

平成 24 年 9 月 6 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区麴町二丁目 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
東京都千代田区麴町二丁目 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取得に関するお知らせ
(プライムメゾン銀座イースト 他 4 物件)

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ましたので、お知らせします。

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(注1)に基づき、積水ハウスグループ(注2)が企画・開発又はその価値を認めて保有してきた住居物件に関する情報の提供を受け検討を重ねてきたところ、本投資法人のポートフォリオの収益力・安定性の向上に資するとの判断に至り、積水ハウス株式会社(以下「積水ハウス」といいます。)の賃貸住宅「プライムメゾン」シリーズをはじめとする以下の5物件(取得予定価格の合計9,285百万円。以下「取得予定資産」といいます。)の取得を決定しました。

なお、取得予定資産の取得にあたっては、本日別途公表したプレスリリース「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載のとおり、一般募集及び第三者割当による調達資金、借入金並びに自己資金を購入資金に充当する予定です。

(注1) 「パイプラインサポート契約」とは、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「本資産運用会社」といいます。)が、住居物件の取得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及び株式会社スプリング・インベストメントとの間でそれぞれ締結した「優先交渉権に関する契約」及び「物件情報優先提供に関する契約」並びに平成24年1月11日付で、積水ハウスの100%子会社であり、積水ハウスグループの一員である積和不動産各社(積和不動産株式会社、積和不動産東北株式会社、積和不動産中部株式会社、積和不動産関西株式会社、積和不動産中国株式会社及び積和不動産九州株式会社の6社をいいます。)のうち、積和不動産株式会社との間で締結した「優先交渉権に関する契約」並びに積和不動産中部株式会社、積和不動産関西株式会社及び積和不動産九州株式会社との間で締結した「優先交渉権に関する契約」をいいます。

(注2) 「積水ハウスグループ」とは、積水ハウスとその子会社123社及び関連会社15社で構成される企業集団をいいます(平成24年1月末日現在)。以下同じです。

ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

積水ハウス・SI 投資法人

2. 取得の概要

(1) プライムメゾン銀座イースト

- ①物件の名称：プライムメゾン銀座イースト
- ②取得予定資産：不動産を主な信託財産とする信託受益権
- ③取得予定価格：5,205,000,000円
- ④売買契約締結日：平成24年9月6日
- ⑤取得予定日：平成24年10月1日
- ⑥取得先：積水ハウス株式会社
- ⑦取得資金：一般募集及び第三者割当による調達資金、借入金並びに自己資金による取得を予定

(2) プライムメゾン高見

- ①物件の名称：プライムメゾン高見
- ②取得予定資産：不動産を主な信託財産とする信託受益権
- ③取得予定価格：905,000,000円
- ④売買契約締結日：平成24年9月6日
- ⑤取得予定日：平成24年10月1日
- ⑥取得先：積水ハウス株式会社
- ⑦取得資金：一般募集及び第三者割当による調達資金、借入金並びに自己資金による取得を予定

(3) プライムメゾン矢田南

- ①物件の名称：プライムメゾン矢田南
- ②取得予定資産：不動産を主な信託財産とする信託受益権
- ③取得予定価格：715,000,000円
- ④売買契約締結日：平成24年9月6日
- ⑤取得予定日：平成24年10月1日
- ⑥取得先：積水ハウス株式会社
- ⑦取得資金：一般募集及び第三者割当による調達資金、借入金並びに自己資金による取得を予定

(4) プライムメゾン照葉

- ①物件の名称：プライムメゾン照葉
- ②取得予定資産：不動産を主な信託財産とする信託受益権
- ③取得予定価格：1,110,000,000円
- ④売買契約締結日：平成24年9月6日
- ⑤取得予定日：平成24年10月1日
- ⑥取得先：積水ハウス株式会社
- ⑦取得資金：一般募集及び第三者割当による調達資金、借入金並びに自己資金による取得を予定

(5) エスティメゾン東白壁

- ①物件の名称：エスティメゾン東白壁
- ②取得予定資産：不動産を主な信託財産とする信託受益権
- ③取得予定価格：1,350,000,000円
- ④売買契約締結日：平成24年9月6日
- ⑤取得予定日：平成24年10月1日
- ⑥取得先：積和不動産中部株式会社
- ⑦取得資金：一般募集及び第三者割当による調達資金、借入金並びに自己資金による取得を予定

(注1) 「プライムメゾン銀座イースト」及び「エスティメゾン東白壁」の物件名称は、本日現在においては、それぞれ「レジデンス銀座イースト」及び「グレンパーク東白壁」ですが、取得予定日である平成24年10月1日付で「プライムメゾン銀座イースト」及び「エスティメゾン東白壁」に物件名称を変更する予定のため、変更後の物件名称を記載しています。以下同じです。

(注2) 「取得予定価格」には、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は含まれません。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

