

積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人

平成 28 年 2 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 (神戸女子学生会館)

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。

記

1. 取得の概要

本投資法人は、神戸女子学生会館（以下「本物件」といいます。）を本資産運用会社の独自の物件取得ルートを活用し、取得します。

- ① 物 件 の 名 称：神戸女子学生会館
- ② 取得予定資産：不動産を主な信託財産とする信託受益権
- ③ 取得予定価格：5,700,000,000 円（注1）
- ④ 売買契約締結日：平成 28 年 2 月 25 日
- ⑤ 取得予定日：平成 28 年 3 月 1 日
- ⑥ 取 得 先：非開示（注2）
- ⑦ 取 得 資 金：借入金（注3）及び自己資金による取得を予定

（注1）「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。

（注2）取得先より開示について承諾を得られていないため非開示としています。

（注3）「借入金」の詳細については、本投資法人が本日付で別途公表したプレスリリース「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得の理由

今般の取得は、本投資法人が初めて行う学生寮への投資です。本投資法人の投資対象である「住居」には、専任の運営会社が運営する学生寮も含めており、少子化が進む中でも大学への進学率は通増基調が継続し、大学入学者数は安定的に推移していることから、志願者の多い大学周辺の地域における学生寮に対する需要も安定的に推移すると考えています。

本物件は、神戸新交通六甲アイランド線「アイランドセンター」駅徒歩約 4 分の距離に位置し、主な居住者を神戸市内の大学に通学する女子学生とした学生寮です。最寄駅である「アイランドセンター」駅から都心部である「三ノ宮」駅まで乗り換え時間を含め約 18 分でアクセスが可能です。また、コンビニエンスストア、ドラッグストア、食品スーパー、銀行や郵便局なども近隣にあり、生活利便性に優れています。居室部分は一人部屋専用であり、ベッド、机、椅子、冷蔵庫及び姿見付クローゼット等が備え付けられ、浴室、トイレ及び洗濯機置き場を各戸に有しています。また、共用部には、ロビー、パーティールーム等、入居者

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

同士がコミュニケーションを図るのに適した設備や朝食・夕食を提供するレストランが設置されています。さらに、管理室には男女各 1 名以上が 24 時間常駐するなど防犯体制も整っています。そのほか、無料の通学送迎バス及び無料で利用可能な近隣のフィットネスセンター等の生活支援サービスが整っています。

本物件の所存する神戸市内の女子学生数は、神戸大学、甲南大学、甲南女子大学等の女子大や女子学生が多い大学が多数立地していることから、政令指定都市においては、京都市、名古屋市に次ぐ水準となっています。また、神戸市内の女子学生数の推移を見ると、平成 20 年以降は概ね増加傾向で推移しています。18 歳の女子人口は今後減少していくことが予測されていますが、大学進学率は過去 20 年間にわたり上昇基調で推移しており、本物件周辺の主要な大学の志願者倍率も概ね高い水準にあることから、今後も学生寮については堅調な需要が見込まれるものと判断しています。加えて、本物件のように食事や通学送迎バス等の生活支援サービス、充実した防犯体制が付与された女子学生寮は保護者に高い訴求力を有するものと考えています。

なお、本物件は原則として女子学生であることを入館資格としていますが、一部の居室において、六甲アイランド内に所在する企業の勤務者を中心とする社会人女性も入居しています。

また、学生寮の取得に際しては、本資産運用会社の運用ガイドラインに定めている通り、運営会社の適格性について、運営実績、業暦、営業成績等を慎重に調査し、本資産運用会社が信用力のあるものと判断した運営会社の運営する不動産に投資を行うこととしています。本物件の運営会社である積和管理関西株式会社（以下「積和管理関西」といいます。）は、積水ハウス株式会社（以下「積水ハウス」といいます。）のグループ会社としてこれまで 10 年以上にわたって本物件の施設運営を行ってきており、学生寮の運営に必要な能力及び信用力を十分に有すると判断し、継続して運営会社に選定するとともに、プロパティ・マネジメント会社及びマスターリース会社に選定しました。さらに、積和管理関西との賃貸借契約を 10 年間のマスターリース契約・賃料保証型の契約とすることで、積水ハウスグループの協働体制を構築しつつ中長期的な観点から安定した運営と収益の確保ができると考えています。

なお、今般の取得は平成 27 年 11 月 30 日に譲渡した商業施設 4 物件の譲渡代金による期限前返済で拡大された借入余力及び平成 28 年 1 月 28 日に譲渡したエステイメゾン今池の譲渡代金を活用して行うものであり、安定的な分配金水準の確保及び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に資するものと考えます。

本投資法人は今後も本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針並びに本資産運用会社の運用ガイドラインに基づき、総合的かつ慎重に分析の上住居物件の取得を推進し、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目指した運用を行っていきます。

