

積水ハウス・SI 投資法人

平成 24 年 3 月 2 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し、取得を完了いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

- ①物 件 の 名 称：クラルテ武蔵小金井レジデンス
- ②取 得 資 産：不動産を主な信託財産とする信託受益権
- ③取 得 価 格：1,450,000,000 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 3 月 2 日
- ⑤取 得 日：平成 24 年 3 月 2 日
- ⑥取 得 先：ケッペル・プロパティーズ合同会社
- ⑦取 得 資 金：借入金（注）及び自己資金による取得
(注) 当該借入れの詳細につきましては、本投資法人が発表した平成 24 年 2 月 28 日付プレスリリース「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

2. 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 中央線「武蔵小金井」駅徒歩約 2 分に位置するシングルタイプの賃貸マンションです。最寄駅への接近性に優れ、駅前には「イトーヨーカドー」や「西友」等の大型商業施設が立地しており、高い商業利便性を有しています。周辺には大学・各種専門学校等の教育機関が多く、公共・公益的施設も充実しているため、主に学生からの底堅い賃貸需要が見込まれます。

積水ハウス・SI 投資法人

3. 取得資産の内容

特定資産（信託受益権）の概要					
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	平成34年3月末日
所在地	（住所）東京都小金井市本町2丁目6番5 （地番）東京都小金井市本町二丁目1912番7 他2筆				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅、店舗
	面積（㎡）	520.25		延床面積（㎡）	2,676.36
	容積率 （用途地域指定）	500%		構造・階数	SRC・RC、13F/B1F
	建蔽率 （用途地域指定）	80%		建築時期	平成17年2月2日
取得予定価格（千円）		1,450,000	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（㎡）		2,275.24	テナント総数		1
総賃貸面積（㎡）		2,230.95	賃貸可能戸数（戸）		96（店舗1戸を除く）
稼働率（面積ベース）		98.1%	賃貸戸数（戸）		94（店舗1戸を除く）
敷金（千円）		26,050	総賃料収入		参考資料1「取得資産の鑑定評価書の概要」をご参照ください。
プロパティ・マネジメント会社		東急リバブル株式会社	マスターリース会社		東急リバブル株式会社
鑑定評価書の概要（金額単位：千円）			建物エンジニアングレポート（建物状況評価）等の概要		
評価方法	株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価		調査報告会社		株式会社東京建築検査機構
鑑定評価額	1,570,000		修繕費（千円）	緊急	0
価格時点	平成24年1月1日			1年以内	0
				2～12年間	47,020
			建物再調達価格（千円）		539,000
			予想最大損失率（PML）		8.1%
特記事項					
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%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。
- 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。
SRC: 鉄骨鉄筋コンクリート造、RC: 鉄筋コンクリート造、F: 階数、B: 地下
- 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24年1月31日現在の情報を記載しており、取得資産の前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。なお、「総賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている賃貸面積の合計を記載しています。ただし、賃貸借契約の表示に明白な誤謬がある場合は、竣工図面等をもとに記載

積水ハウス・SI 投資法人

しています。また、信託受託者は、マスターリース会社との間でマスターリース契約を締結しており、マスターリース会社が賃貸人となっているため、「テナント総数」欄は1として記載しています。

- ⑫「予想最大損失率（PML）」欄の数値は、株式会社東京建築検査機構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、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

4. 取得先の概要

(1) 名 称	ケッペル・プロパティーズ合同会社
(2) 所 在 地	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号
(3) 代 表 者	代表社員 M i r a i 合同会社 職務執行者 滝澤 和政
(4) 事 業 内 容	1. 不動産の取得、保有及び処分 2. 不動産の賃貸及び管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 4. 前各号に附帯関連する一切の事業
(5) 資 本 金	1,440 万円
(6) 設 立 年 月	平成19年7月
(7) 出 資 者	M i r a i 合同会社
(8) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	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。）並びに本投資法人及び資産運用会社の関係者及び関係会社から当該会社へは直接・間接問わず出資はありません。また、本投資法人及び資産運用会社並びに本投資法人及び資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の出資者（原出資者を含む。）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。

