

積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人

平成 27 年 4 月 2 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 (グランマスト金沢西泉、グランマスト鶴の森) (訂正後)

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、「東京圏主要都市部」を重点投資エリアとしつつ、収益の安定性の更なる向上を図るため、積水ハウスグループ（注 1）が有する知名度・ノウハウや全国的な不動産ネットワークを最大限活用すべく平成 26 年 6 月に運用方針を一部変更し、東京圏以外の投資エリア区分を広域的に設定して「全国主要都市」という新たな投資エリア区分を設定しました。具体的には、東京圏以外の「主要大都市圏」（注 2）の他「その他の全国主要都市」（注 3）にも新たに投資することとし、「全国主要都市」の組入比率を住居ポートフォリオ全体の 20%程度、そのうち「その他の全国主要都市」への組入比率を住居ポートフォリオ全体のおおよそ 10%を上限とするとした変更を行いました。

今般、取得を決定した資産は、本投資法人の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。）の 100%子会社である積和不動産中部株式会社（以下「積和不動産中部」といいます。）から付与された優先交渉権を行使し、同社が企画・開発又はその価値を認めて保有する賃貸住宅を取得するものであり、当該運用方針の変更後初となる「その他の全国主要都市」に所在する住居物件への厳選投資となります。

(1) グランマスト金沢西泉

- ① 物件の名称：グランマスト金沢西泉
- ② 取得資産：不動産を主な信託財産とする信託受益権
- ③ 取得価格：1,005,000,000 円（注 4）
- ④ 売買契約締結日：平成 27 年 4 月 2 日
- ⑤ 取得日：平成 27 年 4 月 2 日
- ⑥ 取得先：積和不動産中部
- ⑦ 取得資金：借入金（注 5）及び自己資金による取得

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

(2) グランマスト鵜の森

- ① 物件の名称：グランマスト鵜の森
- ② 取得資産：不動産を主な信託財産とする信託受益権
- ③ 取得価格：745,000,000円（注4）
- ④ 売買契約締結日：平成27年4月2日
- ⑤ 取得日：平成27年4月2日
- ⑥ 取得先：積和不動産中部
- ⑦ 取得資金：借入金（注5）及び自己資金による取得

- （注1）「積水ハウスグループ」とは、積水ハウスとその子会社194社及び関連会社20社で構成される企業集団をいいます（平成27年1月末日現在）。
- （注2）「主要大都市圏」とは、札幌市、仙台市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、広島市及び福岡市並びにその通勤圏（各市の中心部から概ね30分程度の所要時間にて通勤可能な周辺部）をいいます。
- （注3）「その他の全国主要都市」とは、東京圏以外の都市で、主要大都市圏以外の政令指定都市、中核市、特例市及び県庁所在地のいずれかに該当するものをいいます。
- （注4）「取得価格」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5）「借入金」の詳細については、本投資法人が平成27年3月26日付で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

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全国主要都市における住居のポートフォリオ充実を図るため、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) グランマスト金沢西泉

本物件は、JR北陸新幹線・北陸本線「金沢」駅の南西方約3.7kmに位置し、1LDKから3LDKのファミリータイプが中心の、コンシェルジュサービスなどの共用サービスが充実している賃貸マンションです。

その本物件が所在する金沢市は、石川県の県庁所在地であり、石川県のみならず隣接する富山県及び福井県等を含む北陸経済の中心地で、加賀百万石の城下町として長年の都市文化に裏打ちされた歴史的情緒のある街並みを色濃く残しながらも、旧城下町を中心に住宅都市としての発展がみられるエリアです。これに加えて、平成27年3月14日の北陸新幹線・東京～金沢間の開通により、大阪、名古屋方面のほか首都圏からも最速2時間30分程度でのアクセスが可能になり、これをきっかけとし、当該物件が所在する金沢市を中心として北陸経済の更なる発展が期待されます。

