SEKISUI HOUSE　SPRING INVESTMENT

積水ハウス・SI 投資法人

平成 22 年 9 月 28 日

各　位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区麹町二丁目 12 番地
積水ハウス・ＳＩ　投資法人
代表者名　執行役員　　坂　本　光　司
（コード番号：8973）
資産運用会社名
東京都千代田区麹町二丁目 12 番地
積水ハウス・ＳＩ　アセットマネジメント株式会社
代表者名　代表取締役　　坂　本　光　司
問合せ先　ＩＲ･財務部長　　佐　藤　信　義
TEL. 03-5215-8973（代表）

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ

積水ハウス・ＳＩ　投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、下記のとおり資産の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

１．取得の経緯

本投資法人及び本投資法人が資産運用を委託する資産運用会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、平成 22 年 3 月 8 日付プレスリリース「新スポンサーとの優先交渉権等に関する契約及び物件情報優先提供に関する契約の締結に関するお知らせ」にてお知らせしていますとおり、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て、スポンサーである積水ハウス株式会社（以下「積水ハウス」ということがあります。）と同日付で「優先交渉権等に関する契約」（以下「パイプライン契約」といいます。）を締結いたしました。加えて、本投資法人は、平成 22 年 5 月 17 日付で公表した平成 22 年 3 月期決算説明会資料にて「新たなステージにおける成長戦略」を掲げ、フェーズを 2 つに分けた当面の戦略目標として「分配金水準 10,000 円台への早期回復」を目指し、外部成長戦略の一環として借入余力の範囲内での物件取得を検討してまいりました。

今般、これらの活動の中、パイプライン契約に基づくパイプラインにより積水ハウスから物件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、積水ハウスグループが企画・開発・運営する高品質な賃貸住居物件「プライムメゾン」シリーズの以下の 3 物件（以下「取得予定資産」といいます。）の取得を決定いたしました。

なお、取得予定資産の取得に当たっては、本日別途公表した「資金の借入れに関するお知らせ」に記載のとおり、取引金融機関から新規に長期借入金 2,800 百万円を調達し購入資金に充当する予定です。

本投資法人は、引き続きＬＴＶ（注）50%台前半を当面のＬＴＶの上限の目途として、慎重なレバレッジコントロールに努めるとともに、借入余力を活用した物件取得を継続的に検討してまいります。

（注）Loan to Value：総資産に対して有利子負債残高が占める割合をいいます。

２．取得の概要

(1) プライムメゾン武蔵野の杜

①物 件 の 名 称：プライムメゾン武蔵野の杜
②取　得　資　産：不動産を主な信託財産とする信託受益権
③取　得　価　格：1,560,000,000 円（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。）
④売買契約締結日：平成 22 年 9 月 28 日
⑤取 得 予 定 日：平成 22 年 10 月 1 日
⑥取　　得　　先：積水ハウス株式会社
⑦取　得　資　金：借入金及び自己資金による取得を予定

(2) プライムメゾン東桜
①物 件 の 名 称：プライムメゾン東桜
②取 得 資 産：不動産を主な信託財産とする信託受益権
③取 得 価 格：1,140,000,000 円（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。）
④売買契約締結日：平成 22 年 9 月 28 日
⑤取 得 予 定 日：平成 22 年 10 月 1 日
⑥取 得 先：積水ハウス株式会社
⑦取 得 資 金：借入金及び自己資金による取得を予定

(3) プライムメゾン萱場公園
①物 件 の 名 称：プライムメゾン萱場公園
②取 得 資 産：不動産を主な信託財産とする信託受益権
③取 得 価 格：640,000,000 円（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。）
④売買契約締結日：平成 22 年 9 月 28 日
⑤取 得 予 定 日：平成 22 年 10 月 1 日
⑥取 得 先：積水ハウス株式会社
⑦取 得 資 金：借入金及び自己資金による取得を予定

