

積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人

平成 27 年 4 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 (りんくう羽倉崎プラザ(底地)の一部)

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. 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「りんくう羽倉崎プラザ(底地)」の一部(株式会社コジマ賃借部分)に係る不動産信託受益権です。

本件譲渡実行後において「りんくう羽倉崎プラザ(底地)」のうち、本投資法人が保有する部分は、コーナン商事株式会社及びイオンタウン株式会社の賃借部分(以下「りんくう羽倉崎プラザ(底地)継続保有部分」といいます。)に係る不動産信託受益権となります。

- ① 譲 渡 資 産：りんくう羽倉崎プラザ(底地)の一部(株式会社コジマ賃借部分)に係る不動産信託受益権
- ② 譲 渡 価 格：1,150 百万円(但し、譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税を除きます。)
- ③ 帳 簿 価 額：1,081 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：68 百万円(上記②と上記③の差額)
- ⑤ 契 約 締 結 日：平成 27 年 4 月 28 日
- ⑥ 譲 渡 日：平成 27 年 4 月 28 日
- ⑦ 譲 渡 先：非開示

2. 譲渡の理由

本投資法人は、平成 26 年 6 月に規約を一部変更し、投資対象を主たる用途(注1)が「住居」である不動産関連資産のみとし、当該変更時点において保有する商業施設については、安定的な運用に努めるとともに、時機を見て売却を検討するものとなりました。

その中で、本投資法人が貸地として運用している「りんくう羽倉崎プラザ(底地)」については、株式会社コジマがその一部を敷地として賃借し、敷地上に建物を所有して「コジマ NEW りんくう羽倉崎店」を運営していましたが、同社は平成 26 年 7 月 27 日付で当該店舗を閉店しました。同社との間で締結済の事業用借地権設定契約は、本件譲渡決定時点においても変更なく継続しているものの、本投資法人として、同社が賃借している部分を継続的に保有した場合には、当該閉店に伴う収益性低下リスクが顕在化するおそれがあると判断したことから、当該リスクを回避すべく本件譲渡を決定しています。

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を中核企業とする積水ハウスグループ(注2)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ことを運用方針としており、

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

本件譲渡による譲渡代金及び借入余力等を活用し、引続き当該方針に基づくポートフォリオの構築を推進してまいります。

なお、本件譲渡に伴い生じる譲渡益（注3）（57百万円）を平成27年9月期（第20期）に計上し、その譲渡益の一部（34百万円）を圧縮積立金として内部留保（注4）する予定であり、その内部留保を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していく方針です。

（注1）「主たる用途」とは、当該不動産関連資産の総専有面積のうち過半を占める用途をいいます。

（注2）「積水ハウスグループ」とは、積水ハウス株式会社とその子会社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3）「譲渡益」は、譲渡価格と帳簿価額の差額から譲渡諸経費を控除した概算値です。

（注4）投資法人は、一定の場合に譲渡益を圧縮記帳の方法により内部留保することが認められています（租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）第66条の2）。

3. 譲渡資産の内容

くりくう羽倉崎プラザ（底地）の一部（株式会社コジマ賃借部分）>

本投資法人は、「りんくう羽倉崎プラザ（底地）」全体を構成する不動産信託受益権のうち、以下の「りんくう羽倉崎プラザ（底地）」の一部（株式会社コジマ賃借部分）に係る不動産信託受益権を譲渡しました。

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588番地5 （地番）大阪府泉南郡田尻町嘉祥寺588番5 他3筆				
土地	所有形態	所有権（底地）	建物	所有形態	（注2）
	用途地域	準工業地域		用途	（注2）
	面積（㎡）	12,774.66㎡		延床面積（㎡）	（注2）
	容積率（用途地域指定）	200%		構造・階数	（注2）
	建蔽率（用途地域指定）	60%		建築時期	（注2）
賃貸借及び管理の概況					
総賃貸可能面積（㎡）	13,344.19㎡	テナント総数	1		
総賃貸面積（㎡）	13,344.19㎡	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）	70,000	賃貸料収入（千円）	36,600		
鑑定評価書の概要					
鑑定評価額（千円）	1,150,000	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3月31日				
備考					
（注1）りんくう羽倉崎プラザは、コーナン商事株式会社、イオンタウン株式会社及び株式会社コジマがそれぞれ賃借人として事業用定期借地権を有する3つの区画により構成される商業施設であり、それぞれの区画が道路を隔て区分されています。また、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。なお、りんくう羽倉崎プラザの敷地図の概要については、<添付資料>「【参考資料1】りんくう羽倉崎プラザ敷地図の概要」をご参照ください。					
（注2）建物は敷地の賃借人所有であるため記載していません。					

