

# 積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人

平成 28 年 3 月 25 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取得に関するお知らせ (プライムメゾン渋谷 他 3 物件)

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の取得を行うことについて決定しましたので、お知らせします。なお、当該資産の取得の決定に際しては、本資産運用会社の利害関係者取引規程に基づき、本投資法人役員会の承認を経たうえで本投資法人の同意を得ています。

### 記

#### 1. 取得の概要

本投資法人は、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。) 及び積水ハウスの 100% 子会社である積和不動産関西株式会社 (以下「積和不動産関西」といいます。) から付与された優先交渉権を行使し、下記 4 物件 (取得予定価格の合計 6,810 百万円。以下「取得予定資産」といいます。) を取得します。

取得予定資産のうち、プライムメゾン渋谷及びプライムメゾン初台は、積水ハウスの開発部門である開発事業部が主催し、本資産運用会社の投資部門 (不動産投資部) の担当者がオブザーバーとして参加する物件企画会議を通じて企画・開発された、高品質な賃貸住宅であり、エスティメゾン上町台 (注 1) 及びエスティメゾン神戸三宮 (注 1) は、積和不動産関西から付与された優先交渉権を行使して取得する初の物件となります。

本投資法人は、これまで積水ハウスグループ (注 2) が開発した高品質な賃貸住居を基軸としてポートフォリオの構築を推進しつつ資産規模を拡大してきました。今般、新たに積水ハウスグループから取得予定資産を取得することにより、本投資法人が保有する物件の取得価格の合計が、成長戦略の目標として掲げてきた「資産規模 2,000 億円」を達成する見込みであり、中長期的な観点におけるポートフォリオの収益基盤の安定性の更なる強化及び今後の安定的な分配金水準の確保に資するものと考えています。

物件名称	取得予定資産	取得予定価格 (注 3)	売買契約 締結日	取得 予定日	取得先
プライムメゾン渋谷	不動産を主な 信託財産とする 信託受益権	2,190 百万円	平成 28 年 3 月 25 日	平成 28 年 4 月 1 日	積水ハウス
プライムメゾン初台		2,700 百万円			
エスティメゾン上町台		950 百万円			積和不動産 関西
エスティメゾン神戸三宮		970 百万円			
住居 4 物件の合計		6,810 百万円			

また、取得予定資産の取得にあたっては、借入金及び自己資金を取得資金及びこれに関する諸費用に充当する予定です。当該借入金の詳細については、決定した時点でお知らせします。

## 積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

- (注 1) 「エスティメゾン上町台」及び「エスティメゾン神戸三宮」の物件名称は、本日現在においてそれぞれ「セレッソコート上町台アヴァント」及び「ラ・ウエゾン神戸三宮」ですが、本投資法人による取得後、入居者に一定期間の周知を行った後、各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) 「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) 「取得予定価格」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及び全国主要都市における住居のポートフォリオの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) プライムメゾン渋谷

本物件は、JR線「渋谷」駅まで徒歩約 4 分、東京メトロ・東急東横線「渋谷」駅まで徒歩約 5 分及び京王井の頭線「渋谷」駅まで徒歩約 8 分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプからなる築浅の賃貸マンションです。「渋谷」駅は複数路線が利用可能なターミナル駅であり、都内各所へのアクセスは良好であることから交通便利性に優れています。「渋谷」駅周辺には、渋谷ヒカリエや東急百貨店等の大型商業施設が所在し、各種小売店舗が多数建ち並ぶ日本有数の繁華街がある他、IT企業を中心とした事務所が集積しビジネス街が形成されています。本物件の周辺は、繁華街から徒歩圏内の落ち着いた場所にある場所に存し、スーパーマーケットやコンビニエンスストア、郵便局等の生活施設が徒歩圏内にあり生活環境に優れています。

また、本物件はエントランスのオートロックシステム、防犯カメラ、TVモニター付インターホン等の防犯設備や、共用部に 24 時間対応のゴミ置き場、宅配ボックス、各住戸に浴室換気乾燥機、断熱性の高いペアガラスが備えられており安全性と快適性に優れています。

これらのことから、主な需要層としては、都心接近性、交通便利性及び良好な生活環境を志向する単身者及びDINKS等が考えられます。

#### (2) プライムメゾン初台

本物件は、京王電鉄京王新線「初台」駅徒歩約 3 分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプからなる築浅の賃貸マンションです。最寄駅への接近性に優れ、「初台」駅からターミナル駅である「新宿」駅まで約 1 分と交通便利性に優れています。「初台」駅周辺にはコンサートホール、アートギャラリー、飲食店、スーパーマーケット、各種店舗等を備えた複合文化施設である東京オペラシティが存する他、各種飲食店やコンビニエンスストアも多数存することから生活利便性は良好です。