そのなかで、本物件の周辺エリアは、「金沢」駅までは徒歩圏外ではあるものの、本物件から徒歩約8分に位置する北陸鉄道石川線「西泉」駅を最寄駅として利用可能であり、主たる移動手段が自家用車であることやバス利用が容易であることから、金沢市の商業・ビジネスの中心である「金沢」駅周辺、「香林坊・片町」地区へのアクセスは良好です。また、本物件周辺には日用品物販店や飲食店も多く見られるなど、生活利便性も良好です。

これらのことから、主な需要層としては、金沢市中心部への交通利便性、生活利便性を志向するDINKS及びファミリー層を中心に堅調な需要が見込まれます。

(2) グランマスト鵜の森

本物件は、近畿日本鉄道名古屋線「近鉄四日市」駅徒歩約7分の距離に位置するシングルタイプを中心とする賃貸マンションです。

その本物件が所在する四日市市は、県庁所在地である津市を上回る人口及び経済規模を擁する三重県を代表する商業都市であり、かつ、中京工業地帯を代表する工業地域としても知られています。また、本物件の最寄駅である「近鉄四日市」駅周辺エリアは、四日市内でも特に商業・業務集積度が高く、四日市内随一の繁華街が形成されています。更に「近鉄四日市」駅は、三重県最大の利用客数を誇るターミナル駅であり、「近鉄四日市」駅から「近鉄名古屋」駅までの所要時間は、特急利用で約30分、急行利用で約35分と名古屋市中心部へのアクセスにも優れています。

そのなかで、本物件の周辺エリアは、「近鉄四日市」駅徒歩圏内にあり、その「近鉄四日市」駅前には、百貨店や複合型商業施設が存するほか、駅東側には古くからの商店街が広がっていることから、四日市中心部への接近性及び生活利便性も良好です。これに加えて、本物件の周辺エリアは「中央通り」及び「西浦

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

通り」といった大通りの背後に位置し、近隣には茶室など日本の文化に触れられる「鵜の森公園」が存していることから、比較的静かで良好な住環境を形成しています。

これらのことから、主な需要層としては、四日市市中心部への接近性、名古屋市中心部への交通利便性、良質な居住環境及び生活利便性を志向する単身者や、四日市市周辺に存する企業の借上げ社宅の需要が考えられます。

3. 取得資産の内容

(1) グランマスト金沢西泉

特定資産（信託受益権）の概要					
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日	平成37年3月31日	
所在地	(住所) 石川県金沢市西泉二丁目155番地1 (地番) 石川県金沢市西泉二丁目155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 第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	1,633.40		延床面積 (㎡)	5,181.40
	容積率 (用途地域指定)	商業地域：400% 第一種住居地域：200%		構造・階数	RC、14F
	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19年9月14日
取得価格 (千円)	1,005,000		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 (㎡)	4,634.50		テナント総数	1	
総賃貸面積 (㎡)	4,316.59		賃貸可能戸数 (戸)	60	
稼働率 (面積ベース)	93.1%		賃貸戸数 (戸)	56	
敷金 (千円)	12,482		月額貸室賃料収入 (千円)	6,456	
プロパティ・マネジメント会社	積和不動産中部		賃借人	積和不動産中部	
契約期間	平成32年3月31日		賃貸方式	マスターリース契約・賃料保証型	
鑑定評価書の概要 (金額単位：千円)			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	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価		調査報告会社	大和不動産鑑定株式会社	
鑑定評価額	1,010,000		修繕費 (千円)	緊急	0
価格時点	平成27年3月1日			1年以内	0
				2～12年間	70,535
			建物再調達価格 (千円)	1,081,800	
			予想最大損失率 (PML)	1.1%	
特記事項					
<p>1. 信託不動産に係る土地の容積率及び建蔽率は、それぞれ西側道路境界より20m以内の範囲（商業地域）は400%・80%、西側道路境界線より20m超の範囲（第一種住居地域）は200%・60%です。また、建蔽率については、角地による緩和により、商業地域は90%、第一種住居地域は70%となっています。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306.14%及び80.61%となります。</p> <p>2. 本物件の所在地のうち商業地域については、平成21年4月1日付で31m高度地区に指定されていますが、建物の高さが43.59mあるため、現在においては既存不適格建築物の状態となっています。</p>					

