

平成 26 年 4 月 3 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 坂 本 光 司
 (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 南 修
 問合せ先 IR・財務部長 佐々木吉弥
 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
(エステイメゾン錦糸町Ⅱ 他 3 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。）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を取得することを決定しましたので、お知らせします。

記

1. 取得の概要

本投資法人が平成 25 年 3 月に獲得した合同会社 AQUA 2 の運用資産の取得に係る優先交渉権並びに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。）及び積和不動産中部株式会社（以下「積和不動産中部」といいます。）から付与された優先交渉権を行使し、下記 4 物件（取得予定価格の合計 19,355 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）及び自己資金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 (注 2)	取得予定資産	取得予定価格 (注 3)	売買契約締結日 及び取得予定日	取得先
エステイメゾン錦糸町Ⅱ	不動産を主な 信託財産とする 信託受益権	6,720,000,000 円	売買契約締結日 平成 26 年 4 月 3 日 取得予定日 平成 26 年 5 月 1 日	合同会社 AQUA 2
エステイメゾン大島		7,120,000,000 円		積水ハウス
プライムメゾン富士見台		1,755,000,000 円		積和不動産中部
エステイメゾン鶴舞		3,760,000,000 円		
住居全 4 物件の合計 (注 3)		19,355,000,000 円		

(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) 「エステイメゾン錦糸町Ⅱ」、「エステイメゾン大島」及び「エステイメゾン鶴舞」の物件名称は、本日現在において、それぞれ「リエトコート錦糸町」、「リエトコート大島」及び「ソルシェ鶴舞」ですが、本投資法人による取得後、入居者に一定期間の周知を行った後、各物件名称のブランド名を「エステイメゾン」に変更する予定のため、変更後の物件名称を記載していません。以下同じです。

(注 3) 「取得予定価格」及び「住居全 4 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。

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. 取得の理由

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。なお、各物件の特色は以下のとおりです。

(1) エスティメゾン錦糸町Ⅱ

本物件は、JR 総武線・東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅徒歩約 5 分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプを中心にファミリータイプまで幅広い住戸タイプを取り揃えた総住戸数 294 戸からなる大規模な店舗付賃貸マンションです。本物件の最寄駅である「錦糸町」駅から「東京」駅まで JR 総武線快速利用で約 8 分、「大手町」駅まで東京メトロ半蔵門線利用で約 13 分と都心への接近性に優れ、本物件周辺には「丸井錦糸町店」等生活利便施設が周辺の徒歩圏に充実しているなど生活利便性にも優れています。これらことから、本物件の主たる需要層としては利便性を志向する単身者又は少人数世帯が考えられます。

(2) エスティメゾン大島

本物件は、都営地下鉄新宿線「大島」駅徒歩約 2 分の距離に位置するシングルタイプを中心にコンパクトタイプを備えた総住戸数 313 戸からなる大規模な店舗付賃貸マンションです。本物件の周辺には各種教育施設、各種医療施設、官公庁施設、公園等が立地しており、最寄駅周辺には「松坂屋ストア」や「サンロード中の橋商店街」等日常生活に必要な商業施設等も多数営業していることから生活利便性にも優れています。また、都心の「大手町」地区までは電車で 20 分程度であることから、単身者又は少人数世帯にとって非常に恵まれた環境といえます。

(3) プライムメゾン富士見台

本物件は、名古屋市営地下鉄名城線「茶屋ヶ坂」駅及び「自由ヶ丘」駅からいずれも徒歩約 11 分の距離に位置し、主に中低層の共同住宅や一般住宅等が立ち並ぶ閑静な住宅地域（第一種低層住居専用地域）に立地するファミリータイプを中心とした賃貸マンションです。本物件の最寄駅から都心部へのアクセスは比較的良好であるとともに、徒歩圏にショッピングセンターやスーパー等の商業施設や小中学校、公園等の公共施設が存し、生活利便性にも優れています。また、居住環境としては、日照・眺望に恵まれた立地であり、設備面においても温水循環式床暖房等を備えている等、本物件の主たる需要層であるファミリー層の賃貸ニーズを捉えた賃貸マンションとなっています。

