

2023年9月27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  
(エステイメゾン登戸の取得)

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)	取得予定日	取得先 (注3)
エステイメゾン登戸	住居	神奈川県川崎市	490百万円	2023年10月3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 : 2023年9月27日
- (3) 媒介の有無 : 該当有り(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) 「エステイメゾン登戸」の物件名称は、本日現在において「リベルテ登戸」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。)に記載しています。以下同じです。

(注3) 「取得先」は、取得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・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、小田急小田原線及びJR南武線「登戸」駅より徒歩約5分に位置し、小田急線快速急行で「新宿」駅まで約17分と都心への交通利便性は良好です。徒歩圏内に多摩川があり、自然豊かな環境でありながらも、駅周辺にはスーパーマーケット、郵便局、病院等があり、生活利便性も良好です。

**(2) 物件特性**

本物件は、地上5階建て、全31戸、部屋のタイプは1Kのみ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、防犯カメラ、モニター付インターホン、宅配ボックス等が備えられており、利便性を重視する単身者や学生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	エステイメゾン登戸	
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	2023年10月3日から2033年10月末日まで（予定）	
取 得 予 定 価 格	490百万円	
鑑 定 評 価 額（価格時点）	510百万円（2023年9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）	神奈川県川崎市多摩区登戸新町364番	
土 地	地 番	神奈川県川崎市多摩区登戸新町364番1、364番2
	敷 地 面 積	368.68 m <sup>2</sup>
	用 途 地 域	第一種住居地域
	建 蔽 率	60%
	容 積 率	200%
建 物	所 有 形 態	所有権
	用 途	共同住宅
	建 築 時 期	2008年1月
	構 造 / 階 数	RC造/地上5階
	延 床 面 積	798.18 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	657.79 m <sup>2</sup> （賃貸可能戸数31戸）	
賃 貸 面 積	657.79 m <sup>2</sup> （賃貸戸数31戸）	
稼 働 率	100.0%（2023年8月末現在）	
テ ナ ン ト 数	1	
月 額 賃 料	2,391千円	
敷 金 ・ 保 証 金	2,467千円	
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	
契 約 期 間	2023年10月3日から2024年10月2日まで（予定）	
建物状況調査の概要		
再 調 達 価 格	216百万円	
修 繕 費	緊 急 修 繕	—
	短 期 修 繕	—
	長 期 修 繕	2,226千円
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	7.4%
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
				株式会社岡田総合計画
構	造	設	計	者
				梅田設計事務所
施	工	者		
				石黒建設株式会社
確	認	検	査	機
				川崎市建築主事
特記事項				
土地の一部に、国土交通省を地上権者とし、地下の河川管理施設の設置を目的とする地上権が設定されています。				

### 【「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、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（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、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、2023年8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、2023年8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、2023年8月末日現在において有効な各賃貸借契約の内容及び、テナントの合計数を記載しています。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、2023年8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、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、2023年8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（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各賃貸借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

取得先は、国内の不動産関連会社ですが、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. 今後の見通し

本資産取得が本投資法人の業績に与える影響は軽微であり、本投資法人が2023年6月15日付「2023年4月期決算短信(REIT)」にて公表した2023年10月期(2023年5月1日～2023年10月31日)及び2024年4月期(2023年11月1日～2024年4月30日)に係る運用状況の予想に変更はありません。

## 6. 取得予定資産に係る鑑定評価書等の概要

物件名称	エステイメゾン登戸
鑑定評価額	510,000,000円
鑑定評価機関の名称	JLL 森井鑑定株式会社
評価格時点	2023年9月1日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	510,000	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	522,000	
運営収益	28,554	
可能総収益	30,026	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	1,472	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	7,720	
維持管理費	1,944	類似不動産の水準及び契約を基に査定
水道光熱費	597	類似不動産の水準及び実績を基に査定
修繕費	1,136	修繕費:ERの見積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	839	類似不動産の水準及び契約を基に査定
テナント募集費用等	1,428	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	1,422	実績を基に変動率、経年減価等を考慮し査定
損害保険料	27	提供資料を妥当と判断し計上
その他費用	327	収支実績に基づき査定

運 営 純 収 益 ( N O I )	20,834	
一 時 金 の 運 用 益	22	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	1,559	ERの見積を妥当と判断し平準化した額の70%を計上
純 収 益 ( N C F )	19,297	
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
D C F 法 による 価 格	498,000	
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	351,000	
土 地 比 率	80.9%	
建 物 比 率	19.1%	

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	3,730 円/㎡ (12,330 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	3,635 円/㎡ (12,016 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

