

積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人

平成 26 年 10 月 3 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区南青山三丁目 1 番 31 号
 積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人
 代表者名 執行役員 南 修
 (コード番号：8973)

資産運用会社名
 東京都港区南青山三丁目 1 番 31 号
 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 南 修
 問合せ先 IR・財務部長 佐々木吉弥
 TEL. 03-5770-8973 (代表)

国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ (プライムメゾン森下 他 7 物件)

積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) が資産の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。) は、本日、本投資法人が下記の資産の取得及び貸借を行うことについて決定しましたので、お知らせします。

記

1. 取得の概要

本投資法人は、メイン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。) 及び積水ハウスの 100%子会社である積和不動産株式会社 (以下「積和不動産」といいます。) から付与された優先交渉権を行使し、下記 8 物件 (取得予定価格の合計 15,985 百万円。以下「取得予定資産」といいます。) を取得するものです。

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」に記載の一般募集及び第三者割当による調達資金並びに借入金 (注 1) 及び手許資金 (注 2) を購入資金及び取得に付随する諸費用の一部に充当する予定です。

物件名称	取得予定資産	取得予定価格 (注 3)	売買契約 締結日	取得予定日	取得先
プライムメゾン森下	不動産を主な 信託財産とする 信託受益権	1,720,000,000 円	平成 26 年 10 月 3 日	平成 26 年 11 月 4 日	積水ハウス
プライムメゾン品川		1,680,000,000 円			
プライムメゾン 大通公園		2,660,000,000 円			
プライムメゾン南 2 条		1,470,000,000 円			
プライムメゾン鴨々川		970,000,000 円			
プライムメゾン セントラルパーク		2,230,000,000 円		平成 27 年 1 月 15 日	積水ハウス 福岡商事株式会社 (注 4)
マストライフ八広		1,670,000,000 円			
プライムメゾン恵比寿		3,585,000,000 円			
住居全 8 物件の合計 (注 3)		15,985,000,000 円			

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及び貸借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 レジデンシャル投資法人

- (注1) 「借入金」の概要については、決定した時点でお知らせします。
- (注2) 本日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 (b-town 神宮前Ⅱ)」に記載した、本日付で譲渡したb-town 神宮前Ⅱの譲渡代金を含みます。
- (注3) 「取得予定価格」及び「住居全8物件の合計」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。
- (注4) プライムメゾンセントラルパークの土地及び建物は、本日現在、積水ハウス及び福岡商事株式会社による共有（積水ハウス：50%、福岡商事株式会社：50%）となっており、取得予定日に全持分につき信託設定がなされ、その信託の受益権を本投資法人が取得する予定です。

2. 取得及び貸借の理由

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及び全国主要都市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。また、本投資法人は取得予定資産の取得に併せ、取得予定資産の貸借先を選定しており、各貸借先について、「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載の本資産運用会社の定めるテナントの選定基準に適合していると判断しております。各物件の貸借についての詳細は、下記「3. 取得予定資産及び貸借の内容」をご参照ください。

なお、各物件の特色は以下のとおりです。

(1) プライムメゾン森下

本物件は、都営地下鉄新宿線・大江戸線「森下」駅から徒歩約4分、都営地下鉄新宿線「菊川」駅から徒歩約5分、東京メトロ半蔵門線「清澄白河」駅から徒歩約10分の距離に位置するシングルタイプを中心とする築浅賃貸マンションです。本物件の所在する森下エリアは平成12年の都営大江戸線開通による都心部アクセスの向上等もあり、職住近接を志向する都心通勤者や若年単身者等を中心とする賃貸住宅需要が強まっているエリアです。また、当該エリアは、地下鉄3路線が利用可能で、「森下」駅から「大手町」駅まで約14分と都心接近性に優れているほか、徒歩圏に小売店舗等が複数所在していることから、生活利便性にも優れており、住環境は良好な状況にあります。

これら良好な都心接近性と生活利便性を背景に、今後も都心通勤者を中心とした堅調な需要が期待できるものと考えられます。

(2) プライムメゾン品川

本物件は、京浜急行本線「北品川」駅から徒歩約3分、JR各線及び京浜急行本線「品川」駅から徒歩約10分とターミナル駅である「品川」駅にも近接する、ワンルームタイプから2LDKタイプまでの住戸タイプを取り揃えた築浅の店舗付賃貸マンションです。「品川」駅からは「羽田空港」への接続も容易であるなど、都内各所及び地方都市へのアクセス性にも優れるため、交通利便性は良好です。

更に、本物件西側至近の区道沿いとそれにつながる路地には多くの日用品店、飲食店等が立ち並ぶ「北品川本通り商店会」が存し、「品川」駅には複数の商業施設があるなど、生活利便性にも優れています。

これらのことから、主な需要層としては交通利便性・生活利便性を志向する単身者、夫婦共働き世帯を中心とし、安定的な需要が見込まれます。

(3) プライムメゾン大通公園

本物件は、札幌市営地下鉄東西線「大通」駅から徒歩約2分に位置する、ファミリータイプを中心にコンパクトタイプまで幅広い住戸タイプを取り揃えた店舗付高層賃貸マンションです。

下層階を中心に家具付きの住戸が配され、上層階3層はプレミアム仕様となっているなど、ハイクラスな賃貸マンションとなっています。

また、本物件の存するエリアは、札幌市中心部という立地でありながら、大通公園に沿接する等住宅用地としての需要が強まりつつあり、交通利便性と良好な生活環境を兼ね備えたエリアとなっています。

これらのことから、主として都心への交通利便性を重視する通勤層の単身者又は少人数世帯向けの需要が考えられます。

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及び貸借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却届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、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 レジデンシャル投資法人

(4) プライムメゾン南2条

本物件は、札幌市営地下鉄東西線「西11丁目」駅から徒歩約6分に位置する1LDKタイプを中心とする店舗付賃貸マンションです。最寄駅から札幌市営地下鉄南北線「さっぽろ」駅まで「大通」駅を経由して約7分と札幌市内中心部への接近性にも優れています。

また、本物件の1階にはコンビニエンスストアが入居し、周辺には小売・飲食店舗等が充実するなど生活利便性にも優れています。

これらのことから、主な入居者層としては交通利便性を重視する単身者や少人数世帯が考えられます。

(5) プライムメゾン鴨々川

本物件は、札幌市営地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅から徒歩約2分、札幌市営地下鉄南北線「中島公園」駅から徒歩約8分に位置するワンルーム又は1LDKタイプを間取りとする高層賃貸マンションです。本物件は、2路線2駅が利用可能であり、最寄駅の一つである「豊水すすきの」駅から「さっぽろ」駅まで2駅、「大通」駅まで1駅であり札幌市中心部への接近性及び生活利便性に優れています。また、敷地周辺には鴨々川が流れ緑豊かな景観が形成されており、住宅地として利便性と居住性を兼ね備えています。