5. 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。

6. 取得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
クラルテ武蔵小金井レジデンス	昭和地所株式会社	株式会社 I N A 新建築研究所	株式会社 I N A 新建築研究所	三平建設株式会社	東京都多摩建築指導事務所

本投資法人は、取得資産について、専門の第三者機関（株式会社東京建築検査機構）に構造計算書及び構造図等について調査を委託し、本構造計算書等に特に故意の改ざん・偽造等の不正はない旨の簡易審査の結果報告を受けています。

（参考）専門機関の概要

機 関 名	株式会社東京建築検査機構
本店所在地	東京都中央区東日本橋一丁目1番4号
代 表 者	代表取締役社長 小林 勝一
資 本 金	180 百万円
主 な 事 業 の 内 容	1. 建築基準法に基づく指定確認検査業務 2. 建築基準法に基づく指定性能評価機関業務 3. 建築基準法に基づく指定構造計算適合性判定機関業務 4. 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく登録住宅性能評価機関業務 5. 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく登録試験機関業務 等

積水ハウス・SI 投資法人

7. 媒介の概要

媒介者の名称	東急リバブル株式会社
所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 中島 美博
事業内容	1. 不動産仲介業（売買仲介及び賃貸仲介） 2. 販売受託業（新築マンション・建売等の販売代理） 3. 不動産賃貸業（賃貸物件の賃借・転貸、運営管理等の代行業務） 4. 不動産販売業（物件の買取、販売）等
資本金	1,396 百万円
設立年月日	昭和 47 年 3 月
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	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。
手数料	41 百万円（消費税及び地方消費税を除く）

8. 決済方法

本投資法人は、本日付で取得代金等を一括して取得先に支払っています。

9. 取得の日程

取得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 3 月 2 日
信託受益権譲渡契約締結日	平成 24 年 3 月 2 日
代金支払日	平成 24 年 3 月 2 日
信託受益権の移転日（取得日）	平成 24 年 3 月 2 日

10. 今後の見通し

取得資産の取得による、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】取得資産の鑑定評価書の概要
- 【参考資料 2】取得資産の外観写真
- 【参考資料 3】取得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】 取得資産の鑑定評価書の概要

(単位：千円)

	クラルテ武蔵小金井レジデンス	
鑑定評価額（特定価格）	1, 570, 000	
価格時点	平成 24 年 1 月 1 日	
運営収益	112, 040	
	貸室賃料収入等 (共益費収入を含む)	101, 072
	その他収入等	10, 967
運営費用	23, 905	
	維持管理費等	9, 600
	公租公課	5, 273
	その他費用	9, 030
運営純収益（NOI）	88, 134	
資本的支出等	▲2, 055	
純収益（NCF）	86, 078	
還元利回り	5. 4%	
直接還元法による収益価格	1, 590, 000	
DCF 法による収益価格	1, 560, 000	
	割引率	5. 5%
	最終還元利回り	5. 7%
積算価格	972, 000	
	土地割合	56. 3%
	建物割合	43. 7%

（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】 取得資産の外観写真



積水ハウス・SI 投資法人

【参考資料 3】取得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)	取得日	取得価格 (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	1.9%
住居-13	今池アイリス武蔵館	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	2.7%
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	2.4%
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	2.0%
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	2.4%
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	2.0%
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	ブ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	ブライムメゾン東桜	愛知県名古屋市中区東桜	平成 22 年 10 月 1 日	1,140	1.0%
住居-52	ブ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	0.6%
住居-54	ミテツァC6	東京都板橋区大山東町	平成 23 年 6 月 10 日	2,260	2.0%
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	1.7%
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	0.9%
住居-57	クラレテ武蔵小金井レジデンス	東京都小金井市本町	平成 24 年 3 月 2 日	1,450	1.3%
住 居			小 計	81,596	73.7%

積水ハウス・SI 投資法人

商業-1	浜松プラザ	静岡県浜松市東区上西町 他	平成 17 年 7 月 28 日	15,360	13.9%
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	0.9%
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	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	4.2%
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	1.6%
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	26.3%
コア・アセット			小 計	110,654	100.0%
			合 計	110,654	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価格の合計に対する各取得資産の取得価格の占める比率を記載しています。なお、小数点第二位を四捨五入しています。
- (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。