積水ハウス・リート投資法人

2025年12月15日

各　位

不動産投資信託証券発行者名
積水ハウス・リート投資法人
代表者名　執行役員　木　田　敦　宏
（コード番号：3309）
資産運用会社名
積水ハウス・アセットマネジメント株式会社
代表者名　代表取締役社長　藤　原　寿　光
問合せ先　ＩＲ部長　齋　藤　孝　一
TEL. 03-6447-4870（代表）

国内不動産信託受益権の譲渡及び取得に関するお知らせ
（エスティメゾン恵比寿他11物件の譲渡及びプライムメゾン用賀砧公園他6物件の取得）

積水ハウス・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する積水ハウス・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、本投資法人が下記の資産の譲渡及び取得（以下それぞれ「本資産譲渡」及び「本資産取得」といい、本資産譲渡及び本資産取得を合わせて「本取引」といいます。）を行うことについて決定しましたのでお知らせいたします。

なお、本資産取得の決定に際し、取得の相手方は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）第201条第1項に定義される利害関係人等に該当し、本資産運用会社が社内規程として定める利害関係者取引規程上の利害関係者に該当することから、本資産運用会社は当該利害関係者取引規程に基づき、本日付で開催された本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

記

1.　本取引の概要

(1)　本資産譲渡の概要

物件名称	用途	譲渡予定価格（百万円）（注1）	帳簿価額（見込）（百万円）（注2）	譲渡損益（見込）（百万円）（注3）	譲渡予定日	譲渡先
エスティメゾン恵比寿	住居	25,200	907	5,179	2026年1月29日	LJPF合同会社
エスティメゾン川崎			2,272			
エスティメゾン京橋			2,753			
エスティメゾン品川シーサイド			2,093			
エスティメゾン板橋本町			931			
プライムメゾン東桜			1,475			
エスティメゾン錦糸町			1,141			
エスティメゾン東白壁			1,637			
エスティメゾン葵			2,244			
エスティメゾン鵜の森			698			
エスティメゾン静岡鷹匠			709			
エスティメゾン東別院			2,363			
合計		25,200	19,230	5,179	－	－

ⅰ. 特定資産の種類 : 国内不動産を信託財産とする信託の受益権
ⅱ. 契約締結日 : 2025年12月15日
ⅲ. 媒介の有無 : 該当有り（注4）
ⅳ. 決済方法 : 引渡時に全額受取

（注1）「譲渡予定価格」は、本投資法人と譲渡先との間で締結された単一の信託受益権譲渡契約書に記載された売買代金額（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。以下同じです。なお、物件毎の「譲渡予定価格」は、譲渡先より開示について承諾を得られていないため、非開示としています。
（注2）「帳簿価額（見込）」は、譲渡予定日時点の見込額を百万円未満を切り捨てて記載しています。そのため、各物件の合計金額が、「合計」欄に記載の数値と一致しません。なお、「エスティメゾン静岡鷹匠」及び「エスティメゾン東別院」の譲渡取引において譲渡損等が発生する見込みであり、2025年10月期（第22期）において当該譲渡損等に係り減損損失を計上しています。当該譲渡取引における「帳簿価額（見込）」については減損損失考慮前の金額を記載しています。
（注3）「譲渡損益（見込）」は、本日現在における譲渡予定日に計上される概算額を示したものであり、変更となる可能性があります。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。また、物件毎の「譲渡損益（見込）」は、譲渡先より開示について承諾を得られていないため、非開示としています。「エスティメゾン静岡鷹匠」及び「エスティメゾン東別院」において譲渡損等が発生する見込みであり、当該譲渡損等については、2025年10月期(第22期)決算において減損損失338百万円を計上しています。
（注4）当該媒介者は、本投資法人及び本資産運用会社との間に特筆すべき資本関係・人的関係はなく、本投資法人及び本資産運用会社の利害関係人等に該当しません。本投資法人は、当該媒介者に一般事務及び本投資法人が保有する物件の信託を委託しており、取引関係を有しています。

(2) 本資産取得の概要

物件名称	用途	所在地	取得予定価格（百万円）（注1）	鑑定NOI利回り（%）（注2）	償却後鑑定NOI利回り（%）（注3）	築年数（年）	取得予定日	取得先
プライムメゾン用賀砧公園	住居	東京都世田谷区	7,090	3.5	2.9	2.2	2026年2月2日	積水ハウス株式会社
プライムメゾン蒲田		東京都大田区	5,640	3.7	3.1	2.6		
プライムメゾン千葉新町		千葉県千葉市	6,160	4.1	3.2	1.9		
プライムメゾン入谷		東京都台東区	4,010	3.6	2.9	1.9		
プライムメゾン清澄白河		東京都江東区	3,200	3.4	2.8	2.6		
プライムメゾン日本橋馬喰町		東京都中央区	2,330	3.4	2.9	2.4		
プライムメゾン清澄リバーフロント		東京都江東区	1,610	3.4	2.7	1.3		
合計			30,040	3.6	3.0	2.2	—	—

ⅰ. 特定資産の種類 : 国内不動産を信託財産とする信託の受益権
ⅱ. 契約締結日 : 2025年12月15日
ⅲ. 媒介の有無 : 該当無し
ⅳ. 取得資金 : 本資産譲渡による譲渡代金の一部及び借入金
ⅴ. 決済方法 : 引渡時に全額支払

（注1）「取得予定価格」は、本投資法人と取得先との間で締結された信託受益権譲渡契約書に記載された売買代金額（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。以下同じです。
（注2）「鑑定NOI利回り」は、2025年12月1日時点の各鑑定評価書の鑑定NOIを取得予定価格にて除した数値を小数第2位で四捨五入して記載しています。また、合計は、各鑑定NOI利回りを取得予定価格で加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注3）「償却後鑑定NOI利回り」は、2025年12月1日時点の各鑑定評価書の鑑定NOIから想定減価償却費（年額）を控除した金額をそれぞれ取得予定価格にて除した数値を小数第2位で四捨五入して記載しています。また、合計は、各償却後鑑定NOI利回りを取得予定価格で加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

2. 本取引の効果及び理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、ポートフォリオの収益性の改善と安定した収益を確保することを目的として、本取引を行うものです。

なお、本投資法人は本取引による資産の入替により下記の効果があると考えています。

① スポンサーパイプラインの活用により東京圏（注1）所在物件を取得することによる内部成長力の強化
- 取得予定資産（注2）は全て東京圏に所在（東京都23区6物件、千葉県千葉市1物件）
- 本投資法人が2025年10月期（第22期）末時点で保有する東京圏所在の住居における新規契約時賃料変動率＋10.3%、更新契約時賃料変動率＋2.4%（2025年10月期（第22期）末実績）

② 取得余力活用によるNOIの増加
- 取得資金の一部として新たに150億円を借入れ予定
- 本取引後の総資産LTVは48.3%へ上昇する見込み（2025年10月期（第22期）末比＋1.3pt.）

③ 平均築年数（注3）の低下によるポートフォリオの競争力強化
- 譲渡予定資産（注4）の平均築年数19.1年、取得予定資産の平均築年数2.2年

④ ZEH物件の取得によるESG推進
- 取得予定資産は全て「ZEH-M Oriented」を取得済

（注1）「東京圏」とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を指します。以下同じです。
（注2）「取得予定資産」は、上記「1.本取引の概要（2）本資産取得の概要」に記載の住居7物件をいいます。以下同じです。
（注3）「平均築年数」は、本日現在における築年数を「取得予定価格」で加重平均し算出しています。以下同じです。
（注4）「譲渡予定資産」は、上記「1.本取引の概要（1）本資産譲渡の概要」に記載の住居12物件をいいます。以下同じです。

譲渡予定資産	住居12物件
譲渡予定価格	25,200百万円
平均築年数	19.1年
NOI（注1）	899百万円
NOI利回り（注2）	4.6%
償却後NOI（注1）	542百万円
償却後NOI利回り（注2）	2.8%
（参考）取得価格（注3）	19,710百万円
譲渡損益（見込）	＋5,179百万円

取得予定資産	住居7物件
取得予定価格	30,040百万円
平均築年数	2.2年
鑑定NOI（注4）	1,093百万円
鑑定NOI利回り	3.6%
償却後鑑定NOI（注5）	896百万円
償却後鑑定NOI利回り	3.0%

（注1） 「NOI」、「償却後NOI」は、2025年4月期（第21期）及び2025年10月期（第22期）におけるNOI及び償却後NOIの金額を合計して記載しています。
（注2） 「NOI利回り」、「償却後NOI利回り」は、（注1）に記載の「NOI」、「償却後NOI」をそれぞれ「（参考）取得価格」にて除し、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
（注3） 「（参考）取得価格」は、譲渡予定資産の取得時における取得価格の合計を記載しています。
（注4） 「鑑定NOI」は、2025年12月1日時点の各鑑定評価書の鑑定NOIの金額を合計して記載しています。
（注5） 「償却後鑑定NOI」は、上記（注4）に記載の鑑定NOIから想定減価償却費（年額）を控除した金額を合計して記載しています。

(1) 本資産譲渡の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、譲渡予定資産の将来の収益予想及び資産価値並びにポートフォリオ構成及び収益性等に加えて、不動産市場の動向等を総合的に検討した結果、ポートフォリオの収益性の改善及び内部成長力の強化を図っていくことが中長期的な観点から投資主価値の最大化に資すると判断し、本資産譲渡を行うものです。譲渡予定資産の選定理由は下記のとおりです。

＜内部成長力が限定的と判断される住居を選定＞
- 償却後NOI利回りが本投資法人の住居（国内）ポートフォリオ平均を下回る住居
- 新規契約時及び更新契約時賃料変動率が本投資法人の住居（国内）ポートフォリオ平均を下回る物件
- 愛知県名古屋市に所在し、内部成長力が限定的と判断される住居
- 築年数の経過により今後、修繕費の増加や将来的な物件競争力の低下が見込まれる住居

このような状況の下、譲渡先との交渉により譲渡予定資産合計の鑑定評価額22,658百万円（2025年10月期（第22期）末時点）を11.2%上回る譲渡予定価格で譲渡することを合意いたしました。なお、「エスティメゾン葵」、「エスティメゾン静岡鷹匠」、「エスティメゾン鵜の森」については、譲渡予定価格が鑑定評価額を下回っているものの、譲渡予定資産合計では譲渡予定価格が鑑定評価額を上回るため、本資産譲渡を決定しました。

また、「エスティメゾン静岡鷹匠」、「エスティメゾン東別院」においては譲渡に伴い譲渡損等が発生するものの、併せて譲渡する他物件における譲渡益により譲渡損等を補填することが可能であることから、譲渡を決定しました。譲渡予定資産全体の譲渡損益は+5,179百万円となる見込みです。なお、「エスティメゾン静岡鷹匠」及び「エスティメゾン東別院」の譲渡に伴い発生する譲渡損等については、2025年10月期（第22期）において減損損失338百万円を計上しており、当該金額が税会不一致となります。

また、譲渡予定資産のうち10物件は、2018年5月1日付で効力が発生した積水ハウス・レジデンシャル投資法人（以下「SHI」といいます。）との合併（以下「本投資法人合併」といいます。）により本投資法人がSHIより承継した資産であり、会計上の帳簿価額と税務上の帳簿価額が異なる（注）こと等から、2,797百万円の税会不一致が発生する見込みです。

（注）本投資法人が本投資法人合併により承継した譲渡資産の受入時点の帳簿価額は、会計上は、本投資法人を取得企業、SHIを被取得企業とするパーチェス法により会計処理されることにより、本投資法人が取得した2018年4月30日を価格時点とする鑑定評価額を受入価格としていますが、税務上は、SHIの最終期の営業期間の末日（2018年4月30日）時点の帳簿価額を引き継ぐため、本資産譲渡時の会計上の帳簿価額と税務上の帳簿価額に差異が生じています。

(2)　本資産取得の理由

取得予定資産は、いずれも本投資法人のスポンサーである積水ハウスが企画・開発した賃貸マンション等であり、豊富な実績を有する積水ハウスグループ（注）の不動産開発力及び運営力等を最大限に活用する成長戦略の一環として取得するものです。また、取得予定資産は、本投資法人が重点投資エリアとする東京圏に所在し、人口流入に伴う需要の拡大等を背景とした、好調なマーケットの恩恵を享受できると考えています。

さらに、取得予定資産は全てZEH-M Orientedを取得しています。エネルギー消費量を一般住宅に対して24%～32%削減することで光熱費の削減効果が見込まれ、これらの物件を取得することにより、本投資法人のESGへの取組みをより推進させ、持続可能な社会の実現に貢献できるものと考えています。