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

(参考) りんくう羽倉崎プラザ継続保有部分

本投資法人は、本日現在において、以下のりんくう羽倉崎プラザ（底地）継続保有部分に係る不動産信託受益権を保有しています。

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番地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（底地）	建物	所有形態	(注2)					
	用途地域	準工業地域		用途	(注2)					
	面積（㎡）	40,457.00㎡		延床面積（㎡）	(注2)					
	容積率（用途地域指定）	200%		構造・階数	(注2)					
	建蔽率（用途地域指定）	60%		建築時期	(注2)					
賃貸借及び管理の概況										
総賃貸可能面積（㎡）	39,931.54㎡	テナント総数	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（千円）	3,960,000	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3月31日									
備考										
<p>(注1) 上記「土地」の「面積」は、りんくう羽倉崎プラザ（底地）継続保有部分全体の数値を記載しています。</p> <p>(注2) 建物は敷地の賃借人所有となっているため記載していません。</p> <p>(注3) 「賃貸借及び管理の概況」並びに「鑑定評価書の概要」の各数値については、りんくう羽倉崎プラザ（底地）継続保有部分に対応する数値を記載しています。</p> <p>(注4) 本投資法人が、本件譲渡後において継続保有するりんくう羽倉崎プラザ（底地）継続保有部分に係る取得価格及び帳簿価額は以下のとおりです。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">取得価格</td> <td style="width: 15%;">3,624 百万円</td> <td style="width: 70%;">（取得日時点の取得価格を百万円未満の金額を切り捨てて記載しています。）</td> </tr> <tr> <td>帳簿価額</td> <td>3,653 百万円</td> <td>（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。）</td> </tr> </table>					取得価格	3,624 百万円	（取得日時点の取得価格を百万円未満の金額を切り捨てて記載しています。）	帳簿価額	3,653 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。）
取得価格	3,624 百万円	（取得日時点の取得価格を百万円未満の金額を切り捨てて記載しています。）								
帳簿価額	3,653 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。）								

【上記の各表に係る記載事項の説明】

- ① 「所在地（住所）」欄には住居表示または、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 「賃貸借及び管理の概況」欄の数値は、平成27年3月末日現在の情報をもとに記載しています。なお、「総賃貸可能面積」及び「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。ただし、「賃貸料収入」は、平成27年3月期（平成26年10月1日～平成27年3月31日）における実績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

4. 譲渡先の概要

譲渡先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、当該譲渡先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。

5. 媒介の概要

該当ありません。

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が完了しています。

7. 譲渡の日程

譲 渡 決 定 日	平成 27 年 4 月 28 日
信 託 受 益 権 譲 渡 契 約 締 結 日	平成 27 年 4 月 28 日
売 買 代 金 受 領 日	平成 27 年 4 月 28 日
信 託 受 益 権 の 移 転 日 (譲 渡 日)	平成 27 年 4 月 28 日

8. 今後の見通し

本件譲渡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

9. 鑑定評価書の概要

物件名称	りんくう羽倉崎プラザ（底地）の一部（株式会社コジマ賃借部分）
鑑定評価額	1,150,000,000 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 3 月 31 日

（単位：千円）

項目	内容	概要等
収益価格	1,150,000	DCF 法により試算した。
DCF 法による価格	1,150,000	対象不動産を契約期間満了まで賃貸運用し、契約期間満了後、更地として底地所有者に復帰する土地を売却することを想定し、当該分析期間中に得られるであろう現行の賃貸借契約等に基づく純収益及び分析期間末の復帰価格の現在価格を合計することにより試算した。
割引率	5.5%	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	1,030,000	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、更地価格より控除して試算した。

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	特にない。
----------------------------	-------

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】りんくう羽倉崎プラザ敷地区の概要
- 【参考資料 2】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1】 りんくう羽倉崎プラザの敷地図の概要



積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

【参考資料2】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	ブライムメゾン御器所	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	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	2.7%
住居-65	ブライムメゾン高見	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	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	0.4%
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	3.8%
住居-96	ブ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	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 小 計				174,027	91.9%

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	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				15,421	8.1%
合 計				189,449	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。