

平成 26 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譲渡に関するお知らせ
(エステイメゾン千駄ヶ谷)

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譲渡（以下「本件譲渡」といいます。）を決定しましたのでお知らせします。

記

1. 譲渡の概要

本投資法人が本日付で譲渡を決定した資産は、本投資法人が保有する住居物件であるエステイメゾン千駄ヶ谷に係る不動産信託受益権です。

- ① 譲 渡 予 定 資 産：エステイメゾン千駄ヶ谷に係る不動産信託受益権
- ② 譲 渡 予 定 価 格：600,000,000 円（但し、譲渡諸経費、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。）
- ③ 帳 簿 価 額：541,000,000 円（譲渡予定日時点の見込み値を百万円未満の金額を切り捨てて記載しています。）
- ④ 譲渡予定価格と帳簿価額の差額：59,000,000 円（上記②と上記③の差額）
- ⑤ 契 約 締 結 日：平成 26 年 2 月 25 日
- ⑥ 譲 渡 予 定 日：平成 26 年 2 月 28 日
- ⑦ 譲 渡 先：非開示

2. 譲渡の理由

本投資法人は、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び運用方針に基づき、将来の収益予想、資産価値の増減及びその予測、不動産市場の動向並びにポートフォリオの構成等を総合的に検討した結果、ポートフォリオの質的向上に資するものと判断し、本件譲渡を決定しました。

積水ハウス・SI 投資法人

3. 譲渡予定資産の内容

特定資産（信託受益権）の概要					
信託受託者	みずほ信託銀行 株式会社	信託期間満了日	平成27年7月末日		
所在地	(住所) 東京都新宿区大京町30番地11 (地番) 東京都新宿区大京町30番11				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	340.49㎡		延床面積 (㎡)	844.13㎡
	容積率 (用途地域指定)	400%		構造・階数	RC、9F
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		建築時期	平成16年8月31日
賃貸借及び管理の概況					
総賃貸可能面積 (㎡)	762.98	テナント総数	1		
総賃貸面積 (㎡)	675.01	プロパティ・マネジメント会社	積和不動産株式会社		
稼働率 (面積ベース)	88.5%	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型		
敷金 (千円)	2,965	総賃貸事業収入 (千円)	17,435		
鑑定評価書の概要					
鑑定評価額 (千円)	516,000	鑑定評価機関	株式会社 谷澤総合鑑定所		
価格時点	平成26年2月1日				
備考					
1. 該当事項はありません。					

【上記の各表に係る記載事項の説明】

- ① 当該物件の所在地は住居表示が未実施のため「所在地（住所）」欄には建物の登記簿（登記記録を含みます。以下同じです。）上表示されている建物の所在欄の内容を記載しています。また、「所在地（地番）」欄には、土地の登記簿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。）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、建築物の延床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
- 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26年1月末日現在の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、「総賃貸事業収入」は、平成25年9月期（平成25年4月1日～平成25年9月30日）における営業収益の実績値を記載しています。

4. 譲渡先の概要

譲渡先は国内の一般事業会社ですが、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、当該譲渡先は、本投資法人及び本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

5. 媒介の概要

媒介者は国内の一般事業会社ですが、媒介手数料も含め、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、当該媒介者は、本投資法人及び本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。

6. 決済方法

譲渡予定資産に係る売買代金については、信託受益権譲渡契約締結時に手付金として譲渡予定価格の一部を受領のうえ、残代金は譲渡予定日に決済する予定です。

7. 譲渡の日程

譲 渡 決 定 日	平成 26 年 2 月 25 日
信 託 受 益 権 譲 渡 契 約 締 結 日	平成 26 年 2 月 25 日
売 買 代 金 受 領 日	
手 付 金	平成 26 年 2 月 25 日
残 代 金	平成 26 年 2 月 28 日（予定）
信託受益権の移転日（譲渡予定日）	平成 26 年 2 月 28 日（予定）

8. 今後の見通し

本件譲渡による平成25年11月14日付で公表した平成26年3月期（平成25年10月1日～平成26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ありません。

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】本件譲渡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】本件譲渡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	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	3.5%
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	1.2%
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	1.3%
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	0.9%
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	0.9%
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	1.2%
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	0.9%
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	1.4%
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	0.7%
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	1.4%
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	1.1%
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	0.6%
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	0.9%
住居-19	エステイメン巣鴨	東京都豊島区巣鴨	平成19年3月9日	1,510	1.0%
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	1.9%
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	0.8%
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	0.6%
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	0.7%
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	2.0%
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	1.6%
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	1.5%
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	0.9%
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	0.7%
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	0.8%
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	1.3%
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	1.8%
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	0.7%
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	0.6%
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	0.6%
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	0.9%
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	1.7%
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	0.7%
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	1.5%
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	1.8%
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	0.7%
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	0.5%
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	1.5%
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	1.5%
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	0.6%
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	0.6%
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	1.0%
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	0.8%
住居-52	プライムメン萱場公園	愛知県名古屋千種区萱場	平成22年10月1日	640	0.4%
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	0.5%
住居-54	エステイメン板橋C6	東京都板橋区大山東町	平成23年6月10日	2,260	1.5%

