

積水ハウス・S I 投資法人

平成 25 年 4 月 4 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 井 上 順 一
(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 井 上 順 一
問合せ先 I R・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 (エスティメゾン東新宿 他 11 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 24 年 2 月に匿名組合出資持分の取得を通じ獲得した当該匿名組合の運用資産の取得に係る優先交渉権を活用し、下記 12 物件（取得予定価格の合計 15,335 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。

物件の名称 (注 1)	取得予定資産	取得予定価格 (注 2)	売買契約締結日 及び取得予定日	取得先
エスティメゾン東新宿	不動産を主な 信託財産とする 信託受益権	1,370,000,000 円	売買契約締結日 平成 25 年 4 月 4 日 取得予定日 平成 25 年 5 月 1 日	合同会社 A Q U A 1
エスティメゾン元麻布		1,170,000,000 円		
エスティメゾン都立大学		729,000,000 円		
エスティメゾン武蔵小山Ⅱ		844,000,000 円		
エスティメゾン中野		1,540,000,000 円		
エスティメゾン新中野		847,000,000 円		
エスティメゾン中野富士見町		863,000,000 円		
エスティメゾン哲学堂		954,000,000 円		
エスティメゾン高円寺		958,000,000 円		
エスティメゾン押上		1,950,000,000 円		
エスティメゾン赤羽		2,730,000,000 円		
エスティメゾン王子		1,380,000,000 円		
住居全 12 物件の合計 (注 2)		15,335,000,000 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

- (注 1) 本日現在の各物件の名称は、それぞれ「プルス東新宿」、「プルス元麻布」、「プルス都立大学」、「プリュス武蔵小山」、「プリュス中野」、「プリュス新中野」、「プルス中野富士見町」、「プリュス哲学堂」、「プルス高円寺」、「プルス押上」、「プリュス赤羽」及び「プリュス王子」ですが、取得予定後の平成 25 年 6 月 1 日付で物件名称のブランド名を「エスティメゾン」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す。以下同じです。
- (注 2) 「取得予定価格」及び「住居全 12 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。

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 分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。商業施設やオフィスビルが高度に集積する「新宿」駅まで徒歩圏内であるほか、上記各路線利用により都内主要中心部へのアクセスも良好です。また、本物件の存するエリアは、幹線道路背後で比較的静かな地域であるが、徒歩約 5 分圏内にスーパーや飲食店舗等が存し、生活利便性も良好です。これらのことから、本物件の主たる需要層としては、都心接近性・交通利便性、生活利便性等を志向する単身者・DINKS 層等が考えられます。

(2) エスティメゾン元麻布

本物件は、東京メトロ南北線・都営大江戸線「麻布十番」駅徒歩約 10 分、東京メトロ日比谷線・都営大江戸線「六本木」駅徒歩約 11 分の距離に位置する概ね 90 m²から 230 m²の居室で構成される富裕層向けの高級賃貸マンションです。本物件は、築年も浅く、設備グレード・設備面等で、主に富裕層・外国人をターゲットとした付加価値の高いものとなっています。また、本物件の属する麻布エリアは、古くから高級住宅地として名声が高く、大使館・大使公邸の主要外交施設が立地する国際色豊かな地域であり、良好な住環境が形成されています。

(3) エスティメゾン都立大学

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 分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。平成 25 年 3 月には東京メトロ副都心線と東急東横線の相互直通運転が始まり、交通利便性が更に向上しています。また、最寄駅である「都立大学」駅周辺には、日常生活品を取り扱っているスーパー等が充実しており、生活環境における利便性にも優れています。これらのことから、本物件の主たる需要層としては、都心接近性・交通利便性、生活利便性を志向する単身者・DINKS 層等が考えられます。

(4) エスティメゾン武蔵小山Ⅱ

本物件は、東急目黒線「武蔵小山」駅徒歩約 4 分の距離に位置するシングルタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。最寄駅である「武蔵小山」駅は東急目黒線の急行停車駅であり、同線「目黒」駅経由で、都心各主要エリアへのアクセスも良好であることから、都心接近性にも優れています。更に、居住環境としては、本物件から徒歩約 3 分の位置に日用品店、飲食店等が建ち並ぶ武蔵小山商店街「パルム」があり、生活利便性にも優れた立地となっています。これらのことから、本物件の主たる需要層としては、各種利便性を志向する単身者や OL 等が考えられます。

(5) エスティメゾン中野

本物件は、JR 中央・総武線及び東京メトロ東西線「中野」駅徒歩約 6 分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした築浅の店舗付賃貸マンションです。最寄駅である「中野」駅から「新宿」、「東京」等の主要都心部へのアクセスに優れ、交通利便性は良好です。また、本物件の周辺地域には、「中野」駅を中心にスーパーやドラッグストア、コンビニエンスストア等の各種小売店舗が存することから生活利便性にも優れています。これらのことから、本物件の主たる需要層としては、都心部への接近性や都心生活の利便性を志向する単身者や OL、DINKS、学生等の他、同エリアに事務所・営業所等を構える企業の従業員の社宅としての利用が考えられます。

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) エスティメゾン新中野

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シングルタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。本物件の最寄駅である「新中野」駅から「新宿」、「東京」等の都心各主要エリアへのアクセスにも優れていることから、都心接近性に優れています。また、居住環境としては、徒歩約 5 分圏内の位置に物販・飲食・金融機関等の店舗が建ち並ぶ「鍋屋横丁商店街」があり、生活利便性にも優れています。これらのことから、本物件の主な需要層としては、各種利便性を志向する単身者や OL、DINKS 層等の他、都心立地の企業による法人需要等が考えられます。