また、本物件はエントランスのオートロックシステム、防犯カメラ、TVモニター付インターホン等の防犯設備や、共用部に 24 時間対応のゴミ置き場、宅配ボックス、各住戸に浴室換気乾燥機、断熱性の高いペアガラスが備えられており安全性と快適性に優れ、さらに高級感のある内廊下仕様となっています。

これらのことから、主な需要層としては、最寄駅や勤務地への接近性及び生活利便性を志向する単身者及びDINKS等が考えられます。

#### (3) エスティメゾン上町台

本物件は、大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線・谷町線「谷町六丁目」駅徒歩約 4 分の距離に位置するDINKS及びファミリー向けの賃貸マンションです。「谷町六丁目」駅から「東梅田」駅まで約 8 分と大阪都心部に近接しており、交通便利性は良好です。「谷町六丁目」駅周辺は、中高層マンションや店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商住混在地域であり、飲食店が多数所在する他、スーパーマーケットやコンビニエンスストア、クリニック等の生活施設が整っており生活利便性は良好です。

また、本物件はエントランスのオートロックシステム、防犯カメラ、TVモニター付インターホン等の防犯設備や、共用部に 24 時間対応のゴミ置き場、宅配ボックス、各住戸に浴室換気乾燥機、床暖房が備えられており安全性と快適性に優れています。

これらのことから、主な需要層としては、大阪都心部への接近性及び生活利便性を志向するDINKS及びファミリー等が考えられます。

#### (4) エスティメゾン神戸三宮

本物件は、阪神本線「神戸三宮」駅徒歩約 7 分、JR東海道本線「三ノ宮」駅徒歩約 9 分及び阪急神戸線「神戸三宮」駅徒歩約 10 分、その他各線が徒歩圏内の距離に位置するシングル・コンパクトタイプの賃貸

## 積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

マンションです。「三ノ宮」駅は複数路線が利用可能なターミナル駅であり、大阪方面や神戸空港、山陽新幹線「新神戸」駅方面へのアクセスは良好であることから交通利便性に優れています。「三ノ宮」駅周辺は金融機関や各種企業の支店、大型商業施設、行政機関等が立地する神戸市の政治・経済の中核を担う地域であり、大型商業施設や各種小売店舗が所在する商店街が形成され、生活利便性に優れています。

また、本物件はエントランスのオートロックシステム、防犯カメラ、TVモニター付インターホン等の防犯設備や、共用部に24時間対応のゴミ置き場、宅配ボックス、各住戸に浴室換気乾燥機が備えられており安全性と快適性に優れています。

これらのことから、主な需要層としては、商業施設、オフィス街及び官庁街への接近性、交通利便性及び生活利便性を志向する単身者及びDINKS等が考えられます。

### 3. 取得予定資産の内容

#### (1) プライムメゾン渋谷

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38年4月30日
所在地	（住所）東京都渋谷区渋谷三丁目10番4号 （地番）東京都渋谷区渋谷三丁目10番9 他2筆		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	商業地域	用途
	面積（㎡）	431.80	延床面積（㎡）
	容積率 （用途地域指定）	500%	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）	2,190,000	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（㎡）	1,972.59	テナント総数	1
総賃貸面積（㎡）	1,770.28	賃貸可能戸数（戸）	70
稼働率（面積ベース）	89.7%	賃貸戸数（戸）	62
敷金（千円）	8,719	月額貸室賃料収入（千円）	9,244
プロパティ・マネジメント会社（予定）	積和不動産株式会社	賃借人（予定）	積和不動産株式会社
契約期間満了日（予定）	平成38年3月31日	賃貸方式（予定）	マスターリース契約・パススルー型
鑑定評価書の概要		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	森井総合鑑定株式会社による鑑定評価	調査報告会社	株式会社 ER I ソリューション
鑑定評価額（千円）	2,300,000	修繕費 （千円）	緊急
価格時点	平成28年3月1日		1年以内
			2～12年間
		建物再調達価格（千円）	534,000
		予想最大損失率（PML）	3.58%
特記事項			
1. 信託不動産に係る土地の容積率は本来500%ですが、前面道路の幅員規制により487.02%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、商業地域、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 レジデンシャル投資法人