これらのことから、主な需要層としては、札幌市中央部への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯が考えられます。

(6) プライムメゾンセントラルパーク

本物件は、福岡市「アイランドシティ」のほぼ中央に立地し、JR 鹿児島本線「千早」駅までバス利用で約10分の距離に位置するファミリータイプの賃貸マンションです。最寄駅まで徒歩圏外ではあるものの、西鉄バス「照葉小中学校前」停留所まで徒歩約2分で、当該バス停からのバス利用で福岡の商業・ビジネスの中心である「博多」や「天神」エリアへのアクセスは容易であり、交通利便性は確保されています。また、本物件の存するエリアはデザイナーズマンションが建ち並ぶ新しい街並みが形成されており、小中連携教育校である「照葉小中学校」や保育園等も所在し、良好な住環境を志向するファミリー層を中心に堅調な需要が見込まれます。更に、大型ショッピングセンターである「イオン香椎浜ショッピングセンター」に近接し生活利便性も良好であるほか、アイランドシティ内において「こども病院」及び「高度・多機能型リハビリテーション施設」等の高度専門医療機関、並びに、九州最大級の温浴施設の開業が予定されており、今後更に当該地域の商業集積が増していくことが期待されます。

(7) マストライフ八広

本物件は、京成電鉄押上線「八広」駅から徒歩約3分の距離に位置するシングル(1K)タイプを中心とする店舗付賃貸マンションです。最寄駅である「八広」駅からは都営浅草線・京浜急行本線への乗り入れにより、ターミナル駅である「品川」駅や「羽田空港」駅へもアクセスが容易であるなど、交通利便性は概ね良好です。また、駅前周辺には物販店舗が点在するほか、本物件の1階にはコンビニエンスストアが入居しています。

これらを背景に、本物件の主な需要層としては都心居住の利便性を好む単身者や、駅接近性やゆったりした専有スペースを求める世帯の需要が考えられます。

(8) プライムメゾン恵比寿

本物件は、JR 山手線・埼京線・湘南新宿ライン「恵比寿」駅から徒歩約4分、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅から徒歩約7分の「恵比寿通り」沿いに立地する単身者又は少人数世帯向けの店舗付賃貸マンションです。本物件の最寄駅である「恵比寿」駅は複数の路線が利用可能であり、ターミナル駅である「渋谷」、「新宿」、「品川」までそれぞれ約2分、約7分、約10分でアクセスが可能であり、交通利便性にも優れています。

また、本物件の存する「恵比寿」エリアは東京23区内の高級住宅地の一つで周辺には著名な飲食店や物販店等が多いため、生活利便性も高いエリアとなっています。

これらのことから、都心接近性・知名度を志向する単身者、都心通勤者又はDINKSが主な需要者として考えられます。

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及び貸借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却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 レジデンシャル投資法人

3. 取得予定資産及び貸借の内容

(1) プライムメゾン森下

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）東京都江東区森下三丁目6番4 （地番）東京都江東区森下三丁目19番5				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	461.60		延床面積（㎡）	2,668.30
	容積率 （用途地域指定）	500%		構造・階数	RC、12F
	建蔽率 （用途地域指定）	80%		建築時期	平成25年5月14日
取得予定価格（千円）	1,720,000		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（㎡）	2,180.78		テナント総数	1	
総賃貸面積（㎡）	2,130.76		賃貸可能戸数（戸）	86	
稼働率（面積ベース）	97.7%		賃貸戸数（戸）	84	
敷金（千円）	8,509		月額貸室賃料収入（千円）	9,175	
プロパティ・マネジメント会社	積和不動産		賃借人	積和不動産	
契約期間	未定		賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型	
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	1,770,000		修繕費 （千円）	緊急	0
価格時点	平成26年9月1日			1年以内	100
				2～12年間	32,160
			建物再調達価格（千円）	773,000	
			予想最大損失率（PML）	5.2%	
特記事項					
信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					

(2) プライムメゾン品川

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）東京都品川区北品川一丁目3番16号 （地番）東京都品川区北品川一丁目12番1				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域 第一種住居地域		用途	共同住宅、店舗
	面積（㎡）	972.94		延床面積（㎡）	2,693.31
	容積率 （用途地域指定）	近隣商業地域：400% 第一種住居地域：300%		構造・階数	RC、6F

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及び貸借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却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 レジデンシャル投資法人

	建蔽率 (用途地域指定)	近隣商業地域：80% 第一種住居地域：60%		建築時期	平成26年2月18日
取得予定価格 (千円)		1,680,000		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 (㎡)		2,107.88		テナント総数	1
総賃貸面積 (㎡)		2,016.15		賃貸可能戸数 (戸)	49 (店舗1除く)
稼働率 (面積ベース)		95.6%		賃貸戸数 (戸)	47 (店舗1除く)
敷金 (千円)		16,702		月額貸室賃料収入 (千円)	8,205
プロパティ・マネジメント 会社		積和不動産		賃借人	積和不動産
契約期間		未定		賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型
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 E R I ソリューション
鑑定評価額	1,700,000		修繕費 (千円)	緊急	0
価格時点	平成26年9月1日			1年以内	30
				2～12年間	26,780
			建物再調達価格 (千円)		622,000
			予想最大損失率 (PML)		11.4%
特記事項					
信託不動産に係る土地の容積率及び建蔽率は、それぞれ西側道路境界より20m以内の範囲 (近隣商業地域) は400%・80%、西側道路境界線より20m超の範囲 (第一種住居地域) は300%・60%ですが、このうち第一種住居地域に係る容積率は、前面道路幅員による容積率の制限を受け295.20%となっています。また、建蔽率については、防火地域内の耐火建築物による緩和及び角地による緩和により、近隣商業地域は100%、第一種住居地域は80%となっています。このように信託不動産に係る土地の容積率及び建蔽率は、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313.01%及び83.40%となります。					

