



## 積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

また、最寄のバス停から、東急東横線の「綱島」駅へもバスを利用して約 12 分でアクセスが可能であるほか、「渋谷」や「品川」、「東京」駅等都心の主要駅への通勤も可能なエリアであり交通利便性に優れています。

また、本物件周辺には大規模商業施設やコンビニエンスストアが近接し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、横浜市中心部・都心への交通利便性及び生活利便性を志向する単身者、DINKS 及びファミリー層が考えられます。

(注) 各棟の名称は、本日現在において「エストヴァン」、「ウエストヴァン」及び「アネックス」ですが、本投資法人による取得後、入居者に一定期間の周知を行った後、「エストヴァン」及び「ウエストヴァン」は「イースト」及び「ウエスト」に変更する予定のため、変更後の各棟の名称を記載しています。以下同じです。

### 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）		三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日（予定）		
				平成37年7月31日		
所在地		(住所) 神奈川県横浜市港北区新吉田東八丁目45番25号 他 (地番) 神奈川県横浜市港北区新吉田東八丁目2852番1 他7筆				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅	
	面積 (㎡)	5,632.35		延床面積 (㎡)	7,408.15	
	容積率 (用途地域指定)	200%		構造 階数	イースト ウエスト アネックス	
	建蔽率 (用途地域指定)	60%				建築 時期
			イースト	平成14年 3月11日		
			ウエスト	平成14年10月23日		
			アネックス	平成14年 9月19日		
取得予定価格 (千円)		2,680,000		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 (㎡)		6,867.48		テナント総数		
				1		
総賃貸面積 (㎡)		6,562.86		賃貸可能戸数 (戸)		
				149		
稼働率 (面積ベース)		95.6%		賃貸戸数 (戸)		
				144		
敷金 (千円)		27,305		月額貸室賃料収入 (千円)		
				12,639		
プロパティ・マネジメント会社		-		賃借人 (予定)		
				株式会社 コスモスイニシア		
契約期間 満了日 (予定)	イースト	平成28年 3月31日		賃貸方式		
	ウエスト	平成28年10月22日				
	アネックス	平成28年 9月18日				
				マスターリース契約・賃料保証型		
鑑定評価書の概要						
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		鑑定評価額 (千円)		
				2,708,000		
				価格時点		
				平成27年5月1日		
建物エンジニアリングレポート（建物状況評価）等の概要						
調査報告会社		株式会社東京建築検査機構				
		イースト		ウエスト		
				アネックス		
修繕費 (千円)	緊急	-		-		
	1年以内	-		-		
	2~12年間	51,030		43,180		
建物再調達価格 (千円)		727,000		551,000		
				286,000		
予想最大損失率 (PML)		3.48%		3.69%		
				4.13%		
特記事項						
1. 本物件ウエストについて、避難通路上に設けられた植栽により有効幅員2mが確保できていないことが確認されています。当該部分については、現所有者との間で現所有者の責任と負担において是正を行う旨を合意しており、現所有者において当該是正に向け必要となる作業を実施中です。						

## 積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

### 【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を記載しています。なお、本物件は、「イースト」、「ウエスト」及び「アネックス」から構成されていますが、「所在地（住所）」欄には「アネックス」の住居表示を記載しています。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）が保有する予定の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）を記載しており、「イースト」、「ウエスト」及び「アネックス」の合計面積を記載しています。
- (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おり、「イースト」、「ウエスト」及び「アネックス」の合計面積を記載しています。
- (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
- (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27年5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もとに記載しています。なお、「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「イースト」、「ウエスト」及び「アネックス」の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、取得予定日付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(16)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・賃料保証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、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(16)をご参照ください。
- (15) 「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。
- (16) 「賃貸方式」欄には、賃借人が信託受託者（予定）との間で締結する予定の賃貸借スキーム（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いいます。
- (17) 「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」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。
- (18) 「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) 権利関係等にかか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

## 積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

### 4. 取得先の概要

(1) 取得先の名称	東京建物不動産販売株式会社
(2) 所在地	東京都中央区八重洲一丁目4番16号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 社長執行役員 種橋 牧夫
(4) 事業内容	仲介事業、アセットソリューション事業、販売受託事業、賃貸事業
(5) 資本金	3,108百万円（平成27年3月末日現在）
(6) 設立年月	昭和55年5月
(7) 純資産	15,687百万円（平成27年3月末日現在）
(8) 総資産	77,428百万円（平成27年3月末日現在）
(9) 大株主及び持株比率	東京建物株式会社（100%）
(10) 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。

### 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
エステイメン 港北綱島	イースト	日本工営株式会社	大成ユーレック株式会社	大成ユーレック株式会社	大成建設株式会社	横浜市建築主事
	ウエスト					日本ERI株式会社
	アネックス					横浜市建築主事

本投資法人は、取得予定資産について、専門の第三者機関（株式会社東京建築検査機構）に構造計算書の確認調査を委託し、本構造計算書等に特に故意の改ざん・偽造等の不正はなかった旨の検証結果を受領しています。