積水ハウス・SI 投資法人

3. 取得の理由

(1) プライムメゾン銀座イースト

- 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圏主要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。
- ②物件の特色：本物件は、東京メトロ有楽町線「新富町」駅に直結（エレベーターにてコンコースに連絡）し、中央区役所に近接する店舗付高層賃貸マンションです。高度商業地である「銀座」地区の南東方に位置しており、高層オフィスビルや店舗付高層マンション等が立ち並ぶ商住混在地域に立地していることから、当該物件は、賃貸マンションとして東京都心部にあって交通利便性は良好であるといえます。

(2) プライムメゾン高見

- 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地方主要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。
- ②物件の特色：本物件は、名古屋市営地下鉄東山線「池下」駅徒歩約3分に位置し、近隣に高級商業施設と分譲マンションが併設する「ナゴヤセントラルガーデン」が開発されるなど商住混在地域に立地しています。当該物件の所在する千種区は、比較的高级住宅の多い良好な住宅地域であり、三越星ヶ丘店やイオン千種ショッピングセンターがあるなど、生活利便性は市内でも特に優れています。また、最寄駅から名古屋中心地の「栄」駅及び「名古屋」駅に直接通じ交通利便性を有しています。また、床暖房付リビング等分譲マンション水準の仕様であることから、当該物件は、快適性・利便性を志向するファミリー層を主たる需要層とした賃貸マンションとなっています。

(3) プライムメゾン矢田南

- 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地方主要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。
- ②物件の特色：本物件は、名古屋市営地下鉄名城線「ナゴヤドーム前矢田」駅から徒歩約8分に位置し、周辺には、イオンナゴヤドーム前ショッピングセンターがある等、生活利便性の高いエリアに立地しています。また、最寄駅から名古屋中心地の「栄」駅まで約15分と都心接近性も優れています。近年賃貸マンションに要求される防犯機能を備えており、更に床暖房付リビング、リモコン式チェーンゲート等の生活利便機能を備えていることなどから、当該物件は、快適性・利便性を志向するファミリー層を主たる需要層とした賃貸マンションとなっています。

(4) プライムメゾン照葉

- 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地方主要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。
- ②物件の特色：本物件は、福岡市「アイランドシティ」に立地するファミリータイプの賃貸マンションです。当該物件の最寄駅である JR 鹿児島本線「香椎」駅からは徒歩約25分と距離はあるものの（約2.0km（道路距離））、西鉄バス「アイランドシティ中央公園前」バス停からは徒歩約6分に位置し、当該バス停の利用により、福岡の商業・ビジネスの中心である「天神」・「博多」エリアへのアクセスが容易である等、都心部への接近性は良好です。周辺にはイオン香椎浜ショッピングセンターをはじめ、スーパー及び各種専門店が集積し、建物の設備面においても、テナントの要求する水準を十分満たすものになっており、生活利便性も良好です。

《アイランドシティ照葉のまち》

本物件が存する「アイランドシティ照葉のまち」は、福岡市が目指すアイランドシティのまちづくりを具現化するためのプロジェクトであり、本投資法人のメインスポンサーである積水ハウスがその大規模複合開発に携わっています。近隣には大規模な公園や緑地も多く設けられるなど、自然環境に配慮した街づくりが進められており、福岡市初の公立の小中連携校が設けられるなど、先進的な教育環境の整備がなされた地域となっています。また、アイランドシティには福岡市立こども病院及び福岡市中央卸売市場青果部市場の移転が決定しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

積水ハウス・SI 投資法人

(5) エスティメゾン東白壁

- 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地方主要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。
- ②物 件 の 特 色：本物件は、名古屋鉄道瀬戸線「森下」駅徒歩約5分に位置し、市内でも高級住宅地として名高い「白壁」エリア等に近接しています。また、名古屋市内随一の商業集積エリアである「栄」駅まで約7分と交通利便性を有しています。当該物件は、防犯・生活利便機能を備えており、床暖房付リビング等分譲マンション水準の仕様であることから、主たる需要層としては、快適性及び利便性を志向するファミリー層があげられます。