### (2) プライムメゾン初台

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38年4月30日
所在地	（住所）東京都渋谷区初台一丁目45番2号 （地番）東京都渋谷区初台一丁目45番8 他1筆		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	商業地域、準住居地域、第一種住居地域	用途
	面積（㎡）	644.33	延床面積（㎡）
	容積率 （用途地域指定）	商業地域：500% 準住居地域：400% 第一種住居地域：300%	構造・階数
	建蔽率 （用途地域指定）	商業地域：80% 準住居地域：60% 第一種住居地域：60%	建築時期
取得予定価格（千円）	2,700,000	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（㎡）	2,879.20	テナント総数	1
総賃貸面積（㎡）	2,461.53	賃貸可能戸数（戸）	106
稼働率（面積ベース）	85.5%	賃貸戸数（戸）	90
敷金（千円）	10,316	月額貸室賃料収入（千円）	11,127
プロパティ・マネジメント会社（予定）	積和不動産株式会社	賃借人（予定）	積和不動産株式会社
契約期間満了日（予定）	平成38年3月31日	賃貸方式（予定）	マスターリース契約・パススルー型
鑑定評価書の概要		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	森井総合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（千円）	2,850,000	修繕費（千円）	緊急 0
価格時点	平成28年3月1日		1年以内 1,110
			2～12年間 29,460
		建物再調達価格（千円）	930,000
		予想最大損失率（PML）	3.57%
特記事項			
1. 信託不動産に係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477.90%及び75.84%となります。			
2. 信託不動産の北西側道路は、建築基準法第42条第2項及び渋谷区狭あい道路の拡幅整備に関する条例に基づき、道路境界線が後退しています。現所有者は、当該後退部分（5.53㎡）につき、渋谷区が無償使用することを承諾しています。また、当該後退部分の面積は、建蔽率及び容積率の計算上の敷地面積には算入されません。			

### (3) エスティメゾン上町台

特定資産（信託受益権）の概要			
信託受託者（予定）	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日（予定）	平成38年4月30日
所在地	（住所）大阪府大阪市中央区上本町西一丁目1番16 （地番）大阪府大阪市中央区上本町西一丁目16番1 他2筆		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	商業地域	用途
	面積（㎡）	407.96	延床面積（㎡）
	容積率 （用途地域指定）	600%	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）	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（㎡）	2,225.52	テナント総数	1
総賃貸面積（㎡）	2,058.60	賃貸可能戸数（戸）	41
稼働率（面積ベース）	92.5%	賃貸戸数（戸）	37

## 積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

敷金 (千円)	2,725	月額貸室賃料収入 (千円)	4,874	
プロパティ・マネジメント会社 (予定)	積和不動産関西	借借人 (予定)	積和不動産関西	
契約期間満了日 (予定)	平成38年4月30日	賃貸方式 (予定)	マスターリース契約・パススルー型	
鑑定評価書の概要		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	株式会社中央不動産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 (千円)	978,000	修繕費 (千円)	緊急	0
価格時点	平成28年3月1日		1年以内	830
			2~12年間	56,460
		建物再調達価格 (千円)		578,600
		予想最大損失率 (PML)		6.99%
特記事項				
<p>1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、商業地域、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。</p> <p>2. 西側及び南側道路は建築基準法附則第5項及び建築基準法第42条第1項第5号に定める道路となっており、約15㎡の私道負担があります。</p> <p>3. 東側道路には都市計画道路が存在しており、信託不動産に係る土地の一部が計画幅員内に含まれています。今後、当該都市計画道路が供用開始を受けた後については、信託不動産に係る建物が既存不適格建築物となる可能性があります。</p>				

### (4) エスティメゾン神戸三宮

特定資産 (信託受益権) の概要				
信託受託者 (予定)	三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日 (予定)	平成38年4月30日	
所在地	(住所) 兵庫県神戸市中央区小野柄通三丁目2番27 (地番) 兵庫県神戸市中央区小野柄通三丁目319番1			
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域	用途	共同住宅
	面積 (㎡)	446.71	延床面積 (㎡)	2,304.05
	容積率 (用途地域指定)	700%/600%	構造・階数	RC、14F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%	建築時期	平成19年3月22日
取得予定価格 (千円)	970,000	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 (㎡)	2,007.00	テナント総数	1	
総賃貸面積 (㎡)	1,971.46	賃貸可能戸数 (戸)	56	
稼働率 (面積ベース)	98.2%	賃貸戸数 (戸)	55	
敷金 (千円)	2,703	月額貸室賃料収入 (千円)	5,085	
プロパティ・マネジメント会社 (予定)	積和不動産関西	借借人 (予定)	積和不動産関西	
契約期間満了日 (予定)	平成38年4月30日	賃貸方式 (予定)	マスターリース契約・パススルー型	
鑑定評価書の概要		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	株式会社中央不動産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 (千円)	975,000	修繕費 (千円)	緊急	0
価格時点	平成28年3月1日		1年以内	2,770
			2~12年間	85,260
		建物再調達価格 (千円)		476,600
		予想最大損失率 (PML)		2.45%
特記事項				

## 積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

1. 信託不動産に係る土地の容積率は、北側国道2号線道路境界線より30m以内の範囲（商業地域）は本来700%であるところ、前面道路の幅員規制により674.05%となっており、北側国道2号線道路境界線より30m超の範囲（商業地域）は600%と異なっておりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、660.00%となります。
2. 信託不動産に係る土地の建蔽率は、商業地域、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。

