

平成 24 年 3 月 21 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 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
(プライムメゾン御器所 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。）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

本投資法人は、パイプラインサポート契約（注）に基づき積水ハウス株式会社（以下「積水ハウス」といいます。）より物件情報の提供を受け、積水ハウスグループが企画・開発・運営する賃貸住宅「プライムメゾン」4 物件を信託財産とする各信託の受益権（取得予定価格の合計 4,800 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。

取得予定資産の取得は、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（浜松プラザの一部、スペーシア目黒不動前）」に記載した資産の譲渡と併せ、本投資法人のメインスポンサーである積水ハウスを中心とする積水ハウスグループの強力なサポートにより運用資産の入替え（以下「本件運用資産入替え」といいます。）を実施するものであり、住宅を中心とする成長戦略の一環として、ポートフォリオの質的向上を推進するものと考えています。

（注）積水ハウスとのパイプラインサポート契約の詳細については、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」をご参照ください。

2. 取得の概要

(1) プライムメゾン御器所

- ①物 件 の 名 称：プライムメゾン御器所
- 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：1,640,000,000 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 24 年 3 月 21 日
- ⑤取 得 予 定 日：平成 24 年 4 月 2 日
- ⑥取 得 先：積水ハウス株式会社
- ⑦取 得 資 金：自己資金による取得を予定

積水ハウス・SI 投資法人

(2) プライムメゾンタ陽ヶ丘

- ①物件の名称：プライムメゾンタ陽ヶ丘
- 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：810,000,000 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 24 年 3 月 21 日
- ⑤取得予定日：平成 24 年 4 月 2 日
- ⑥取得先：積水ハウス株式会社
- ⑦取得資金：自己資金による取得を予定

(3) プライムメゾン北田辺

- ①物件の名称：プライムメゾン北田辺
- 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：540,000,000 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 24 年 3 月 21 日
- ⑤取得予定日：平成 24 年 4 月 2 日
- ⑥取得先：積水ハウス株式会社
- ⑦取得資金：自己資金による取得を予定

(4) プライムメゾン百道浜

- ①物件の名称：プライムメゾン百道浜
- 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：1,810,000,000 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 24 年 3 月 21 日
- ⑤取得予定日：平成 24 年 4 月 2 日
- ⑥取得先：積水ハウス株式会社
- ⑦取得資金：自己資金による取得を予定

3. 取得の理由

(1) プライムメゾン御器所

- ①理由 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、名古屋市営地下鉄鶴舞線・桜通線「御器所」駅徒歩約 4 分に位置し、御器所駅を中心にマンションやロードサイド店舗が多い商住混在地域に立地しています。当該物件の所在する昭和区は閑静な住宅地エリアを中心とする区であり、良好な住宅地域となっています。また、最寄駅から「名古屋」駅までは約 15 分と公共交通の接近性にも恵まれています。床暖房付リビング等分譲マンション水準の仕様を施した物件であり、法人契約を含め、快適性・利便性を指向するファミリー層を中心とした底堅い需要が見込まれます。

(2) プライムメゾンタ陽ヶ丘

- ①理由 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、大阪市営地下鉄谷町線「天王寺前タ陽ヶ丘」駅から徒歩約 3 分に位置し、周辺には共同住宅、事務所、寺院等が混在する地域に位置するファミリー向けの高層賃貸マンションです。本物件の所在する「天王寺区」は、大阪中心部へのアクセスが良好であり、その利便性の高さから人口・世帯数ともに安定的に増加傾向の続いているエリアであることから、ファミリー向けの住宅地域としての選好性が強く、住環境が良好であるなどの強みを持つ本物件は、大阪中心部への接近性を重視するファミリー向け賃貸マンションとして市場競争力が期待されます。

積水ハウス・SI 投資法人

(3) プライムメゾン北田辺

- 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、近畿日本鉄道南大阪線「北田辺」駅から徒歩約2分に位置するファミリー向けの高層賃貸マンションです。本物件は最寄駅から近く、最寄駅から「梅田」駅までは約20分と大阪市中心部への接近性に優れ、また、本物件周辺には生活利便施設が揃っているなど、住環境も比較的良好であることから、大阪市中心部へのアクセスを重視するファミリー向けの住宅地域としての優位性が認められます。

(4) プライムメゾン百道浜

- 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、福岡市地下鉄空港線「西新」駅から徒歩約13分に位置し、福岡市内でも有数の優良住宅地域である「百道浜3丁目」地区に立地しています。周辺には、スーパー、小学校だけでなく、福岡市立図書館をはじめ、福岡市博物館、九州医療センターや急患診療センターなどの公共施設も多く見られ、優れた住環境・生活利便性を有しています。また、文教地区として学区選好性も高いことからファミリー層を中心とした底堅い需要が見込まれます。

