

積水ハウス・S I 投資法人

平成 24 年 2 月 20 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・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
東京都千代田区麹町二丁目 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)

資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ

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（匿名組合出資持分）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. 取得の概要

- ①取 得 予 定 資 産：国内不動産を信託財産とする信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分
- ②資 産 名 称：合同会社A Q U A 1 匿名組合出資持分
- ③信 託 対 象 不 動 産：以下全 15 物件（東京都心・城南地区 7 物件、東京・周辺都市部 8 物件）

プリウス武蔵小山	プリウス中野	プリウス千石	プリウス新中野
プリウス哲学堂	プリウス赤羽	プリウス代沢	プリウス王子
ブルス中野富士見町	ブルス都立大学	ブルス高円寺	ブルス東新宿
ブルス戸越	ブルス元麻布	ブルス押上	
- ④出 資 予 定 金 額：200 百万円（匿名組合出資持分総額のうち 4.4%）
- ⑤契 約 締 結 日：平成 24 年 2 月 20 日
- ⑥出資持分取得予定日：平成 24 年 2 月 21 日
- ⑦出資持分取得資金：自己資金による取得を予定

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、中長期的な観点から安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を図るため、自己資金により上記匿名組合出資持分（以下「本匿名組合出資持分」といいます。）の取得を行うものです。

本匿名組合出資持分の運用資産である信託受益権の対象となる不動産（以下「信託対象不動産」といいます。）は、シングル・コンパクトタイプを中心とした賃貸住宅全 15 物件から成り、平均築年数が 2.3 年と浅く、すべて、本投資法人が重点的な投資対象地域とする東京都心・城南地区又は東京・周辺都市部に所在しています。

本投資法人は、これらの信託対象不動産を裏付けとする本匿名組合出資持分を取得することにより、各信託対象不動産の取得に係る優先交渉権（詳細は後記「3. 取得予定資産の内容（1）出資対象である匿名組合の概要 その他」をご参照ください。）が付与されることとなります。かかる優先交渉権は、本投資法人が権利として有するものであり、本投資法人が各信託受益権又は信託対象不動産（以下「信託対象不動産等」と

積水ハウス・SI 投資法人

いいます。) に関し取得義務を負うものではありませんが、将来的に行使可能な当該権利による高品質な賃貸住宅の取得機会の確保は、中長期的な観点から、本投資法人のポートフォリオの充実、資産規模拡大による収益性向上に寄与するものと考えています。

加えて、各信託対象不動産は賃貸需要の厚い東京圏に所在し、築年数も浅いことから一定の競争力が認められ、これまで安定的な稼働実績を残していることから、本投資法人が本匿名組合出資持分を取得することにより、各信託対象不動産の賃貸料収入等を原資として分配される利益の配当収入が見込まれます。

なお、本匿名組合出資持分の取得にあたっては、各信託対象不動産について、以下の点を評価いたしました。

物件名	物件の特色
プリウス武蔵小山	本物件は、東急目黒線「武蔵小山」駅徒歩約4分の距離に位置し、駅接近性及び都心接近性に優れています。近隣には、都内最大級のアーケード商店街である武蔵小山商店街「パルム」があり、日用品等を取り扱う商店が建ち並ぶ、生活利便性に優れた立地となっています。また、高い防犯・設備水準を満たしていることから、都心部等で勤務する単身者の需要や法人契約が期待できます。
プリウス中野	本物件は、JR中央線及び東京メトロ東西線「中野」徒歩約6分の距離に位置する店舗付賃貸マンションです。最寄駅から「新宿」、「東京」等の主要ビジネスエリアへのアクセスに優れ、また、周辺には商業施設・行政機関が集積していることから、交通利便性・生活利便性は良好です。都心通勤の単身者・DINKS 層の需要とともに、都心立地の企業による法人契約等の需要も見込まれます。
プリウス千石	本物件は、都営三田線「千石」駅徒歩約7分、JR山手線「巣鴨」駅徒歩約9分に位置し、背後には戸建住宅を中心とした閑静な住宅街が広がっています。また、最寄駅である「千石」駅から「大手町」駅まで約10分程度という高い都心接近性に加え、スーパー等の生活利便施設も充実していることから、若年単身者やDINKS を中心とした幅広い需要層が見込まれます。
プリウス新中野	本物件は、東京メトロ丸ノ内線「新中野」駅徒歩約4分の距離に位置する賃貸マンションです。最寄駅からは、「新宿」、「東京」等の主要ビジネスエリアへのアクセスに優れ、駅周辺には、物販・飲食・金融機関等の店舗が建ち並ぶ、交通利便性・生活利便性に優れた環境であることから、都心通勤の単身者・DINKS 層の需要とともに、都心立地の企業による法人契約等の需要も見込まれます。
プリウス哲学堂	本物件は、西武新宿線「新井薬師前」駅徒歩約9分に位置し、シングルタイプを中心に、DINKS タイプも備える賃貸マンションです。同線「沼袋」駅、都営大江戸線等の複数路線各駅も利用可能であり、バス便も充実していることから、都心部や比較的大規模な商業施設等が立地する「中野」駅へのアクセスも良好です。また、建物の設備面においても高位の水準を満たしており、代替・競争関係にある物件に比べ相対的な優位性が認められます。
プリウス赤羽	本物件は、東京メトロ南北線「赤羽岩淵」駅徒歩約5分、JR京浜東北線、JR埼京線他「赤羽」駅徒歩約8分に位置し、中高層の賃貸マンション、戸建住宅等が立ち並ぶ住宅地に立地しています。「赤羽」駅は複数路線が乗り入れており、都心接近性に優れています。また、「赤羽」駅前の再開発により、駅前には大型スーパーや商業店舗が立ち並ぶ等生活利便性にも優れたエリアでもあるため、生活利便性及び都心接近性を重視する若年単身者層やDINKS 層を中心とした賃貸需要が見込まれます。
プリウス代沢	本物件は、最寄駅である京王井の頭線「池ノ上」駅徒歩約3分と駅接近性に優れ、戸建住宅や低層マンションが多い閑静な住宅地域である代沢エリアに所在しています。最寄駅周辺には銀行やコンビニエンスストア等による商店街が形成され、また大型スーパー、飲食店等多様な商業施設が集積する生活利便性の高い下北沢エリアにも、自転車で移動可能な距離に位置し、さらに築年も浅いことから、都心接近性・利便性を志向するファミリー層から単身者・DINKS まで幅広い層からの安定的な賃貸需要が期待されます。