3. 取得予定資産の内容

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3月31日
所在地	（住所）兵庫県神戸市東灘区向洋町中七丁目1番地6 （地番）兵庫県神戸市東灘区向洋町中七丁目1番6		
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（㎡）	4,494.55	延床面積（㎡）
	容積率 （用途地域指定）	400%	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）	5,700,000	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（㎡）	15,341.68	テナント総数	1
総賃貸面積（㎡）	13,031.09	賃貸可能戸数（戸）	770 （郵便集配所1除く）
稼働率（面積ベース）	84.9%	賃貸戸数（戸）	658 （郵便集配所1除く）
敷金（千円）	33,600	月額貸室賃料収入（千円）	36,523
プロパティ・マネジメント会社（運営会社）（予定）	積和管理関西	賃借人（予定）	積和管理関西

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

契約期間満了日 (予定)	平成38年3月31日	賃貸方式 (予定)	住居部分：マスターリース 契約・賃料保証型 郵便集配所：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	一般財団法人日本不動産 研究所による鑑定評価	調査報告会社	大和不動産鑑定 株式会社
鑑定評価額 (千円)	5,720,000	修繕費 (千円)	緊急 0
価格時点	平成27年12月1日		1年以内 0
			2~12年間 376,358
		建物再調達価格 (千円) 5,192,200	
		予想最大損失率 (PML) 3.96%	
特記事項			
1. 信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来80%ですが、角地による緩和により90%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。
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10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」欄は、マスターリース会社と信託受託者 (予定) との間で住居部分についてはマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を、郵便集配所については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は住居部分についてエンドテナントの有無に関わらず賃貸借契約書に記載された月額保証賃料を支払い、郵便集配所については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であることから、住居部分の当該月額保証賃料に郵便集配所の平成28年2月10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。) を加算して記載しています。また、「マスターリース契約・賃料保証型」及び「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 (運営会社) (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・マネジメント業務及び学生寮の運営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 (運営会社) (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 (マスターリース会社) を記載しています。
- (17) 「賃貸方式 (予定)」欄には、賃借人が信託受託者 (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・賃料保証型」とは、マスターリース会社とその契約期間中固定賃料を支払うこととされているマスターリース契約を、「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

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

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 (ProbableMaximumLoss) 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

【ご参考】プロパティ・マネジメント会社 (運営会社) の概要

(1) 名 称	積和管理関西株式会社
(2) 所 在 地	兵庫県神戸市東灘区向洋町中 5 丁目 13 番地
(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	分譲マンション管理、賃貸マンション管理、ビル・建物管理、マンションリフォーム、家具・室内装飾品・家庭用電気製品・住宅設備機器及び日用品雑貨の販売、損害保険代理店、宅地建物取引、警備業、新聞販売、スポーツ施設運営
(5) 資 本 金	418 百万円 (平成 27 年 1 月末日現在)
(6) 設 立 年 月	昭和 62 年 7 月
(7) 純 資 産	1,907 百万円 (平成 27 年 1 月末日現在)
(8) 総 資 産	2,425 百万円 (平成 27 年 1 月末日現在)
(9) 大 株 主 (持 株 比 率)	積和不動産関西 (100.0%)
(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の完全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。) が議決権の 100%を所有する子会社であり、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、本投資法人及び本資産運用会社との間に特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間に特筆すべき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の完全子会社である積和不動産関西が議決権の 100%を所有する子会社であり、関連当事者に該当します。

4. 取得先の概要

取得先については、国内の法人ですが、先方より法人属性を含めた開示についての承諾を得られないことから非開示としています。なお、当該取得先は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当せず、また、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、本投資法人及び本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

物件名称	建築主	建物設計者	構造設計者	施工者	建築検査機関
神戸女子学生会館	全国共済農業協同組合連合会	株式会社 全国農協設計	前田建設工業株式会社	積水ハウス	財団法人 神戸市防災安全公社

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

本投資法人は、本物件の構造設計に関し、平成 11 年 9 月 21 日付で、財団法人日本建築総合試験所により、建築基準法令の要件に合致し適正に行われているものと認められる旨の評価書が提出されていることを確認しています。また、専門の第三者機関である大和不動産鑑定株式会社が作成した本物件の建物エンジニアリング・レポートによれば、上記財団法人日本建築総合試験所の建築技術安全審査委員会の評価報告書を踏まえ、本建物の構造設計については、一般に規模が大きく重要性も高いため、より詳細な耐震性能を検討し、建築物の安全性について確認された建物であるとされています。

(ご参考) 専門機関の概要

機 関 名	大和不動産鑑定株式会社
本 店 所 在 地	大阪府大阪市西区西本町一丁目 4 番 1 号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 八杉 茂樹
主 な 事 業 内 容	1. エンジニアリング・レポート作成業務 2. 環境コンサルティング (土壌汚染調査、アスベスト調査、PCB 調査) 3. 建築コンサルティング (LCC 作成、BM コスト調査) 4. 設計コンサルティング (ボリュームチェック、敷地分割) 5. 不動産鑑定評価業務 等
資 本 金	47 百万円

