

平成 25 年 3 月 29 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)

住居物件の取得に係る優先交渉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。）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「本資産運用会社」といいます。）は、重点投資エリアとして定める東京圏主要都市部の住居 2 物件の取得に係る優先交渉権の獲得を目的として、本日、合同会社 A Q U A 2 との間で「売却優先交渉契約」を締結することを決定しましたので、下記のとおりお知らせします。

記

1. 売却優先交渉契約の概要

- ①契 約 締 結 先：合同会社 A Q U A 2
- ②権 利 の 主 な 内 容：優先交渉権の対象資産に関し、平成 28 年 4 月 9 日までの間に購入希望の通知を行うことで優先的に取得交渉ができ、購入希望価格が下記最低購入価格以上であること及びその他一定の条件を満たすことにより、特段の合理的理由のない限り売買について合意に応じるよう求める権利（但し、合同会社 A Q U A 2 が平成 27 年 4 月 9 日経過後に所定の手続を経て第三者に売却することは制約されない。）
- ③対象資産及び最低購入価格：東京圏主要都市部に立地する以下の住居 2 物件を信託財産とする信託受益権

| 物件名称      | 最低購入価格    |
|-----------|-----------|
| リエトコート大島  | 7,120 百万円 |
| リエトコート錦糸町 | 6,720 百万円 |

- ④契 約 締 結 日：平成 25 年 3 月 29 日
- ⑤優 先 交 渉 権 有 効 期 限：平成 28 年 4 月 9 日

2. 経緯

上記対象資産である住居 2 物件は、いずれも希少性の高い大型物件で安定的な稼働実績を有しており、合同会社 A Q U A 2 が現所有者と本日付で売買契約を締結し、同社が営業者となる匿名組合の運用資産として平成 25 年 4 月 9 日に取得する予定となっています。これに伴い、本投資法人及び本資産運用会社は、物件取得手法の更なる多様化を図るべく、その匿名組合出資持分を取得せず無償で上記優先交渉権を獲得することについて、合同会社 A Q U A 2 と合意しました。

本投資法人は、将来的に行使可能な優先交渉権を獲得することにより、取得時期の調整と共に最適な資金調達手段の選択が可能となり、良質な住居物件の確保、機動的な物件取得に繋がることから、中長期的な観点から、本投資法人の資産規模拡大とポートフォリオの質的向上に寄与するものと考えています。

なお、上記優先交渉権の獲得にあたっては、対象資産について以下の点を評価していますが、かかる優先

## 積水ハウス・SI 投資法人

交渉権は、本投資法人が権利として有するものであり、本投資法人が対象資産に関し取得義務を負うものではありません。

### (1) リエトコート大島

本物件は、シングルタイプを中心にコンパクトタイプを備えた全 313 戸の住戸等で構成される大規模な店舗付賃貸マンションです。本物件は、都営地下鉄新宿線「大島」駅徒歩約 2 分の距離に位置し、周辺には、各種教育施設、医療施設、官公庁施設のほか、日常生活に必要な商業施設も多数営業しているなど生活利便施設が揃っているうえ、最寄り駅である「大島」駅から都心の大手町地区へのアクセスも良好であることから、生活環境面での優位性が認められます。

### (2) リエトコート錦糸町

本物件は、単身者又は少人数世帯向けとファミリー世帯向けからなる総住戸数 294 戸の幅広い住戸タイプを備えた店舗付賃貸マンションです。本物件は、JR 総武線・東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅徒歩約 5 分の距離に位置し、JR 総武線快速利用で「東京」駅から 8 分程度と都心へのアクセスが良く、生活利便施設も周辺の徒歩圏に充実していることから生活利便性は良好です。また、本物件は築年数が浅く、比較的高水準の設備・仕様となっています。