4. 取得予定資産の内容

(1) プライムメゾン御器所

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）	平成34年3月31日	
所在地	（地番）愛知県名古屋市中区阿由知通二丁目17番2 他5筆			
土地	所有形態	所有権	所有形態	
	用途地域	近隣商業地域 第一種住居地域	用途	
	面積（㎡）	1,429.67	延床面積（㎡）	
	容積率 （用途地域指定）	近隣商業地域：400% 第一種住居地域：200%	構造・階数	
	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	
取得予定価格（千円）	1,640,000	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（㎡）	4,427.65	テナント総数	1	
総賃貸面積（㎡）	4,135.76	賃貸可能戸数（戸）	58	
稼働率（面積ベース）	93.4%	賃貸戸数（戸）	54	
敷金（千円）	17,425	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	1,670,000	修繕費（千円）	緊急	
価格時点	平成24年3月1日		1年以内	5,420
			2～12年間	91,050
		建物再調達価格（千円）		1,166,000
		予想最大損失率（PML）		11.6%

積水ハウス・SI 投資法人

特記事項
信託不動産にかかる土地の容積率と建蔽率は、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341.96%及び94.19%となります。なお、信託不動産に係る土地の建蔽率は、本来、近隣商業地域については80%、第一種住居地域については60%ですが、防火地域内の耐火建築物及び角地による緩和により、それぞれ100%、80%となっています。

(2) プライムメゾンタ陽ヶ丘

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）	平成34年3月31日
所在地	（住所）大阪府大阪市天王寺区上汐五丁目4番13 （地番）大阪府大阪市天王寺区上汐五丁目4番15		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	第二種住居地域	用途
	面積（㎡）	547.15	延床面積（㎡）
	容積率 （用途地域指定）	400%	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）	810,000	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（㎡）	2,040.35	テナント総数	1
総賃貸面積（㎡）	1,956.79	賃貸可能戸数（戸）	26
稼働率（面積ベース）	95.9%	賃貸戸数（戸）	25
敷金（千円）	6,850	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	積和不動産関西株式会社	マスターリース会社	積和不動産関西株式会社
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	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	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	829,000	修繕費（千円）	緊急
価格時点	平成24年3月1日		1年以内
		2～12年間	391
		建物再調達価格（千円）	24,861
		予想最大損失率（PML）	552,500
			9.4%
特記事項			
該当事項はありません。			

積水ハウス・SI 投資法人

(3) プライムメゾン北田辺

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）	平成34年3月31日		
所在地	（住所）大阪府大阪市東住吉区北田辺四丁目9番17 （地番）大阪府大阪市東住吉区北田辺四丁目25番				
土地	所有形態	所有権	建物		
	用途地域	近隣商業地域 第一種住居地域		所有形態	所有権
	面積（㎡）	640.92		用途	共同住宅
	容積率 （用途地域指定）	近隣商業地域：300% 第一種住居地域：300%		延床面積（㎡）	2,112.46
	建蔽率 （用途地域指定）	近隣商業地域：80% 第一種住居地域：80%		構造・階数	RC、10F
取得予定価格（千円）	540,000	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（㎡）	1,798.97	テナント総数	1		
総賃貸面積（㎡）	1,389.65	賃貸可能戸数（戸）	26		
稼働率（面積ベース）	77.2%	賃貸戸数（戸）	20		
敷金（千円）	4,880	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	積和不動産関西株式会社	マスターリース会社	積和不動産関西株式会社		
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	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	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	551,000	修繕費（千円）	緊急	0	
価格時点	平成24年3月1日		1年以内	383	
			2～12年間	26,124	
		建物再調達価格（千円）	463,900		
		予想最大損失率（PML）	13.0%		
特記事項					
該当事項はありません。					

(4) プライムメゾン百道浜

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）	平成34年3月31日		
所在地	（住所）福岡県福岡市早良区百道浜三丁目9番1 （地番）福岡県福岡市早良区百道浜三丁目901番81 他1筆				
土地	所有形態	所有権	建物		
	用途地域	商業地域		所有形態	所有権
	面積（㎡）	4,069.42		用途	共同住宅
	容積率 （用途地域指定）	400%		延床面積（㎡）	8,945.61
	建蔽率 （用途地域指定）	80%		構造・階数	RC、13F
取得予定価格（千円）	1,810,000	担保設定の有無	なし		
		建築時期	平成8年2月29日		