３．取得の理由
(1) プライムメゾン武蔵野の杜
①理 由：本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、安定した収益の確保と東京・周辺都市部における住居のポートフォリオ充実を図るため、取得を行うものです。
②物 件 の 特 色：本物件は、JR 中央線「国分寺」駅徒歩 19 分に位置し、主に低層の共同住宅や戸建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）に立地しています。本物件は築浅物件であり、仕様・設備などの防犯、生活利便機能も高い水準で備えられています。本物件周辺は、公園や学校などの公共施設が充実しており落ち着いた住環境が形成されています。最寄駅である国分寺駅からやや距離はあるものの、都心接近性と住環境の両方を重視する都心通勤者やファミリー層を中心とした賃貸需要が見込まれます。

(2) プライムメゾン東桜
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、名古屋市営地下鉄桜通線「高岳」駅徒歩 3 分に位置し、名古屋市内有数の商業集積地である「栄」エリアに隣接しています。本物件の周辺には、NHK 名古屋放送センタービルや、オアシス 21 といったランドマーク施設が集積しており、都心接近性に恵まれています。また、本物件は、選好性の高い築浅物件であり、高水準の防犯、生活利便機能及びグレードを備えていることから、都心接近性及び利便性を志向する単身・DINKS 世帯等を中心とした賃貸需要が見込まれます。

(3) プライムメゾン萱場公園
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」駅徒歩 12 分に位置し、最寄駅から名古屋市都心の「栄」駅まで約 15 分と都心接近性は良好です。本物件周辺には、イオンナゴヤドーム前ショッピングセンターがあり、本物件の所在する地域の南方エリアは文教施設が集積しています。また、本物件南側対面は公園となっており、南面採光が確保されているなど、本物件は生活利便性・住環境に恵まれていることから、都心外延の住宅ゾーンとしてファミリー層を中心とした賃貸需要が見込まれます。

４．取得予定資産の内容

（1）プライムメゾン武蔵野の杜

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（予定）日		平成32年9月30日
所在地	（住所）東京都小平市上水本町五丁目15番3号 （地番）東京都小平市上水本町五丁目1496番2				
土地	所有形態	所有権	建物	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（㎡）	5,116.62		延床面積（㎡）	4,412.42
	容積率（用途地域指定）	80%		構造・階数	ＲＣ、3Ｆ
	建蔽率（用途地域指定）	40%		建築時期	平成19年12月19日
取得予定価格（千円）		1,560,000	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（㎡）		3,924.58	テナント総数		1
総賃貸面積（㎡）		3,924.58	賃貸可能戸数（戸）		77
稼働率（面積ベース）		100.0%	賃貸戸数（戸）		77
敷金（千円）		19,260	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	株式会社谷澤総合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	1,600,000		修繕費（千円）	緊急	0
価格時点	平成22年8月5日			1年以内	0
				2～12年間	71,442
			建物再調達価格（千円）		985,340
			予想最大損失率（PML）		7.6%
特記事項					
1．該当事項はありません。					

（2）プライムメゾン東桜

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（予定）日		平成32年9月30日
所在地	（住所）愛知県名古屋市東区東桜二丁目10番14号 （地番）愛知県名古屋市東区東桜二丁目1006番				
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（㎡）	846.05		延床面積（㎡）	3,517.62
	容積率（用途地域指定）	400%		構造・階数	ＳＲＣ、14Ｆ
	建蔽率（用途地域指定）	80%		建築時期	平成20年2月15日
取得予定価格（千円）		1,140,000	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（㎡）		3,118.11	テナント総数		1

総賃貸面積（㎡）	2,837.12	賃貸可能戸数（戸）	64
稼働率（面積ベース）	91.0%	賃貸戸数（戸）	59
敷金（千円）	14,043	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	1,230,000	修繕費（千円） 緊急	0
価格時点	平成22年8月5日	修繕費（千円） 1年以内	20
		修繕費（千円） 2～12年間	55,500
		建物再調達価格（千円）	905,000
		予想最大損失率（PML）	12.8%
特記事項			
1．信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、角地による加算により90%となっています。			