(3) プライムメゾン大通公園

特定資産 (信託受益権) の概要					
信託受託者 (予定)	三井住友信託銀行 株式会社		信託期間満了日 (予定)	未定	
所在地	(住所) 北海道札幌市中央区大通西六丁目5番地2 (地番) 北海道札幌市中央区大通西六丁目5番2 他3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		用途	共同住宅、店舗
	面積 (㎡)	1,007.42		延床面積 (㎡)	11,090.88
	容積率 (用途地域指定)	800%		構造・階数	RC、18F/B1F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成20年12月15日
取得予定価格 (千円)	2,660,000		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 (㎡)		7,360.37		テナント総数	1
総賃貸面積 (㎡)		6,556.43		賃貸可能戸数 (戸)	125 (店舗2除く)
稼働率 (面積ベース)		89.1%		賃貸戸数 (戸)	111 (店舗2除く)
敷金 (千円)		26,092		月額貸室賃料収入 (千円)	17,481

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及び貸借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 レジデンシャル投資法人

プロパティ・マネジメント会社	積和不動産	賃借人	積和不動産
契約期間	未定	賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型
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	一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価	調査報告会社	株式会社 ERIソリューション
鑑定評価額	2,830,000	修繕費（千円）	緊急 0
価格時点	平成26年9月1日		1年以内 130
			2～12年間 252,180
		建物再調達価格（千円）	1,790,000
		予想最大損失率（PML）	0.4%
特記事項			
信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。			

(4) プライムメゾン南2条

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）北海道札幌市中央区南二条西九丁目1番地1 （地番）北海道札幌市中央区南二条西九丁目1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（㎡）	1,085.66	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）	1,470,000	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（㎡）	6,019.15	テナント総数	1
総賃貸面積（㎡）	5,917.82	賃貸可能戸数（戸）	117（店舗1除く）
稼働率（面積ベース）	98.3%	賃貸戸数（戸）	115（店舗1除く）
敷金（千円）	13,106	月額貸室賃料収入（千円）	9,454
プロパティ・マネジメント会社	積和不動産	賃借人	積和不動産
契約期間	未定	賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型
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	一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価	調査報告会社	株式会社 ERIソリューション
鑑定評価額	1,670,000	修繕費（千円）	緊急 0
価格時点	平成26年9月1日		1年以内 3,980
			2～12年間 158,370
		建物再調達価格（千円）	1,590,000
		予想最大損失率（PML）	0.5%

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及び貸借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 レジデンシャル投資法人

特記事項
<p>1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。</p> <p>2. 信託不動産に係る土地の一部（地番：1番15）と周辺道路との間の境界が確定していませんが、現所有者の責任と負担において速やかに境界を確定することについて、現所有者と合意しています。</p>

(5) プライムメゾン鴨々川

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）北海道札幌市中央区南七条西一丁目6番地1 （地番）北海道札幌市中央区南七条西一丁目6番1 他1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（㎡）	754.61	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）	970,000	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（㎡）	4,102.08	テナント総数	1	
総賃貸面積（㎡）	4,048.40	賃貸可能戸数（戸）	96	
稼働率（面積ベース）	98.7%	賃貸戸数（戸）	95	
敷金（千円）	6,465	月額貸室賃料収入（千円）	6,701	
プロパティ・マネジメント会社	積和不動産	賃借人	積和不動産	
契約期間	未定	賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型	
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	一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価	調査報告会社	株式会社 ERIソリューション	
鑑定評価額	1,100,000	修繕費（千円）	緊急	
価格時点	平成26年9月1日		1年以内	1,240
			2～12年間	106,330
		建物再調達価格（千円）	1,074,000	
		予想最大損失率（PML）	0.3%	
特記事項				
<p>1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。</p> <p>2. 本物件の1階ゴミ置場における扉が建築確認申請図に記載の仕様と異なっているため、現所有者の責任と負担において、速やかに建築基準法を満たす仕様には是正することについて、現所有者と合意しています。</p>				

（注）本物件の住居部分の一部は、本日現在、積和不動産から本資産運用会社の利害関係人である積水ハウスに賃貸されています。

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及び貸借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 レジデンシャル投資法人

(6) プライムメゾンセントラルパーク

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) 福岡県福岡市東区香椎照葉四丁目2番5 (地番) 福岡県福岡市東区香椎照葉四丁目23番30 他1筆				
土地	所有形態	所有権（注1）	建物	所有形態	所有権（注1）
	用途地域	第二種住居地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	5,000.02		延床面積（㎡）	10,249.72
	容積率 （用途地域指定）	300%		構造・階数	RC、14F
	建蔽率 （用途地域指定）	60%		建築時期	平成23年2月3日
取得予定価格（千円）	2,230,000		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（㎡）	10,268.74		テナント総数	1	
総賃貸面積（㎡）	9,648.37		賃貸可能戸数（戸）	136	
稼働率（面積ベース）	94.0%		賃貸戸数（戸）	127	
敷金（千円）	10,756		月額貸室賃料収入（千円）	12,701	
プロパティ・マネジメント会社	積和不動産九州株式会社		賃借人	積和不動産九州株式会社	
契約期間	未定		賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型	
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	株式会社立地評価研究所による鑑定評価		調査報告会社	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	
鑑定評価額	2,272,000		修繕費（千円）	緊急	0
価格時点	平成26年9月1日			1年以内	1,220
				2～12年間	152,620
			建物再調達価格（千円）	2,034,000	
			予想最大損失率（PML）	5.4%	
特記事項					
<p>1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来60%ですが、角地緩和及び建築基準法第86条に規定する一団地認定により56%となっています。</p> <p>2. 信託不動産に係る土地と隣地との間の境界が確定していませんが、現所有者の責任と負担において速やかに境界を確定することについて、現所有者と合意しています。</p>					

(注1) 本物件の土地及び建物は、本日現在、積水ハウス及び福岡商事株式会社による共有（積水ハウス：50%、福岡商事株式会社：50%）となっており、取得予定日に全持分につき信託設定がなされ、その信託の受益権を本投資法人が取得する予定です。

(注2) 本物件の土地の一部（地番：23番32）は貸地であり、かかる貸地上の建物（店舗）は借地人が所有しています。

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及び貸借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却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 レジデンシャル投資法人

