

2024年5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 阿部 亨
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
(エステイメゾン南行徳の取得)

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)	償却後鑑定 NOI 利回り (注3)	取得予定日	取得先
エステイメゾン 南行徳	住居	千葉県市川市	950 百万円	3.4%	2024年5月31日	大成有楽不動産 株式会社

- (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：2024年5月31日
- (3) 媒介の有無：該当あり(注4)
- (4) 取得資金：自己資金
- (5) 決済方法：引渡時に全額支払

- (注1) 「エステイメゾン南行徳」の物件名称は、本日現在において「リテラス南行徳」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) 「償却後鑑定NOI利回り」は、2024年4月1日時点の鑑定評価書の鑑定NOIから2024年10月期（第20期）及び2025年4月期（第21期）における想定減価償却費を年換算した金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。
- (注4) 当該媒介者は、クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド株式会社ですが、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・取引関係はなく、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。

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、東京メトロ東西線「南行徳」駅より徒歩約6分に位置し、「大手町」駅まで直通約21分と都心

への交通利便性に優れています。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、飲食店等の生活利便施設が充実している他、自然豊かな公園も所在し、生活環境も良好です。

(2) 物件特性

本物件は、地上5階建て、全50戸、部屋のタイプは1K及び1LDKで構成された中層マンションです。設備については、オートロック、モニター付インターホン、宅配ボックス、浴室乾燥機等が備えられており、利便性を重視する単身者や社宅利用を目的とする法人等を中心とした需要が見込まれます。また、2023年に共用部の大規模修繕（エントランス・廊下・屋上・外壁・外構・機械式駐車場）を実施しています。

3. 取得予定資産の内容

		特定資産の概要
物	件名	エステイメゾン南行徳
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（予定）
信	託契約期間	2024年5月31日から2024年5月31日まで（予定）
取	得予定価格	950百万円
鑑	定評価額（価格時点）	982百万円（2024年4月1日）
鑑	定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社
所	在 地（住居表示）	千葉県市川市相之川三丁目11番11号
土	地	番 千葉県市川市相之川三丁目11番10
	敷	地 面 積 705.00 m ²
	用	途 地 域 第二種中高層住居専用地域
	建	蔽 率 60%
	容	積 率 200%
所	有 形 態	所有権
建	用	途 共同住宅
	建	築 時 期 2008年6月
	構	造 / 階 数 RC造/地上5階
	延	床 面 積 1,217.33 m ²
	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	1,148.19 m ² （賃貸可能戸数50戸）
賃	貸 面 積	1,121.55 m ² （賃貸戸数49戸）
稼	働 率	97.7%（2024年4月末現在）
テ	ナ ン ト 数	1
月	額 賃 料	3,735千円
敷	金 ・ 保 証 金	3,425千円
プロ	パ ティ ・ マ ネ ジ メ ン ト 会 社	積水ハウス不動産東京株式会社（予定）
マ	ス タ ー リ ー ス 会 社	積水ハウス不動産東京株式会社（予定）
マ	ス タ ー リ ー ス 種 別	パススルー型（予定）
契	約 期 間	2024年5月31日から2024年5月31日まで（予定）
		建物状況調査の概要
再	調 達 価 格	395百万円
修	繕 費	緊急修繕 -

	短期修繕	—
	長期修繕	2,740 千円
調査会社	株式会社東京建築検査機構	

地震 PML 評価の概要				
P	M	L	値	7.9%
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	株式会社ケイツーワークス			
構造設計者	山本建築設計事務所			
施工者	株式会社福子工務店			
確認検査機関	ビューローベリタスジャパン株式会社			
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（住所表示）」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、2024 年 4 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、2024 年 4 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、2024 年 4 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、2024 年 4 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、当該各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）、「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、2024 年 4 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 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 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

名	称	大成有楽不動産株式会社
所	在 地	東京都中央区京橋三丁目 13 番 1 号
代 表 者 の 役 職	氏 名	代表取締役 浜中 裕之
事 業 内 容		不動産事業、施設管理事業、保険事業
資 本 金		10,000 百万円 (2023 年 3 月末日現在)
設 立 年 月		1971 年 10 月 (創業 1953 年 4 月)
純 資 産		97,756 百万円 (2023 年 3 月末日現在)
総 資 産		169,305 百万円 (2023 年 3 月末日現在)
大 株 主 (持 株 比 率)		大成建設株式会社 (100%)
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。

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. 利害関係人等との取引

本投資法人は、取得予定資産について、積水ハウス不動産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。積水ハウス不動産東京株式会社は、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、かかる建物の賃貸及び業務の委託に関して、当該利害関係者取引規程に定める意思決定手続き（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。

7. 今後の見通し

本日付で別途公表した「2024年10月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2025年4月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

8. 取得予定資産に係る鑑定評価書等の概要

物件名称	エステイメゾン南行徳
鑑定評価額	982,000,000円
鑑定評価機関の名称	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2024年4月1日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	982,000	直接還元法による価格とDCF法による価格を関連付けて試算
直接還元法による価格	986,000	—
運営収益	48,822	—
可能総収益	51,973	現行条件等を基に中長期的に安定した賃料等を査定
空室等損失等	3,151	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	10,447	—
維持管理費	1,973	類似不動産の水準及び提供資料（見積り）を基に査定
水道光熱費	584	類似不動産の水準及び実績を基に査定
修繕費	1,638	修繕費：ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の30%を計上 原状回復費用：類似不動産の水準、実績及び退去率を勘案し査定
P M フィー	939	類似不動産の水準及び提供資料（見積り）を基に査定
テナント募集費用等	1,846	地域の慣行と対象不動産の退去率を勘案し査定
公租公課	2,394	実績を基に変動率、経年減価等を考慮し査定
損害保険料	48	提供資料を妥当と判断し計上
その他費用	1,025	収支実績に基づき査定
運営純収益（NOI）	38,375	—
一時金の運用益	36	満室時保証金等の額から空室損失相当額を控除した額に運用利回りを乗じて査定
資本的支出	1,918	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）	36,493	—
還元利回り	3.7%	割引率に収益及び元本の変動リスク等を加味し査定
DCF法による価格	977,000	—
割引率	3.5%	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上、市場動向等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	3.9%	還元利回りに将来の不確実性等のリスクを考慮し査定
積算価格	666,000	—
土地比率	82.5%	—
建物比率	17.5%	—

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により求めた収益価格がより市場実態を反映した説得力のある価格であると判断し、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。

※ 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	3,453 円/㎡ (11,416 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	3,330 円/㎡ (11,008 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