積水ハウス・SI 投資法人

プリュス王子	本物件は、東京メトロ南北線「王子」駅徒歩約5分、JR京浜東北線「王子」駅徒歩約9分に位置し、閑静な住宅街に所在する賃貸マンションです。また、「王子」駅から「東京」駅までは約19分で都心接近性に優れており、最寄駅周辺にはスーパーや飲食店が集積する等、生活利便性も良好です。都心接近性・利便性を志向するファミリー層から単身者・DINKS層まで広範で安定的な需要が期待されます。
ブルス中野富士見町	本物件は、東京メトロ丸ノ内線「中野富士見町」駅徒歩約6分に位置し、中低層の共同住宅や戸建住宅が立ち並ぶ閑静な住宅街に立地しています。また、周辺には随所に食品スーパー、各種小売・専門店が存しており、日常生活における利便性も良好です。最寄駅より「新宿」駅まで約10分と都内主要中心部へのアクセスに優れているうえ、朝の通勤時間帯において池袋方面に向かう電車の始発駅になっているため、賃貸需要層の中心として、都心アクセスや生活利便性を重視する単身者、DINKS層が見込まれます。
ブルス都立大学	本物件は、東急東横線「都立大学」駅徒歩約10分、東急目黒線・大井町線「大岡山」駅徒歩約13分に位置し、低層の共同住宅等が立ち並ぶ閑静な住宅地域に立地するシングル・コンパクトタイプを中心とした賃貸マンションです。最寄駅の「都立大学」駅周辺には店舗、金融機関等が集積し、また、「大岡山」駅周辺には大岡山北通り商店街が存していることから、生活利便性も良好であり、生活利便性及び都心接近性を重視する単身者層やDINKS層を中心とした賃貸需要が見込まれます。
ブルス高円寺	本物件は、東京メトロ丸ノ内線「東高円寺」駅徒歩約9分、JR中央線「中野」駅徒歩約10分に位置し、低層の共同住宅や戸建住宅を主体とする閑静な住宅地域に所在します。駅周辺には、スーパー、飲食・物販・サービス店舗、その他業務・商業施設が多数存しているほか、商店街も形成されている等、一定の商業集積が認められ、日常生活における利便性は良好です。都心接近性を重視する都心勤務者が需要の中心と考えられるほか、企業による社宅利用としての需要も見込まれます。
ブルス東新宿	本物件は、東京メトロ副都心線・都営大江戸線「東新宿」駅徒歩約5分、東京メトロ丸ノ内線及び副都心線・都営新宿線「新宿三丁目」駅徒歩約10分に位置し、駅への接近性は良好であり、都内主要中心部へのアクセスにも優れています。本物件の近隣地域は、日本有数のターミナル駅である「新宿」駅の東側において百貨店や各種物販店舗、飲食店等が集積する高度商業地域等の背後に位置しており、交通便利性や生活利便性を特に重視する単身者、DINKSの賃貸需要が見込まれます。
ブルス戸越	本物件は、都営浅草線「戸越」駅徒歩約9分、東急池上線「戸越銀座」駅徒歩約10分、JR山手線他「大崎」駅徒歩11分に位置しており、複数の路線が利用可能であることから、都心接近性は良好です。周辺には食品スーパーや「戸越銀座商店街」があり、交通便利性・生活利便性を重視する単身者・DINKS等を中心とした需要が見込まれます。
ブルス元麻布	本物件は、東京メトロ日比谷線・都営大江戸線「六本木」駅徒歩11分に位置し、都内主要中心部へのアクセスに優れ、交通便利性は良好です。本物件の近隣地域は、中低層の共同住宅、戸建住宅を中心とした高級住宅街であり、また、旧来より外国人の居住が多く、各国大使館が多く点在するという立地であることから、海外大使館員、外資系企業のビジネスマン等の外国人からの賃貸需要が見込めます。
ブルス押上	本物件は、東京メトロ半蔵門線・東武伊勢崎線・都営浅草線・京成押上線「押上」駅徒歩約3分以内に位置し、周辺においては食料品等を販売している各種小売店舗等が集積している地域があるほか、駅前周辺にはコンビニエンスストア、金融機関などが立地しています。また、複数の路線が利用可能で「大手町」、「日本橋」といった都内主要ビジネスエリアへのアクセスに優れることから、特に単身のビジネスマンの需要が見込まれます。