(7) マストライフ八広

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）東京都墨田区八広五丁目30番10号 （地番）東京都墨田区八広五丁目54番			
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域 準工業地域	用途	共同住宅、店舗
	面積（㎡）	1, 228. 41	延床面積（㎡）	4, 012. 49
	容積率 （用途地域指定）	商業地域：400% 準工業地域：200%/200%	構造・階数	RC、13F
	建蔽率 （用途地域指定）	商業地域：80% 準工業地域：60%/80%	建築時期	平成23年1月14日
取得予定価格（千円）	1, 670, 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（㎡）	3, 409. 16	テナント総数	1	
総賃貸面積（㎡）	3, 316. 66	賃貸可能戸数（戸）	102（店舗1除く）	
稼働率（面積ベース）	97. 3%	賃貸戸数（戸）	99（店舗1除く）	
敷金（千円）	12, 928	月額貸室賃料収入（千円）	9, 612	
プロパティ・マネジメント会社	積和不動産	賃借人	積和不動産	
契約期間	未定	賃貸方式	マスターリース契約・賃料保証型	
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	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	1, 710, 000	修繕費（千円）	緊急	0
価格時点	平成26年9月1日		1年以内	0
			2～12年間	66, 208
		建物再調達価格（千円）	923, 800	
		予想最大損失率（PML）	6. 8%	
特記事項				
1. 信託不動産に係る土地の容積率及び建蔽率は、南東側区道との道路境界線より20m以内（商業地域）は400%・80%、20m超30m以内（準工業地域）は200%・60%、30m超（準工業地域）は200%・80%となっており、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、288. 91%・74. 10%となっています。 2. 本物件の外壁に設置された看板について建築基準法で定められた確認申請等が行われていませんが、現所有者の責任と負担において速やかに撤去することについて、現所有者と合意しています。				

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及び貸借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 レジデンシャル投資法人

(8) プライムメゾン恵比寿

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）東京都渋谷区恵比寿一丁目22番19号 （地番）東京都渋谷区恵比寿一丁目20番1 他5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	用途	共同住宅、店舗
	面積（㎡）	587.16	延床面積（㎡）	3,798.12
	容積率 （用途地域指定）	500%	構造・階数	RC、12F
	建蔽率 （用途地域指定）	80%	建築時期	平成26年6月5日
取得予定価格（千円）	3,585,000	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（㎡）	3,010.66	テナント総数	1	
総賃貸面積（㎡）	755.39	賃貸可能戸数（戸）	98（店舗2除く）	
稼働率（面積ベース）	25.1%	賃貸戸数（戸）	16（店舗2除く）	
敷金（千円）	26,210	月額貸室賃料収入（千円）	5,238	
プロパティ・マネジメント会社	積和不動産	賃借人	積和不動産	
契約期間	未定	賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型	
鑑定評価書の概要（金額単位：千円）				
評価方法	一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価	調査報告会社	株式会社 ERIソリューション	
鑑定評価額	3,820,000	修繕費（千円）	緊急	0
価格時点	平成26年9月1日		1年以内	190
			2～12年間	38,440
		建物再調達価格（千円）		965,000
		予想最大損失率（PML）		5.3%
特記事項				
信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。				

（注1）本物件の住居部分の一部は、本日現在、積和不動産から本資産運用会社の利害関係人である積水ハウスに賃貸されています。

（注2）本物件については現在順次リーシングが進められていますが、建築時期（平成26年6月5日）から間がなく、平成26年7月末日現在の稼働率は25.1%です。これを踏まえ、本物件の取得に係る売買契約においては、取得予定日において本投資法人が満足する稼働率に達したと合理的に判断できることが、売買実行の条件とされています。

【上記各表の記載事項の説明】

- 「信託受託者（予定）」欄には、本日現在における信託受託者又は取得予定資産に係る信託の受託につき合意をしている信託受託予定者を記載しています。
- 「所在地（住所）」欄には住居表示を、住居表示が未実施の物件については建物の登記簿（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、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。

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及び貸借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 レジデンシャル投資法人

- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 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。
- (9) 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。
- (10) 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、B：地下
- (11) 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。
- (12) 「担保設定の有無」欄には、本投資法人の取得後の担保設定の予定の有無を記載しています。
- (13) 「賃貸借及び管理の概況」欄の数値は、平成 26 年 7 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、「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。但し、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、取得予定日付で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について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。
- (14) 「月額貸室賃料収入」欄には、マストライフ八広については、マスターリース会社と信託受託者（予定）との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結する予定であり（但し、店舗部分を除きます。）、マスターリース会社は、エンドテナントの有無に関わらず賃貸借契約書に記載された月額保証賃料を支払うこととされていることから、当該月額保証賃料に、店舗部分のエンドテナントとの賃貸借契約書上の月額賃料（共益費を含みます。）を加算して記載しています。また、マストライフ八広を除く 7 物件については、マスターリース会社と信託受託者（予定）との間でマスターリース契約・パススルー型の賃貸借契約を締結する予定であり、マスターリース会社が支払う賃料とエンドテナントからマスターリース会社に支払われる賃料とが同額となる予定のため、平成 26 年 7 月末日における有効な賃貸借契約書上の月額賃料（共益費を含みます。）の合計額を記載しています。
- (15) 「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。
- (16) 「賃借人」欄には、マスターリース契約を信託受託者（予定）との間で締結を予定している賃借人を記載しています。
- (17) 「賃貸方式」欄には、賃借人が信託受託者との間で締結を予定している賃貸借スキーム（直接賃貸する方式、転貸人に賃貸する方式等）を記載しています。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・パススルー型」とは、マスターリース会社が、エンドテナント等のマスターリース会社から物件を賃借する者から受領する賃料と同額の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、「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が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。
- (18) 「予想最大損失率（PML）」欄の数値は、いずれも損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社作成のポートフォリオ地震 PML 評価報告書に基づくものです。ポートフォリオ地震 PML 評価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」とは、地震による予想最大損失率（Probable Maximum Loss）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。また、当該数値は平成 26 年 9 月の調査時点の数値であり、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及び貸借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 レジデンシャル投資法人

4. 取得先の概要

(1) プライムメゾン森下、プライムメゾン品川、プライムメゾン大通公園、プライムメゾン南2条、
プライムメゾン鴨々川、プライムメゾン恵比寿

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	195,009百万円 (平成26年7月末日現在)
⑥ 設立年月	昭和35年8月
⑦ 純資産	962,566百万円 (連結) (平成26年7月末日現在)
⑧ 総資産	1,854,610百万円 (連結) (平成26年7月末日現在)
⑨ 大株主 (持株比率)	積水化学工業株式会社 (10.40%) 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) (5.54%) 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) (4.45%) (いずれも平成26年7月末日現在)
⑩ 本投資法人・本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4.26%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 (以下「投信法」といいます。) 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、本日現在、本資産運用会社に対して、非常勤取締役1名及び非常勤監査役1名を派遣しています。また、本資産運用会社の職員のうち3名が当該会社からの出向者です。
取引関係	平成26年9月期 (第18期) において、本投資法人は当該会社から1物件・1,755百万円 (取得価格) の資産を取得しています。また、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) プライムメゾンセントラルパーク

