

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

平成 27 年 11 月 30 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)

積水ハウス・SI 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・SI 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とおり資産を譲渡すること(以下「本譲渡」といいます。)及び貸借の解消を行うことを決定しましたので、お知らせします。

記

1. 本譲渡の概要

本投資法人が本日付で譲渡を決定した資産は、商業施設として本投資法人が保有する以下の 4 物件に係る不動産信託受益権です。なお、本譲渡に係る譲渡先は複数社ありますが、それぞれの譲渡先との間で締結した信託受益権譲渡契約において、本譲渡は不可分一体であり、本譲渡のうちいずれかが実行されない場合には、他の契約に基づく譲渡も全て実行されないこととなっています。よって、当該譲渡は不可分一体の取引であることから、譲渡価格については総額を記載しており、本譲渡に関する会計処理についても、取引の一体性に鑑み、当該 4 物件の総額にて行うことを予定しています。

また、譲渡先より開示についての承諾が得られていないため、個々の譲渡価格及び譲渡先については非開示としています。それに伴い、個々の譲渡価格と帳簿価額との差額も非開示としています。

| 物件名称 | 譲渡価格 (注 1) | 帳簿価額 (注 2) | 譲渡価格と 帳簿価額との差額 | 契約締結日 及び譲渡日 | 譲渡先 |
|-----------------|---------------|---------------|-------------------|----------------------|-----|
| りんくう羽倉崎プラザ | 非開示 | 3,653 百万円 | 非開示 | 平成 27 年 11 月 30 日 | 非開示 |
| コジマ×ビックカメラ上福岡店 | | 1,247 百万円 | | | |
| ジョイスクエア湯河原 | | 1,699 百万円 | | | |
| ベルプラザショッピングセンター | | 1,374 百万円 | | | |
| 合計 | 8,500 百万円 | 7,974 百万円 | 525 百万円 | | |

(注 1) 「譲渡価格」は、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。

(注 2) 「帳簿価額」は、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。

2. 本譲渡の経緯

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。)が住宅産業のリーディングカンパニーであることの強みを最大限活かすべく、積水ハウスグループ(注)が企画・開発した高品質な賃貸住宅を基軸としたポートフォリオを構築することを基本戦略としています。その基本戦略をより強固に展開するため、平成 26 年 6 月に規約の一部変更を行うことにより、本投資法人の投資対象を「住居」のみとし、それまで補完的投資対象と位置付けていた「商業施設等」を投資対象から除外するとともに、変更時点において保有する商業施設(以下「既存商業施設」といいます。)に係る方針として、当面安定運用に努めつつ、時機を見て売却の判断を行うことを検討するものとなりました。

このような方針のもと、これまで本投資法人は、譲渡損が発生する恐れのある既存商業施設を譲渡した場合において分配金額に多大な影響が生じる事態を想定し、安定的な分配金水準の確保に寄与する取り組みを検討してきました。

その結果、譲渡益の獲得及び譲渡損の発生が見込まれる既存商業施設を組み合わせ、更に、前記「1. 譲渡の概

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

要」に記載の不可分一体の契約を複数社との間で締結し、一括かつ同時での譲渡を実施することにより、分配金水準を維持しつつ、本譲渡を実行することが可能となりました。

(注)「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 7 月末日現在)。

3. 本譲渡の理由

今般の取り組みは、前記「2. 譲渡の経緯」に記載の方針のもと、景気動向や人口動態による消費構造・消費行動等の影響を受けやすい地方・郊外型商業施設 4 物件の譲渡を行うものであり、景気低迷時における、これらの商業施設の既存テナントからの賃料減額請求や中途解約要請等による将来における運用リスクの低減が図られたことは、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繋がるものと判断しています。

これに加えて、今般の取り組みは、不動産売買マーケットの好機を捉えて当該 4 物件の同時譲渡を実現したものであり、一部物件に係る含み損の顕在化による分配金へのマイナス影響を抑制しつつ、全体としては譲渡益の獲得が見込まれることから、当該譲渡益 187 百万円(見込額)を平成 28 年 3 月期(第 21 期)に計上することにより、当期における譲渡に伴う賃貸事業利益の減少分をカバーできるものと考えています。

