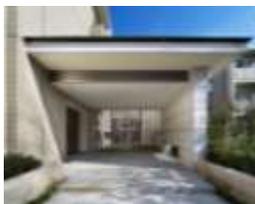


# 積水ハウス・SI 投資法人

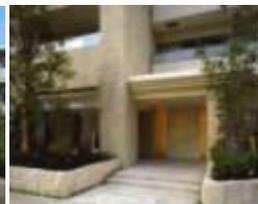
平成22年9月28日付プレスリリース

## 「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」 補足説明資料

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



プライムメゾン武蔵野の杜

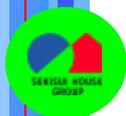


プライムメゾン東桜



プライムメゾン萱場公園

8973



平成22年9月28日

# スポンサー変更後の初の物件取得、外部成長の再開

平成22年5月に公表した「新たなステージにおける成長戦略」フェーズ I の目標である「**分配金水準10,000円への早期回復**」を目指し、各戦略を着実に実践

ポートフォリオの質的向上に資する**3物件** 取得価格合計 **33億円**を借入余力の範囲内で取得

53物件 取得価格総額 約**999億円** ⇒ 56物件 取得価格総額 約**1,032億円**

## 取得予定資産の概要

取得予定日：平成22年10月1日

	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
取得予定価格	15.6億円	11.4億円	6.4億円
鑑定評価額 (H22.8.5時点)	16.0億円	12.3億円	6.75億円
稼働率 (H22.8.31時点)	100.0%	91.0%	100.0%
築年数 (H22.10.1時点)	2.7年	2.6年	3.9年

(注)稼働率は小数点第二位を四捨五入して、築年数は小数点第二位以下を切り捨てて表示しています。

## 取得予定資産の想定NOI利回り

ポートフォリオ全体のNOI利回りの上昇へ寄与

	想定NOI利回り(注)	加重平均想定NOI利回り(注)
プライムメゾン武蔵野の杜	6.4%	6.6%
プライムメゾン東桜	6.7%	
プライムメゾン萱場公園	6.8%	



平成23年3月期(第11期)の  
分配金への通期貢献

(注)各取得予定資産の鑑定評価書に記載されている年間NOIを取得予定価格で除して算定した比率(小数点第二位を四捨五入)を記載しています。

### <参考:既存ポートフォリオ想定NOI利回り(注)>

住居	4.9%
商業施設	5.4%
合計	5.1%

(注)平成22年5月14日付で公表した平成22年9月期における本投資法人の運用状況の予想の前提となった各運用資産の想定NOIの年換算額を取得価格の合計額で除して算出した比率(小数点第二位を四捨五入)を記載しています。

# 本取組みの意義

～今後の成長の礎とすべく本取組みを実行～

## ・新スポンサーである「積水ハウス」からの初の物件取得

積水ハウスグループが企画・開発・運営し、全国展開する高品質な都市型賃貸マンション「プライムメゾン」シリーズを取得

安定収益の確保・  
着実な運用資産の成長



ポートフォリオの  
質的向上

## ・PM会社に「積和不動産グループ」を採用

実績のある積水ハウスグループのプロパティマネジメント (PM) 会社を採用

取得予定資産名	PM会社
プライムメゾン 武蔵野の杜	積和不動産株式会社
プライムメゾン 東桜	積和不動産中部株式会社
プライムメゾン 萱場公園	積和不動産中部株式会社

- ・全国にグループ会社6社(積水ハウス100%出資子会社)
- ・不動産賃貸部門は積水ハウスの賃貸住宅を中心に全国約46万戸の賃貸管理実績
- ・入居率94.9% (シャーマゾン\*借上げ分)

(平成22年7月末現在)

\*積水ハウスの賃貸住宅ブランド



住居のリーシングにおいて協働体制の構築を推進

## ・取引金融機関との協調による取得資金の調達

新規に長期借入金28億円を調達し、新規物件購入資金に充当

借入期間  
H22.10.1～H25.2.28  
(2年5か月)

借入先	借入金額
みずほコーポレート銀行	5億円
みずほ信託銀行	5億円
三菱UFJ信託銀行	13億円
りそな銀行	5億円
合計	28億円

当面のLTV\*の上限の目処を50%台前半として  
慎重なレバレッジコントロールに努める



借入余力を活用した物件取得の検討を継続

\*LTV=有利子負債/総資産 (有利子負債=借入金+投資法人債+有利子の敷金及び保証金)



今後もスポンサーの「信用力」「パイプライン」「ネットワーク」「ノウハウ」を活用し着実な成長戦略を実践

# 取得予定資産の特徴

## ・プライムメゾンとは

住宅のトップメーカーとして確かな実績を築きあげてきた積水ハウスのノウハウを活用した高品質な都市型賃貸マンションのブランドです

永住品質を届けるというコンセプトのもと、積水ハウスが戸建住宅や分譲マンションで培った快適性を賃貸住宅にも展開。設備・仕様をはじめ、基礎・構造など目に見えない箇所まで配慮するとともに、住環境を考慮し立地条件にもこだわったハイクオリティ賃貸マンションです