積水ハウス・SI 投資法人

3. 取得予定資産の内容

(1) 出資対象である匿名組合の概要

営 業 者 名	合同会社AQUA1				
匿名組合契約の有効期間	平成28年2月22日まで				
匿名組合出資等額の総額	4,580百万円				
匿名組合契約の概要	今回の匿名組合出資の概要は以下のとおりです。 <table border="1"> <tr> <th colspan="2">合同会社AQUA1</th></tr> <tr> <td>不動産信託受益権等 20,580 百万円 (注1)</td><td> ノンリコースローン 16,000 百万円 匿名組合出資等 4,580 百万円 (注2、3) </td></tr> </table> (注1) 不動産信託受益権等には、信託対象不動産に係る信託受益権の取得諸経費や、匿名組合の組成費用等が含まれています。なお、不動産鑑定評価額の合計は20,210百万円です。 (注2) 匿名組合出資持分等のうち、本投資法人は200百万円(4.4%)出資する予定です。 (注3) 本投資法人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「資産運用会社」といいます。)の株主である積水ハウス株式会社(以下「積水ハウス」といいます。)及び株式会社スプリング・インベストメント(以下「スプリング・インベストメント」といいます。)が当該合同会社の一部匿名組合出資を行うことを予定しています。 (注4) みずほ信託銀行株式会社が合同会社AQUA1のアセット・マネージャーとなる予定です。 計算期間：毎年2月1日から4月末日まで、5月1日から7月末日まで、8月1日から10月末日まで及び11月1日から翌年1月末日までの各3か月間です。但し、初回の計算期間は当初出資金払込期日から平成24年4月末日までとなっています。 損益分配：営業者は、各計算期間において利益が生じた場合には、各計算期間末日において、各匿名組合員に対して、それぞれの出資割合に応じて分配します。また、営業者は、各計算期間において損失が生じた場合には、当該各計算期間末日において、当該損失の金額を上限として、各匿名組合員に対して、当該計算期間末日における各匿名組合員の出資金残高に充つるまで、それぞれ出資割合に応じて分配し、その分配額を当期損失の金額から控除した残額がある場合には、その全額を営業者に分配します。	合同会社AQUA1		不動産信託受益権等 20,580 百万円 (注1)	ノンリコースローン 16,000 百万円 匿名組合出資等 4,580 百万円 (注2、3)
合同会社AQUA1					
不動産信託受益権等 20,580 百万円 (注1)	ノンリコースローン 16,000 百万円 匿名組合出資等 4,580 百万円 (注2、3)				
その他の	本匿名組合出資持分の取得に伴い付与される優先交渉権の概要について <table border="1"> <tr> <td>権利の内容</td><td>営業者が平成24年2月22日取得予定の信託対象不動産に係る信託受益権に関し、平成26年1月末日までの間に信託対象不動産等の購入希望の通知を行うことで優先的に取得交渉ができ、購入希望価格が下記最低購入価格以上であること及びその他一定の条件を満たすことにより、特段の合理的理由のない限り売買について合意に応じるよう求める権利。</td></tr> <tr> <td>最低購入価格</td><td> 19,650百万円 【内訳価格】 プリュス武蔵小山：844百万円 プリュス中野：1,540百万円 プリュス千石：1,075百万円 プリュス新中野：847百万円 プリュス哲学堂：954百万円 プリュス赤羽：2,730百万円 プリュス代沢：1,870百万円 プリュス王子：1,380百万円 プルス中野富士見町：863百万円 プルス都立大学：729百万円 プルス高円寺：958百万円 プルス東新宿：1,370百万円 プルス戸越：1,370百万円 プルス元麻布：1,170百万円 プルス押上：1,950百万円 </td></tr> </table>	権利の内容	営業者が平成24年2月22日取得予定の信託対象不動産に係る信託受益権に関し、平成26年1月末日までの間に信託対象不動産等の購入希望の通知を行うことで優先的に取得交渉ができ、購入希望価格が下記最低購入価格以上であること及びその他一定の条件を満たすことにより、特段の合理的理由のない限り売買について合意に応じるよう求める権利。	最低購入価格	19,650百万円 【内訳価格】 プリュス武蔵小山：844百万円 プリュス中野：1,540百万円 プリュス千石：1,075百万円 プリュス新中野：847百万円 プリュス哲学堂：954百万円 プリュス赤羽：2,730百万円 プリュス代沢：1,870百万円 プリュス王子：1,380百万円 プルス中野富士見町：863百万円 プルス都立大学：729百万円 プルス高円寺：958百万円 プルス東新宿：1,370百万円 プルス戸越：1,370百万円 プルス元麻布：1,170百万円 プルス押上：1,950百万円
権利の内容	営業者が平成24年2月22日取得予定の信託対象不動産に係る信託受益権に関し、平成26年1月末日までの間に信託対象不動産等の購入希望の通知を行うことで優先的に取得交渉ができ、購入希望価格が下記最低購入価格以上であること及びその他一定の条件を満たすことにより、特段の合理的理由のない限り売買について合意に応じるよう求める権利。				
最低購入価格	19,650百万円 【内訳価格】 プリュス武蔵小山：844百万円 プリュス中野：1,540百万円 プリュス千石：1,075百万円 プリュス新中野：847百万円 プリュス哲学堂：954百万円 プリュス赤羽：2,730百万円 プリュス代沢：1,870百万円 プリュス王子：1,380百万円 プルス中野富士見町：863百万円 プルス都立大学：729百万円 プルス高円寺：958百万円 プルス東新宿：1,370百万円 プルス戸越：1,370百万円 プルス元麻布：1,170百万円 プルス押上：1,950百万円				

積水ハウス・SI 投資法人

(2) 信託財産である不動産の概要

① プリュス武蔵小山

特定資産の種類	不動産信託受益権		
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2月28日
所在地	（住所）東京都品川区小山三丁目11番4 （地番）東京都品川区小山三丁目110番7 他1筆		
土地	所有形態	所有権	容積率（用途地域指定）
	用途地域	第一種住居地域	建蔽率（用途地域指定）
	面積（㎡）	609.81	300%
建物	所有形態	所有権	建物設計者
	用途	共同住宅	株式会社久米設計 鉄建建設株式会社
	延床面積（㎡）	1,436.58	施工者
	構造・階数	RC、5F	鉄建建設株式会社
	建築時期	平成21年5月25日	建築確認機関
担保設定の有無	なし	耐震性に関する事項	予想最大損失率（PML） 7.2%
賃貸借及び管理の概況			
総賃貸可能面積（㎡）	1,073.59	テナント総数	1
総賃貸面積（㎡）	1,073.59	賃貸可能戸数（戸）	41
稼働率（面積ベース）	100%	賃貸戸数（戸）	41
敷金（千円）	8,884	総賃料収入	参考資料1「信託対象不動産の鑑定評価書の概要」をご参照ください。
鑑定評価書の概要			
評価方法	株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価	価格時点	平成24年1月1日
鑑定評価額（千円）	871,000		
特記事項			
1. 信託対象不動産にかかる土地の容積率は本来300%ですが、前面道路の幅員規制により215.6%となっています。			

② プリュス中野

特定資産の種類	不動産信託受益権		
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2月28日
所在地	（住所）東京都中野区中央五丁目48番2 （地番）東京都中野区中央五丁目97番2		
土地	所有形態	所有権	容積率（用途地域指定）
	用途地域	近隣商業地域	建蔽率（用途地域指定）
	面積（㎡）	687.47	400%
建物	所有形態	所有権	建物設計者
	用途	共同住宅	株式会社久米設計 鉄建建設株式会社
	延床面積（㎡）	2,608.04	施工者
	構造・階数	RC、10F	鉄建建設株式会社
	建築時期	平成21年6月24日	建築確認機関
		耐震性に関する事項	予想最大損失率（PML） 3.6%

積水ハウス・SI 投資法人

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（㎡）	2,023.72	テナント総数	1
総賃貸面積（㎡）	1,911.60	賃貸可能戸数（戸）	62（店舗1を除く）
稼働率（面積ベース）	94.5%	賃貸戸数（戸）	58（店舗1を除く）
敷金（千円）	18,896	総賃料収入	参考資料1「信託対象不動産の鑑定評価書の概要」をご参照ください。
鑑定評価書の概要			
評価方法	株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価	価格時点	平成24年1月1日
鑑定評価額（千円）	1,570,000		
特記事項			
1. 信託対象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。			

③ プリュス千石

特定資産の種類		不動産信託受益権		
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2月28日
所在地	（住所）東京都文京区千石四丁目6番17 （地番）東京都文京区千石四丁目218番			
土地	所有形態	所有権	容積率（用途地域指定）	300%
	用途地域	第一種住居地域	建蔽率（用途地域指定）	60%
	面積（㎡）	1,002.14		
建物	所有形態	所有権	建物設計者	株式会社久米設計
	用途	共同住宅	構造設計者	株式会社久米設計 鉄建建設株式会社
	延床面積（㎡）	2,068.21	施工者	鉄建建設株式会社
	構造・階数	RC、5F	建築確認機関	ハウスプラス確認検査 株式会社
	建築時期	平成21年8月6日	耐震性に関する事項	予想最大損失率（PML） 8.5%
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（㎡）		1,498.13	テナント総数	1
総賃貸面積（㎡）		1,413.19	賃貸可能戸数（戸）	56
稼働率（面積ベース）		94.3%	賃貸戸数（戸）	52
敷金（千円）		7,423	総賃料収入	参考資料1「信託対象不動産 の鑑定評価書の概要」をご 参照ください。
鑑定評価書の概要				
評価方法		株式会社谷澤総合鑑定所に よる鑑定評価	価格時点	平成24年1月1日
鑑定評価額（千円）		1,130,000		
特記事項				
1. 信託対象不動産にかかる土地の容積率は本来300%ですが、前面道路の幅員規制により160%となっています。 2. 信託対象不動産にかかる土地の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和により70%となっています。				