（注）「積水ハウスグループ」とは、積水ハウスとその連結子会社及び持分法適用会社で構成される企業集団をいいます。

なお、取得予定資産の取得決定に際し、着目したその他の特徴は以下のとおりです。

a.　プライムメゾン用賀砧公園

1.　立地特性

本物件は、東急田園都市線「用賀」駅より徒歩約10分に位置しており、「用賀」駅から「二子玉川」駅まで約2分、また、都心部へのアクセスも「渋谷」駅まで直通で約15分、「大手町」駅まで直通約30分と交通利便性は良好です。東急田園都市線が東京メトロ半蔵門線に乗り入れているため、「押上（スカイツリー前）」駅まで乗り換え無しでアクセス可能です。本物件周辺には、飲食店、スーパーマーケット、ドラッグストア、家具・インテリアショップ等、生活利便施設が多数揃っていることに加え、広大な敷地を誇る砧公園が近隣に所在しています。砧公園では春のお花見、秋の紅葉と四季折々の景色や、世田谷美術館での様々な催しを楽しむことができます。また、東名高速道路の入り口も近く、車で移動する際の利便性にも優れています。

2.　物件特性

本物件は、地上10階建て、全122戸、部屋は1R、1K、1DK、1LDK、2LDKで構成されており、豊かな植栽と重厚感のあるエントランスアプローチが特徴です。設備については、無人コンビニ、カーシェアリングサービス、EV充電器、オートロック、防犯カメラ、モニター付インターホン、浴室乾燥機、宅配ボックス等が備えられており、インターネットも無料で使用可能です。安全性と利便性に加え省エネ性を重視する単身者、DINKS、子育て世代等、幅広い需要が見込まれます。

b. プライムメゾン蒲田

1. 立地特性

本物件は、JR 京浜東北線、東急池上線及び東急多摩川線「蒲田」駅より徒歩約 4 分に位置し、「品川」駅や「横浜」駅等の主要なターミナル駅への交通利便性が良好です。「蒲田」駅は、京浜急行バスが発着しており、羽田空港へも乗り換えなしでアクセスが可能です。また、本物件の所在するエリアは、「サンライズ蒲田」商店街をはじめ、「蒲田」駅直結の商業施設においても、数多くの日用品店舗や飲食店が出店しているほか、物件周辺には病院や図書館も所在し、生活利便性にも優れています。

2. 物件特性

本物件は、地上 14 階建て、全 141 戸、部屋は 1R、1K、1LDK で構成されています。設備については、オートロック、防犯カメラ、モニター付インターホン、浴室乾燥機、宅配ボックス等が備えられており、インターネットも無料で使用可能です。利便性に加え省エネ性を重視する単身者、DINKS 等の需要が見込まれます。

c. プライムメゾン千葉新町

1. 立地特性

本物件は、JR 総武線・外房線他、千葉都市モノレール「千葉」駅より徒歩約 6 分に位置しており、JR「千葉」駅から「東京」駅までは約 40 分と都心へのアクセスが良好です。千葉駅周辺は、駅直結の商業施設や百貨店を擁する県内有数の商業中心地です。行政施設や美術館等の文化施設が集積した都市機能により生活利便性も高く、緑豊かな公園や東京湾の近接性により、日常的に自然を感じられる居住環境が整っています。

2. 物件特性

本物件は、地上 13 階建て、全 191 戸（店舗 1 戸含む）、部屋は 1R、1K、1LDK で構成されています。モノレールが走る様子と重なる印象的な外観と、高級感のあるエントランスが特徴です。設備については、オートロック、モニター付インターホン、浴室乾燥機、宅配ボックス等が備えられています。生活利便性を重視する単身者、DINKS 等の需要が見込まれます。

d. プライムメゾン入谷

1. 立地特性

本物件は、東京メトロ日比谷線「入谷」駅より徒歩約 1 分、JR 各線が発着する「鶯谷」駅及び「上野」駅までも徒歩圏内に位置し、秋葉原及び銀座等の都心部への交通利便性は良好です。また、本物件の所在するエリアは、上野エリアと隣接していることから、上野恩賜公園や東京国立博物館をはじめ、周辺には多くの観光名所が点在しており、都市の利便性と、緑あふれる自然・豊かな文化をともに愉しむことができる環境です。さらに、本物件周辺には、スーパーマーケットやコンビニも所在しており、生活利便性にも優れています。

2. 物件特性

本物件は、地上 14 階建て、全 75 戸（店舗 1 戸含む）、部屋は 1R、1K、1LDK、2LDK で構成されています。設備については、オートロック、防犯カメラ、モニター付インターホン、浴室乾燥機、宅配ボックス等が備えられており、インターネットも無料で使用可能です。安全性と利便性に加え省エネ性を重視する単身者、DINKS、子育て世代等、幅広い需要が見込まれます。

e. プライムメゾン清澄白河

1. 立地特性

本物件は、東京メトロ半蔵門線及び都営地下鉄大江戸線「清澄白河」駅より徒歩約 10 分、東京メトロ東西線及び都営地下鉄大江戸線「門前仲町」駅より徒歩約 11 分に位置し、「大手町」駅、「六本木」駅及び「渋谷」駅等、都心部への交通利便性は良好です。本物件の所在する「清澄白河～門前仲町」エリアには清澄庭園や木場公園、東京都現代美術館等が所在し、美しい自然やアートに触れることのできるエリアとして有名です。また、歴史的に倉庫が多いという特性を活かし、倉庫を改装した焙煎所併設のカフェが多いという特徴もあり、アメリカ発のカフェ「ブルーボトルコーヒー」の日本 1 号店も店を構えています。さらに、それぞれの駅周辺にはスーパーマーケットやコンビニ、病院も多く所在し、生活利便性にも優れています。

2. 物件特性

本物件は、地上 7 階建て、全 75 戸、部屋は 1R、1K、1LDK、2LDK で構成されており、美しく洗練されたファサードデザインが特徴です。設備については、オートロック、防犯カメラ、モニター付インターホン、浴室乾燥機、宅配ボックス等が備えられており、インターネットも無料で使用可能です。安全性と利便性に加え省エネ性を重視する単身者、DINKS、子育て世代等、幅広い需要が見込まれます。

f. プライムメゾン日本橋馬喰町

1. 立地特性

本物件は、JR 総武線「馬喰町」駅より徒歩約 4 分、JR 総武線・都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅より徒歩約 5 分のほか、都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅、都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅、JR 山手線、京浜東北線、総武線が乗り入れる「秋葉原」駅も徒歩圏内に位置し、交通利便性が良好です。本物件が所在するエリアは、東京の中枢で都市環境を愉しみながらも神田川・隅田川の水辺の潤いを享受できる利便性と心地よさが調和したエリアであり、ビジネスもプライベートも充実させ、暮らしの満足感を高めることができます。

2. 物件特性

本物件は、地上 10 階建て、全 45 戸、部屋は 1R、1K、1DK で構成されています。端正で伸びやかな外観フォルムと多彩なバリエーションの間取りは、壁材や床材、建具に至るまでこだわりを込めた仕様です。設備については、オートロック、防犯カメラ、モニター付インターホン、浴室乾燥機、宅配ボックス等が備えられており、インターネットも無料で使用可能です。安全性と利便性に加え省エネ性を重視する単身者、DINKS 等の需要が見込まれます。

g. プライムメゾン清澄リバーフロント

1. 立地特性

本物件は、東京メトロ半蔵門線及び都営地下鉄大江戸線「清澄白河」駅より徒歩約 3 分、都営地下鉄新宿線及び都営地下鉄大江戸線「森下」駅より徒歩約 8 分に位置し、「大手町」駅、「六本木」駅及び「渋谷」駅等、都心部への交通利便性は良好です。本物件の周辺には清澄庭園や隅田川等が所在し、都心にありながら豊かな水と緑に囲まれた憩いと癒しを感じるロケーションです。また、コーヒー文化が花開いた街として、こだわりのカフェが点在しており、カフェ巡りもこのエリアの新たな魅力です。徒歩圏内にスーパーマーケットや商業施設も所在しており、生活利便性にも優れています。

2. 物件特性

本物件は、地上 8 階建て、全 42 戸、部屋は 1R、1K、1DK で構成されており、眼前に広がる小名木川の流れに調和する、天然木を使用した格子のモチーフが特徴です。設備については、オートロック、防犯

カメラ、モニター付インターホン、浴室乾燥機、宅配ボックス等が備えられています。安全性と利便性に加え省エネ性を重視する単身者、DINKS 等の需要が見込まれます。

3. 譲渡予定資産の内容

(1) エスティメゾン恵比寿

特定資産の概要						
物件名称		エスティメゾン恵比寿				
譲渡予定日		2026 年 1 月 29 日				
特定資産の種類		信託受益権				
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社				
信託契約期間		2005 年 1 月 28 日から 2035 年 7 月 31 日				
譲渡予定価格		非開示				
鑑定評価額（価格時点）		1,010 百万円（2025 年 10 月 31 日）				
鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所				
所在地（住居表示）		東京都渋谷区広尾一丁目 13 番 4 号				
土地	地番	東京都渋谷区広尾一丁目 17 番 3				
	敷地面積	169.00 ㎡				
	用途地域	商業地域				
	建蔽率	80%				
	容積率	500%				
	所有形態	所有権				
建物	用途	共同住宅				
	建築時期	2004 年 10 月				
	構造／階数	SRC 造/地上 10 階				
	延床面積	871.90 ㎡				
	所有形態	所有権				
担保設定の有無		無				
賃貸借及び管理の状況						
賃貸可能面積		781.02 ㎡（賃貸可能戸数 27 戸）				
賃貸面積		750.27 ㎡（賃貸戸数 26 戸）				
稼働率		2025 年 6 月末	2025 年 7 月末	2025 年 8 月末	2025 年 9 月末	2025 年 10 月末
		92.8%	100.0%	96.1%	100.0%	96.1%
テナント数		1				
月額賃料		3,858 千円				
敷金・保証金		4,271 千円				
プロパティ・マネジメント会社		積水ハウスシャーメゾン PM 東京株式会社				
マスターリース会社		積水ハウスシャーメゾン PM 東京株式会社				
マスターリース種別		パススルー型				
契約期間		2025 年 8 月 1 日から 2026 年 7 月 31 日				

特記事項
該当事項はありません。

(2) エスティメゾン川崎

特定資産の概要

物件名称		エスティメゾン川崎
譲渡予定日		2026年1月29日
特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
信託契約期間		2004年9月30日から2035年7月31日
譲渡予定価格		非開示
鑑定評価額（価格時点）		2,910百万円（2025年10月31日）
鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
所在地（住居表示）		神奈川県川崎市川崎区小川町14番24号
土地	地番	神奈川県川崎市川崎区小川町14番24　他2筆
	敷地面積	683.69㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	800%
	所有形態	所有権
建物	用途	共同住宅
	建築時期	2004年7月
	構造/階数	RC造/地上13階
	延床面積	4,656.10㎡
	所有形態	所有権
担保設定の有無		無

賃貸借及び管理の状況					
賃貸可能面積	3,741.01㎡（賃貸可能戸数146戸）				
賃貸面積	3,568.93㎡（賃貸戸数140戸）				
稼働率	2025年6月末	2025年7月末	2025年8月末	2025年9月末	2025年10月末
	98.0%	98.7%	97.3%	97.4%	95.4%
テナント数	1				
月額賃料	12,202千円				
敷金・保証金	11,003千円				
プロパティ・マネジメント会社	積水ハウスシャーメゾンPM東京株式会社				
マスターリース会社	積水ハウスシャーメゾンPM東京株式会社				
マスターリース種別	パススルー型				
契約期間	2025年8月1日から2026年7月31日				

特記事項
該当事項はありません。

(3) エスティメゾン京橋

特定資産の概要		
物件名称		エスティメゾン京橋
譲渡予定日		2026年1月29日
特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
信託契約期間		2004年9月29日から2035年10月31日
譲渡予定価格		非開示

鑑定評価額（価格時点）		3,320百万円（2025年10月31日）
鑑定評価機関		株式会社立地評価研究所
所在地（住居表示）		大阪府大阪市都島区東野田町二丁目7番10号
土地	地番	大阪府大阪市都島区東野田町二丁目7番2
	敷地面積	798.16㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	600%
	所有形態	所有権
建物	用途	共同住宅、店舗
	建築時期	2006年3月
	構造/階数	RC造/地上15階
	延床面積	5,995.82㎡
	所有形態	所有権
担保設定の有無		無
賃貸借及び管理の状況		
賃貸可能面積		4,613.04㎡（賃貸可能戸数167戸（店舗1戸含む））
賃貸面積		4,304.58㎡（賃貸戸数155戸（店舗1戸含む））
稼働率	2025年6月末	92.5%
	2025年7月末	94.4%
	2025年8月末	92.0%
	2025年9月末	93.3%
	2025年10月末	93.3%
テナント数		1
月額賃料		14,009千円
敷金・保証金		10,309千円
プロパティ・マネジメント会社		株式会社長谷工ライブネット
マスターリース会社		株式会社長谷工ライブネット
マスターリース種別		パススルー型
契約期間		2025年4月1日から2026年3月31日

特記事項
該当事項はありません。

(4) エスティメゾン品川シーサイド

特定資産の概要		
物件名称		エスティメゾン品川シーサイド
譲渡予定日		2026年1月29日
特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
信託契約期間		2006年9月14日から2035年10月31日
譲渡予定価格		非開示
鑑定評価額（価格時点）		2,750百万円（2025年10月31日）
鑑定評価機関		JLL森井鑑定株式会社
所在地（住居表示）		東京都品川区東品川三丁目25番20号　他
土地	地番	東京都品川区東品川三丁目100番1　他2筆
	敷地面積	1,049.00㎡
	用途地域	準工業地域