(3) プライムメゾン萱場公園

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（予定）日		平成32年9月30日
所在地	（住所）愛知県名古屋市千種区萱場二丁目7番13号 （地番）愛知県名古屋市千種区萱場二丁目703番				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
土地	用途地域	第一種住居地域	建物	用途	共同住宅
土地	面積（㎡）	1,129.02	建物	延床面積（㎡）	2,301.42
土地	容積率（用途地域指定）	200%	建物	構造・階数	ＲＣ、10Ｆ
土地	建蔽率（用途地域指定）	60%	建物	建築時期	平成18年11月7日
取得予定価格（千円）		640,000	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（㎡）		2,163.98	テナント総数		1
総賃貸面積（㎡）		2,163.98	賃貸可能戸数（戸）		27
稼働率（面積ベース）		100.0%	賃貸戸数（戸）		27
敷金（千円）		8,236	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	675,000		修繕費（千円）	緊急	0
価格時点	平成22年8月5日		修繕費（千円）	1年以内	610
			修繕費（千円）	2～12年間	37,920
			建物再調達価格（千円）		529,000
			予想最大損失率（PML）		13.8%
特記事項					
1．信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来60%ですが、角地による加算により70%となっています。					

【上記各表の記載事項の説明】

(1)　「所在地（地番）」欄及び「面積」欄には、登記簿（登記記録を含みます。以下同じです。）上表示されているものを記載しています。

(2)　「所有形態」欄には、信託不動産に関して信託受託者(予定)が保有する権利の種類を記載しています。

(3)　「用途地域」欄には、都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

(4)　「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。

(5)　「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。

(6)　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。

(7)　「延床面積」欄には、登記簿上表示されている主たる建物である共同住宅のみの床面積の合計を記載しています。

(8)　「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

(9)　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。

(10)　「賃貸借の概況」欄の数値は、平成 22 年 8 月 31 日現在の情報を記載しており、取得予定資産の前所有者から提供を受けた数値及び情報をもとに記載しています。ただし、信託受託者（予定）は、マスターリース会社との間で平成 22 年 10 月 1 日に既存のマスターリース契約の変更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。

(11)　「プロパティ・マネジメント会社」欄には、取得予定資産に係る本日現在のプロパティ・マネジメント業務の委託先であり、かつ、本投資法人が同業務を委託する予定であるプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

(12)　「マスターリース会社」欄には、本日現在、取得予定資産の前所有者との間で第三者に転貸することを目的としたマスターリース契約を締結しており、平成 22 年 10 月 1 日以降も同目的で信託受託者（予定）より取得予定資産を引き続き賃借する予定である賃借人を記載しています。なお、取得予定資産のうちプライムメゾン東桜については、マスターリース会社が積水ハウスに転貸している住戸が 1 戸あります。積水ハウスは、資産運用会社である積水ハウス・ＳＩ アセットマネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）の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（以下「利害関係人等」といいます。）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。

(13)　「予想最大損失率（ＰＭＬ）」欄の数値はプライムメゾン武蔵野の杜については、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、プライムメゾン東桜及びプライムメゾン萱場公園については、株式会社ＥＲＩソリューション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にとどまり、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被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率（%）で示したものをいいます。なお、小数点第二位を四捨五入しています。

５．取得先の概要

プライムメゾン武蔵野の杜、プライムメゾン東桜及びプライムメゾン萱場公園の取得先の概要は以下のとおりです。

(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、施行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
(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、本投資法人の発行済総投資口数の 6.78%を保有しております。また、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かか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、資産運用会社に対して常勤取締役 1 名、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おります。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、資産運用会社の親会社となり、関連当事者に該当します。

６．物件取得者等の状況

(1) プライムメゾン武蔵野の杜

	前所有者	前々所有者
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（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	－	－