積水ハウス・SI 投資法人

④ プリュス新中野

特定資産の種類		不動産信託受益権		
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2月28日
所在地	（住所）東京都中野区本町六丁目10番7 （地番）東京都中野区本町六丁目19番3 他6筆			
土地	所有形態	所有権	容積率（用途地域指定）	200%
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	建蔽率（用途地域指定）	60%
	面積（㎡）	747.64		
建物	所有形態	所有権	建物設計者	株式会社久米設計
	用途	共同住宅	構造設計者	株式会社久米設計 鉄建建設株式会社
	延床面積（㎡）	1,508.07	施工者	鉄建建設株式会社
	構造・階数	RC、4F	建築確認機関	ハウスプラス確認検査株式会社
	建築時期	平成21年10月22日	耐震性に関する事項	予想最大損失率（PML） 10.1%
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（㎡）		1,107.57	テナント総数	1
総賃貸面積（㎡）		1,031.48	賃貸可能戸数（戸）	41
稼働率（面積ベース）		93.1%	賃貸戸数（戸）	39
敷金（千円）		7,517	総賃料収入	参考資料1「信託対象不動産の鑑定評価書の概要」をご参照ください。
鑑定評価書の概要				
評価方法		株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価	価格時点	平成24年1月1日
鑑定評価額（千円）		887,000		
特記事項				
1. 信託対象不動産にかかる土地の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和により70%となっています。				

⑤ プリュス哲学堂

特定資産の種類		不動産信託受益権		
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2月28日
所在地	（住所）東京都中野区松が丘二丁目12番15 （地番）東京都中野区松が丘二丁目2255番2			
土地	所有形態	所有権	容積率（用途地域指定）	第一種住居地域：300% 第一種低層住居専用地域：150%
	用途地域	第一種住居地域、 第一種低層住居専用地域	建蔽率（用途地域指定）	第一種住居地域：60% 第一種低層住居専用地域：60%
	面積（㎡）	686.93		
建物	所有形態	所有権	建物設計者	株式会社久米設計
	用途	共同住宅	構造設計者	株式会社久米設計 鉄建建設株式会社
	延床面積（㎡）	1,858.00	施工者	鉄建建設株式会社
	構造・階数	RC、8F	建築確認機関	ハウスプラス確認検査株式会社
	建築時期	平成21年10月21日	耐震性に関する事項	予想最大損失率（PML） 5.5%

積水ハウス・SI 投資法人

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, 531. 89	テナント総数	1
総賃貸面積（㎡）	1, 373. 74	賃貸可能戸数（戸）	48
稼働率（面積ベース）	89. 7%	賃貸戸数（戸）	44
敷金（千円）	6, 196	総賃料収入	参考資料1「信託対象不動産の鑑定評価書の概要」をご参照ください。
鑑定評価書の概要			
評価方法	株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価	価格時点	平成24年1月1日
鑑定評価額（千円）	1, 040, 000		
特記事項			
1. 信託対象不動産にかかる土地の容積率は、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、298. 18%となります。			

⑥プリウス赤羽

特定資産の種類		不動産信託受益権		
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2月28日
所在地	（住所）東京都北区赤羽二丁目39番5 （地番）東京都北区赤羽二丁目255番			
土地	所有形態	所有権	容積率（用途地域指定）	400%
	用途地域	近隣商業地域	建蔽率（用途地域指定）	80%
	面積（㎡）	1, 157. 02		
建物	所有形態	所有権	建物設計者	株式会社久米設計
	用途	共同住宅	構造設計者	株式会社久米設計 鉄建建設株式会社
	延床面積（㎡）	5, 675. 18	施工者	鉄建建設株式会社
	構造・階数	SRC、13F	建築確認機関	ハウスプラス確認検査 株式会社
	建築時期	平成21年11月25日	耐震性に関する事項	予想最大損失率（PML） 4. 5%
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, 302. 84	テナント総数	1
総賃貸面積（㎡）		4, 252. 04	賃貸可能戸数（戸）	120
稼働率（面積ベース）		98. 8%	賃貸戸数（戸）	119
敷金（千円）		20, 968	総賃料収入	参考資料1「信託対象不動産 の鑑定評価書の概要」をご 参照ください。
鑑定評価書の概要				
評価方法		株式会社谷澤総合鑑定所に よる鑑定評価	価格時点	平成24年1月1日
鑑定評価額（千円）		2, 740, 000		
特記事項				
1. 信託対象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。				

積水ハウス・SI 投資法人

⑦プリウス代沢

特定資産の種類		不動産信託受益権		
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2月28日
所在地	（住所）東京都世田谷区代沢二丁目39番13 （地番）東京都世田谷区代沢二丁目38番1 他3筆			
土地	所有形態	所有権	容積率（用途地域指定）	150%
	用途地域	第一種低層住居専用地域	建蔽率（用途地域指定）	50%
	面積（㎡）	1,901.36		
建物	所有形態	所有権	建物設計者	株式会社久米設計
	用途	共同住宅	構造設計者	株式会社久米設計 鉄建建設株式会社
	延床面積（㎡）	2,948.98	施工者	鉄建建設株式会社
	構造・階数	RC、3F	建築確認機関	ハウスプラス確認検査 株式会社
	建築時期	平成22年2月18日	耐震性に関する事項	予想最大損失率（PML） 4.1%
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（㎡）		2,352.90	テナント総数	1
総賃貸面積（㎡）		2,251.05	賃貸可能戸数（戸）	71
稼働率（面積ベース）		95.7%	賃貸戸数（戸）	68
敷金（千円）		12,511	総賃料収入	参考資料1「信託対象不動産 の鑑定評価書の概要」をご 参照ください。
鑑定評価書の概要				
評価方法		株式会社谷澤総合鑑定所に よる鑑定評価	価格時点	平成24年1月1日
鑑定評価額（千円）		1,870,000		
特記事項				
1. 信託対象不動産にかかる土地の建蔽率は本来50%ですが、角地による緩和により60%となっています。				

