

積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人

平成 28 年 8 月 31 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都港区南青山三丁目 1 番 31 号
積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人
代表者名 執行役員 南 修
(コード番号：8973)

資産運用会社名
東京都港区南青山三丁目 1 番 31 号
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 南 修
問合せ先 IR・財務部長 佐々木 吉 弥
TEL. 03-5770-8973 (代表)

国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ (b-town 南青山)

積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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「本資産運用会社」といいます。）は、本日、本投資法人が下記の資産を譲渡すること（以下「本件譲渡」といいます。）を決定しましたので、お知らせします。

記

1. 本件譲渡の概要

本投資法人が本日付で譲渡を決定した資産は、商業施設として本投資法人が保有する b-town 南青山に係る不動産信託受益権です。

- ① 譲 渡 予 定 資 産：b-town 南青山に係る不動産信託受益権
- ② 譲 渡 予 定 価 格：1,560 百万円（但し、譲渡諸経費、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。）
- ③ 帳 簿 価 額：1,495 百万円（譲渡予定日時点の見込み値を百万円未満の金額を切り捨てて記載していません。）
- ④ 譲渡予定価格と帳簿価額の差額： 64 百万円（上記②と上記③の差額を百万円未満の金額を切り捨てて記載しています。）
- ⑤ 契 約 締 結 日：平成 28 年 8 月 31 日
- ⑥ 譲 渡 予 定 日：平成 28 年 9 月 16 日
- ⑦ 譲 渡 先：非開示

2. 本件譲渡の理由

本投資法人は、平成 26 年 6 月の規約の一部変更を受け、投資対象を主たる用途（注 1）が「住居」である不動産関連資産のみとし、メインスポンサーである積水ハウス株式会社（以下「積水ハウス」といいます。）を中核企業とする積水ハウスグループ（注 2）が企画・開発する高品質な賃貸住宅を基軸としたポートフォリオを構築していくことを基本方針としています。

当該方針のもと、規約変更時に保有していた商業施設 8 物件（以下「既存商業施設」といいます。）については、当面安定的な運用に努めるとともに、時機を見て売却の判断を行うことを検討するものとしており、これまで既存商業施設 6 物件の譲渡を実施してきました。その結果、本書の日付現在において本投資法人が保有する既存商業施設は、浜松プラザ及び b-town 南青山の 2 物件（取得価格の合計：5,350 百万円）となっています。

このうち、今般譲渡を決定した b-town 南青山は、平成 28 年 3 月期末（第 21 期末）において約 328 百万円の含み損を抱えていましたが、昨今の好調な不動産売買マーケットを背景に譲渡先から帳簿価額を上回る価格での買い付けの申し出を受け、本件譲渡による将来の収益予想やポートフォリオに与える影響を総合的に検討した結果、分配水準及びポートフォリオの安定性の更なる強化に資するものと判断し、本件譲渡を決定しました。

本件譲渡により得られる資金については、将来の物件取得又は借入金の返済等、投資主利益に資する各種施策に充当することを検討します。また、本件譲渡に伴い生じる見込みの譲渡益 3 百万円（注 3）については、平

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

成 28 年 9 月期（第 22 期）に計上し、その譲渡益の一部を圧縮積立金として内部留保（注 4）する予定です。当該内部留保については、これまでの譲渡により内部留保してきた 174 百万円と合わせて今後の安定的な分配金水準の確保に資する施策等に活用していく方針です。

なお、本件譲渡後、本投資法人が保有する既存商業施設は浜松プラザのみとなります。本投資法人は、当該物件の共有者である積水ハウスと協働のもと施設全体の再生計画を進めており、商業施設としての魅力度向上を図りつつ、前述の方針に則り、時機をみて売却の判断を行うことを検討します。