(7) エスティメゾン中野富士見町

本物件は、東京メトロ丸ノ内線「中野富士見町」駅徒歩約 6 分に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。本物件の最寄駅である「中野富士見町」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ています。更に、付近を走る「中野通り」、「方南通り」等の幹線道路を、JR「中野」駅及び JR「新宿」駅等を起点とする路線バスが運行しており、都心部へのアクセスにも優れています。これらのことから、本物件の主な需要層としては、都心接近性を志向する単身者、DINKS 層が考えられます。

(8) エスティメゾン哲学堂

本物件は、西武新宿線「新井薬師前」駅徒歩約 9 分に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。本物件の最寄駅である「新井薬師前」駅から「新宿」駅まで約 10 分であるほか、バス便も比較的充実し、JR「中野」駅も利用可能範囲内に存することから、都心部及び都内主要地域へのアクセスは良好です。また、居住環境としては、閑静な住宅地域であり、近くに哲学堂公園も見られ都心に近接した地域でありながら、落ち着いた街並みが形成されています。これらのことから、本物件の主な需要層としては、各種利便性を志向する単身ビジネスマンや DINKS、社宅利用等が考えられます。

(9) エスティメゾン高円寺

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・総武線及び東京メトロ東西線「中野」駅徒歩約 10 分に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。本物件の最寄駅である「東高円寺」駅及び「中野」駅は、いずれも「新宿」、「東京」等の主要ビジネスエリアへのアクセスに優れています。また、立地面としては、本物件の存する地域は、第一種低層住居専用地域に囲まれた閑静な住宅地域にありながら、JR「中野」駅が利用可能であることから、生活利便性にも優れています。これらのことから、本物件の主な需要層としては、都心接近性・生活利便性を志向するシングル、DINKS 等が考えられます。

(10) エスティメゾン押上

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 分に位置するシングルタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。本物件の最寄駅である「押上」駅への駅接近性に加え、上記各路線の利用により「新橋」、「大手町」等の都内主要都市部へのアクセスが可能であり、良好な都心接近性を有しています。また、平成 24 年には「押上」駅周辺で、電波塔「東京スカイツリー」及び大型商業施設「東京ソラマチ」等で構成される複合施設「東京スカイツリータウン」が開業し、同施設を中心に本物件周辺エリア全体の繁華性及び生活利便性の向上が期待されます。

(11) エスティメゾン赤羽

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 分に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。本物件の最寄駅である「赤羽岩淵」駅または「赤羽」駅から「永田町」または「新宿」、「東京」等の主要都市部へのアクセスは良好です。また、本物件周辺には、「赤羽」駅東口の駅前商業地域から東西に連なるアーケード商店街「LaLa ガーデンスブランストリート」を始めとする商業施設が多数立地し、生活利便施設への接近性にも優れています。これらのことから、本物件の主な需要層としては、各種利便性を志向する単身者層、DINKS 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

(12) エスティメゾン王子

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 分に位置するシングルタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。最寄駅である「王子」駅から「東京」駅まで約 19 分であり、都心部及び都内主要地域へのアクセスも良好です。また、居住環境としては、本物件周辺には、スーパーやコンビニ等の店舗が存し、生活利便性にも優れています。これらのことから、本物件の主な需要層としては、各種利便性を志向する単身者や DINKS 等が考えられます。

3. 取得予定資産の内容

(1) エスティメゾン東新宿

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	建物	所有形態	所有権		
	用途地域	第二種住居地域		用途	共同住宅		
	面積（㎡）	704.82		延床面積（㎡）	2,227.87		
	容積率 （用途地域指定）	400%		構造・階数	RC、6F		
	建蔽率 （用途地域指定）	60%		建築時期	平成21年4月17日		
取得予定価格（千円）		1,370,000		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（㎡）		1,889.50		テナント総数		1	
総賃貸面積（㎡）		1,534.59		賃貸可能戸数（戸）		50	
稼働率（面積ベース）		81.2%		賃貸戸数（戸）		41	
敷金（千円）		7,176		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		株式会社 東急コミュニティー		マスターリース会社		株式会社 東急コミュニティー	
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	1,420,000			修繕費 （千円）	緊急	0	
価格時点	平成25年3月1日				1年以内	1,230	
			2～12年間		24,130		
				建物再調達価格（千円）		532,000	
				予想最大損失率（PML）		8.0%	
特記事項							
1. 信託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の緩和により70%となっています。							

(2) エスティメゾン元麻布

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			

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

土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	755.99		延床面積（㎡）	1,699.44
	容積率 （用途地域指定）	300%		構造・階数	RC、5F
	建蔽率 （用途地域指定）	60%		建築時期	平成21年11月9日
取得予定価格（千円）		1,170,000	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（㎡）		1,199.86	テナント総数		1
総賃貸面積（㎡）		833.37	賃貸可能戸数（戸）		7
稼働率（面積ベース）		69.5%	賃貸戸数（戸）		5
敷金（千円）		18,840	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		パシフィック・デベロップメント・アント・マネージメント株式会社	マスターリース会社		パシフィック・デベロップメント・アント・マネージメント株式会社
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	1,220,000		修繕費 （千円）	緊急	0
価格時点	平成25年3月1日			1年以内	1,350
				2～12年間	23,440
			建物再調達価格（千円）		517,000
			予想最大損失率（PML）		13.4%
特記事項					
1. 信託不動産に係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。					

