

2024年1月19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)

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
(シャームゾンステージ秋葉原)

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「シャームゾンステージ秋葉原」（以下「本物件」といいます。）に係るマスターリース契約（以下「本契約」といいます。）について、本日、下記の通り、賃料固定型マスターリース（注1）からパススルー型マスターリース（注2）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お知らせいたします。

記

1. 本変更の理由

本投資法人は、本投資法人の保有物件における賃貸借スキームについて、運用資産の状況、賃料収入の安定性及び運営管理の効率性等の事情を総合的に勘案し、テナントとの直接契約（ダイレクトリース（注3））、パススルー型マスターリース又は賃料固定型マスターリース等から選定する方針としています。

本物件の賃貸借スキームについてはこれまで賃料収入の安定性を重視し、賃料固定型マスターリースを採用してきましたが、足元の賃貸住宅市場は、本投資法人の住居ポートフォリオにおいて稼働率が好調を維持するとともに、新規契約時賃料変動率も上昇基調を強める等、内部成長を見込める状況となっています。今般、本契約が2024年1月20日に契約期日を迎えるにあたり、本物件周辺地域の運用環境、運用状況等から賃貸借スキームの変更について検討した結果、内部成長機会を追求することが投資主価値の最大化に資するとの判断に至ったため、賃料固定型マスターリースからパススルー型マスターリースに変更するものです。

（注1）「賃料固定型マスターリース」とは、マスターリース会社が支払う賃料をエンドテナント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いいます。以下同じです。

（注2）「パススルー型マスターリース」とは、マスターリース会社が支払う賃料と、エンドテナントの支払賃料が常に同額となるマスターリース方式をいいます。以下同じです。

（注3）「ダイレクトリース」とは、マスターリース契約を採用せず、エンドテナントに直接賃貸する方式をいいます。

2. 本変更の概要

	本変更前	本変更後
マスターリース会社	積水ハウス不動産東京株式会社	
マスターリース種別	賃料固定型マスターリース	パススルー型マスターリース
契約期間	2019年1月21日から 2024年1月20日まで	2024年1月21日から 2034年1月31日まで
月額賃料（注1）	2,525千円	2,774千円
敷金・保証金（注2）	4,799千円	3,367千円

- (注 1) 「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。なお、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。また、本変更後については、2023 年 12 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。また、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。）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。
- (注 2) 「敷金・保証金」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規定された敷金・保証金の額（駐車場についての敷金は含みません。）を千円未満を切り捨てて記載しています。また、本変更後については、2023 年 12 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。）を千円未満を切り捨てて記載しています。

3. 今後の見通し

本変更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 12 月 21 日付「2023 年 10 月期 決算短信 (REIT)」にて公表した 2024 年 4 月期 (2023 年 11 月 1 日～2024 年 4 月 30 日) 及び 2024 年 10 月期 (2024 年 5 月 1 日～2024 年 10 月 31 日) に係る運用状況の予想に変更はありません。

以 上

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