また、本投資法人は、本譲渡の手取金により、平成 27 年 12 月 7 日付で既存借入金の期限前返済(総額 82 億円)を実施する予定であり、今後、当該期限前返済により創出される借入余力(概算 219 億円)を新規物件取得に活用することにより、安定的な分配金水準を確保するとともに分配金水準の更なる向上を目指します(既存借入金の期限前返済については、本日別途公表したプレスリリース「借入金の返済(期限前返済)に関するお知らせ」をご参照ください)。

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、物件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 27 年 9 月期(第 20 期)末時点においては 127 百万円を積み立てています。本日別途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」において、上記商業施設 4 物件に係る譲渡益(187 百万円(見込額))に係る内部留保の実施は前提としておらず、現時点ではかかる内部留保は予定していません。ただし、本投資法人が、今後、平成 28 年 3 月期(第 21 期)中に新規物件を取得する等の状況の変化が生じた場合には、分配金水準にも留意しつつ、当該譲渡益の一部を圧縮積立金として新たに内部留保することについても検討する方針です。

4. 譲渡資産及び貸借の解消の内容

① りんくう羽倉崎プラザ

りんくう羽倉崎プラザは、後記のとおり、平成 27 年 4 月 28 日に一部(株式会社コジマ賃借部分)を譲渡しており、本書の日付時点において、コーナン商事株式会社及びイオンタウン株式会社がそれぞれ賃借人として事業用定期借地権を有する 2 つの区画から構成される商業施設となっています。本投資法人はこれらの区画において建物を保有しておらず、建物の敷地のみを所有・賃貸しており、建物は敷地の借地人所有となっています。今般の譲渡部分は、コーナン商事株式会社及びイオンタウン株式会社が賃借人として事業用定期借地権を有する不動産信託受益権となります。

(なお、株式会社コジマ賃借部分の譲渡に関する詳細については、本投資法人が平成 27 年 4 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(りんくう羽倉崎プラザ(底地)の一部)」をご参照ください。)

| 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6月30日 | |
| 所在地 | (住所) 大阪府泉南郡田尻町嘉祥寺605番1 他 (地番) 大阪府泉南郡田尻町嘉祥寺605番1 他14筆 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 所有形態 | - |
| | 用途地域 | 準工業地域 | 用途 | - |
| | 面積 (㎡) | 40,457.00㎡ | 延床面積 (㎡) | - |
| | 容積率 (用途地域指定) | 200% | 構造・階数 | - |
| | 建蔽率 (用途地域指定) | 60% | 建築時期 | - |
| 賃貸借及び管理の概要 | | | | |
| 総賃貸可能面積 (㎡) | 39,931.54㎡ | テナント数 | 2 | |
| 総賃貸面積 (㎡) | 39,931.54㎡ | プロパティ・マネジメント会社 | 東京美装興業株式会社 | |
| 稼働率 (面積ベース) | 100% | 賃貸方式 | 直接契約 | |
| 敷金・保証金 (千円) | 125,864 | 賃貸料収入 (千円) | 146,280 | |
| 鑑定評価書の概要 | | | | |
| 鑑定評価額の合計 (千円) | 4,010,000 | 鑑定評価機関 | 一般財団法人 日本不動産研究所 | |
| 価格時点 | 平成27年9月30日 | | | |
| 備考 | | | | |
| 1. 該当事項はありません。 | | | | |