(3) エステイメゾン都立大学

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		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（㎡）	766.84			延床面積（㎡）	1,399.75
	容積率 （用途地域指定）	150％			構造・階数	RC、3F
	建蔽率 （用途地域指定）	60％			建築時期	平成21年2月23日
取得予定価格（千円）		729,000		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（㎡）		1,035.78		テナント総数		1
総賃貸面積（㎡）		885.22		賃貸可能戸数（戸）		20
稼働率（面積ベース）		85.5％		賃貸戸数（戸）		17
敷金（千円）		5,743		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。

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

プロパティ・マネジメント 会社		パシフィック・デベロップメント アント・マネージメント株式会社		マスターリース会社		パシフィック・デベロップメント アント・マネージメント株式会社	
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	760,000			修繕費 （千円）	緊急	0	
価格時点	平成25年3月1日				1年以内	600	
					2～12年間	13,850	
				建物再調達価格（千円）		300,000	
				予想最大損失率（PML）		11.8%	
特記事項							
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。 2. 建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第42条第2項により17.03㎡の私道負担があります。							

(4) エスティメゾン武蔵小山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		建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種住居地域			用途	共同住宅
	面積（㎡）	609.81			延床面積（㎡）	1,436.58
	容積率 （用途地域指定）	300%			構造・階数	RC、5F
	建蔽率 （用途地域指定）	60%			建築時期	平成21年5月25日
取得予定価格（千円）		844,000		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（㎡）		1,073.59		テナント総数		1
総賃貸面積（㎡）		1,050.13		賃貸可能戸数（戸）		41
稼働率（面積ベース）		97.8%		賃貸戸数（戸）		40
敷金（千円）		8,694		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		パシフィック・デベロップメント・マネジメント株式会社		マスターリース会社		パシフィック・デベロップメント・マネジメント株式会社
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	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 ERIソリューション
鑑定評価額	871,000			修繕費 （千円）	緊急	0
価格時点	平成25年3月1日				1年以内	600
					2～12年間	15,920
				建物再調達価格（千円）		340,000
				予想最大損失率（PML）		7.2%
特記事項						
1. 信託不動産に係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。						

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

(5) エスティメゾン中野

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		建物	所有形態		所有権	
	用途地域		近隣商業地域			用途		共同住宅、店舗	
	面積（㎡）		687.47			延床面積（㎡）		2,608.04	
	容積率 （用途地域指定）		400%			構造・階数		RC、10F	
	建蔽率 （用途地域指定）		80%			建築時期		平成21年6月24日	
取得予定価格（千円）		1,540,000		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（㎡）		2,023.72		テナント総数		1			
総賃貸面積（㎡）		1,983.74		賃貸可能戸数（戸）		62（店舗1を除く）			
稼働率（面積ベース）		98.0%		賃貸戸数（戸）		61（店舗1を除く）			
敷金（千円）		19,956		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		パシフィック・デベロップメント・マネジメント株式会社		マスターリース会社		パシフィック・デベロップメント・マネジメント株式会社			
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		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		1,580,000		修繕費 （千円）	緊急		0		
価格時点		平成25年3月1日			1年以内		0		
					2～12年間		2,900		
				建物再調達価格（千円）		550,000			
				予想最大損失率（PML）		3.6%			
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、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。									

(6) エスティメゾン新中野

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	建物	所有形態	所有権
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	747.64		延床面積（㎡）	1,508.07
	容積率 （用途地域指定）	200%		構造・階数	RC、4F
	建蔽率 （用途地域指定）	60%		建築時期	平成21年10月22日
取得予定価格（千円）		847,000		担保設定の有無	なし

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席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

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（㎡）		1,057.90	賃貸可能戸数（戸）		41
稼働率（面積ベース）		95.5%	賃貸戸数（戸）		40
敷金（千円）		7,718	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		パシフィック・デベロップメント・アット・マネジメント株式会社	マスターリース会社		パシフィック・デベロップメント・アット・マネジメント株式会社
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	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 ERIソリューション
鑑定評価額	894,000		修繕費（千円）	緊急	0
価格時点	平成25年3月1日			1年以内	850
				2～12年間	15,850
			建物再調達価格（千円）		350,000
			予想最大損失率（PML）		10.1%
特記事項					
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。 2. 建築基準法第42条第2項により63.01㎡の私道負担があります。					

(7) エスティメゾン中野富士見町

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		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（㎡）	907.66			延床面積（㎡）	1,531.56
	容積率 （用途地域指定）	150%			構造・階数	RC、3F
	建蔽率 （用途地域指定）	60%			建築時期	平成21年2月16日
取得予定価格（千円）		863,000		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（㎡）		1,299.60		テナント総数		1
総賃貸面積（㎡）		1,196.50		賃貸可能戸数（戸）		38
稼働率（面積ベース）		92.1%		賃貸戸数（戸）		35
敷金（千円）		6,105		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		パシフィック・デベロップメント・アット・マネジメント株式会社		マスターリース会社		パシフィック・デベロップメント・アット・マネジメント株式会社
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

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

鑑定評価額	896,000	修繕費 (千円)	緊急	0
価格時点	平成25年3月1日		1年以内	620
			2～12年間	16,630
		建物再調達価格（千円）		364,000
		予想最大損失率（PML）		11.4%
特記事項				
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。 2. 信託不動産に係る土地の東側には、建築基準法第42条第2項により約9.9㎡の私道負担があります。 3. 信託不動産に係る土地の南東側の一部を道路として中野区に提供しており、本道路部分については中野区で管理を行っています。 4. 本物件の換気設備について、東京都の「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に定める規制基準を若干上回る騒音が発生している疑義が存在します。本投資法人は、本物件の取得後、速やかに適切な措置を実施する予定です。				

