

積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人

平成 28 年 10 月 7 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 (プライムメゾン白金高輪及びプライムメゾン市谷山伏町)

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（以下「本件取得」といいます。）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。）から付与された優先交渉権を行使し、下記 2 物件（取得予定価格の合計 8,500 百万円。以下「取得予定資産」といいます。）を取得します。

本資産運用会社は良質な住居物件の取得機会の増大を図るため、積水ハウスの開発部門である開発事業部が主催する物件企画会議に本資産運用会社の投資部門（不動産投資部）の担当者をオブザーバーとして参加させており、これまでこの取組みにより企画・開発された賃貸住宅「プライムメゾン」シリーズを 9 物件（取得価格の合計 202 億円）取得してきました。今般、取得を決定した取得予定資産も当該物件企画会議を通じて企画・開発された「プライムメゾン」シリーズ 2 物件であり、本件取得は積水ハウスグループ（注 1）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との本投資法人の基本戦略を具現化したものと考えています。

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」に記載の一般募集による調達資金を取得資金及び取得に付随する諸費用に充当する予定です。

物件名称	取得予定資産	取得予定価格 (注 2)	売買契約 締結日	取得 予定日	取得先
プライムメゾン白金高輪	不動産を 信託財産とする 信託受益権 (注 3)	4,500 百万円	平成 28 年 10 月 7 日	平成 28 年 11 月 1 日	積水ハウス
プライムメゾン市谷山伏町		4,000 百万円			
住居 2 物件の合計 (注 2)		8,500 百万円			

(注 1) 「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 2) 「取得予定価格」及び「住居 2 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。

(注 3) 本日現在信託の設定は行われておらず、取得予定日付で信託が設定され、本投資法人が信託受益権を取得する予定です。

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 レジデンシャル投資法人

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) プライムメゾン白金高輪

本物件は、山手線の内側に立地し、東京メトロ南北線及び都営地下鉄三田線「白金高輪」駅まで徒歩約3分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。最寄駅の「白金高輪」駅から新幹線の停車駅でありターミナル駅である「品川」駅まで乗り換えすることで約6分（乗換時間を除きます。）のほか、ビジネス街である「大手町」駅及び外資系企業が多く集積する「六本木」駅までそれぞれ約13分及び約3分（ともに乗換時間を除きます。）と交通アクセスに優れています。また、大型商業施設や各種小売店舗が建ち並ぶ「恵比寿」駅及び「銀座」駅までそれぞれ約6分及び約12分（ともに乗換時間を除きます。）と繁華街への接近性にも優れています。

「大手町」「六本木」「恵比寿」「銀座」などの多彩なスポットへの接近性が高い一方で、本物件周辺は、洗練された雰囲気を持つ落ち着いた住環境であり、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、区役所、病院や各種飲食店等の生活施設が徒歩圏内にあることから住環境も優れています。

また、本物件は、エントランスのオートロックシステム、エレベーターに関係者以外の使用を制限するセキュリティの設置、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、各住戸に断熱性の高いペアガラスが備えられており、更にホテルライクな高級感のある内廊下仕様となっています。加えて、防災用自家発電装置（ディーゼル式自家発電）を備えています。

これらのことから、主な需要層としては、都心接近性及び優れた住環境を志向する単身者、都心通勤者、DINKS等が考えられます。

(2) プライムメゾン市谷山伏町

本物件は、山手線の内側に立地し、都営地下鉄大江戸線「牛込柳町」駅まで徒歩約3分のほか、都営地下鉄新宿線「曙橋」駅及び東京メトロ東西線「神楽坂」駅まで徒歩圏内で利用可能な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。最寄駅の「牛込柳町」駅から高層ビルが建ち並ぶオフィス街である「新宿西口」駅まで直通で約6分、「大手町」駅まで乗り換えすることで約11分（乗換時間を除きます。）と交通利便性に優れています。

最寄駅の「牛込柳町」駅周辺には日用品を取り扱う店舗や飲食店が集積し、生活利便性にも優れています。

また、本物件は、エントランスのオートロックシステム、防犯カメラ及び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及び宅配ボックス、各住戸に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るとともに、ホテルライクな高級感のある内廊下仕様となっています。更に、防災用自家発電装置（ディーゼル式自家発電）を備えています。