(4) エスティメゾン鶴舞

本物件は、名古屋市営地下鉄鶴舞線「鶴舞」駅徒歩約 5 分、名古屋市営地下鉄名城線・鶴舞線「上前津」駅徒歩約 6 分、JR 中央本線「鶴舞」駅徒歩約 7 分の距離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総住戸数 183 戸からなる大規模な店舗付賃貸マンションです。前述のとおり 3 路線 3 駅が利用可能であり、最寄駅の一つである「上前津」駅から名古屋市内有数の中心部である「栄」駅までは 2 駅であり都心接近性にも優れています。また、本物件の周辺に小売店舗等の生活利便施設が存し、本物件の 1 階にはスーパーが入居する等、生活利便性にも優れています。これらことから、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から家族世帯まで幅広い層が考えられます。

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

3. 取得予定資産の内容

(1) エスティメゾン錦糸町Ⅱ

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）東京都墨田区江東橋三丁目5番19				
	（地番）東京都墨田区江東橋三丁目10番1 他1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（㎡）	1,679.75		延床面積（㎡）	11,160.19
	容積率 （用途地域指定）	600%		構造・階数	RC、15F
	建蔽率 （用途地域指定）	80%		建築時期	平成20年1月17日
取得予定価格（千円）		6,720,000		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（㎡）		9,469.65		テナント総数	1
総賃貸面積（㎡）		8,683.15		賃貸可能戸数（戸）	294（店舗1除く）
稼働率（面積ベース）		91.7%		賃貸戸数（戸）	274（店舗1除く）
敷金（千円）		59,662		月額貸室賃料収入（千円）	32,565
プロパティ・マネジメント会社		株式会社 長谷エライブネット		マスターリース会社	株式会社 長谷エライブネット
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 東京建築検査機構	
鑑定評価額	7,160,000		修繕費 （千円）	緊急	0
価格時点	平成26年3月1日			1年以内	0
				2～12年間	112,410
				建物再調達価格（千円）	2,455,000
				予想最大損失率（PML）	5.1%
特記事項					
1. 該当事項はありません。					

(2) エスティメゾン大島

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）東京都江東区大島五丁目32番5				
	（地番）東京都江東区大島五丁目446番1				
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、店舗
	面積（㎡）	3,003.87		延床面積（㎡）	11,940.22
	容積率 （用途地域指定）	400%/300%		構造・階数	RC、15F
	建蔽率 （用途地域指定）	60%/60%		建築時期	平成19年9月13日
取得予定価格（千円）		7,120,000		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（㎡）		9,905.97		テナント総数	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

総賃貸面積 (㎡)	9,354.18	賃貸可能戸数 (戸)	313 (店舗3除く)	
稼働率 (面積ベース)	94.4%	賃貸戸数 (戸)	295 (店舗3除く)	
敷金 (千円)	133,149	月額貸室賃料収入 (千円)	36,277	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社 長谷工ライブネット	マスターリース会社	株式会社 長谷工ライブネット	
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 東京建築検査機構	
鑑定評価額	7,820,000	修繕費 (千円)	緊急	0
価格時点	平成26年3月1日		1年以内	0
			2~12年間	127,390
		建物再調達価格 (千円)		2,738,000
		予想最大損失率 (PML)		5.0%
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、角地による緩和により70%となっています。</p> <p>2. 信託不動産に係る土地の容積率は、東側道路境界線から30m以内は400%、30m超は300%となっており、その対象面積による加重平均を算出すると350.78%となります。</p>				