⑧プリウス王子

特定資産の種類		不動産信託受益権		
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2月28日
所在地	（住所）東京都北区王子二丁目25番8 （地番）東京都北区王子二丁目25番2			
土地	所有形態	所有権	容積率（用途地域指定）	500%
	用途地域	商業地域	建蔽率（用途地域指定）	80%
	面積（㎡）	518.87		
建物	所有形態	所有権	建物設計者	株式会社久米設計
	用途	共同住宅	構造設計者	株式会社久米設計 鉄建建設株式会社
	延床面積（㎡）	2,939.76	施工者	鉄建建設株式会社
	構造・階数	RC、16F	建築確認機関	ハウスプラス確認検査 株式会社
	建築時期	平成22年7月6日	耐震性に関する事項	予想最大損失率（PML） 4.7%
担保設定の有無		なし		
賃貸借及び管理の概況				

積水ハウス・SI 投資法人

総賃貸可能面積（㎡）	2,289.44	テナント総数	1
総賃貸面積（㎡）	2,263.90	賃貸可能戸数（戸）	68
稼働率（面積ベース）	98.9%	賃貸戸数（戸）	67
敷金（千円）	11,036	総賃料収入	参考資料1「信託対象不動産の鑑定評価書の概要」をご参照ください。
鑑定評価書の概要			
評価方法	株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価	価格時点	平成24年1月1日
鑑定評価額（千円）	1,390,000		
特記事項			
1. 該当事項はありません。			

⑨ プルス中野富士見町

特定資産の種類	不動産信託受益権		
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2月28日
所在地	（住所）東京都中野区弥生町五丁目13番1 （地番）東京都中野区弥生町五丁目31番9		
土地	所有形態	所有権	容積率（用途地域指定）
	用途地域	第一種低層住居専用地域	建蔽率（用途地域指定）
	面積（㎡）	907.66	150% 60%
建物	所有形態	所有権	建物設計者
	用途	共同住宅	前田建設工業株式会社 前田建設工業株式会社 東洋建設株式会社 株式会社村岡建築事務所
	延床面積（㎡）	1,531.56	施工者
	構造・階数	RC、3F	前田・東洋建設企業体
	建築時期	平成21年2月16日	建築確認機関
担保設定の有無	なし	耐震性に関する事項	株式会社都市居住評価センター 予想最大損失率（PML） 11.4%
賃貸借及び管理の概況			
総賃貸可能面積（㎡）	1,299.48	テナント総数	1
総賃貸面積（㎡）	978.75	賃貸可能戸数（戸）	38
稼働率（面積ベース）	75.3%	賃貸戸数（戸）	30
敷金（千円）	4,731	総賃料収入	参考資料1「信託対象不動産の鑑定評価書の概要」をご参照ください。
鑑定評価書の概要			
評価方法	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価	価格時点	平成24年1月1日
鑑定評価額（千円）	891,000		
特記事項			
1. 信託対象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。			

⑩ プルス都立大学

特定資産の種類	不動産信託受益権		
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2月28日

積水ハウス・SI 投資法人

所在地	(住所) 東京都目黒区平町二丁目7番17 (地番) 東京都目黒区平町二丁目105番1			
土地	所有形態	所有権	容積率 (用途地域指定)	150%
	用途地域	第一種低層住居専用地域	建蔽率 (用途地域指定)	60%
	面積 (㎡)	766.84		
建物	所有形態	所有権	建物設計者	前田建設工業株式会社
	用途	共同住宅	構造設計者	前田建設工業株式会社 池田建築設計事務所
	延床面積 (㎡)	1,399.75	施工者	前田建設工業株式会社
	構造・階数	RC、3F	建築確認機関	株式会社都市居住評価 センター
	建築時期	平成21年2月23日	耐震性に関する事項	予想最大損失率 (PML) 11.8%
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 (㎡)		1,035.78	テナント総数	1
総賃貸面積 (㎡)		766.03	賃貸可能戸数 (戸)	20
稼働率 (面積ベース)		74.0%	賃貸戸数 (戸)	15
敷金 (千円)		5,471	総賃料収入	参考資料1「信託対象不動産 の鑑定評価書の概要」をご 参照ください。
鑑定評価書の概要				
評価方法		大和不動産鑑定株式会社に よる鑑定評価	価格時点	平成24年1月1日
鑑定評価額 (千円)		751,000		
特記事項				
1. 信託対象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。				

⑪ プルス高円寺

特定資産の種類		不動産信託受益権		
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2月28日
所在地	（住所）東京都杉並区高円寺南五丁目25番26 （地番）東京都杉並区高円寺南五丁目557番7 他2筆			
土地	所有形態	所有権	容積率（用途地域指定）	150％
	用途地域	第一種低層住居専用地域	建蔽率（用途地域指定）	60％
	面積（㎡）	1,100.15		
建物	所有形態	所有権	建物設計者	前田建設工業株式会社
	用途	共同住宅	構造設計者	前田建設工業株式会社 株式会社千代田アネックス
	延床面積（㎡）	1,977.24	施工者	前田・東洋建設企業体
	構造・階数	RC、3F	建築確認機関	株式会社都市居住評価 センター
	建築時期	平成21年3月10日	耐震性に関する事項	予想最大損失率（PML） 11.0％
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（㎡）		1,527.52	テナント総数	1
総賃貸面積（㎡）		1,477.05	賃貸可能戸数（戸）	35

積水ハウス・SI 投資法人

稼働率（面積ベース）	96.7%	賃貸戸数（戸）	34
敷金（千円）	9,107	総賃料収入	参考資料1「信託対象不動産の鑑定評価書の概要」をご参照ください。
鑑定評価書の概要			
評価方法	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価	価格時点	平成24年1月1日
鑑定評価額（千円）	1,010,000		
特記事項			
1. 信託対象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。			

⑫ プルス東新宿

特定資産の種類	不動産信託受益権		
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2月28日
所在地	（住所）東京都新宿区新宿六丁目22番5 （地番）東京都新宿区新宿六丁目322番1		
土地	所有形態	所有権	容積率（用途地域指定）
	用途地域	第二種住居地域	建蔽率（用途地域指定）
	面積（㎡）	704.82㎡	400%
建物	所有形態	所有権	建物設計者
	用途	共同住宅	構造設計者
	延床面積（㎡）	2,227.87	施工者
	構造・階数	RC、6F	建築確認機関
	建築時期	平成21年4月17日	耐震性に関する事項
担保設定の有無	なし		前田建設工業株式会社 株式会社千代田アネックス 前田・フジミビルサービス 共同企業体 株式会社都市居住評価センター 予想最大損失率（PML） 8.0%
賃貸借及び管理の概況			
総賃貸可能面積（㎡）	1,889.50	テナント総数	1
総賃貸面積（㎡）	1,765.03	賃貸可能戸数（戸）	50
稼働率（面積ベース）	93.4%	賃貸戸数（戸）	47
敷金（千円）	8,415	総賃料収入	参考資料1「信託対象不動産の鑑定評価書の概要」をご参照ください。
鑑定評価書の概要			
評価方法	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価	価格時点	平成24年1月1日
鑑定評価額（千円）	1,400,000		
特記事項			
1. 信託対象不動産に係る土地の容積率は本来400%ですが、前面道路の幅員規制により366%となっています。 2. 信託対象不動産に係る土地の建蔽率は本来60%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により70%となっています。			

