

積水ハウス・SI 投資法人

平成 24 年 1 月 27 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)

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ

積水ハウス・S I 投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、下記のとおり資産の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の経緯

本投資法人は、スポンサーの 1 社である株式会社スプリング・インベストメント（以下「スプリング・インベストメント」といいます。）より同社とのパイプラインサポート契約（注 1）に基づく複数の物件情報の提供を受け、取得の検討を重ねた結果、今般、プラチナコート錦糸町（以下「本物件」といいます。）の取得が本投資法人のポートフォリオの収益性・安定性の向上に資するとの判断に至り、本物件の取得を決定しました。

本投資法人は、今後も同社とのパイプラインサポート契約はもとより、共同スポンサーである積水ハウス株式会社（以下「積水ハウス」といいます。）及びその 100%子会社である積和不動産株式会社等とのパイプラインサポート契約（注 1、2）に基づき、住宅物件の安定的な取得機会の提供を受け、「本格的な資産規模の拡大による収益性の向上」を目指し、住宅を中心とした外部成長を推進していきます。

（注 1）スプリング・インベストメント及び積水ハウスとのパイプラインサポート契約の詳細については、平成 22 年 3 月 8 日付プレスリリース「新スポンサーとの優先交渉権等に関する契約及び物件情報優先提供に関する契約の締結に関するお知らせ」をご参照ください。

（注 2）積和不動産株式会社等とのパイプラインサポート契約の詳細については、平成 24 年 1 月 11 日付プレスリリース「積和不動産、積和不動産中部、積和不動産関西及び積和不動産九州とのパイプラインサポート契約の締結に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得の概要

- ①物 件 の 名 称：プラチナコート錦糸町
- ②取 得 予 定 資 産：不動産を主な信託財産とする信託受益権
- ③取 得 予 定 価 格：1,050,000,000 円（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。）
- ④売買契約締結日：平成 24 年 1 月 27 日
- ⑤取 得 予 定 日：平成 24 年 2 月 1 日
- ⑥取 得 先：非開示
- ⑦取 得 資 金：借入金及び自己資金による取得を予定

3. 取得の理由

- ①理 由：本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、安定した収益の確保と東京・周辺都市部における住居のポートフォリオ充実を図るため、取得を行うものです。
- ②物 件 の 特 色：本物件は、JR 総武本線「錦糸町」駅徒歩約 7 分、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅徒歩約 8 分に位置し、背後は大横川親水公園となっています。錦糸町エリアは駅周辺の

積水ハウス・SI 投資法人

再開発により年々商業施設が充実してきており、都心へのアクセスも良好であることから、都心通勤者等による賃貸需要も根強く、また、平成 24 年 5 月の東京スカイツリー開業を控え、周辺エリアの利便性等の向上が期待され、今後も賃貸需要が堅調に推移することが見込まれます。

4. 取得予定資産の内容

特定資産（信託受益権）の概要					
信託受託者（予定）		中央三井信託銀行株式会社		信託期間満了日（予定）	
				平成34年1月31日	
所在地	（住所）東京都墨田区錦糸一丁目1番8 （地番）東京都墨田区錦糸一丁目4番3 他1筆				
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態
	用途地域	商業地域			用途
	面積（㎡）	338.57			延床面積（㎡）
	容積率 （用途地域指定）	500%			構造・階数
	建蔽率 （用途地域指定）	80%			建築時期
取得予定価格（千円）		1,050,000		担保設定の有無	
				なし	
賃貸借及び管理の概況					
総賃貸可能面積（㎡）		1,611.54		テナント総数	
総賃貸面積（㎡）		1,611.54		賃貸可能戸数（戸）	
稼働率（面積ベース）		100%		賃貸戸数（戸）	
敷金（千円）		6,190		総賃料収入	
プロパティ・マネジメント会社		ファーストブラザーズリアルエステート株式会社		マスターリース会社	
				ファーストブラザーズリアルエステート株式会社	
鑑定評価書の概要（金額単位：千円）				建物エンジニアリングレポート（建物状況評価）等の概要	
評価方法	株式会社中央不動産鑑定所による鑑定評価			調査報告会社	
鑑定評価額	1,123,000			株式会社ERIソリューション	
価格時点	平成24年1月1日			修繕費（千円）	緊急
					1年以内
					2～12年間
				建物再調達価格（千円）	
				348,000	
				予想最大損失率（PML）	
				4.5%	
特記事項					
1. 信託不動産にかかる建物に付帯する衛生設備である増圧給水ポンプ本体底部より漏水していることが確認されています。当該損傷に関して取得先との間で締結した信託受益権売買契約において、取得先がその責任と負担において平成24年2月20日又は別途合意によって定める日までに当該損傷の補修及び是正を完了する予定となっています。					

