

平成 22 年 9 月 30 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区麹町二丁目 12 番地

積水ハウス・S I 投資法人

代表者名 執行役員 坂 本 光 司
(コード番号：8973)

資産運用会社名

東京都千代田区麹町二丁目 12 番地

積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社

代表者名 代表取締役 坂 本 光 司

問合せ先 IR・財務部長 佐 藤 信 義

TEL. 03-5215-8973 (代表)

保有物件の大規模リニューアル計画の実施及び核テナント誘致に関するお知らせ
(浜松プラザ・浜松ウエスト棟)

積水ハウス・S I 投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び本投資法人がその資産の運用を委託する積水ハウス・S I アセットマネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、今般、本投資法人が保有する浜松プラザの西側敷地に立地する浜松ウエスト棟について、大規模リニューアル計画の実施及び核テナントの誘致を決定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. リニューアル計画の実施の経緯

浜松プラザは、合計 7 棟（イトーヨーカ堂棟、赤ちゃん本舗棟、ゼビオ棟、ハマプラ・フレスポ棟、浜松ウエスト棟、浜松プラザスポーツ棟（ゼクシス）及び管理棟）からなる複合型商業施設であり、近隣の生活ニーズに密接に対応したショッピングセンターを形成しています。

浜松プラザは、本投資法人が上場時に取得して以来、主要物件の一つとして堅調に稼働しておりましたが、専門店の複合施設である浜松ウエスト棟については、平成 21 年 11 月 30 日付プレスリリース「主要テナントの異動に関するお知らせ」でお知らせした株式会社ニトリを含むテナントの解約によって複数の空区画が生じ、その結果、上場来高稼働を維持してきた、商業施設全体の稼働率は、平成 22 年 8 月末現在で 93.5% にまで低下しておりました。

このような状況のもと、本投資法人は、平成 22 年 5 月 17 日付で公表した平成 22 年 3 月期（第 9 期）決算説明会資料にて「新たなステージにおける成長戦略」を掲げ、各商業施設の特性に応じた新プロパティ・マネジメント会社を戦略的に採用するとともに、商業施設 100%稼働の実現に向けリーシング強化に鋭意取り組んでまいりました。

これらの一連の取組みの結果、この度、浜松ウエスト棟の核となるテナントの誘致に至りましたが、当該核テナントを中心として施設の更なる魅力度向上を図ること、及び浜松ウエスト棟の活性化につながる新規テナントの更なる誘致を目指して、賃貸可能区画の変更を伴う大規模リニューアル計画を実施いたします。

< 浜松プラザ配置図 >



積水ハウス・SI 投資法人

2. リニューアル計画の概要

(1) リニューアル方針

本投資法人は、株式会社イトーヨーカ堂などの大型小売店を中心としたショッピングセンターとして近隣地域の方に親しまれてきた浜松プラザの全体的な集客力の向上を図るため、平成 20 年 9 月に実施したスポーツ施設ゼクシスの誘致をはじめとして、これまで、既存テナントへの波及効果を目的とした様々な施策を推進してまいりました。

今般、浜松ウエスト棟において実施するリニューアル計画は、浜松ウエスト棟を主婦層、シニア層を中心としたデイリーユースに対応した物販施設から、学生、20 代から 30 代の社会人やファミリー層、シニア層まで幅広い年代の方を対象に、レジャー・カルチャーを通じた地域密着型コミュニケーションエリアとしてご利用いただけるよう滞在機能を強化した複合施設への転換を図るものであり、浜松プラザ全体としての相乗効果による魅力度向上を目的としています。

具体的には、浜松ウエスト棟のイメージ刷新を図るため外観の改装を行うとともに、シングルテナントフロアであった 2 階部分の賃貸可能区画を変更することによりマルチテナント化を図り、あわせて、浜松ウエスト棟の核となるテナントとしてボウリング場「T. T BOWL」「マスタースボール」を運営するトコリ・グローバル株式会社を誘致いたします。また、各種資格取得のための講座を運営する株式会社建築資料研究社を誘致し、建築・不動産関連の資格取得スクール「日建学院」を開講する予定となっています。

(2) リニューアルの工事概要

① 主 な 工 事 内 容：2 F 店舗区画分割工事、ボウリング場導入工事、1 F 夜間営業対応シャッター関連工事、外壁塗装工事等

② 工事スケジュール：平成 22 年 11 月中旬完了予定

③ 概 算 工 事 費 用：約 338 百万円（税抜き）

（注） リニューアル工事に係る概算工事費用約 338 百万円のうち修繕費として計上する予定額は約 27 百万円です。本投資法人は、当該修繕費を平成 23 年 3 月期（第 11 期）に計上する予定です。

なお、当該リニューアルによる浜松ウエスト棟 2 階部分の賃貸可能区画の変更及びマルチテナント化に伴い共用部分が増加すること等から賃貸可能面積は、以下のとおり変更となります。

区分	リニューアル前	リニューアル後
浜松プラザ全体	82,957.07 m ²	81,929.74 m ²
ポートフォリオ全体(注)	272,403.15 m ²	271,375.82 m ²
住居(注)	119,495.86 m ²	119,495.86 m ²
商業施設	152,907.29 m ²	151,879.96 m ²