(注) 本物件の一部は、本日現在、本資産運用会社の利害関係人である積水ハウスに賃貸されています。

### 【上記各表の記載事項の説明】

- (1) 「信託受託者（予定）」欄には、本日現在において、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者（予定）を記載しています。
- (2) 「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（複数ある場合にはそのうち1箇所）を記載しています。また、「所在地（地番）」欄には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、それぞれ記載しています。
- (3) 土地及び建物の「所有形態」欄には、信託不動産に関して信託受託者（予定）が保有する権利の種類を記載しています。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 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に基づき定められる数値を記載しています。
- (7) 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に基づき定められる数値を記載しています。
- (8) 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。
- (9) 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。
- (10) 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、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、F：階数、B：地下
- (11) 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。
- (12) 「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。
- (13) 「賃貸借及び管理の概況」欄の数値は、平成28年2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基に記載しています。なお、「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。但し、賃貸借契約の表示に明白な誤謬がある場合は、竣工図面等を基に記載しています。また、信託受託者（予定）は、マスターリース会社との間で、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。なお、「マスターリース契約」の定義については、下記(17)をご参照ください。
- (14) 「月額貸室賃料収入」欄には、マスターリース会社と信託受託者（予定）との間でマスターリース契約・パススルー型の賃貸借契約を締結する予定であり、マスターリース会社が支払う賃料とエンドテナントからマスターリース会社に支払われる賃料とが同額となる予定のため、平成28年2月末日における有効な賃貸借契約書上の月額賃料（共益費を含みます。）の合計額を記載しています。また、「マスターリース契約・パススルー型」の定義については、下記(17)をご参照ください。
- (15) 「プロパティ・マネジメント会社（予定）」欄には、本日現在において取得予定資産に係る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・マネジメント会社（予定）を記載しています。
- (16) 「賃借人（予定）」欄には、マスターリース契約を信託受託者（予定）との間で締結する予定の賃借人を記載しています。
- (17) 「賃貸方式（予定）」欄には、賃借人（予定）が信託受託者（予定）との間で締結を予定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、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・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。
- (18) 「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作成の地震PML評価報告書に基づくものです。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（PML）」とは、地震による予想最大損失率（Probable Maximum Loss）を意味し、ここでは、50年間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。
- (19) 「特記事項」欄の記載については、以下の事項を含む、本物件の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項の他、本物件の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。
  - (i) 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
  - (ii) 権利関係等に係る負担又は制限の主なもの
  - (iii) 信託不動産と隣接地との境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとその協定等
  - (iv) 共有者又は区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

## 積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

### 4. 取得先の概要

#### (1) プライムメゾン渋谷及びプライムメゾン初台

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	202,591百万円 (平成28年1月末日現在)
⑥	設 立 年 月	昭和35年8月
⑦	純 資 産	1,068,428百万円 (平成28年1月末日現在)
⑧	総 資 産	2,029,794百万円 (平成28年1月末日現在)
⑨	大株主 (持株比率)	積水化学工業株式会社 (7.35%) 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (6.20%) 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (4.51%) (いずれも平成27年7月末日現在)
⑩	本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
	資 本 関 係	当該会社は、本日現在、本投資法人の発行済投資口の総口数の3.83%を保有しています。また、本資産運用会社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 (以下「投信法」といいます。) 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係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、本日現在、本資産運用会社に対して、非常勤取締役1名及び非常勤監査役1名を派遣しています。また、本資産運用会社の職員のうち1名が当該会社からの出向者です。
	取 引 関 係	平成28年3月期 (第21期) において、本投資法人は当該会社から1物件・4,270百万円 (取得価格) の資産を取得しています。また、本投資法人及び本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、本資産運用会社の親会社であり、関連当事者に該当します。

#### (2) エスティメゾン上町台及びエスティメゾン神戸三宮

①	名 称	積和不動産関西株式会社
②	所 在 地	大阪府大阪市北区大淀中1丁目1番30号
③	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 松吉 三郎
④	事 業 内 容	不動産販売事業、不動産賃貸事業 その他
⑤	資 本 金	5,829百万円 (平成28年1月末日現在)
⑥	設 立 年 月	昭和52年2月1日
⑦	純 資 産	35,941百万円 (平成28年1月末日現在)
⑧	総 資 産	70,038百万円 (平成28年1月末日現在)
⑨	大株主 (持株比率)	積水ハウス (100%)
⑩	本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
	資 本 関 係	当該会社は、本資産運用会社の発行済株式の総数の75%を保有する積水ハウスが議決権の100%を所有する子会社であり、投信法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係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	特筆すべき人的関係はありません。
	取 引 関 係	本投資法人は、当該会社にプロパティ・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委託しています。また、当該会社は、本投資法人及び本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、本資産運用会社の親会社である積水ハウスの子会社となり、関連当事者に該当します。