(8) エスティメゾン哲学堂

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		建物	所有形態	所有権	
	用途地域	第一種住居地域、 第一種低層住居専用地域			用途	共同住宅	
	面積（㎡）	686.93			延床面積（㎡）	1,858.00	
	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%			構造・階数	RC、8F	
	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%			建築時期	平成21年10月21日	
取得予定価格（千円）		954,000		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（㎡）		1,531.89		テナント総数		1	
総賃貸面積（㎡）		1,531.89		賃貸可能戸数（戸）		48	
稼働率（面積ベース）		100.0%		賃貸戸数（戸）		48	
敷金（千円）		7,489		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		パシフィック・デベロップメント アント・マネージメント株式会社		マスターリース会社		パシフィック・デベロップメント アント・マネージメント株式会社	
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	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 ERIソリューション	
鑑定評価額	1,050,000			修繕費 （千円）	緊急	200	
価格時点	平成25年3月1日				1年以内	1,040	
			2～12年間		20,710		
				建物再調達価格（千円）		453,000	
				予想最大損失率（PML）		5.5%	
特記事項							
1. 信託不動産に係る土地の容積率は、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。							

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

(9) エスティメゾン高円寺

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		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（㎡）	1,100.15			延床面積（㎡）	1,977.24	
	容積率 （用途地域指定）	150%			構造・階数	RC、3F	
	建蔽率 （用途地域指定）	60%			建築時期	平成21年3月10日	
取得予定価格（千円）		958,000		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（㎡）		1,527.52		テナント総数		1	
総賃貸面積（㎡）		1,527.52		賃貸可能戸数（戸）		35	
稼働率（面積ベース）		100.0%		賃貸戸数（戸）		35	
敷金（千円）		9,837		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		パシフィック・デベロップメント・アント・マネジメント株式会社		マスターリース会社		パシフィック・デベロップメント・アント・マネジメント株式会社	
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		1,020,000		修繕費（千円）	緊急	0	
価格時点		平成25年3月1日			1年以内	1,000	
					2～12年間	18,960	
				建物再調達価格（千円）		416,000	
				予想最大損失率（PML）		11.0%	
特記事項							
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。 2. 建築基準法第42条第2項により43.94㎡の私道負担があります。 3. 南側道路の一部を道路として杉並区に提供しており、本道路部分については、杉並区が無償で使用する旨の取決めがなされています。 4. 西側隣地との境界上に西側隣地所有者と共有のコンクリートブロック塀が存在します。かかるコンクリートブロック塀は、建築基準法施行令第62条の8本文に定める要件を満たしておりませんが、鉄骨による補強がなされており、本投資法人は、設計事務所とも協議した上、同条ただし書に定める構造耐力上の安全性には問題がないと判断しています。							

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

(10) エステイメンゾン押上

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		建物	所有形態		所有権	
	用途地域		近隣商業地域 準工業地域			用途		共同住宅	
	面積（㎡）		1,134.70			延床面積（㎡）		4,344.84	
	容積率 （用途地域指定）		近隣商業地域：300% 準工業地域：300%			構造・階数		RC、7F	
	建蔽率 （用途地域指定）		近隣商業地域：80% 準工業地域：60%			建築時期		平成22年4月23日	
取得予定価格（千円）		1,950,000		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（㎡）		3,180.90		テナント総数		1			
総賃貸面積（㎡）		3,153.16		賃貸可能戸数（戸）		102			
稼働率（面積ベース）		99.1%		賃貸戸数（戸）		101			
敷金（千円）		19,602		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		パシフィック・デベロップメント・マネジメント株式会社		マスターリース会社		パシフィック・デベロップメント・マネジメント株式会社			
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 東京建築検査機構		
鑑定評価額		2,060,000			修繕費 （千円）	緊急		0	
価格時点		平成25年3月1日				1年以内		0	
						2～12年間		5,290	
				建物再調達価格（千円）		970,000			
				予想最大損失率（PML）		5.8%			
特記事項									
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は、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、86.36%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%、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100%、70%となっています。									

(11) エステイメンゾン赤羽

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）	
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	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	1,157.02		延床面積（㎡）	5,675.18
	容積率 （用途地域指定）	400%		構造・階数	SRC、13F
	建蔽率 （用途地域指定）	80%		建築時期	平成21年11月25日
取得予定価格（千円）		2,730,000		担保設定の有無	
				なし	

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

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（㎡）		4,200.31	賃貸可能戸数（戸）		120
稼働率（面積ベース）		97.6%	賃貸戸数（戸）		118
敷金（千円）		22,036	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		パシフィック・デベロップメント・アント・マネージメント株式会社	マスターリース会社		パシフィック・デベロップメント・アント・マネージメント株式会社
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	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	2,780,000		修繕費 （千円）	緊急	0
価格時点	平成25年3月1日			1年以内	0
				2～12年間	5,250
			建物再調達価格（千円）		1,220,000
			予想最大損失率（PML）		4.5%
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、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。					