4. 取得予定資産の内容

(1) プライムメゾン銀座イースト

特定資産（信託受益権）の概要			
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）	未定
所在地	（住所）東京都中央区築地一丁目2番1号 （地番）東京都中央区築地一丁目226番1 他2筆		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	商業地域	用途
	面積（㎡）	969.10	延床面積（㎡）
	容積率 （用途地域指定）	600%	構造・階数
	建蔽率 （用途地域指定）	80%	建築時期
取得予定価格（千円）	5,205,000	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（㎡）	6,177.20	テナント総数	1
総賃貸面積（㎡）	5,739.66	賃貸可能戸数（戸）	143（店舗1戸を除く）
稼働率（面積ベース）	92.9%	賃貸戸数（戸）	132（店舗1戸を除く）
敷金（千円）	55,357	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	積和不動産株式会社	マスターリース会社	積和不動産株式会社
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	株式会社中央不動産鑑定所による鑑定評価	調査報告会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
鑑定評価額	5,265,000	緊急	0
価格時点	平成24年8月1日		修繕費（千円）
		建物再調達価格（千円）	1,799,300
		予想最大損失率（PML）	6.2%
特記事項			
<p>1. 信託不動産に係る土地の容積率は本来600%ですが、中央区の築地地区地区計画による容積率緩和（700.05%）を受け、信託不動産に係る建物は、かかる容積率に準拠して建築されています。その後平成18年4月1日に地区計画の内容が変更され、容積率の緩和条件が厳しくなったため、現在においては既存不適格建築物の状態となっています。また、信託不動産には地下鉄出入口となるエレベーターが設置されているため、建築基準法に基づき、当該エレベーター部分に関し、容積率の限度を超えることについての許可を得ています。</p> <p>2. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、防火地域内の耐火建築物の緩和により100%となっています。</p> <p>3. 信託不動産に係る土地の一部に、東京地下鉄株式会社を地上権者とし、地下鉄道敷設を目的とする地上権が設定されています。このため、地下鉄道の運行の障害となる建物及び工作物等の設置に制限があり、また、木造以外の建物及び工作物等を築造する場合に、予め設計及び工法等について地上権者の書面による同意を得ることが必要となります。</p>			

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

積水ハウス・SI 投資法人

(2) プライムメゾン高見

特定資産（信託受益権）の概要				
信託受託者（予定）	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日（予定）	未定	
所在地	（住所）愛知県名古屋市中千種区高見二丁目6番7号 （地番）愛知県名古屋市中千種区高見二丁目604番			
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	用途地域	第二種中高層住居専用地域、近隣商業地域	用途	共同住宅
	面積（㎡）	1,129.17	延床面積（㎡）	2,354.34
	容積率 （用途地域指定）	第二種中高層住居専用地域：200% 近隣商業地域：200%	構造・階数	RC、12F
	建蔽率 （用途地域指定）	第二種中高層住居専用地域：60% 近隣商業地域：80%	建築時期	平成20年8月27日
取得予定価格（千円）	905,000	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（㎡）	2,016.79	テナント総数	1	
総賃貸面積（㎡）	1,809.20	賃貸可能戸数（戸）	28	
稼働率（面積ベース）	89.7%	賃貸戸数（戸）	25	
敷金（千円）	8,913	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	積和不動産中部株式会社	マスターリース会社	積和不動産中部株式会社	
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 ERIソリューション	
鑑定評価額	930,000	修繕費（千円）	緊急	0
価格時点	平成24年8月1日		1年以内	2,630
			2～12年間	47,960
		建物再調達価格（千円）		580,000
		予想最大損失率（PML）		13.9%
特記事項				
1. 本物件の所在地のうち近隣商業地域については、平成20年10月31日付で絶対高31m高度地区に指定されていますが、当該地域における建物の高さが38.42mあるため、現在においては既存不適格建築物の状態となっています。 2. 信託不動産に係る土地の建蔽率は、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、80.14%となります。なお、信託不動産に係る土地の建蔽率は、本来、第二種中高層住居専用地域については60%、近隣商業地域については80%ですが、角地による緩和により、それぞれ70%、90%となっています。				

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

積水ハウス・SI 投資法人

(3) プライムメゾン矢田南

特定資産（信託受益権）の概要				
信託受託者（予定）	三菱UFJ信託銀行 株式会社	信託期間満了日（予定）	未定	
所在地	（住所）愛知県名古屋市中区矢田南三丁目11番7号 （地番）愛知県名古屋市中区矢田南三丁目1103番			
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	用途地域	準工業地域	用途	共同住宅
	面積（㎡）	1,148.53	延床面積（㎡）	2,430.23
	容積率 （用途地域指定）	200%	構造・階数	RC・SRC、12F
	建蔽率 （用途地域指定）	60%	建築時期	平成19年7月18日
取得予定価格（千円）	715,000	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（㎡）	2,168.59	テナント総数	1	
総賃貸面積（㎡）	2,168.59	賃貸可能戸数（戸）	26	
稼働率（面積ベース）	100.0%	賃貸戸数（戸）	26	
敷金（千円）	9,402	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	積和不動産中部株式会社	マスターリース会社	積和不動産中部株式会社	
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 ERIソリューション	
鑑定評価額	723,000	修繕費（千円）	緊急	0
価格時点	平成24年8月1日		1年以内	720
			2～12年間	38,730
		建物再調達価格（千円）	510,000	
		予想最大損失率（PML）	13.0%	
特記事項				
1. 本物件の所在地は、平成20年10月31日付で絶対高31m高度地区に指定されていますが、建物の高さが38.87mあるため、現在においては既存不適格建築物の状態となっています。				