【記載事項の説明】

- ① 「所在地（住所）」欄には、住居表示を、「所在地（地番）」欄には、登記簿（登記記録を含みます。以下同じです。）上表示されている地番（複数ある場合にはそのうち1筆の地番）を、それぞれ記載しています。
- ② 土地及び建物の「所有形態」欄には、信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ③ 土地の「用途地域」欄には、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ④ 土地の「面積」欄には、登記簿上表示されている地積（複数ある場合にはその合計）を記載しています。
- ⑤ 土地の「容積率」欄には、建築基準法第 52 条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- ⑥ 土地の「建蔽率」欄には、建築基準法第 53 条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- ⑦ 建物の「用途」欄には、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。

積水ハウス・SI 投資法人

- ⑧ 建物の「延床面積」欄には、登記簿上表示されている主たる建物の床面積の合計を記載しています。
- ⑨ 建物の「構造・階数」欄には、登記簿上表示されている構造を記載しています。なお、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ以下を表します。
RC：鉄筋コンクリート造、F：階数
- ⑩ 建物の「建築時期」欄には、登記簿上表示されている当初新築時点を記載しています。
- ⑪ 「賃貸借及び管理の概況」欄の数値は、平成 23 年 12 月 31 日現在の情報を記載しており、取得予定資産の現所有者から提供を受けた数値及び情報をもとに記載しています。ただし、信託受託者（予定）は、マスターリース会社との間で平成 24 年 2 月 1 日に新規のマスターリース契約を締結する予定であるため、マスターリース会社が賃貸人となることの同意を全てのエンドテナントより取得しているものと仮定し、「テナント総数」欄は 1 として記載しています。
- ⑫ 「プロパティ・マネジメント会社」欄には、本日現在において取得予定資産に係る信託不動産についてプロパティ・マネジメント業務の受託につき合意しているプロパティ・マネジメント予定会社を記載しています。
- ⑬ 「マスターリース会社」欄には、マスターリース契約を信託受託者（予定）との間で締結する予定の賃借人を記載しています。
- ⑭ 「予想最大損失率（PML）」欄の数値は、株式会社 ERI ソリューション作成の地震リスクに関する報告書に基づくものです。地震リスクに関する報告書の記載は調査報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。なお、「予想最大損失率（Probable Maximum Loss）」とは、地震による予想最大損失率を意味し、ここでは、想定した予定使用期間（50 年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（再現期間 475 年、50 年間に起こる可能性が 10% の大地震）によりどの程度の被害を受けるかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。なお、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

5. 取得先の概要

取得先は国内の特別目的会社ですが、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、当該取得先は、本投資法人及び本投資法人が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。）との間に特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

6. 物件取得者等の状況

本物件は、本投資法人及び資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではないため、記載を省略します。

7. 取得予定資産の設計等に関する事項

物件名称	建築主	建物設計者	構造設計者	施工者	建築確認機関
プラチナコート 錦糸町	株式会社スミカ	有限会社アバン ト一級建築士事 務所	株式会社ビーム ス・デザイン・コ ンサルタント	株式会社合田工 務店	株式会社国際確 認検査センター