積水ハウス・SI 投資法人

賃貸借及び管理の概況				
総賃貸可能面積 (㎡)	7,514.76	テナント総数	1	
総賃貸面積 (㎡)	6,925.30	賃貸可能戸数 (戸)	100	
稼働率 (面積ベース)	92.2%	賃貸戸数 (戸)	92	
敷金 (千円)	13,455	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	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	1,820,000	修繕費 (千円)	緊急	
価格時点	平成24年3月1日		1年以内	0
			2~12年間	20
		建物再調達価格 (千円)	117,580	
		予想最大損失率 (PML)	1,813,000	
			4.3%	
特記事項				
<p>1. 屋内消火栓設備におけるポンプ部品不良、誘導灯及び誘導標識における非常用蓄電池容量不足がありますが、本投資法人の取得までに現所有者により是正される予定です。</p> <p>2. 自動火災設備における作動不良がありますが、本投資法人の取得までに現所有者により是正される予定です。</p> <p>(注) 本物件については、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が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。</p>				

【上記各表の記載事項の説明】

- ① 「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。
- ② 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。
- ③ 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。
- ④ 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。
- ⑤ 土地の「容積率」欄には、建築基準法第52条に定める、建築物の延床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 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、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。
SRC: 鉄骨鉄筋コンクリート造、RC: 鉄筋コンクリート造、F: 階数
- 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2月29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。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24年4月2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、プライムメゾン御器所及びプライムメゾン百道浜については株式会社ERIソリューション、プライムメゾンタ陽ヶ丘及びプライムメゾン北田辺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作成の地震リ

積水ハウス・SI 投資法人

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原価に対する比率 (%) で示したものをいいます。なお、小数第二位を四捨五入して記載しています。

5. 取得先の概要

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
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投資口総数の約 6.77% を保有しています。また、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「資産運用会社」といいます。) 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います。
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) プライムメゾン御器所

	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」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) プライムメゾンタ陽ヶ丘

	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」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	—	—

積水ハウス・SI 投資法人

(3) プライムメゾン北田辺

	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」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) プライムメゾン百道浜

	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」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 17 年 6 月及び同年 8 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 17 年 6 月 24 日 (所有権一部移転) 平成 17 年 8 月 26 日 (持分全部移転)	—

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	建築確認機関
プライムメゾン御器所	積水ハウス株式会社	株式会社計画工房	株式会社飯島建築事務所	安藤建設株式会社	株式会社確認サービス
プライムメゾン夕陽ヶ丘	積水ハウス株式会社	株式会社坂倉建築研究所大阪事務所	青葦建築構造事務所	真柄建設株式会社	株式会社西日本住宅評価センター
プライムメゾン北田辺	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	株式会社浅沼組	株式会社西日本住宅評価センター
プライムメゾン百道浜	ミサワホーム株式会社 (増築時: 積水ハウス株式会社)	株式会社竹中工務店九州一級建築士事務所 (増築時: 清水建設株式会社九州支店一級建築士事務所)	株式会社竹中工務店九州一級建築士事務所 (増築時: 清水建設株式会社九州支店一級建築士事務所)	株式会社竹中工務店 (増築時: 株式会社シミズ・ビルライフケア九州)	福岡市 (増築時: 日本 E R I 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（プライムメゾン御器所及びプライムメゾン百道浜：株式会社 ERI ソリューション、プライムメゾン夕陽ヶ丘及びプライムメゾン北田辺：東京海上日動リスクコンサルティング株式会社）に構造計算書の確認調査を委託し、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、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、それぞれ得ています。

積水ハウス・SI 投資法人

(参考) 専門機関の概要

機関名	株式会社 ERI ソリューション	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
本店所在地	東京都港区赤坂八丁目 10 番 24 号	東京都千代田区丸の内一丁目 2 番 1 号
代表者	代表取締役社長 増田 明世	代表取締役社長 上垣内 健
資本金	80 百万円	100 百万円
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	1. 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 2. 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 3. 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

8. 媒介の概要

該当ありません。

9. 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、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きます。

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 3 月 21 日
信託受益権譲渡契約締結日	平成 24 年 3 月 21 日
代 金 支 払 日	平成 24 年 4 月 2 日 (予定)
信託受益権の移転日 (取 得 予 定 日)	平成 24 年 4 月 2 日 (予定)

積水ハウス・SI 投資法人

12. 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 24 年 4 月 2 日であるため、平成 23 年 11 月 14 日付で公表した平成 24 年 3 月期（平成 23 年 10 月 1 日～平成 24 年 3 月 31 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ありません。

