

平成 25 年 2 月 25 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 井 上 順 一  
(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 井 上 順 一  
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  
(ミルーム白金台)

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ましたので、お知らせします。

記

1. 取得の概要

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。)の独自の物件取得ルートを活用し、取得をするものです。

- ①物件の名称：ミルーム白金台(注)
- 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：1,900,000,000 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 25 年 2 月 25 日
- ⑤取得予定日：平成 25 年 3 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

(注)本日現在の物件名称は「ミルーム白金台」ですが、本投資法人による取得後、入居者に対し一定期間の周知を行った後、「エステイメゾン白金台」に変更する予定です。

2. 取得の理由

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圏主要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。なお、本物件の特色は以下のとおりです。

本物件は、JR 山手線、東急目黒線、都営地下鉄三田線、東京メトロ南北線「目黒」駅徒歩約 7 分の距離に位置するファミリータイプを中心にシングルタイプ等の幅広い住戸タイプを取り揃えた賃貸マンションです。最寄駅である「目黒」駅から「東京」駅まで約 18 分であり、都心部及び都内主要地域へのアクセスも良好です。また、居住環境としては、周辺にはスーパー・郵便局等の各種生活利便施設も充実している一方、幹線道路の背後に位置し、閑静な居住環境を有しています。また、本物件の所在する地域の周辺においては、「白金台」や「池田山」等の高級住宅エリアが存しており、当該地域における地域的選好性は比較的高いものと考えられます。

## 積水ハウス・SI 投資法人

### 3. 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）	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日（予定）	平成35年2月末日	
所在地	（住所）東京都品川区上大崎一丁目1番4 （地番）東京都品川区上大崎一丁目537番5 他4筆			
土地	所有形態	所有権	所有形態	
	用途地域	第一種住居地域	用途	
	面積（㎡）	1,279.67	延床面積（㎡）	
	容積率（用途地域指定）	300%	構造・階数	
	建蔽率（用途地域指定）	60%	建築時期	
取得予定価格（千円）	1,900,000	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（㎡）	2,675.11	テナント総数	1	
総賃貸面積（㎡）	2,268.93	賃貸可能戸数（戸）	37	
稼働率（面積ベース）	84.8%	賃貸戸数（戸）	33	
敷金（千円）	17,749	総賃料収入	参考資料1「取得予定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	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	マスターリース会社	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	
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	一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価	調査報告会社	株式会社ERIソリューション	
鑑定評価額	2,130,000	修繕費（千円）	緊急	
価格時点	平成25年2月1日		1年以内	0
			2～12年間	30
			54,200	
		建物再調達価格（千円）	701,700	
		予想最大損失率（PML）	7.3%	
特記事項				
1. 信託不動産にかかる土地の容積率は本来300%ですが、前面道路の幅員規制により200%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。  
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25年1月末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。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

## 積水ハウス・SI 投資法人

記載しています。また、信託受託者（予定）は、マスターリース会社との間で平成 25 年 3 月 1 日付で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について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各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、本日現在においてマスターリース契約を信託受託者（予定）との間で締結を予定している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、小数第二位を四捨五入して記載しています。

### 4. 取得先の概要

取得先は国内の特定目的会社ですが、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。

### 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	建築検査機関
ミルルーム白金台	ティーティーエス開発株式会社	株式会社遠藤剛生建築設計事務所	株式会社遠藤剛生建築設計事務所	清水建設株式会社	株式会社東京建築検査機構

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、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ない旨の検証結果を受領しています。

（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 横瀬 弘明
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

### 7. 媒介の概要

媒 介 者 の 名 称	野村不動産アーバンネット株式会社
所 在 地	東京都新宿区西新宿一丁目 26 番 2 号
代表者の役職・氏名	代表取締役 金畑 長喜
事 業 内 容	1. 不動産の売買ならびにその仲介、コンサルティングおよび鑑定 2. 不動産の販売代理業務 3. 不動産の所有、貸借ならびに管理 4. 特定目的会社、特別目的会社（「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」に定める会社）および不動産投資信託に対する出資ならびに出資持分の売買、仲介および管理 5. 金融商品取引法による第二種金融商品取引業 等