本投資法人は、取得予定資産について、専門の第三者機関（株式会社 ERI ソリューション）に構造計算書の確認調査を委託し、当該調査の検証範囲においては、設計者の故意による違法な構造計算書の改ざん等の偽造は認められず、また、設計当時の建築基準法上の耐震性能を疑わせる特段の問題は見受けられない旨の検証結果を得ています。

（参考）専門機関の概要

機 関 名	株式会社 ERI ソリューション
本店所在地	東京都港区赤坂八丁目 10 番 24 号
代 表 者	代表取締役社長 増田 明世
資 本 金	80 百万円
主 な 事 業 の 内 容	1. 建築物に関する調査・診断・検査・評価・格付・鑑定・監査業務 2. 住宅に関する調査・診断・検査・評価・格付・鑑定・監査業務 3. 共同住宅・区分所有建物の管理に関する評価・格付・鑑定・監査業務 4. 環境・省エネルギー分野に関する調査・診断・検査・評価・格付・鑑定・監査業務 5. 「建築基準法」に基づく定期調査業務 等

8. 媒介の概要

媒介者は、下記記載のスプリング・インベストメント及び国内一般事業会社による共同媒介です。当該国内一般事業会社につきましては、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としていますが、本投資法人及び資産運用会社との間に特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

積水ハウス・SI 投資法人

媒介者の名称	株式会社スプリング・インベストメント
所在地	東京都千代田区紀尾井町4番3号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長（CEO） エリック・ルーカス
事業内容	不動産投資運用（アセット・マネジメント）事業
資本金	50 百万円
設立年月日	平成 10 年 6 月
投資法人または 資産運用会社との関係	当該会社は、資産運用会社の発行済株式総数の 25% (1,000 株) を保有する会社です。また、本投資法人の発行済総投資口数の 2.3% (2,600 口) を保有する合同会社スプリング・インベスターズの完全親会社となります。
手数料	21 百万円（消費税及び地方消費税を除く）

9. 決済方法

本投資法人は、取得代金等を取得予定日に一括して取得先に支払う予定です。

10. 取得の日程

取得予定資産の取得の日程は以下のとおりです。

取得決定日	平成 24 年 1 月 27 日
信託受益権譲渡契約締結日	平成 24 年 1 月 27 日
代金支払日	平成 24 年 2 月 1 日（予定）
信託受益権の移転日（取得予定日）	平成 24 年 2 月 1 日（予定）

11. 今後の見通し

取得予定資産の取得による、平成 23 年 11 月 14 日付で公表した平成 24 年 3 月期（平成 23 年 10 月 1 日～平成 24 年 3 月 31 日）における本投資法人の運用状況の予想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。

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】取得予定資産の鑑定評価書の概要
- 【参考資料 2】取得予定資産の外観イメージ
- 【参考資料 3】取得予定資産取得後のポートフォリオの概況

積水ハウス・SI 投資法人

【参考資料 1】 取得予定資産の鑑定評価書の概要

(単位：千円)		
		プラチナコート錦糸町
鑑定評価額（特定価格）		1,123,000
価格時点		平成 24 年 1 月 1 日
運営収益		73,637
	貸室賃料収入等 (共益費収入を含む)	70,494
	その他収入等	3,143
運営費用		14,288
	維持管理費等	6,554
	公租公課	3,533
	その他費用	4,201
運営純収益（NOI）		59,349
資本的支出等		▲1,149
純収益（NCF）		58,200
還元利回り		5.2%
直接還元法による収益価格		1,119,000
DCF 法による収益価格		1,123,000
	割引率	4.9%
	最終還元利回り	5.4%
積算価格		493,900
	土地割合	39.8%
	建物割合	60.2%