(2) プライムメゾン東桜

	前所有者	前々所有者
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（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) プライムメゾン萱場公園

	前所有者	前々所有者
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（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	－	－

７．取得予定資産の設計等に関する事項

取得予定資産の建築主、建物設計者、構造設計者、施工者及び建築確認機関は以下のとおりです。

物件名称	建築主	建物設計者	構造設計者	施工者	建築確認機関
プライムメゾン武蔵野の杜	積水ハウス株式会社	有限会社中村彰建築研究室	有限会社東京構築設計事務所	新日本建設株式会社	株式会社東日本住宅評価センター
プライムメゾン東桜	積水ハウス株式会社	株式会社梓設計	株式会社梓設計	戸田建設株式会社	株式会社確認サービス
プライムメゾン萱場公園	積水ハウス株式会社	株式会社藤川原設計	株式会社藤川原設計	株式会社淺沼組	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（プライムメゾン武蔵野の杜：ネオフォルム構造技研一級建築士事務所、プライムメゾン東桜及びプライムメゾン萱場公園：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、ネオフォルム構造技研一級建築士事務所からは、構造計算の内容は適切で、確認申請時における建築基準法の規定に適合し、計算結果に問題がない旨の検証結果を、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、設定当時の建築基準法上の耐震性能を疑わせる特段の問題は見受けられない旨の検証結果を、それぞれ得ています。

（参考）専門機関の概要

機関名	ネオフォルム構造技研一級建築事務所	株式会社ＥＲＩソリューション
本店所在地	大阪府大阪市北区天満二丁目 12 番 3 号	東京都港区赤坂八丁目 10 番 24 号
代表者	一級建築士　新保　勝浩	代表取締役　増田　明世
資本金	－	80 百万円
主な事業の内容	1. 建築構造設計業務 2. 耐震診断補強設計業務 3. 現場監理業務	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

８．利害関係人等との取引

上記取得先である積水ハウスは、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かか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、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、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及び積和不動産中部株式会社に、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。

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 22 年 9 月 28 日
信託受益権譲渡契約締結日	平成 22 年 9 月 28 日
代金支払日	平成 22 年 10 月 1 日（予定）
信託受益権の移転日（取得予定日）	平成 22 年 10 月 1 日（予定）

11．今後の見通し

取得予定資産の取得につきましては、取得予定日が平成 22 年 10 月 1 日であるため、平成 22 年 5 月 14 日付で公表した平成 22 年 9 月期（平成 22 年 4 月 1 日～平成 22 年 9 月 30 日）における本投資法人の運用状況の予想に与える影響はございません。また、平成 23 年 3 月期（平成 22 年 10 月 1 日～平成 23 年 3 月末日）における運用状況の予想については、平成 22 年 11 月 15 日公表予定の平成 22 年 9 月期決算短信にてお知らせいたします。

以　上

＊ 本資料の配布先　：　兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
＊ 本投資法人のホームページ：　http://www.shsi-reit.co.jp/

＜添付資料＞
【参考資料１】取得予定資産の鑑定評価書の概要
【参考資料２】取得予定資産の外観イメージ
【参考資料３】取得予定資産取得後のポートフォリオの概況

【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 武蔵野の杜	プライムメゾン 東桜	プライムメゾン 萱場公園
鑑定評価額（特定価格）		1,600,000	1,230,000	675,000
価格時点		平成22年8月5日	平成22年8月5日	平成22年8月5日
運営収益		127,087	104,649	57,303
	貸室賃料収入等 (共益費収入を含む)	121,345	102,128	56,121
	その他収入等	5,742	2,520	1,181
運営費用		27,824	28,399	13,721
	維持管理費等	11,212	12,767	5,489
	公租公課	8,910	9,690	4,756
	その他費用	7,701	5,941	3,475
運営純収益（NOI）		99,263	76,249	43,581
資本的支出等		▲2,657	▲2,963	▲2,014
純収益（NCF）		96,605	73,286	41,567
還元利回り		6.1%	6.1%	6.2%
直接還元法による収益価格		1,580,000	1,200,000	670,000
DCF法による収益価格		1,610,000	1,240,000	677,000
	割引率	5.9%	5.9%	6.1%
	最終還元利回り	6.4%	6.4%	6.5%
積算価格		1,890,000	1,220,000	682,000
	土地割合	52.4%	29.5%	30.2%
	建物割合	47.6%	70.5%	69.8%