(3) プライムメゾン富士見台

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) 愛知県名古屋千種区富士見台一丁目25番地 (地番) 愛知県名古屋千種区富士見台一丁目25番			
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	用途地域	第一種低層住居専用地域	用途	共同住宅
	面積 (㎡)	4,882.14	延床面積 (㎡)	6,173.03
	容積率 (用途地域指定)	100%	構造・階数	RC、4F
	建蔽率 (用途地域指定)	40%	建築時期	平成19年4月24日
取得予定価格 (千円)	1,755,000	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 (㎡)	5,704.63	テナント総数	1	
総賃貸面積 (㎡)	4,872.41	賃貸可能戸数 (戸)	66	
稼働率 (面積ベース)	85.4%	賃貸戸数 (戸)	57	
敷金 (千円)	19,243	月額貸室賃料収入 (千円)	10,081	
プロパティ・マネジメント会社	積和不動産中部	マスターリース会社	積和不動産中部	
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 東京建築検査機構	
鑑定評価額	1,850,000	修繕費 (千円)	緊急	0
価格時点	平成26年3月1日		1年以内	0
			2~12年間	82,370
		建物再調達価格 (千円)		1,683,000
		予想最大損失率 (PML)		13.5%
特記事項				

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

1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来40%ですが、角地による緩和により50%となっています。

(4) エスティメゾン鶴舞

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千代田二丁目20番1号 （地番）愛知県名古屋市中区千代田二丁目2001番 他2筆			
土地	所有形態	所有権	建物	
	用途地域	商業地域		所有形態
	面積（㎡）	3,470.05		用途
	容積率 （用途地域指定）	500%		延床面積（㎡）
	建蔽率 （用途地域指定）	80%		共同住宅、店舗
			構造・階数	SRC・S、14F/B2F
			建築時期	平成11年11月27日
取得予定価格（千円）	3,760,000	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（㎡）	13,842.38（注1）	テナント総数	1	
総賃貸面積（㎡）	13,285.44（注1）	賃貸可能戸数（戸）	183（店舗1除く）	
稼働率（面積ベース）	96.0%	賃貸戸数（戸）	174（店舗1除く）	
敷金（千円）	184,925	月額貸室賃料収入（千円）	23,547	
プロパティ・マネジメント会社	積和不動産中部	マスターリース会社	積和不動産中部（注2）	
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 東京建築検査機構	
鑑定評価額	4,040,000	修繕費 （千円）	緊急	0
価格時点	平成26年3月1日		1年以内	0
			2～12年間	133,640
		建物再調達価格（千円）	3,344,000	
		予想最大損失率（PML）	11.2%	
特記事項				
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、角地による緩和により90%となっています。				

（注1）平成26年1月末日当時存在していた店舗の賃貸可能面積及び賃貸面積に含まれる附属建物を本日現在取り壊し済であり、取得完了までに新たな附属建物を取得先の責任と負担において建築する予定です。これに伴い総賃貸可能面積及び総賃貸面積は変動する可能性があります。

（注2）本物件の店舗部分を除く住居部分については、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賃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。

（注3）本物件住居部分の一部は、本日現在、積和不動産中部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。

【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

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

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。

- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (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、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、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1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「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。なお、エステイメゾン鶴舞については、上記(注1)をご参照ください。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26年5月1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、エステイメゾン鶴舞については、前述のとおり、店舗部分を除く住居部分については、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、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、エステイメゾン鶴舞を除く3物件については、マスターリース会社と信託受託者(予定)の間で締結予定のマスターリース契約上、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1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) 「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)との間で締結を予定している賃借人を記載しています。
- (17) 「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(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。また、当該数値は平成26年2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。

4. 取得先の概要

(1) エステイメゾン錦糸町Ⅱ、エステイメゾン大島

① 名 称	合同会社AQUA2
② 所 在 地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号東京共同会計事務所内
③ 代表者の役職・氏名	業務執行社員 一般社団法人AQUA1 職務執行者 北川 久芳
④ 事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
⑤ 資本金	10万円

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	設 立 年 月	平成 25 年 3 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	出 資 者	一般社団法人 A Q U A 1
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係		
⑩	資 本 関 係 取 引 関 係	当該会社に、本資産運用会社の親会社である積水ハウス及び本資産運用会社の株主である株式会社スプリング・インベストメントが一部匿名組合出資を行っています。その他、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。