（注 1）「主たる用途」とは、当該不動産関連資産の総専有面積のうち過半を占める用途をいいます。

（注 2）「積水ハウスグループ」とは、積水ハウスとその子会社 205 社及び関連会社 23 社で構成される企業集団をいいます（平成 28 年 1 月末日現在）。

（注 3）「譲渡益」は、譲渡予定価格と帳簿価額の差額から譲渡諸経費を控除した概算値です。

（注 4）投資法人は、一定の場合に譲渡益を圧縮記帳の方法により内部留保することが認められています（租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号、その後の変更を含みます。）第 66 条の 2）。

3. 譲渡予定資産の内容

特定資産（信託受益権）の概要					
信託受託者		みずほ信託銀行 株式会社		信託期間満了日	平成37年10月31日
所在地	(住所) 東京都港区南青山三丁目6番7号 (地番) 東京都港区南青山三丁目87番10 他1筆				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	第二種中高層住居 専用地域		用途	店舗、共同住宅
	面積 (㎡)	385.32		延床面積 (㎡)	797.63
	容積率 (用途地域指定)	300%		構造・階数	RC、3F/B1F
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		建築時期	平成18年2月28日
賃貸借及び管理の概要					
総賃貸可能面積 (㎡)		769.93	テナント総数		1
総賃貸面積 (㎡)		769.93	プロパティ・マネジメント会社	アール・イー・アセット・ マネジメント株式会社	
稼働率 (面積ベース)		100%	賃貸方式		マスターリース契約・ パススルー型
敷金 (千円)		42,967	賃貸料収入 (千円)		31,344
鑑定評価書の概要					
鑑定評価額 (千円)		1,170,000	鑑定評価機関		株式会社 立地評価研究所
価格時点		平成28年3月31日			
備考					
1. 信託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268%となっています。また、建蔽率については本来60%ですが、角地による加算により70%となっています。					
2. 建築基準法第42条第2項により70.57㎡の私道負担があります。					

【上記の各表に係る記載事項の説明】

- ① 「所在地（住所）」欄には住居表示を、住居表示が未実施の物件については建物の登記簿（登記記録を含みます。以下同じです）上表示されている建物の所在欄の内容を記載しています。また、「所在地（地番）」欄には、土地の登記簿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（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 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。
- 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及び階数を記載しています。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、F：階数、B：地下

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

- 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 28 年 7 月末日現在の情報をもとに記載しています。但し、「賃貸料収入」は、平成 28 年 3 月期（平成 27 年 10 月 1 日～平成 28 年 3 月 31 日）における実績値を記載しています。なお、「総賃貸可能面積」及び「総賃貸面積」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。
- ⑫ 「賃貸方式」欄には、賃借人が信託受託者との間で締結している賃貸借スキーム（直接賃貸する方式、転貸人に賃貸する方式等）を記載しています。なお、「マスターリース契約」とは、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た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・パススルー型」とは、マスターリース会社が、エンドテナント等のマスターリース会社から物件を賃借する者から受領する賃料と同額の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。

4. 譲渡先の概要

譲渡先は国内の事業会社ですが、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、当該譲渡先とは、本投資法人及び本資産運用会社との間に特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者にも該当しません。

5. 媒介の概要

媒介者は国内の一般事業会社ですが、媒介手数料も含め、先方より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、当該媒介者とは、本投資法人及び本資産運用会社との間に特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者にも該当しません。

6. 決済方法

譲渡予定資産に係る売買代金については、譲渡予定日に一括して決済する予定です。

7. 本件譲渡の日程

譲 渡 決 定 日	平成 28 年 8 月 31 日
信 託 受 益 権 譲 渡 契 約 締 結 日	平成 28 年 8 月 31 日
売 買 代 金 受 領 予 定 日	平成 28 年 9 月 16 日
信託受益権の移転予定日（譲渡予定日）	平成 28 年 9 月 16 日