## 3. 対象資産の概要

### (1) リエトコート大島

|  |                      |                              |             |                      |
|--|----------------------|------------------------------|-------------|----------------------|
| 特定資産の種類  |                      | 不動産信託受益権                     |             |                      |
| 信託受託者（予定）  |                      | みずほ信託銀行株式会社                  | 信託期間満了日（予定） | 平成35年4月末日            |
| 所在地  | （住所）東京都江東区大島五丁目32番5  |                              |             |                      |
|  | （地番）東京都江東区大島五丁目446番1 |                              |             |                      |
| 土地   | 所有形態                 | 所有権                          | 容積率（用途地域指定） | 400%/300%            |
|  | 用途地域                 | 準工業地域                        | 建蔽率（用途地域指定） | 60%                  |
|  | 面積（㎡）                | 3,003.87                     |             |                      |
| 建物   | 所有形態                 | 所有権                          | 建物設計者       | 株式会社長谷工コーポレーション      |
|  | 用途                   | 共同住宅、店舗                      | 構造設計者       | 株式会社長谷工コーポレーション      |
|  | 延床面積（㎡）              | 11,940.22                    | 施工者         | 株式会社長谷工コーポレーション      |
|  | 構造・階数                | RC、15F                       | 建築検査機関      | 株式会社都市居住評価センター       |
|  | 建築時期                 | 平成19年9月13日                   | 耐震性に関する事項   | 予想最大損失率（PML）<br>5.0% |
| 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（㎡）   |                      | 9,905.97                     | テナント総数      | 1                    |
| 総賃貸面積（㎡）   |                      | 9,501.18                     | 賃貸可能戸数（戸）   | 313（店舗3を除く）          |
| 稼働率（面積ベース）   |                      | 95.9%                        | 賃貸戸数（戸）     | 299（店舗3を除く）          |
| 総賃料収入  |                      | 参考資料1「対象資産の鑑定評価書の概要」をご参照下さい。 |             |                      |
| 鑑定評価書の概要   |                      |                              |             |                      |
| 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        | 価格時点        | 平成25年3月1日            |
| 鑑定評価額（千円）  |                      | 7,540,000                    |             |                      |
| 特記事項   |                      |                              |             |                      |
| 1. 信託不動産に係る土地の容積率は東側道路境界線から30m以内は400%、30m超は300%となっており、その対象面積による加重平均を算出すると350.78%となります。 |                      |                              |             |                      |

## 積水ハウス・SI 投資法人

### (2) リエトコート錦糸町

|  |  |             |             |                        |
|--|--|-------------|-------------|------------------------|
| 特定資産の種類  | 不動産信託受益権   |             |             |                        |
| 信託受託者（予定）  | みずほ信託銀行株式会社                                      | 信託期間満了日（予定） | 平成35年4月末日   |                        |
| 所在地  | （住所）東京都墨田区江東橋三丁目5番19<br>（地番）東京都墨田区江東橋三丁目10番1 他1筆 |             |             |                        |
| 土地   | 所有形態   | 所有権         | 容積率（用途地域指定） | 600%                   |
|  | 用途地域   | 商業地域        | 建蔽率（用途地域指定） | 80%                    |
|  | 面積（㎡）  | 1,679.75    |             |                        |
| 建物   | 所有形態   | 所有権         | 建物設計者       | 株式会社トツカ・セッケイ           |
|  | 用途   | 共同住宅、店舗     | 構造設計者       | フジオーネ・テクノ・ソリューションズ株式会社 |
|  | 延床面積（㎡）  | 11,160.19   | 施工者         | 株式会社長谷工コーポレーション        |
|  | 構造・階数  | RC、15F      | 建築確認機関      | 株式会社都市居住評価センター         |
|  | 建築時期   | 平成20年1月17日  | 耐震性に関する事項   | 予想最大損失率（PML）<br>5.1%   |
| 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（㎡）   | 9,469.65   | テナント総数      | 1           |                        |
| 総賃貸面積（㎡）   | 8,698.17   | 賃貸可能戸数（戸）   | 294（店舗1を除く） |                        |
| 稼働率（面積ベース）   | 91.9%  | 賃貸戸数（戸）     | 272（店舗1を除く） |                        |
| 総賃料収入  | 参考資料1「対象資産の鑑定評価書の概要」をご参照下さい。                     |             |             |                        |
| 鑑定評価書の概要   |  |             |             |                        |
| 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                            | 価格時点        | 平成25年3月1日   |                        |
| 鑑定評価額（千円）  | 6,920,000  |             |             |                        |
| 特記事項   |  |             |             |                        |
| 1. 信託対象不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、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。 |  |             |             |                        |