## 積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

### 5. 物件取得者等の状況

#### (1) プライムメゾン渋谷及びプライムメゾン初台

	現所有者	前所有者
会社名	積水ハウス	該当ありません。
特別な利害関係にある者との関係	上記「4. 取得先の概要 (1) プライムメゾン渋谷及びプライムメゾン初台」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) エスティメゾン上町台及びエスティメゾン神戸三宮

	現所有者	前所有者
会社名	積和不動産関西	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「4. 取得先の概要 (2) エスティメゾン上町台及びエスティメゾン神戸三宮」をご参照ください。	—
取得経緯・理由等	それぞれ投資等を目的として、平成 24 年 9 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	それぞれ現所有者が 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 24 年 9 月 27 日	—

### 6. 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	建築検査機関
プライムメゾン渋谷	積水ハウス	株式会社 A d d 設計工房	株式会社東陽建築 構造設計事務所	積水ハウス	株式会社 J 建築検査センター
プライムメゾン初台	積水ハウス	株式会社フォルム 建築計画研究所	株式会社クロス ファクトリー	積水ハウス	株式会社 都市居住評価センター
エスティメゾン上町台	株式会社 さくら不動産	株式会社 大建企画設計	株式会社 大建企画設計	株式会社 鍛冶田工務店	財団法人 大阪市建築技術協会
エスティメゾン神戸三宮	和田興産 株式会社	株式会社 アグル建築事務所	株式会社 ティーエムエッチ	株式会社 山田工務店	日本テストイング 株式会社

取得予定資産のうち、「プライムメゾン渋谷」及び「プライムメゾン初台」の構造設計については、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おり、取得予定資産の取得に際し当該判定を受けた旨の確認をしています。また、「エスティメゾン上町台」及び「エスティメゾン神戸三宮」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 E R I 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装は無いものと考えられる旨の検証結果を受領しています。

#### (ご参考) 専門機関の概要

機 関 名	株式会社 E R I 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
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 横瀬 弘明
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
資 本 金	80 百万円 (平成 26 年 6 月 1 日現在)



## 積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

### 7. 媒介の概要

該当ありません。

### 8. 利害関係人等との取引

上記、取得予定資産の取得先である積水ハウス及び積和不動産関西は、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係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、本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、本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株式会社及び積和不動産関西にプロパティ・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。

### 9. 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。

### 10. 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 28 年 3 月 25 日
信 託 受 益 権 譲 渡 契 約 締 結 日	平成 28 年 3 月 25 日
代 金 支 払 予 定 日	平成 28 年 4 月 1 日
信託受益権の移転予定日(取得予定日)	平成 28 年 4 月 1 日

### 11. 今後の見通し

取得予定資産の取得については、取得予定日が平成 28 年 4 月 1 日であるため、平成 27 年 11 月 30 日付で公表したプレスリリース「平成 28 年 3 月期（第 21 期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」における本投資法人の平成 28 年 3 月期（平成 27 年 10 月 1 日～平成 28 年 3 月 31 日）の運用状況の予想に与える影響はありません。また、平成 28 年 9 月期（平成 28 年 4 月 1 日～平成 28 年 9 月 30 日）における運用状況の予想については、当該取得予定資産の取得を前提条件に含め、平成 28 年 5 月 16 日に公表予定の「平成 28 年 3 月期（平成 27 年 10 月 1 日～平成 28 年 3 月 31 日）決算短信」にてお知らせします。

## 積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

### 12. 鑑定評価書の概要

物件名称	プライムメゾン渋谷
鑑定評価額	2,300,000,000円
鑑定評価機関の名称	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成28年3月1日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,300,000	直接還元法による価格とDCF法による価格を関連づけて試算
直接還元法による価格	2,340,000	
運営収益	124,115	
貸室賃料収入 (共益費収入を含む)	123,163	現行条件等を基に中長期的に安定した賃料等を査定
駐車場収入	3,898	
その他収入	5,370	権利金、更新料：テナント回転率を基に査定 その他収入：現行の運用を勘案し計上
空室等損失等	▲8,316	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	24,537	
維持管理費	6,036	類似不動産の水準及び実績を基に査定
水道光熱費	931	類似不動産の水準及び実績を基に査定
修繕費	1,498	修繕費：ERの見積を妥当と判断し平準化した額の30%を計上 原状回復費用：類似不動産及び退去率を勘案し査定
PMフィー	3,574	類似不動産の水準及び契約を基に査定
テナント募集費用等	6,086	地域の慣行と対象不動産の退去率を勘案し査定
公租公課	5,665	実績を基に変動率、経年減価等を考慮し査定
損害保険料	63	見積、類似不動産の水準を参考に査定
その他費用	684	収支実績に基づき査定
運営純収益	99,578	
一時金の運用益	187	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に運用利回りを乗じて査定
資本的支出	▲1,296	ERの見積を妥当と判断し平準化した額の70%を計上
純収益	98,469	
還元利回り	4.2%	割引率に収益及び元本の変動リスク等を加味し査定
DCF法による価格	2,260,000	
割引率	4.0%	基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮の上、市場動向等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.4%	還元利回りに将来の不確実性等のリスクを考慮し査定
積算価格	2,180,000	
土地比率	75.1%	
建物比率	24.9%	