積水ハウス・SI 投資法人

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-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	1.3%
住居-56	エスティメゾン錦糸町	東京都墨田区錦糸	平成24年2月1日	1,050	0.7%
住居-57	エスティメゾン武蔵小金井	東京都小金井市本町	平成24年3月2日	1,450	1.0%
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	1.1%
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	0.5%
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	1.2%
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	1.0%
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	1.9%
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	3.5%
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	0.6%
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	0.5%
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	0.7%
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	0.9%
住居-69	エスティメゾン千石	東京都文京区千石	平成25年2月8日	1,075	0.7%
住居-70	エスティメゾン代沢	東京都世田谷区代沢	平成25年2月8日	1,870	1.2%
住居-71	エスティメゾン戸越	東京都品川区戸越	平成25年2月8日	1,370	0.9%
住居-72	エスティメゾン瓦町	大阪府大阪市中央区瓦町	平成25年3月1日	1,640	1.1%
住居-73	エスティメゾン西天満	大阪府大阪市北区西天満	平成25年3月1日	1,440	1.0%
住居-74	エスティメゾン白金台	東京都品川区上大崎	平成25年3月1日	1,900	1.3%
住居-75	エスティメゾン東新宿	東京都新宿区新宿	平成25年5月1日	1,370	0.9%
住居-76	エスティメゾン元麻布	東京都港区元麻布	平成25年5月1日	1,170	0.8%
住居-77	エスティメゾン都立大学	東京都目黒区平町	平成25年5月1日	729	0.5%
住居-78	エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	東京都品川区小山	平成25年5月1日	844	0.6%
住居-79	エスティメゾン中野	東京都中野区中央	平成25年5月1日	1,540	1.0%
住居-80	エスティメゾン新中野	東京都中野区本町	平成25年5月1日	847	0.6%
住居-81	エスティメゾン中野富士見町	東京都中野区弥生町	平成25年5月1日	863	0.6%
住居-82	エスティメゾン哲学堂	東京都中野区松が丘	平成25年5月1日	954	0.6%
住居-83	エスティメゾン高円寺	東京都杉並区高円寺南	平成25年5月1日	958	0.6%
住居-84	エスティメゾン押上	東京都墨田区業平	平成25年5月1日	1,950	1.3%
住居-85	エスティメゾン赤羽	東京都北区赤羽	平成25年5月1日	2,730	1.8%
住居-86	エスティメゾン王子	東京都北区王子	平成25年5月1日	1,380	0.9%
住居-87	ブライムメゾン早稲田	東京都新宿区早稲田鶴巻町	平成25年10月1日	1,280	0.9%
住居-88	ブライムメゾン八丁堀	東京都中央区八丁堀	平成25年10月1日	1,160	0.8%
住居-89	ブライムメゾン神保町	東京都千代田区神田神保町	平成25年10月1日	1,640	1.1%
住居-90	ブライムメゾン御殿山イースト	東京都品川区北品川	平成25年10月1日	2,120	1.4%
住居-91	マストライフ秋葉原	東京都千代田区神田佐久間河岸	平成26年1月21日	480	0.3%
住居-92	N.S.ZEAL葵	愛知県名古屋市中区葵	平成26年1月31日	2,160	1.4%
住 居 小 計				132,199	88.3%
商業-1	浜松プラザ(注4)	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	3,820	2.6%
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	0.7%
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	3.1%
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	1.0%
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	0.9%
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	1.3%
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	1.2%
商業-9	ベルプラザショッピングセンター(注5)	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	0.9%
商業施設等 小 計				17,536	11.7%
合 計				149,736	100.0%

積水ハウス・SI 投資法人

- (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4）又は（注5）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、小数第二位を四捨五入しています。
- (注4) 浜松プラザの取得価格は、浜松プラザイースト全体の取得価格から浜松プラザイーストイトーヨーカ堂棟部分の取得価格相当額を控除し、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25年9月6日付で別途公表したプレスリリース「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（浜松プラザイーストのイトーヨーカ堂棟に係る不動産信託受益権の準共有持分）」をご参照ください。
- (注5) 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。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。