

2025年4月28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取得に関するお知らせ  
(エステイメゾン大塚の取得)

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取得（以下「本資産取得」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。

記

1. 本資産取得の概要

物件名称 (注1)	用途	所在地	取得予定価格 (注2)	鑑定 NOI 利回り (注3)	償却後鑑定 NOI 利回り (注4)	取得予定日	取得先
エステイメゾン 大塚	住居	東京都豊島区	1,160百万円	3.8%	3.4%	2025年5月16日	非開示

(1) 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

(2) 契約締結日：2025年4月28日

(3) 媒介の有無：該当なし

(4) 取得資金：自己資金

(5) 決済方法：引渡時に全額支払

(注1) 「エステイメゾン大塚」の物件名称は、本日現在において「ISM大塚」ですが、本投資法人による当該物件の取得後、入居者へ一定期間の周知を行った後、物件名称のブランドを「エステイメゾン」に変更する予定であるため、変更後の物件名称を記載しています。以下同じです。

(注2) 「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3) 「鑑定NOI利回り」は、2025年4月1日時点の鑑定評価書の鑑定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。

(注4) 「償却後鑑定NOI利回り」は、2025年4月1日時点の鑑定評価書の鑑定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。

2. 本資産取得の理由

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、東京圏（注）における住居ポートフォリオの充実と収益基盤の更なる強化を目指して、取得を決定した資産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得を行うものです。なお、取得予定資産の取得決定に際し、着目した特徴は、以下のとおりです。

（注）「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。

## (1) 立地特性

本物件は、JR 山手線「大塚」駅より徒歩約 9 分に位置し、「池袋」駅まで一駅、「東京」駅まで直通約 25 分と都心への交通利便性に優れていることに加え、都電荒川線「巣鴨新田」停留場についても徒歩約 3 分と複数路線の利用が可能です。「大塚」駅周辺には事務所、店舗ビル、マンション等が建ち並び、飲食店も多く点在しています。物件周辺にはスーパーマーケット、コンビニ、ドラッグストア、郵便局等の生活利便施設が充実している他、公園も所在し、生活環境は良好です。

## (2) 物件特性

本物件は、地上 6 階建て、全 46 戸、部屋は 1K 及び 1DK で構成されています。設備については、オートロック、モニター付インターホン、宅配ボックス、浴室乾燥機等が備えられており、都心への接近性及び生活利便性を選好する单身者を中心とした需要が見込まれます。

## 3. 取得予定資産の内容

特定資産の概要		
物 件 名 称	エステイメゾン大塚	
取 得 予 定 日	2025 年 5 月 16 日	
特 定 資 産 の 種 類	信託受益権 (予定)	
信 託 受 託 者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社 (予定)	
信 託 契 約 期 間	2023 年 12 月 12 日から 2035 年 5 月 31 日まで (予定)	
取 得 予 定 価 格	1,160 百万円	
鑑 定 評 価 額 ( 価 格 時 点 )	1,200 百万円 (2025 年 4 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	東京都豊島区西巣鴨一丁目 3 番 4 号	
土 地	地 番	東京都豊島区西巣鴨一丁目 832 番 11
	敷 地 面 積	386.23 m <sup>2</sup>
	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
	建 築 時 期	2006 年 9 月
	構 造 / 階 数	RC 造/地上 6 階
	延 床 面 積	1,094.23 m <sup>2</sup>
	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	944.99 m <sup>2</sup> (賃貸可能戸数 46 戸)	
賃 貸 面 積	894.98 m <sup>2</sup> (賃貸戸数 44 戸)	
稼 働 率	94.7% (2025 年 3 月末現在)	
テ ナ ン ト 数	1	
月 額 賃 料	4,052 千円	
敷 金 ・ 保 証 金	2,952 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)	
マスタース種別	パススルー型 (予定)	
契約期間	2025年5月16日から2026年3月31日まで (予定)	
建物状況調査の概要		
再調達価格	329百万円	
修繕費	緊急修繕	—
	短期修繕	—
	長期修繕	3,538千円
調査会社	株式会社 ERI ソリューション	

地震 PML 評価の概要				
P	M	L	値	4.4%
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	株式会社設計工房フレックス			
構造設計者	軽石実一級建築士事務所			
施工者	共立建設株式会社			
確認検査機関	株式会社国際確認検査センター			
特記事項				
該当事項はありません。				

**【3. 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、作成された不動産鑑定評価書又は調査報告書に記載された鑑定評価額又は調査価格及び価格時点を記載し、鑑定評価額又は調査価格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・区分所有権等の所有形態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本資産取得後に負担する予定の担保がある場合に、その概要を記載しています。
- (14) 「賃貸可能面積」は、2025 年 3 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 3 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、2025 年 3 月末日現在において有効な各賃貸借契約の内容に基づき記載しています。なお、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、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。「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、2025年3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表示された月額賃料（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。また、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。）の合計額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、2025年3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された敷金及び保証金の合計額（駐車場についての敷金は含みません。）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、本投資法人が取得予定資産の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、本投資法人による取得予定資産の取得後、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、本投資法人による取得予定資産の取得後、有効となる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、本投資法人が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（変更契約を含む。）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、建物状況調査報告書の記載に基づき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、それぞれ千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、建物状況調査報告書に年平均の記載がない場合は、建物状況調査報告書に記載されている12年間の修繕・更新費用の合計に基づき、本資産運用会社にて年平均額を算出し千円未満を切り捨てて記載しています。
- (26) 「PML値」は、SOMPOリスクマネジメント株式会社が取得予定資産に関して作成した地震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値」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年間＝一般的な建物の耐用年数）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、取得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、取得予定資産の評価額、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

## 4. 取得先の概要

取得先は、国内の特定目的会社ですが、当該取得先より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、当該取得先と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者にも該当しません。また、当該取得先は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者ではありません。

## 5. 物件取得者等の状況

本資産取得は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではないため、記載を省略します。

## 6. 今後の見通し

本資産取得について、取得予定資産の取得予定日が2025年5月16日であるため、本投資法人が2024年12月16日付「2024年10月期 決算短信（REIT）」にて公表した2025年4月期（2024年11月1日～2025年4月30日）における本投資法人の運用状況の予想に与える影響はなく、また、2025年10月期（2025年5月1日～2025年10月31日）における本投資法人の運用状況に与える影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

## 7. 取得予定資産に係る鑑定評価書等の概要

物件名称	エステイメゾン大塚
鑑定評価額	1,200,000,000 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4月1日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,200,000	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	1,220,000	—
運営収益	54,985	—
可能総収益	57,344	現行契約に基づく平均賃料、新規賃料等を基に計上
空室等損失等	2,359	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	11,151	—
維持管理費	3,100	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	350	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	1,576	過年度実績額、類似不動産の水準及び ER を考慮して計上
P M フォー	1,061	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	2,775	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	2,232	公租公課関係資料等に基づき計上
損害保険料	57	保険明細、類似不動産の水準等をもとに計上
その他費用	—	—
運営純収益 (NOI)	43,834	—
一時金の運用益	32	中長期安定して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	2,477	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)	41,389	—
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	1,180,000	—
割引率	3.2%	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	1,190,000	—
土地比率	88.0%	—
建物比率	12.0%	—
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	

(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。

### ※ 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	4,840 円/㎡ (16,000 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	4,527 円/㎡ (14,967 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。

(注2) 「賃貸借契約に係る平均賃料単価」は、前記「3. 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