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	収益的側面からの価格形成プロセスにより求めた収益価格がより市場実態を反映した説得力のある価格であると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用
----------------------------	--

#### ※現行賃料単価との比較

	プライムメゾン渋谷
鑑定評価に係る平均賃料単価	5,203円/㎡ (17,200円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	5,221円/㎡ (17,262円/坪)

## 積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

物件名称	プライムメゾン初台
鑑定評価額	2,850,000,000 円
鑑定評価機関の名称	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成 28 年 3 月 1 日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,850,000	直接還元法による価格とDCF法による価格を関連づけて試算
直接還元法による価格	2,900,000	
運営収益	158,581	
貸室賃料収入 (共益費収入を含む)	157,228	現行条件等を基に中長期的に安定した賃料等を査定
駐車場収入	4,800	
その他収入	7,260	権利金、更新料：テナント回転率を基に査定 その他収入：現行の運用を勘案し計上
空室等損失等	▲10,707	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	32,149	
維持管理費	6,948	類似不動産の水準及び実績を基に査定
水道光熱費	1,986	類似不動産の水準及び実績を基に査定
修繕費	2,124	修繕費：E Rの見積を妥当と判断し平準化した額の30%を計上 原状回復費用：類似不動産の水準、実績及び退去率を勘案し査定
PM フィー	4,568	類似不動産の水準及び契約基に査定
テナント募集費用等	7,470	地域の慣行と対象不動産の退去率を勘案し査定
公租公課	8,082	実績を基に変動率、経年減価等を考慮し査定
損害保険料	107	見積、類似不動産の水準を参考に査定
その他費用	864	収支実績に基づき査定
運営純収益	126,432	
一時金の運用益	235	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に運用利回りを乗じて査定
資本的支出	▲1,783	E Rの見積を妥当と判断し平準化した額の70%を計上
純収益	124,884	
還元利回り	4.3%	割引率に収益及び元本の変動リスク等を加味し査定
DCF法による価格	2,790,000	
割引率	4.1%	基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮の上、市場動向等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.5%	還元利回りに将来の不確実性等のリスクを考慮し査定
積算価格	2,830,000	
土地比率	62.1%	
建物比率	37.9%	

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	収益的側面からの価格形成プロセスにより求めた収益価格がより市場実態を反映した説得力のある価格であると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用
----------------------------	--

### ※現行賃料単価との比較

	プライムメゾン初台
鑑定評価に係る平均賃料単価	4,551 円/㎡ (15,045 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	4,520 円/㎡ (14,943 円/坪)

# 積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

物件名称	エステイメゾン上町台
鑑定評価額	978,000,000 円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	平成 28 年 3 月 1 日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	978,000	DCF 法による収益価格と直接還元法による収益価格を相互検証したうえで、DCF 法による収益価格を採用
直接還元法による価格	1,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
運営収益	66,982	
貸室賃料収入 (共益費収入を含む)	66,585	現行の賃貸借契約等に基づく賃料、対象不動産を新規に賃貸した場合に想定される新規賃料等を勘案し、中長期安定的な純収益を査定
駐車場収入	3,120	査定
その他収入	1,680	礼金、電柱土地使用料、駐輪場収入相当額を計上
空室等損失等	▲4,403	対象不動産及び類似不動産の稼働実績等を勘案し中長期安定的な稼働率(空室率)を設定したうえで査定
運営費用	15,584	
維持管理費	4,674	過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定
水道光熱費	1,028	過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定
修繕費	2,105	今後発生が見込まれる小規模修繕費、原状回復費、消耗品費を計上 小規模修繕費は年単位で平準化して計上するものとし、エンジニアリングレポートによる修繕費用見積額の年平均額を採用 原状回復費及び消耗品費については、類似物件の実績等に基づき査定
PM フィー	2,695	類似不動産の報酬料率等を考慮してプロパティマネジメントフィー、リーシングマネジメントフィーを計上
テナント募集費用等	729	類似不動産の費用水準等を参考に、想定したテナント平均回転期間等に基づき査定
公租公課	4,155	平成 27 年度実額を採用
損害保険料	75	予定される保険契約に基づく保険料等を考慮して計上
その他費用	123	町会費を計上
運営純収益	51,398	
一時金の運用益	99	運用利回りを 2.0%として査定
資本的支出	▲3,318	今後発生が見込まれる費用を年単位で平準化して計上するものとし、エンジニアリングレポートによる更新費用見積額の年平均額を採用
純収益	48,179	
還元利回り	4.8%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係等の個別性を勘案して査定
DCF 法による価格	978,000	
割引率	4.5%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の個別性や評価シナリオ等を勘案して査定
最終還元利回り	5.0%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の個別性や評価シナリオ、不動産価格及び賃料動向予測等を勘案して査定
積算価格	873,000	
土地比率	55.0%	
建物比率	45.0%	