（注） ポートフォリオ全体及び住居の賃貸可能面積には、平成 22 年 9 月 28 日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」において公表した平成 22 年 10 月 1 日付で取得予定の 3 物件に係る数値を含めています。

(3) 新規テナントとの主な賃貸借契約の内容

【トコリ・グローバル株式会社】

- | | |
|---------------------------|---------------------------|
| ① 店舗名 | : T. T BOWL 浜松（仮称） |
| ② 入居物件名 | : 浜松プラザ（浜松ウエスト棟 2 F） |
| ③ 賃貸面積 | : 4,074.28 m ² |
| ④ 浜松プラザの総賃貸可能面積に占める割合 | : 5.0%（注 1） |
| ⑤ ポートフォリオ全体の総賃貸可能面積に占める割合 | : 1.5%（注 1） |
| ⑥ 契約期間開始日 | : 平成 22 年 9 月 1 日 |
| ⑦ オープン予定日 | : 平成 22 年 11 月下旬 |

【株式会社建築資料研究社】

- | | |
|---------------------------|-------------------------|
| ① 店舗名 | : 日建学院 浜松校 |
| ② 入居物件名 | : 浜松プラザ（浜松ウエスト棟 2 F） |
| ③ 賃貸面積 | : 650.83 m ² |
| ④ 浜松プラザの総賃貸可能面積に占める割合 | : 0.8%（注 1） |
| ⑤ ポートフォリオ全体の総賃貸可能面積に占める割合 | : 0.2%（注 1） |
| ⑥ 契約期間開始日 | : 平成 22 年 9 月 28 日 |
| ⑦ オープン予定日 | : 平成 23 年 1 月初旬 |

（注 1） 上記(2)に記載のリニューアル後の賃貸可能面積に基づき算定し、小数点第二位を四捨五入した数値です。

積水ハウス・SI 投資法人

(注2) 賃料、保証金その他の賃貸借契約の詳細を開示することについては、テナントから開示について承諾を得られていないため、非開示といたします。

3. 新規テナントの概要

【トコリ・グローバル株式会社】

トコリ・グローバル株式会社は、経営方針として「ボウリング場の新設及び再生をビジネスモデルとし、地域最安値を目指すとともに、本物のボウリング場を提供していく。」ことを掲げ、本日現在、全国にボウリング場 24 店舗を展開するなど、国内店舗数において業界 2 位の営業基盤を確立しています。

(1)	名称	トコリ・グローバル株式会社
(2)	所在地	和歌山県有田市宮崎町 22 番地 2
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 田中 利典
(4)	事業内容	ボウリング場及びそれに付帯するカラオケ・アミューズメント・ビリヤード等の総合レジャー施設の運営
(5)	資本金	50 百万円
(6)	設立年月	平成 13 年 11 月

【株式会社建築資料研究社】

株式会社建築資料研究社は、主に建築・不動産関連の資格を取得するための受験対策講座を開講している学校「日建学院」の運営母体です。日建学院は、平成 22 年 5 月現在、全国各地に 179 校を開校しており、建築・不動産関連の資格取得スクールとしては最大手に属し知名度も高く、同社の主要事業として位置付けられています。

(1)	名称	株式会社建築資料研究社
(2)	所在地	東京都豊島区池袋 2 - 50 - 1
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 馬場栄一
(4)	事業内容	・各種資格取得のための講座の提供 ・各種通信教育及び学習指導の事業 ・書籍及び雑誌の出版並びに販売等
(5)	資本金	10 百万円
(6)	設立年月	平成 21 年 10 月

4. 今後のリーシング方針

本投資法人は、今後、前述の浜松ウエスト棟のリニューアル方針に基づき、テナント構成の見直しを含めた新規テナントの誘致を進め、引き続き、商業施設の稼働率の更なる向上を目指しリーシング活動を強化してまいります。

なお、浜松ウエスト棟の今後のリーシング状況等について新たにお知らせすべき事項が生じた場合には、改めてお知らせいたします。

5. 今後の見通し

今般実施するリニューアル計画及びテナントの誘致につきましては、平成22年5月14日付で公表した平成22年9月期（平成22年4月1日～平成22年9月30日）における本投資法人の運用状況に与える影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はございません。また、平成23年3月期（平成22年10月1日～平成23年3月31日）における運用状況の予想につきましては、平成22年11月15日公表予定の平成22年9月期決算短信においてお知らせする予定です。

以 上

- * 本資料の配布先 : 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- * 本投資法人のホームページ : <http://www.shsi-reit.co.jp/>

<添付資料>

【参考資料 1】浜松ウエスト棟 外観リニューアルイメージ

【参考資料 2】ボウリング場「T.T BOWL 浜松（仮称）」店舗イメージ

【参考資料 1】 浜松ウエスト棟 外観リニューアルイメージ



【参考資料 2】 ボウリング場「T.T BOWL 浜松（仮称）」店舗イメージ



シミュレーションゴルフ併設（イメージ）