共有持分50%の取得先である積水ハウスの概要については上記(1)に記載のとおりです。また、残りの共有持分50%の取得先である福岡商事株式会社の概要は以下のとおりです。

① 名称	福岡商事株式会社
② 所在地	福岡県福岡市中央区大名二丁目2番26号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 五島 明彦
④ 事業内容	損害保険代理業、生命保険募集代理店、不動産売買仲介業、不動産賃貸事業、駐車場業及び各種提携事業
⑤ 資本金	48百万円 (平成26年3月末日)
⑥ 設立年月	昭和7年7月
⑦ 純資産	非開示 (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。)
⑧ 総資産	非開示 (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。)
⑨ 大株主 (持株比率)	非開示 (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。)

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及び貸借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 レジデンシャル投資法人

⑩ 本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係・人的関係・取引関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関連会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(3) マストライフ八広

① 名称	積和不動産株式会社
② 所在地	東京都渋谷区代々木二丁目1番1号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 浅野 光太郎
④ 事業内容	不動産販売事業、不動産賃貸事業
⑤ 資本金	1,758百万円（平成26年1月末日現在）
⑥ 設立年月	昭和51年3月
⑦ 純資産	42,409百万円（連結）（平成26年1月末日現在）
⑧ 総資産	70,934百万円（連結）（平成26年1月末日現在）
⑨ 大株主（持株比率）	積水ハウス（100%）（平成26年1月末日現在）
⑩ 本投資法人・本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、投信法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	本日現在、本資産運用会社の職員のうち1名が当該会社からの出向者です。
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。

5. 物件取得者等の状況

(1) プライムメゾン森下、プライムメゾン品川、プライムメゾン大通公園、プライムメゾン南2条、プライムメゾン鴨々川、プライムメゾン恵比寿

	現所有者	前所有者
会社名	積水ハウス	該当ありません。
特別な利害関係にある者との関係	上記「4. 取得先の概要 (1) プライムメゾン森下、プライムメゾン品川、プライムメゾン大通公園、プライムメゾン南2条、プライムメゾン鴨々川、プライムメゾン恵比寿」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	—	—

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及び貸借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 レジデンシャル投資法人

(2) プライムメゾンセントラルパーク

	現所有者	前所有者
会社名	積水ハウス	該当ありません。
特別な利害関係にある者との関係	上記「4. 取得先の概要 (2) プライムメゾンセントラルパーク」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	—	—

本日現在、プライムメゾンセントラルパークの共有持分 50%を所有する福岡商事株式会社は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にないため、記載を省略します。

(3) マストライフ八広

<建物>

	現所有者	前所有者
会社名	積和不動産	該当ありません。
特別な利害関係にある者との関係	上記「4. 取得先の概要 (3) マストライフ八広」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	—	—

<土地>

	現所有者	前所有者
会社名	積和不動産	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「4. 取得先の概要 (3) マストライフ八広」をご参照ください。	—
取得経緯・理由等	上記建物竣工後、投資運用等を目的として、平成26年4月に前所有者と不動産売買契約を締結し、底地部分を取得したものです。	—
取得価格	415 百万円 (底地部分)	—
取得時期	平成 26 年 4 月 28 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及び貸借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 レジデンシャル投資法人

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	建築検査機関
プライムメゾン 森下	積水ハウス	株式会社フォルム 建築計画研究所	株式会社クロス ファクトリー	積水ハウス	株式会社都市居住 評価センター
プライムメゾン 品川	積水ハウス	株式会社梓設計	株式会社梓設計	積水ハウス	ビューローベリタス ジャパン株式会社
プライムメゾン 大通公園	積水ハウス	株式会社日本設計	株式会社日本設計	清水建設株式会社	札幌市建築主事
プライムメゾン 南2条	積水ハウス	株式会社日本設計	株式会社日本設計	西松建設株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社
プライムメゾン 鴨々川	積水ハウス	株式会社日本設計	株式会社日本設計	西松建設株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社
プライムメゾン セントラルパーク	積水ハウスを代 表とするセンタ ー地区画地C賃 貸棟共同企業体	株式会社醇建築 まちづくり研究所	清水建設株式会 社有限会社福岡構造	清水建設株式会社	九州住宅保証 株式会社
マストライフ 八広	積和不動産	積水ハウス	株式会社東陽建築 構造設計事務所	積水ハウス	ビューローベリタス ジャパン株式会社
プライムメゾン 恵比寿	積水ハウス	有限会社中村彰 建築研究室	株式会社 ティーケー設計	積水ハウス	株式会社グッド・ アイズ建築検査機構

取得予定資産のうち、プライムメゾン大通公園を除く7物件については、平成19年6月に施行された建築基準法の改正に基づき指定構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定を受けています。なお、プライムメゾン大通公園については対象となっていないため、本投資法人は専門の第三者機関（株式会社ERIソリューション）に構造計算書の確認調査を委託し、当該調査の検証において、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受けています。

（ご参考）専門機関の概要

機 関 名	株式会社ERI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
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 横瀬 弘明
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
資 本 金	80百万円（平成26年6月1日現在）

7. 媒介の概要

該当ありません。

8. 利害関係人等との取引

取得予定資産の取得先である積水ハウス及び積和不動産は、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（以下「本売買契約」といいます。）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。

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及び貸借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席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 レジデンシャル投資法人

9. 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。

10. 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。

- (1) プライムメゾン森下、プライムメゾン品川、プライムメゾン大通公園、プライムメゾン南2条、プライムメゾン鴨々川、プライムメゾンセントラルパーク、マストライフ八広

取 得 決 定 日	平成 26 年 10 月 3 日
信 託 受 益 権 譲 渡 契 約 締 結 日	平成 26 年 10 月 3 日
代 金 支 払 日	平成 26 年 11 月 4 日 (予定)
信託受益権の移転日 (取得予定日)	平成 26 年 11 月 4 日 (予定)

- (2) プライムメゾン恵比寿

取 得 決 定 日	平成 26 年 10 月 3 日
信 託 受 益 権 譲 渡 契 約 締 結 日	平成 26 年 10 月 3 日
代 金 支 払 日	平成 27 年 1 月 15 日 (予定)
信託受益権の移転日 (取得予定日)	平成 27 年 1 月 15 日 (予定)

11. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等(注)に該当します。本売買契約上、本投資法人に重大な義務の違反があった等の理由により本売買契約が解除された場合、本投資法人は売買代金の 20%相当額を違約金として支払うものとされています。ただし、本売買契約においては、本投資法人が売買代金等の支払に必要な資金調達(増資を含みますがこれに限りません。)を完了していることが売買実行の条件とされています。