(注) 金額については、千円未満を切り捨てており、合計金額が運用収益や運用費用その他の項目の数字と一致しない場合があります。

【参考資料 2】 取得予定資産の外観イメージ



積水ハウス・SI 投資法人

【参考資料3】取得予定資産取得後のポートフォリオの概況

物件番号	物件名称	所在地(注1)	取得(予定)日	取得(予定)価格 (百万円)(注2)	投資比率 (%)(注3)
住居-1	スぺーシア銀座	東京都中央区銀座	平成17年8月2日	5,290	4.8%
住居-3	スぺーシア麻布十番Ⅱ	東京都港区六本木	平成17年8月2日	1,730	1.6%
住居-4	スぺーシア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東	平成17年8月2日	1,960	1.8%
住居-5	スぺーシア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区広尾	平成17年8月2日	700	0.6%
住居-6	スぺーシア神田	東京都千代田区神田多町	平成17年8月2日	1,360	1.2%
住居-7	スぺーシア千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町	平成17年8月2日	576	0.5%
住居-8	スぺーシア北新宿	東京都新宿区北新宿	平成17年8月2日	1,290	1.2%
住居-9	スぺーシア目黒不動前	東京都品川区西五反田	平成17年8月2日	766	0.7%
住居-10	フィットエル駒形	東京都台東区駒形	平成17年8月2日	1,870	1.7%
住居-11	スぺーシア町田	東京都町田市原町田	平成17年8月2日	1,360	1.2%
住居-12	スぺーシア川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	平成17年8月2日	2,130	2.0%
住居-13	今池アイリス式番館	愛知県名古屋市中千種区今池	平成17年8月2日	300	0.3%
住居-14	グラシア・フィス	神奈川県川崎市幸区古市場	平成17年11月1日	1,018	0.9%
住居-15	ジェイフラッツ横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町	平成19年2月28日	2,090	1.9%
住居-16	フィットエル亀戸	東京都江東区亀戸	平成18年1月31日	1,650	1.5%
住居-17	スぺーシア目黒	東京都目黒区三田	平成18年2月1日	887	0.8%
住居-18	アクトヒルズ八千代	千葉県八千代市緑が丘	平成18年1月23日	1,348	1.2%
住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	東京都豊島区巣鴨	平成19年3月9日	1,510	1.4%
住居-20	S-RESIDENCE京橋	大阪府大阪市都島区東野田町	平成18年4月3日	2,774	2.5%
住居-21	エルシエロ目黒本町	東京都目黒区目黒本町	平成18年3月30日	1,220	1.1%
住居-22	スぺーシア白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	平成18年4月3日	844	0.8%
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	大阪府大阪市西区南堀江	平成19年3月9日	1,055	1.0%
住居-24	スぺーシア五反田	東京都品川区西五反田	平成18年9月14日	3,043	2.8%
住居-25	スぺーシア大井仙台坂	東京都品川区東大井	平成18年9月14日	2,440	2.2%
住居-26	フィットエル品川シーサイド	東京都品川区東品川	平成18年9月14日	2,200	2.0%
住居-27	フィットエル南麻布	東京都港区南麻布	平成18年10月23日	1,300	1.2%
住居-28	ラルデ城東	大阪府大阪市城東区野江	平成18年11月15日	1,075	1.0%
住居-29	スぺーシア塚本クラウンハイム	大阪府大阪市淀川区塚本	平成18年12月1日	1,250	1.1%
住居-30	スぺーシア川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町	平成19年3月28日	1,900	1.7%
住居-31	スぺーシア麻布十番Ⅲ	東京都港区麻布十番	平成19年5月11日	2,700	2.5%
住居-33	フィットエル板橋本町	東京都板橋区大和町	平成19年8月21日	1,000	0.9%
住居-34	フィットエル大泉学園	東京都練馬区東大泉	平成19年8月21日	871	0.8%
住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	福岡県福岡市博多区須崎町	平成19年9月28日	445	0.4%
住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	福岡県福岡市博多区須崎町	平成19年9月28日	840	0.8%
住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院	京都府京都市下京区西洞院通四条下る妙伝寺町	平成20年4月25日	1,420	1.3%
住居-39	ジェイフラッツ東品川	東京都品川区東品川	平成20年7月1日	2,610	2.4%
住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	東京都八王子市西片倉	平成19年11月1日	1,000	0.9%
住居-41	プレジオ西中島	大阪府大阪市東淀川区東中島	平成19年11月1日	2,250	2.1%
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	東京都板橋区板橋	平成19年11月1日	2,700	2.5%
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山	東京都品川区荏原	平成19年11月30日	1,012	0.9%
住居-44	ジェイフラッツ千駄木	東京都文京区千駄木	平成20年2月6日	757	0.7%
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町	東京都新宿区坂町	平成20年4月25日	2,300	2.1%
住居-46	ジェイフラッツ博多東	福岡県福岡市博多区吉塚	平成20年3月26日	2,250	2.1%
住居-47	ジェイフラッツ上呉服	福岡県福岡市博多区上呉服町	平成20年4月25日	900	0.8%
住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋	平成20年12月15日	871	0.8%
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都小平市上水本町	平成22年10月1日	1,560	1.4%
住居-51	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋市中東区東桜	平成22年10月1日	1,140	1.0%
住居-52	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋市中千種区萱場	平成22年10月1日	640	0.6%
住居-53	トレディカーサ三軒茶屋	東京都世田谷区下馬	平成23年3月25日	714	0.7%
住居-54	ミテツツアC6	東京都板橋区大山東町	平成23年6月10日	2,260	2.1%
住居-55	マスト博多	福岡県福岡市博多区博多駅前	平成24年2月1日	1,920	1.8%
住居-56	プラチナコート錦糸町	東京都墨田区錦糸	平成24年2月1日	1,050	1.0%
住 居			小 計	80,146	73.4%

