

# 積水ハウス・SI 投資法人

## 2013年9月6日付プレスリリース

### 補足説明資料

「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)」

「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ(プライムメゾン早稲田 他3物件)」



2013年9月6日

Sekisui House SI Investment Corporation

# 本件運用資産の入替えの概要

2013年9月30日(第16期)譲渡予定資産(商業施設)

浜松プラザイースト・イトーヨーカ堂棟部分に係る本投資法人持分(準共有持分49%)を全て積水ハウスへ譲渡

## 譲渡の意義

- 浜松プラザイースト・イトーヨーカ堂棟を継続保有した場合に顕在化する恐れのあるリスクの回避

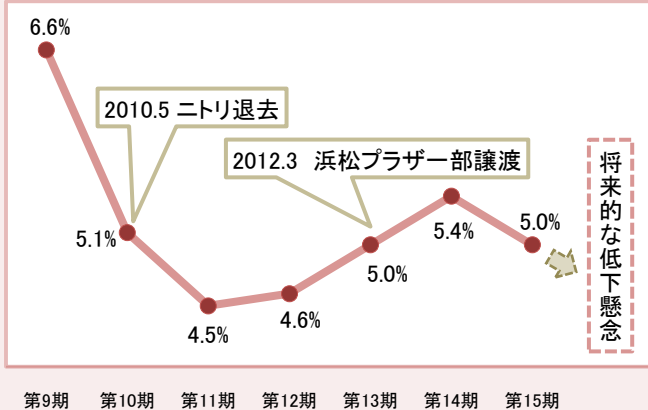
<リスク例>

- ✓ 大幅な賃料減額
- ✓ 賃貸借契約期間満了前の中途解約
- ✓ 施設の老朽化に伴う修繕費等の増加 など

上記リスクが顕在化した場合、NOI利回りは低下

- 商業施設としての魅力を向上させる為の選択肢の増加
- ✓ 積水ハウスによるイトーヨーカ堂棟の大規模リニューアルや大胆なテナントミックスなど

(ご参考) 浜松プラザの賃貸NOI利回りの推移



譲渡先



イトーヨーカ堂棟部分の全持分を積水ハウスへ譲渡

積水ハウスが一括してイトーヨーカ堂棟部分の運営を担当

強力なスポンサーサポートによる運用資産の入替えを実施

住居物件を中心とするポートフォリオの構築を推進

高品質な賃貸住宅プライムメゾン4物件を積水ハウスより取得



取得先

2013年10月1日(第17期)取得予定資産(全て住居)

積水ハウスが企画・開発する高品質な賃貸住宅「プライムメゾン」シリーズ4物件の取得

## 取得の意義

- 取得予定資産の特長

全て積水ハウスが企画・開発・運営

全て東京圏主要都市部に所在

平均築年数1.3年(本書の日付現在)

運用資産の入替えを実施することによりポートフォリオの安定性を強化

## 資産規模の拡大・運用資産の分散化

144,129百万円(89物件) (本書の日付現在) → 147,672百万円(93物件) (2013年10月1日時点想定)

## 収益性の安定性が期待出来る住居比率の向上

86.0% (本書の日付現在) → 88.1% (2013年10月1日時点想定)

## 住居における東京圏への投資比率の向上





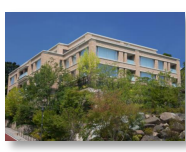
75.6% (本書の日付現在) → 76.8% (2013年10月1日時点想定)

## 住居における平均築年数の引下げ

7.0年 (本書の日付現在) → 6.8年 (2013年10月1日時点想定)

(注)「資産規模」は、取得(予定)価格の合計を記載しています。また、「住居比率」及び「東京圏への投資比率」は、各時点に保有している資産の取得(予定)価格を基に算出しており、小数第二位を四捨五入しています。なお、「平均築年数」は、各時点を基準日とした同時点に保有している資産の取得(予定)価格を基に算出しており、小数第二位以下を切り捨てています。

# 一口当たり分配金への影響

譲渡予定資産（商業施設）		取得予定資産（全て住居）				
物件名称	浜松プラザイースト・イトーヨーカ堂棟 部分に係る本投資法人持分全て	物件名称	プライムメゾン 早稲田	プライムメゾン 八丁堀	プライムメゾン 神保町	プライムメゾン 御殿山イースト
物件外観		物件外観				
譲渡予定価格	2,240百万円	取得予定価格 <sup>(注2)</sup>	1,280百万円	1,160百万円	1,640百万円	2,120百万円
鑑定評価額	2,062百万円（2013年9月1日時点）	鑑定評価額 <sup>(注2)</sup>	1,360百万円	1,210百万円	1,670百万円	2,420百万円
実績NOI利回り <sup>(注1)</sup>	6.6%（2013年3月期（第15期））	想定NOI利回り目線 <sup>(注2)</sup>	約5.0%～約5.2%程度（資産運用会社見直しによる）			

