

積水ハウス・SI 投資法人

平成 26 年 1 月 21 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区麹町二丁目 12 番地
積水ハウス・S I 投資法人
代表者名 執行役員 井 上 順 一
(コード番号：8973)

資産運用会社名
東京都千代田区麹町二丁目 12 番地
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 井 上 順 一
問合せ先 IR・財務部長 佐 藤 信 義
TEL. 03-5215-8973 (代表)

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ (マストライフ秋葉原、N. S. Z E A L 葵)

積水ハウス・S I 投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、下記のとおり資産の取得を決定しましたので、お知らせします。

記

1. 取得の概要

(1) マストライフ秋葉原

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。）との物件取得ルートを活用し、同社が企画・開発・運営し、保有する賃貸住宅の取得をするものです。

- ①物 件 の 名 称：マストライフ秋葉原
- 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：480,000,000 円（注 1）
- ④売買契約締結日：平成 26 年 1 月 21 日
- ⑤取 得 日：平成 26 年 1 月 21 日
- ⑥取 得 先：積和不動産株式会社
- ⑦取 得 資 金：自己資金による取得

(2) N. S. Z E A L 葵（注 2）

本投資法人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。）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：N. S. Z E A L 葵
- 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：2,160,000,000 円（注 1）
- ④売買契約締結日：平成 26 年 1 月 21 日
- ⑤取得予定日：平成 26 年 1 月 31 日
- ⑥取 得 先：非開示
- ⑦取 得 資 金：借入金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）本日現在の物件名称は「N. S. Z E A L 葵」ですが、本投資法人による取得後、入居者に対し一定期間の周知を行った後、「エスティメゾン葵」に変更する予定です。

積水ハウス・SI 投資法人

2. 取得の理由

(1) マストライフ秋葉原

- ①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主要都市部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。
- ②物件の特色：本物件は、東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅から徒歩約3分、J R山手線・総武線・京浜東北線、つくばエクスプレス「秋葉原」駅から徒歩約4分に位置するシングル・コンパクトタイプの賃貸マンションです。本物件の最寄駅である「秋葉原」駅から「東京」駅や「新宿」駅などの都心ビジネス街への交通接近性は極めて良好であるとともに、居住環境については、駅前周辺に金融機関、コンビニエンスストア、物販店舗、飲食店舗等が集積しており生活利便性にも優れています。これらのことから、本物件の主たる需要層としては、都心に通勤・通学するサラリーマンや学生等が考えられます。

(2) N. S. Z E A L 葵

- ①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地方主要都市部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。
- ②物件の特色：本物件は、名古屋市営地下鉄東山線「新栄町」駅徒歩約3分に位置するファミリータイプを中心にシングル・コンパクトタイプ等の幅広い住戸タイプを取り揃えた店舗付賃貸マンションです。名古屋市内有数の商業集積地である「栄」エリアに近接するなど、都心部への接近性に優れています。また、徒歩圏内には、スーパー、コンビニ等の各種利便施設等も充実しており生活利便性にも優れています。本物件は、デザイン性を重視した都心型賃貸マンションとして選好性の高い物件であり、近年賃貸マンションに要求される防犯機能及びグレードを備えていることから、市場競争力は比較的高位であると考えられます。

3. 取得（予定）資産の内容

(1) マストライフ秋葉原

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36年1月末日	
所在地	（住所）東京都千代田区神田佐久間河岸50番地6 （地番）東京都千代田区神田佐久間河岸50番6					
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
	面積（㎡）	151.48			延床面積（㎡）	939.79
	容積率 （用途地域指定）	500%			構造・階数	RC、12F
	建蔽率 （用途地域指定）	80%			建築時期	平成18年10月3日
取得価格（千円）		480,000		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（㎡）		803.36		テナント総数		1
総賃貸面積（㎡）		803.36		賃貸可能戸数（戸）		22
稼働率（面積ベース）		100.0%		賃貸戸数（戸）		22
敷金（千円）		4,799		月額貸室賃料収入（千円）		2,525
プロパティ・マネジメント会社		積和不動産株式会社		マスターリース会社		積和不動産株式会社(注)
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	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価			調査報告会社		株式会社東京建築検査機構
鑑定評価額	497,000			修繕費（千円）	緊急	0
価格時点	平成26年1月1日				1年以内	0
					2～12年間	23,460
				建物再調達価格（千円）		227,000
				予想最大損失率（PML）		12.7%