(注) 金額については、千円未満を切り捨てており、合計金額が運用収益や運用費用その他の項目の数字と一致しない場合があります。

【参考資料２】取得予定資産の外観イメージ

（1）プライムメゾン武蔵野の杜

（2）プライムメゾン東桜

（3）プライムメゾン萱場公園

SEKISUI HOUSE　SPRING INVESTMENT

積水ハウス・SI 投資法人

【参考資料３】取得予定資産取得後のポートフォリオの概況

物件番号	物件名称	所在地(注1)	取得(予定)日	取得(予定)価格(百万円)(注2)	投資比率(%)(注3)
住居-1	スペーシア銀座	東京都中央区銀座	平成17年8月2日	5,290	5.1%
住居-3	スペーシア麻布十番Ⅱ	東京都港区六本木	平成17年8月2日	1,730	1.7%
住居-4	スペーシア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東	平成17年8月2日	1,960	1.9%
住居-5	スペーシア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区広尾	平成17年8月2日	700	0.7%
住居-6	スペーシア神田	東京都千代田区神田多町	平成17年8月2日	1,360	1.3%
住居-7	スペーシア千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町	平成17年8月2日	576	0.6%
住居-8	スペーシア北新宿	東京都新宿区北新宿	平成17年8月2日	1,290	1.2%
住居-9	スペーシア目黒不動前	東京都品川区西五反田	平成17年8月2日	766	0.7%
住居-10	フィットエル駒形	東京都台東区駒形	平成17年8月2日	1,870	1.8%
住居-11	スペーシア町田	東京都町田市原町田	平成17年8月2日	1,360	1.3%
住居-12	スペーシア川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	平成17年8月2日	2,130	2.1%
住居-13	今池アイリス弐番館	愛知県名古屋市千種区今池	平成17年8月2日	300	0.3%
住居-14	グラシア・フィス	神奈川県川崎市幸区古市場	平成17年11月1日	1,018	1.0%
住居-15	ジェイフラッツ横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町	平成19年2月28日	2,090	2.0%
住居-16	フィットエル亀戸	東京都江東区亀戸	平成18年1月31日	1,650	1.6%
住居-17	スペーシア目黒	東京都目黒区三田	平成18年2月1日	887	0.9%
住居-18	アクトヒルズ八千代	千葉県八千代市緑が丘	平成18年1月23日	1,348	1.3%
住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	東京都豊島区巣鴨	平成19年3月9日	1,510	1.5%
住居-20	S-RESIDENCE京橋	大阪府大阪市都島区東野田町	平成18年4月3日	2,774	2.7%
住居-21	エルシエロ目黒本町	東京都目黒区目黒本町	平成18年3月30日	1,220	1.2%
住居-22	スペーシア白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	平成18年4月3日	844	0.8%
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	大阪府大阪市西区南堀江	平成19年3月9日	1,055	1.0%
住居-24	スペーシア五反田	東京都品川区西五反田	平成18年9月14日	3,043	2.9%
住居-25	スペーシア大井仙台坂	東京都品川区東大井	平成18年9月14日	2,440	2.4%
住居-26	フィットエル品川シーサイド	東京都品川区東品川	平成18年9月14日	2,200	2.1%
住居-27	フィットエル南麻布	東京都港区南麻布	平成18年10月23日	1,300	1.3%
住居-28	ラルテ城東	大阪府大阪市城東区野江	平成18年11月15日	1,075	1.0%
住居-29	スペーシア塚本クラウンハイム	大阪府大阪市淀川区塚本	平成18年12月1日	1,250	1.2%
住居-30	スペーシア川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町	平成19年3月28日	1,900	1.8%
住居-31	スペーシア麻布十番Ⅲ	東京都港区麻布十番	平成19年5月11日	2,700	2.6%
住居-33	フィットエル板橋本町	東京都板橋区大和町	平成19年8月21日	1,000	1.0%
住居-34	フィットエル大泉学園	東京都練馬区東大泉	平成19年8月21日	871	0.8%
住居-35	ジェイフラッツ天神東Ⅰ	福岡県福岡市博多区須崎町	平成19年9月28日	445	0.4%
住居-36	ジェイフラッツ天神東Ⅱ	福岡県福岡市博多区須崎町	平成19年9月28日	840	0.8%
住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院	京都府京都市下京区西洞院通四条下る妙伝寺町	平成20年4月25日	1,420	1.4%
住居-39	ジェイフラッツ東品川	東京都品川区東品川	平成20年7月1日	2,610	2.5%
住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	東京都八王子市西片倉	平成19年11月1日	1,000	1.0%
住居-41	プレジオ西中島	大阪府大阪市東淀川区東中島	平成19年11月1日	2,250	2.2%
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	東京都板橋区板橋	平成19年11月1日	2,700	2.6%
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山	東京都品川区荏原	平成19年11月30日	1,012	1.0%
住居-44	ジェイフラッツ千駄木	東京都文京区千駄木	平成20年2月6日	757	0.7%
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町	東京都新宿区坂町	平成20年4月25日	2,300	2.2%
住居-46	ジェイフラッツ博多東	福岡県福岡市博多区吉塚	平成20年3月26日	2,250	2.2%
住居-47	ジェイフラッツ上呉服	福岡県福岡市博多区上呉服町	平成20年4月25日	900	0.9%
住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋	平成20年12月15日	871	0.8%
住居-50	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都小平市上水本町	平成22年10月1日	1,560	1.5%
住居-51	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋市東区東桜	平成22年10月1日	1,140	1.1%
住居-52	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋市千種区萱場	平成22年10月1日	640	0.6%
	住　　居	小　計		74,202	71.9%