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

(2) グランマスト鶴の森

特定資産（信託受益権）の概要			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成37年3月31日
所在地	(住所) 三重県四日市市鶴の森一丁目6番7号 (地番) 三重県四日市市鶴の森一丁目119番		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	近隣商業地域	用途
	面積 (㎡)	790.45	延床面積 (㎡)
	容積率 (用途地域指定)	300%	構造・階数
	建蔽率 (用途地域指定)	80%	建築時期
取得価格 (千円)	745,000	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 (㎡)	2,280.00	テナント総数	1
総賃貸面積 (㎡)	2,218.00	賃貸可能戸数 (戸)	76
稼働率 (面積ベース)	97.3%	賃貸戸数 (戸)	74
敷金 (千円)	5,948	月額貸室賃料収入 (千円)	4,340
プロパティ・マネジメント会社	積和不動産中部	賃借人	積和不動産中部
契約期間	平成32年3月31日	賃貸方式	マスターリース契約・賃料保証型
鑑定評価書の概要 (金額単位: 千円)		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	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価	調査報告会社	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	757,000	修繕費 (千円)	緊急
価格時点	平成27年3月1日		1年以内
			2~12年間
		建物再調達価格 (千円)	509,300
		予想最大損失率 (PML)	13.5%
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、角地による緩和により、90%となっています。</p> <p>2. 本物件1階エントランスホール及びエレベーターホールの隣地からの延焼の恐れがある部分において、不適格の疑いのあるガラスの設置が確認されています。当該部分については防火設備を設置する必要があることから、現所有者との間で現所有者の責任と負担において要件を充足するガラスに交換する旨を合意しており、現所有者において当該交換による是正に向け必要となる作業を実施中です。</p>			

(注) 本物件の一部は、本日現在、積和不動産中部から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】

- 「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。
- 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。
- 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。
- 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。

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

- (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
- (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 2 月末日現在の情報を記載しており、各取得資産の前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、信託受託者は、マスターリース会社との間で、本日付で新規のマスターリース契約を締結しているため、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 (15) をご参照ください。
- (12) 「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との間でマスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約を締結しており、マスターリース会社は、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うこととされていることから、当該月額保証賃料を記載しています。なお、「マスターリース契約・賃料保証型」の定義については、下記 (15) をご参照ください。
- (13) 「プロパティ・マネジメント会社」欄には、本日現在において取得資産に係る信託不動産について、プロパティ・マネジメント業務を委託しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- (14) 「賃借人」欄には、マスターリース契約を信託受託者との間で締結している賃借人を記載しています。
- (15) 「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、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・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いいます。
- (16) 「予想最大損失率 (PML)」欄の数値は、いずれも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」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、想定した予定使用期間 (50 年＝一般的建物の耐用年数) 中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。また、当該数値は小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

4. 取得先の概要

グランマスト金沢西泉、グランマスト鶉の森

(1)	名 称	積和不動産中部株式会社
(2)	所 在 地	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目 24 番 16 号
(3)	代表者の役職・氏名	代表取締役社長 山本 保明
(4)	事 業 内 容	不動産販売事業、不動産賃貸事業
(5)	資 本 金	1,368 百万円（平成 26 年 1 月末日現在）
(6)	設 立 年 月	昭和 56 年 2 月
(7)	純 資 産	22,450 百万円（平成 26 年 1 月末日現在）
(8)	総 資 産	39,868 百万円（平成 26 年 1 月末日現在）
(9)	大 株 主（持 株 比 率）	積水ハウス株式会社（100%）（平成 26 年 1 月末日現在）
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係		
(10)	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、投資信託及び投資法人に関する法律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に関する契約を締結しています。
	関連当事者への当該状況	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。