8. 今後の見通し

本件譲渡による、本投資法人が平成 28 年 5 月 16 日付で公表した平成 28 年 3 月期決算短信における平成 28 年 9 月期（平成 28 年 4 月 1 日～平成 28 年 9 月 30 日）の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、運用状況の予想に変更はありません。

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

9. 鑑定評価書の概要

物件名称	b-town 南青山
鑑定評価額	1,170,000,000 円
鑑定評価機関の名称	株式会社立地評価研究所
価格時点	平成 28 年 3 月 31 日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,170,000	DCF法による収益価格を中心に直接還元法による収益価格を関連付けて試算。
直接還元法による価格	1,190,000	
運営収益	63,831	
貸室賃料収入 (共益費収入を含む)	62,656	現行賃料及び類似不動産の賃料水準を参考に中長期的に安定的と認められる賃料水準に基づき査定。
駐車場収入	-	
その他収入	3,237	水道光熱費収入、更新料収入、電柱等設置土地使用料収入を計上。
空室等損失等	▲2,062	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定。
運営費用	13,792	
維持管理費	2,653	類似不動産の水準及び実績等を基に査定。
水道光熱費	3,354	類似不動産の水準及び実績等を基に査定。
修繕費	376	ER及び類似不動産の水準等を基に査定。
PMフィー	1,213	類似不動産の水準及び実績等を基に査定。
テナント募集費用等	580	類似不動産及び実績等から、安定的な入替率を査定し計上。
公租公課	5,294	平成 27 年度の実績を基に計上。
損害保険料	30	実績等を基に計上。
その他費用	290	収支実績等を基に査定。
運営純収益	50,038	
一時金の運用益	781	運用利回りを 2.0%として査定し、運用益を計上。
資本的支出	▲860	ER及び類似不動産の水準等を基に査定。
純収益	49,960	
還元利回り	4.2%	
DCF法による価格	1,160,000	
割引率	4.2%	対象不動産の立地条件、個別性、市場動向等を総合的に勘案し査定。
最終還元利回り	4.3%	還元利回りに保有期間満了後における建物劣化、市場動向、将来における不確実性リスク等を総合的に勘案し査定。
積算価格	1,430,000	
土地比率	85.7%	
建物比率	14.3%	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産の典型的な需要者の価格形成プロセスを反映した収益価格の妥当性を認め、収益価格により鑑定評価額を決定。
----------------------------	---