これらのことから、主な需要層としては、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。

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 レジデンシャル投資法人

3. 取得予定資産の内容

(1) プライムメゾン白金高輪

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11月30日	
所在地	（住所）東京都港区三田四丁目7番26 （地番）東京都港区三田四丁目435番2			
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（㎡）	832.92	延床面積（㎡）	5,503.55
	容積率 （用途地域指定）	500%	構造・階数	RC、12F/B1F
	建蔽率 （用途地域指定）	80%	建築時期	平成27年6月15日
取得予定価格（千円）	4,500,000	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（㎡）	3,923.76	テナント総数	1	
総賃貸面積（㎡）	3,595.22	賃貸可能戸数（戸）	147	
稼働率（面積ベース）	91.6%	賃貸戸数（戸）	134	
敷金（千円）	17,500	月額貸室賃料収入（千円）	18,895	
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30年10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）	4,690,000	修繕費（千円）	緊急	0
価格時点	平成28年9月1日		1年以内	1,340
		2～12年間	47,170	
		建物再調達価格（千円）	1,257,000	
		予想最大損失率（PML）	5.32%	
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、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。 2. 本物件の敷地に設置されている塀の一部が東側の隣地に越境しています。本投資法人は、売主との間で、売主の責任と負担において、当該越境を解消し又は隣地所有者との間で越境に関する覚書を締結することについて合意しています。				

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 レジデンシャル投資法人

(2) プライムメゾン市谷山伏町

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11月30日	
所在地	（住所）東京都新宿区市谷山伏町2番5 （地番）東京都新宿区市谷山伏町1番2			
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	用途地域	商業地域、 第一種住居地域	用途	共同住宅
	面積（㎡）	1,113.91	延床面積（㎡）	5,771.76
	容積率 （用途地域指定）	商業地域：500% 第一種住居地域：300%	構造・階数	RC、13F/B2F
	建蔽率 （用途地域指定）	商業地域：80% 第一種住居地域：60%	建築時期	平成27年10月13日
取得予定価格（千円）	4,000,000	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（㎡）	4,099.04	テナント総数	1	
総賃貸面積（㎡）	2,934.48	賃貸可能戸数（戸）	117	
稼働率（面積ベース）	71.6%	賃貸戸数（戸）	84	
敷金（千円）	12,284	月額貸室賃料収入（千円）	13,061	
プロパティ・マネジメント 会社（予定）	積和不動産株式会社	借借人（予定）	積和不動産株式会社	
契約期間満了日（予定）	平成38年10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	株式会社立地評価研究所 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）	4,070,000	修繕費 （千円）	緊急	0
価格時点	平成28年9月1日		1年以内	850
			2～12年間	47,080
		建物再調達価格（千円）	1,356,000	
		予想最大損失率（PML）	2.31%	
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、本来それぞれ南側都市計画道路境界線より30m以内の範囲（商業地域）は500%・80%、南側都市計画道路境界線より30m超の範囲（第一種住居地域）は300%・60%となっておりますが、建蔽率については、防火地域内の耐火建築物による緩和及び角地による緩和により、商業地域は100%、第一種住居地域は80%となっております。このように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469.99%及び96.99%となります。 2. 信託不動産の東側道路は、建築基準法第42条第2項に基づき、道路境界線が後退しています。当該後退部分の面積（24.72㎡）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. 南側接面道路は、都市計画道路（計画決定により拡幅予定）です。				

(注) 平成28年7月末日現在の稼働率は71.6%ですが、本物件の立地・建物のグレード・周辺地域における競合物件の状況・想定されるテナント候補が望む住戸タイプとの整合性等を踏まえ検討を行った結果、今後リーシングを進め、稼働率を高めることが可能であると判断し、取得を決定しています。

【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。
- 「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。
- 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。
- 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。

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 レジデンシャル投資法人

- (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で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で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、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 7 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 7 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、SOMPO リスクア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被るかを、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 レジデンシャル投資法人