#### 【上記各表の記載事項の説明】

- 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、信託対象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、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
- 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、対象資産の現所有者から提供を受けた数

## 積水ハウス・SI 投資法人

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 4 月 9 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「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原価に対する比率（%）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. 契約締結先の概要

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| ① 名 称                         | 合同会社 A Q U A 2   |
| ② 所 在 地                       | 東京都千代田区丸の内三丁目 1 番 1 号東京共同会計事務所内  |
| ③ 代表者の役職・氏名                   | 業務執行社員 一般社団法人 A Q U A 1<br>職務執行者 北川 久芳   |
| ④ 事 業 内 容                     | 1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理<br>2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分<br>3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業   |
| ⑤ 資 本 金                       | 10 万円  |
| ⑥ 設 立 年 月                     | 平成 25 年 3 月 12 日   |
| ⑦ 出 資 者                       | 一般社団法人 A Q U A 1   |
| ⑧ 本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係       |  |
| 資 本 関 係<br>人 的 関 係<br>取 引 関 係 | 本投資法人及び資産運用会社と当該会社との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。                               |
| 関 連 当 事 者 へ の<br>該 当 状 況      | 当該会社は、本投資法人及び資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関連会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。 |

#### < 契約締結先を営業者とする匿名組合の概要 >

|             |  |
|-------------|--|
| 匿名組合契約の有効期間 | 平成 29 年 4 月 9 日まで  |
| 匿名組合契約の概要   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 合同会社 A Q U A 2 が営業者として匿名組合を組成する際における総調達予定金額は、借入金も含め 14,400 百万円であり、当該匿名組合の運用資産となる対象資産の取得資金及び取得諸経費や、匿名組合の組成費用等に充当される予定です。なお、対象資産の不動産鑑定評価額の合計は 14,460 百万円です。</li> <li>・ 本資産運用会社の株主である積水ハウス株式会社及び株式会社スプリング・インベストメントが当該合同会社に一部匿名組合出資を行うことを予定しています。</li> <li>・ みずほ信託銀行株式会社が合同会社 A Q U A 2 のアセット・マネージャーとなる予定です。</li> </ul> |

### 5. 今後の見通し

当該優先交渉権の獲得による平成 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なく、運用状況の予想の変更はございません。

以 上



## 積水ハウス・SI 投資法人

- \* 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】対象資産の鑑定評価書の概要
- 【参考資料2】対象資産の外観写真

## 積水ハウス・SI 投資法人

### 【参考資料1】対象資産の鑑定評価書の概要

(単位：千円)

|                       | リエトコート大島  | リエトコート錦糸町 |
|-----------------------|-----------|-----------|
| 鑑定評価額（特定価格）           | 7,540,000 | 6,920,000 |
| 価格時点                  | 平成25年3月1日 | 平成25年3月1日 |
| 運営収益                  | 483,392   | 432,113   |
| 貸室賃料収入等<br>(共益費収入を含む) | 460,849   | 415,657   |
| その他収入等                | 22,543    | 16,456    |
| 運営費用                  | 90,771    | 71,736    |
| 維持管理費等                | 41,241    | 25,131    |
| 公租公課                  | 22,124    | 20,066    |
| その他費用                 | 27,406    | 26,539    |
| 運営純収益（NOI）            | 392,621   | 360,377   |
| 資本的支出等                | ▲3,661    | ▲4,029    |
| 純収益（NCF）              | 388,960   | 356,348   |
| 還元利回り                 | 5.1%      | 5.1%      |
| 直接還元法による収益価格          | 7,630,000 | 6,990,000 |
| DCF法による収益価格           | 7,450,000 | 6,840,000 |
| 割引率                   | 4.9%      | 4.9%      |
| 最終還元利回り               | 5.3%      | 5.3%      |
| 積算価格                  | 5,250,000 | 4,550,000 |
| 土地割合                  | 50.0%     | 45.7%     |
| 建物割合                  | 50.0%     | 54.3%     |

(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】対象資産の外観写真

①リエトコート大島



②リエトコート錦糸町

