

平成 23 年 5 月 11 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：ミテツツァ C6
- 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：2,260,000,000 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 5 月 11 日
- ⑤取 得 予 定 日：平成 23 年 6 月 10 日
- ⑥取 得 先：東西ミテツツァ合同会社
- ⑦取 得 資 金：借入金及び自己資金による取得を予定

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。
なお、平成 23 年 3 月 11 日の「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は、デュー・ディリジェンスの一環として専門の第三者機関（株式会社 E R I ソリューション）を交えた調査を実施しており、その結果、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。
- ②物 件 の 特 色：本物件は、都営地下鉄三田線「板橋区役所前」駅徒歩 3 分、東武東上線「大山」駅徒歩 10 分に位置し、中高層の店舗付共同住宅等が建ち並ぶ商住混在地域に立地するシングルタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。自転車メンテナンススペースや花粉除去装置に加えて、各住戸の共用部分に自転車置き場を備えている等、一般の賃貸マンションと差別化が図られています。また、近隣には充実した商店街もみられ、都心主要部へのアクセスも良好であることから、生活利便性及び通勤通学利便性を重視する健康志向の高い単身者や D I N K S 層を中心とした賃貸需要が見込まれます。

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	中央三井信託銀行 株式会社		信託期間満了日	平成32年3月31日	
所在地	(住所) 東京都板橋区大山東町32番16 (地番) 東京都板橋区大山東町32番2 他10筆				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	商業地域、第二種住居地域		用途	共同住宅、事務所
	面積 (㎡)	773.48		延床面積 (㎡)	5,249.34
	容積率 (用途地域指定)	商業地域：600% 第二種住居地域：300%		構造・階数	R C、14F
	建蔽率 (用途地域指定)	商業地域：80% 第二種住居地域：60%		建築時期	平成20年3月12日
取得価格 (千円)	2,260,000		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 (㎡)	4,036.66		テナント総数	1	
総賃貸面積 (㎡)	3,618.30		賃貸可能戸数 (戸)	120 (事務所4戸を除く)	
稼働率 (面積ベース)	89.6%		賃貸戸数 (戸)	105 (事務所4戸を除く)	
敷金 (千円)	28,880		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	株式会社BSプロパティ マネジメント		マスターリース会社	東西ミテツァリース 合同会社	
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	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価		調査報告会社	株式会社ER Iソリューション	
鑑定評価額	2,300,000		修繕費 (千円)	緊急	50
価格時点	平成23年4月1日			1年以内	270
				2～12年間	67,630
			建物再調達価格 (千円)	1,245,150	
			予想最大損失率 (PML)	5.3%	
特記事項					
<p>1. 信託不動産にかかる土地の容積率と建蔽率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、それぞれ582.37%、98.23%となります。なお、信託不動産にかかる土地の建蔽率は、本来商業地域については80%、第二種住居地域については60%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により、それぞれ100%、70%となっています。</p> <p>2. 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。当該損害に関して取得先との間で締結した信託受益権譲渡契約において「地震の損害に関する特約」が付されており、取得先がその責任と負担において平成23年7月30日又は別途合意によって定める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。</p>					

【記載事項の説明】

- 「信託期間満了日」欄には、取得予定資産に係る信託の設定のために当初委託者兼受益者と信託受託者との間で締結された平成20年7月29日付不動産管理処分信託契約 受益権譲渡制限付(ミテツァC6) (その後のすべての変更及び当該契約の一部をなす合意が別途存する場合には当該合意を含む。)に基づき記載していますが、本投資法人が取得予定資産を取得する際に変更する予定です。
- 「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。
- 「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。
- 「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。
- 「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。
- 「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。

積水ハウス・SI 投資法人

- (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) 「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。
- (9) 「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) 「賃貸借の概況」欄の数値は、平成 23 年 3 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。
- (12) 「プロパティ・マネジメント会社」欄には、取得予定資産に係る本日現在のプロパティ・マネジメント業務の委託先を記載しています。
- (13) 「マスターリース会社」欄には、本日現在第三者に転貸することを目的として締結されているマスターリース契約におけ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 E R I ソリューション作成の地震リスクに関する平成 23 年 4 月 18 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。

4. 取得先の概要

(1) 名 称	東西ミテツァ合同会社
(2) 所 在 地	東京都港区虎ノ門三丁目 22 番 10-201 号
(3) 代 表 者	代表社員 一般社団法人東西ミテツァファンド 職務執行者 井出 清彦
(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. その他前各号に附帯関連する事業
(5) 資 本 金	40 万円
(6) 設 立 年 月	平成 22 年 3 月
(7) 出 資 者	一般社団法人東西ミテツァファンド
(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。

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、記載を省略いたします。

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	建築確認機関
ミテツァ C6	マツヤハウジング株式会社	東急建設株式会社 一級建築士事務所	東急建設株式会社 一級建築士事務所	東急建設株式会社	財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター

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

積水ハウス・SI 投資法人

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

該当ありません。

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 5 月 11 日
信 託 受 益 権 譲 渡 契 約 締 結 日	平成 23 年 5 月 11 日
代 金 支 払 日	平成 23 年 6 月 10 日 (予定)
信 託 受 益 権 の 移 転 日 (取 得 予 定 日)	平成 23 年 6 月 10 日 (予定)

(注) 上記譲渡契約は、物件購入資金その他譲渡に要する費用の資金調達できることが譲渡実行の前提条件となっており、譲渡契約上の重大な義務違反により本契約が解除された場合には、その相手方に対し売買代金の 20%相当額を請求できる定めとなっています。

10. 今後の見通し

取得予定資産の取得による本投資法人の運用状況に与える影響につきましては、取得予定日が平成 23 年 6 月 10 日であるため、平成 23 年 9 月期 (平成 23 年 4 月 1 日～平成 23 年 9 月 30 日) における運用状況の予想の前提条件に含め、平成 23 年 5 月 16 日公表予定の平成 23 年 3 月期 決算短信 (REIT)にてお知らせいたします。

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イメージ

【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)

		ミテツァC6
鑑定評価額（特定価格）		2,300,000
価格時点		平成23年4月1日
運営収益		162,073
	貸室賃料収入等 (共益費収入を含む)	157,489
	その他収入等	4,583
運営費用		32,835
	維持管理費等	12,092
	公租公課	9,900
	その他費用	10,842
運営純収益（NOI）		129,237
資本的支出等		▲921
純収益（NCF）		128,315
還元利回り		5.5%
直接還元法による収益価格		2,330,000
DCF法による収益価格		2,280,000
	割引率	5.3%
	最終還元利回り	5.7%
積算価格		1,730,000
	土地割合	33.5%
	建物割合	66.5%

(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】取得予定資産の外観イメージ

ミテツァC6



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	所在地(注1)	取得(予定)日	取得(予定)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	5.0%
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	0.7%
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	1.3%
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	1.8%
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	1.3%
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	2.0%
住居-13	今池アイリス式番館	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	1.3%
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	1.4%
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	2.6%
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	2.9%
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	2.3%
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	1.2%
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	1.2%
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	1.8%
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	2.5%
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	2.5%
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	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	2.1%
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	2.5%
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	2.1%
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	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	1.5%
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	1.1%
住居-52	プライムメン 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	0.7%
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	2.1%
	住 居		小 計	77,176	72.6%

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(予定)日	取得(予定)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	14.5%
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	4.4%
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	1.9%
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	27.4%
	コア・アセット	小計		106,234	100.0%
		合計		106,234	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(予定)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(予定)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(予定)価格の合計に対する各取得(予定)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。