(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。

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】本件譲渡後のポートフォリオの概況

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

【参考資料】本件譲渡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)	取得日	取得価格 (百万円)(注2)	投資比率 (%)(注3)
住居-1	エステイメン銀座	東京都中央区銀座	平成17年8月2日	5,290	2.7%
住居-3	エステイメン麻布永坂	東京都港区六本木	平成17年8月2日	1,730	0.9%
住居-4	エステイメン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東	平成17年8月2日	1,960	1.0%
住居-5	エステイメン恵比寿	東京都渋谷区広尾	平成17年8月2日	700	0.4%
住居-6	エステイメン神田	東京都千代田区神田多町	平成17年8月2日	1,360	0.7%
住居-8	エステイメン北新宿	東京都新宿区北新宿	平成17年8月2日	1,290	0.6%
住居-10	エステイメン浅草駒形	東京都台東区駒形	平成17年8月2日	1,870	0.9%
住居-11	エステイメン町田	東京都町田市原町田	平成17年8月2日	1,360	0.7%
住居-12	エステイメン川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	平成17年8月2日	2,130	1.1%
住居-14	エステイメン新川崎	神奈川県川崎市幸区古市場	平成17年11月1日	1,018	0.5%
住居-15	エステイメン横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町	平成19年2月28日	2,090	1.0%
住居-16	エステイメン亀戸	東京都江東区亀戸	平成18年1月31日	1,650	0.8%
住居-17	エステイメン目黒	東京都目黒区三田	平成18年2月1日	887	0.4%
住居-18	エステイメン八千代緑が丘	千葉県八千代市緑が丘	平成18年1月23日	1,348	0.7%
住居-19	エステイメン巣鴨	東京都豊島区巣鴨	平成19年3月9日	1,510	0.8%
住居-20	エステイメン京橋	大阪府大阪市都島区東野田町	平成18年4月3日	2,774	1.4%
住居-21	エステイメン目黒本町	東京都目黒区目黒本町	平成18年3月30日	1,220	0.6%
住居-22	エステイメン白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	平成18年4月3日	844	0.4%
住居-23	エステイメン南堀江	大阪府大阪市西区南堀江	平成19年3月9日	1,055	0.5%
住居-24	エステイメン五反田	東京都品川区西五反田	平成18年9月14日	3,043	1.5%
住居-25	エステイメン大井仙台坂	東京都品川区東大井	平成18年9月14日	2,440	1.2%
住居-26	エステイメン品川シーサイド	東京都品川区東品川	平成18年9月14日	2,200	1.1%
住居-27	エステイメン南麻布	東京都港区南麻布	平成18年10月23日	1,300	0.7%
住居-28	エステイメン城東	大阪府大阪市城東区野江	平成18年11月15日	1,075	0.5%
住居-29	エステイメン塚本	大阪府大阪市淀川区塚本	平成18年12月1日	1,250	0.6%
住居-30	エステイメン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町	平成19年3月28日	1,900	1.0%
住居-31	エステイメン麻布十番	東京都港区麻布十番	平成19年5月11日	2,700	1.4%
住居-33	エステイメン板橋本町	東京都板橋区大和町	平成19年8月21日	1,000	0.5%
住居-34	エステイメン大泉学園	東京都練馬区東大泉	平成19年8月21日	871	0.4%
住居-35	エステイメン天神東Ⅰ	福岡県福岡市博多区須崎町	平成19年9月28日	445	0.2%
住居-36	エステイメン天神東Ⅱ	福岡県福岡市博多区須崎町	平成19年9月28日	840	0.4%
住居-37	エステイメン四条西洞院	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	0.7%
住居-39	エステイメン東品川	東京都品川区東品川	平成20年7月1日	2,610	1.3%
住居-40	エステイメン八王子みなみ野	東京都八王子市西片倉	平成19年11月1日	1,000	0.5%
住居-41	エステイメン西中島	大阪府大阪市東淀川区東中島	平成19年11月1日	2,250	1.1%
住居-42	エステイメン板橋区役所前	東京都板橋区板橋	平成19年11月1日	2,700	1.4%
住居-43	エステイメン武蔵小山	東京都品川区荏原	平成19年11月30日	1,012	0.5%
住居-44	エステイメン千駄木	東京都文京区千駄木	平成20年2月6日	757	0.4%
住居-45	エステイメン四谷坂町	東京都新宿区四谷坂町	平成20年4月25日	2,300	1.2%
住居-46	エステイメン博多東	福岡県福岡市博多区吉塚	平成20年3月26日	2,250	1.1%
住居-47	エステイメン上呉服	福岡県福岡市博多区上呉服町	平成20年4月25日	900	0.5%
住居-48	エステイメン三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋	平成20年12月15日	871	0.4%
住居-50	プライムメン武蔵野の杜	東京都小平市上水本町	平成22年10月1日	1,560	0.8%
住居-51	プライムメン東桜	愛知県名古屋市中区東桜	平成22年10月1日	1,140	0.6%
住居-52	プライムメン萱場公園	愛知県名古屋市中区萱場	平成22年10月1日	640	0.3%
住居-53	エステイメン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区下馬	平成23年3月25日	714	0.4%
住居-54	エステイメン板橋C6	東京都板橋区大山東町	平成23年6月10日	2,260	1.1%
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	1.0%