積水ハウス・SI 投資法人

特記事項
1. 信託不動産に係る土地の容積率は本来500%ですが、千代田区の神田佐久間町地区地区計画における認定申請により容積率の緩和（580%）を受けています。 2. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、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。 3. 信託不動産に係る土地の隣地所有者との間で境界確認が未了ですが、取得先の責任と負担において速やかに境界確認を完了させる予定です。 （注）本物件については、プロパティ・マネジメント会社をマスターリース会社とする、マスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約をプロパティ・マネジメント会社との間で締結しています。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。

(2) N. S. Z E A L 葵

特定資産（信託受益権）の概要						
信託受託者（予定）		株式会社りそな銀行		信託期間満了日（予定）		
平成36年1月末日						
所在地	（住所）愛知県名古屋市中区葵一丁目14番20号 （地番）愛知県名古屋市中区葵一丁目1402番 他3筆					
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域／商業地域			用途	共同住宅、店舗
	面積（㎡）	906.67			延床面積（㎡）	5,107.47
	容積率 （用途地域指定）	近隣商業地域：400% 商業地域：600%			構造・階数	RC、14F
	建蔽率 （用途地域指定）	近隣商業地域：80% 商業地域：80%			建築時期	平成19年10月3日
取得予定価格（千円）		2,160,000		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（㎡）		4,809.68		テナント総数		1
総賃貸面積（㎡）		4,311.28		賃貸可能戸数（戸）		72（店舗2を除く）
稼働率（面積ベース）		89.6%		賃貸戸数（戸）		64（店舗2を除く）
敷金（千円）		18,186		月額貸室賃料収入（千円）		11,428
プロパティ・マネジメント会社		積和不動産中部株式会社		マスターリース会社		積和不動産中部株式会社
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E R I ソリューション
鑑定評価額	2,230,000			修繕費（千円）	緊急	0
価格時点	平成26年1月1日				1年以内	710
					2～12年間	71,650
				建物再調達価格（千円）		1,129,973
				予想最大損失率（PML）		11.0%
特記事項						
1. 信託不動産に係る土地の容積率は、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると584.43%となります。 2. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、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。						

【上記各表の記載事項の説明】

- 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。

積水ハウス・SI 投資法人

- 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、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
- 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 25 年 12 月末日現在の情報を記載しており、取得（予定）資産の取得先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、「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。ただし、賃貸借契約の表示に明白な誤謬がある場合は、竣工図面等をもとに記載しています。また、信託受託者は、マスターリース会社との間でマスターリース契約を締結又は締結予定であるため、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 とし記載しています。
- ⑫ 「月額貸室賃料収入」欄には、マストライフ秋葉原については、前述のとおり、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・賃料保証型の賃貸借契約が締結されており、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保証賃料を記載しています。また、N. S. Z E A L 葵については、マスターリース会社と信託受託者の間で締結されているマスターリース契約上、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っているため、平成 25 年 12 月末日における有効な賃貸借契約書上の月額賃料（共益費含む。）の合計額を記載しています。
- ⑬ 「プロパティ・マネジメント会社」欄には、取得（予定）資産について、プロパティ・マネジメント業務を委託又は委託予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- ⑭ 「マスターリース会社」欄には、マスターリース契約を信託受託者との間で締結又は締結予定の賃借人を記載しています。
- ⑮ 「予想最大損失率（PML）」欄の数値は、いずれも損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社の地震リスクに関する報告書に基づくものです。地震リスクに関する報告書の記載は調査報告者の意見を示したものととどまり、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（Probable Maximum Loss）」とは、地震による予想最大損失率を意味し、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。なお、小数第二位を四捨五入して記載しています。

4. 取得（予定）先の概要

(1) マストライフ秋葉原

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	代表取締役社長 田村 實
④	事	業	内	容	不動産販売事業、不動産賃貸事業					
⑤	資	本	金	1,758 百万円						
⑥	設	立	年	月	昭和 51 年 3 月					
⑦	純	資	産	39,161 百万円（平成 25 年 1 月 31 日現在）						
⑧	総	資	産	82,699 百万円（平成 25 年 1 月 31 日現在）						
⑨	大	株	主	（	持	株	比	率	）	積水ハウス株式会社（100%）（平成 25 年 1 月 31 日現在）
⑩	投資法人・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かか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	本書の日付現在において、本資産運用会社の役職員のうち 1 名は当該会社からの出向者です。					

積水ハウス・SI 投資法人

取 引 関 係	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。また、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。