(注) 先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上を経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約(取引への実質的な拘束力を持つ買付け意向表明及び予約契約等を含みます。)をいいます。

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 26 年 9 月期(第 18 期)の運用状況の予想の修正及び平成 27 年 3 月期(第 19 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 26 年 5 月 14 日付で公表した平成 26 年 9 月期(第 18 期)(平成 26 年 4 月 1 日～平成 26 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いては、取得予定日が平成 26 年 11 月 4 日及び平成 27 年 1 月 15 日であるため、平成 26 年 9 月期(第 18 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 27 年 3 月期(第 19 期)(平成 26 年 10 月 1 日～平成 27 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 26 年 9 月期(第 18 期)の運用状況の予想の修正及び平成 27 年 3 月期(第 19 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
- 【参考資料 3】取得予定資産取得後のポートフォリオの状況
- 【参考資料 4】取得予定資産の外観写真
- 【参考資料 5】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及び貸借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 レジデンシャル投資法人

【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 森下	プライムメゾン 品川	プライムメゾン 大通公園	プライムメゾン 南2条
鑑定評価額（特定価格）	1,770,000	1,700,000	2,830,000	1,670,000
価格時点	平成26年9月1日	平成26年9月1日	平成26年9月1日	平成26年9月1日
運営収益	114,270	110,098	241,290	139,674
貸室賃料収入(共益費収入を含む)	114,386	104,053	241,624	128,979
駐車場収入	1,152	1,680	14,760	21,036
その他収入	4,662	9,687	450	1,918
空室損等	▲5,930	▲5,322	▲15,544	▲12,259
運営費用	25,305	26,505	77,905	40,619
維持管理費・水道光熱費	7,589	11,597	34,480	11,796
修繕費（原状回復費を含む）	2,449	2,308	7,814	4,055
PMフィー・テナント募集費用等	7,718	5,287	14,319	8,122
公租公課	6,188	6,126	21,034	15,700
その他費用	1,360	1,185	258	946
運営純収益（NOI）	88,965	83,592	163,385	99,055
一時金の運営益	169	332	549	271
資本的支出等	▲2,000	▲673	▲6,615	▲4,508
純収益（NCF）	87,134	83,252	157,319	94,818
還元利回り	4.9%	4.8%	5.5%	5.6%
直接還元法による収益価格	1,780,000	1,730,000	2,860,000	1,690,000
DCF法による収益価格	1,760,000	1,690,000	2,790,000	1,650,000
割引率	4.9%	4.6%	5.3%	5.4%
最終還元利回り	5.1%	5.0%	5.7%	5.8%
積算価格	1,410,000	1,390,000	2,600,000	1,590,000
土地割合	45.4%	55.4%	47.9%	33.2%
建物割合	54.6%	44.6%	52.1%	66.8%

(単位：千円)

	プライムメゾン 鴨々川	プライムメゾン セントラルパーク (注2)	マストライフ 八広	プライムメゾン 恵比寿
鑑定評価額（特定価格）	1,100,000	2,272,000	1,710,000	3,820,000
価格時点	平成26年9月1日	平成26年9月1日	平成26年9月1日	平成26年9月1日
運営収益	96,378	175,301	119,064	217,650
貸室賃料収入(共益費収入を含む)	89,146	162,012	118,101	211,240
駐車場収入	10,164	12,828	4,416	7,680
その他収入	1,829	5,647	3,334	9,176
空室損等	▲4,761	▲5,186	▲6,788	▲10,446
運営費用	31,322	41,435	28,511	41,860
維持管理費・水道光熱費	10,836	8,662	9,473	10,266
修繕費（原状回復費を含む）	2,558	3,165	3,702	1,977
PMフィー・テナント募集費用等	5,627	8,862	7,340	16,055
公租公課	11,565	17,363	7,467	12,405
その他費用	736	3,382	526	1,157
運営純収益（NOI）	65,056	133,865	90,552	175,790
一時金の運営益	148	238	216	741
資本的支出等	▲3,074	▲10,897	▲2,819	▲2,320
純収益（NCF）	62,130	123,207	87,949	174,211
還元利回り	5.6%	5.5%	5.1%	4.5%
直接還元法による収益価格	1,110,000	2,262,000	1,720,000	3,870,000

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及び貸借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却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 レジデンシャル投資法人

DCF 法による収益価格	1,080,000	2,282,000	1,700,000	3,770,000
割引率	5.4%	住居部分 5.2%	4.9%	4.3%
		貸地部分 5.0%		
最終還元利回り	5.8%	5.6%	5.3%	4.7%
積算価格	1,020,000	2,950,000	1,470,000	3,740,000
土地割合	30.0%	38.0%	43.6%	68.8%
建物割合	70.0%	62.0%	56.4%	31.3%

- (注1) 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。
- (注2) プライムメゾンセントラルパークの敷地の一部は貸地であるため、貸地部分の収益価格を求める手法はDCF法となります。そのため、便宜上、上記表のうち、「運営収益」、「運営費用」、「運営純収益」、「純収益」及び「直接還元法による収益価格」は、直接還元法に基づく住居部分の数値に、DCF法に基づく貸地部分の数値を合算して記載しています。また、「還元利回り」及び「最終還元利回り」は住居部分のみに設定されています。

※現行賃料単価との比較

	プライムメゾン 森下	プライムメゾン 品川	プライムメゾン 大通公園	プライムメゾン 南2条
鑑定評価に係る平均賃料単価	4,371 円/㎡ (14,450 円/坪)	4,083 円/㎡ (13,497 円/坪)	2,683 円/㎡ (8,872 円/坪)	1,749 円/㎡ (5,781 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	4,306 円/㎡ (14,234 円/坪)	4,026 円/㎡ (13,309 円/坪)	2,603 円/㎡ (8,606 円/坪)	1,554 円/㎡ (5,139 円/坪)

	プライムメゾン 鴨々川	プライムメゾン セントラルパーク	マストライフ 八広	プライムメゾン 恵比寿
鑑定評価に係る平均賃料単価	1,811 円/㎡ (5,987 円/坪)	1,380 円/㎡ (4,564 円/坪)	2,903 円/㎡ (9,600 円/坪)	5,476 円/㎡ (18,100 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	1,655 円/㎡ (5,471 円/坪)	1,386 円/㎡ (4,584 円/坪)	2,916 円/㎡ (9,641 円/坪)	5,440 円/㎡ (17,984 円/坪)