なお、前述した資産の譲渡による、上記予想に与える影響については、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（浜松プラザの一部、スペーシア目黒不動前）」をご覧ください。

また、平成 24 年 9 月期（平成 24 年 4 月 1 日～平成 24 年 9 月 30 日）における本投資法人の運用状況の予想については、現在精査作業を進めており、平成 24 年 5 月中旬に公表する「平成 24 年 3 月期（平成 23 年 10 月 1 日～平成 24 年 3 月 31 日）決算短信」においてお知らせする予定です。

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写真

【参考資料 3】 本件運用資産入替え後のポートフォリオの概況

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 御器所	プライムメゾン 夕陽ヶ丘	プライムメゾン 北田辺
鑑定評価額 (特定価格)	1,670,000	829,000	551,000
価格時点	平成24年3月1日	平成24年3月1日	平成24年3月1日
運営収益	131,054	61,150	46,451
貸室賃料収入等 (共益費収入を含む)	128,512	59,245	45,077
その他収入等	2,542	1,905	1,374
運営費用	29,001	13,041	12,094
維持管理費等	10,251	6,077	6,395
公租公課	10,405	4,497	3,574
その他費用	8,344	2,467	2,125
運営純収益 (NOI)	102,053	48,109	34,357
資本的支出等	▲2,012	▲1,333	▲1,437
純収益 (NCF)	100,041	46,776	32,920
還元利回り	5.9%	5.6%	5.9%
直接還元法による収益価格	1,700,000	835,000	558,000
DCF法による収益価格	1,660,000	822,000	543,000
割引率	5.9%	5.4%	5.7%
最終還元利回り	6.2%	5.8%	6.1%
積算価格	1,450,000	748,000	559,000
土地割合	26.2%	36.6%	32.2%
建物割合	73.8%	63.4%	67.8%

(単位：千円)

	プライムメゾン 百道浜
鑑定評価額 (特定価格)	1,820,000
価格時点	平成24年3月1日
運営収益	151,175
貸室賃料収入等 (共益費収入を含む)	148,822
その他収入等	2,353
運営費用	35,968
維持管理費等	13,437
公租公課	14,353
その他費用	8,178
運営純収益 (NOI)	115,206
資本的支出等	▲6,245
純収益 (NCF)	108,961
還元利回り	6.0%
直接還元法による収益価格	1,820,000
DCF法による収益価格	1,820,000
割引率	(初年度～5年目) 5.5% (6年目～) 5.7%
最終還元利回り	6.3%
積算価格	2,120,000
土地割合	53.8%
建物割合	46.2%

(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。

積水ハウス・SI 投資法人

【参考資料2】取得予定資産の外観写真

(1) プライムメゾン御器所



(2) プライムメゾンタ陽ヶ丘



(3) プライムメゾン北田辺



(4) プライムメゾン百道浜



積水ハウス・SI 投資法人

【参考資料3】本件運用資産入替え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	5.0%
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	1.6%
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	0.5%
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-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	2.0%
住居-13	今池アイリス式番館	愛知県名古屋市中千種区今池	平成17年8月2日	300	0.3%
住居-14	グランア・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	0.8%
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	1.4%
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	2.6%
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	2.3%
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	1.2%
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	0.9%
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	1.3%
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	0.9%
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	2.1%
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	2.1%
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%

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-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	愛知県名古屋市中区東桜	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	愛知県名古屋市中区萱場	平成 22 年 10 月 1 日	640	0.6%
住居-53	トレディカーサ三軒茶屋	東京都世田谷区下馬	平成 23 年 3 月 25 日	714	0.7%
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	2.1%
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	1.8%
住居-56	プラチナコート錦糸町	東京都墨田区錦糸	平成 24 年 2 月 1 日	1,050	1.0%
住居-57	クラレ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	1.4%
住居-58	プ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	1.5%
住居-59	プライムメゾン太陽ヶ丘	大阪府大阪市天王寺区上汐	平成 24 年 4 月 2 日	810	0.8%
住居-60	プ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	0.5%
住居-61	プ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	1.7%
住 居				85,630	80.9%
商業-1	浜松プラザ(注4)	静岡県浜松市東区上西町 他	平成 17 年 7 月 28 日	6,477	6.1%
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	4.4%
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	1.4%
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	1.2%
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	1.7%
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 日及 び平成 21 年 8 月 31 日	1,337	1.3%
商業施設				20,175	19.1%
コア・アセット				105,806	100.0%
合 計				105,806	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」は、百万円未満の金額を切り捨てて記載しています。そのため、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、小数点第二位を四捨五入しています。

(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割合 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、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(浜松プラザの一部、スペインア目黒不動前)」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。