## 積水ハウス・SI 投資法人

資 本 金	1,000 百万円
設 立 年 月	平成 12 年 11 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	非開示 ※本物件の取得に係る媒介手数料については媒介者より開示についての承諾が得られていないことから非開示としています。

### 8. 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。

### 9. 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 25 年 2 月 25 日
信 託 受 益 権 譲 渡 契 約 締 結 日	平成 25 年 2 月 25 日
代 金 支 払 日	平成 25 年 3 月 1 日 (予定)
信 託 受 益 権 の 移 転 日 ( 取 得 予 定 日 )	平成 25 年 3 月 1 日 (予定)

### 10. 今後の見通し

取得予定資産の取得による、平成 24 年 11 月 15 日付で公表した平成 25 年 3 月期（平成 24 年 10 月 1 日～平成 25 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写真
- 【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)

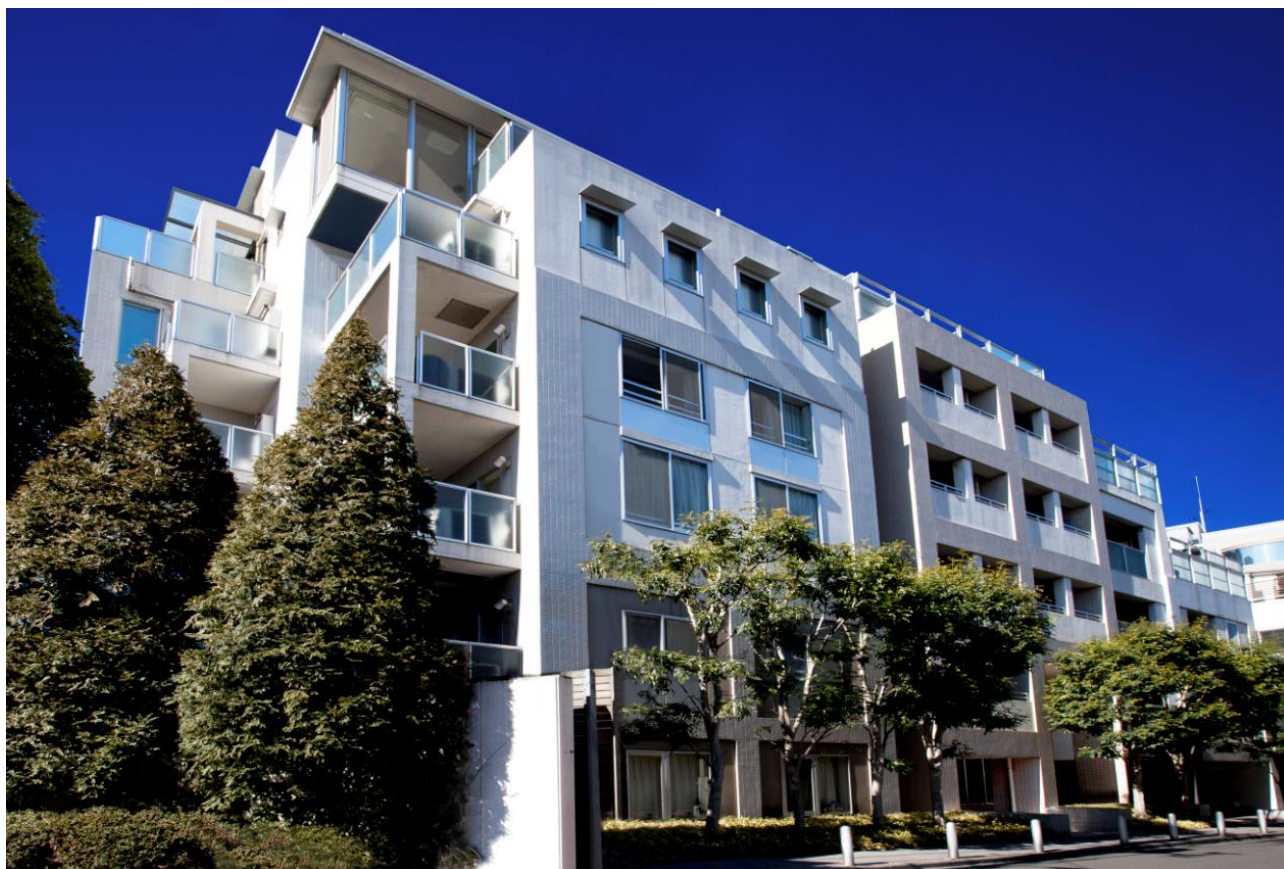
		ミルーム白金台
鑑定評価額 (特定価格)		2,130,000
価格時点		平成 25 年 2 月 1 日
運営収益		134,320
	貸室賃料収入等 (共益費収入を含む)	130,964
	その他収入等	3,356
運営費用		25,676
	維持管理費等	10,551
	公租公課	6,252
	その他費用	8,873
運営純収益 (NOI)		108,644
資本的支出等		▲2,748
純収益 (NCF)		105,896
還元利回り		4.9%
直接還元法による収益価格		2,160,000
DCF 法による収益価格		2,100,000
	割引率	4.7%
	最終還元利回り	5.1%
積算価格		1,790,000
	土地割合	68.3%
	建物割合	31.7%