5. 物件取得者等の状況

(1) グランマスト金沢西泉

	前所有者	前々所有者
会社名	積和不動産中部	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」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) グランマスト鶉の森

	前所有者	前々所有者
会社名	積和不動産中部	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」をご参照ください。	—
取得経緯・理由等	投資運用等を目的として、平成 24 年 7 月に前々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	前所有者が 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 28 日	—

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

6. 取得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
グランマスト 金沢西泉	積和不動産 中部	積水ハウス	積水ハウス	株式会社 鴻池組	ビューローベリタス ジャパン株式会社
グランマスト 鶉の森	住友林業 株式会社	株式会社三輪 設計事務所	株式会社三輪 設計事務所	馬淵建設 株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社

取得資産のうち、「グランマスト鶉の森」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います。なお、「グランマスト金沢西泉」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（大和不動産鑑定株式会社）に構造計算書の確認調査を委託し、当該建物の構造設計は、建築基準法および同施行令並びに関連法規等に準拠して適正に設計されており、意図的な改ざん等は確認されず問題ない旨の簡易審査の結果報告を受けています。

（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 の 内 容	1. 不動産の鑑定評価 2. 土地開発及び測量並びに土木建築工事 3. 建築の設計及び監理 4. 運輸及び倉庫業 5. 観光事業 等
資 本 金	47 百万円

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、取得資産の取得先である積和不動産中部は、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かか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ます。

また、本投資法人は、取得資産について、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中部にプロパティ・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ます。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ています。

9. 決済方法

本投資法人は、取得代金等を取得日に一括して取得先に支払います。

10. 取得の日程

取得資産の取得の日程は以下のとおりです。

取 得 決 定 日	平成27年4月2日
信 託 受 益 権 譲 渡 契 約 締 結 日	平成27年4月2日
代 金 支 払 日	平成27年4月2日
信 託 受 益 権 の 移 転 日（取得日）	平成27年4月2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

取得資産の取得につきましては、取得日が平成 27 年 4 月 2 日であるため、平成 26 年 11 月 17 日付で公表した平成 27 年 3 月期（平成 26 年 10 月 1 日～平成 27 年 3 月 31 日）における本投資法人の運用状況の予想に与える影響はありません。当該取得資産の取得が本投資法人の運用状況に与える影響については、平成 27 年 9 月期（平成 27 年 4 月 1 日～平成 27 年 9 月 30 日）における運用状況の予想の前提条件に含め、平成 27 年 5 月 18 日に公表予定の「平成 27 年 3 月期（平成 26 年 10 月 1 日～平成 27 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	グランマスト金沢西泉
鑑定評価額	1,010,000,000 円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 27 年 3 月 1 日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,010,000	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得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い、収益還元法による収益価格を試算。
直接還元法による価格	1,040,000	
運営収益	94,639	
貸室賃料収入 (共益費収入を含む)	90,838	中長期的に安定的と認められる標準化した想定収入を査定の上、計上。
駐車場収入	5,410	中長期的に安定的と認められる標準化した想定収入を査定の上、計上。
その他収入	2,793	過年度実績額等に基づき査定の上、計上。
空室等損失等	4,402	中長期的に安定的と認められる空室率水準を査定し、計上。
運営費用	32,207	
維持管理費	11,677	現行の契約額及び類似不動産の維持管理費の水準を参考に査定し、計上。
水道光熱費	1,850	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費の水準を参考に査定し、計上。
修繕費	4,086	類似不動産の修繕費の水準による検証を行ったうえ、エンジニアリング・レポートの年平均修繕費を妥当と判断し、計上。
PMフィー	2,755	類似不動産の PM 契約等を参考に計上。
テナント募集費用等	1,391	想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮の上、計上。
公租公課	8,356	依頼者から入手した実績額に基づき、負担水準及び地価動向を考慮の上査定し計上。
損害保険料	175	見積額及び類似不動産の損害保険料の水準を参考に査定し、計上。
その他費用	1,914	過年度実績額等に基づき査定の上、計上。
運営純収益	62,432	
一時金の運用益	263	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上査定し、これを想定預かり敷金等の額に乗じた額を計上。
資本的支出	3,223	類似不動産の更新費の水準による検証を行ったうえ、エンジニアリング・レポートの年平均修繕費を妥当と判断して査定した資本的支出の額に、CM フィーを考慮の上、計上。
純収益	59,472	
還元利回り	5.7%	対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらには、同一需給圏における J-REIT 物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定。