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

② コジマ×ビックカメラ上福岡店

| 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28年4月30日 | |
| 所在地 | (住所) 埼玉県ふじみ野市上福岡五丁目10番18号 (地番) 埼玉県ふじみ野市上福岡五丁目1131番1 他12筆 | | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 建物 | 所有形態 | 所有権 |
| | 用途地域 | 近隣商業地域 第二種中高層住居専用 地域 | | 用途 | 店舗 |
| | 面積 (㎡) | 4,877.90 | | 延床面積 (㎡) | 3,413.40 |
| | 容積率 (用途地域指定) | 200% | | 構造・階数 | S、2F |
| | 建蔽率 (用途地域指定) | 近隣商業地域:80% 第二種中高層住居専用 地域:60% | | 建築時期 | 平成8年10月14日 |
| 賃貸借及び管理の概況 | | | | | |
| 総賃貸可能面積 (㎡) | 3,413.40 | テナント数 | 1 | | |
| 総賃貸面積 (㎡) | 3,413.40 | プロパティ・マネジメント会社 | 東京美装興業株式会社 | | |
| 稼働率 (面積ベース) | 100% | 賃貸方式 | 直接契約 | | |
| 敷金・保証金 (千円) | 48,000 | 賃貸料収入 (千円) | 40,800 | | |
| 鑑定評価書の概要 | | | | | |
| 鑑定評価額 (千円) | 1,140,000 | 鑑定評価機関 | 森井総合鑑定株式会社 | | |
| 価格時点 | 平成27年9月30日 | | | | |
| 備考 | 1. 信託不動産にかかる土地の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、64.68%となります。 | | | | |

③ ジョイスクエア湯河原

| 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28年10月22日 | |
| 所在地 | (住所) 神奈川県足柄下郡湯河原町中央一丁目1617番地54 (地番) 神奈川県足柄下郡湯河原町中央一丁目1617番地54 他1筆 | | | | |
| 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 | 店舗 |
| | 面積 (㎡) | 5,425.13 | | 延床面積 (㎡) | 6,326.53 |
| | 容積率 (用途地域指定) | 400% | | 構造・階数 | S、2F |
| | 建蔽率 (用途地域指定) | 80% | | 建築時期 | 平成18年9月22日 |
| 賃貸借及び管理の概況 | | | | | |
| 総賃貸可能面積 (㎡) | 4,404.35 | テナント数 | 1 | | |
| 総賃貸面積 (㎡) | 4,404.35 | プロパティ・マネジメント会社 | 東京美装興業株式会社 | | |
| 稼働率 (面積ベース) | 100% | 賃貸方式 | マスターリース契約・ パススルー型 | | |
| 敷金・保証金 (千円) | 97,505 | 賃貸料収入 (千円) | 79,844 | | |
| 鑑定評価書の概要 | | | | | |
| 鑑定評価額(千円) | 1,580,000 | 鑑定評価機関 | 株式会社 立地評価研究所 | | |
| 価格時点 | 平成27年9月30日 | | | | |
| 備考 | 1. 信託不動産にかかる土地の建蔽率は本来 80%ですが、角地による加算により 90%となっています。 | | | | |