(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。



# 積水ハウス・SI 投資法人

【参考資料 2】 取得予定資産の外観写真



# 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(注1)	所在地(注2)	取得(予定)日	取得(予定)価格 (百万円)(注3)	投資比率 (%)(注4)
住居-1	エステイメン銀座	東京都中央区銀座	平成17年8月2日	5,290	4.1%
住居-3	エステイメン麻布永坂	東京都港区六本木	平成17年8月2日	1,730	1.3%
住居-4	エステイメン恵比寿II	東京都渋谷区東	平成17年8月2日	1,960	1.5%
住居-5	エステイメン恵比寿	東京都渋谷区広尾	平成17年8月2日	700	0.5%
住居-6	エステイメン神田	東京都千代田区神田多町	平成17年8月2日	1,360	1.1%
住居-7	エステイメン千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町	平成17年8月2日	576	0.4%
住居-8	エステイメン北新宿	東京都新宿区北新宿	平成17年8月2日	1,290	1.0%
住居-10	エステイメン浅草駒形	東京都台東区駒形	平成17年8月2日	1,870	1.5%
住居-11	エステイメン町田	東京都町田市原町田	平成17年8月2日	1,360	1.1%
住居-12	エステイメン川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	平成17年8月2日	2,130	1.7%
住居-13	エステイメン今池	愛知県名古屋千種区今池	平成17年8月2日	300	0.2%
住居-14	エステイメン新川崎	神奈川県川崎市幸区古市場	平成17年11月1日	1,018	0.8%
住居-15	エステイメン横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町	平成19年2月28日	2,090	1.6%
住居-16	エステイメン亀戸	東京都江東区亀戸	平成18年1月31日	1,650	1.3%
住居-17	エステイメン目黒	東京都目黒区三田	平成18年2月1日	887	0.7%
住居-18	エステイメン八千代緑が丘	千葉県八千代市緑が丘	平成18年1月23日	1,348	1.0%
住居-19	エステイメン巢鴨	東京都豊島区巢鴨	平成19年3月9日	1,510	1.2%
住居-20	エステイメン京橋	大阪府大阪市都島区東野田町	平成18年4月3日	2,774	2.2%
住居-21	エステイメン目黒本町	東京都目黒区目黒本町	平成18年3月30日	1,220	0.9%
住居-22	エステイメン白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	平成18年4月3日	844	0.7%
住居-23	エステイメン南堀江	大阪府大阪市西区南堀江	平成19年3月9日	1,055	0.8%
住居-24	エステイメン五反田	東京都品川区西五反田	平成18年9月14日	3,043	2.4%
住居-25	エステイメン大井仙台坂	東京都品川区東大井	平成18年9月14日	2,440	1.9%