積水ハウス・SI 投資法人

商業-1	浜松ブラザ	静岡県浜松市東区上西町 他	平成 17 年 7 月 28 日	15,360	14.1%
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	東京都渋谷区神宮前	平成 17 年 7 月 28 日	1,043	1.0%
商業-3	りんくう羽倉崎ブラザ	大阪府泉南郡田尻町大字嘉祥寺 他	平成 17 年 7 月 28 日	4,697	4.3%
商業-4	b-town南青山	東京都港区南青山	平成 18 年 5 月 17 日	1,530	1.4%
商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ野市上福岡	平成 18 年 5 月 17 日	1,300	1.2%
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区西池袋	平成 18 年 10 月 23 日	1,980	1.8%
商業-8	ジョイスクエア湯河原	神奈川県足柄下郡湯河原町中央	平成 18 年 10 月 23 日	1,810	1.7%
商業-9	ベルプラザショッピングセンター(注4)	長野県上田市中丸子	平成19年12月3日及 び平成21年8月31日	1,337	1.2%
商 業 施 設			小 計	29,058	26.6%
コア・アセット			小 計	109,204	100.0%
			合 計	109,204	100.0%

- (注 1) 「所在地」については、登記簿上の表示に基づき記載しています。
- (注 2) 「取得（予定）価格」欄には、信託受益権譲渡契約に記載された売買金額（取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。）を記載しています。また、百万円未満の金額を切り捨てているため、各取得（予定）価格の合計とポートフォリオの合計欄の数値が一致しない場合があります。
- (注 3) 「投資比率」欄には、上記表のポートフォリオ全体の取得（予定）価格の合計に対する各取得（予定）資産の取得（予定）価格の占める比率を記載しています。なお、小数点第 2 位を四捨五入して記載しています。
- (注 4) ベルプラザショッピングセンターは、平成 19 年 12 月 3 日に取得価格 1,336 百万円で取得し運用開始したのですが、平成 21 年 8 月 31 日に敷地内の水路跡地並びに近接する看板及びその敷地を取得価格合計 1 百万円で追加取得しています。