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

④ ベルプラザショッピングセンター

| 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29年12月2日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 所在地 | (住所) 長野県上田市中丸子1647番地7 他 (地番) 長野県上田市中丸子字久保1623番2 他8筆、中丸子字清水田1647番7 他6筆、中丸子字六反田1281番3 他1筆、中丸子字大耽1682番12 他2筆 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | | 所有形態 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 用途地域 | 近隣商業地域 準工業地域 | | 用途 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 面積 (㎡) | 23,304.57 | | 延床面積 (㎡) | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 容積率 (用途地域指定) | 200% | | 構造・階数 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 建蔽率 (用途地域指定) | 近隣商業地域:80% 準工業地域:60% | | 建築時期 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賃貸借及び管理の概況 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 総賃貸可能面積 (㎡) | 6,172.70 | | テナント数 | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 総賃貸面積 (㎡) | 6,172.70 | | プロパティ・マネジメント会社 | 東京美装興業株式会社 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 稼働率 (面積ベース) | 100% | | 賃貸方式 | マスターリース契約・ パススルー型 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 敷金・保証金 (千円) | 49,565 | | 賃貸料収入 (千円) | 54,303 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 鑑定評価書の概要 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 鑑定評価額 (千円) | 1,190,000 | | 鑑定評価機関 | 株式会社 立地評価研究所 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 価格時点 | 平成27年9月30日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 備考 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>1. 信託不動産にかかる土地の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、77.47%となります。但し、近接する看板の敷地を除きます。</p> <p>2. 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ものですが、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。</p> <p>3. ベルプラザショッピングセンターは、複合型商業施設であり、建物については以下のような構成となっています。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th>各建物の名称</th> <th>所有形態</th> <th>用途</th> <th>延床面積(㎡)</th> <th>構造・階数</th> <th>建築時期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>センター棟</td> <td>所有権</td> <td>店舗</td> <td>3,470.14</td> <td>S、1F</td> <td>平成4年11月30日</td> </tr> <tr> <td>ショップ棟</td> <td>所有権</td> <td>店舗</td> <td>2,478.40</td> <td>S、1F</td> <td>平成4年11月30日</td> </tr> <tr> <td>レストラン棟</td> <td>所有権</td> <td>店舗</td> <td>254.72</td> <td>S、1F</td> <td>平成18年7月12日</td> </tr> <tr> <td>クリスタル広場別棟</td> <td>所有権</td> <td>店舗</td> <td>80.50</td> <td>S、1F</td> <td>平成24年6月26日</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | | 各建物の名称 | 所有形態 | 用途 | 延床面積(㎡) | 構造・階数 | 建築時期 | センター棟 | 所有権 | 店舗 | 3,470.14 | S、1F | 平成4年11月30日 | ショップ棟 | 所有権 | 店舗 | 2,478.40 | S、1F | 平成4年11月30日 | レストラン棟 | 所有権 | 店舗 | 254.72 | S、1F | 平成18年7月12日 | クリスタル広場別棟 | 所有権 | 店舗 | 80.50 | S、1F | 平成24年6月26日 |
| 各建物の名称 | 所有形態 | 用途 | 延床面積(㎡) | 構造・階数 | 建築時期 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| センター棟 | 所有権 | 店舗 | 3,470.14 | S、1F | 平成4年11月30日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ショップ棟 | 所有権 | 店舗 | 2,478.40 | S、1F | 平成4年11月30日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| レストラン棟 | 所有権 | 店舗 | 254.72 | S、1F | 平成18年7月12日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| クリスタル広場別棟 | 所有権 | 店舗 | 80.50 | S、1F | 平成24年6月26日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

【上記の各表に係る記載事項の説明】

- 「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(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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
S:鉄骨造、F:階数
- 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。
- 「賃貸借及び管理の概況」欄の数値は、平成27年10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。
- 「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

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

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。

5. 譲渡先の概要

譲渡先については、いずれの物件についても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。

6. 媒介の概要

| | |
|-----------------------|--|
| 媒介者の名称 | みずほ信託銀行株式会社 |
| 所在地 | 東京都中央区八重洲1丁目2番1号 |
| 代表者の役職・氏名 | 取締役社長 中野 武夫 |
| 事業内容 | 1.信託業務 2.預金または定期積金の受入れ、資金の貸付けまたは手形の割引ならびに為替取引 3.債務の保証または手形の引受けその他の前号の銀行業務に付随する業務 4.国債、地方債、政府保証債その他の有価証券に係る引受け、募集または売出しの取扱い、売買その他の業務等 |
| 資本金 | 2,473 億円 |
| 設立年月 | 平成 15 年 3 月 |
| 本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係 | 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資本関係・人的関係はありません。また、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。本投資法人は、当該会社に資産保管業務、一般事務、株主名簿等の管理及び本投資法人が保有する物件の信託を委託しており、取引関係を有しています。 |
| 手数料 | 非開示 ※本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。 |

7. 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が完了しています。

8. 譲渡の日程

| | |
|----------------|-------------------|
| 譲渡決定日 | 平成 27 年 11 月 30 日 |
| 信託受益権譲渡契約締結日 | 平成 27 年 11 月 30 日 |
| 売買代金受領日 | 平成 27 年 11 月 30 日 |
| 信託受益権の移転日(譲渡日) | 平成 27 年 11 月 30 日 |

9. 今後の見通し

本投資法人が、平成 27 年 11 月 16 日付で公表した「平成 27 年 9 月期決算短信(REIT)」にてお知らせした平成 28 年 3 月期(第 21 期)の運用状況の予想に関し、現時点における保有物件の運用状況等を精査したところ、1 口当たり予想分配金について 5%以上の差異、または営業収益について 10%以上の差異が生じる等の大幅な乖離は見込まれていませんが、運用状況の予想に関する前提条件に重要な変動が発生したことから、平成 28 年 3 月期(第 21 期)における運用状況の予想を修正しています。詳細については、本日別途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