⑬ プルス戸越

特定資産の種類	不動産信託受益権		
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2月28日
所在地	（住所）東京都品川区戸越一丁目25番5 （地番）東京都品川区戸越一丁目916番1		

積水ハウス・SI 投資法人

土地	所有形態	所有権	容積率（用途地域指定）	近隣商業地域：300% 第一種住居地域：200%
	用途地域	近隣商業地域 第一種住居地域	建蔽率（用途地域指定）	近隣商業地域：80% 第一種住居地域：60%
	面積（㎡）	679.82		
建物	所有形態	所有権	建物設計者	前田建設工業株式会社
	用途	共同住宅	構造設計者	前田建設工業株式会社 東洋建設株式会社 株式会社村岡建築事務所
	延床面積（㎡）	2,545.90	施工者	前田・東洋建設企業体
	構造・階数	RC、7F	建築確認機関	株式会社都市居住評価 センター
	建築時期	平成21年6月25日	耐震性に関する事項	予想最大損失率（PML） 13.2%
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（㎡）		1,943.17	テナント総数	1
総賃貸面積（㎡）		1,842.32	賃貸可能戸数（戸）	83
稼働率（面積ベース）		94.8%	賃貸戸数（戸）	78
敷金（千円）		13,486	総賃料収入	参考資料1「信託対象不動産 の鑑定評価書の概要」をご 参照ください。
鑑定評価書の概要				
評価方法		大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価	価格時点	平成24年1月1日
鑑定評価額（千円）		1,410,000		
特記事項				
1. 信託対象不動産にかか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295.63%及び79.12%となります。				

⑭ プルス元麻布

特定資産の種類		不動産信託受益権		
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2月28日
所在地	（住所）東京都港区元麻布三丁目6番6 （地番）東京都港区元麻布三丁目242番37 他2筆			
土地	所有形態	所有権	容積率（用途地域指定）	300%
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	建蔽率（用途地域指定）	60%
	面積（㎡）	755.99		
建物	所有形態	所有権	建物設計者	前田建設工業株式会社
	用途	共同住宅	構造設計者	前田建設工業株式会社 株式会社千代田アネックス
	延床面積（㎡）	1,699.44	施工者	前田建設工業株式会社
	構造・階数	RC、5F	建築確認機関	株式会社都市居住評価 センター
	建築時期	平成21年11月9日	耐震性に関する事項	予想最大損失率（PML） 13.4%
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（㎡）		1,199.86	テナント総数	1
総賃貸面積（㎡）		1,199.86	賃貸可能戸数（戸）	7

積水ハウス・SI 投資法人

稼働率（面積ベース）	100%	賃貸戸数（戸）	7
敷金（千円）	25,640	総賃料収入	参考資料1「信託対象不動産の鑑定評価書の概要」をご参照ください。
鑑定評価書の概要			
評価方法	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価	価格時点	平成24年1月1日
鑑定評価額（千円）	1,220,000		
特記事項			
1. 信託対象不動産にかかる土地の容積率は本来300%ですが、前面道路の幅員規制により213.6%となっています。			

⑮プルス押上

特定資産の種類		不動産信託受益権		
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2月28日
所在地	（住所）東京都墨田区業平五丁目11番5 （地番）東京都墨田区業平五丁目2番3			
土地	所有形態	所有権	容積率（用途地域指定）	近隣商業地域：300% 準工業地域：300%
	用途地域	近隣商業地域 準工業地域	建蔽率（用途地域指定）	近隣商業地域：80% 準工業地域：60%
	面積（㎡）	1,134.70		
建物	所有形態	所有権	建物設計者	前田建設工業株式会社
	用途	共同住宅	構造設計者	前田建設工業株式会社 有限会社大智構造計画
	延床面積（㎡）	4,344.84	施工者	前田建設工業株式会社
	構造・階数	RC、7F	建築確認機関	株式会社都市居住評価 センター
	建築時期	平成22年4月23日	耐震性に関する事項	予想最大損失率（PML） 5.8%
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（㎡）		3,180.90	テナント総数	1
総賃貸面積（㎡）		3,031.20	賃貸可能戸数（戸）	102
稼働率（面積ベース）		95.3%	賃貸戸数（戸）	97
敷金（千円）		18,904	総賃料収入	参考資料1「信託対象不動産 の鑑定評価書の概要」をご 参照ください。
鑑定評価書の概要				
評価方法		大和不動産鑑定株式会社に よる鑑定評価	価格時点	平成24年1月1日
鑑定評価額（千円）		2,030,000		
特記事項				
1. 信託対象不動産にかかる土地の建蔽率は、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、80.91%となります。なお、信託不動産にかかる土地の建蔽率は、本来近隣商業地域については80%、準工 業地域については60%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により、それぞれ90%、70%となっています。				

【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、信託対象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。）（以下「都市計画法」といいます。）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。

積水ハウス・SI 投資法人

- 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。
- 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。
- 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、B：地下
- 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 23 年 12 月 31 日現在の情報を記載しており、信託対象不動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 2 月 22 日に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 「予想最大損失率（PML）」欄の数値は、NKSJ リスクマネジメント株式会社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。

(3) 匿名組合出資先の営業者の概要

① 名 称	合同会社 A Q U A 1				
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 A Q U A 1 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				
⑥ 設 立 年 月	平成 24 年 2 月 1 日				
⑦ 出 資 者	一般社団法人 A Q U A 1				
⑧ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	<table border="1"> <tr> <td>資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 関 係</td><td>前記「3. 取得予定資産の内容（1）出資対象である匿名組合の概要」に記載のとおり、当該会社に対して、資産運用会社の親会社である積水ハウス及び資産運用会社の株主であるスプリング・インベストメントが一部匿名組合出資を行う予定です。その他、本投資法人及び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。</td></tr> <tr> <td>関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況</td><td>当該会社は、本投資法人及び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・資産運用会社の関連当事者には該当しません。</td></tr> </table>	資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 関 係	前記「3. 取得予定資産の内容（1）出資対象である匿名組合の概要」に記載のとおり、当該会社に対して、資産運用会社の親会社である積水ハウス及び資産運用会社の株主であるスプリング・インベストメントが一部匿名組合出資を行う予定です。その他、本投資法人及び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・資産運用会社の関連当事者には該当しません。
資 本 関 係 人 的 関 係 取 引 関 係	前記「3. 取得予定資産の内容（1）出資対象である匿名組合の概要」に記載のとおり、当該会社に対して、資産運用会社の親会社である積水ハウス及び資産運用会社の株主であるスプリング・インベストメントが一部匿名組合出資を行う予定です。その他、本投資法人及び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・資産運用会社の関連当事者には該当しません。				