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

積水ハウス・SI 投資法人

(4) プライムメゾン照葉

特定資産（信託受益権）の概要				
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）	未定	
所在地	（住所）福岡県福岡市東区香椎照葉一丁目3番7号 （地番）福岡県福岡市東区香椎照葉一丁目24番9 他1筆			
土地	所有形態	所有権	所有形態	
	用途地域	第二種中高層住居専用地域	用途	
	面積（㎡）	4,130.59	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	
取得予定価格（千円）	1,110,000	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（㎡）	6,728.20	テナント総数	1	
総賃貸面積（㎡）	6,044.60	賃貸可能戸数（戸）	100	
稼働率（面積ベース）	89.8%	賃貸戸数（戸）	90	
敷金（千円）	7,397	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	積和不動産九州株式会社	マスターリース会社	積和不動産九州株式会社（注）	
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 ERIソリューション	
鑑定評価額	1,140,000	修繕費（千円）	緊急	
価格時点	平成24年8月1日		1年以内	1,160
			2～12年間	118,190
		建物再調達価格（千円）		
		1,355,000		
		予想最大損失率（PML）		
		4.4%		
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) 本物件については、プロパティ・マネジメント会社をマスターリース会社とする、マスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約をプロパティ・マネジメント会社との間で締結する予定です。なお、「マスターリース契約」とは、本投資法人による取得後、マスターリース会社との間で第三者に転貸することを目的として締結される建物全体の賃貸借契約をいいます。また、「マスターリース契約・賃料保証型」とは、マスターリース会社とその契約期間中固定賃料を支払うこととされているマスターリース契約をいいます。以下同じです。

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

積水ハウス・SI 投資法人

(5) エスティメゾン東白壁

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（予定）	未定	
所在地	（住所）愛知県名古屋市中区芳野三丁目9番36号 （地番）愛知県名古屋市中区芳野三丁目906番2			
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	用途地域	第一種住居地域、商業地域	用途	共同住宅
	面積（㎡）	1,959.76	延床面積（㎡）	4,232.39
	容積率 （用途地域指定）	第一種住居地域：200% 商業地域：500%	構造・階数	SRC、15F
	建蔽率 （用途地域指定）	第一種住居地域：60% 商業地域：80%	建築時期	平成18年2月27日
取得予定価格（千円）	1,350,000	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（㎡）	4,014.07	テナント総数	1	
総賃貸面積（㎡）	3,744.75	賃貸可能戸数（戸）	45	
稼働率（面積ベース）	93.3%	賃貸戸数（戸）	42	
敷金（千円）	9,346	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	積和不動産中部株式会社	マスターリース会社	積和不動産中部株式会社（注）	
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 東京建築検査機構	
鑑定評価額	1,380,000	修繕費（千円）	緊急	0
価格時点	平成24年8月1日		1年以内	0
			2～12年間	48,860
		建物再調達価格（千円）		900,000
		予想最大損失率（PML）		10.9%
特記事項				
1. 本物件の所在地のうち第一種住居地域については、平成20年10月31日付で絶対高31m高度地区に指定されていますが、当該地域における建物の高さが43.65mあるため、現在においては既存不適格建築物の状態となっています。 2. 信託不動産に係る土地の容積率は、用途地域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、213.23%となります。 3. 信託不動産に係る土地の建蔽率は、用途地域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、61.65%となります。 4. 本物件バルコニー上には、テナントにより物置が設置されていますが、かかる物置について建築基準法で定められた増築についての確認を受けていません。現所有者からその責任と負担において、撤去する旨の確約書の提出を受け、現所有者は、かかる物置に関する対応を進めています。				

（注）本物件については、プロパティ・マネジメント会社をマスターリース会社とする、マスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約をプロパティ・マネジメント会社との間で締結する予定です。

【上記各表の記載事項の説明】

- 「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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

積水ハウス・SI 投資法人

- (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、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、F：階数、B：地下
- (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 24 年 6 月末日現在の情報を記載しており、取得予定資産の現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。なお、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」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 24 年 10 月 1 日に既存のマスターリース契約の変更契約又は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) 「プロパティ・マネジメント会社」欄には、本日現在において取得予定資産に係る各信託不動産についてプロパティ・マネジメント業務の受託につき合意しているプロパティ・マネジメント予定会社を記載しています。
- (13) 「マスターリース会社」欄には、マスターリース契約を信託受託者（予定）との間で締結している又は締結を予定してい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、NKSJ リスクマネジメント株式会社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価格に対する比率（%）で示したものをいいます。なお、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