10. 鑑定評価書の概要

| | |
|-----------|------------------|
| 物件名称 | りんくう羽倉崎プラザ |
| 鑑定評価額の合計 | 4,010,000,000 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 9 月 30 日 |

(単位：千円)

| 項目 | 内容 | | 概要等 |
|------------|------------------------|------------------------|--|
| | イオンタウン 株式会社 賃借部分 | コーナン商事 株式会社 賃借部分 | |
| 鑑定評価額 | 1,080,000 | 2,930,000 | |
| 収益価格 | 1,080,000 | 2,930,000 | DCF 法を採用 |
| DCF 法による価格 | 1,080,000 | 2,930,000 | |
| 割引率 | 5.4% | 6.0% | 類似不動産の取引利回り等を参考に、投資対象としての対象不動産の危険性及び将来動向、今後の不動産価格及び賃料(地代)の動向等を総合的に勘案のうえ査定した。 |
| 割合法による価格 | 945,000 | 1,930,000 | 財産評価基本通達に準じて求めた定期借地権割合等を参考に定期借地権価格を査定し、更地価格から控除して、割合法による価格を試算した。 |

| | |
|----------------------------|------|
| 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

| | |
|-----------|------------------|
| 物件名称 | コジマ×ビックカメラ上福岡店 |
| 鑑定評価額 | 1,140,000,000 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 27 年 9 月 30 日 |

(単位：千円)

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|----------------------|-----------|--|
| 収益価格 | 1,140,000 | 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 | 1,150,000 | |
| 運営収益 | 81,605 | |
| 貸室賃料収入 (共益費収入を含む) | 81,600 | 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 | - | |
| その他収入 | 5 | ご提示の資料を妥当と判断し計上。 |
| 空室等損失等 | - | シングルテナントにより長期的に賃貸されるものと想定していることから計上しない。 |
| 運営費用 | 10,112 | |
| 維持管理費 | - | テナント負担のため計上しない。 |
| 水道光熱費 | - | テナント負担のため計上しない。 |
| 修繕費 | - | テナント負担のため計上しない。 |
| PM フィー | 1,200 | 類似不動産の水準を参考に契約を妥当と判断し採用。 |
| テナント募集費用等 | - | シングルテナントにより長期的に賃貸されるものと想定されることから計上しない。 |
| 公租公課 | 8,836 | 実績を基に変動率、経年減価等を考慮し査定。 |
| 損害保険料 | 76 | ご提示の資料を妥当と判断し計上。 |
| その他費用 | - | |
| 運営純収益 | 71,493 | |
| 一時金の運用益 | 960 | 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 | ▲3,570 | 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 | 68,883 | |
| 還元利回り | 6.0% | 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 | 1,120,000 | |
| 割引率 | 5.8% | 基準利回りに、対象不動産の競合・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 | 6.2% | 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 | 1,330,000 | |
| 土地比率 | 91.5% | |
| 建物比率 | 8.5% | |

| | |
|----------------------------|---|
| 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 | 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。 |
|----------------------------|---|

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

| | |
|-----------|------------------|
| 物件名称 | ジョイスクエア湯河原 |
| 鑑定評価額 | 1,580,000,000 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 27 年 9 月 30 日 |

(単位：千円)

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|-----------------------|-----------|--|
| 収益価格 | 1,580,000 | 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 | 1,600,000 | |
| 運営収益 | 162,864 | |
| 貸室賃料収入 (共益費収入を含む) | 132,361 | 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れる賃料水準に基づき査定。 |
| 駐車場収入 | 643 | |
| その他収入 (水道光熱費収入を含む) | 31,470 | 類似不動産の水準及び実績等を基に査定。 |
| 空室等損失等 | ▲1,609 | 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 | 63,647 | |
| 維持管理費 | 16,731 | 類似不動産の水準及び実績等を基に査定。 |
| 水道光熱費 | 31,975 | 類似不動産の水準及び実績等を基に査定。 |
| 修繕費 | 915 | ER 及び類似不動産の水準等を基に査定。 |
| PM フィー | 1,885 | 契約水準 (CM フィー含む) 及び類似不動産の水準を基に査定。 |
| テナント募集費用等 | 545 | 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 | 10,130 | 平成 27 年度の実績を基に計上。 |
| 損害保険料 | 118 | 類似不動産の水準及び実績等を基に計上。 |
| その他費用 | 1,346 | 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 | 99,217 | |
| 一時金の運用益 | 1,965 | 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 | ▲2,135 | ER 及び類似不動産の水準等を基に査定。 |
| 純収益 | 99,047 | |
| 還元利回り | 6.2% | 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 | 1,570,000 | |
| 割引率 | 6.1% | 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 | 6.4% | 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 | 1,480,000 | 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 | 63.6% | |
| 建物比率 | 36.4% | |