(2) プライムメゾン富士見台

①	名 称	積水ハウス
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	191,559 百万円（平成 26 年 1 月末日現在）
⑥	設 立 年 月	昭和 4 年 5 月
⑦	純 資 産	941,415 百万円（連結）（平成 26 年 1 月末日現在）
⑧	総 資 産	1,769,005 百万円（連結）（平成 26 年 1 月末日現在）
⑨	大 株 主（持株比率）	積水化学工業株式会社（10.53%） 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）（5.52%） 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）（5.34%） （いずれも平成 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、本日現在、本投資法人の発行済投資口総数の 4.88%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 4 名が当該会社からの出向者です。
	取 引 関 係	平成 26 年 3 月期（第 17 期）において、本投資法人は当該会社から 4 物件・6,200 百万円（取得価格の合計）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。

(3) エスティメゾン鶴舞

①	名 称	積和不動産中部
②	所 在 地	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目 24 番 16 号
③	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 山本 保明

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 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26年1月末日現在）
⑥ 設立年月	昭和56年2月
⑦ 純資産	25,948百万円（連結）（平成26年1月末日現在）
⑧ 総資産	44,342百万円（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	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。

5. 物件取得者等の状況

エステイメゾン錦糸町Ⅱ及びエステイメゾン大島は、本投資法人及び本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、記載を省略します。なお、プライムメゾン富士見台及びエステイメゾン鶴舞に関しては以下のとおりです。

(1) プライムメゾン富士見台

	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）プライムメゾン富士見台」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	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	—	—

(2) エステイメゾン鶴舞

	現所有者	前所有者
会社名	積和不動産中部	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）エステイメゾン鶴舞」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24年3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24年3月12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. 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
エステイメゾン 錦糸町Ⅱ	株式会社中央 コーポレーション	株式会社 トツカ・セッケイ	有限会社 堤建築研究所	株式会社長谷工 コーポレーション	株式会社都市居住 評価センター
エステイメゾン 大島	双日株式会社	株式会社長谷工 コーポレーション	株式会社長谷工 コーポレーション	株式会社長谷工 コーポレーション	株式会社都市居住 評価センター
プライムメゾン 富士見台	積水ハウス	株式会社青島 設計	株式会社青島 設計	株式会社 竹中工務店	株式会社 確認サービス
エステイメゾン 鶴舞	日産不動産 株式会社	株式会社東洋 設計	株式会社東洋 設計	積水ハウス	名古屋市 建築主事

本投資法人は、取得予定資産について、専門の第三者機関（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、本構造計算書等に特に故意の改ざん・偽装等の偽造の不正はなかった旨の検証結果を受領しています。

（ご参考）専門機関の概要

機 関 名	株式会社東京建築検査機構
本 店 所 在 地	東京都中央区東日本橋一丁目1番4号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 小林 勝一
主 な 事 業 の 内 容	1. 建築基準法に基づく指定確認検査業務 2. 建築基準法に基づく指定性能評価機関業務 3. 建築基準法に基づく指定構造計算適合性判定機関業務 4. 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 5. 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
資 本 金	100 百万円

7. 媒介の概要

取得予定資産のうち、エステイメゾン錦糸町Ⅱ及びエステイメゾン大島のみ媒介者がいます。当該媒介者の詳細は以下のとおりです。

媒 介 者 の 名 称	みずほ信託銀行株式会社
所 在 地	東京都中央区八重洲一丁目2番1号
代表者の役職・氏名	取締役社長 中野 武夫
事 業 内 容	1. 信託業務 2. 預金又は定期積金の受入れ、資金の貸付け又は手形の割引ならびに為替取引 3. 債務の保証又は手形の引受けその他の前号の銀行業務に付随する業務 4. 国債、地方債、政府保証債その他の有価証券に係る引受け、募集又は売出しの取扱い、売買その他の業務 等
資 本 金	247,369 百万円（平成 25 年 9 月末日現在）
設 立 年 月	大正 14 年 5 月
本投資法人・本資産運用会社 と 当 該 会 社 の 関 係	本投資法人及び本資産運用会社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。
手 数 料	非開示 ※本物件の取得に係る媒介手数料については媒介者より開示についての承諾が得られていないことから非開示としています。

8. 利害関係人等との取引

取得予定資産のうち、プライムメゾン富士見台及びエステイメゾン鶴舞の取得先である積水ハウス及び積和不動産中部は、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きます。

また、本投資法人は、取得予定資産のうち、プライムメゾン富士見台及びエステイメゾン鶴舞について、

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

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中部に、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。