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

物件番号	物件名称	所在地(注1)	取得日	取得価格 (百万円)(注2)	投資比率 (%)(注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	0.5%
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	0.7%
住居-58	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋市長和区阿由知通	平成 24 年 4 月 2 日	1,640	0.8%
住居-59	プライムメゾン夕陽ヶ丘	大阪府大阪市天王寺区上汐	平成 24 年 4 月 2 日	810	0.4%
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	0.3%
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	0.9%
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	0.8%
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	1.4%
住居-64	プ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	2.6%
住居-65	プライムメゾン高見	愛知県名古屋市中千種区高見	平成 24 年 10 月 1 日	905	0.5%
住居-66	プ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	0.4%
住居-67	プライムメゾン照葉	福岡県福岡市東区香椎照葉	平成 24 年 10 月 1 日	1,110	0.6%
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	0.7%
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	0.5%
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	0.9%
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	0.7%
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	0.8%
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	0.7%
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	1.0%
住居-75	エスティメゾン東新宿(注4)	東京都新宿区新宿	平成 25 年 5 月 1 日	1,363	0.7%
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	0.6%
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	0.4%
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	0.4%
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	0.8%
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	0.4%
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	0.4%
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	0.5%
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	0.5%
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	1.0%
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	1.4%
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	0.7%
住居-87	プライムメゾン早稲田	東京都新宿区早稲田鶴巻町	平成 25 年 10 月 1 日	1,280	0.6%
住居-88	プライムメゾン八丁堀	東京都中央区八丁堀	平成 25 年 10 月 1 日	1,160	0.6%
住居-89	プライムメゾン神保町	東京都千代田区神田神保町	平成 25 年 10 月 1 日	1,640	0.8%
住居-90	プライムメゾン御殿山イースト	東京都品川区北品川	平成 25 年 10 月 1 日	2,120	1.1%
住居-91	マストライフ秋葉原	東京都千代田区神田佐久間河岸	平成 26 年 1 月 21 日	480	0.2%
住居-92	エスティメゾン葵	愛知県名古屋市中区葵	平成 26 年 1 月 31 日	2,160	1.1%
住居-93	エスティメゾン薬院	福岡県福岡市中央区平尾	平成 26 年 3 月 28 日	2,008	1.0%
住居-94	エスティメゾン錦糸町Ⅱ	東京都墨田区江東橋	平成 26 年 5 月 1 日	6,720	3.4%
住居-95	エスティメゾン大島	東京都江東区大島	平成 26 年 5 月 1 日	7,120	3.6%
住居-96	プライムメゾン富士見台	愛知県名古屋市中千種区富士見台	平成 26 年 5 月 1 日	1,755	0.9%
住居-97	エスティメゾン鶴舞	愛知県名古屋市中区千代田	平成 26 年 5 月 1 日	3,760	1.9%
住居-98	プライムメゾン森下	東京都江東区森下	平成 26 年 11 月 4 日	1,720	0.9%
住居-99	プライムメゾン品川	東京都品川区北品川	平成 26 年 11 月 4 日	1,680	0.8%
住居-100	プライムメゾン大通公園	北海道札幌市中央区大通西	平成 26 年 11 月 4 日	2,660	1.3%
住居-101	プライムメゾン南2条	北海道札幌市中央区南二条西	平成 26 年 11 月 4 日	1,470	0.7%
住居-102	プライムメゾン鴨々川	北海道札幌市中央区南七条西	平成 26 年 11 月 4 日	970	0.5%
住居-103	プライムメゾンセントラルパーク	福岡県福岡市東区香椎照葉	平成 26 年 11 月 4 日	2,230	1.1%
住居-104	マストライフ八広	東京都墨田区八広	平成 26 年 11 月 4 日	1,670	0.8%
住居-105	プライムメゾン恵比寿	東京都渋谷区恵比寿	平成 27 年 1 月 15 日	3,585	1.8%
住居-106	エスティメゾン芝浦	東京都港区芝浦	平成 27 年 3 月 31 日	2,730	1.4%
住居-107	グランマスト金沢西泉	石川県金沢市西泉	平成 27 年 4 月 2 日	1,005	0.5%
住居-108	グランマスト鶴の森	三重県四日市市鶴の森	平成 27 年 4 月 2 日	745	0.4%
住居-109	エスティメゾンつつじヶ丘	東京都調布市西つつじヶ丘	平成 27 年 5 月 14 日	871	0.4%
住居-110	エスティメゾン港北綱島	神奈川県横浜市港北区新吉田東	平成 27 年 7 月 10 日	2,680	1.3%

