

2020年8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)

保有物件に係るプロパティ・マネジメント会社及びマスターリース会社の変更に関するお知らせ
(広小路ガーデンアベニュー)

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「広小路ガーデンアベニュー」(以下「本物件」といいます。)に関して、本日、下記の通り、プロパティ・マネジメント会社(以下「PM 会社」といいます。)及びマスターリース会社(以下「ML 会社」といいます。)を変更(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. 本変更の概要

本物件について、下記のとおり 2020年9月1日付でPM 会社及びML 会社を変更します。

物件番号	物件名	PM 会社及びML 会社	
		本変更前	本変更後
0-006	広小路ガーデンアベニュー	積水ハウス株式会社	株式会社ザイマックスアルファ

2. 本変更の理由

本投資法人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、社内規程である運用ガイドラインにおいて、プロパティ・マネジメント業務(以下「PM 業務」といいます。)を原則として積水ハウス株式会社(以下「積水ハウス」といいます。)及び積水ハウス不動産グループ(注1)に委託することを定めておりましたが、多様なPM 会社と適切なリレーションを構築し、様々なノウハウを集約・活用することも内部成長をより効果的に推進していく上で重要であると考え、PM 業務の委託先に関する選択肢を拡充するべく、積水ハウスグループ(注2)その他のPM 業務を行う会社の中から、各運用資産の特性に応じて最適と判断される者にPM 業務を委託する旨の改定を本日付で行いました。

本物件については、本投資法人による取得後約4年が経過し、PM 業務を委託した積水ハウスとの協働を通じ、本資産運用会社に物件特性を踏まえた運営管理に関するノウハウが蓄積されるとともに、入居テナントとの契約更新・再契約交渉等を通じ十分なテナントリレーションが構築されていることから、新たなPM 会社にPM 業務を委託した場合でも、当該業務が適切に遂行されているか否かを判断し、必要となる指示を適切に行うことが可能と判断いたしました。

以上のことから、オフィスビルのプロパティ・マネジメントを主要な業務とし、豊富な物件管理実績及び業務遂行能力を有している株式会社ザイマックスアルファに本物件のPM 会社及びML 会社として業務を委託することにより、最適な運営管理が可能になると判断し、本変更を実施するものです。

(注1) 「積水ハウス不動産グループ」とは、積水ハウス不動産各社(積水ハウス不動産東京株式会社、積水ハウス不動産東北株式会社、積水ハウス不動産中部株式会社、積水ハウス不動産関西株式会社、積水ハウス不動産中国四国株式会社及び積水ハウス不動産九州株式会社)が中核となり、その子会社及び関連会社で構成される企業集団をいいます。

(注2) 「積水ハウスグループ」とは、積水ハウスとその連結子会社及び持分法適用会社で構成される企業集団をいいます。

3. 委託先の概要

名称	株式会社ザイマックスアルファ
所在地	東京都中央区築地1丁目13番10号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 吉本 健二
事業内容	不動産の所有、売買、賃貸、管理、仲介、コンサルティング及び鑑定、オフィスビル・商業施設などの不動産に関する運営業務の受託、建物及び関連設備に関する総合管理、メンテナンス業務等
資本金	100百万円
設立年月	1971年12月
大株主（持株比率）	株式会社ザイマックス（100%）
本投資法人と本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係、人的関係、取引関係	当該会社と本投資法人及び資産運用会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はありません。また、当該会社は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）に定める本資産運用会社の利害関係人等及び本資産運用会社が社内規程として定める利害関係者取引規程上の利害関係者には該当しません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、関連当事者に該当しません。

4. 今後の見通し

本変更が運用状況に与える影響は軽微であり、本投資法人が2020年6月15日付「2020年4月期 決算短信 (REIT)」にて公表した2020年10月期（2020年5月1日～2020年10月31日）及び2021年4月期（2020年11月1日～2021年4月30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/>