積水ハウスグループが独自で  
企画・開発・運営



## ・設備・仕様の具体例

### ウォークインクローゼット



プライムメゾン 武蔵野の杜

### エレコールセキュリティシステム

非接触キーによる個人認証システムとエレベーターが連動する「エレコールセキュリティシステム」を採用。



非接触キー



キーリーダー

エントランスとエレベーターのダブルセキュリティが不正侵入を防止。

プライムメゾン 東桜

### 温水式床暖房付リビング



プライムメゾン 萱場公園

### 駐車場シャッターゲート



駐車場の出入口にシャッターゲートを設置し盗難等を防止

プライムメゾン 東桜

## ・入居者サービスの具体例

### MASTクラブ



積和不動産グループの管理物件の入居者対象のサービス

#### MASTポイントサービス

積和不動産グループ各社が管理する賃貸住宅のテナントに対して、家賃をポイント化して還元し、積和不動産グループの管理物件内での住替え時に、最大3ヶ月分の家賃をサービス。

その他、不動産や建売住宅の購入、注文住宅の建築時のサービスも有り。

#### コンシェルジュサービス

宅配便配送、タクシー手配、  
来訪者対応、ペットホテル紹介等

プライムメゾン 東桜

プライムメゾンは東京圏のみならず、大阪、名古屋、福岡、札幌等にも幅広く高品質賃貸住宅として展開。リーシングは、全国に6社展開する積和不動産グループに委託し、シングル、DINKS、ファミリーといった幅広いターゲット層をカバー。



## 物件の特徴

**ゆとりのある設計、中庭を囲んだ低層賃貸住宅**  
武蔵野に根付いた“クヌギの大樹”を中心に据えた中庭を配置。  
約50種におよぶ多彩な植栽と開放的な中庭による豊かな空間を演出。



## 公園や学校などの公共施設が充実

周辺に“けやき公園”や“東京学芸大学”を始めとする教育機関など、公共施設が充実しており、ファミリー層に好まれる落ち着いた住環境が形成されています。



## 物件概要

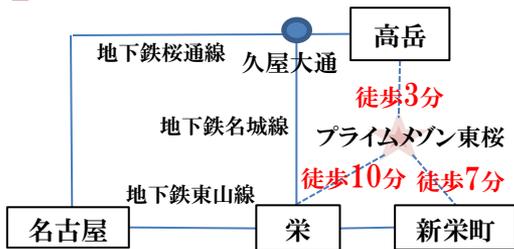
所在地	東京都小平市上水本町
最寄駅	JR中央線「国分寺」駅 徒歩19分
構造・階数	鉄筋コンクリート造 地上3階建
敷地面積	5,116.62㎡
延床面積	4,412.42㎡
建築時期	平成19年12月
賃貸可能面積	3,924.58㎡
賃貸可能戸数	77戸
主な住居タイプ	コンパクト・ファミリータイプ

# プライムメゾン東桜



## 物件の特徴

名古屋市内有数の商業集積地である“栄”エリアに隣接  
3駅3路線が使用可能な場所に位置し、徒歩圏内には、オアシス21やテレビ塔といったランドマーク施設や松坂屋などの大型商業施設が集積しており、単身・DINKS世帯等が志向する都心接近性や利便性に恵まれています。



**3駅3路線が使用可能**  
“栄”エリアへ**徒歩10分圏内**



## 物件概要

所在地	愛知県名古屋市東区東桜
最寄駅	地下鉄桜通線「高岳」駅 徒歩3分
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上 14階建
敷地面積	846.05㎡
延床面積	3,517.62㎡
建築時期	平成20年2月
賃貸可能面積	3,118.11㎡
賃貸可能戸数	64戸
主な住居タイプ	シングル・コンパクトタイプ

# プライムメゾン 萱場公園



## 物件の特徴

### 生活利便性・住環境に恵まれたロケーション

名古屋のランドマークであるナゴヤドームや大型ショッピングセンターであるイオンナゴヤドーム前ショッピングセンター、メッツ大曾根などに近接しており、文教施設が集積しているエリアに立地しています。本物件南側には萱場公園があるため南面採光が確保されており、ファミリー層向けの生活利便性・住環境が整っています。

ナゴヤドーム



©ナゴヤドーム

萱場公園



## 物件概要

所在地	愛知県名古屋市長区萱場
最寄駅	地下鉄名城線「ナゴヤドーム前矢田」駅徒歩12分
構造・階数	鉄筋コンクリート造 地上10階建
敷地面積	1,129.02㎡
延床面積	2,301.42㎡
建築時期	平成18年11月
賃貸可能面積	2,163.98㎡
賃貸可能戸数	27戸
主な住居タイプ	ファミリータイプ

- ◇ 本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資の勧誘や特定売買の推奨を目的としたものではありません。積水ハウス・SI投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問合せいただきますとともに、投資家ご自身のご判断でなされますようお願いいたします。
- ◇ 本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、東京証券取引所有価証券上場規程並びにその他関連法令、関係諸規則に基づく開示書類又は報告書ではありません。
- ◇ 本資料の内容には、戦略、目標、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる戦略、目標、将来予想は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものでなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。
- ◇ 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- ◇ 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。
- ◇ 本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。