

2019年11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 井上 順一
 (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 井上 順一
 問合せ先 IR部長 佐々木 吉弥
 TEL. 03-6447-4870 (代表)

保有物件に係るマスターリース契約の変更に関するお知らせ
(ガーデンシティ品川御殿山 (既保有部分) 及び本町南ガーデンシティ (既保有部分))

積水ハウス・リート投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) は、本投資法人が保有する「ガーデンシティ品川御殿山 (既保有部分)」及び「本町南ガーデンシティ (既保有部分)」に関して、マスターリース会社である積水ハウス株式会社 (以下「積水ハウス」といいます。) との間で締結した賃料固定型マスターリース契約を、本日、パススルー型マスターリース契約に変更 (以下「本変更」といいます。) することを決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 本変更の理由

本投資法人は、オフィスビルに係る内部成長戦略の一環として、資産規模の拡大に伴いポートフォリオの分散が着実に進展していることに加えて、良好な不動産賃貸マーケットが継続していることを背景に、収益力の向上と安定運用が期待できる物件については、本投資法人が用いる主たる賃貸借スキームのうちパススルー型マスターリース契約を採用することにより内部成長機会を追求する方針です。

本投資法人は、予てより「本町南ガーデンシティ (既保有部分)」については、当該方針に基づき現在の賃貸借スキームである賃料固定型マスターリース契約からパススルー型マスターリース契約に変更予定である旨を公表しておりましたが、本日、その具体的な変更内容を決定するとともに、同じく賃料固定型マスターリース契約を採用している「ガーデンシティ品川御殿山 (既保有部分)」についても、エンドテナントの契約更新による賃料改定や空室区画のリーシングが順調に進捗していることから、併せて本変更を実施することが投資主価値の最大化に資するとの判断に至り、マスターリース会社である積水ハウスとの間で協議の上、本変更を実施することとしました。

本変更に伴い「ガーデンシティ品川御殿山」及び「本町南ガーデンシティ」の賃貸借スキームは、既保有部分と2019年6月10日付で追加取得した部分が同じパススルー型マスターリース契約となることから、本投資法人は、物件全体の更なる内部成長が期待できると考えています。

(注1) 本投資法人の用いる主たる賃貸借スキームは、以下のとおりです。

賃貸借スキームの形態	スキームの説明
ダイレクトリース	マスターリースを採用せず、信託受託者又は本投資法人がエンドテナント (賃借人) に直接賃貸する方式
マスターリース	信託受託者又は本投資法人がマスターレシー (転貸人) (※)に一括して賃貸し、マスターレシーがエンドテナント (転借人) に転貸する方式
パススルー型マスターリース	マスターレシー (転貸人) が支払う賃料と、エンドテナント (転借人) が支払う賃料が常に同額となるマスターリース方式
賃料固定型マスターリース	マスターレシー (転貸人) が支払う賃料を、エンドテナント (転借人) がマスターレシー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

※ 「マスターレシー」とは、信託受託者又は本投資法人から各物件を一括して借り受け、各物件の区画を他の第三者に転貸する者をいい、「マスターリース会社」ということがあります。

(注2) 本投資法人が保有する「ガーデンシティ品川御殿山」は、地下1階・地上9階建てのオフィスビルであり、2019年6月10日付で当該物件の一部を追加取得した結果、本投資法人は本日現在において「ガーデンシティ品川御殿山」の全部を保有しています。

「ガーデンシティ品川御殿山（既保有部分）」とは、当該物件のうち2019年6月10日付で追加取得した以外の部分（2階から4階まで及び6階から9階までの専有部分の全て並びに5階の専有部分の一部に係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：約81.0%）をいいます。

(注3) 本投資法人が保有する「本町南ガーデンシティ」は、地下2階・地上25階建てのオフィスビルであり、2019年6月10日付で当該物件の一部を追加取得した結果、本投資法人は本日現在において「本町南ガーデンシティ」の全部を保有しています。「本町南ガーデンシティ（既保有部分）」とは、当該物件のうち2019年6月10日付で追加取得した以外の部分（13階から24階までの専有部分の全てに係る区分所有権とそれに伴う敷地権（敷地権割合：約56.3%）をいいます。