4. 利害関係人等との取引

本投資法人は、利益得相反対策に係る自主ルールにおいて、投資信託及び投資法人に関する法律にて定義される利害関係人等が匿名組合出資を行っている特別目的会社を、その出資割合等に関わらず利害関係者に該当するものと定めています。そのため、積水ハウスが一部匿名組合出資を予定している合同会社 A Q U A 1 は、本投資法人及び資産運用会社の利害関係者に該当することが見込まれています。したがって、本匿名組合出資持分の取得に係る匿名組合出資契約の締結及びそれに伴う各信託対象不動産等の取得に係る売却優先交渉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。

積水ハウス・SI 投資法人

5. 媒介の概要

該当ありません。

6. 決済方法

本投資法人は、出資金を下記「7. 取得の日程」記載の匿名組合出資持分取得日に一括して合同会社AQ U A 1に支払う予定です。

7. 取得の日程

本匿名組合出資持分の取得の日程は以下のとおりです。

取 得 決 定 日	平成 24 年 2 月 20 日
匿 名 組 合 出 資 契 約 締 結 日	平成 24 年 2 月 20 日
匿 名 組 合 出 資 持 分 取 得 日	平成 24 年 2 月 21 日（予定）
匿名組合営業者の信託対象不動産取得日	平成 24 年 2 月 22 日（予定）

8. 今後の見通し

本匿名組合出資持分の取得による、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軽微であり、運用状況の予想の変更はございません。

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】 信託対象不動産の鑑定評価書の概要

【参考資料 2】 信託対象不動産の特徴

【参考資料 3】 信託対象不動産の外観写真

積水ハウス・SI 投資法人

【参考資料 1】 信託対象不動産の鑑定評価書の概要

(単位：千円)

	プリウス武蔵小山	プリウス中野	プリウス千石
鑑定評価額（特定価格）	871,000	1,570,000	1,130,000
価格時点	平成 24 年 1 月 1 日	平成 24 年 1 月 1 日	平成 24 年 1 月 1 日
運営収益	58,295	103,364	76,921
貸室賃料収入等 (共益費収入を含む) その他収入等	55,499 2,795	98,273 5,091	74,349 2,571
運営費用	12,395	20,868	17,200
維持管理費等 公租公課 その他費用	5,059 3,679 3,656	8,969 5,756 6,142	7,399 4,945 4,855
運営純収益（NOI）	45,900	82,495	59,721
資本的支出等	▲580	▲896	▲922
純収益（NCF）	45,319	81,599	58,799
還元利回り	5.1%	5.1%	5.1%
直接還元法による収益価格	889,000	1,600,000	1,150,000
DCF 法による収益価格	863,000	1,560,000	1,120,000
割引率	5.2%	5.2%	5.2%
最終還元利回り	5.4%	5.4%	5.4%
積算価格	719,000	1,070,000	1,050,000
土地割合	53.4%	46.7%	54.3%
建物割合	46.6%	53.3%	45.7%

(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。

(単位：千円)

	プリウス新中野	プリウス哲学堂	プリウス赤羽
鑑定評価額（特定価格）	887,000	1,040,000	2,740,000
価格時点	平成 24 年 1 月 1 日	平成 24 年 1 月 1 日	平成 24 年 1 月 1 日
運営収益	58,977	70,784	186,933
貸室賃料収入等 (共益費収入を含む) その他収入等	56,603 2,374	67,860 2,924	178,814 8,118
運営費用	12,136	14,292	36,334
維持管理費等 公租公課 その他費用	5,098 3,414 3,623	5,699 3,950 4,643	11,675 12,772 11,886
運営純収益（NOI）	46,841	56,491	150,598
資本的支出等	▲579	▲816	▲1,991
純収益（NCF）	46,262	55,675	148,607
還元利回り	5.1%	5.3%	5.3%
直接還元法による収益価格	907,000	1,050,000	2,800,000
DCF 法による収益価格	879,000	1,030,000	2,720,000
割引率	5.2%	5.3%	5.5%
最終還元利回り	5.4%	5.6%	5.6%
積算価格	730,000	845,000	1,670,000
土地割合	52.2%	45.9%	28.7%
建物割合	47.8%	54.1%	71.3%

(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

(単位：千円)

	プリュス代沢	プリュス王子	プリュス中野富士見町
鑑定評価額（特定価格）	1,870,000	1,390,000	891,000
価格時点	平成 24 年 1 月 1 日	平成 24 年 1 月 1 日	平成 24 年 1 月 1 日
運営収益	118,657	97,159	60,915
貸室賃料収入等 (共益費収入を含む)	115,821	92,985	59,093
その他収入等	2,836	4,174	1,822
運営費用	21,758	19,576	12,945
維持管理費等	6,609	6,913	6,041
公租公課	7,597	6,344	3,830
その他費用	7,551	6,318	3,073
運営純収益（NOI）	96,899	77,583	47,970
資本的支出等	▲1,126	▲1,265	▲841
純収益（NCF）	95,773	76,317	47,128
還元利回り	5.0%	5.4%	5.2%
直接還元法による収益価格	1,920,000	1,410,000	906,000
DCF 法による収益価格	1,850,000	1,380,000	885,000
割引率	5.2%	5.5%	5.0%
最終還元利回り	5.3%	5.7%	5.4%
積算価格	1,600,000	1,030,000	860,000
土地割合	59.4	30.1%	57.3%
建物割合	40.6	69.9%	42.7%

(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。

(単位：千円)