(12) エスティメゾン王子

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		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（㎡）	518.87			延床面積（㎡）	2,939.76
	容積率 （用途地域指定）	500%			構造・階数	RC、16F
	建蔽率 （用途地域指定）	80%			建築時期	平成22年7月6日
取得予定価格（千円）		1,380,000		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（㎡）		2,289.44		テナント総数		1
総賃貸面積（㎡）		2,212.68		賃貸可能戸数（戸）		68
稼働率（面積ベース）		96.6%		賃貸戸数（戸）		65
敷金（千円）		11,503		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		パシフィック・デベロップメント・アント・マネジメント株式会社		マスターリース会社		パシフィック・デベロップメント・アント・マネジメント株式会社
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	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	1,400,000			修繕費（千円）	緊急	0
価格時点	平成25年3月1日				1年以内	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

	2～12年間	2,840
	建物再調達価格（千円）	649,000
	予想最大損失率（PML）	4.7%
特記事項		
1. 信託不動産の容積率の限度は、指定容積率500%のところ、前面道路の幅員（7.99m）による容積率の制限を受けていますが、特定道路までの距離による前面道路幅員の加算（建築基準法第52条第9項）により500%となっています。 2. 信託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。		

【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、「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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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法で定められる数値を記載しています。
- 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法で定められる数値を記載しています。
- 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。
- 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。
- 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

- 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。
- 「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。
- 「賃貸借及び管理の概況」欄の数値は、平成25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、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。ただし、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。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25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。
- 「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。
- 「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。
- 「予想最大損失率（PML）」欄の数値は、損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社（平成25年4月1日付で商号をNKSJリスクマネジメント株式会社から変更しています。）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、平成25年3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。

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却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. 取得先の概要

① 名 称	合同会社AQUA1
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	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
⑥ 設 立 年 月	平成 24 年 2 月
⑦ 出 資 者	一般社団法人AQUA1
⑧ 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	本投資法人は、匿名組合の営業者である一般社団法人AQUA1に200百万円(4.4%)出資し、匿名組合出資持分を取得しています。また、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。)の親会社である積水ハウス株式会社及び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。

5. 物件取得者等の状況

本物件は、本投資法人及び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。

6. 取得予定資産の設計等に関する事項

物件の名称	建築主	建物設計者	構造設計者	施工者	建築検査機関
エスティメゾン 東新宿	合同会社ウェスト・パートナーズ	前田建設工業株式会社	前田建設工業株式会社	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
エスティメゾン 元麻布	合同会社ウェスト・パートナーズ	前田建設工業株式会社	前田建設工業株式会社、株式会社千代田アネックス	前田建設工業株式会社	株式会社都市居住評価センター
エスティメゾン 都立大学	合同会社ウェスト・パートナーズ	前田建設工業株式会社	前田建設工業株式会社、池田建築設計事務所	前田・河本・盛永建設共同企業体	株式会社都市居住評価センター
エスティメゾン 武蔵小山Ⅱ	合同会社イースト・パートナーズ	株式会社久米設計	株式会社久米設計、鉄建建設株式会社	鉄建建設株式会社	ハウスプラス確認検査株式会社
エスティメゾン 中野	合同会社イースト・パートナーズ	株式会社久米設計	株式会社久米設計、鉄建建設株式会社	鉄建建設株式会社	ハウスプラス確認検査株式会社
エスティメゾン 新中野	合同会社イースト・パートナーズ	株式会社久米設計	株式会社久米設計、鉄建建設株式会社	鉄建建設株式会社	ハウスプラス確認検査株式会社
エスティメゾン 中野富士見町	合同会社ウェスト・パートナーズ	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	前田・東洋建設企業体	株式会社都市居住評価センター
エスティメゾン 哲学堂	合同会社イースト・パートナーズ	株式会社久米設計	株式会社久米設計、鉄建建設株式会社	鉄建建設株式会社	ハウスプラス確認検査株式会社
エスティメゾン 高円寺	合同会社ウェスト・パートナーズ	前田建設工業株式会社	前田建設工業株式会社、株式会社千代田アネックス	前田・東洋建設企業体	株式会社都市居住評価センター

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)をご覧ください。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

物件の名称	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 押上	合同会社ウェスト・パートナーズ	前田建設工業株式会社	前田建設工業株式会社、有限会社大智構造計画	前田建設工業株式会社	株式会社都市居住評価センター
エステイメゾン 赤羽	合同会社イースト・パートナーズ	株式会社久米設計	株式会社久米設計、鉄建建設株式会社	鉄建建設株式会社	ハウスプラス確認検査株式会社
エステイメゾン 王子	合同会社イースト・パートナーズ	株式会社久米設計	株式会社久米設計、鉄建建設株式会社	鉄建建設株式会社	ハウスプラス確認検査株式会社

取得予定資産のうち、エステイメゾン武蔵小山Ⅱ及びエステイメゾン中野富士見町を除く、10 物件については、平成 19 年 6 月に施行された建築基準法の改正に基づき指定構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定を受けています。なお、エステイメゾン武蔵小山Ⅱ及びエステイメゾン中野富士見町については、対象となっていないため、本投資法人は、専門の第三者機関（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、当該調査の検証範囲において、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ない旨の検証結果を受領しています。

（参考）専門機関の概要

機 関 名	株式会社 ERI ソリューション
本 店 所 在 地	東京都港区赤坂八丁目 10 番 24 号
代 表 者	代表取締役社長 横瀬 弘明
資 本 金	80 百万円
主 な 事 業 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

7. 媒介の概要

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	代表取締役 野中 隆史
事 業 内 容	1. 信託業務 2. 預金または定期積金の受入れ、資金の貸付けまたは手形の割引ならびに為替取引 3. 債務の保証また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、募集または売出しの取扱い、売買その他の業務 等
資 本 金	247,369 百万円
設 立 年 月	大正 14 年 5 月
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	本投資法人及び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. 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。