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

	DCF法による価格	1,000,000	
	割引率	5.5%	類似の不動産の評価事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定。
	最終還元利回り	5.9%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、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の動向等を総合的に勘案のうえ査定。対象不動産の還元利回りを基礎として、建物の経年劣化等による資本的支出の増大の可能性や、売買市場の動向の不確実性、及び時の経過が流動性に与える影響等の不確実要素も総合的に勘案して査定。
積算価格		1,190,000	
	土地比率	20.1%	
	建物比率	79.9%	

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	現実の市場の需給動向及び市場参加者の行動原理をよく反映した収益価格がより説得力を有すると判断して、収益価格を標準に積算価格を参考として、鑑定評価額を決定した。
----------------------------	---

※現行賃料単価との比較

	グランマスト金沢西泉
鑑定評価に係る平均賃料単価	1,634 円/㎡ (5,400 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	1,557 円/㎡ (5,149 円/坪)

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

物件名称	グランマスト鶴の森
鑑定評価額	757,000,000 円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 27 年 3 月 1 日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	757,000	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得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行き、収益還元法による収益価格を試算。
直接還元法による価格	772,000	
運営収益	59,326	
貸室賃料収入 (共益費収入を含む)	57,934	中長期的に安定的と認められる標準化した想定収入を査定の上、計上。
駐車場収入	1,728	中長期的に安定的と認められる標準化した想定収入を査定の上、計上。
その他収入	2,153	過年度実績額等に基づき査定の上、計上。
空室等損失等	2,490	中長期的に安定的と認められる空室率水準を査定し、計上。
運営費用	12,700	
維持管理費	2,851	現行の契約額及び類似不動産の維持管理費の水準を参考に査定し、計上。
水道光熱費	827	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費の水準を参考に査定し、計上。
修繕費	1,940	類似不動産の修繕費の水準による検証を行ったうえ、エンジニアリング・レポートの年平均修繕費を妥当と判断し、計上。
PMフィー	1,715	類似不動産のPM契約等を参考に計上。
テナント募集費用等	1,329	想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮の上、計上。
公租公課	2,882	依頼者から入手した実績額に基づき、負担水準及び地価動向を考慮の上査定し計上。
損害保険料	75	見積額及び類似不動産の損害保険料の水準を参考に査定し、計上。
その他費用	1,078	過年度実績額等に基づき査定の上、計上。
運営純収益	46,625	
一時金の運用益	86	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上査定し、これを想定預かり敷金等の額に乗じた額を計上。
資本的支出	2,719	類似不動産の更新費の水準による検証を行ったうえ、エンジニアリング・レポートの年平均修繕費を妥当と判断して査定した資本的支出の額に、CMフィーを考慮の上、計上。
純収益	43,992	
還元利回り	5.7%	対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、さらには、同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定。

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

	DCF法による価格	750,000	
	割引率	5.5%	類似の不動産の評価事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定。
	最終還元利回り	5.9%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、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の動向等を総合的に勘案のうえ査定。対象不動産の還元利回りを基礎として、建物の経年劣化等による資本的支出の増大の可能性や、売買市場の動向の不確実性、及び時の経過が流動性に与える影響等の不確実要素も総合的に勘案して査定。
積算価格		614,000	
	土地比率	25.1%	
	建物比率	74.9%	

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	現実の市場の需給動向及び市場参加者の行動原理をよく反映した収益価格がより説得力を有すると判断して、収益価格を標準に積算価格を参考として、鑑定評価額を決定した。
----------------------------	---

