

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

平成 27 年 9 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取得に関するお知らせ (マストライフ日野)

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。なお、当該資産の取得の決定に際しては、本資産運用会社の利害関係者取引規程に基づき、本投資法人役員会の承認を経たうえで本投資法人の同意を得ています。

記

1. 取得の概要

今般、取得を決定した資産は、本投資法人の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。）の 100%子会社である積和不動産株式会社（以下「積和不動産」といいます。）から付与された優先交渉権を行使し、同社が企画・開発し、保有・運営する賃貸住宅の取得をするものです。

- ① 物件の名称：マストライフ日野
- ② 取得予定資産：不動産を主な信託財産とする信託受益権
- ③ 取得予定価格：1,290,000,000 円（注 1）
- ④ 売買契約締結日：平成 27 年 9 月 28 日
- ⑤ 取得予定日：平成 27 年 10 月 1 日
- ⑥ 取得先：積和不動産
- ⑦ 取得資金：借入金（注 2）及び自己資金による取得を予定

（注 1）「取得予定価格」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。

（注 2）「借入金」の詳細については、本投資法人が本日付で別途公表したプレスリリース「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

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、JR 中央本線「日野」駅徒歩約 2 分の距離に位置するシングル及びコンパクトタイプの賃貸マンションです。最寄駅への接近性に優れ、ターミナル駅である「新宿」駅及び「東京」駅まで乗り換えなしでアクセスが可能なおえ、同線中央特別快速を利用することで、所要時間はそれぞれ約 30 分及び約 45 分と、都心部への交通利便性は良好です。また、本物件周辺には店舗付共同住宅や日用品店舗、飲食店等が建ち並

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

ぶ住商混在地域が形成され、生活利便性にも優れています。さらに、本物件はクリーニングの受け渡しや荷物の発送を行うコンシェルジュサービスに加え、各戸にホームセキュリティーが設置されているなど、生活利便機能及び防犯機能も備えています。

また、「立川」駅及び「八王子」駅へは最寄駅からそれぞれ1駅及び2駅と百貨店や複合型商業施設等が多数存するエリアへのアクセスも良好です。

これらのことから、主な需要層としては、交通利便性及び生活利便性を志向する単身者及びDINKS層が考えられます。

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）	三井住友信託銀行株式会社		信託期間満了日（予定）	平成37年10月31日	
所在地	(住所) 東京都日野市新町一丁目19番地3 (地番) 東京都日野市新町一丁目19番3				
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	共同住宅、店舗
	面積 (㎡)	600.20		延床面積 (㎡)	3,341.96
	容積率 (用途地域指定)	500%		構造・階数	RC、12F/B1F
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		建築時期	平成22年1月13日
取得予定価格 (千円)	1,290,000		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 (㎡)	2,827.55	テナント総数	1		
総賃貸面積 (㎡)	2,827.55	賃貸可能戸数 (戸)	72 (店舗1除く)		
稼働率 (面積ベース)	100%	賃貸戸数 (戸)	72 (店舗1除く)		
敷金 (千円)	12,478	月額貸室賃料収入 (千円)	7,645		
プロパティ・マネジメント会社 (予定)	積和不動産	賃借人 (予定)	積和不動産		
契約期間満了日 (予定)	平成37年10月31日	賃貸方式 (予定)	マスターリース契約・バススルー型		
鑑定評価書の概要		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	株式会社立地評価研究所による鑑定評価	調査報告会社	大和不動産鑑定株式会社		
鑑定評価額 (千円)	1,320,000	修繕費 (千円)	緊急	0	
価格時点	平成27年9月1日		1年以内	401	
			2~12年間	49,141	
		建物再調達価格 (千円)		853,700	
		予想最大損失率 (PML)		2.93%	
特記事項					
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。					

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。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法に基づき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法に基づき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、B：地下

- (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8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（予定）は、マスターリース会社との間で、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（17）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・パススルー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予定のため、平成27年8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（17）をご参照ください。
- (15) 「プロパティ・マネジメント会社（予定）」欄には、本日現在において取得予定資産に係る信託不動産について、プロパティ・マネジメント業務の受託につき合意しているプロパティ・マネジメント会社（予定）を記載しています。
- (16) 「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。
- (17) 「賃貸方式（予定）」欄には、賃借人が信託受託者（予定）との間で締結を予定している賃貸借スキーム（直接賃貸する方式、転賃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賃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・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。
- (18) 「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（PML）」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。
- (19) 「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) 権利関係等に係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) 名 称	積和不動産株式会社
(2) 所 在 地	東京都渋谷区代々木二丁目1番1号
(3) 代表者の役職・氏名	代表取締役 浅野 光太郎
(4) 事 業 内 容	不動産販売事業、不動産賃貸事業 その他
(5) 資 本 金	1,758百万円（平成27年1月末日現在）
(6) 設 立 年 月	昭和51年3月
(7) 純 資 産	43,786百万円（平成27年1月末日現在）
(8) 総 資 産	73,244百万円（平成27年1月末日現在）
(9) 大株主（持株比率）	積水ハウス（100%）（平成27年1月末日現在）
(10) 本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	当該会社は、本資産運用会社の発行済株式の総数の75%を保有する積水ハウスが議決権の100%を所有する子会社であり、投資信託及び投資法人に関する法律で定める利害関係人等に該当し、本投資法人の利益相反対策に係る自主ルールに定める利害関係者に該当します。
人 的 関 係	本日現在、本資産運用会社の役職員のうち1名が当該会社からの出向者です。
取 引 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から1物件・1,670百万円（取得価格）の資産を取得しています。また、本投資法人は、当該会社にプロパティ・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を委託しています。さらに、当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で住宅物件を中心とした物件情報等に関するパイプラインを確立することを目的とした優先交渉権等に関する契約を締結しています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本資産運用会社の親会社である積水ハウスの子会社となり、関連当事者に該当します。