住居-26	エステイメン品川シーサイド	東京都品川区東品川	平成18年9月14日	2,200	1.7%
住居-27	エステイメン南麻布	東京都港区南麻布	平成18年10月23日	1,300	1.0%
住居-28	エステイメン城東	大阪府大阪市城東区野江	平成18年11月15日	1,075	0.8%
住居-29	エステイメン塚本	大阪府大阪市淀川区塚本	平成18年12月1日	1,250	1.0%
住居-30	エステイメン川崎II	神奈川県川崎市川崎区小川町	平成19年3月28日	1,900	1.5%
住居-31	エステイメン麻布十番	東京都港区麻布十番	平成19年5月11日	2,700	2.1%
住居-33	エステイメン板橋本町	東京都板橋区大和町	平成19年8月21日	1,000	0.8%
住居-34	エステイメン大泉学園	東京都練馬区東大泉	平成19年8月21日	871	0.7%
住居-35	エステイメン天神東I	福岡県福岡市博多区須崎町	平成19年9月28日	445	0.3%
住居-36	エステイメン天神東II	福岡県福岡市博多区須崎町	平成19年9月28日	840	0.7%
住居-37	エステイメン四条西洞院	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	1.1%
住居-39	エステイメン東品川	東京都品川区東品川	平成20年7月1日	2,610	2.0%
住居-40	エステイメン八王子みなみ野	東京都八王子市西片倉	平成19年11月1日	1,000	0.8%
住居-41	エステイメン西中島	大阪府大阪市東淀川区東中島	平成19年11月1日	2,250	1.7%
住居-42	エステイメン板橋区役所前	東京都板橋区板橋	平成19年11月1日	2,700	2.1%
住居-43	エステイメン武蔵小山	東京都品川区荏原	平成19年11月30日	1,012	0.8%
住居-44	エステイメン千駄木	東京都文京区千駄木	平成20年2月6日	757	0.6%
住居-45	エステイメン四谷坂町	東京都新宿区坂町	平成20年4月25日	2,300	1.8%
住居-46	エステイメン博多東	福岡県福岡市博多区吉塚	平成20年3月26日	2,250	1.7%
住居-47	エステイメン上呉服	福岡県福岡市博多区上呉服町	平成20年4月25日	900	0.7%
住居-48	エステイメン三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋	平成20年12月15日	871	0.7%
住居-50	プライムメン武蔵野の杜	東京都小平市上水本町	平成22年10月1日	1,560	1.2%
住居-51	プライムメン東桜	愛知県名古屋市中区東桜	平成22年10月1日	1,140	0.9%
住居-52	プライムメン萱場公園	愛知県名古屋市中区萱場	平成22年10月1日	640	0.5%
住居-53	エステイメン三軒茶屋II	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	1.8%
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	1.5%
住居-56	エステイメン錦糸町	東京都墨田区錦糸	平成24年2月1日	1,050	0.8%
住居-57	エステイメン武蔵小金井	東京都小金井市本町	平成24年3月2日	1,450	1.1%