積水ハウス・SI 投資法人

5. 取得先の概要

(1) プライムメゾン銀座イースト、プライムメゾン高見、プライムメゾン矢田南、プライムメゾン照葉

① 名 称	積水ハウス株式会社
② 所 在 地	大阪府大阪市北区大淀中一丁目1番88号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役会長 (CEO) 和田 勇 代表取締役社長 (COO) 阿部 俊則
④ 事業内容	工業化住宅の設計、施工及び請負並びに不動産の売買、仲介、賃貸借、管理及びそれらに関連する事業
⑤ 資本金	186,554百万円 (平成24年1月末日現在)
⑥ 設立年月	昭和35年8月
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、本日現在、本投資法人の発行済投資口総数の6.77%を保有しています。また、本資産運用会社の発行済株式総数の75%を保有する会社であり、投資信託及び投資法人に関する法律で定める利害関係人等に該当し、本投資法人の利益相反対策に係る自主ルールに定める利害関係者に該当します。
人的関係	当該会社は、本資産運用会社に対して、非常勤取締役2名及び非常勤監査役1名を派遣しています。
取引関係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で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た優先交渉権等に関する契約を締結しています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本資産運用会社の親会社となり、関連当事者に該当します。

(2) エスティメゾン東白壁

① 名 称	積和不動産中部株式会社
② 所 在 地	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目5番28号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 山本 保明
④ 事業内容	不動産販売事業、不動産賃貸事業
⑤ 資本金	1,368百万円 (平成24年1月末日現在)
⑥ 設立年月	昭和56年2月
⑦ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、本資産運用会社の発行済株式総数の75%を保有する積水ハウスが議決権の100%を所有する子会社であり、投資信託及び投資法人に関する法律で定める利害関係人等に該当し、本投資法人の利益相反対策に係る自主ルールに定める利害関係者に該当します。
人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人は、当該会社にプロパティ・マネジメント業務及びマスターリース会社としての業務を委託する予定です。また、当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で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た優先交渉権に関する契約を締結しています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本資産運用会社の親会社である積水ハウスの子会社となり、関連当事者に該当します。

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

積水ハウス・SI 投資法人

6. 物件取得者等の状況

(1) プライムメゾン銀座イースト

	現所有者	前所有者
会社名	積水ハウス株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	上記「5. 取得先の概要 (1) ⑦」をご参照ください。	—
取得経緯・理由等	投資等を目的として、平成 19 年 10 月に前所有者と不動産売買契約を締結し、取得したものです。	—
取得価格	現所有者が 1 年を超えて所有しているため、記載を省略します。	—
取得時期	平成 19 年 10 月 29 日	—

(2) プライムメゾン高見

	現所有者	前所有者
会社名	積水ハウス株式会社	該当ありません。
特別な利害関係にある者との関係	上記「5. 取得先の概要 (1) ⑦」をご参照ください。	—
取得経緯・理由等	自社開発物件	—
取得価格	—	—
取得時期	—	—

(3) プライムメゾン矢田南

	現所有者	前所有者
会社名	積水ハウス株式会社	該当ありません。
特別な利害関係にある者との関係	上記「5. 取得先の概要 (1) ⑦」をご参照ください。	—
取得経緯・理由等	自社開発物件	—
取得価格	—	—
取得時期	—	—

(4) プライムメゾン照葉

	現所有者	前所有者
会社名	積水ハウス株式会社	該当ありません。
特別な利害関係にある者との関係	上記「5. 取得先の概要 (1) ⑦」をご参照ください。	—
取得経緯・理由等	自社開発物件	—
取得価格	—	—
取得時期	—	—

(5) エスティメゾン東白壁

	現所有者	前所有者
会社名	積和不動産中部株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	上記「5. 取得先の概要 (2) ⑦」をご参照ください。	—
取得経緯・理由等	投資等を目的として、平成 21 年 9 月に前所有者と不動産売買契約を締結し、取得したものです。	—
取得価格	現所有者が 1 年を超えて所有しているため、記載を省略します。	—
取得時期	平成 21 年 9 月 18 日	—

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

積水ハウス・SI 投資法人

7. 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	建築検査機関
プライムメゾン 銀座イースト	興和不動産株式会社、 相互住宅株式会社	株式会社日本設計	株式会社日本設計	株式会社大林組	東京都中央区
プライムメゾン 高見	積水ハウス 株式会社	株式会社日建ハウ ジングシステム	株式会社日建ハウ ジングシステム	前田建設工業 株式会社	一般財団法人 日本建築センター
プライムメゾン 矢田南	積水ハウス 株式会社	株式会社青島設計	株式会社青島設計	株式会社浅沼組	日本ERI株式会社
プライムメゾン 照葉	積水ハウス 株式会社	株式会社醇建築 まちづくり研究所	株式会社隆設計 事務所	株式会社大林組	日本ERI株式会社
エステイメゾン 東白壁	豊田通商株式会社	株式会社シーピー アイ	株式会社シーピー アイ	三井住友建設 株式会社	日本ERI株式会社

