

# 積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人

平成 27 年 5 月 14 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 (エステイメゾンつつじヶ丘)

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。

### 記

#### 1. 取得の概要

本資産運用会社の独自の物件取得ルートを活用し、取得をするものです。

- ① 物件の名称：エステイメゾンつつじヶ丘（注 1）
- 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：871,563,657 円（注 2）
- ④ 売買契約締結日：平成 27 年 5 月 14 日
- ⑤ 取得日：平成 27 年 5 月 14 日
- ⑥ 取得先：非開示
- ⑦ 取得資金：自己資金による取得

（注 1）「エステイメゾンつつじヶ丘」の物件名称は、本日現在において「レガールつつじヶ丘」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、物件名称のブランド名を「エステイメゾン」に変更する予定のため、変更後の物件名称を記載しています。以下同じです。

（注 2）「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。

#### 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東京圏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、本物件の特色は以下のとおりです。

本物件は、京王電鉄京王線「つつじヶ丘」駅から徒歩約 11 分の距離に位置するファミリータイプの賃貸マンションです。本物件の最寄駅である「つつじヶ丘」駅は、急行停車駅であり、それぞれ急行を利用することでターミナル駅である「新宿」駅へのアクセスは約 17 分、「東京」駅まで約 32 分と都内中心部への接近性及び交通利便性は良好です。また、「つつじヶ丘」駅周辺には、複合型商業施設、スーパーマーケット、商店街等が存することから生活利便性も良好です。これに加えて本物件の所在するエリアは、都内有数の緑地帯「国分寺崖線」に沿う高台で、樹林や湧水などの自然を身近に感じられる住環境を有しており、閑静な

## 積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

住宅街が広がっています。

これらのことから、主な需要層としては、都内中心部への接近性、交通利便性、生活利便性及び良好な住環境を志向する都心通勤者、ファミリー層が主な需要者として考えられます。

### 3. 取得資産の内容

特定資産（信託受益権）の概要			
信託受託者	三井住友信託銀行 株式会社	信託期間満了日	平成37年5月31日
所在地	(住所) 東京都調布市西つつじヶ丘一丁目14番地19 他 (地番) 東京都調布市西つつじヶ丘一丁目14番19 他2筆		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	第一種中高層 住居専用地域	用途
	面積 (㎡)	1,503.25	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
取得価格 (千円)	871,563	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 (㎡)	1,849.70	テナント総数	1
総賃貸面積 (㎡)	1,440.90	賃貸可能戸数 (戸)	28
稼働率 (面積ベース)	77.9%	賃貸戸数 (戸)	22
敷金 (千円)	5,289	月額貸室賃料収入 (千円)	3,616
プロパティ・マネジメント 会社	積和不動産株式会社	賃借人	積和不動産株式会社
契約期間満了日	平成37年5月31日	賃貸方式	マスターリース契約・ パススルー型
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	株式会社谷澤総合鑑定所による 鑑定評価	調査報告会社	株式会社 ERIソリューション
鑑定評価額	908,000	修繕費 (千円)	緊急
価格時点	平成27年4月30日		1年以内
			2~12年間
		建物再調達価格 (千円)	596,000
		予想最大損失率 (PML)	10.8%
特記事項			
1. 土地の「面積」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、以下「建築基準法」といいます。）第42条1項2号による道路（298㎡/私道）を含んでいます。			

#### 【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、建築物の延床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、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記載しており、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・パススルー型の賃貸借契約を締結しており、マスターリース会社が支払う賃料とエンドテナントからマスターリース会社に支払われる賃料とが同額となるため、平成 27 年 4 月末日における有効な賃貸借契約書上の月額賃料（共益費を含みます。）の合計額を記載しています。なお、「マスターリース契約・パススルー型」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・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。
- (16) 「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、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。

#### 4. 取得先の概要

取得先は、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ないことから非開示としています。なお、当該取得先は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当せず、また、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・取引関係はありません。

#### 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
エステイメゾン つつじヶ丘	株式会社 ブリーズ	株式会社 竹中工務店	株式会社 竹中工務店	株式会社 竹中工務店	調布市建築主事