- (注3) 「鑑定評価に係る平均賃料単価」は、上記鑑定評価上の直接還元法における住居部分に係る貸室賃料収入を基礎として算定しています。
- (注4) 「賃貸借契約に係る平均賃料単価」は、いずれも平成26年7月末日時点における住居部分に係る有効な賃貸借契約書上の月額賃料（共益費含みます。）の合計を基礎として算定しています。なお、住居部分に関してマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約をマスターリース会社との間で締結予定のマストライフ八広に関しては、前記「3. 取得予定資産の内容」に記載した月額貸室賃料収入（月額保証賃料）を基礎として算定していないため、本投資法人が受け取る月額保証賃料の賃料単価（2,833 円/㎡（9,366 円/坪））とは異なります。

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及び貸借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 レジデンシャル投資法人

【参考資料2】取得予定資産の鑑定NOI（平均）利回り

物件名称	鑑定NOI 利回り	鑑定NOI 平均利回り	【ご参考】 平成26年3月期（第17期） 実績NOI 平均利回り
プライムメゾン森下	5.2%	5.6%	住 居：5.1% その他信託不動産：5.1% ポートフォリオ全体：5.1%
プライムメゾン品川	5.0%		
プライムメゾン大通公園	6.1%		
プライムメゾン南2条	6.7%		
プライムメゾン鴨々川	6.7%		
プライムメゾンセントラルパーク	6.0%		
マストライフ八広	5.4%		
プライムメゾン恵比寿	4.9%		

(注) 上記表中の数値は、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）÷取得予定資産の取得予定価格（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。以下同じです。）をいいます。なお、プライムメゾンセントラルパークの土地の一部（地番：23番32）は貸地であるため、当該物件の鑑定NOIは、住居部分の運営純収益に、貸地部分の不動産鑑定評価書上のDCF法における単年度の運営純収益を加算して算出しています。

「平成26年3月期（第17期）実績NOI 平均利回り」

＝平成26年3月期（第17期）保有物件の賃貸NOIの年換算額の合計÷平成26年3月期（第17期）保有物件の取得価格の合計
 平成26年3月期（第17期）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

【参考資料3】取得予定資産取得後のポートフォリオの状況

需要層が厚い東京圏中心の住居ポートフォリオ

資産規模	住居への投資比率	住居における東京圏への投資比率
取得(予定) 価格の合計 1,860 億円 保有物件数 106 物件 (取得予定資産取得後)	住居比率 91.1% 住居物件数 99 物件 (取得予定資産取得後)	住居東京圏比率 72.1% 東京圏住居物件数 67 物件 (取得予定資産取得後)

(注1) 「取得(予定)価格」とは、取得予定資産取得後の各保有物件に係る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。）をいいます。

(注2) 「住居比率」は、取得(予定)価格に基づき算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「住居東京圏比率」は、住居ポートフォリオのうち東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。）に所在する住居への投資比率をいい、取得(予定)価格に基づき算出し、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及び貸借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 レジデンシャル投資法人

【参考資料4】取得予定資産の外観写真

(1) プライムメゾン森下



(2) プライムメゾン品川



(3) プライムメゾン大通公園



(4) プライムメゾン南2条



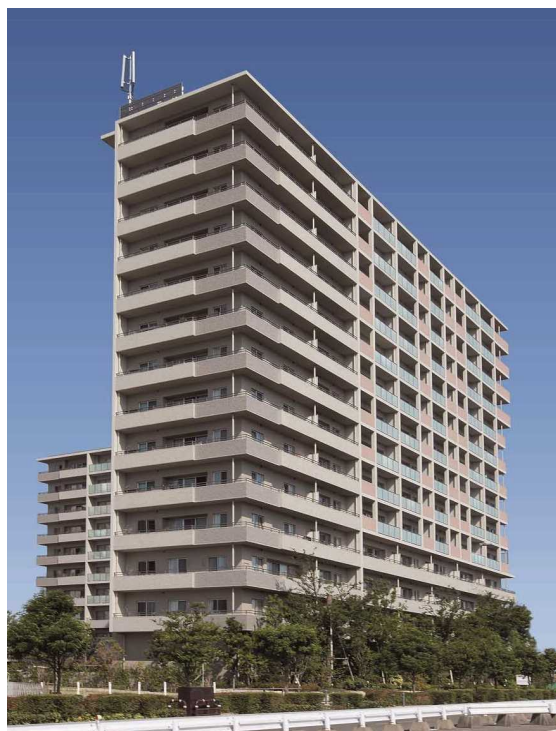
ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

(5) プライムメゾン鴨々川



(6) プライムメゾンセントラルパーク



(7) マストライフ八広



(8) プライムメゾン恵比寿



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及び貸借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 レジデンシャル投資法人