#### （ご参考）専門機関の概要

機 関 名	株式会社東京建築検査機構
本 店 所 在 地	東京都中央区東日本橋一丁目1番4号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役社長 小林 勝一
主 な 事 業 の 内 容	1. 建築基準法に基づく指定確認検査業務 2. 建築基準法に基づく指定性能評価機関業務 3. 建築基準法に基づく指定構造計算適合性判定機関業務 4. 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく登録住宅性能評価業務 5. 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく登録試験機関業務 等
資 本 金	100百万円

### 7. 媒介の概要

媒介者は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当しません。なお、当該媒介者の属性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。

### 8. 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。

## 積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

### 9. 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 27 年 7 月 3 日
信 託 受 益 権 譲 渡 契 約 締 結 日	平成 27 年 7 月 3 日
代 金 支 払 日	平成 27 年 7 月 10 日 (予定)
信 託 受 益 権 の 移 転 日 ( 取 得 日 )	平成 27 年 7 月 10 日 (予定)

### 10. 今後の見通し

取得予定資産の取得については、平成 27 年 5 月 18 日付で公表した平成 27 年 3 月期決算短信における本投資法人の平成 27 年 9 月期（平成 27 年 4 月 1 日～平成 27 年 9 月 30 日）の運用状況の予想に与える影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。

## 積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

### 11. 鑑定評価書の概要

物件名称	エステイメゾン港北綱島
鑑定評価額の合計	2,708,000,000 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 5 月 1 日

(単位：千円)

項目	内容			概要等
	イースト	ウエスト	アネックス	
鑑定評価額	1,210,000	964,000	534,000	
収益価格	1,210,000	964,000	534,000	直接還元法と DCF 法を併用
直接還元法による価格	1,220,000	975,000	540,000	
運営収益	71,577	58,202	32,741	潜在総収益から空室等損失等を控除
貸室賃料収入 (共益費収入を含む)	67,187	52,382	32,106	現行のマスターリース契約・賃料保証型に基づく貸室賃料収入を計上
駐車場収入	3,060	4,651	-	現行のマスターリース契約・賃料保証型に基づく駐車場収入を計上
その他収入	1,330	1,169	635	現行のマスターリース契約・賃料保証型に基づく更新料収入の年平均額を計上
空室等損失等	-	-	-	マスターリース契約・賃料保証型であるため、空室等損失は計上しない
運営費用	7,841	6,917	4,202	
維持管理費	440	541	356	植栽剪定費用等を計上
水道光熱費	-	-	-	賃借人負担のため計上しない
修繕費	1,200	1,200	1,200	現行のマスターリース契約に基づく専用部リフォーム費用を計上
PMフィー	-	-	-	賃借人負担のため計上しない
テナント募集費用等	-	-	-	賃借人負担のため計上しない
公租公課	6,083	5,085	2,599	平成 27 年度の課税標準額に基づき査定
損害保険料	118	91	47	保険料見積額を計上
その他費用	-	-	-	特になし
運営純収益	63,736	51,285	28,539	
一時金の運用益	240	179	127	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	4,380	3,710	2,200	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勘案して査定
純収益	59,596	47,754	26,466	
還元利回り	4.9%	4.9%	4.9%	当研究所が設定する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

## 積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

項目	内容			概要等
	イースト	ウエスト	アネックス	
DCF法による価格	1,190,000	953,000	528,000	
割引率	4.7%	4.7%	4.7%	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	5.1%	5.1%	5.1%	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	1,100,000	935,000	484,000	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	66.3%	72.6%	64.0%	
建物比率	33.7%	27.4%	36.0%	

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
----------------------------	------

### ※賃貸借契約書上の賃料単価との比較

	エスティメゾン港北綱島		
	イースト	ウエスト	アネックス
鑑定評価に係る平均賃料単価	1,730 円/㎡ (5,719 円/坪)	1,795 円/㎡ (5,934 円/坪)	2,230 円/㎡ (7,373 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	1,730 円/㎡ (5,719 円/坪)	1,795 円/㎡ (5,934 円/坪)	2,230 円/㎡ (7,373 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「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





# 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	2.8%
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	0.5%
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	0.7%
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	0.8%
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	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	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	2.7%
住居-65	ブライムメゾン高見	愛知県名古屋千種区高見	平成24年10月1日	905	0.5%
住居-66	ブライムメゾン矢田南	愛知県名古屋東区矢田南	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	愛知県名古屋東区芳野	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	1.1%
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	愛知県名古屋東区葵	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	ブライムメゾン富士見台	愛知県名古屋千種区富士見台	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7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	1.4%
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	0.5%
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%
<b>住 居</b>				<b>177,579</b>	<b>93.0%</b>

## 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-3	りんくう羽倉崎プラザ(注5)	大阪府泉南郡田尻町	平成17年7月28日	3,624	1.9%
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×ビックカメラ上福岡店	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-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	0.9%
商業-9	ベルプラザショッピングセンター(注6)	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	13,441	7.0%
			合計	191,020	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、りんくう羽倉崎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)、(注5)及び(注6)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(以下「浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分」といいます。)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日付で別途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。

(注5) りんくう羽倉崎プラザのうち、株式会社コジマを賃借人とする敷地部分を平成27年4月28日付で譲渡しています。詳細については、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。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。

(注6) 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。