	建蔽率	60%
	容積率	300%
	所有形態	所有権
建物	用途	共同住宅
	建築時期	2006年6月
	構造/階数	Ⅰ、Ⅱ RC造/地上7階 Ⅲ RC造/地上9階
	延床面積	3,127.48㎡
	所有形態	所有権
担保設定の有無		無
賃貸借及び管理の状況		
賃貸可能面積		2,602.30㎡（賃貸可能戸数110戸）
賃貸面積		2,533.22㎡（賃貸戸数107戸）

稼働率	2025年6月末	2025年7月末	2025年8月末	2025年9月末	2025年10月末
	93.5%	95.5%	96.5%	97.3%	97.3%

テナント数	1
月額賃料	10,805千円
敷金・保証金	9,312千円
プロパティ・マネジメント会社	積水ハウスシャーメゾンPM東京株式会社
マスターリース会社	積水ハウスシャーメゾンPM東京株式会社
マスターリース種別	パススルー型
契約期間	2025年9月14日から2026年9月13日

特記事項
該当事項はありません。

（注）エスティメゾン品川シーサイドは、Ⅰ、Ⅱ、Ⅲの合計3棟の建物から構成されています。

(5) エスティメゾン板橋本町

特定資産の概要		
物件名称		エスティメゾン板橋本町
譲渡予定日		2026年1月29日
特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
信託契約期間		2007年8月21日から2027年7月31日
譲渡予定価格		非開示
鑑定評価額（価格時点）		1,150百万円（2025年10月31日）
鑑定評価機関		JLL森井鑑定株式会社
所在地（住居表示）		東京都板橋区大和町14番14号
土地	地番	東京都板橋区大和町14番27 他2筆
	敷地面積	220.85㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	600%
	所有形態	所有権
建物	用途	共同住宅、診療所

	建築時期	2007年2月
	構造/階数	RC造/地上12階
	延床面積	1,446.78㎡
	所有形態	所有権
担保設定の有無		無
賃貸借及び管理の状況		
賃貸可能面積		1,274.49㎡（賃貸可能戸数61戸（店舗1戸含む））
賃貸面積		1,254.92㎡（賃貸戸数60戸（店舗1戸含む））
稼働率	2025年6月末	96.9%
	2025年7月末	95.4%
	2025年8月末	98.5%
	2025年9月末	96.9%
	2025年10月末	98.5%
テナント数		1
月額賃料		5,148千円
敷金・保証金		5,530千円
プロパティ・マネジメント会社		積水ハウスシャーメゾンPM東京株式会社
マスターリース会社		積水ハウスシャーメゾンPM東京株式会社
マスターリース種別		パススルー型
契約期間		2025年8月21日から2026年8月20日

特記事項
該当事項はありません。

(6) プライムメゾン東桜

特定資産の概要		
物件名称		プライムメゾン東桜
譲渡予定日		2026年1月29日
特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社
信託契約期間		2010年10月1日から2030年9月30日
譲渡予定価格		非開示
鑑定評価額（価格時点）		1,820百万円（2025年10月31日）
鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市東区東桜二丁目10番14号
土地	地番	愛知県名古屋市東区東桜二丁目1006番
	敷地面積	846.05㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	400%
	所有形態	所有権
建物	用途	共同住宅
	建築時期	2008年2月
	構造/階数	SRC造/地上14階
	延床面積	3,517.62㎡
	所有形態	所有権
担保設定の有無		無
賃貸借及び管理の状況		

賃貸可能面積	3,118.11㎡（賃貸可能戸数64戸）				
賃貸面積	3,023.08㎡（賃貸戸数62戸）				
稼働率	2025年6月末	2025年7月末	2025年8月末	2025年9月末	2025年10月末
	100.0%	98.3%	97.0%	97.0%	97.0%
テナント数	1				
月額賃料	8,347千円				
敷金・保証金	7,327千円				
プロパティ・マネジメント会社	積水ハウスシャーメゾンPM中部株式会社				
マスターリース会社	積水ハウスシャーメゾンPM中部株式会社				
マスターリース種別	パススルー型				
契約期間	2025年10月1日から2026年9月30日				

特記事項
該当事項はありません。

(7) エスティメゾン錦糸町

特定資産の概要		
物件名称		エスティメゾン錦糸町
譲渡予定日		2026年1月29日
特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
信託契約期間		2006年10月12日から2032年1月31日
譲渡予定価格		非開示
鑑定評価額（価格時点）		1,550百万円（2025年10月31日）
鑑定評価機関		株式会社中央不動産鑑定所
所在地（住居表示）		東京都墨田区錦糸一丁目1番8
土地	地番	東京都墨田区錦糸一丁目4番3　他1筆
	敷地面積	338.57㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	500%
	所有形態	所有権
建物	用途	共同住宅
	建築時期	2006年9月
	構造/階数	RC造/地上10階
	延床面積	1,718.10㎡
	所有形態	所有権
担保設定の有無		無
賃貸借及び管理の状況		
賃貸可能面積		1,611.54㎡（賃貸可能戸数54戸）
賃貸面積		1,611.54㎡（賃貸戸数54戸）
稼働率	2025年6月末	2025年7月末	2025年8月末	2025年9月末	2025年10月末
	95.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	1				
月額賃料	6,118千円				

敷金・保証金	5,709 千円
プロパティ・マネジメント会社	積水ハウスシャーメゾン PM 東京株式会社
マスターリース会社	積水ハウスシャーメゾン PM 東京株式会社
マスターリース種別	パススルー型
契約期間	2025 年 2 月 1 日から 2026 年 1 月 31 日

特記事項
該当事項はありません。

(8) エスティメゾン東白壁

特定資産の概要						
物件名称		エスティメゾン東白壁				
譲渡予定日		2026 年 1 月 29 日				
特定資産の種類		信託受益権				
信託受託者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社				
信託契約期間		2006 年 3 月 28 日から 2032 年 9 月 30 日				
譲渡予定価格		非開示				
鑑定評価額（価格時点）		1,880 百万円（2025 年 10 月 31 日）				
鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所				
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市東区芳野三丁目 9 番 36 号				
土地	地番	愛知県名古屋市東区芳野三丁目 906 番 2				
	敷地面積	1,959.76 ㎡				
	用途地域	第一種住居地域、商業地域				
	建蔽率	60%、80%				
	容積率	200%、500%				
	所有形態	所有権				
建物	用途	共同住宅				
	建築時期	2006 年 2 月				
	構造 / 階数	SRC 造/地上 15 階				
	延床面積	4,232.39 ㎡				
	所有形態	所有権				
担保設定の有無		無				
賃貸借及び管理の状況						
賃貸可能面積		4,014.07 ㎡（賃貸可能戸数 45 戸）				
賃貸面積		4,014.07 ㎡（賃貸戸数 45 戸）				
稼働率		2025 年 6 月末	2025 年 7 月末	2025 年 8 月末	2025 年 9 月末	2025 年 10 月末
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数		1				
月額賃料		7,128 千円				
敷金・保証金		8,600 千円				
プロパティ・マネジメント会社		積水ハウスシャーメゾン PM 中部株式会社				
マスターリース会社		積水ハウスシャーメゾン PM 中部株式会社				
マスターリース種別		賃料固定型				
契約期間		2022 年 10 月 1 日から 2027 年 9 月 30 日				

特記事項
本物件の所在地のうち第一種住居地域については、2008 年 10 月 31 日付で 31m 高度地区に指定されていますが、当該地域における建物の高さが 43.65mあるため、本書の日付現在においては既存不適格建築物の状態となっています。

(9) エスティメゾン葵

特定資産の概要						
物件名称		エスティメゾン葵				
譲渡予定日		2026 年 1 月 29 日				
特定資産の種類		信託受益権				
信託受託者		株式会社りそな銀行				
信託契約期間		2008 年 3 月 31 日から 2034 年 1 月 31 日				
譲渡予定価格		非開示				
鑑定評価額（価格時点）		2,580 百万円（2025 年 10 月 31 日）				
鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所				
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市東区葵一丁目 14 番 20 号				
土地	地番	愛知県名古屋市東区葵一丁目 1412 番 1　他 3 筆				
	敷地面積	906.67 ㎡				
	用途地域	商業地域、近隣商業地域				
	建蔽率	80%、80%				
	容積率	600%、400%				
	所有形態	所有権				
建物	用途	共同住宅、店舗				
	建築時期	2007 年 10 月				
	構造/階数	RC 造/地上 14 階				
	延床面積	5,107.47 ㎡				
	所有形態	所有権				
担保設定の有無		無				
賃貸借及び管理の状況						
賃貸可能面積		4,809.68 ㎡（賃貸可能戸数 74 戸（店舗 2 戸含む））				
賃貸面積		4,406.15 ㎡（賃貸戸数 68 戸（店舗 2 戸含む））				
稼働率		2025 年 6 月末	2025 年 7 月末	2025 年 8 月末	2025 年 9 月末	2025 年 10 月末
		95.4%	95.4%	94.8%	94.8%	91.6%
テナント数		1				
月額賃料		10,767 千円				
敷金・保証金		11,816 千円				
プロパティ・マネジメント会社		積水ハウスシャーメゾン PM 中部株式会社				
マスターリース会社		積水ハウスシャーメゾン PM 中部株式会社				
マスターリース種別		パススルー型				
契約期間		2025 年 2 月 1 日から 2026 年 1 月 31 日				

特記事項
該当事項はありません。

(10) エスティメゾン鵜の森

特定資産の概要		
物件名称		エスティメゾン鵜の森
譲渡予定日		2026年1月29日
特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託契約期間		2015年4月2日から2035年3月31日
譲渡予定価格		非開示
鑑定評価額（価格時点）		837百万円（2025年10月31日）
鑑定評価機関		大和不動産鑑定株式会社
所在地（住居表示）		三重県四日市市鵜の森一丁目6番7号
土地	地番	三重県四日市市鵜の森一丁目119番
	敷地面積	790.45 ㎡
	用途地域	近隣商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	300%
	所有形態	所有権
建物	用途	共同住宅
	建築時期	2009年4月
	構造/階数	RC造/地上8階
	延床面積	2,444.91 ㎡
	所有形態	所有権
担保設定の有無		無

賃貸借及び管理の状況					
賃貸可能面積	2,280.00 ㎡（賃貸可能戸数76戸）				
賃貸面積	2,280.00 ㎡（賃貸戸数76戸）				
稼働率	2025年6月末	2025年7月末	2025年8月末	2025年9月末	2025年10月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	1				
月額賃料	4,568千円				
敷金・保証金	5,948千円				
プロパティ・マネジメント会社	積水ハウスシャーメゾンPM中部株式会社				
マスターリース会社	積水ハウスシャーメゾンPM中部株式会社				
マスターリース種別	賃料固定型				
契約期間	2025年4月1日から2026年3月31日				

特記事項
該当事項はありません。

(11) エスティメゾン静岡鷹匠

特定資産の概要	
物件名称	エスティメゾン静岡鷹匠
譲渡予定日	2026年1月29日
特定資産の種類	信託受益権
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社

信託契約期間		2020年1月31日から2030年1月31日まで
譲渡予定価格		非開示
鑑定評価額（価格時点）		611百万円（2025年10月31日）
鑑定評価機関		大和不動産鑑定株式会社
所在地（住居表示）		静岡県静岡市葵区鷹匠二丁目14番8
土地	地番	静岡県静岡市葵区鷹匠二丁目14番4
	敷地面積	510.55㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	400%
	所有形態	所有権
建物	用途	共同住宅
	建築時期	2006年2月
	構造/階数	RC造/地上12階
	延床面積	1,938.36㎡
	所有形態	所有権
担保設定の有無		無

賃貸借及び管理の状況					
賃貸可能面積	1,731.52㎡（賃貸可能戸数45戸）				
賃貸面積	1,731.52㎡（賃貸戸数45戸）				
稼働率	2025年6月末	2025年7月末	2025年8月末	2025年9月末	2025年10月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	1				
月額賃料	3,413千円				
敷金・保証金	4,869千円				
プロパティ・マネジメント会社	積水ハウスシャーメゾンPM中部株式会社				
マスターリース会社	積水ハウスシャーメゾンPM中部株式会社				
マスターリース種別	賃料固定型				
契約期間	2025年2月1日から2030年1月31日				

特記事項
該当事項はありません。

(12) エスティメゾン東別院

特定資産の概要		
物件名称		エスティメゾン東別院
譲渡予定日		2026年1月29日
特定資産の種類		信託受益権
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託契約期間		2021年4月1日から2031年3月31日
譲渡予定価格		非開示
鑑定評価額（価格時点）		2,240百万円（2025年10月31日）
鑑定評価機関		大和不動産鑑定株式会社
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中区松原三丁目16番4号
土地	地番	愛知県名古屋市中区松原三丁目1602番　他2筆