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

9. 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 25 年 4 月 4 日
信 託 受 益 権 譲 渡 契 約 締 結 日	平成 25 年 4 月 4 日
代 金 支 払 日	平成 25 年 5 月 1 日（予定）
信 託 受 益 権 の 移 転 日 （ 取 得 予 定 日 ）	平成 25 年 5 月 1 日（予定）

10. 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 25 年 3 月期（第 15 期）の運用状況の予想の修正及び平成 25 年 9 月期（第 16 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 24 年 11 月 15 日付で公表した平成 25 年 3 月期（第 15 期）（平成 24 年 10 月 1 日～平成 25 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きましては、取得予定日が平成 25 年 5 月 1 日であるため、平成 25 年 3 月期（第 15 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 25 年 9 月期（第 16 期）（平成 25 年 4 月 1 日～平成 25 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 25 年 3 月期（第 15 期）の運用状況の予想の修正及び平成 25 年 9 月期（第 16 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 1】取得予定資産の鑑定評価書の概要

(単位：千円)

	エスティメゾン 東新宿	エスティメゾン 元麻布	エスティメゾン 都立大学
鑑定評価額（特定価格）	1,420,000	1,220,000	760,000
価格時点	平成 25 年 3 月 1 日	平成 25 年 3 月 1 日	平成 25 年 3 月 1 日
運営収益	92,290	75,313	49,973
貸室賃料収入等 （共益費収入を含む） その他収入等	88,759 3,531	75,313 -	48,191 1,781
運営費用	19,636	15,027	11,056
維持管理費等 公租公課 その他費用	8,309 5,629 5,696	6,318 5,095 3,614	4,650 3,310 3,096
運営純収益（NOI）	72,654	60,285	38,916
資本的支出等	▲1,507	▲822	▲775
純収益（NCF）	71,147	59,462	38,140
還元利回り	4.9%	4.8%	4.9%
直接還元法による収益価格	1,450,000	1,240,000	778,000
DCF 法による収益価格	1,400,000	1,210,000	752,000
割引率	5.0%	4.9%	5.0%
最終還元利回り	5.2%	5.1%	5.2%
積算価格	978,000	1,430,000	759,000
土地割合	52.4%	67.1%	65.1%
建物割合	47.6%	32.9%	34.9%

(単位：千円)

	エスティメゾン 武蔵小山Ⅱ	エスティメゾン 中野	エスティメゾン 新中野
鑑定評価額（特定価格）	871,000	1,580,000	894,000
価格時点	平成 25 年 3 月 1 日	平成 25 年 3 月 1 日	平成 25 年 3 月 1 日
運営収益	56,764	100,309	57,414
貸室賃料収入等 （共益費収入を含む） その他収入等	54,957 1,807	96,451 3,857	55,400 2,014
運営費用	11,854	19,465	11,373
維持管理費等 公租公課 その他費用	5,548 3,149 3,156	10,008 5,217 4,239	5,520 3,131 2,721
運営純収益（NOI）	44,910	80,844	46,041
資本的支出等	▲602	▲1,208	▲610
純収益（NCF）	44,307	79,635	45,430
還元利回り	5.0%	5.0%	5.0%
直接還元法による収益価格	886,000	1,590,000	909,000
DCF 法による収益価格	864,000	1,580,000	888,000
割引率	4.8%	4.8%	4.8%
最終還元利回り	5.2%	5.2%	5.2%
積算価格	680,000	971,000	709,000
土地割合	55.5%	49.1%	54.3%
建物割合	44.5%	50.9%	45.7%

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

(単位：千円)

	エスティメゾン 中野富士見町	エスティメゾン 哲学堂	エスティメゾン 高円寺
鑑定評価額（特定価格）	896,000	1,050,000	1,020,000
価格時点	平成 25 年 3 月 1 日	平成 25 年 3 月 1 日	平成 25 年 3 月 1 日
運営収益	60,506	68,533	66,388
貸室賃料収入等 （共益費収入を含む）	58,467	66,535	63,841
その他収入等	2,039	1,998	2,546
運営費用	13,887	13,603	14,277
維持管理費等	5,874	6,528	6,002
公租公課	3,940	3,632	4,079
その他費用	4,072	3,443	4,196
運営純収益（NOI）	46,619	54,930	52,110
資本的支出等	▲802	▲842	▲1,081
純収益（NCF）	45,816	54,088	51,028
還元利回り	5.0%	5.1%	4.9%
直接還元法による収益価格	916,000	1,060,000	1,040,000
DCF 法による収益価格	888,000	1,040,000	1,010,000
割引率	5.1%	4.9%	5.0%
最終還元利回り	5.3%	5.3%	5.2%
積算価格	811,000	800,000	930,000
土地割合	60.2%	47.6%	60.6%
建物割合	39.8%	52.4%	39.4%

(単位：千円)