# 積水ハウス・SI 投資法人

物件番号	物件名称(注1)	所在地(注2)	取得(予定)日	取得(予定)価格 (百万円)(注3)	投資比率 (%)(注4)
住居-58	ブライムメゾン御器所	愛知県名古屋市中区阿由知通	平成24年4月2日	1,640	1.3%
住居-59	ブライムメゾン夕陽ヶ丘	大阪府大阪市天王寺区上汐	平成24年4月2日	810	0.6%
住居-60	ブライムメゾン北田辺	大阪府大阪市東住吉区北田辺	平成24年4月2日	540	0.4%
住居-61	ブライムメゾン百道浜	福岡県福岡市早良区百道浜	平成24年4月2日	1,810	1.4%
住居-62	エスティメゾン秋葉原	東京都台東区上野	平成24年6月29日	1,560	1.2%
住居-63	エスティメゾン笹塚	東京都渋谷区笹塚	平成24年9月5日	2,830	2.2%
住居-64	ブライムメゾン銀座イースト	東京都中央区築地	平成24年10月1日	5,205	4.0%
住居-65	ブライムメゾン高見	愛知県名古屋市中区高見	平成24年10月1日	905	0.7%
住居-66	ブライムメゾン矢田南	愛知県名古屋市中区矢田南	平成24年10月1日	715	0.6%
住居-67	ブライムメゾン照葉	福岡県福岡市東区香椎照葉	平成24年10月1日	1,110	0.9%
住居-68	エスティメゾン東白壁	愛知県名古屋市中区芳野	平成24年10月1日	1,350	1.0%
住居-69	プリウス千石	東京都文京区千石	平成25年2月8日	1,075	0.8%
住居-70	プリウス代沢	東京都世田谷区代沢	平成25年2月8日	1,870	1.5%
住居-71	ブルス戸越	東京都品川区戸越	平成25年2月8日	1,370	1.1%
住居-72	瓦町フラッツ	大阪府大阪市中央区瓦町	平成25年3月1日	1,640	1.3%
住居-73	ケンジントンマンション西天満	大阪府大阪市北区西天満	平成25年3月1日	1,440	1.1%
住居-74	ミルーム白金台	東京都品川区上大崎	平成25年3月1日	1,900	1.5%
<b>住 居</b>				<b>108,600</b>	<b>84.3%</b>
商業-1	浜松プラザ(注5)	静岡県浜松市東区上西町、原島町、宮竹町	平成17年7月28日	6,477	5.0%
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	0.8%
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	大阪府泉南郡田尻町、泉佐野市羽倉崎	平成17年7月28日	4,697	3.6%
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	1.2%
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	1.0%
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	1.5%
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	1.4%
商業-9	ベルプラザショッピングセンター(注6)	長野県上田市中丸子	平成19年12月3日、平成21年8月31日及び平成24年6月29日	1,355	1.1%
<b>商業施設等</b>				<b>20,193</b>	<b>15.7%</b>
<b>合 計</b>				<b>128,794</b>	<b>100.0%</b>

(注1) 本投資法人は、平成22年3月のスポンサー変更前に取得した住居物件を中心として平成24年8月から順次、新ブランド「エスティメゾン」を導入しています。上記「物件名称」欄に“エスティメゾン”のブランド名が付されている物件については、本現在、物件名称の変更が完了した物件となり、新名称にて記載しています。当該名称変更の詳細につきましては、平成24年5月16日付プレスリリース「本投資法人のブランド戦略に関するお知らせ」及び同年7月31日付・同年9月6日付・同年10月31日付・同年11月30日付プレスリリース「物件名称の変更に関するお知らせ」をご参照ください。

(注2) 「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3) 「取得(予定)価格」欄には、信託受益権譲渡契約等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。ただし、浜松プラザ及びベルプラザショッピングセンターの取得価格については、それぞれ、下記(注5)又は(注6)をご参照ください。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4) 「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、小数第二位を四捨五入しています。

(注5) 浜松プラザの取得価格は、浜松プラザイーストの当初取得価格に浜松プラザ譲渡後における本投資法人の準共有持分49%を乗じて算定した金額を記載しています。詳細については、平成24年3月21日付プレスリリース「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ(浜松プラザの一部、スぺーシア目黒不動産前)」をご参照ください。

(注6) 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ものですが、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。また、敷地内に増築した建物を、平成24年6月29日に取得価格18百万円で追加取得しています。