	敷地面積	874.36 ㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	600%
	所有形態	所有権
建物	用途	共同住宅
	建築時期	2009 年 2 月
	構造/階数	RC 造/地上 15 階
	延床面積	6,209.22 ㎡
	所有形態	所有権
担保設定の有無		無

賃貸借及び管理の状況					
賃貸可能面積	4,856.22 ㎡（賃貸可能戸数 175 戸）				
賃貸面積	4,856.22 ㎡（賃貸戸数 175 戸）				
稼働率	2025 年 6 月末	2025 年 7 月末	2025 年 8 月末	2025 年 9 月末	2025 年 10 月末
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
テナント数	1				
月額賃料	11,041 千円				
敷金・保証金	8,606 千円				
プロパティ・マネジメント会社	積水ハウスシャーメゾン PM 中部株式会社				
マスターリース会社	積水ハウスシャーメゾン PM 中部株式会社				
マスターリース種別	賃料固定型				
契約期間	2021 年 4 月 1 日から 2026 年 3 月 31 日				

特記事項
該当事項はありません。

4. 取得予定資産の内容

(1) プライムメゾン用賀砧公園

特定資産の概要		
物件名称		プライムメゾン用賀砧公園
取得予定日		2026 年 2 月 2 日
特定資産の種類		信託受益権（予定）
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社（予定）
信託契約期間		2026 年 2 月 2 日から 2036 年 2 月 29 日まで（予定）
取得予定価格		7,090 百万円
鑑定評価額（価格時点）		7,520 百万円（2025 年 12 月 1 日）
鑑定評価機関		一般財団法人日本不動産研究所
所在地		東京都世田谷区瀬田五丁目 39 番 20 号
土地	地番	東京都世田谷区瀬田五丁目 266 番 1
	敷地面積	2,094.88 ㎡
	用途地域	第二種住居地域、第一種低層住居専用地域
	建蔽率	60%、50%
	容積率	300%、100%
	所有形態	所有権

建物	用途	共同住宅
	建築時期	2023年10月
	構造/階数	RC造/地上10階
	延床面積	6,119.84㎡
	所有形態	所有権
担保設定の有無		無
賃貸借及び管理の状況		
賃貸可能面積		5,029.64㎡（賃貸可能戸数122戸）
賃貸面積		4,871.55㎡（賃貸戸数119戸）
稼働率		96.9%（2025年10月末現在）
テナント数		1
月額賃料		22,326千円
敷金・保証金		23,169千円
プロパティ・マネジメント会社		積水ハウスシャーメゾンPM東京株式会社（予定）
マスターリース会社		積水ハウスシャーメゾンPM東京株式会社（予定）
マスターリース種別		パススルー型（予定）
契約期間		2026年2月2日から2027年2月28日まで（予定）
建物状況調査の概要		
再調達価格		1,734百万円
修繕費	緊急修繕	－
	短期修繕	－
	長期修繕	4,241千円
調査会社		大和不動産鑑定株式会社

地震PML評価の概要	
PML	6.1%
調査会社	SOMPOリスクマネジメント株式会社
設計者・施工者・確認検査機関	
建物設計者	株式会社淺沼組
構造設計者	株式会社淺沼組
施工者	株式会社淺沼組
確認検査機関	株式会社都市居住評価センター
特記事項	
該当事項はありません。	

(2) プライムメゾン蒲田

特定資産の概要	
物件名称	プライムメゾン蒲田
取得予定日	2026年2月2日
特定資産の種類	信託受益権（予定）
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社（予定）
信託契約期間	2026年2月2日から2036年2月29日まで（予定）
取得予定価格	5,640百万円
鑑定評価額（価格時点）	6,120百万円（2025年12月1日）
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所

所在地		東京都大田区西蒲田八丁目 21 番 3
土地	地番	東京都大田区西蒲田八丁目 21 番 1
	敷地面積	852.58 ㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	500%
	所有形態	所有権
建物	用途	共同住宅
	建築時期	2023 年 5 月
	構造/階数	RC 造/地上 14 階
	延床面積	5,383.60 ㎡
	所有形態	所有権
担保設定の有無		無
賃貸借及び管理の状況		
賃貸可能面積		3,927.51 ㎡（賃貸可能戸数 141 戸）
賃貸面積		3,777.04 ㎡（賃貸戸数 136 戸）
稼働率		96.2%（2025 年 10 月末現在）
テナント数		1
月額賃料		18,981 千円
敷金・保証金		17,279 千円
プロパティ・マネジメント会社		積水ハウスシャーメゾン PM 東京株式会社（予定）
マスターリース会社		積水ハウスシャーメゾン PM 東京株式会社（予定）
マスターリース種別		パススルー型（予定）
契約期間		2026 年 2 月 2 日から 2027 年 2 月 28 日まで（予定）

建物状況調査の概要		
再調達価格		1,619 百万円
修繕費	緊急修繕	－
	短期修繕	－
	長期修繕	4,280 千円
調査会社		大和不動産鑑定株式会社

地震 PML 評価の概要	
PML	6.2%
調査会社	SOMPO リスクマネジメント株式会社
設計者・施工者・確認検査機関	
建物設計者	株式会社フォルム建築計画研究所
構造設計者	株式会社クロスファクトリー
施工者	飛島建設株式会社
確認検査機関	一般財団法人住宅金融普及協会
特記事項	
該当事項はありません。	

(3) プライムメゾン千葉新町

特定資産の概要

物件名称		プライムメゾン千葉新町
取得予定日		2026年2月2日
特定資産の種類		信託受益権（予定）
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社（予定）
信託契約期間		2026年2月2日から2036年2月29日まで（予定）
取得予定価格		6,160百万円
鑑定評価額（価格時点）		6,190百万円（2025年12月1日）
鑑定評価機関		一般財団法人日本不動産研究所
所在地		千葉県千葉市中央区新町24番1
土地	地番	千葉県千葉市中央区新町24番1
	敷地面積	1,664.73㎡
	用途地域	近隣商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	400%
	所有形態	所有権
建物	用途	共同住宅、店舗
	建築時期	2024年1月
	構造/階数	RC造/地上13階
	延床面積	8,124.76㎡
	所有形態	所有権
担保設定の有無		無
賃貸借及び管理の状況		
賃貸可能面積		6,444.69㎡（賃貸可能戸数191戸（店舗1戸含む））
賃貸面積		6,444.69㎡（賃貸戸数191戸（店舗1戸含む））
稼働率		100.0%（2025年10月末現在）
テナント数		1
月額賃料		20,848千円
敷金・保証金		7,800千円
プロパティ・マネジメント会社		株式会社長谷工ライブネット（予定）
マスターリース会社		株式会社長谷工ライブネット（予定）
マスターリース種別		パススルー型（予定）
契約期間		2026年2月2日から2027年2月28日まで（予定）

建物状況調査の概要		
再調達価格		2,305百万円
修繕費	緊急修繕	－
	短期修繕	－
	長期修繕	5,903千円
調査会社		大和不動産鑑定株式会社

地震PML評価の概要	
PML	5.7%
調査会社	SOMPOリスクマネジメント株式会社
設計者・施工者・確認検査機関	
建物設計者	株式会社長谷工コーポレーション

構造設計者	株式会社長谷エコーポレーション
施工者	株式会社長谷エコーポレーション
確認検査機関	株式会社東京建築検査機構
特記事項	
該当事項はありません。	

(4) プライムメゾン入谷

特定資産の概要		
物件名称		プライムメゾン入谷
取得予定日		2026年2月2日
特定資産の種類		信託受益権（予定）
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社（予定）
信託契約期間		2026年2月2日から2036年2月29日まで（予定）
取得予定価格		4,010百万円
鑑定評価額（価格時点）		4,130百万円（2025年12月1日）
鑑定評価機関		一般財団法人日本不動産研究所
所在地		東京都台東区入谷一丁目18番7
土地	地番	東京都台東区入谷一丁目173番1
	敷地面積	408.25㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	700%
	所有形態	所有権
建物	用途	共同住宅、店舗
	建築時期	2024年1月
	構造/階数	RC造/地上14階
	延床面積	3,380.64㎡
	所有形態	所有権
担保設定の有無		無
賃貸借及び管理の状況		
賃貸可能面積		2,736.60㎡（賃貸可能戸数75戸（店舗1戸含む））
賃貸面積		2,635.39㎡（賃貸戸数72戸（店舗1戸含む））
稼働率		96.3%（2025年10月末現在）
テナント数		1
月額賃料		13,686千円
敷金・保証金		17,174千円
プロパティ・マネジメント会社		株式会社長谷エライブネット（予定）
マスターリース会社		株式会社長谷エライブネット（予定）
マスターリース種別		パススルー型（予定）
契約期間		2026年2月2日から2027年2月28日まで（予定）

建物状況調査の概要		
再調達価格		1,036百万円
修繕費	緊急修繕	－
	短期修繕	－

	長期修繕	2,576 千円
調査会社		大和不動産鑑定株式会社

地震 PML 評価の概要	
PML	5.4%
調査会社	SOMPO リスクマネジメント株式会社
設計者・施工者・確認検査機関	
建物設計者	株式会社現代綜合設計
構造設計者	株式会社日本クラフトラボ
施工者	不二建設株式会社
確認検査機関	株式会社都市居住評価センター
特記事項	
該当事項はありません。	

(5) プライムメゾン清澄白河

特定資産の概要		
物件名称		プライムメゾン清澄白河
取得予定日		2026 年 2 月 2 日
特定資産の種類		信託受益権（予定）
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社（予定）
信託契約期間		2026 年 2 月 2 日から 2036 年 2 月 29 日まで（予定）
取得予定価格		3,200 百万円
鑑定評価額（価格時点）		3,250 百万円（2025 年 12 月 1 日）
鑑定評価機関		一般財団法人日本不動産研究所
所在地		東京都江東区平野二丁目 2 番 29
土地	地番	東京都江東区平野二丁目 14 番 36
	敷地面積	830.26 ㎡
	用途地域	準工業地域
	建蔽率	60%
	容積率	300%
	所有形態	所有権
建物	用途	共同住宅
	建築時期	2023 年 5 月
	構造/階数	RC 造/地上 7 階
	延床面積	2,886.66 ㎡
	所有形態	所有権
担保設定の有無		無
賃貸借及び管理の状況		
賃貸可能面積		2,129.76 ㎡（賃貸可能戸数 75 戸）
賃貸面積		1,977.01 ㎡（賃貸戸数 70 戸）
稼働率		92.8%（2025 年 10 月末現在）
テナント数		1
月額賃料		10,036 千円
敷金・保証金		5,117 千円
プロパティ・マネジメント会社		株式会社長谷工ライブネット（予定）

マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット（予定）
マスターリース種別	パススルー型（予定）
契約期間	2026年2月2日から2027年2月28日まで（予定）

建物状況調査の概要		
再調達価格		848百万円
修繕費	緊急修繕	－
	短期修繕	－
	長期修繕	2,125千円
調査会社		大和不動産鑑定株式会社

地震PML評価の概要	
PML	8.7%
調査会社	SOMPOリスクマネジメント株式会社
設計者・施工者・確認検査機関	
建物設計者	株式会社広建設計
構造設計者	株式会社東都設計
施工者	不二建設株式会社
確認検査機関	一般財団法人ベターリビング
特記事項	
該当事項はありません。	

(6) プライムメゾン日本橋馬喰町

特定資産の概要		
物件名称		プライムメゾン日本橋馬喰町
取得予定日		2026年2月2日
特定資産の種類		信託受益権（予定）
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社（予定）
信託契約期間		2026年2月2日から2036年2月29日まで（予定）
取得予定価格		2,330百万円
鑑定評価額（価格時点）		2,430百万円（2025年12月1日）
鑑定評価機関		一般財団法人日本不動産研究所
所在地		東京都中央区日本橋馬喰町二丁目4番3
土地	地番	東京都中央区日本橋馬喰町二丁目13番16
	敷地面積	324.24㎡
	用途地域	商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	500%
	所有形態	所有権
建物	用途	共同住宅
	建築時期	2023年8月
	構造/階数	RC造/地上10階
	延床面積	2,000.07㎡
	所有形態	所有権
担保設定の有無		無

賃貸借及び管理の状況	
賃貸可能面積	1,551.15㎡（賃貸可能戸数45戸）
賃貸面積	1,551.15㎡（賃貸戸数45戸）
稼働率	100.0%（2025年10月末現在）
テナント数	1
月額賃料	7,852千円
敷金・保証金	7,429千円
プロパティ・マネジメント会社	パシフィック・ディベロップメントアンドマネージメント株式会社（予定）
マスターリース会社	パシフィック・ディベロップメントアンドマネージメント株式会社（予定）
マスターリース種別	パススルー型（予定）
契約期間	2026年2月2日から2027年2月28日まで（予定）

建物状況調査の概要		
再調達価格		602百万円
修繕費	緊急修繕	－
	短期修繕	－
	長期修繕	1,595千円
調査会社		大和不動産鑑定株式会社

地震PML評価の概要	
PML	5.6%
調査会社	SOMPOリスクマネジメント株式会社
設計者・施工者・確認検査機関	
建物設計者	株式会社フォルム建築計画研究所
構造設計者	株式会社クロスファクトリー
施工者	若築建設株式会社
確認検査機関	一般財団法人住宅金融普及協会
特記事項	
土地には、公衆用道路部分（約4.28㎡）を含みます。	