※現行賃料単価との比較

	グランマスト鶴の森
鑑定評価に係る平均賃料単価	2,118 円/㎡ (7,000 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	2,137 円/㎡ (7,065 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（共益費含みます。）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、いずれも平成 27 年 2 月末日時点における住居部分に係る有効な賃貸借契約書上の月額賃料（共益費含みます。）の合計を基礎として算定しています。なお、当該取得資産は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しており、前記「3. 取得資産の内容」に記載した月額貸室賃料収入（月額保証賃料）を基礎として算定していないため、本投資法人が受け取るグランマスト金沢西泉及びグランマスト鶴の森に係るそれぞれの月額保証賃料の賃料単価（(1,393 円/㎡ (4,605 円/坪))、(1,903 円/㎡ (6,292 円/坪))）とは異なります。

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 1】取得資産の外観写真
 【参考資料 2】取得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】 取得資産の外観写真

(1) グランマスト金沢西泉



(2) グランマスト鵜の森



積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

【参考資料2】取得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	2.8%
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-13	エステイメン今池	愛知県名古屋市中種区今池	平成17年8月2日	300	0.2%
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	1.5%
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	0.7%
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	1.4%
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	0.6%
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%

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-58	ブライトメゾン御器所	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	ブライトメゾン夕陽ヶ丘	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	ブライトメゾン北田辺	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	ブライトメゾン百道浜	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	ブライト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	ブライトメゾン高見	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	ブライトメゾン矢田南	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	ブライトメゾン照葉	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	0.4%
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	0.5%
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	1.4%
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	ブライトメゾン早稲田	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	ブライトメゾン八丁堀	東京都中央区八丁堀	平成25年10月1日	1,160	0.6%
住居-89	ブライトメゾン神保町	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	ブライト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	3.5%
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	ブライトメゾン富士見台	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	ブライトメゾン森下	東京都江東区森下	平成26年11月4日	1,720	0.9%
住居-99	ブライトメゾン品川	東京都品川区北品川	平成26年11月4日	1,680	0.9%
住居-100	ブライトメゾン大通公園	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	ブライトメゾン南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	ブライトメゾン鴨々川	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	ブライト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	ブライトメゾン恵比寿	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	1.4%
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				174,027	91.3%

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)
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-3	りんくう羽倉崎プラザ	大阪府泉南郡田尻町、泉佐野市羽倉崎	平成17年7月28日	4,697	2.5%
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%
商業-5	コジマNEW上福岡店	埼玉県ふじみ野市上福岡	平成18年5月17日	1,300	0.7%
商業-7	b-toss池袋	東京都豊島区西池袋	平成18年10月23日	1,980	1.0%
商業-8	ジョイスクエア湯河原	神奈川県足柄下郡湯河原町中央	平成18年10月23日	1,810	1.0%
商業-9	ベルプラザショッピングセンター(注5)	長野県上田市中丸子	平成19年12月3日、平成21年8月31日及び平成24年6月29日	1,355	0.7%
その他信託不動産(商業施設)			小計	16,493	8.7%
			合計	190,521	100.0%

(注1) 「所在地」欄については、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。但し、浜松プラザ及びベルプラザショッピングセンターの取得価格については、それぞれ、下記(注4)又は(注5)をご参照ください。また、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位を四捨五入して記載しています。

(注4) 浜松プラザの取得価格は、浜松プラザイースト全体の取得価格から浜松プラザイーストイトーヨーカ堂棟部分の取得価格相当額を控除し、本投資法人の準共有持分49%を乗じて算定した金額を記載しています。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。

(注5) ベルプラザショッピングセンターは、平成19年12月3日に取得価格1,336百万円で取得し運用開始したのですが、平成21年8月31日に敷地内の水路跡地並びに近接する看板及びその敷地を取得価格合計1百万円で追加取得しています。また、敷地内に増築した建物を平成24年6月29日に取得価格18百万円で追加取得しています。