| | |
|----------------------------|---|
| 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。 |
|----------------------------|---|

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

| | |
|-----------|------------------|
| 物件名称 | バルプラザショッピングセンター |
| 鑑定評価額 | 1,190,000,000 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 27 年 9 月 30 日 |

(単位：千円)

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|-----------------------|-----------|--|
| 収益価格 | 1,190,000 | 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 | 1,190,000 | |
| 運営収益 | 108,532 | |
| 貸室賃料収入 (共益費収入を含む) | 98,133 | 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れる賃料水準に基づき査定。 |
| 駐車場収入 | - | |
| その他収入 (水道光熱費収入を含む) | 11,484 | 類似不動産の水準及び実績等を基に査定。 |
| 空室等損失等 | ▲1,085 | 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 | 32,403 | |
| 維持管理費 | 6,120 | 類似不動産の水準及び実績等を基に査定。 |
| 水道光熱費 | 11,057 | 類似不動産の水準及び実績等を基に査定。 |
| 修繕費 | 1,820 | ER 及び類似不動産の水準等を基に査定。 |
| PM フィー | 2,389 | 契約水準 (CM フィー含む) 及び類似不動産の水準を基に査定。 |
| テナント募集費用等 | 402 | 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 | 9,223 | 平成 27 年度の実績を基に計上。 |
| 損害保険料 | 87 | 類似不動産の水準及び実績等を基に計上。 |
| その他費用 | 1,302 | 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 | 76,128 | |
| 一時金の運用益 | 977 | 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 | ▲4,247 | ER 及び類似不動産の水準等を基に査定。 |
| 純収益 | 72,859 | |
| 還元利回り | 6.1 | 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 | 1,190,000 | |
| 割引率 | 6.0 | 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 | 6.2 | 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 | 1,040,000 | 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 | 78.2 | |
| 建物比率 | 21.8 | |

| | |
|----------------------------|---|
| 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。 |
|----------------------------|---|

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 | 2.9% |
| 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 | 1.1% |
| 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 | 1.2% |
| 住居-13 | エステイメン 今池 | 愛知県名古屋市中千種区今池 | 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 | 0.6% |
| 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 | 0.7% |
| 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 | 0.5% |
| 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 | 1.7% |
| 住居-25 | エステイメン 大井山台坂 | 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 | 1.5% |
| 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 | 0.5% |
| 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 | 1.5% |
| 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 | 0.6% |
| 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% |

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-59 | ブライムメゾン陽ヶ丘 | 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 | ブ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 | ブ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 | ブライムメゾン高見 | 愛知県名古屋市中千種区高見 | 平成24年10月1日 | 905 | 0.5% |
| 住居-66 | ブ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 | ブライムメゾン照葉 | 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 | 0.5% |
| 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 | 1.1% |
| 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 | ブ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 | ブ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 | ブ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 | ブ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 | 1.2% |
| 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 | 1.2% |
| 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 | 3.9% |
| 住居-96 | ブライムメゾン富士見台 | 愛知県名古屋市中千種区富士見台 | 平成26年5月1日 | 1,755 | 1.0% |
| 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 | ブライムメゾン品川 | 東京都品川区北品川 | 平成26年11月4日 | 1,680 | 0.9% |
| 住居-100 | ブ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 | ブライムメゾン南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 | ブライムメゾン鴨々川 | 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 | ブ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 | ブ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 | 1.5% |
| 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 | | | | 178,869 | 97.1% |
| 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 | 2.1% |
| 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 | 2.9% |
| | | | 合計 | 184,220 | 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。