(7) プライムメゾン清澄リバーフロント

特定資産の概要		
物件名称		プライムメゾン清澄リバーフロント
取得予定日		2026年2月2日
特定資産の種類		信託受益権（予定）
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社（予定）
信託契約期間		2026年2月2日から2036年2月29日まで（予定）
取得予定価格		1,610百万円
鑑定評価額（価格時点）		1,670百万円（2025年12月1日）
鑑定評価機関		一般財団法人日本不動産研究所
所在地		東京都江東区清澄二丁目15番4
土地	地番	東京都江東区清澄二丁目13番11　他1筆
	敷地面積	398.11㎡

	用途地域	準工業地域
	建蔽率	60%
	容積率	300%
	所有形態	所有権
建物	用途	共同住宅
	建築時期	2024年9月
	構造/階数	RC造/地上8階
	延床面積	1,424.79㎡
	所有形態	所有権
担保設定の有無		無
賃貸借及び管理の状況		
賃貸可能面積		1,074.64㎡（賃貸可能戸数42戸）
賃貸面積		1,049.08㎡（賃貸戸数41戸）
稼働率		97.6%（2025年10月末現在）
テナント数		1
月額賃料		5,489千円
敷金・保証金		4,349千円
プロパティ・マネジメント会社		パシフィック・ディベロップメントアンド マネージメント株式会社（予定）
マスターリース会社		パシフィック・ディベロップメントアンド マネージメント株式会社（予定）
マスターリース種別		パススルー型（予定）
契約期間		2026年2月2日から2027年2月28日まで（予定）

建物状況調査の概要		
再調達価格		455百万円
修繕費	緊急修繕	－
	短期修繕	－
	長期修繕	1,161千円
調査会社		大和不動産鑑定株式会社

地震PML評価の概要	
PML	7.6%
調査会社	SOMPOリスクマネジメント株式会社
設計者・施工者・確認検査機関	
建物設計者	株式会社宮川憲司建築事務所
構造設計者	株式会社ケイエム構造設計
施工者	株式会社佐藤秀
確認検査機関	一般財団法人日本建築センター
特記事項	
建築基準法第42条第2項により30㎡の私道負担があります。	

【「3.譲渡予定資産の内容」及び「4.取得予定資産の内容」の記載事項の説明】

(1) 「鑑定評価額（価格時点）」は、本投資法人及び本資産運用会社が不動産鑑定機関又は価格調査機関に投資対象不動産の鑑定評価又は価格調査を委託し、作成された各不動産鑑定評価書又は各調査報告書に記載された鑑定評価額又は調査価額及び価格時点を記載し、鑑定評価額又は調査価額については百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、調査報告書とは、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号）及び国土交通省が定める「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目

的と範囲等の確定及び成果報告書の記載に関するガイドライン」等に準拠し、不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査として発行されたものです。

(2) 「所在地」は、住居表示を記載しています。なお、住居表示は市区町村が交付する通知書、物件概要書又は重要事項説明書に基づき記載し、住居表示が未実施及び物件概要書又は重要事項説明書に住居表示の記載がない場合には、登記簿（登記記録を含みます。以下同じです。）上に表示されている「建物の所在」欄の内容又は所在地として慣用されている表示方法を記載しています。

(3) 「地番」及び「敷地面積」は、登記簿上の表示に基づき地番（複数ある場合にはそのうちの一地番）及び地積の合計を記載しています。

(4) 「用途地域」は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

(5) 「建蔽率」は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第 53 条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を百分率で記載しています。

(6) 「容積率」は、建築基準法第 52 条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を百分率で記載しています。

(7) 「土地」の「所有形態」は、信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する又は保有する予定の権利について、所有権・区分所有権等の区分を記載しています。

(8) 「用途」は、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。

(9) 「建築時期」は、登記簿上の表示に基づき記載しています。

(10) 「構造/階数」は、登記簿上の表示に基づき記載しています。なお、記載の略称は、それぞれ以下の構造を表しています。
RC 造：鉄筋コンクリート造、SRC 造：鉄骨鉄筋コンクリート造、S 造：鉄骨造

(11) 「延床面積」は、登記簿上表示されている建物又は信託建物（ただし、附属建物等を除きます。）の床面積の合計を記載しています。

(12) 「建物」の「所有形態」は、信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する又は保有する予定の権利について、所有権・区分所有権等の所有形態の区分を記載しています。

(13) 「担保設定の有無」は、本投資法人が負担している又は取得後に負担する担保がある場合に、その概要を記載しています。

(14) 「賃貸可能面積」は、2025 年 10 月末日現在において有効な各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能であると考えられる面積を合計し、記載しています。

(15) 「賃貸面積」は、2025 年 10 月末日現在において有効な各賃貸借契約書に表示された賃貸面積又は建物図面等に基づく賃貸面積の合計を記載しています。

(16) 「稼働率」は、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

(17) 「テナント数」は、譲渡予定資産については 2025 年 10 月末日現在において有効な賃貸借契約の内容に基づき、取得予定資産については、取得時に新たに締結する予定の各賃貸借契約の内容に基づき、テナントの合計数を記載しています。なお、譲渡予定資産については、信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約を締結しているため、かかるマスターリース契約上の賃借人の数を記載しています。また、取得予定資産については、信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約を締結する予定であるため、マスターリース会社が賃貸人となることについての同意を全てのエンドテナントより取得するものと仮定し、「1」として記載しています。用途がオフィスビルに区分される物件につき、パススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、当該物件に係るエンドテナント数の合計を括弧書きで記載しています。「マスターリース会社」及び「マスターリース契約」については、下記(21)をご参照ください。

(18) 「月額賃料」は、マスターリース会社との間で賃料固定型マスターリース契約を締結している譲渡予定資産については、2025 年 10 月末日現在の当該契約の内容に基づく月額賃料（駐車場、倉庫、看板等の使用料は含まず、共益費を含みます。なお、消費税及び地方消費税は含みません。以下同じです。）を、マスターリース会社との間でパススルー型マスターリース契約を締結している譲渡予定資産又はマスターリース会社との間でパススルー型マスターリース契約を締結する予定の取得予定資産については、2025 年 10 月末日現在において有効なエンドテナントとの各賃貸借契約に表示された月額賃料（当該賃貸借契約においてフリーレント又はレントホリデーの定めがある場合でも、同日時点のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。）を、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、「フリーレント」とは、ある一定期間（主として新規入居時）に無償又は相当低廉な賃料を設定する合意をいい、「レントホリデー」とは、賃貸借期間中の一定の期間について、定期又は不定期に、無償又は相当低廉な賃料を設定する合意をいいます。以下同じです。

(19) 「敷金・保証金」は、マスターリース会社との間で賃料固定型マスターリース契約を締結している譲渡予定資産については、2025 年 10 月末日現在の当該契約における敷金及び保証金の額（駐車場についての敷金は含みません。以下同じです。）を、また、マスターリース会社との間でパススルー型マスターリース契約を締結している譲渡予定資産又はマスターリース会社との間でパススルー型マスターリース契約を締結する予定の取得予定資産については、2025 年 10 月末日現在において有効なエンドテナントとの各賃貸借契約書に規定する敷金及び保証金の合計額を、それぞれ千円未満を切り捨てて記載しています。

(20) 「プロパティ・マネジメント会社」は、本投資法人がプロパティ・マネジメント業務を委託している又は取得後にプロパティ・マネジメント業務を委託する予定の会社を記載しています。

(21) 「マスターリース会社」は、信託受託者とマスターリース契約を締結しているマスターリース会社又は本投資法人の取得後、信託受託者とマスターリース契約を締結し、マスターリース会社となる予定の会社をそれぞれ記載しています。なお、「マスターリース契約」とは、賃借人が第三者に転貸することを目的として一括して締結される建物の賃貸借契約をいいます。以下同じです。

(22) 「マスターリース種別」は、譲渡予定資産については、本日現在有効なマスターリース契約の契約形態を、取得予定資産については、取得後、有効となる予定のマスターリース契約の契約形態を記載しています。マスターリース会社が支払う賃料を、転借人がマスターリース会社に支払う賃料にかかわらず一定額とするマスターリース方式を「賃料固定型」、マスターリース会社が支払う賃料と、エンドテナントが支払う賃料が常に同額となるマスターリース方式を「パススルー型」と記載しています。

(23) 「契約期間」は、譲渡予定資産の本日現在有効なマスターリース契約の内容又は取得予定資産の取得時に新たに締結する予定のマスターリース契約の内容に基づき、記載しています。

(24) 「再調達価格」は、建物状況調査報告書の記載に基づき、消費税を含まない金額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(25) 「修繕費」は、建物状況調査報告書に基づき記載しています。「短期修繕」は、調査会社が試算した調査時点における 1 年以内に必要とする修繕・更新費用を記載しています。「長期修繕」は、調査会社が試算した調査時点における 12 年間の修繕・更新費用の年平均を記載しています。

(26) 「PML」は、SOMPO リスクマネジメント株式会社が作成した地震 PML 評価報告書又は SOMPO リスクマネジメント株式会社が行った PML の算出結果を記載した建物状況調査報告書の記載に基づいて記載しています。当該記載は、報告者の意見を示したものにとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。
なお、「PML」とは、地震による予想最大損失率（Probable Maximum Loss）を意味します。PML についての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間中（50 年＝一般的建物の耐用年数）での超過確率 10%の損失額（再現期間 475 年相当の損失額）の再調達価格に対する割合（%）で示したものです。ただし、予想損失額は、地震動による建物（構造体、仕

上げ、建築設備）のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

(27) 「特記事項」は、以下の事項を含む、各取得予定資産又は譲渡予定資産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項のほか、各取得予定資産又は譲渡予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項がある場合に当該事項を記載しています。

a. 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
b. 権利関係等に係る負担又は制限の主なもの（担保権の設定を含みます。）
c. 不動産又は信託不動産と隣接地との境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等
d. 共有者又は区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

5. 譲渡先及び取得先の概要

(1) 譲渡先の概要

名称	LJPF 合同会社
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目 11 番 1 号
代表者の役職・氏名	代表社員　LJPF1 一般社団法人　職務執行者　本郷雅和
事業内容	不動産及び不動産信託受益権の取得、保有及び処分、不動産の賃貸及び管理
資本金	1 万円（2025 年 11 月 7 日時点）
設立年月	2019 年 8 月
純資産	非開示（注）
総資産	非開示（注）
大株主（持株比率）	非開示（注）
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当しません。

（注）譲渡先より開示について承諾を得られていないため、非開示としています。

(2) 取得先の概要

名称	積水ハウス株式会社
所在地	大阪府大阪市北区大淀中一丁目 1 番 88 号
代表者の役職・氏名	代表取締役兼 CEO 社長執行役員　仲井　嘉浩
事業内容	住宅、各種建築物、開発事業の企画・設計・施工・請負及び監理、不動産の売買、賃貸借、管理及び不動産経営コンサルティング並びにその他関連事業
資本金	203,094 百万円（2025 年 1 月末日現在）
設立年月	1960 年 8 月
純資産	2,018,599 百万円（連結）（2025 年 1 月末日現在）
総資産	4,808,848 百万円（連結）（2025 年 1 月末日現在）
大株主（持株比率）	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）（16.79%） 株式会社日本カストディ銀行（信託口）（7.64%） 積水ハウス育資会（3.30%） （いずれも 2025 年 1 月末日現在）
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、本日現在、本投資法人の発行済投資口の総口数の 4.66%を保有しています。また、本資産運用会社の発行済株式総数の 100%を保有する

		会社であり、投信法で定める利害関係人等に該当し、本資産運用会社が社内規程として定める利害関係者取引規程上の利害関係者に該当します。
	人的関係	当該会社は、本日現在、本資産運用会社に対して、非常勤取締役１名及び非常勤監査役１名を派遣しています。なお、本資産運用会社の役職員のうち９名が当該会社からの出向者です。
	取引関係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサー・サポート契約及び投資口の保有に関する覚書を、本投資法人との間で商標の使用に関する覚書を締結しています。また、本投資法人が保有する一部の取得済資産の売主であり、かつ、当該保有資産の一部について、マスターリース兼プロパティ・マネジメント契約を締結しています。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、本資産運用会社の親会社であり、関連当事者に該当します。

6. 物件取得者等の状況

(1) プライムメゾン用賀砧公園

	前所有者等	前々所有者等
会社名	積水ハウス株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にあるものとの関係	上記「5. 譲渡先及び取得先の概要 (2) 取得先の概要」をご参照ください。	－
取得経緯・理由等	開発目的で取得	－
取得価格	－	－
取得時期	－	－

(2) プライムメゾン蒲田

	前所有者等	前々所有者等
会社名	積水ハウス株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にあるものとの関係	上記「5. 譲渡先及び取得先の概要 (2) 取得先の概要」をご参照ください。	－
取得経緯・理由等	開発目的で取得	－
取得価格	－	－
取得時期	－	－