4. 取得先の概要

プライムメゾン白金高輪及びプライムメゾン市谷山伏町

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	代表取締役会長兼 CEO 和田 勇 代表取締役社長兼 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7月末日現在）
⑥	設 立 年 月	昭和35年8月
⑦	純 資 産	1,020,677百万円（平成28年7月末日現在）
⑧	総 資 産	2,014,440百万円（平成28年7月末日現在）
⑨	大株主（持株比率）	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（7.26%） 積水化学工業株式会社（6.65%） 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（5.45%） （いずれも平成28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2名が当該会社からの出向者です。
	取 引 関 係	平成28年9月期（第22期）において、本投資法人は当該会社から2物件・4,890百万円（取得価格の合計）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。

5. 物件取得者等の状況

プライムメゾン白金高輪及びプライムメゾン市谷山伏町

	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 プライムメゾン白金高輪及びプライムメゾン市谷山伏町」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	—	—

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
プライムメゾン白金高輪	積水ハウス	株式会社梓設計	株式会社梓設計	株式会社 鴻池組	ビューローベリタス ジャパン株式会社
プライムメゾン市谷山伏町	積水ハウス	株式会社フォルム 建築計画研究所	鹿島建設 株式会社	積水ハウス	株式会社 都市居住評価センター

取得予定資産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。

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 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 10 月 7 日
信 託 受 益 権 譲 渡 契 約 締 結 日	平成 28 年 10 月 7 日
代 金 支 払 予 定 日	平成 28 年 11 月 1 日
信託受益権の移転予定日(取得予定日)	平成 28 年 11 月 1 日

11. 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 28 年 9 月期（第 22 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 29 年 3 月期（第 23 期）及び平成 29 年 9 月期（第 24 期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」に記載のとおり、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（REIT）」（平成 28 年 6 月 8 日付で訂正済み）における平成 28 年 9 月期（第 22 期）（平成 28 年 4 月 1 日～平成 28 年 9 月 30 日）の運用状況及び分配金の予想を修正していますが、取得予定資産の取得については、取得予定日が平成 28 年 11 月 1 日であるため、平成 28 年 9 月期（第 22 期）における本投資法人の運用状況及び分配金の予想に与える影響はありません。

また、平成 29 年 3 月期（第 23 期）（平成 28 年 10 月 1 日～平成 29 年 3 月 31 日）及び平成 29 年 9 月期（第 24 期）（平成 29 年 4 月 1 日～平成 29 年 9 月 30 日）における運用状況及び分配金の予想については、本日別途公表したプレスリリース「平成 28 年 9 月期（第 22 期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 29 年 3 月期（第 23 期）及び平成 29 年 9 月期（第 24 期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」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 レジデンシャル投資法人

12. 鑑定評価書の概要

物件名称	プライムメゾン白金高輪
鑑定評価額	4,690,000,000 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 9 月 1 日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	4,690,000	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	4,780,000	
運営収益	250,398	
貸室賃料収入 (共益費収入を含む)	247,339	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	7,968	
その他収入	10,217	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	▲15,126	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	47,337	
維持管理費	9,144	類似不動産の水準及び実績を基に査定
水道光熱費	1,852	類似不動産の水準及び実績を基に査定
修繕費	3,083	修繕費：E R の見積り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	7,218	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	11,757	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	12,185	実績を基に変動率、経年減価等を考慮し査定
損害保険料	179	見積、類似不動産の水準を参考に査定
その他費用	1,919	収支実績に基づき査定
運営純収益	203,061	
一時金の運用益	372	満室時保証金等の額から空室損失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	▲2,830	E R の見積りを妥当と判断し平準化した額の 70% を計上
純収益	200,603	
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	4,600,000	
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	4,600,000	
土地比率	71.6%	
建物比率	28.4%	

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	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

	プライムメゾン白金高輪
鑑定評価に係る平均賃料単価	5,253 円/㎡ (17,366 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	5,255 円/㎡ (17,373 円/坪)