物件番号	物件名称	所在地(注1)	取得(予定)日	取得(予定)価格(百万円)(注2)	投資比率(%)(注3)
商業-1	浜松プラザ	静岡県浜松市東区上西町 他	平成17年7月28日	15,360	14.9%
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	東京都渋谷区神宮前	平成17年7月28日	1,043	1.0%
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	大阪府泉南郡田尻町大字嘉祥寺 他	平成17年7月28日	4,697	4.5%
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	1.5%
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	1.3%
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区西池袋	平成18年10月23日	1,980	1.9%
商業-8	ジョイスクエア湯河原	神奈川県足柄下郡湯河原町中央	平成18年10月23日	1,810	1.8%
商業-9	ベルプラザショッピングセンター(注4)	長野県上田市中丸子	平成19年12月3日及び平成21年8月31日	1,337	1.3%
	商業施設	**小計**		**29,058**	**28.1%**
	コア・アセット	**小計**		**103,260**	**100.0%**
		合計		**103,260**	**100.0%**

(注1)「所在地」については、登記簿上の表示に基づき記載しています。

(注2)「取得(予定)価格」欄には、(停止条件付)信託受益権譲渡契約に記載された売買金額(消費税等相当額は含みません。)を記載しています。また、百万円未満の金額を切り捨てているため、各取得(予定)価格の合計と合計欄の数値が一致しない場合があります。

(注3)「投資比率」欄には、上記表のポートフォリオ全体の取得(予定)価格の総額に対する各取得(予定)資産の取得(予定)価格の占める比率を記載しています。なお、小数点第二位を四捨五入しています。

(注4) ベルプラザショッピングセンターは、平成19年12月3日に取得価格1,336百万円で取得し運用開始したものですが、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。