

2025年5月30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係る信託契約及び  
マスターリース契約兼プロパティ・マネジメント契約締結の決定  
(エステイメゾン西横浜他2物件)並びにプレスリリース記載内容の一部変更に関するお知らせ

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12月27日付プレスリリース「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ(エステイメゾン西横浜他2物件の取得)」(以下「取得決定時プレスリリース」といいます。)で公表いたしました「エステイメゾン西横浜」、「エステイメゾン浦和Ⅱ」及び「エステイメゾン川越」(以下「取得資産」といいます。)の取得について、未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(以下、個別に又は総称して「本契約」といいます。)の締結を本日決定しました。また、取得決定時プレスリリースの記載内容について一部変更がありましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

## 1. 取得の概要

物件名称 (注1)	用途	所在地	取得価格 (注2)	鑑定 NOI 利回り (注3)	償却後鑑定 NOI 利回り (注4)	取得日	取得先
エステイメゾン 西横浜	住居	神奈川県横浜市	580 百万円	4.0%	3.3%	2025年 5月30日	株式会社 リビング クリエイト
エステイメゾン 浦和Ⅱ	住居	埼玉県さいたま市	1,430 百万円	3.8%	3.1%		株式会社 ロイヤル コーポレーション
エステイメゾン 川越	住居	埼玉県川越市	898 百万円	4.3%	3.1%		
合計			2,908 百万円	4.0%	3.2%	—	—

- (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12月27日
- (3) 媒介の有無 : 該当有り(注5)
- (4) 取得資金 : 自己資金
- (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払

(注1) 「エステイメゾン西横浜」の物件名称は、本日現在において「ティーリーフ横浜 WEST」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。
- (注 3) 「鑑定 NOI 利回り」は、2024 年 12 月 1 日時点の各鑑定評価書の鑑定 NOI を取得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。また、「合計」は、各鑑定 NOI 利回りを取得価格で加重平均して算出し、小数第 2 位を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、2024 年 12 月 1 日時点の各鑑定評価書の鑑定 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。また、「合計」は、各償却後鑑定 NOI 利回りを取得価格で加重平均して算出し、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
- (注 5) 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. 本契約の内容

### (1) エスティメゾン西横浜

特定資産の概要	
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
信託契約期間	2025 年 5 月 30 日から 2035 年 5 月 31 日まで
賃貸借及び管理の状況	
プロパティ・マネジメント会社	積水ハウスシャーマゾン PM 東京株式会社
マスターリース会社	積水ハウスシャーマゾン PM 東京株式会社
マスターリース種別	パススルー型
契約期間	2025 年 5 月 30 日から 2035 年 5 月 30 日まで

### (2) エスティメゾン浦和Ⅱ

特定資産の概要	
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
信託契約期間	2025 年 5 月 30 日から 2035 年 5 月 31 日まで
賃貸借及び管理の状況	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社長谷エライブネット
マスターリース会社	株式会社長谷エライブネット
マスターリース種別	パススルー型
契約期間	2025 年 5 月 30 日から 2026 年 5 月 29 日まで

### (3) エスティメゾン川越

特定資産の概要	
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
信託契約期間	2025 年 5 月 30 日から 2035 年 5 月 31 日まで
賃貸借及び管理の状況	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社長谷エライブネット
マスターリース会社	株式会社長谷エライブネット
マスターリース種別	パススルー型
契約期間	2025 年 5 月 30 日から 2026 年 5 月 29 日まで

#### 【2. 本契約の内容】の記載事項の説明】

- (1) 「プロパティ・マネジメント会社」は、プロパティ・マネジメント業務を委託する会社を記載しています。
- (2) 「マスターリース会社」は、本投資法人による取得資産の取得後、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。

- (3) 「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。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。
- (4) 「契約期間」は、新たに締結された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。

### 3. 取得決定時プレスリリースの記載内容の一部変更

#### (1) 変更の理由

取得決定時プレスリリースの下記記載事項について、建物竣工後の資料にて改めて確認を行ったところ変更があったため。

#### (2) 変更箇所（下線は変更箇所を示します。）

- (a) 4 ページ「3. 取得予定資産の内容 (2) エスティメゾン浦和Ⅱ」の「特定資産の概要 建物 建築時期、延床面積」及び「賃貸借及び管理の状況 賃貸可能面積」

(変更前)

特定資産の概要		
建 物	建 築 時 期	<u>2025 年 3 月 (予定)</u>
	延 床 面 積	<u>1,595.80 m<sup>2</sup></u>

賃貸借及び管理の状況	
賃 貸 可 能 面 積	<u>1,304.75 m<sup>2</sup></u> (賃貸可能戸数 46 戸 (事務所 1 戸含む))

(変更後)

特定資産の概要		
建 物	建 築 時 期	<u>2025 年 4 月</u>
	延 床 面 積	<u>1,504.54 m<sup>2</sup></u>

賃貸借及び管理の状況	
賃 貸 可 能 面 積	<u>1,309.45 m<sup>2</sup></u> (賃貸可能戸数 46 戸 (事務所 1 戸含む))

- (b) 5 ページ「3. 取得予定資産の内容 (3) エスティメゾン川越」の「特定資産の概要 建物 延床面積」

(変更前)

特定資産の概要		
建 物	延 床 面 積	<u>1,410.69 m<sup>2</sup></u>

(変更後)

特定資産の概要		
建 物	延 床 面 積	<u>1,378.27 m<sup>2</sup></u>

以上

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