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。

取 得 決 定 日	平成 26 年 4 月 3 日
信 託 受 益 権 譲 渡 契 約 締 結 日	平成 26 年 4 月 3 日
代 金 支 払 日	平成 26 年 5 月 1 日 (予定)
信 託 受 益 権 の 移 転 日 (取 得 予 定 日)	平成 26 年 5 月 1 日 (予定)

11. 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 3 月期（第 17 期）の運用状況の予想の修正及び平成 26 年 9 月期（第 18 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 25 年 11 月 14 日付で公表した平成 26 年 3 月期（第 17 期）（平成 25 年 10 月 1 日～平成 26 年 3 月 31 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 5 月 1 日であるため、平成 26 年 3 月期（第 17 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 26 年 9 月期（第 18 期）（平成 26 年 4 月 1 日～平成 26 年 9 月 30 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 3 月期（第 17 期）の運用状況の予想の修正及び平成 26 年 9 月期（第 18 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)

	エステイメゾン 錦糸町Ⅱ	エステイメゾン 大島	プライムメゾン 富士見台	エステイメゾン 鶴舞
鑑定評価額 (特定価格)	7,160,000	7,820,000	1,850,000	4,040,000
価格時点	平成 26 年 3 月 1 日	平成 26 年 3 月 1 日	平成 26 年 3 月 1 日	平成 26 年 3 月 1 日
運営収益	433,450	478,267	141,585	326,886
貸室賃料収入(共益費収入を含む)	420,073	455,863	138,741	305,676
駐車場収入	18,426	27,600	12,060	32,832
その他収入	16,527	22,109	2,908	8,587
空室損等	▲21,576	▲27,305	▲12,123	▲20,208
運営費用	72,782	85,418	32,419	87,189
維持管理費・水道光熱費	16,920	28,000	9,222	31,424
修繕費 (原状回復費を含む)	6,178	6,428	3,684	8,136
PM フィー・テナント募集費用等	29,402	28,323	7,491	16,416
公租公課	19,902	22,032	11,301	28,927
その他費用	380	635	718	2,285
運営純収益 (NOI)	360,668	392,849	109,166	239,696
一時金の運営益	1,204	2,290	410	1,117
資本的支出等	▲6,755	▲7,650	▲4,972	▲9,967
純収益 (NCF)	355,117	387,489	104,605	230,847
還元利回り	4.9%	4.9%	5.6%	5.7%
直接還元法による収益価格	7,250,000	7,910,000	1,870,000	4,050,000
DCF 法による収益価格	7,070,000	7,720,000	1,840,000	4,040,000
割引率	4.7%	4.7%	5.4%	5.5%
最終還元利回り	5.1%	5.1%	5.8%	5.9%
積算価格	4,550,000	5,230,000	2,490,000	3,570,000
土地割合	47.1%	51.7%	44.7%	40.5%
建物割合	52.9%	48.3%	55.3%	59.5%

(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。

※現行賃料単価との比較

鑑定評価に係る平均賃料単価	3,645 円/㎡ (12,050 円/坪)	3,556 円/㎡ (11,758 円/坪)	2,026 円/㎡ (6,699 円/坪)	1,845 円/㎡ (6,099 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	3,695 円/㎡ (12,215 円/坪)	3,586 円/㎡ (11,857 円/坪)	2,068 円/㎡ (6,839 円/坪)	1,882 円/㎡ (6,222 円/坪)

(注 2) 「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 3) 「賃貸借契約に係る平均賃料単価」は、いずれも平成 26 年 1 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 (共益費含まず) 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エステイメゾン鶴舞に関しては、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 (1,679 円/㎡ (5,552 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

物件名称	鑑定NOI利回り	鑑定NOI平均利回り	【ご参考】 平成25年9月期（第16期） 実績NOI平均利回り
エステイメゾン錦糸町Ⅱ	5.4%	5.7%	住 居：5.1% 商 業 施 設：5.4% ポ ー ト フ ォ リ オ 全 体：5.1%
エステイメゾン大島	5.5%		
プライムメゾン富士見台	6.2%		
エステイメゾン鶴舞	6.4%		