## 2013年9月期（第16期）

浜松プラザイースト・イトーヨーカ堂棟部分に係る  
本投資法人持分の全てを譲渡

## 2014年3月期（第17期）以降

- 2013年9月30日（第16期）に実施予定の左記譲渡に伴う賃貸事業利益の減少及び有利子保証金の減少
- 2013年10月1日（第17期）に取得予定の上記4物件に係る賃貸事業利益の増加

### 譲渡損益<sup>(注3)</sup>

譲渡予定価格	2,240百万円
帳簿価額	2,232百万円
譲渡経費	18百万円
譲渡損益	▲10百万円

### （ご参考）浜松プラザイーストの運用状況（第15期実績）<sup>(注1)</sup>

	取得価格	賃貸NOI	賃貸NOI利回り	
全体	6,477百万円	162百万円	5.0%	
イトーヨーカ堂棟	2,656百万円	88百万円	6.6%	譲渡予定部分
その他4棟	3,820百万円	74百万円	3.9%	継続保有部分

- 譲渡に係る諸経費により譲渡損が発生するも、既存保有物件の運用状況により**吸収できる見込み**

- 左記譲渡により減少する賃貸事業利益は、**新規取得4物件で補完できる見込み**
- 継続保有部分については、中長期的に**バリューアップを目指す**

## 2013年9月期（第16期）

現時点においては**一口当たり予想分配金の修正は無し**

**運用資産を高品質な住居物件と入替えることにより、安定的な収益基盤を構築**

(注1) 浜松プラザイーストのイトーヨーカ堂棟とその他4棟（赤ちゃん本舗棟、ゼビオ棟、ハマブラ・フレソボ棟及び管理棟）に係る賃貸NOIの算定上、明確に区分が出来ない賃貸事業収益及び賃貸事業費用に関しては、取得価格または延床面積にて按分し算出しています。  
 (注2) 取得予定資産の「取得予定価格」には、取得諸経費等は含まれません。また、「鑑定評価額」は、2013年8月1日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。また、「想定NOI利回り目線」は、資産運用会社の見直しによるものであり、2014年3月期（第17期）の予想数値ではありません。  
 (注3) 譲渡予定資産の「帳簿価額」、「譲渡経費」及び「譲渡損益」は、譲渡予定日時点の見込値です。

# 譲渡予定資産の詳細

## 商業-01 浜松プラザイースト・イトーヨーカ堂棟部分

地方主要都市部

築12.8年<sup>(注1)</sup>

商業施設



所在地	静岡県浜松市東区上西町字堂光
最寄駅	JR東海道本線他「浜松」駅より約4.0km
構造・階数	S造・4F
建築時期	2000年11月7日
テナント名	株式会社イトーヨーカ堂
賃貸借契約期間満了日	2020年11月29日

### ▶▶ 浜松プラザイースト全体の取得価格等

	取得価格	帳簿価額 <sup>(注2)</sup>
全体	6,477百万円	5,907百万円
イトーヨーカ堂棟	2,656百万円	2,232百万円
その他4棟	3,820百万円	3,674百万円

