

2024年4月26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譲渡に係る信託契約、  
マスターリース契約及びプロパティ・マネジメント契約の変更に関するお知らせ  
(本町ガーデンシティ (オフィスビル部分))

積水ハウス・リート投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) 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、2024年3月19日付プレスリリース「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 (ガーデンシティ品川御殿山他2物件の譲渡及びプライムメゾン湯島他6物件の取得)」で公表いたしました「本町ガーデンシティ (オフィスビル部分)」の譲渡 (以下「本譲渡」といいます。) について、2024年5月1日付にて変更予定としていた信託契約及びマスターリース契約兼プロパティ・マネジメント契約の変更等 (以下「本変更」といいます。) を本日決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 本譲渡の概要

物件名称	用途	譲渡予定価格 (注1)	帳簿価額 (見込) (注2)	譲渡損益 (見込) (注3)	譲渡予定日	譲渡先 (注4)
本町ガーデンシティ (オフィスビル部分) 第1回目 (65.0%)	オフィス ビル	28,925 百万円	23,090 百万円	5,729 百万円	2024年5月1日	非開示
本町ガーデンシティ (オフィスビル部分) 第2回目 (35.0%)		15,575 百万円	12,370 百万円	3,141 百万円	2024年11月1日	
合計		44,500 百万円	35,460 百万円	8,871 百万円	-	-

(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3月19日

(3) 媒介の有無 : 該当なし

(4) 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。

(注2) 「帳簿価額 (見込)」は、各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。

(注3) 「譲渡損益 (見込)」は、2024年3月19日現在における各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。

(注4) 「譲渡先」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5) 「物件名称」における括弧内の数字は、不動産信託受益権のうち譲渡する準共有持分の割合を記載しています。

**2. 本変更の内容**
**本町ガーデンシティ（オフィスビル部分）**

特定資産の概要	
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	2015年5月19日から2034年5月31日まで（予定）
賃貸借及び管理の状況	
月額賃料	52,721千円（予定）
敷金・保証金	615,161千円
プロパティ・マネジメント会社	ジョーンズラングラサル株式会社（予定）
マスターリース会社	合同会社ポトス（予定）
マスターリース種別	賃料固定型（予定）（注）
契約期間	2024年5月1日から2044年4月30日まで（予定）

（注）本投資法人及び譲渡先との合意に基づき、本投資法人が得る予定の収益を実質的に固定化する予定であることに照らして、「賃料固定型」と記載しています。詳細は下記【「2. 本変更の内容」の記載事項の説明】の(5)をご参照ください。

**【「2. 本変更の内容」の記載事項の説明】**

- (1) 「月額賃料」は、本投資法人及び譲渡先との合意により本投資法人が収益として得る予定の金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (2) 「敷金・保証金」は、2024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する敷金及び保証金の合計額に準共有持分割合35%を乗じた額を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (3) 「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する予定の会社を記載しています。
- (4) 「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、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。
- (5) 「マスターリース種別」は、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。なお、「マスターリース種別」は、原則として、新たに締結する予定のマスターリース契約（以下「本マスターリース契約」といいます。）の契約形態を記載しますが、本マスターリース契約はパススルー型であるものの、本投資法人及び譲渡先との合意により、本投資法人が収益として受領する金額を実質的に固定化する予定であるため、賃料固定型と記載しています。
- (6) 「契約期間」は、本マスターリース契約の内容に基づき記載しています。

以上

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