

平成 23 年 3 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 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. 取得の経緯

本投資法人は、パイプラインサポート契約（以下に定義します。）（注1）に基づき株式会社スプリング・インベストメントより複数の物件情報の提供を受け、取得の検討を重ねてきましたが、今般、トレディカーサ三軒茶屋（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いたしました。

本投資法人及び本投資法人が資産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。）は、住宅物件を中心とした物件情報等に関するパイプラインを確立することを目的として、平成 22 年 3 月 8 日付で、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。）との間で、それぞれ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（以下、優先交渉権等に関する契約と併せて「パイプラインサポート契約」といいます。）を締結しています。

本投資法人は、これにより平成 22 年 10 月に積水ハウスから住居 3 物件を取得（注2）いたしました。その後、パイプラインサポート契約を活用した情報収集を継続しており、今般、スプリング・インベストメントよりパイプラインサポート契約に基づき複数の物件情報の提供を受け、取得の決定に至りました。

本日付で取得したトレディカーサ三軒茶屋は、築年数が浅く、学生、20 代から 30 代の社会人への訴求力及び生活利便性が高い居住エリアに所在しており、住居のポートフォリオの充実に資するものと評価しています。

本投資法人は、今後も共同スポンサーである積水ハウス及びスプリング・インベストメントとのパイプラインサポート契約に基づき住宅物件の安定的な取得機会の提供を受け、投資主価値の最大化を図るべく「住宅を中心とした総合型リートへの転換」を目指してまいります。

なお、平成 23 年 3 月 11 日に発生した「平成 23 年（2011 年）東北地方太平洋沖地震」とその後の余震（以下、併せて「本地震」といいます。）による本物件への影響について、専門の第三者機関（株式会社 E R I ソリューション）に確認調査を委託するとともに、資産運用会社が独自に調査を実施した結果、本地震により発生した被害は軽微であり、本物件の取得後の運用に重要な影響を及ぼすものではないと判断しています。

（注1）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）詳細については、平成 22 年 9 月 28 日付プレスリリース「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

積水ハウス・SI 投資法人

2. 取得の概要

- ①物件の名称：トレディカーサ三軒茶屋
- 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：714,000,000 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 23 年 3 月 25 日
- ⑤取得日：平成 23 年 3 月 25 日
- ⑥取得先：合同会社 D A F
- ⑦取得資金：自己資金による取得

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都心・城南地区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、東急田園都市線「三軒茶屋」駅徒歩 16 分に位置し、中低層の賃貸マンション、戸建住宅等が建ち並ぶ良好な住環境が形成される住宅地域に立地しています。最寄駅からやや距離はあるものの、バス便も充実していることから、交通利便性は良好であり、また本物件が所在する三軒茶屋エリアは、飲食・物販店舗等が集積し、商業繁華性も比較的高いことから、本物件は、特に都心接近性、生活利便性に加え住環境を重視する若年単身者や D I N K S 層を中心とした賃貸需要が見込まれます。

4. 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33年3月末日
所在地	(住所) 東京都世田谷区下馬三丁目11番6 (地番) 東京都世田谷区下馬三丁目46番13		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	第一種中高層住居 専用地域	用途
	面積 (㎡)	473.85	延床面積 (㎡)
	容積率 (用途地域指定)	200%	構造・階数
	建蔽率 (用途地域指定)	60%	建築時期
取得価格 (千円)	714,000	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 (㎡)	894.64	テナント総数	1
総賃貸面積 (㎡)	824.51	賃貸可能戸数 (戸)	24 (店舗1を除く)
稼働率 (面積ベース)	92.2%	賃貸戸数 (戸)	22 (店舗1を除く)
敷金 (千円)	24,146	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	株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価	調査報告会社	株式会社 E R I ソリューション
鑑定評価額	724,000	修繕費 (千円)	緊急
価格時点	平成23年2月3日		1年以内
			2~12年間
		建物再調達価格 (千円)	10
			10
			15,100
		建物再調達価格 (千円)	264,300
		予想最大損失率 (PML)	9.7%

積水ハウス・SI 投資法人

特記事項
1. 信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来60%ですが、角地による加算により70%となっています。 2. 西側接面道路は、都市計画道路（計画決定により拡幅予定）です。 3. 信託不動産にかかる建物について、本地震の影響により、外壁タイル等に軽微な損害が発生していることが確認されています。本投資法人は、当該損害に関して取得先との間で「地震の損害に関する覚書」を本日付で締結しており、取得先がその責任と負担において平成23年4月末日までに当該損害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（地番）」欄及び「面積」欄には、登記簿（登記記録を含みます。以下同じです。）上表示されているものを記載しています。
- (2) 「所有形態」欄には、信託不動産に関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- (3) 「用途地域」欄には、都市計画法第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) 「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。
- (5) 「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。
- (6) 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。
- (7) 「延床面積」欄には、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。
- (8) 「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
- (9) 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。
- (10) 「賃貸借の概況」欄の数値は、平成23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。ただし、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。
- (11) 「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平成23年2月25日付の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、小数点第二位を四捨五入しています。