	エスティメゾン 押上	エスティメゾン 赤羽	エスティメゾン 王子
鑑定評価額（特定価格）	2,060,000	2,780,000	1,400,000
価格時点	平成 25 年 3 月 1 日	平成 25 年 3 月 1 日	平成 25 年 3 月 1 日
運営収益	138,932	181,397	92,775
貸室賃料収入等 （共益費収入を含む）	132,836	176,147	90,687
その他収入等	6,096	5,249	2,087
運営費用	28,950	33,268	18,057
維持管理費等	11,769	14,011	7,916
公租公課	8,428	10,972	5,243
その他費用	8,753	8,284	4,898
運営純収益（NOI）	109,982	148,129	74,717
資本的支出等	▲1,589	▲3,148	▲1,593
純収益（NCF）	108,392	144,980	73,123
還元利回り	5.2%	5.2%	5.2%
直接還元法による収益価格	2,080,000	2,790,000	1,410,000
DCF 法による収益価格	2,050,000	2,770,000	1,390,000
割引率	5.2%	5.0%	5.0%
最終還元利回り	5.5%	5.4%	5.4%
積算価格	1,570,000	1,660,000	911,000
土地割合	42.7%	31.7%	33.6%
建物割合	57.3%	68.3%	66.4%

(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。

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 2】取得予定資産の鑑定 NOI（平均）利回り

物件の名称	鑑定NOI利回り	鑑定NOI平均利回り	【ご参考】 平成24年9月期（第14期） 実績NOI平均利回り
エスティメゾン東新宿	5.3%	5.4%	住 居：5.1% 商 業 施 設：5.4% ポ ー ト フ ォ リ オ 全 体：5.1%
エスティメゾン元麻布	5.2%		
エスティメゾン都立大学	5.3%		
エスティメゾン武蔵小山Ⅱ	5.3%		
エスティメゾン中野	5.2%		
エスティメゾン新中野	5.4%		
エスティメゾン中野富士見町	5.4%		
エスティメゾン哲学堂	5.8%		
エスティメゾン高円寺	5.4%		
エスティメゾン押上	5.6%		
エスティメゾン赤羽	5.4%		
エスティメゾン王子	5.4%		

（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24年9月期（第14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24年9月期（第14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	住居の東京圏への投資比率
取得（予定）価格の合計 1,441 億円	住居比率 86.0%	住居東京圏比率 75.6%
保有物件数 89 物件 （取得予定資産取得後）	住居物件数 81 物件 （取得予定資産取得後）	住居の東京圏所在物件数 57 物件 （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却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) エスティメゾン東新宿