本投資法人は、取得予定資産について、専門の第三者機関（プライムメゾン銀座イースト：東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、プライムメゾン高見、プライムメゾン矢田南、プライムメゾン照葉：株式会社 ERI ソリューション、エステイメゾン東白壁：株式会社東京建築検査機構）に構造計算書の確認調査を委託し、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社からは、当該調査の範囲では、設計者の故意により構造計算書の改ざんが行われている疑いは認められず、また構造設計に関して、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計がなされていると判断する旨の検証結果を、株式会社 ERI ソリューションからは、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、設計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、株式会社東京建築検査機構からは、本構造計算書等に特に故意の改ざん・偽装等の不正はなく、構造計算ルートの設定は妥当であり、また、許容応力度設計・保有水平耐力計算はいずれも所定の安全率を確保している旨の簡易審査の結果報告を、それぞれ得ています。

(参考) 専門機関の概要

機関名	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	株式会社 ERI ソリューション	株式会社東京建築検査機構
本店所在地	東京都千代田区丸の内 一丁目2番1号	東京都港区赤坂 八丁目10番24号	東京都中央区東日本橋 一丁目1番4号
代表者	代表取締役社長 上垣内 健	代表取締役社長 横瀬 弘明	代表取締役社長 小林 勝一
資本金	100 百万円	80 百万円	180 百万円
主な事業の内容	<ol style="list-style-type: none"> 安全・防災・衛生・環境・製品安全・情報管理等に関する調査、研究、情報提供、診断、コンサルティング、セミナー開催、出版、及び研修業務 企業等が行う安全・防災・衛生・環境・製品安全・情報管理等に関する業務や事務の受託 建築工事・土木工事・設備工事、土壌汚染除去工事等の設計、施工、及び監理等 	<ol style="list-style-type: none"> 建築物に関する調査・診断・検査・評価・格付・鑑定・監査業務 住宅に関する調査・診断・検査・評価・格付・鑑定・監査業務 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 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 「建築基準法」に基づく定期調査業務等 	<ol style="list-style-type: none"> 建築基準法に基づく指定確認検査業務 建築基準法に基づく指定性能評価機関業務 建築基準法に基づく指定構造計算適合性判定機関業務 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく登録住宅性能評価機関業務 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく登録試験機関業務等

8. 媒介の概要

該当ありません。

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

積水ハウス・SI 投資法人

9. 利害関係人等との取引

上記取得先である積水ハウス及び積和不動産中部株式会社は、前述のとおり利害関係人等に該当し、本投資法人の利益相反対策にかかる自主ルールに定める利害関係者に該当します。したがって、取得予定資産の取得に係る信託受益権譲渡契約の締結にあたっては、上記自主ルールに従い、本資産運用会社のリスク管理・コンプライアンス室による承認、本資産運用会社の投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会並びに本投資法人の役員会による審議及び決定又は決議を経ています。

また、本投資法人は、取得予定資産について、利害関係人等に該当し、かつ利害関係者にも該当する積和不動産株式会社、積和不動産中部株式会社及び積和不動産九州株式会社に、プロパティ・マネジメント業務及びマスターリース会社としての業務を、それぞれ委託する予定です。かかる業務の委託に関しても、上記自主ルールに従い、上記に準じた手続きを経る予定です。

10. 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。

11. 取得の日程

取得予定資産の取得の日程は以下のとおりです。

取 得 決 定 日	平成 24 年 9 月 6 日
信 託 受 益 権 譲 渡 契 約 締 結 日	平成 24 年 9 月 6 日
代 金 支 払 日	平成 24 年 10 月 1 日 (予定)
信託受益権の移転日 (取得予定日)	平成 24 年 10 月 1 日 (予定)

12. 今後の見通し

本投資法人が、本日別途公表したプレスリリース「平成 24 年 9 月期 (第 14 期) の運用状況の予想の修正及び平成 25 年 3 月期 (第 15 期) の運用状況の予想に関するお知らせ」に記載のとおり、平成 24 年 5 月 16 日付で公表した平成 24 年 9 月期 (第 14 期) (平成 24 年 4 月 1 日～平成 24 年 9 月 30 日) の運用状況の予想を修正していますが、取得予定資産の取得につきましては、取得予定日が平成 24 年 10 月 1 日であるため、平成 24 年 9 月期 (第 14 期) における本投資法人の運用状況の予想に与える影響はありません。

また、平成 25 年 3 月期 (第 15 期) (平成 24 年 10 月 1 日～平成 25 年 3 月 31 日) における運用状況の予想については、本日別途公表したプレスリリース「平成 24 年 9 月期 (第 14 期) の運用状況の予想の修正及び平成 25 年 3 月期 (第 15 期) の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

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】取得予定資産の鑑定 NOI (平均) 利回り及び平成 24 年 3 月期 (第 13 期) NOI 利回り

【参考資料 3】取得予定資産の外観写真

【参考資料 4】取得予定資産取得後のポートフォリオの概況

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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)