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 レジデンシャル投資法人

物件名称	プライムメゾン市谷山伏町
鑑定評価額	4,070,000,000 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 9 月 1 日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	4,070,000	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	4,180,000	
運営収益	228,841	
貸室賃料収入 (共益費収入を含む)	222,924	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る賃料水準に基づき査定。
駐車場収入	3,360	
その他収入	12,818	礼金及び更新料収入、バイク置場及び駐輪場収入・電柱土地使用料、サブリース部分の駐車場収入を計上。
空室等損失等	▲10,260	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	45,358	
維持管理費	12,900	類似不動産の水準及び実績等を基に査定。
水道光熱費	1,190	類似不動産の水準及び実績等を基に査定。
修繕費	2,534	E R 及び類似不動産の水準等を基に査定。
PM フィー	6,705	契約書及び類似不動産の水準等を基に査定
テナント募集費用等	3,769	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	14,234	平成 28 年度の実績を基に計上。
損害保険料	191	類似不動産の水準及び実績等を基に計上。
その他費用	3,833	町会費・インターネット使用料・更新事務手数料について、収支実績及び類似不動産の実績値等を基に査定。
運営純収益	183,482	
一時金の運用益	339	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	▲4,190	E R 及び類似不動産の水準等を基に査定。
純収益	179,631	
還元利回り	4.3%	対象不動産の立地条件、個別性、市場動向、将来における不確実性等を総合的に勘案し査定。
DCF 法による価格	4,020,000	
割引率	4.1%	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	4.5%	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	5,210,000	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	70.1%	
建物比率	29.9%	

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	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。
----------------------------	---

※現行賃料単価との比較

	プライムメゾン市谷山伏町
鑑定評価に係る平均賃料単価	4,532 円/㎡ (14,982 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	4,450 円/㎡ (14,713 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 7 月末日時点における有効な賃貸借契約書上の月額賃料 (共益費を含みませぬ) の合計を基礎として算定しています。

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 レジデンシャル投資法人

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及び地図
- 【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

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)をご覧くださいの上で、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 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及び地図

(1) プライムメゾン白金高輪



(2) プライムメゾン市谷山伏町



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 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	2.5%
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	0.8%
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	0.9%
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	1.0%
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	0.6%
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	0.7%
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	1.3%
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	1.1%
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	0.5%
住居-52	プライムメン 萱場公園	愛知県名古屋市中区千種区萱場	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	0.3%
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	0.9%

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 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 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	2.5%
住居-65	プライムメン 高見	愛知県名古屋市中区高見	平成 24 年 10 月 1 日	905	0.4%
住居-66	プライムメン 矢田南	愛知県名古屋市中区矢田南	平成 24 年 10 月 1 日	715	0.3%
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	0.5%
住居-68	エステイメン 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(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	0.7%
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	0.9%
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	1.3%
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	1.0%
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	愛知県名古屋市中区葵	平成 26 年 1 月 31 日	2,160	1.0%
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	3.2%
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	3.4%
住居-96	プライムメン 富士見台	愛知県名古屋市中区千種区富士見台	平成 26 年 5 月 1 日	1,755	0.8%
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	1.8%
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	0.8%
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7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	1.7%

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)をご覧くださいの上で、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 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-106	エステイメゾン芝浦	東京都港区芝浦	平成 27 年 3 月 31 日	2,730	1.3%
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	エステイメゾンつつじヶ丘	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	エステイメゾン港北綱島	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%
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	2.7%
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	1.3%
住居-116	エステイメゾン上町台	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	エステイメゾン神戸三宮	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-118	プライムメゾン白金高輪	東京都港区三田	平成 28 年 11 月 1 日	4,500	2.2%
住居-119	プライムメゾン市谷山伏町	東京都新宿区市谷山伏町	平成 28 年 11 月 1 日	4,000	1.9%
住 居 小 計				203,842	98.2%
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	1.8%
その他信託不動産(商業施設) 小 計				3,820	1.8%
合 計				207,663	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、エステイ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(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) エステイメゾン東新宿は、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 ㎡)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(本書の日付現在において、解体工事中です。以下同じです。)、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。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旧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、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。

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。