	プリュス都立大学	プリュス高円寺	プリュス東新宿
鑑定評価額（特定価格）	751,000	1,010,000	1,400,000
価格時点	平成 24 年 1 月 1 日	平成 24 年 1 月 1 日	平成 24 年 1 月 1 日
運営収益	49,079	65,045	91,575
貸室賃料収入等 (共益費収入を含む)	48,613	63,214	88,955
その他収入等	465	1,830	2,619
運営費用	10,189	13,137	17,709
維持管理費等	4,847	6,268	8,469
公租公課	3,197	3,974	5,445
その他費用	2,143	2,894	3,794
運営純収益（NOI）	38,890	51,907	73,865
資本的支出等	▲757	▲1,151	▲1,570
純収益（NCF）	38,133	50,756	72,295
還元利回り	5.0%	5.0%	5.1%
直接還元法による収益価格	763,000	1,020,000	1,420,000
DCF 法による収益価格	746,000	1,000,000	1,390,000
割引率	4.8%	4.8%	4.9%
最終還元利回り	5.2%	5.2%	5.3%
積算価格	806,000	997,000	1,050,000
土地割合	60.4%	56.0%	48.5%
建物割合	39.6%	44.0%	51.5%

(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

(単位：千円)

	プルス戸越	プルス元麻布	プルス押上
鑑定評価額（特定価格）	1,410,000	1,220,000	2,030,000
価格時点	平成24年1月1日	平成24年1月1日	平成24年1月1日
運営収益	93,479	75,412	138,307
貸室賃料収入等 (共益費収入を含む)	90,480	74,481	132,828
その他収入等	2,998	931	5,479
運営費用	19,126	15,348	26,968
維持管理費等	8,587	6,416	11,943
公租公課	5,763	4,789	7,848
その他費用	4,775	4,142	7,176
運営純収益（NOI）	74,352	60,064	111,339
資本的支出等	▲1,781	▲691	▲2,553
純収益（NCF）	72,570	59,372	108,785
還元利回り	5.1%	4.8%	5.3%
直接還元法による収益価格	1,420,000	1,240,000	2,050,000
DCF法による収益価格	1,400,000	1,210,000	2,020,000
割引率	4.9%	4.6%	5.1%
最終還元利回り	5.3%	5.0%	5.5%
積算価格	1,140,000	1,450,000	1,670,000
土地割合	42.4%	65.5%	35.7%
建物割合	57.6%	34.5%	64.3%

(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】信託対象不動産の特徴

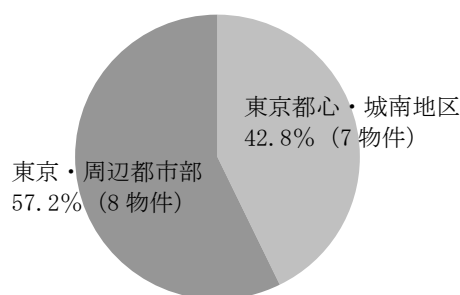
■ 信託対象不動産の概要

物件数	鑑定評価額の合計額	優先交渉権行使時 最低購入価格の合計額	鑑定平均 NOI 利回り (注)
15 物件	20, 210 百万円	19, 650 百万円	5. 5%

(注) 上記「鑑定平均 NOI 利回り」は、各信託対象不動産の鑑定 NOI の合計額を優先交渉権行使時最低購入価格の合計額で除して算出し、小数第二位を四捨五入しています。また、各信託対象不動産の鑑定 NOI は、平成 24 年 1 月 1 日時点の不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく直接還元法の運営純収益 (NOI) をいいます。なお、本投資法人及び資産運用会社は前記「3. 取得予定資産の内容 (1) 出資対象である匿名組合の概要」に記載したとおり、信託対象不動産等の取得に関する優先交渉権を有していますが、最低購入価格の合計額で信託対象不動産等を購入することは確定しているものではなく、実際の購入価格はこれと異なることがあります。したがって、実際の購入価格を基に算定した鑑定平均 NOI 利回りは変動する可能性があります。

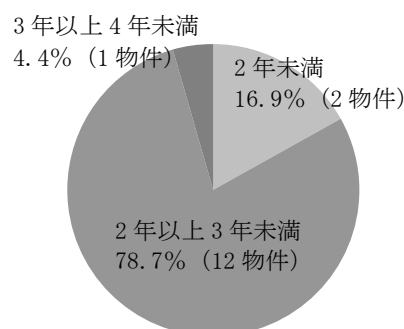
■ 各分類別投資比率

A. 地域別投資比率 (注 1)



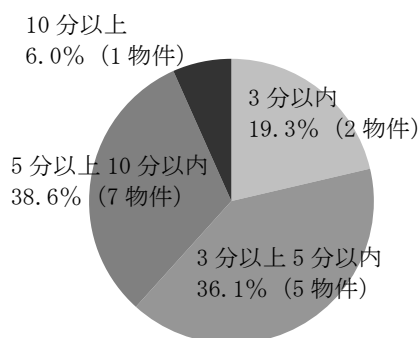
全物件東京 23 区内

B. 築年数別投資比率 (注 2)



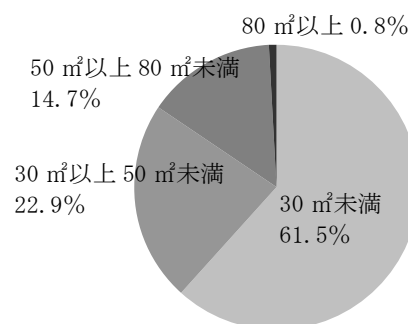
平均築年数 : 2. 3 年

C. 最寄駅からの徒歩時間別投資比率 (注 1)



徒歩 5 分圏内 : 55. 4%

D. 住戸面積別投資比率 (注 3)



平均住戸面積 : 33. 5 m²

(注 1) 各信託対象不動産に係る平成 24 年 1 月 1 日時点の不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく評価額を基に算出しており、小数第二位を四捨五入しています。

(注 2) 平成 24 年 2 月 22 日を基準日として算出しており、小数第二位を四捨五入しています。なお、「平均築年数」は、平成 24 年 2 月 22 日を基準日として、信託対象不動産に係る平成 24 年 1 月 1 日時点の不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく評価額で加重平均して算出しており、小数第二位を切り捨てています。

(注 3) 信託対象不動産の住戸数を基に算出しており、小数第二位を四捨五入しています。なお、店舗は含みません。

積水ハウス・SI 投資法人

【参考資料 3】 信託対象不動産の外観写真

① プリュス武蔵小山



② プリュス中野



積水ハウス・SI 投資法人

③ プリュス千石



④ プリュス新中野



積水ハウス・SI 投資法人

⑤ プリュス哲学堂



⑥ プリュス赤羽



⑦ プリュス代沢



積水ハウス・SI 投資法人

⑧プリュス王子



積水ハウス・SI 投資法人

⑨ プルス中野富士見町



⑩ プルス都立大学



積水ハウス・SI 投資法人

⑪ プルス高円寺



⑫ プルス東新宿



積水ハウス・SI 投資法人

⑬ プルス戸越



⑭ プルス元麻布



積水ハウス・SI 投資法人

⑮ プルス押上