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

物件番号	物件名称	所在地(注1)	取得日	取得価格 (百万円)(注2)	投資比率 (%)(注3)
住居-111	マストライフ日野	東京都日野市新町	平成 27 年 10 月 1 日	1,290	0.6%
住居-112	プライムメゾン横濱日本大通	神奈川県横浜市中区本町	平成 28 年 1 月 29 日	4,270	2.1%
住居-113	神戸女子学生会館	兵庫県神戸市東灘区向洋町中	平成 28 年 3 月 1 日	5,700	2.9%
住居-114	プライムメゾン渋谷	東京都渋谷区渋谷	平成 28 年 4 月 1 日	2,190	1.1%
住居-115	プライムメゾン初台	東京都渋谷区初台	平成 28 年 4 月 1 日	2,700	1.4%
住居-116	エスティメゾン上町台	大阪府大阪市中央区上本町西	平成 28 年 4 月 1 日	950	0.5%
住居-117	エスティメゾン神戸三宮	兵庫県神戸市中央区小野柄通	平成 28 年 4 月 1 日	970	0.5%
住 居 小 計				195,342	98.1%
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	3,820	1.9%
その他信託不動産(商業施設) 小 計				3,820	1.9%
合 計				199,163	100.0%

(注 1) 「所在地」欄は、登記簿上の表示に基づき記載しています。

(注 2) 「取得価格」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、エスティメゾン東新宿の取得価格については下記(注 4)を、浜松プラザの取得価格については下記(注 5)をそれぞれご参照ください。なお、百万円未満の金額を切り捨てているため、各取得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価格の合計に対する各取得資産の取得価格の占める比率を記載しています。なお、小数第 2 位を四捨五入しているため、各投資比率の合計とポートフォリオの合計が一致しない場合があります。

(注 4) エスティメゾン東新宿は、平成 28 年 7 月 29 日付で当該物件に係る土地の一部(実測面積 6.62 m²)を譲渡しています。そのため、取得価格には、当該譲渡部分に対応する金額は含まれていません。

(注 5) 浜松プラザは、浜松プラザイーストエリアに所在する 5 棟の建物(旧イトーヨーカ堂棟、赤ちゃん本舗棟、ゼビオ棟、ハマブラ・フレスポ棟及び管理棟)と浜松プラザウエストエリアに所在する 2 棟の建物(浜松ウエスト棟及び浜松プラザスポーツ棟(ゼクシス))の合計 7 棟の建物から構成されている複合型商業施設です(以下、浜松プラザイーストエリアに所在する建物等を総称して「浜松プラザイースト」といいます。)。本投資法人は、このうち、ハマブラ・フレスポ棟及び浜松プラザスポーツ棟(ゼクシス)の建物以外の不動産に係る信託受益権を、平成 17 年 7 月 28 日に取得し運用を開始しましたが、平成 24 年 3 月 30 日及び平成 25 年 9 月 30 日付でその一部を積水ハウスに譲渡しており、浜松プラザイーストの旧イトーヨーカ堂棟及びその敷地を除く部分に係る不動産信託受益権の準共有持分 49%のみを保有しています。そのため、取得価格には、当該譲渡部分に対応する金額は含まれていません。また、旧イトーヨーカ堂棟において株式会社イトーヨーカ堂が運営していた店舗は、平成 27 年 1 月 18 日付で閉店しています。