5. 物件取得者等の状況

	現所有者	前所有者
会社名	積和不動産	該当ありません。
特別な利害関係にある者との関係	上記「4. 取得先の概要」をご参照ください。	—
取得経緯・理由等	自社開発物件	—
取得価格	—	—
取得時期	—	—

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
マストライフ 日野	積和不動産	積水ハウス	株式会社東陽建築 構造設計事務所	積水ハウス	ビューローベリタス ジャパン株式会社

取得予定資産の構造設計については、平成19年6月に施行された建築基準法の改正に基づき、指定構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定を受けており、取得予定資産の取得に際し当該判定を受けた旨の確認をしています。

7. 媒介の概要

該当ありません。

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

8. 利害関係人等との取引

上記、取得予定資産の取得先である積和不動産は、前述のとおり利害関係人等に該当し、本投資法人の利益相反対策に係る自主ルールに定める利害関係者に該当します。したがって、取得予定資産の取得に係る信託受益権譲渡契約の締結にあたっては、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きます。

また、本投資法人は、取得予定資産について、利害関係人等に該当し、かつ利害関係者にも該当する積和不動産にプロパティ・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を委託する予定です。かかる業務の委託に関しても、上記自主ルールに従い、上記に準じた手続きを経る予定です。

9. 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。

10. 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 9 月 28 日
信 託 受 益 権 譲 渡 契 約 締 結 日	平成 27 年 9 月 28 日
代 金 支 払 予 定 日	平成 27 年 10 月 1 日
信託受益権の移転予定日(取得予定日)	平成 27 年 10 月 1 日

11. 今後の見通し

取得予定資産の取得について、取得予定日が平成 27 年 10 月 1 日であるため、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ありません。また、平成 28 年 3 月期（平成 27 年 10 月 1 日～平成 28 年 3 月 31 日）における運用状況の予想については、当該取得予定資産の取得を前提条件に含め、平成 27 年 11 月 16 日に公表予定の「平成 27 年 9 月期（平成 27 年 4 月 1 日～平成 27 年 9 月 30 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	マストライフ日野
鑑定評価額	1,320,000,000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1日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,320,000	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	1,330,000	
運営収益	95,017	
貸室賃料収入 (共益費収入を含む)	92,772	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る賃料水準に基づき査定。
駐車場収入	2,016	
その他収入	3,991	礼金及び更新料収入を計上。
空室等損失等	3,762	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	24,367	
維持管理費	8,700	類似不動産の水準及び実績等を基に査定。
水道光熱費	1,026	類似不動産の水準及び実績等を基に査定。
修繕費	2,279	ER及び類似不動産の水準等を基に査定。
PMフィー	2,730	予定契約書及び類似不動産の水準等を基に査定。
テナント募集費用等	1,706	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	6,403	平成27年度の実績を基に計上。
損害保険料	114	類似不動産の水準及び実績等を基に計上。
その他費用	1,406	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	70,649	
一時金の運用益	197	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	2,890	ER及び類似不動産の水準等を基に査定。
純収益	67,956	
還元利回り	5.1%	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	1,320,000	
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	5.2%	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	1,180,000	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	30.3%	
建物比率	69.7%	

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

※現行賃料単価との比較

	マストライフ日野
鑑定評価に係る平均賃料単価	2,700 円/㎡ (8,924 円/坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	2,668 円/㎡ (8,820 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住居部分に係る貸室賃料収入（共益費含みます。）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 8 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	0.5%
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	1.4%
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	0.5%
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	1.1%
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	0.6%
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	ブライムメンタ陽ヶ丘	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	0.7%
住居-74	エスティメン白金台	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	0.4%
住居-82	エスティメン哲学堂	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	0.2%
住居-92	エスティメン葵	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	1.0%
住居-94	エスティメン錦糸町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	0.9%
住居-97	エスティメン鶴舞	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	ブライムメン南2条	北海道札幌市中央区南二条西	平成26年11月4日	1,470	0.8%
住居-102	ブライムメン鴨々川	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%
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 小 計				178,869	93.0%

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)	長野県上田市中央	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	192,310	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(予定)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(予定)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。