5. 取得先の概要

(1) 名 称	合同会社DAF
(2) 所 在 地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号 日本橋一丁目ビルディング
(3) 代 表 者	代表社員 DREAM1一般社団法人 職務執行者 大村 圭一
(4) 事 業 内 容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 3. その他前各号に付帯又は関連する一切の業務
(5) 資 本 金	10万円
(6) 設 立 年 月	平成22年2月
(7) 出 資 者	DREAM1一般社団法人
(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。

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、記載を省略いたします。

積水ハウス・SI 投資法人

7. 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
トレディカーサ 三軒茶屋	三菱商事株式 会社	株式会社エフアイ 都市設計一級建築 士事務所	株式会社沼尾 建築設計事務所	オリエンタル 白石株式会社	ハウスプラス住 宅保証株式会社

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E R I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、設定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E R I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

該当ありません。

9. 決済方法

本投資法人は、取得代金等を取得日に一括して取得先に支払いました。

10. 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 23 年 3 月 25 日
信 託 受 益 権 譲 渡 契 約 締 結 日	平成 23 年 3 月 25 日
代 金 支 払 日	平成 23 年 3 月 25 日
信 託 受 益 権 の 移 転 日 (取 得 日)	平成 23 年 3 月 25 日

11. 今後の見通し

取得資産の取得による、平成 22 年 11 月 15 日付で公表した平成 23 年 3 月期（平成 22 年 10 月 1 日～平成 23 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】取得資産の外観イメージ

【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)

		トレディカーサ 三軒茶屋
鑑定評価額（特定価格）		724,000
価格時点		平成23年2月3日
運営収益		48,644
	貸室賃料収入等 (共益費収入を含む)	47,794
	その他収入等	849
運営費用		8,818
	維持管理費等	3,590
	公租公課	2,608
	その他費用	2,619
運営純収益 (NOI)		39,826
資本的支出等		▲348
純収益 (NCF)		39,477
還元利回り		5.4%
直接還元法による収益価格		731,000
DCF法による収益価格		721,000
	割引率	5.5%
	最終還元利回り	5.7%
積算価格		532,000
	土地割合	54.5%
	建物割合	45.5%

(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】取得資産の外観イメージ

トレディカーサ三軒茶屋



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	スペーシア銀座	東京都中央区銀座	平成17年8月2日	5,290	5.1%
住居-3	スペーシア麻布十番Ⅱ	東京都港区六本木	平成17年8月2日	1,730	1.7%
住居-4	スペーシア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東	平成17年8月2日	1,960	1.9%
住居-5	スペーシア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区広尾	平成17年8月2日	700	0.7%
住居-6	スペーシア神田	東京都千代田区神田多町	平成17年8月2日	1,360	1.3%
住居-7	スペーシア千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町	平成17年8月2日	576	0.6%
住居-8	スペーシア北新宿	東京都新宿区北新宿	平成17年8月2日	1,290	1.2%
住居-9	スペーシア目黒不動前	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	1.8%
住居-11	スペーシア町田	東京都町田市原町田	平成17年8月2日	1,360	1.3%
住居-12	スペーシア川崎	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	愛知県名古屋千種区今池	平成17年8月2日	300	0.3%
住居-14	グロシア・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	1.0%
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	2.0%
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	1.6%
住居-17	スペーシア目黒	東京都目黒区三田	平成18年2月1日	887	0.9%
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	1.3%
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	1.5%
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	2.7%
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	1.2%
住居-22	スペーシア白楽	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	スペーシア五反田	東京都品川区西五反田	平成18年9月14日	3,043	2.9%
住居-25	スペーシア大井仙台坂	東京都品川区東大井	平成18年9月14日	2,440	2.3%
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	2.1%
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	1.3%
住居-28	ラルテ城東	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	スペ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	1.2%
住居-30	スペーシア川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町	平成19年3月28日	1,900	1.8%
住居-31	スペーシア麻布十番Ⅲ	東京都港区麻布十番	平成19年5月11日	2,700	2.6%
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	1.0%
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	1.4%
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	2.5%
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	1.0%
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	2.2%
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	2.6%
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	1.0%
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	2.2%
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	2.2%
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	0.9%
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社	東京都小平市上水本町	平成22年10月1日	1,560	1.5%
住居-51	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋市中区東桜	平成22年10月1日	1,140	1.1%
住居-52	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋市中区萱場	平成22年10月1日	640	0.6%
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		小 計	74,916	72.1%

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)
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	14.8%
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	4.5%
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	1.5%
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	1.3%
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	1.9%
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	1.3%
	商業施設	小計		29,058	27.9%
	コア・アセット	小計		103,974	100.0%
		合計		103,974	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、(停止条件付)信託受益権譲渡契約に記載された売買金額(消費税等相当額は含みません。)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総額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。