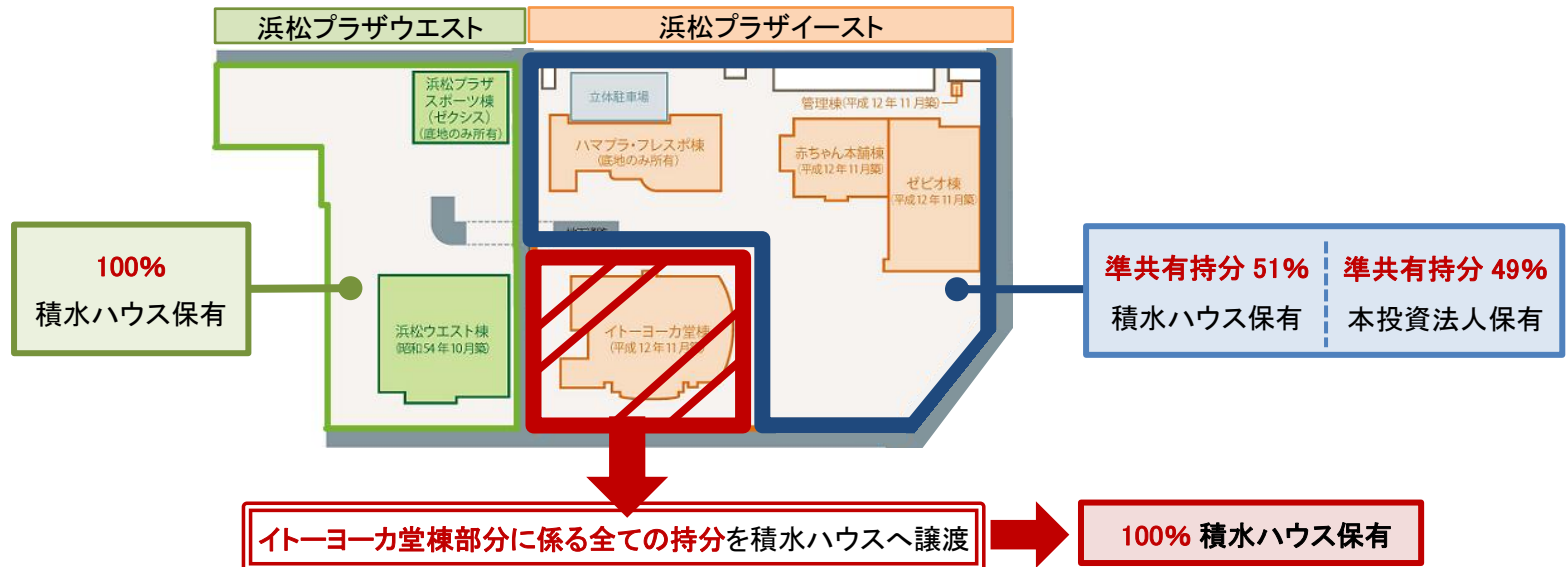
### ▶▶ 浜松プラザイーストにおけるその他の主なテナントの賃貸借状況

	テナント名	賃貸借契約期間満了日
赤ちゃん本舗棟	株式会社赤ちゃん本舗	2020年11月29日
ゼビオ棟	ゼビオ株式会社	2020年11月29日
ハマプラ・フレスポ棟	大和リース株式会社	2024年11月18日

(注1)「築年数」は、本書の日付現在を基準日とした築年数を記載しており、小数第二位以下を切り捨てて記載しています。

(注2)「帳簿価額」は、譲渡予定日時点の見込値です。

## ■ 浜松プラザの保有状況



イトーヨーカ堂棟部分に係る全ての持分を積水ハウスへ譲渡

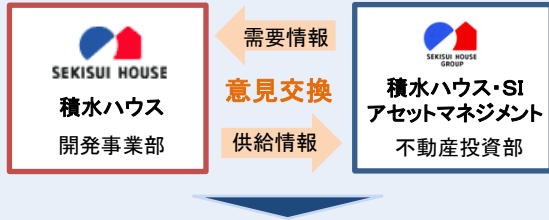
100% 積水ハウス保有



# 取得予定資産の詳細

## 積水ハウスの開発部門との連携強化

スポンサー変更後より積水ハウスの開発部門による物件企画ミーティングへ参加



取得予定資産4物件のうち、3物件が  
本企画ミーティングを通じ企画・開発された物件

これまでの取組みが具現化

## 住居-88 プライムメゾン八丁堀

東京圏主要都市部 築0.8年 シングルタイプ



所在地	東京都中央区八丁堀
最寄駅	東京メトロ日比谷線 他 「八丁堀」駅 徒歩約1分
構造・階数	RC造・9F
建築時期	2012年11月16日

## 住居-87 プライムメゾン早稲田

東京圏主要都市部 築0.8年 シングルタイプ



所在地	東京都新宿区早稲田鶴巻町
最寄駅	東京メトロ東西線 「早稲田」駅 徒歩約8分
構造・階数	RC造・13F／B1F
建築時期	2012年11月8日

## 住居-89 プライムメゾン神保町

東京圏主要都市部 築0.5年 シングルタイプ



所在地	東京都千代田区神田神保町
最寄駅	東京メトロ半蔵門線 他 「神保町」駅 徒歩約4分
構造・階数	RC造・14F
建築時期	2013年3月1日

## 積水ハウスによる都市開発

積水ハウスにより、複合開発された希少価値の高い都心の地“品川御殿山”

### 御殿山プロジェクトの概要

所在地	東京都品川区北品川
敷地面積	約28,000㎡ (4ブロック合計面積)
建物概要	ガーデンシティ品川御殿山
	御殿山SHビル
	プライムメゾン御殿山イースト プライムメゾン御殿山ウエスト

(注)「御殿山プロジェクトの概要」は、積水ハウスが2012年9月13日付で公表したニュースリリースより引用し、記載しています。また、「建物概要」に記載している物件は「プライムメゾン御殿山イースト」を除き、本書の日付現在において、本投資法人による具体的な取得の予定はありません。

## 住居-90 プライムメゾン御殿山イースト

東京圏主要都市部 築2.6年 ラージタイプ



所在地	東京都品川区北品川
最寄駅	京浜急行本線 「北品川」駅 徒歩約10分
構造・階数	RC造・4F／B1F
建築時期	2011年1月18日

(注)「築年数」は、それぞれ本書の日付現在を基準日とした築年数を記載しており、小数第二位以下を切り捨てて記載しています。

- ◇ 本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資の勧誘や特定売買の推奨を目的としたものではありません。積水ハウス・SI 投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問合せいただきますとともに、投資家ご自身のご判断でなされますようお願いいたします。
- ◇ 本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、東京証券取引所有価証券上場規程並びにその他関連法令、関係諸規則に基づく開示書類又は報告書ではありません。
- ◇ 本資料の内容には、戦略、目標、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる戦略、目標、将来予想は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものでなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。
- ◇ 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- ◇ 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。
- ◇ 本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。