	プライムメゾン 銀座イースト	プライムメゾン 高見	プライムメゾン 矢田南
鑑定評価額 (特定価格)	5,265,000	930,000	723,000
価格時点	平成 24 年 8 月 1 日	平成 24 年 8 月 1 日	平成 24 年 8 月 1 日
運営収益	327,407	70,805	58,772
貸室賃料収入等 (共益費収入を含む)	314,853	69,482	57,571
その他収入等	12,554	1,322	1,201
運営費用	66,528	16,518	14,445
維持管理費等	32,190	7,023	5,805
公租公課	16,730	5,048	4,545
その他費用	17,608	4,445	4,094
運営純収益 (NOI)	260,879	54,287	44,327
資本的支出等	▲2,231	▲1,279	▲884
純収益 (NCF)	258,648	53,007	43,442
還元利回り	4.8%	5.6%	6.0%
直接還元法による収益価格	5,389,000	947,000	724,000
DCF 法による収益価格	5,265,000	922,000	722,000
割引率	4.5%	5.7%	5.9%
最終還元利回り	5.0%	5.9%	6.3%
積算価格	3,276,000	846,000	650,000
土地割合	55.4%	39.6%	31.7%
建物割合	44.6%	60.4%	68.3%

(単位：千円)

	プライムメゾン 照葉	エステイメゾン 東白壁
鑑定評価額 (特定価格)	1,140,000	1,380,000
価格時点	平成 24 年 8 月 1 日	平成 24 年 8 月 1 日
運営収益	115,674	110,584
貸室賃料収入等 (共益費収入を含む)	112,942	108,395
その他収入等	2,731	2,189
運営費用	39,402	25,567
維持管理費等	15,940	10,808
公租公課	12,302	6,812
その他費用	11,159	7,945
運営純収益 (NOI)	76,271	85,017
資本的支出等	▲5,289	▲2,151
純収益 (NCF)	70,982	82,865
還元利回り	6.1%	5.9%
直接還元法による収益価格	1,160,000	1,400,000
DCF 法による収益価格	1,130,000	1,370,000
割引率	5.9%	(1~5 年目) 5.7% (6 年目以降) 5.9%
最終還元利回り	6.3%	6.2%
積算価格	1,390,000	1,080,000
土地割合	22.0%	30.6%
建物割合	78.0%	69.4%

(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。

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

積水ハウス・SI 投資法人

【参考資料 2】 取得予定資産の鑑定 NOI（平均）利回り及び平成 24 年 3 月期（第 13 期）NOI 利回り

物件名称	鑑定NOI利回り	鑑定NOI平均利回り	平成24年3月期 (第13期) NOI平均利回り
プライムメゾン銀座イースト	5.0%	5.6%	住 居 : 5.2% 商業施設 : 5.3% 合 計 : 5.2%
プライムメゾン高見	6.0%		
プライムメゾン矢田南	6.2%		
プライムメゾン照葉	6.9%		
エスティメゾン東白壁	6.3%		

(注 1) 取得予定資産の「鑑定 NOI（平均）利回り」は、以下の計算式により算出しており、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

取得予定資産の「鑑定 NOI（平均）利回り」= 取得予定資産の鑑定 NOI（の合計）÷ 取得予定価格（の合計）

※ 鑑定 NOI とは、不動産鑑定評価書上の直接還元法における運営純収益（運営収益から運営費用を控除して得た金額）をいいます。

(注 2) 「平成 24 年 3 月期（第 13 期）NOI 平均利回り」は、以下の計算式により算出しており、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

