

積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人

平成 27 年 6 月 9 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 (b-toss 池袋)

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、本投資法人が保有する商業施設である b-toss 池袋に係る不動産信託受益権です。

- ① 譲 渡 予 定 資 産：b-toss 池袋に係る不動産信託受益権
- ② 譲 渡 予 定 価 格：2,050 百万円(但し、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。)
- ③ 帳 簿 価 額：1,968 百万円(譲渡予定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 譲渡予定価格と帳簿価額の差額：81 百万円(上記②と上記③の差額を百万円未満の金額を切り捨てて記載しています。)
- ⑤ 契 約 締 結 日：平成 27 年 6 月 9 日
- ⑥ 譲 渡 予 定 日：平成 27 年 6 月 12 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 月の規約の一部変更を受け、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、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基本方針としています。

当該方針のもと、既存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しており、今般、ポートフォリオの安定性の更なる強化を目的とし、本件譲渡を決定しました。

なお、本件譲渡に伴い生じる見込みの譲渡益 21 百万円(注3)については、平成 27 年 9 月期(第 20 期)に計上し、その譲渡益の一部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、譲渡予定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、その後の変更を含みます。)第 66 条の 2)。

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

3. 譲渡予定資産の内容

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34年3月3日	
所在地	(住所) 東京都豊島区西池袋一丁目38番3号 (地番) 東京都豊島区西池袋一丁目38番2 他1筆				
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	店舗
	面積 (㎡)	223.38		延床面積 (㎡)	1,474.21
	容積率 (用途地域指定)	800%		構造・階数	RC、9F/B1F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成17年11月12日
賃貸借及び管理の概況					
総賃貸可能面積 (㎡)	1,332.88		テナント総数	1	
総賃貸面積 (㎡)	1,183.19		プロパティ・マネジメント会社	株式会社 スペーストラスト	
稼働率 (面積ベース)	88.8%		賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型	
敷金 (千円)	59,594		賃貸料収入 (千円)	50,970	
鑑定評価書の概要					
鑑定評価額 (千円)	1,720,000		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3月31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、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。					

【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、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。
- 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 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、B：地下
- 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 4 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 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。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。
- ⑫ 「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、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。

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。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。

5. 媒介の概要

媒介者の名称	東急リバブル株式会社
所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 榎 真二
事業内容	1. 不動産仲介業（売買仲介および賃貸仲介） 2. 新築販売受託業（新築マンション・建売等の販売代理） 3. 不動産販売業（新築マンションの分譲・リノベーション事業等） 4. 不動産特定共同事業法に基づく事業 5. 金融商品取引法に規定する第二種金融商品取引業および投資助言・代理業等
資本金	1,396百万円
設立年月	昭和47年3月
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	平成27年3月期（第19期）において、本投資法人は当該会社を媒介者とし、1物件の資産を取得しています。当該取引を除き、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。
手数料	非開示 ※本物件の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。

6. 決済方法

譲渡予定資産に係る売買代金については、信託受益権譲渡契約締結時に手付金として売買代金の一部を受領のうえ、残代金は譲渡予定日に決済する予定です。

7. 譲渡の日程

譲渡決定日	平成27年6月9日
信託受益権譲渡契約締結日	平成27年6月9日
売買代金受領日	
手付金	平成27年6月9日
残代金	平成27年6月12日（予定）
信託受益権の移転日（譲渡日）	平成27年6月12日（予定）

8. 今後の見通し

本件譲渡による平成27年5月18日付で公表した平成27年9月期（平成27年4月1日～平成27年9月30日）における本投資法人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

9. 鑑定評価書の概要

物件名称	b-toss 池袋
鑑定評価額	1,720,000,000 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 3 月 31 日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,720,000	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	1,770,000	
運営収益	123,762	
貸室賃料収入 (共益費収入を含む)	100,534	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	-	該当なし
その他収入	29,401	水道光熱費収入、敷金等償却額、更新料及び看板設置料収入を計上
空室等損失等	▲6,172	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	37,734	
維持管理費	4,040	類似不動産の水準及び実績等を基に査定
水道光熱費	22,740	類似不動産の水準及び実績等を基に査定
修繕費	224	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の30%に建設物価動向も勘案し査定
PMフィー	3,444	類似不動産の利率及び実績に基づく利率を基に査定
テナント募集費用等	1,193	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上
公租公課	5,330	平成26年度の実績を基に計上
損害保険料	45	類似不動産の水準及び実績等を基に査定
その他費用	716	更新事務手数料を計上
運営純収益	86,027	
一時金の運用益	1,591	運用利回りを2.0%として査定
資本的支出	▲939	類似不動産の水準、対象不動産の個別性等を総合的に勘案し査定
純収益	86,680	
還元利回り	4.9%	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	1,700,000	
割引率	4.9%	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	5.0%	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	919,000	
土地比率	75.4%	
建物比率	24.6%	

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】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	0.8%
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	1.4%
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	ブ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	ブライムメン東桜	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	ブライムメン萱場公園	愛知県名古屋市中区萱場	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	2.8%
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	3.6%
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	3.8%
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-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		小 計	174,899	92.9%

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(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-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	7.1%
			合計	188,340	100.0%

(注1)「所在地」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。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。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ブラザスポーツ棟(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ブラザスポーツ棟(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、当該譲渡部分は含んでいません。なお、浜松プラザイーストのゼビオ棟その他部分の雨水排水のためにイトーヨーカ堂棟地下貯水槽等を使用していることから、本投資法人及び積水ハウスは、今後、関係法令等に定める雨水排水の必要調整量を確認する必要がある場合には、そのための費用について協議することに合意しています。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、当該譲渡部分は含んでいません。

(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。