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	対象不動産の主な需要者は収益性を重視する投資家であるため、積算価格は参考に留め、収益価格により鑑定評価額を決定
----------------------------	---

## 積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

※現行賃料単価との比較

	エステイメゾン上町台
鑑定評価に係る平均賃料単価	2,493 円/㎡ (8,241 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	2,367 円/㎡ (7,826 円/坪)

物件名称	エステイメゾン神戸三宮
鑑定評価額	975,000,000 円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	平成 28 年 3 月 1 日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	975,000	DCF 法による収益価格と直接還元法による収益価格を相互検証したうえで、DCF 法による収益価格を採用
直接還元法による価格	1,010,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
運営収益	68,115	
貸室賃料収入 (共益費収入を含む)	66,052	現行の賃貸借契約等に基づく賃料、対象不動産を新規に賃貸した場合に想定される新規賃料等を勘案し、中長期安定的な純収益を査定
駐車場収入	2,880	査定
その他収入	1,740	礼金、電柱土地使用料相当額を計上
空室等損失等	▲2,557	対象不動産及び類似不動産の稼働実績等を勘案し中長期安定的な稼働率(空室率)を設定したうえで査定
運営費用	14,905	
維持管理費	2,770	過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定
水道光熱費	1,051	過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定
修繕費	2,691	今後発生が見込まれる小規模修繕費、原状回復費、消耗品費を計上 小規模修繕費は年単位で平準化して計上するものとし、エンジニアリングレポートによる修繕費用見積額に今後の費用発生周期を考慮した年平均額を採用 原状回復費及び消耗品費については、類似物件の実績等に基づき査定
PM フィー	2,860	類似不動産の報酬料率等を考慮してプロパティマネジメントフィー、リーシングマネジメントフィーを計上
テナント募集費用等	869	類似不動産の費用水準等を参考に、想定したテナント平均回転期間等に基づき査定
公租公課	4,598	平成 27 年度実額を採用
損害保険料	66	予定される保険契約に基づく保険料等を考慮して計上
その他費用	0	計上しない
運営純収益	53,210	
一時金の運用益	63	運用利回りを 2.0%として査定
資本的支出	▲4,839	今後発生が見込まれる費用を年単位で平準化して計上するものとし、エンジニアリングレポートによる更新費用見積額の年平均額を採用
純収益	48,434	
還元利回り	4.8%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係等の個別性を勘案して査定
DCF 法による価格	975,000	
割引率	4.6%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の個別性や評価シナリオ等を勘案して査定
最終還元利回り	5.0%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の個別性や評価シナリオ、不動産価格及び賃料動向予測等を勘案して査定

## 積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

積算価格	741,000	
土地比率	50.6%	
建物比率	49.4%	

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	対象不動産の主な需要者は収益性を重視する投資家であるため、積算価格は参考に留め、収益価格により鑑定評価額を決定
----------------------------	---

### ※現行賃料単価との比較

	エステイメゾン神戸三宮
鑑定評価に係る平均賃料単価	2,743 円/㎡ (9,068 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	2,579 円/㎡ (8,526 円/坪)

- (注 1) 金額については、千円未満を切り捨てており、合計金額が運営収益や運営費用その他の項目の数字と一致しない場合があります。  
 (注 2) 「鑑定評価に係る平均賃料単価」は、上記鑑定評価上の直接還元法における「貸室賃料収入（共益費収入を含む）」を基礎として算定された、「月額貸室賃料単価（共益費収入を含む）」の記載に基づくものです。  
 (注 3) 「賃貸借契約に係る平均賃料単価」は、平成 28 年 2 月末日時点における有効な賃貸借契約書上の月額賃料（共益費を含みます。）の合計を基礎として算定しています。

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 1】取得予定資産の外観写真
- 【参考資料 2】取得予定資産取得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1】取得予定資産の外観写真