【参考資料5】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	エスティメゾン銀座	東京都中央区銀座	平成17年8月2日	5,290	2.8%
住居-3	エスティメゾン麻布永坂	東京都港区六本木	平成17年8月2日	1,730	0.9%
住居-4	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東	平成17年8月2日	1,960	1.1%
住居-5	エスティメゾン恵比寿	東京都渋谷区広尾	平成17年8月2日	700	0.4%
住居-6	エスティメゾン神田	東京都千代田区神田多町	平成17年8月2日	1,360	0.7%
住居-8	エスティメゾン北新宿	東京都新宿区北新宿	平成17年8月2日	1,290	0.7%
住居-10	エスティメゾン浅草駒形	東京都台東区駒形	平成17年8月2日	1,870	1.0%
住居-11	エスティメゾン町田	東京都町田市原町田	平成17年8月2日	1,360	0.7%
住居-12	エスティメゾン川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	平成17年8月2日	2,130	1.1%
住居-13	エスティメゾン今池	愛知県名古屋市中千種区今池	平成17年8月2日	300	0.2%
住居-14	エスティメゾン新川崎	神奈川県川崎市幸区古市場	平成17年11月1日	1,018	0.5%
住居-15	エスティメゾン横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町	平成19年2月28日	2,090	1.1%
住居-16	エスティメゾン亀戸	東京都江東区亀戸	平成18年1月31日	1,650	0.9%
住居-17	エスティメゾン目黒	東京都目黒区三田	平成18年2月1日	887	0.5%
住居-18	エスティメゾン八千代緑が丘	千葉県八千代市緑が丘	平成18年1月23日	1,348	0.7%
住居-19	エスティメゾン巣鴨	東京都豊島区巣鴨	平成19年3月9日	1,510	0.8%
住居-20	エスティメゾン京橋	大阪府大阪市都島区東野田町	平成18年4月3日	2,774	1.5%
住居-21	エスティメゾン目黒本町	東京都目黒区目黒本町	平成18年3月30日	1,220	0.7%
住居-22	エスティメゾン白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	平成18年4月3日	844	0.5%
住居-23	エスティメゾン南堀江	大阪府大阪市西区南堀江	平成19年3月9日	1,055	0.6%
住居-24	エスティメゾン五反田	東京都品川区西五反田	平成18年9月14日	3,043	1.6%
住居-25	エスティメゾン大井仙台坂	東京都品川区東大井	平成18年9月14日	2,440	1.3%
住居-26	エスティメゾン品川シーサイド	東京都品川区東品川	平成18年9月14日	2,200	1.2%
住居-27	エスティメゾン南麻布	東京都港区南麻布	平成18年10月23日	1,300	0.7%
住居-28	エスティメゾン城東	大阪府大阪市城東区野江	平成18年11月15日	1,075	0.6%
住居-29	エスティメゾン塚本	大阪府大阪市淀川区塚本	平成18年12月1日	1,250	0.7%
住居-30	エスティメゾン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町	平成19年3月28日	1,900	1.0%
住居-31	エスティメゾン麻布十番	東京都港区麻布十番	平成19年5月11日	2,700	1.5%
住居-33	エスティメゾン板橋本町	東京都板橋区大和町	平成19年8月21日	1,000	0.5%
住居-34	エスティメゾン大泉学園	東京都練馬区東大泉	平成19年8月21日	871	0.5%
住居-35	エスティメゾン天神東Ⅰ	福岡県福岡市博多区須崎町	平成19年9月28日	445	0.2%
住居-36	エスティメゾン天神東Ⅱ	福岡県福岡市博多区須崎町	平成19年9月28日	840	0.5%
住居-37	エスティメゾン四条西洞院	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	0.8%
住居-39	エスティメゾン東品川	東京都品川区東品川	平成20年7月1日	2,610	1.4%
住居-40	エスティメゾン八王子みなみ野	東京都八王子市西片倉	平成19年11月1日	1,000	0.5%
住居-41	エスティメゾン西中島	大阪府大阪市東淀川区東中島	平成19年11月1日	2,250	1.2%
住居-42	エスティメゾン板橋区役所前	東京都板橋区板橋	平成19年11月1日	2,700	1.5%
住居-43	エスティメゾン武蔵小山	東京都品川区荏原	平成19年11月30日	1,012	0.5%
住居-44	エスティメゾン千駄木	東京都文京区千駄木	平成20年2月6日	757	0.4%
住居-45	エスティメゾン四谷坂町	東京都新宿区坂町	平成20年4月25日	2,300	1.2%
住居-46	エスティメゾン博多東	福岡県福岡市博多区吉塚	平成20年3月26日	2,250	1.2%
住居-47	エスティメゾン上呉服	福岡県福岡市博多区上呉服町	平成20年4月25日	900	0.5%
住居-48	エスティメゾン三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋	平成20年12月15日	871	0.5%
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都小平市上水本町	平成22年10月1日	1,560	0.8%
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	0.6%
住居-52	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋市中千種区萱場	平成22年10月1日	640	0.3%
住居-53	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区下馬	平成23年3月25日	714	0.4%
住居-54	エスティメゾン板橋C6	東京都板橋区大山東町	平成23年6月10日	2,260	1.2%
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	1.0%
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	0.6%

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及び貸借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)をご覧くださいの上で、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 レジデンシャル投資法人

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)
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	0.8%
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	0.9%
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	0.4%
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	0.3%
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	1.0%
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	0.8%
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	1.5%
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	2.8%
住居-65	ブライムメゾン高見	愛知県名古屋市中区千種区高見	平成24年10月1日	905	0.5%
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	0.4%
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	0.6%
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	0.7%
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	0.6%
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	1.0%
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	0.7%
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	0.9%
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	0.8%
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	1.0%
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	0.7%
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	0.6%
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	0.4%
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	0.5%
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	0.8%
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	0.5%
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	0.5%
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	0.5%
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	0.5%
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	1.0%
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	1.5%
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	0.7%
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	0.7%
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	0.6%
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	0.9%
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	1.1%
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	エスティメゾン葵	愛知県名古屋市中区葵	平成26年1月31日	2,160	1.2%
住居-93	エスティメゾン薬院	福岡県福岡市中央区平尾	平成26年3月28日	2,008	1.1%
住居-94	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	東京都墨田区江東橋	平成26年5月1日	6,720	3.6%
住居-95	エスティメゾン大島	東京都江東区大島	平成26年5月1日	7,120	3.8%
住居-96	ブライムメゾン富士見台	愛知県名古屋市中区千種区富士見台	平成26年5月1日	1,755	0.9%
住居-97	エスティメゾン鶴舞	愛知県名古屋市中区千代田	平成26年5月1日	3,760	2.0%
住居-98	ブライムメゾン森下	東京都江東区森下	平成26年11月4日	1,720	0.9%
住居-99	ブライムメゾン品川	東京都品川区北品川	平成26年11月4日	1,680	0.9%
住居-100	ブライムメゾン大通公園	北海道札幌市中央区大通西	平成26年11月4日	2,660	1.4%
住居-101	ブライムメゾン南2条	北海道札幌市中央区南2条西	平成26年11月4日	1,470	0.8%
住居-102	ブライムメゾン鴨々川	北海道札幌市中央区南7条西	平成26年11月4日	970	0.5%
住居-103	ブライムメゾンセントラルパーク	福岡県福岡市東区香椎照葉	平成26年11月4日	2,230	1.2%
住居-104	マストライフ八広	東京都墨田区八広	平成26年11月4日	1,670	0.9%
住居-105	ブライムメゾン恵比寿	東京都渋谷区恵比寿	平成27年1月15日	3,585	1.9%
住 居				169,547	91.1%

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及び貸借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 レジデンシャル投資法人

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(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	2.1%
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	2.5%
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	0.8%
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	0.7%
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	1.1%
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	1.0%
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	0.7%
その他信託不動産					
小計				16,493	8.9%
合計				186,041	100.0%

(注1) 「所在地」欄については、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、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。但し、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(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、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(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。

(注6) 本日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(b-town 神宮前II)」に記載のとおり、本投資法人は本日付でb-town 神宮前IIを譲渡しているため、上記ポートフォリオの概況にb-town 神宮前IIは含まれていません。

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及び貸借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。