7. 媒介の概要

媒 介 者 の 名 称	シービーアールイー株式会社
所 在 地	東京都千代田区丸の内二丁目 1 番 1 号
代表者の役職・氏名	代表取締役 ベンジャミン・マーク・ダンカン 代表取締役 ロバート・スチュアート・ブレイン 代表取締役 渡邊 善弘
事 業 内 容	国内及び外資系企業を対象とした事業用総合不動産サービス
資 本 金	3 億 5708 万 4411 円
設 立 年 月	昭和 45 年 2 月
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	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。
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. 利害関係人等との取引

プロパティ・マネジメント会社 (運営会社) 及びマスターリース会社としての業務の委託予定先である積和管理関西は、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の完全子会社である積和不動産関西が議決権の 100%を所有する子会社であり、投信法で定める本資産運用会社の利害関係人等に該当し、本投資法人の利益相反対策にかかる自主ルールに定める利害関係者に該当します。従って、かかる業務の委託について、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 2 月 25 日
信 託 受 益 権 譲 渡 契 約 締 結 日	平成 28 年 2 月 25 日
代 金 支 払 予 定 日	平成 28 年 3 月 1 日
信託受益権の移転予定日 (取得予定日)	平成 28 年 3 月 1 日

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

11. 今後の見通し

取得予定資産の取得については、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（第 21 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軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。平成 28 年 3 月期（第 21 期）の運用状況の予想の詳細については、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」をご参照ください。

なお、平成 28 年 1 月 28 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（エステイメゾン今池）」に記載の通り、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すべく、平成 27 年 11 月 30 日に実施した商業施設 4 物件の譲渡及び平成 28 年 1 月 28 日に実施したエステイメゾン今池の譲渡に係る平成 28 年 3 月期（第 21 期）に計上予定の譲渡益の一部を、租税特別措置法第 66 条の 2 に規定する先行取得土地等の税制特例を活用し、圧縮積立金として内部留保する予定です。当該内部留保の額については、新たに今般の本物件の取得及び今後の運用状況等も加味し、分配金水準にも留意しつつ、決定します。

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	神戸女子学生会館
鑑定評価額	5,720,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 27 年 12 月 1 日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	5,720,000	直接還元法と DCF 法を併用
直接還元法による価格	5,770,000	—
運営収益	442,333	潜在総収益から空室等損失等を控除
貸室賃料収入	437,360	予定される賃貸借契約に基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上
共益費収入	928	
駐車場収入	—	
その他収入	4,045	
空室等損失等	—	—
運営費用	119,639	下記の合計
維持管理費	47,532	予定される維持管理費等を考慮し計上
水道光熱費	14,000	過年度実績額等を考慮し計上
修繕費	23,438	原状回復費及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
PM フィー	208	予定される契約条件等を考慮し計上
テナント募集費用等	—	—
公租公課	33,481	公租公課関連資料に基づき計上
損害保険料	480	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	500	過年度実績額等を考慮し計上
運営純収益	322,694	—
一時金の運用益	672	現行の賃貸借契約に基づく敷金残高に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定
資本的支出	▲17,527	エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
純収益	305,839	—
還元利回り	5.3%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF 法による価格	5,670,000	—
割引率	5.1%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	5.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	4,460,000	実際の取引価格をもとに査定した土地価格に、対象建物の個別性を考慮した再調達原価に減価修正を行った建物価格を加算のうえ、建物及びその敷地一体としての市場性（付帯費用を含む）を考慮して査定
土地比率	29.7%	—
建物比率	70.3%	—

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	特になし
----------------------------	------

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

	神戸女子学生会館
鑑定評価に係る平均賃料単価	2,369 円/㎡ (7,833 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	2,369 円/㎡ (7,832 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。

(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住居部分に係る貸室賃料収入（共益費を含む）を基礎として算定しています。

(注 3) 「賃貸借契約に係る平均賃料単価」は、前述のとおり、当該取得予定資産は住居部分においてマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約をマスターリース会社との間で締結する予定であり、前記「3. 取得予定資産の内容」に記載した住居部分に係る月額貸室賃料収入（月額保証賃料）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

<外観写真>



<レストラン>



<パーティールーム>



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	2.7%
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	0.7%
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	1.0%
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	1.1%
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	0.9%
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	0.5%
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	1.6%
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	1.3%
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	0.6%
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	1.2%
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	1.2%
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	愛知県名古屋市中千種区萱場	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	1.2%
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%
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	愛知県名古屋市中区阿由知通	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%

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-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	1.5%
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	2.7%
住居-65	プライムメゾン高見	愛知県名古屋市中区高見	平成24年10月1日	905	0.5%
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	0.6%
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	1.0%
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	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	0.7%
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	3.5%
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	3.7%
住居-96	プライムメゾン富士見台	愛知県名古屋市中区富士見台	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	0.9%
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	1.4%
住居-101	プライムメゾン南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	0.8%
住居-102	プライムメゾン鴨々川	北海道札幌市中央区南7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	1.2%
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	0.9%
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	1.4%
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	0.7%
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	2.2%
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%

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)
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	2.0%
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%
その他信託不動産(商業施設)			小計	5,350	2.8%
			合計	193,890	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(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。