

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

平成 28 年 1 月 28 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 (エステイメゾン今池)

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、本投資法人が保有する住居物件であるエステイメゾン今池に係る不動産信託受益権です。

- ① 譲 渡 資 産：エステイメゾン今池に係る不動産信託受益権
- ② 譲 渡 価 格：300 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：265 百万円(譲渡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す。)
- ④ 譲渡価格と帳簿価額の差額：34 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 1 月 28 日
- ⑥ 譲 渡 日：平成 28 年 1 月 28 日
- ⑦ 譲 渡 先：非開示

2. 本件譲渡の理由

本投資法人は、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び運用方針に基づき、将来の収益予想、資産価値の増減及びその予測、不動産市場の動向並びにポートフォリオの構成等を総合的に検討した結果、ポートフォリオの質的向上に資するものと判断し、本件譲渡を決定しました。

なお、本投資法人は、これまで租税特別措置法第 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、譲渡に伴う譲渡益の一部を圧縮積立金として内部留保してきており、平成 28 年 3 月期(第 21 期)においても、本件譲渡及び平成 27 年 11 月 30 日に実施した商業施設 4 物件の譲渡に係る譲渡益の一部を内部留保することが可能です。商業施設 4 物件の譲渡日時点では当該譲渡における譲渡益の一部を内部留保することは予定していませんでしたが、平成 28 年 1 月 29 日に取得予定のプライムメゾン横濱日本大通による賃貸事業利益の増加、本件譲渡による譲渡益の発生並びに賃貸事業利益の減少及び今後の運用状況の変化等を勘案し、分配金水準にも留意しつつ、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、本件譲渡及び商業施設 4 物件の譲渡に係る平成 28 年 3 月期(第 21 期)に計上予定の譲渡益の一部を圧縮積立金として内部留保する予定です。

(注 1) 上記「商業施設 4 物件の譲渡」の詳細については、本投資法人が平成 27 年 11 月 30 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及び貸借の解消に関するお知らせ(りんくう羽倉崎プラザ 他 3 物件)」をご参照ください。

(注 2) 上記「プライムメゾン横濱日本大通の取得」の詳細については、本投資法人が平成 28 年 1 月 26 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取得に関するお知らせ(プライムメゾン横濱日本大通)」をご参照ください。

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

3. 本件譲渡資産の内容

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7月31日	
所在地	(住所) 愛知県名古屋市中千種区今池三丁目12番28号 (地番) 愛知県名古屋市中千種区今池三丁目1218番				
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	居宅
	面積 (㎡)	360.54		延床面積 (㎡)	1,375.76
	容積率 (用途地域指定)	400%		構造・階数	SRC・RC、10F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成3年10月15日
賃貸借及び管理の概況					
総賃貸可能面積 (㎡)	1,296.22	テナント総数	1		
総賃貸面積 (㎡)	1,254.97	プロパティ・マネジメント会社	東急住宅リース株式会社		
稼働率 (面積ベース)	96.8%	賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型		
敷金 (千円)	2,564	賃貸料収入 (千円)	13,826		
鑑定評価書の概要					
鑑定評価額 (千円)	207,000	鑑定評価機関	株式会社 谷澤総合鑑定所		
価格時点	平成28年1月1日				
備考					
1. 該当事項はありません。					

【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。
SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造、RC:鉄筋コンクリート造、F:階数
- 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 27 年 12 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 27 年 9 月期（平成 27 年 4 月 1 日～平成 27 年 9 月 30 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。

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

4. 譲渡先の概要

譲渡先は国内の一般事業会社ですが、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、当該譲渡先について、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

媒介者の名称	野村不動産株式会社
所在地	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
代表者の役職・氏名	取締役社長 宮嶋 誠一
事業内容	不動産業
資本金	2,000百万円
設立年月	昭和32年4月15日
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 ※本件譲渡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。

6. 決済方法

譲渡資産に係る売買代金については、本日付で一括して決済しています。

7. 本件譲渡の日程

譲渡決定日	平成28年1月28日
信託受益権譲渡契約締結日	平成28年1月28日
売買代金受領日	平成28年1月28日
信託受益権の移転日（譲渡日）	平成28年1月28日

8. 今後の見通し

本件譲渡については、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。

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	エステイメゾン今池
鑑定評価額	207,000,000円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成28年1月1日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	207,000	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断し、DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って試算。
直接還元法による価格	200,000	
運営収益	29,575	
貸室賃料収入 (共益費収入を含む)	29,500	標準的かつ安定的な貸室賃料収入として査定。
駐車場収入	144	過去実績を考慮して査定。
その他収入	1,464	水光熱費収入、更新料収入等を計上。
空室等損失等	▲1,533	中長期的な平準化した空室率にて査定。
運営費用	12,193	
維持管理費	2,348	業務委託契約書及び覚書を参考に査定。
水道光熱費	1,337	収支実績及び類似建物等を参考に計上
修繕費	3,385	エンジニアリングレポート、類似事例に基づき査定。
PMフィー	1,408	業務委託契約書に基づき査定。
テナント募集費用等	709	対象不動産の競争力及び類似不動産の水準等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定。
公租公課	2,063	平成27年度課税資料に基づき査定。
損害保険料	53	見積り、類似事例に基づき査定。
その他費用	887	収支実績に基づき査定。
運営純収益	17,382	
一時金の運用益	43	運用利回りを2.0%と査定し、運用益を計上。
資本的支出	▲5,622	エンジニアリングレポート、類似事例に基づき査定。
純収益	11,802	
還元利回り	5.9%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、さらに、対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案の上、割引率との関係にも留意し、査定。
DCF法による価格	210,000	
割引率	5.3%	金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを加算して査定。
最終還元利回り	6.1%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	186,000	対象不動産の再調達原価に減価修正を行って試算。
土地比率	59.5%	
建物比率	40.5%	

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	市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程、依頼目的並びに「区分所有建物（貸家）及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定。
----------------------------	---

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(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	2.8%
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	エステイメン巢鴨	東京都豊島区巢鴨	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	1.5%
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	0.6%
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	1.2%
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	0.7%
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	0.5%
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	0.8%
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	1.4%
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	0.5%
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	1.2%
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	0.6%
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	0.8%
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	0.9%
住居-59	プライムメン夕陽ヶ丘	大阪府大阪市天王寺区上汐	平成24年4月2日	810	0.4%

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	1.0%
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	2.8%
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	0.9%
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	0.8%
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	0.5%
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	0.5%
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	1.5%
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	0.9%
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	0.3%
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	1.1%
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	3.6%
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	3.8%
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	2.0%
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	1.9%
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	1.5%
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	0.5%
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	2.3%
	住 居			182,839	97.2%
		小 計			

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				188,190	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、ハマプラ・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、ハマプラ・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。