(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。

「平成25年9月期（第16期）実績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25年9月期末（第16期末）における、本投資法人の保有物件をいいます。

【参考資料 3】 取得予定資産取得後のポートフォリオの状況

資産規模	住居への投資比率	東京圏の住居への投資比率
取得（予定）価格の合計 1,710 億円	住居比率 89.8%	住居東京圏比率 74.0%
保有物件数 99 物件	住居物件数 91 物件	住居の東京圏所在物件数 63 物件
(本募集取得予定資産取得後)	(本募集取得予定資産取得後)	(本募集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】取得予定資産の外観写真

(1) エスティメゾン錦糸町II



(2) エスティメゾン大島



(3) プライムメゾン富士見台



(4) エスティメゾン鶴舞



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	エステイメン銀座	東京都中央区銀座	平成17年8月2日	5,290	3.1%
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	1.0%
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	1.1%
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	0.4%
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	0.8%
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	0.8%
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	1.1%
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	0.8%
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	1.2%
住居-13	エステイメン今池	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	エステイメン新川崎	神奈川県川崎市幸区古市場	平成17年11月1日	1,018	0.6%
住居-15	エステイメン横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町	平成19年2月28日	2,090	1.2%
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	1.0%
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	0.5%
住居-18	エステイメン八千代緑が丘	千葉県八千代市緑が丘	平成18年1月23日	1,348	0.8%
住居-19	エステイメン巢鴨	東京都豊島区巢鴨	平成19年3月9日	1,510	0.9%
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	1.6%
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	0.7%
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	0.5%
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	0.6%
住居-24	エステイメン五反田	東京都品川区西五反田	平成18年9月14日	3,043	1.8%
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	1.4%
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	1.3%
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	0.8%
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	0.6%
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	0.7%
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	1.1%
住居-31	エステイメン麻布十番	東京都港区麻布十番	平成19年5月11日	2,700	1.6%
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	0.6%
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	0.5%
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	0.3%
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	0.5%
住居-37	エステイメン四条西洞院	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	1.5%
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	0.6%
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	1.3%
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	1.6%
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	0.6%
住居-44	エステイメン千駄木	東京都文京区千駄木	平成20年2月6日	757	0.4%
住居-45	エステイメン四谷坂町	東京都新宿区坂町	平成20年4月25日	2,300	1.3%
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	1.3%
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	0.5%
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	0.5%
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	0.9%
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	0.7%
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	0.4%
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	0.4%
住居-54	エステイメン板橋C6	東京都板橋区大山東町	平成23年6月10日	2,260	1.3%
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	1.1%
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	0.6%
住居-57	エステイメン武蔵小金井	東京都小金井市本町	平成24年3月2日	1,450	0.8%

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

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-58	ブライムメゾン御器所	愛知県名古屋市長和区阿由知通	平成24年4月2日	1,640	1.0%
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	0.5%
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	1.1%
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	0.9%
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	1.7%
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	3.0%
住居-65	ブライムメゾン高見	愛知県名古屋市中千種区高見	平成24年10月1日	905	0.5%
住居-66	ブライムメゾン矢田南	愛知県名古屋市中東区矢田南	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	愛知県名古屋市中東区芳野	平成24年10月1日	1,350	0.8%
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	1.1%
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	0.8%
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	1.0%
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	1.1%
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	0.8%
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	0.7%
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	0.9%
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	0.6%
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	0.6%
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	1.1%
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	1.6%
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	0.8%
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	0.7%
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	1.0%
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	1.2%
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	愛知県名古屋市中東区葵	平成26年1月31日	2,160	1.3%
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	1.2%
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	3.9%
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	4.2%
住居-96	ブライムメゾン富士見台	愛知県名古屋市中千種区富士見台	平成26年5月1日	1,755	1.0%
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	2.2%
住 居				153,562	89.8%
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	2.2%
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	0.6%
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	2.7%
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	0.9%
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	0.8%
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	1.2%
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	1.1%
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	0.8%
商業施設等				17,536	10.2%
合 計				171,099	100.0%

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

- (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。

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。