(3) プライムメゾン千葉新町

	前所有者等	前々所有者等
会社名	積水ハウス株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にあるものとの関係	上記「5. 譲渡先及び取得先の概要 (2) 取得先の概要」をご参照ください。	－
取得経緯・理由等	開発目的で取得	－
取得価格	－	－
取得時期	－	－

(4) プライムメゾン入谷

	前所有者等	前々所有者等
会社名	積水ハウス株式会社	特別な利害関係にある者以外

特別な利害関係にあるものとの関係	上記「5.譲渡先及び取得先の概要（2）取得先の概要」をご参照ください。	－
取得経緯・理由等	開発目的で取得	－
取　得　価　格	－	－
取　得　時　期	－	－

(5) プライムメゾン清澄白河

	前所有者等	前々所有者等
会　　社　　名	積水ハウス株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にあるものとの関係	上記「5.譲渡先及び取得先の概要（2）取得先の概要」をご参照ください。	－
取得経緯・理由等	開発目的で取得	－
取　得　価　格	－	－
取　得　時　期	－	－

(6) プライムメゾン日本橋馬喰町

	前所有者等	前々所有者等
会　　社　　名	積水ハウス株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にあるものとの関係	上記「5.譲渡先及び取得先の概要（2）取得先の概要」をご参照ください。	－
取得経緯・理由等	開発目的で取得	－
取　得　価　格	－	－
取　得　時　期	－	－

(7) プライムメゾン清澄リバーフロント

	前所有者等	前々所有者等
会　　社　　名	積水ハウス株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にあるものとの関係	上記「5.譲渡先及び取得先の概要（2）取得先の概要」をご参照ください。	－
取得経緯・理由等	開発目的で取得	－
取　得　価　格	－	－
取　得　時　期	－	－

7.　利害関係人等との取引

取得予定資産の取得先である積水ハウス株式会社は、前記のとおり投信法で定める利害関係人等に該当し、かつ本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、積水ハウス株式会社との間での取得予定資産の売買にあたり、当該利害関係者取引規程に定める意思決定手続（本日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を含みます。）を経ています。

また、本投資法人は、取得予定資産の一部について、積水ハウスシャーメゾン PM 東京株式会社を賃借人（マスターリース会社）とする建物賃貸借契約を締結するとともに、同社にプロパティ・マネジメント業務を委託する予定です。積水ハウスシャーメゾン PM 東京株式会社は、投信法で定める利害関係人等に該当し、かつ上記の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当するため、かかる建物の賃貸及び業務の委託に関しても、本資産運用会社は上記の利害関係者取引規程に定める意思決定手続（本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を含みます。）を経る予定です。

8. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本資産取得に係る売買契約（以下「本売買契約」といいます。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約上、本投資法人の表明保証事項に誤りがあり、又は不正確であったこと等により売主が損害等を被った場合、本投資法人は、かかる損害等を相当因果関係の範囲内で売買代金の20%相当額を上限に賠償又は補償するものとされています。ただし、本売買契約においては、本投資法人が売買代金等の支払に必要な資金調達を完了していることが売買実行の条件とされています。

9. 今後の見通し

本日付で別途公表した「2025 年 10 月期 決算短信（REIT）1. 運用状況（1）運用状況 ④次期の業績に関する見通し」をご参照ください。

10. 譲渡予定資産に係る鑑定評価書の概要

(1) エスティメゾン恵比寿

物件名称	エスティメゾン恵比寿
鑑定評価額	1,010,000,000 円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2025 年 10 月 31 日

（単位：千円）

項目	内容	概要等
収益価格	1,010,000	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いた DCF 法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断し、DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って試算
直接還元法による価格	1,040,000	－
運営収益	47,777	－
可能総収益	50,131	標準的かつ安定的な貸室賃料収入等として査定
空室等損失等	2,353	中長期的な平準化した空室率及び空車率にて査定
運営費用	12,489	－
維持管理費	2,493	業務委託契約書等に基づき査定
水道光熱費	740	収支実績等に基づき査定
修繕費	1,520	ER、類似事例に基づき査定
PM フィー	1,378	業務委託契約書等に基づき査定
テナント募集費用等	2,284	対象不動産の競争力及び類似不動産の水準等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定
公租公課	2,436	2025 年度課税資料等に基づき査定
損害保険料	58	保険料資料等に基づき査定
その他費用	1,576	収支実績等に基づき査定
運営純収益（NOI）	35,288	－
一時金の運用益	34	運用利回りを 1.0%と査定し、運用益を計上
資本的支出	2,015	ER、類似事例に基づき査定
純収益（NCF）	33,308	－
還元利回り	3.2%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、さらに、対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案の上、割引率との関係にも留意し、査定
DCF 法による価格	1,000,000	－
割引率	3.3%	金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを加算して査定
最終還元利回り	3.4%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	1,040,000	－

土地比率	88.9%	－
建物比率	11.1%	－

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定

（注）上記表中の金額は、千円未満を切り捨てて記載しており、合計金額が運営収益や運営費用その他の項目の数字と一致しない場合があります。以下同じです。

(2) エスティメゾン川崎

物件名称	エスティメゾン川崎
鑑定評価額	2,910,000,000円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2025年10月31日

（単位：千円）

項目	内容	概要等
収益価格	2,910,000	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断し、DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って試算
直接還元法による価格	2,970,000	－
運営収益	154,541	－
可能総収益	162,538	標準的かつ安定的な貸室賃料収入等として査定
空室等損失等	7,996	中長期的な平準化した空室率及び空車率にて査定
運営費用	37,388	－
維持管理費	5,431	業務委託契約書等に基づき査定
水道光熱費	2,424	収支実績等に基づき査定
修繕費	6,804	ER、類似事例に基づき査定
PMフィー	4,482	業務委託契約書等に基づき査定
テナント募集費用等	4,337	対象不動産の競争力及び類似不動産の水準等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定
公租公課	7,151	2025年度課税資料等に基づき査定
損害保険料	266	保険料資料等に基づき査定
その他費用	6,490	収支実績等に基づき査定
運営純収益（NOI）	117,153	－
一時金の運用益	109	運用利回りを1.0%と査定し、運用益を計上
資本的支出	10,335	ER、類似事例に基づき査定
純収益（NCF）	106,928	－
還元利回り	3.6%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、さらに、対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案の上、割引率との関係にも留意し、査定
DCF法による価格	2,890,000	－
割引率	3.6%	金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを加算して査定
最終還元利回り	3.8%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	2,830,000	－
土地比率	63.3%	－
建物比率	36.7%	－

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定

(3) エスティメゾン京橋

物件名称	エスティメゾン京橋
鑑定評価額	3,320,000,000 円
鑑定評価機関の名称	株式会社立地評価研究所
価格時点	2025 年 10 月 31 日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	3,320,000	DCF 法による収益価格を中心に、直接還元法による収益価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	3,370,000	―
運営収益	178,353	―
可能総収益	185,778	実績及び類似不動産の水準等を基に査定
空室等損失等	7,424	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定
運営費用	36,602	―
維持管理費	3,772	実績及び類似不動産の水準等を基に査定
水道光熱費	4,687	実績及び類似不動産の水準等を基に査定
修繕費	4,621	ER を基に建築費物価変動を考慮して査定
PM フィー	4,768	現行契約を考慮して査定
テナント募集費用等	7,519	実績及び類似不動産の水準等から安定的な入替率を査定し計上
公租公課	9,723	直近の課税資料等を基に査定
損害保険料	316	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定
その他費用	1,195	実績を計上
運営純収益（NOI）	141,751	―
一時金の運用益	38	運用利回りを 1.0%として査定し、運用益を計上
資本的支出	7,012	ER を基に建築費物価変動を考慮して査定
純収益（NCF）	134,778	―
還元利回り	4.0%	対象不動産の立地条件、個別性、市場動向、将来における不確実性等を総合的に勘案し査定
DCF 法による価格	3,300,000	―
割引率	3.9%	対象不動産の立地条件、個別性、市場動向等を総合的に勘案し査定
最終還元利回り	4.1%	保有期間満了後における建物劣化、市場動向、将来における不確実性リスク等を総合的に勘案し査定
積算価格	1,670,000	―
土地比率	46.5%	―
建物比率	53.5%	―

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産の典型的な需要者の価格形成プロセスを反映した収益価格の妥当性を認め、積算価格による検証を行い、収益価格により鑑定評価額を決定

(4) エスティメゾン品川シーサイド

物件名称	エスティメゾン品川シーサイド
鑑定評価額	2,750,000,000 円
鑑定評価機関の名称	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2025 年 10 月 31 日

(単位：千円)

項目	内容	概要等

収益価格	2,750,000	DCF 法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけた
直接還元法による価格	2,810,000	－
運営収益	131,238	－
可能総収益	138,101	現行契約に基づく貸室賃料収入等を基に計上
空室等損失等	6,863	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定
運営費用	32,022	－
維持管理費	7,307	類似不動産の水準を参考に提示の実績を基に査定
水道光熱費	1,983	類似不動産の水準を参考に提示の実績を基に査定
修繕費	1,627	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 30%を計上
PM フィー	3,818	類似不動産の水準を参考に提示の契約を妥当と判断し採用
テナント募集費用等	8,369	契約条件や過年度実績、類似不動産の事例等を参考にテナント募集費用、原状回復費、更新手数料を計上
公租公課	6,903	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	181	提示の資料を妥当と判断し計上
その他費用	1,834	CATV 施設利用料、通信費、電力測定等業務委託費
運営純収益（NOI）	99,216	－
一時金の運用益	95	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に 1.0%の利回りを乗じて査定
資本的支出	3,796	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 70%を計上
純収益（NCF）	95,515	－
還元利回り	3.4%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定
DCF 法による価格	2,690,000	－
割引率	3.2%	長期国債等の金利動向を踏まえ、最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮のうえ、投資家調査、REIT 事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	3.6%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定
積算価格	1,730,000	－
土地比率	88.4%	－
建物比率	11.6%	－

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	該当事項はありません。

(5) エスティメゾン板橋本町

物件名称	エスティメゾン板橋本町
鑑定評価額	1,150,000,000 円
鑑定評価機関の名称	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2025 年 10 月 31 日

（単位：千円）

項目	内容	概要等
収益価格	1,150,000	DCF 法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけた
直接還元法による価格	1,170,000	－
運営収益	59,849	－
可能総収益	63,030	現行契約に基づく貸室賃料収入等を基に計上
空室等損失等	3,181	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定
運営費用	15,908	－

維持管理費	3,784	類似不動産の水準を参考に提示の実績を基に査定
水道光熱費	1,202	類似不動産の水準を参考に提示の実績を基に査定
修繕費	1,238	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の30%を計上
PMフィー	1,745	類似不動産の水準を参考に提示の契約を妥当と判断し採用
テナント募集費用等	4,216	契約条件や過年度実績、類似不動産の事例等を参考にテナント募集費用、原状回復費、更新手数料を計上
公租公課	2,824	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	87	提示の資料を妥当と判断し計上
その他費用	812	インターネット使用料、CATV使用料等を計上
運営純収益（NOI）	43,941	－
一時金の運用益	55	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に1.0%の利回りを乗じて査定
資本的支出	2,889	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上
純収益（NCF）	41,107	－
還元利回り	3.5%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定
DCF法による価格	1,130,000	－
割引率	3.3%	長期国債等の金利動向を踏まえ、最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮のうえ、投資家調査、REIT事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	3.7%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定
積算価格	536,000	－
土地比率	81.3%	－
建物比率	18.7%	－

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	該当事項はありません。

(6) プライムメゾン東桜

物件名称	プライムメゾン東桜
鑑定評価額	1,820,000,000円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2025年10月31日

（単位：千円）

項目	内容	概要等
収益価格	1,820,000	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断し、DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って試算
直接還元法による価格	1,850,000	－
運営収益	107,322	－
可能総収益	114,808	標準的かつ安定的な貸室賃料収入、駐車場収入等として査定
空室等損失等	7,486	中長期的な平準化した空室率及び空車率にて査定
運営費用	29,718	－
維持管理費	6,510	業務委託契約書等に基づき査定
水道光熱費	1,459	収支実績等に基づき査定
修繕費	4,567	ER、類似事例に基づき査定
PMフィー	3,145	業務委託契約書に基づき査定（CM・LMフィーを含まない）
テナント募集費用等	1,859	対象不動産の競争力及び類似不動産の水準等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定
公租公課	8,006	2025年度課税資料等に基づき査定

	損害保険料	198	保険証券に基づき査定
	その他費用	3,970	収支実績等に基づき査定
運営純収益（NOI）		77,603	－
	一時金の運用益	74	運用利回りを1.0%と査定し、運用益を計上
	資本的支出	5,488	ER、類似事例に基づき査定
純収益（NCF）		72,190	－
還元利回り		3.9%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、さらに、対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案の上、割引率との関係にも留意し、査定
DCF法による価格		1,810,000	－
割引率		3.9%	金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを加算して査定
最終還元利回り		4.1%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格		1,670,000	－
土地比率		62.7%	－
建物比率		37.3%	－

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	該当事項はありません。

(7) エスティメゾン錦糸町

物件名称	エスティメゾン錦糸町
鑑定評価額	1,550,000,000円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2025年10月31日