「平成 24 年 3 月期（第 13 期）NOI 平均利回り」= 各保有物件の賃貸 NOI の年換算額の合計 ÷ 各保有物件の取得価格の合計

各保有物件の賃貸 NOI = 当期賃貸事業利益（賃貸事業収入 - 賃貸事業費用）+ 当期減価償却費

※ 各保有物件とは、平成 24 年 3 月期（第 13 期）中における、本投資法人の保有物件をいいます。

【参考資料 3】 取得予定資産の外観写真

(1) プライムメゾン銀座イースト



ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

積水ハウス・SI 投資法人

(2) プライムメゾン高見



(3) プライムメゾン矢田南



ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

積水ハウス・SI 投資法人

(4) プライムメゾン照葉



(5) エスティメゾン東白壁



ご注意:この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

積水ハウス・SI 投資法人

【参考資料 4】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(注1)	所在地(注2)	取得(予定)日	取得(予定)価格 (百万円)(注3)	投資比率 (%)(注4)
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	4.4%
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	1.4%
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	1.6%
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	0.6%
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	1.1%
住居-7	エステイメン千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町	平成 17 年 8 月 2 日	576	0.5%
住居-8	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	1.1%
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	1.6%
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	1.1%
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	1.8%
住居-13	エステイメン今池	愛知県名古屋市中区今池	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	0.9%
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	1.7%
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	1.4%
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	0.7%
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	1.1%
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	1.3%
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	2.3%
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	1.0%
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	0.7%
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	0.9%
住居-24	スパーシア五反田	東京都品川区西五反田	平成 18 年 9 月 14 日	3,043	2.5%
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	2.0%
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	1.8%
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	1.1%
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	0.9%
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	1.0%
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	1.6%
住居-31	スパーシア麻布十番Ⅲ	東京都港区麻布十番	平成 19 年 5 月 11 日	2,700	2.3%
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	0.8%
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	0.7%
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	0.4%
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	0.7%
住居-37	エステイメン四条西洞院	京都府京都市下西区西洞院通四条下る妙伝寺町	平成 20 年 4 月 25 日	1,420	1.2%
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	2.2%
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	0.8%
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	1.9%
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	2.3%
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	0.8%
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	0.6%
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	1.9%
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	1.9%
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	0.8%
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	0.7%
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	1.3%
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	1.0%
住居-52	プライムメン 萱場公園	愛知県名古屋市中区萱場	平成 22 年 10 月 1 日	640	0.5%
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	0.6%
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	1.9%

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

積水ハウス・SI 投資法人

物件番号	物件名称(注1)	所在地(注2)	取得(予定)日	取得(予定)価格 (百万円)(注3)	投資比率 (%)(注4)
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	1.6%
住居-56	エステイメン錦糸町	東京都墨田区錦糸	平成 24 年 2 月 1 日	1,050	0.9%
住居-57	クラルテ武蔵小金井レジデンス	東京都小金井市本町	平成 24 年 3 月 2 日	1,450	1.2%
住居-58	プライムメン御器所	愛知県名古屋市長区阿由知通	平成 24 年 4 月 2 日	1,640	1.4%
住居-59	プライムメン夕陽ヶ丘	大阪府大阪市天王寺区上汐	平成 24 年 4 月 2 日	810	0.7%
住居-60	プライムメン北田辺	大阪府大阪市東住吉区北田辺	平成 24 年 4 月 2 日	540	0.5%
住居-61	プライムメン百道浜	福岡県福岡市早良区百道浜	平成 24 年 4 月 2 日	1,810	1.5%
住居-62	エステイメン秋葉原	東京都台東区上野	平成 24 年 6 月 29 日	1,560	1.3%
住居-63	エステイメン笹塚	東京都渋谷区笹塚	平成 24 年 9 月 5 日	2,830	2.4%
住居-64	プライムメン銀座イースト	東京都中央区築地	平成 24 年 10 月 1 日	5,205	4.4%
住居-65	プライムメン高見	愛知県名古屋市長区高見	平成 24 年 10 月 1 日	905	0.8%
住居-66	プライムメン矢田南	愛知県名古屋市長区矢田南	平成 24 年 10 月 1 日	715	0.6%
住居-67	プライムメン照葉	福岡県福岡市東区香椎照葉	平成 24 年 10 月 1 日	1,110	0.9%
住居-68	エステイメン東白壁	愛知県名古屋市長区芳野	平成 24 年 10 月 1 日	1,350	1.1%
住 居				99,305	83.1%
商業-1	浜松プラザ(注5)	静岡県浜松市東区上西町 他	平成 17 年 7 月 28 日	6,477	5.4%
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	0.9%
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	3.9%
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	1.3%
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	1.1%
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	1.7%
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	1.5%
商業-9	ベルプラザショッピングセンター(注6)	長野県上田市中央丸子	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	1.1%
商業施設等				20,193	16.9%
合 計				119,499	100.0%

(注 1) 本投資法人は、ブランド戦略の一環として、積水ハウスグループ以外から取得した住居物件（一部の物件を除きます。）について、物件名称の統一を進めています。上記「物件名称」欄に「エステイメン」のブランド名が付されている物件については、本日現在、物件名称の変更が完了した又は変更することが決定している物件となり、変更後の物件名称を記載しています。また、取得予定資産のうち、「プライムメン銀座イースト」及び「エステイメン東白壁」の物件名称は、本日現在においては、それぞれ「レジデンス銀座イースト」、「グレンパーク東白壁」ですが、本投資法人の取得予定日（平成 24 年 10 月 1 日）に物件名称を変更する予定のため、変更後の物件名称を記載しています。当該名称変更の詳細につきましては、平成 24 年 5 月 16 日付プレスリリース「本投資法人のブランド戦略に関するお知らせ」及び同年 7 月 31 日付プレスリリース「物件名称の変更に関するお知らせ」並びに本日別途公表したプレスリリース「物件名称の変更に関するお知らせ」をご参照ください。

(注 2) 「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 3) 「取得(予定)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 5)又は(注 6)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(予定)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 4) 「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、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

(注 5) 浜松プラザの取得価格は、浜松プラザイーストの当初取得価格に浜松プラザ譲渡後における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 24 年 3 月 21 日付プレスリリース「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（浜松プラザの一部、スペース目黒不動前）」をご参照ください。

(注 6) 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ものの、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。

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。