本投資法人は、取得資産について、専門の第三者機関（株式会社 E R I ソリューション）に構造計算書の確認調査を委託し、当該調査の検証範囲においては設計者の故意による違法な構造計算書の改ざん等の偽装は認められない旨の検証結果を受領しています。

## 積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

(ご参考) 専門機関の概要

機 関 名	株式会社E R I ソリューション
本 店 所 在 地	東京都港区赤坂八丁目 10 番 24 号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 横瀬 弘明
主 な 事 業 容 内 容	1. 建築物に関する調査・診断・検査・評価・格付・鑑定・監査業務 2. 住宅に関する調査・診断・検査・評価・格付・鑑定・監査業務 3. 共同住宅・区分所有建物の管理に関する評価・格付・鑑定・監査業務 4. 環境・省エネルギー分野に関する調査・診断・検査・評価・格付・鑑定・監査業務 5. 「建築基準法」に基づく定期調査業務 等
資 本 金	80 百万円 (平成 26 年 6 月 1 日現在)

### 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。

### 8. 利害関係人等との取引

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の委託先である積和不動産株式会社は、本資産運用会社の発行済株式総数の 75%を保有する積水ハウス株式会社の完全子会社であり、投資信託及び投資法人に関する法律で定める本資産運用会社の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。従って、かかる業務の委託について、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。

### 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 5 月 14 日
信 託 受 益 権 譲 渡 契 約 締 結 日	平成 27 年 5 月 14 日
代 金 支 払 日	平成 27 年 5 月 14 日
信 託 受 益 権 の 移 転 日 ( 取 得 日 )	平成 27 年 5 月 14 日

### 11. 今後の見通し

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	エステイメゾンつつじヶ丘
鑑定評価額	908,000,000 円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 27 年 4 月 30 日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	908,000	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明力が高く、説得力があると判断し、DCF 法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って試算。
直接還元法による価格	929,000	
運営収益	64,901	
貸室賃料収入 (共益費収入を含む)	59,086	標準的かつ安定的な貸室賃料収入として査定。
駐車場収入	6,480	標準的かつ安定的な駐車場収入として査定。
その他収入	2,937	礼金、更新料、電柱設置料等を計上。
空室等損失等	▲3,602	中長期的な平準化した空室率及び空車率にて査定。
運営費用	16,266	
維持管理費	4,106	予定契約内容、類似事例の維持管理費の水準を参考に査定。
水道光熱費	1,109	収支実績、類似事例に基づき査定。
修繕費	2,609	エンジニアリングレポート、類似事例に基づき査定。
PMフィー	1,858	予定契約内容、類似事例の報酬料率の水準を参考に査定。
テナント募集費用等	1,935	対象不動産の競争力及び類似不動産の水準等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定。
公租公課	4,034	平成 26 年度実績額等に基づき査定。
損害保険料	93	見積り、類似事例に基づき査定。
その他費用	519	収支実績、類似事例に基づき査定。
運営純収益	48,634	
一時金の運用益	183	運用利回りを 2.0% と査定し、運用益を計上。
資本的支出	3,278	エンジニアリングレポート、類似事例に基づき査定。
純収益	45,540	
還元利回り	4.9%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、さらに、対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案の上、割引率との関係にも留意し、査定。
DCF 法による価格	899,000	
割引率	5.0%	金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを加算して査定。
最終還元利回り	5.1%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	873,000	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	54.1%	
建物比率	45.9%	

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	市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸室及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定。
----------------------------	--

## 積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

### ※現行賃料単価との比較

	エスティメゾンつつじヶ丘
鑑定評価に係る平均賃料単価	2,662 円/m <sup>2</sup> (8,800 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	2,509 円/m <sup>2</sup> (8,296 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の合計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（共益費を含みます。）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、平成 27 年 4 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（共益費を含みます。）の合計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



# 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%



# 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	3.7%
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%
<b>住 居 小 計</b>				<b>174,899</b>	<b>91.9%</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		190,320	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。