(1) プライムメゾン渋谷



(2) プライムメゾン初台



(3) エスティメゾン上町台



(4) エスティメゾン神戸三宮



# 積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

## 【参考資料2】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	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	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	2.6%
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	0.3%
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	0.6%
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	0.9%
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	1.3%
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	1.3%
住居-43	エステイメン武蔵小山	東京都品川区佳原	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	1.1%
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	0.4%
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	愛知県名古屋市中種区萱場	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(予定)日	取得(予定)価格 (百万円)(注2)	投資比率 (%)(注3)
住居-56	エステイメン錦糸町	東京都墨田区錦糸	平成24年2月1日	1,050	0.5%
住居-57	エステイメン武蔵小金井	東京都小金井市本町	平成24年3月2日	1,450	0.7%
住居-58	プライムメン御器所	愛知県名古屋市昭和区阿由知通	平成24年4月2日	1,640	0.8%
住居-59	プライムメンタ陽ヶ丘	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	エステイメン秋葉原	東京都台東区上野	平成24年6月29日	1,560	0.8%
住居-63	エステイメン笹塚	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	プライムメン高見	愛知県名古屋千種区高見	平成24年10月1日	905	0.5%
住居-66	プライムメン矢田南	愛知県名古屋東区矢田南	平成24年10月1日	715	0.4%
住居-67	プライムメン照葉	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	エステイメン東白壁	愛知県名古屋東区芳野	平成24年10月1日	1,350	0.7%
住居-69	エステイメン千石	東京都文京区千石	平成25年2月8日	1,075	0.5%
住居-70	エステイメン代沢	東京都世田谷区代沢	平成25年2月8日	1,870	0.9%
住居-71	エステイメン戸越	東京都品川区戸越	平成25年2月8日	1,370	0.7%
住居-72	エステイメン瓦町	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	エステイメン西天満	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	エステイメン白金台	東京都品川区上大崎	平成25年3月1日	1,900	0.9%
住居-75	エステイメン東新宿	東京都新宿区新宿	平成25年5月1日	1,370	0.7%
住居-76	エステイメン元麻布	東京都港区元麻布	平成25年5月1日	1,170	0.6%
住居-77	エステイメン都立大学	東京都目黒区平町	平成25年5月1日	729	0.4%
住居-78	エステイメン武蔵小山II	東京都品川区小山	平成25年5月1日	844	0.4%
住居-79	エステイメン中野	東京都中野区中央	平成25年5月1日	1,540	0.8%
住居-80	エステイメン新中野	東京都中野区本町	平成25年5月1日	847	0.4%
住居-81	エステイメン中野富士見町	東京都中野区弥生町	平成25年5月1日	863	0.4%
住居-82	エステイメン哲学堂	東京都中野区松が丘	平成25年5月1日	954	0.5%
住居-83	エステイメン高円寺	東京都杉並区高円寺南	平成25年5月1日	958	0.5%
住居-84	エステイメン押上	東京都墨田区業平	平成25年5月1日	1,950	1.0%
住居-85	エステイメン赤羽	東京都北区赤羽	平成25年5月1日	2,730	1.4%
住居-86	エステイメン王子	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	エステイメン葵	愛知県名古屋東区葵	平成26年1月31日	2,160	1.1%
住居-93	エステイメン薬院	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	エステイメン錦糸町II	東京都墨田区江東橋	平成26年5月1日	6,720	3.3%
住居-95	エステイメン大島	東京都江東区大島	平成26年5月1日	7,120	3.5%
住居-96	プライムメン富士見台	愛知県名古屋千種区富士見台	平成26年5月1日	1,755	0.9%
住居-97	エステイメン鶴舞	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	プライムメン南2条	北海道札幌市中央区南2条西	平成26年11月4日	1,470	0.7%
住居-102	プライムメン鴨々川	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	エステイメン芝浦	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%

## 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(予定)日	取得(予定)価格 (百万円)(注2)	投資比率 (%)(注3)
住居-109	エステイメンつつじヶ丘	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	エステイメン港北綱島	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%
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	2.8%
住居-114	プライムメン渋谷	東京都渋谷区渋谷	平成 28 年 4 月 1 日	2,190	1.1%
住居-115	プライムメン初台	東京都渋谷区初台	平成 28 年 4 月 1 日	2,700	1.3%
住居-116	エステイメン上町台	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	エステイメン神戸三宮	兵庫県神戸市中央区小野柄通	平成 28 年 4 月 1 日	970	0.5%
<b>住 居</b>				<b>195,349</b>	<b>97.3%</b>
商業-1	浜松プラザ(注4)	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%
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	0.8%
<b>その他信託不動産(商業施設)</b>				<b>5,350</b>	<b>2.7%</b>
<b>合 計</b>				<b>200,700</b>	<b>100.0%</b>

(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(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。)に記載しています。ただし、浜松プラザの取得価格については、下記(注 4)をご参照ください。なお、百万円未満の金額を切り捨てているため、各取得(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欄の数値が一致しない場合があります。

(注 4) 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(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。詳細については、平成 25 年 9 月 6 日付で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(浜松プラザイーストのイトーヨーカ堂棟に係る不動産信託受益権の準共有持分)」をご参照ください。そのため、「取得(予定)価格」欄には、当該譲渡部分に対応する金額は含まれていません。また、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。