（単位：千円）

項目		内容	概要等
収益価格		1,550,000	DCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格も関連付けて決定
直接還元法による価格		1,560,000	－
運営収益		73,236	－
	可能総収益	76,084	現行の契約条件及び類似不動産の賃料・共益費水準等を勘案して査定
	空室等損失等	2,848	対象不動産及び類似不動産の稼働実績や今後の市場動向予測等を勘案して査定
運営費用		15,969	－
	維持管理費	2,514	BM契約条件を基に、過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定
	水道光熱費	1,485	過去の実績を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
	修繕費	2,810	ERによる修繕費用見積額と原状回復費の合計額を計上
	PMフィー	2,131	PM契約条件を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
	テナント募集費用等	2,787	PM契約条件を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
	公租公課	3,375	直近の実額を勘案して査定
	損害保険料	124	直近の実額を勘案して査定
	その他費用	743	過去の実績を基に査定
運営純収益（NOI）		57,267	－
	一時金の運用益	53	運用利回りを1.0%として査定
	資本的支出	2,612	ERによる更新費用見積額を計上
純収益（NCF）		54,708	－
還元利回り		3.5%	類似不動産の取引等による投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定
DCF法による価格		1,540,000	－
割引率		3.3%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の個別性や評価シナリオ等を勘案して査定
最終還元利回り		3.7%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の

		個別性や評価シナリオ、将来的な市場変動リスク等のリスクプレミアムを勘案して査定
積算価格	691,000	－
土地比率	60.1%	－
建物比率	39.9%	－

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	対象不動産の主な需要者は収益性を重視する投資家であるため、積算価格は参考に留め、収益価格により鑑定評価額を決定

(8) エスティメゾン東白壁

物件名称	エスティメゾン東白壁
鑑定評価額	1,880,000,000 円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2025 年 10 月 31 日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,880,000	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いた DCF 法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断し、DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って試算
直接還元法による価格	1,900,000	－
運営収益	105,047	－
可能総収益	113,684	標準的かつ安定的な貸室賃料収入等として査定
空室等損失等	8,637	中長期的な平準化した空室率及び空車率にて査定
運営費用	23,550	－
維持管理費	3,901	業務委託契約書及び同変更覚書等に基づき査定
水道光熱費	1,204	収支実績等に基づき査定
修繕費	4,273	ER、類似事例に基づき査定
PM フィー	3,146	業務委託契約書等に基づき査定
テナント募集費用等	2,407	対象不動産の競争力及び類似不動産の水準等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定
公租公課	7,338	2025 年度課税資料等に基づき査定
損害保険料	228	保険料資料等に基づき査定
その他費用	1,050	収支実績等に基づき査定
運営純収益(NOI)	81,496	－
一時金の運用益	76	運用利回りを 1.0%と査定し、運用益を計上
資本的支出	3,690	ER、類似事例に基づき査定
純収益(NCF)	77,882	－
還元利回り	4.1%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、さらに、対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案の上、割引率との関係にも留意し、査定
DCF 法による価格	1,870,000	－
割引率	初年度～2 年度 4.0% 3 年度以降 4.1%	金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを加算して査定
最終還元利回り	4.3%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	1,710,000	－
土地比率	54.5%	－
建物比率	45.5%	－

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定

(9) エスティメゾン葵

物件名称	エスティメゾン葵
鑑定評価額	2,580,000,000 円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2025 年 10 月 31 日

(単位：千円)

項目		内容	概要等
収益価格		2,580,000	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いた DCF 法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断し、DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って試算
	直接還元法による価格	2,610,000	－
	運営収益	145,288	－
	可能総収益	153,921	標準的かつ安定的な貸室賃料収入、駐車場収入等として査定
	空室等損失等	8,632	中長期的な平準化した空室率及び空車率にて査定
	運営費用	36,908	－
	維持管理費	8,426	業務委託契約書等に基づき査定
	水道光熱費	2,020	収支実績等に基づき査定
	修繕費	6,189	ER、類似事例に基づき査定
	PM フィー	4,291	業務委託契約書に基づき査定（CM・LM フィーを含まない）
	テナント募集費用等	3,217	対象不動産の競争力及び類似不動産の水準等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定
	公租公課	9,877	2025 年度課税資料等に基づき査定
	損害保険料	270	保険料資料等に基づき査定
	その他費用	2,615	収支実績等に基づき査定
	運営純収益（NOI）	108,379	－
	一時金の運用益	130	運用利回りを 1.0%と査定し、運用益を計上
	資本的支出	6,750	ER、類似事例に基づき査定
	純収益（NCF）	101,760	－
	還元利回り	3.9%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、さらに、対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案の上、割引率との関係にも留意し、査定
	DCF 法による価格	2,560,000	－
	割引率	3.9%	金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを加算して査定
	最終還元利回り	4.1%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格		2,300,000	－
	土地比率	68.0%	－
	建物比率	32.0%	－

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定

(10) エスティメゾン鵜の森

物件名称	エスティメゾン鵜の森
鑑定評価額	837,000,000 円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2025 年 10 月 31 日

(単位：千円)

項目	内容	概要等

収益価格	837,000	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	843,000	－
運営収益	59,965	－
可能総収益	63,118	マルチテナントを想定した場合の貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、礼金等収入、更新料収入、インターネット設備電気料収入、電柱設置料収入につき中長期的に安定的と認められる標準化した想定収入を査定のうえ、計上
空室等損失等	3,152	中長期的に安定的と認められる空室率水準を査定し計上
運営費用	14,592	－
維持管理費	2,304	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、現行契約額を妥当と判断し計上
水道光熱費	1,075	類似不動産の水道光熱費の水準及び実績額に基づき計上
修繕費	2,699	修繕費についてはERの年平均修繕費を妥当と判断し計上 テナント入替費用については、入替率及び空室率を考慮のうえ、査定
PMフィー	1,744	類似不動産のPMフィーの水準を参考に査定
テナント募集費用等	1,355	想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を計上
公租公課	3,099	土地は、実績額を基に、負担水準及び地価動向を考慮のうえ査定し計上 建物及び償却資産は、実績額に基づき査定
損害保険料	111	類似不動産の損害保険料の水準を参考に、現行契約額を妥当と判断し計上
その他費用	2,200	実績額に基づき査定
運営純収益（NOI）	45,373	－
一時金の運用益	43	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	3,243	類似不動産の更新費の水準による検証を行ったうえ、ERの年平均更新費を妥当と判断して査定した資本的支出の額に、CMフィーを考慮のうえ計上
純収益（NCF）	42,173	－
還元利回り	5.0%	対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、同一需給圏におけるREIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
DCF法による価格	834,000	－
割引率	4.8%	類似の不動産の評価事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定
最終還元利回り	5.2%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定。対象不動産の還元利回りを基礎として、建物の経年劣化等による資本的支出の増大の可能性や、売買市場の動向の不確実性、及び時の経過が流動性に与える影響等の不確実要素も総合的に勘案して査定
積算価格	457,000	－
土地比率	38.5%	－
建物比率	61.5%	－

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	現実の市場の需給動向及び市場参加者の行動原理をよく反映した収益価格がより説得力を有すると判断して、収益価格を標準に積算価格を参考として、鑑定評価額を決定した

(11) エスティメゾン静岡鷹匠

物件名称	エスティメゾン静岡鷹匠
鑑定評価額	611,000,000円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社

価格時点	2025年10月31日

（単位：千円）

項目	内容	概要等
収益価格	611,000	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	621,000	－
運営収益	47,913	－
可能総収益	50,481	マルチテナントを想定した場合の貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、礼金等収入、更新料収入、電柱設置料収入及びインターネット収入につき中長期的に安定的と認められる標準化した想定収入を査定のうえ、計上
空室等損失等	2,567	中長期的に安定的と認められる空室率水準を査定し計上
運営費用	13,948	－
維持管理費	3,774	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、現行契約額を妥当と判断し計上
水道光熱費	1,256	類似不動産の水道光熱費の水準及び実績額に基づき計上
修繕費	2,178	修繕費についてはERの年平均修繕費を妥当と判断し計上 テナント入替費用については、入替率及び空室率を考慮のうえ、査定
PMフィー	1,410	類似不動産のPMフィーの水準を参考に査定
テナント募集費用等	1,374	想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を計上
公租公課	3,242	土地については、実績額に基づき、負担水準及び地価動向を考慮のうえ査定し計上 建物については、実績額に基づき査定し計上
損害保険料	93	類似不動産の損害保険料の水準を参考に、現行契約額を妥当と判断し計上
その他費用	618	実績額に基づき査定
運営純収益（NOI）	33,965	－
一時金の運用益	35	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	4,197	類似不動産の更新費の水準による検証を行ったうえ、ERの年平均更新費を妥当と判断して査定した資本的支出の額に、CMフィーを考慮のうえ計上
純収益（NCF）	29,804	－
還元利回り	4.8%	対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、同一需給圏におけるREIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
DCF法による価格	606,000	－
割引率	4.6%	類似の不動産の評価事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定
最終還元利回り	5.0%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定。対象不動産の還元利回りを基礎として、建物の経年劣化等による資本的支出の増大の可能性や、売買市場の動向の不確実性、及び時の経過が流動性に与える影響等の不確実要素も総合的に勘案して査定
積算価格	745,000	－
土地比率	68.6%	－
建物比率	31.4%	－

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	現実の市場の需給動向及び市場参加者の行動原理をよく反映した収益価格がより説得力を有すると判断して、収益価格を標準に積算価格を参考として、鑑定評価額を決定した

(12) エスティメゾン東別院

物件名称	エスティメゾン東別院
鑑定評価額	2,240,000,000 円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2025 年 10 月 31 日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,240,000	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いた DCF 法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による価格	2,260,000	－
運営収益	143,938	－
可能総収益	152,799	マルチテナントを想定した場合の貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入、礼金等収入、更新料収入、電柱収入、光ファイバー設備電気利用料収入につき中長期的に安定的と認められる標準化した想定収入を査定のうえ、計上
空室等損失等	8,860	中長期的に安定的と認められる空室率水準を査定し計上
運営費用	44,187	－
維持管理費	12,240	類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、現行契約額を妥当と判断し計上
水道光熱費	2,642	類似不動産の水道光熱費の水準及び実績額に基づき計上
修繕費	6,483	修繕費については ER の年平均修繕費を妥当と判断し計上 テナント入替費用については、入替率及び空室率を考慮のうえ、査定
PM フィー	4,238	類似不動産の PM フィーの水準を参考に査定
テナント募集費用等	4,853	想定入替率を適用した場合の入替部分に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を計上
公租公課	12,214	土地は、実績額を基に、負担水準及び地価動向を考慮のうえ査定し計上 建物及び償却資産は、実績額に基づき査定
損害保険料	305	類似不動産の損害保険料の水準を参考に、現行契約額を妥当と判断し計上
その他費用	1,210	実績額に基づき査定
運営純収益（NOI）	99,750	－
一時金の運用益	101	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	7,184	類似不動産の更新費の水準による検証を行ったうえ、ER の年平均更新費を妥当と判断して査定した資本的支出の額に、CM フィーを考慮のうえ計上
純収益（NCF）	92,668	－
還元利回り	4.1%	対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、同一需給圏における J-REIT 物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
DCF 法による価格	2,230,000	－
割引率	3.9%	類似の不動産の評価事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定
最終還元利回り	4.3%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定。対象不動産の還元利回りを基礎として、建物の経年劣化等による資本的支出の増大の可能性や、売買市場の動向の不確実性、及び時の経過が流動性に与える影響等の不確実要素も総合的に勘案して査定
積算価格	2,690,000	－
土地比率	70.7%	－
建物比率	29.3%	－

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	現実の市場の需給動向及び市場参加者の行動原理をよく反映した収益価格がより説得力を有すると判断して、収益価格を標準に積算価格を参考として、鑑定評価額を決定した。

11. 取得予定資産に係る鑑定評価書等の概要

(1) プライムメゾン用賀砧公園

物件名称	プライムメゾン用賀砧公園
鑑定評価額	7,520,000,000円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2025年12月1日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	7,520,000	直接還元法による価格とDCF法による価格を関連づけ査定
直接還元法による価格	7,590,000	－
運営収益	301,690	－
可能総収益	315,501	現行契約に基づく平均賃料、新規賃料等をもとに計上
空室等損失等	13,811	類似不動産の稼働状況や需給動向、過年度の稼働状況を勘案して計上
運営費用	56,206	－
維持管理費	9,600	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
水道光熱費	2,200	過年度実績額及び類似不動産の水道光熱費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
修繕費	3,555	過年度実績額、類似不動産の水準及びERを考慮して計上
PMフィー	5,769	契約の報酬料率及び類似不動産の水準を考慮して計上
テナント募集費用等	15,972	契約条件や過年度実績、類似不動産の賃貸条件等を参考に計上
公租公課	17,553	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	537	類似不動産の水準等をもとに計上
その他費用	1,020	インターネット使用料等を計上
運営純収益(NOI)	245,484	－
一時金の運用益	223	中長期安定的に収受可能な敷金額に運用利回りを乗じて計上
資本的支出	2,970	過年度実績、類似不動産の水準及びERを考慮して計上
純収益(NCF)	242,737	－
還元利回り	3.2%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による価格	7,450,000	－
割引率	2.9%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	3.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	7,390,000	－
土地比率	78.0%	－
建物比率	22.0%	－