2. 本変更の概要

(1) ガーデンシティ品川御殿山（既保有部分）

変更予定日：2020年2月1日

	本変更前	本変更後
マスターリース種別	賃料固定型	パススルー型
変更前契約存続期間(本変更前)／ 契約期間満了日(本変更後)	2020年1月31日まで	2024年12月2日
月額賃料	219,688千円	249,469千円
敷金・保証金	2,757,272千円	

※参考（2019年10月末日現在の稼働状況）

賃貸可能面積	31,236.34 m ²	稼働率	96.9%
賃貸面積	30,268.60 m ²	テナント数	6

(2) 本町南ガーデンシティ（既保有部分）

変更予定日：2019年12月1日

	本変更前	本変更後
マスターリース種別	賃料固定型	パススルー型
変更前契約存続期間(本変更前)／ 契約期間満了日(本変更後)	2019年11月30日まで	2024年12月2日
月額賃料	97,798千円	111,991千円
敷金・保証金	1,334,161千円	

※参考（2019年10月末日現在の稼働状況）

賃貸可能面積	16,699.46 m ²	稼働率	100.0%
賃貸面積	16,699.46 m ²	テナント数	3

【記載事項の説明】

- 「マスターリース種別」は、マスターリース契約の契約形態を記載しています。賃料固定型マスターリース方式を「賃料固定型」、パススルー型マスターリース方式を「パススルー型」と記載しています。
- 「月額賃料」は、本変更前については、賃料固定型マスターリース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。）（消費税及び地方消費税は含みません。）を千円未満を切り捨てて記載しています。本変更後については、2019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、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。また、複数の賃貸借契約が締結されている場合には、その合計額とします。）（消費税及び地方消費税は含みません。）を千円未満を切り捨てて記載しています。なお、かかる賃貸借契約において、期間に応じて賃料が段階的に増額される旨の定めがある場合には、月額賃料の額は、2019年10月末日現在適用される金額を用いています。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、一定の賃貸借期間中の一定の期間のみ、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。
- 「敷金・保証金」は、本変更前及び本変更後ともに、マスターリース会社がエンドテナントから預かった敷金、保証金その他の預託金の残高の合計額と同額とされているため、2019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その他の預託金の残高の合計額（駐車場についての敷金は含みません。）につき、千円未満を切り捨てて記載しています。
- 「賃貸可能面積」は、2019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、別段の記載のない限り、小数第3位を切り捨てて記載しています。
- 「賃貸面積」は、2019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としています。
- 「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。
- 「テナント数」は、2019年10月末日現在において有効な各賃貸借契約書上のエンドテナントの合計を記載しています。

3. 今後の見通し

本変更が本投資法人の運用状況に与える影響は、2020年4月期（2019年11月1日～2020年4月30日）及び2020年10月期（2020年5月1日～2020年10月31日）における運用状況の予想の前提条件に含め、2019年12月13日公表予定の「2019年10月期 決算短信（REIT）」にてお知らせいたします。

以 上

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

<添付資料>

参考資料 オフィスビル物件の本変更後における賃貸借スキーム一覧

参考資料 オフィスビル物件の本変更後における賃貸借スキーム一覧

物件名称		賃貸借スキーム	契約期間満了日	賃貸可能面積
ガーデンシティ品川御殿山	追加取得部分	パススルー型 マスターリース契約	2024年12月2日	38,577.99 m ²
	既保有部分			
御殿山SHビル		ダイレクトリース契約 (直接契約)	2031年2月28日	19,999.97 m ²
本町南ガーデンシティ	追加取得部分	パススルー型 マスターリース契約	2024年12月2日	29,657.53 m ²
	既保有部分			
本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)		賃料固定型 マスターリース契約	2020年5月18日	17,006.94 m ²
HK淀屋橋ガーデンアベニュー		パススルー型 マスターリース契約	2021年5月23日	4,554.52 m ²
広小路ガーデンアベニュー		パススルー型 マスターリース契約	2021年5月23日	4,442.75 m ²
赤坂ガーデンシティ		パススルー型 マスターリース契約	2029年6月30日	12,472.80 m ²