(2) エスティメゾン元麻布



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

(3) エスティメゾン都立大学



(4) エスティメゾン武蔵小山Ⅱ



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

(5) エスティメゾン中野



(6) エスティメゾン新中野



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

(7) エスティメゾン中野富士見町



(8) エスティメゾン哲学堂



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

(9) エスティメゾン高円寺



(10) エスティメゾン押上



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

(11) エスティメゾン赤羽



(12) エスティメゾン王子



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(注1)	所在地(注2)	取得(予定)日	取得(予定)価格 (百万円)(注3)	投資比率 (%)(注4)
住居-1	エスティメゾン銀座	東京都中央区銀座	平成 17 年 8 月 2 日	5,290	3.7%
住居-3	エスティメゾン麻布永坂	東京都港区六本木	平成 17 年 8 月 2 日	1,730	1.2%
住居-4	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東	平成 17 年 8 月 2 日	1,960	1.4%
住居-5	エスティメゾン恵比寿	東京都渋谷区広尾	平成 17 年 8 月 2 日	700	0.5%
住居-6	エスティメゾン神田	東京都千代田区神田多町	平成 17 年 8 月 2 日	1,360	0.9%
住居-7	エスティメゾン千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町	平成 17 年 8 月 2 日	576	0.4%
住居-8	エスティメゾン北新宿	東京都新宿区北新宿	平成 17 年 8 月 2 日	1,290	0.9%
住居-10	エスティメゾン浅草駒形	東京都台東区駒形	平成 17 年 8 月 2 日	1,870	1.3%
住居-11	エスティメゾン町田	東京都町田市原町田	平成 17 年 8 月 2 日	1,360	0.9%
住居-12	エスティメゾン川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	平成 17 年 8 月 2 日	2,130	1.5%
住居-13	エスティメゾン今池	愛知県名古屋千種区今池	平成 17 年 8 月 2 日	300	0.2%
住居-14	エスティメゾン新川崎	神奈川県川崎市幸区古市場	平成 17 年 11 月 1 日	1,018	0.7%
住居-15	エスティメゾン横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町	平成 19 年 2 月 28 日	2,090	1.5%
住居-16	エスティメゾン亀戸	東京都江東区亀戸	平成 18 年 1 月 31 日	1,650	1.1%
住居-17	エスティメゾン目黒	東京都目黒区三田	平成 18 年 2 月 1 日	887	0.6%
住居-18	エスティメゾン八千代緑が丘	千葉県八千代市緑が丘	平成 18 年 1 月 23 日	1,348	0.9%
住居-19	エスティメゾン巣鴨	東京都豊島区巣鴨	平成 19 年 3 月 9 日	1,510	1.0%
住居-20	エスティメゾン京橋	大阪府大阪市都島区東野田町	平成 18 年 4 月 3 日	2,774	1.9%
住居-21	エスティメゾン目黒本町	東京都目黒区目黒本町	平成 18 年 3 月 30 日	1,220	0.8%
住居-22	エスティメゾン白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	平成 18 年 4 月 3 日	844	0.6%
住居-23	エスティメゾン南堀江	大阪府大阪市西区南堀江	平成 19 年 3 月 9 日	1,055	0.7%
住居-24	エスティメゾン五反田	東京都品川区西五反田	平成 18 年 9 月 14 日	3,043	2.1%
住居-25	エスティメゾン大井仙台坂	東京都品川区東大井	平成 18 年 9 月 14 日	2,440	1.7%
住居-26	エスティメゾン品川シーサイド	東京都品川区東品川	平成 18 年 9 月 14 日	2,200	1.5%
住居-27	エスティメゾン南麻布	東京都港区南麻布	平成 18 年 10 月 23 日	1,300	0.9%
住居-28	エスティメゾン城東	大阪府大阪市城東区野江	平成 18 年 11 月 15 日	1,075	0.7%
住居-29	エスティメゾン塚本	大阪府大阪市淀川区塚本	平成 18 年 12 月 1 日	1,250	0.9%
住居-30	エスティメゾン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町	平成 19 年 3 月 28 日	1,900	1.3%
住居-31	エスティメゾン麻布十番	東京都港区麻布十番	平成 19 年 5 月 11 日	2,700	1.9%
住居-33	エスティメゾン板橋本町	東京都板橋区大和町	平成 19 年 8 月 21 日	1,000	0.7%
住居-34	エスティメゾン大泉学園	東京都練馬区東大泉	平成 19 年 8 月 21 日	871	0.6%
住居-35	エスティメゾン天神東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	エスティメゾン天神東Ⅱ	福岡県福岡市博多区須崎町	平成 19 年 9 月 28 日	840	0.6%
住居-37	エスティメゾン四条西洞院	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	1.0%
住居-39	エスティメゾン東品川	東京都品川区東品川	平成 20 年 7 月 1 日	2,610	1.8%
住居-40	エスティメゾン八王子みなみ野	東京都八王子市西片倉	平成 19 年 11 月 1 日	1,000	0.7%
住居-41	エスティメゾン西中島	大阪府大阪市東淀川区東中島	平成 19 年 11 月 1 日	2,250	1.6%
住居-42	エスティメゾン板橋区役所前	東京都板橋区板橋	平成 19 年 11 月 1 日	2,700	1.9%
住居-43	エスティメゾン武蔵小山	東京都品川区荏原	平成 19 年 11 月 30 日	1,012	0.7%
住居-44	エスティメゾン千駄木	東京都文京区千駄木	平成 20 年 2 月 6 日	757	0.5%
住居-45	エスティメゾン四谷坂町	東京都新宿区坂町	平成 20 年 4 月 25 日	2,300	1.6%
住居-46	エスティメゾン博多東	福岡県福岡市博多区吉塚	平成 20 年 3 月 26 日	2,250	1.6%
住居-47	エスティメゾン上呉服	福岡県福岡市博多区上呉服町	平成 20 年 4 月 25 日	900	0.6%
住居-48	エスティメゾン三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋	平成 20 年 12 月 15 日	871	0.6%
住居-50	ブライムメゾン 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	1.1%
住居-51	ブライムメゾン 東桜	愛知県名古屋市中区東桜	平成 22 年 10 月 1 日	1,140	0.8%
住居-52	ブライムメゾン 萱場公園	愛知県名古屋市中区萱場	平成 22 年 10 月 1 日	640	0.4%
住居-53	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区下馬	平成 23 年 3 月 25 日	714	0.5%
住居-54	エスティメゾン板橋C6	東京都板橋区大山東町	平成 23 年 6 月 10 日	2,260	1.6%

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)をご覧ください。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(注1)	所在地(注2)	取得(予定)日	取得(予定)価格 (百万円)(注3)	投資比率 (%)(注4)
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	1.3%
住居-56	エスティメゾン錦糸町	東京都墨田区錦糸	平成24年2月1日	1,050	0.7%
住居-57	エスティメゾン武蔵小金井	東京都小金井市本町	平成24年3月2日	1,450	1.0%
住居-58	ブ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	1.1%
住居-59	ブ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	0.6%
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	0.4%
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	1.3%
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	1.1%
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	2.0%
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	3.6%
住居-65	ブライムメゾン高見	愛知県名古屋市中区高見	平成24年10月1日	905	0.6%
住居-66	ブライムメゾン矢田南	愛知県名古屋市中区矢田南	平成24年10月1日	715	0.5%
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	0.8%
住居-68	エスティメゾン東白壁	愛知県名古屋市中区芳野	平成24年10月1日	1,350	0.9%
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	0.7%
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	1.3%
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	1.0%
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	1.1%
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	1.0%
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	1.3%
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	1.0%
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	0.8%
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	0.5%
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	0.6%
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	1.1%
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	0.6%
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	0.6%
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	0.7%
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	0.7%
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	1.4%
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	1.9%
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	1.0%
住 居			小 計	123,935	86.0%
商業-1	浜松プラザ(注5)	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	6,477	4.5%
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	0.7%
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	3.3%
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	1.1%
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	0.9%
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	1.4%
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	1.3%
商業-9	ベルプラザショッピングセンター(注6)	長野県上田市市中丸子	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	0.9%
商業施設等			小 計	20,193	14.0%
			合 計	144,129	100.0%

(注1) 本投資法人は、ブランド戦略の一環として、積水ハウスグループ以外から取得した住居物件（一部の物件を除きます。）について、物件名称の統一を進めています。上記「物件名称」欄に「エスティメゾン」のブランド名が付されている物件については、本日現在、物件名称の変更が完了した又は変更することが決定している物件となり、変更後の物件名称を記載しています。

(注2) 「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3) 「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。ただし、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

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

は、それぞれ、下記（注 5）又は（注 6）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 4）「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 5）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 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 24 年 3 月 21 日付プレスリリース「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、スぺーシア目黒不動前）」をご参照ください。
- （注 6）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。