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用

※ 賃貸借契約に係る平均賃料単価との比較

鑑定評価に係る平均賃料単価	4,870円/㎡(16,099円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	4,582円/㎡(15,147円/坪)

(注1) 「鑑定評価に係る平均賃料単価」は、鑑定評価書に記載された直接還元法における「共益費込み貸室賃料収入」に基づく平均賃料単価を記載しています。以下同じです。

(注2) 「賃貸借契約に係る平均賃料単価」は、前記「4. 取得予定資産の内容」の月額賃料に基づく平均賃料単価を記載しています。以下同じです。
(注3) 「鑑定評価に係る平均賃料単価」、「賃貸借契約に係る平均賃料単価」はいずれも店舗賃料を除いています。以下同じです。

(2) プライムメゾン蒲田

物件名称	プライムメゾン蒲田
鑑定評価額	6,120,000,000円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2025年12月1日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	6,120,000	直接還元法による価格とDCF法による価格を関連づけ査定
直接還元法による価格	6,180,000	－
運営収益	258,374	－
可能総収益	270,821	現行契約に基づく平均賃料、新規賃料等をもとに計上
空室等損失等	12,447	類似不動産の稼働状況や需給動向、過年度の稼働状況を勘案して計上
運営費用	51,659	－
維持管理費	8,700	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
水道光熱費	2,000	過年度実績額及び類似不動産の水道光熱費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
修繕費	3,066	過年度実績額、類似不動産の水準及びERを考慮して計上
PMフィー	5,003	契約の報酬料率及び類似不動産の水準を考慮して計上
テナント募集費用等	15,581	契約条件や過年度実績、類似不動産の賃貸条件等を参考に計上
公租公課	15,539	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	501	類似不動産の水準等をもとに計上
その他費用	1,269	インターネット使用料等を計上
運営純収益(NOI)	206,715	－
一時金の運用益	194	中長期安定的に収受可能な敷金額に運用利回りを乗じて計上
資本的支出	2,996	過年度実績、類似不動産の水準及びERを考慮して計上
純収益(NCF)	203,913	－
還元利回り	3.3%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による価格	6,060,000	－
割引率	3.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	3.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	6,060,000	－
土地比率	74.3%	－
建物比率	25.7%	－

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用

※ 賃貸借契約に係る平均賃料単価との比較

鑑定評価に係る平均賃料単価	5,430円/㎡(17,950円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	5,025円/㎡(16,611円/坪)

(3) プライムメゾン千葉新町

物件名称	プライムメゾン千葉新町

鑑定評価額	6,190,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2025 年 12 月 1 日

（千円）

項目		内容	概要等
収益価格		6,190,000	直接還元法による価格と DCF 法による価格を関連づけ査定
直接還元法による価格		6,240,000	－
運営収益		298,823	－
	可能総収益	307,469	現行契約及びエンドテナントの賃料水準等をもとに計上
	空室等損失等	8,646	店舗・駐車場部分について類似不動産の稼働状況や需給動向、過年度の稼働状況を勘案して計上
運営費用		45,111	－
	維持管理費	11,065	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
	水道光熱費	4,800	過年度実績額及び類似不動産の水道光熱費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
	修繕費	1,771	過年度実績額、類似不動産の水準及び ER を考慮して計上
	PM フィー	5,132	契約の報酬料率及び類似不動産の水準を考慮して計上
	テナント募集費用等	180	店舗・駐車場部分について契約条件や過年度実績、類似不動産の賃貸条件等を参考に計上
	公租公課	20,543	公租公課関係資料に基づき計上
	損害保険料	708	類似不動産の水準等をもとに計上
	その他費用	912	インターネット使用料を計上
運営純収益（NOI）		253,712	－
	一時金の運用益	78	中長期安定的に収受可能な敷金額に運用利回りを乗じて計上
	資本的支出	4,165	過年度実績、類似不動産の水準及び ER を考慮して計上
純収益（NCF）		249,625	－
還元利回り		4.0%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF 法による価格		6,140,000	－
割引率		3.7%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り		4.1%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格		6,100,000	－
土地比率		63.9%	－
建物比率		36.1%	－

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用

※ 賃貸借契約に係る平均賃料単価との比較

鑑定評価に係る平均賃料単価	3,629 円/㎡（11,998 円/坪）
賃貸借契約に係る平均賃料単価	3,142 円/㎡（10,388 円/坪）

(4) プライムメゾン入谷

物件名称	プライムメゾン入谷
鑑定評価額	4,130,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2025 年 12 月 1 日

（千円）

項目	内容	概要等
収益価格	4,130,000	直接還元法による価格とDCF法による価格を関連づけ査定
直接還元法による価格	4,160,000	－
運営収益	182,974	－
可能総収益	191,310	現行契約に基づく平均賃料、新規賃料等をもとに計上
空室等損失等	8,336	類似不動産の稼働状況や需給動向、過年度の稼働状況を勘案して計上
運営費用	39,744	－
維持管理費	8,354	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
水道光熱費	4,500	過年度実績額及び類似不動産の水道光熱費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
修繕費	1,944	過年度実績額、類似不動産の水準及びERを考慮して計上
PMフィー	3,125	契約の報酬料率及び類似不動産の水準を考慮して計上
テナント募集費用等	9,428	契約条件や過年度実績、類似不動産の賃貸条件等を参考に計上
公租公課	11,272	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	321	類似不動産の水準等をもとに計上
その他費用	800	インターネット使用料、町内会費等を計上
運営純収益（NOI）	143,230	－
一時金の運用益	164	中長期安定的に収受可能な敷金額に運用利回りを乗じて計上
資本的支出	1,803	過年度実績、類似不動産の水準及びERを考慮して計上
純収益（NCF）	141,591	－
還元利回り	3.4%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による価格	4,100,000	－
割引率	3.1%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	3.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	4,080,000	－
土地比率	74.5%	－
建物比率	25.5%	－

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用

鑑定評価に係る平均賃料単価	5,236円/㎡（17,309円/坪）
賃貸借契約に係る平均賃料単価	4,954円/㎡（16,376円/坪）

(5) プライムメゾン清澄白河

物件名称	プライムメゾン清澄白河
鑑定評価額	3,250,000,000円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2025年12月1日

（千円）

項目	内容	概要等
収益価格	3,250,000	直接還元法による価格とDCF法による価格を関連づけ査定
直接還元法による価格	3,280,000	－
運営収益	138,817	－
可能総収益	144,778	現行契約に基づく平均賃料、新規賃料等をもとに計上

空室等損失等	5,961	類似不動産の稼働状況や需給動向、過年度の稼働状況を勘案して計上
運営費用	29,079	－
維持管理費	5,670	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
水道光熱費	1,300	過年度実績額及び類似不動産の水道光熱費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
修繕費	1,605	過年度実績額、類似不動産の水準及びERを考慮して計上
PMフィー	2,406	契約の報酬料率及び類似不動産の水準を考慮して計上
テナント募集費用等	8,384	契約条件や過年度実績、類似不動産の賃貸条件等を参考に計上
公租公課	8,821	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	263	類似不動産の水準等をもとに計上
その他費用	630	インターネット使用料、町内会費を計上
運営純収益（NOI）	109,738	－
一時金の運用益	104	中長期安定的に収受可能な敷金額に運用利回りを乗じて計上
資本的支出	1,487	過年度実績、類似不動産の水準及びERを考慮して計上
純収益（NCF）	108,355	－
還元利回り	3.3%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による価格	3,210,000	－
割引率	3.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	3.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	3,200,000	－
土地比率	74.5%	－
建物比率	25.5%	－

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用

※ 賃貸借契約に係る平均賃料単価との比較

鑑定評価に係る平均賃料単価	5,409円/㎡（17,880円/坪）
賃貸借契約に係る平均賃料単価	5,076円/㎡（16,780円/坪）

(6) プライムメゾン日本橋馬喰町

物件名称	プライムメゾン日本橋馬喰町
鑑定評価額	2,430,000,000円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2025年12月1日

（千円）

項目	内容	概要等
収益価格	2,430,000	直接還元法による価格とDCF法による価格を関連づけ査定
直接還元法による価格	2,460,000	－
運営収益	99,991	－
可能総収益	104,153	現行契約に基づく平均賃料、新規賃料等をもとに計上
空室等損失等	4,162	類似不動産の稼働状況や需給動向、過年度の稼働状況を勘案して計上
運営費用	20,245	－
維持管理費	3,500	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上

水道光熱費	750	過年度実績額及び類似不動産の水道光熱費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
修繕費	1,183	過年度実績額、類似不動産の水準及びERを考慮して計上
PMフィー	1,449	契約の報酬料率及び類似不動産の水準を考慮して計上
テナント募集費用等	6,105	契約条件や過年度実績、類似不動産の賃貸条件等を参考に計上
公租公課	6,422	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	186	類似不動産の水準等をもとに計上
その他費用	650	インターネット使用料、町内会費等を計上
運営純収益（NOI）	79,746	－
一時金の運用益	75	中長期安定的に収受可能な敷金額に運用利回りを乗じて計上
資本的支出	1,117	過年度実績、類似不動産の水準及びERを考慮して計上
純収益（NCF）	78,704	－
還元利回り	3.2%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による価格	2,390,000	－
割引率	3.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	3.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	2,350,000	－
土地比率	75.7%	－
建物比率	24.3%	－

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用

※ 賃貸借契約に係る平均賃料単価との比較

鑑定評価に係る平均賃料単価	5,400円/㎡（17,851円/坪）
賃貸借契約に係る平均賃料単価	5,062円/㎡（16,733円/坪）

(7) プライムメゾン清澄リバーフロント

物件名称	プライムメゾン清澄リバーフロント
鑑定評価額	1,670,000,000円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2025年12月1日

（千円）

項目	内容	概要等
収益価格	1,670,000	直接還元法による価格とDCF法による価格を関連づけ査定
直接還元法による価格	1,690,000	－
運営収益	71,272	－
可能総収益	74,317	現行契約に基づく平均賃料、新規賃料等をもとに計上
空室等損失等	3,045	類似不動産の稼働状況や需給動向、過年度の稼働状況を勘案して計上
運営費用	16,407	－
維持管理費	4,100	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
水道光熱費	1,000	過年度実績額及び類似不動産の水道光熱費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
修繕費	836	過年度実績額、類似不動産の水準及びERを考慮して計上
PMフィー	1,035	契約の報酬料率及び類似不動産の水準を考慮して計上
テナント募集費用等	4,320	契約条件や過年度実績、類似不動産の賃貸条件等を参考に計上
公租公課	4,477	公租公課関係資料に基づき計上

	損害保険料	139	類似不動産の水準等をもとに計上
	その他費用	500	インターネット使用料、町内会費等を計上
運営純収益（ＮＯＩ）		54,865	－
	一時金の運用益	53	中長期安定的に収受可能な敷金額に運用利回りを乗じて計上
	資本的支出	813	過年度実績、類似不動産の水準及びERを考慮して計上
純収益（ＮＣＦ）		54,105	－
還元利回り		3.2%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
ＤＣＦ法による価格		1,640,000	－
割引率		3.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り		3.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格		1,630,000	－
土地比率		72.4%	－
建物比率		27.6%	－

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用

※ 賃貸借契約に係る平均賃料単価との比較

鑑定評価に係る平均賃料単価	5,536円/㎡（18,300円/坪）
賃貸借契約に係る平均賃料単価	5,232円/㎡（17,295円/坪）

以上

※　本投資法人のウェブサイト：https://sekisuihouse-reit.co.jp/

＜添付資料＞
参考資料　取得予定資産の物件写真及び周辺地図

参考資料　取得予定資産の物件写真及び周辺地図

(1) プライムメゾン用賀砧公園





(2) プライムメゾン蒲田




東急池上線
御園神社
ライフ
ドン・キホーテ
東急プラザ
サンライズ蒲田
サンロード蒲田
蒲田駅
東急多摩川線
東急電鉄蒲田駅
東急ストア
西蒲田公園
ファミリーマート
大田区役所
東横イン
御園中学校
東京実業高等学校
牧田総合病院
蒲田駅前図書館
環八通り
マルエツ
プライムメゾン蒲田
JR京浜東北線
蒲田郵便局

(3) プライムメゾン千葉新町





(4) プライムメゾン入谷




プライムメゾン入谷
根岸小学校
JR鶯谷駅
東横イン
金井クリニック
入谷駅
いなげや
大正小学校
ココスナカムラ
ファミリーマート
東京国立博物館
上野郵便局
松が谷保育園
東京メトロ日比谷線
上野恩賜公園
JR山手線
首都高速1号上野線
駒形中学校
入谷南公園
JR上野駅

(5) プライムメゾン清澄白河





(6) プライムメゾン日本橋馬喰町





(7) プライムメゾン清澄リバーフロント