(2) N. S. Z E A L 葵

取得先は国内の特別目的会社ですが、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、当該取得先は、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

(1) マストライフ秋葉原

	前所有者	前々所有者
会社名	積和不動産株式会社	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（予定）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	—	—

(2) N. S. Z E A L 葵

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
マストライフ秋葉原	積和不動産株式会社	積水ハウス株式会社	積水ハウス株式会社	積水ハウス株式会社	株式会社東日本住宅評価センター
N. S. Z E A L 葵	YST-1 特定目的会社	NGOアーキテクチャー有限公司	NGOアーキテクチャー有限公司	矢作建設工業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社

本投資法人は、取得（予定）資産について、専門の第三者機関（マストライフ秋葉原：株式会社東京建築検査機構、N. S. Z E A L 葵：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、株式会社東京建築検査機構からは本構造計算書等に特に故意の改ざん・偽装等の不正はない旨の検証結果を、株式会社E R I ソリューションからは、当該調査の検証範囲において、設計者の故意による違法な構造計算書の改ざん等の偽造は認められない旨の検証結果を、それぞれ受けています。

(参考) 専門機関の概要

機関名	株式会社東京建築検査機構	株式会社E R I ソリューション
本店所在地	東京都中央区東日本橋一丁目1番4号	東京都港区赤坂八丁目10番24号
代表者	代表取締役社長 小林 勝一	代表取締役社長 横瀬 弘明
資本金	100 百万円	80 百万円
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機関業務 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	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

積水ハウス・SI 投資法人

7. 媒介の概要

該当ありません。

8. 利害関係人等との取引

上記、マストライフ秋葉原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かか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ます。

また、本投資法人は、マストライフ秋葉原について、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します。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ています。さらに、N.S.Z E A L 葵について、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中部株式会社にプロパティ・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います。

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 26 年 1 月 21 日
信 託 受 益 権 譲 渡 契 約 締 結 日	平成 26 年 1 月 21 日
代 金 支 払 （ 予 定 ） 日	マストライフ秋葉原：平成 26 年 1 月 21 日 N . S . Z E A L 葵：平成 26 年 1 月 31 日
信託受益権の移転日(取得(予定)日)	マストライフ秋葉原：平成 26 年 1 月 21 日 N . S . Z E A L 葵：平成 26 年 1 月 31 日

11. 今後の見通し

取得（予定）資産の取得による、平成 25 年 11 月 14 日付で公表した平成 26 年 3 月期（平成 25 年 10 月 1 日～平成 26 年 3 月 31 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。

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）資産の鑑定評価書の概要
- 【参考資料 2】取得（予定）資産の外観写真
- 【参考資料 3】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 投資法人

【参考資料 1】取得（予定）資産の鑑定評価書の概要

（単位：千円）

	マストライフ秋葉原	N. S. Z E A L 葵
鑑定評価額（特定価格）	497,000	2,230,000
価格時点	平成 26 年 1 月 1 日	平成 26 年 1 月 1 日
運営収益	33,862	160,461
貸室賃料収入（共益費収入を含む）	34,268	153,792
駐車場収入	0	7,500
その他収入	1,306	4,157
空室損失等	▲1,713	▲4,988
運営費用	7,255	33,791
維持管理費・水道光熱費	2,920	10,273
修繕費（原状回復費を含む）	359	3,991
PM フィー・テナント募集費用等	1,946	8,819
公租公課	1,797	9,906
その他費用	230	799
運営純収益（NOI）	26,606	126,669
一時金の運用益	103	494
資本的支出等	▲1,884	▲4,060
純収益（NCF）	24,825	123,103
還元利回り	4.9%	5.5%
直接還元法による収益価格	507,000	2,240,000
DCF 法による収益価格	492,000	2,220,000
割引率	4.7%	5.5%
最終還元利回り	5.1%	5.7%
積算価格	418,000	1,510,000
土地割合	56.5%	39.7%
建物割合	43.5%	60.3%

（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。

※ 現行賃料単価との比較

鑑定評価に係る平均賃料単価	3,554 円／㎡ (11,750 円／坪)	2,632 円／㎡ (8,700 円／坪)
賃貸借契約に係る平均賃料単価	3,553 円／㎡ (11,748 円／坪)	2,624 円／㎡ (8,677 円／坪)

（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、マストライフ秋葉原及び N. S. Z E A L 葵、いずれも平成 25 年 12 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（共益費含む）の合計を基礎として算定しています。マスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約をプロパティ・マネジメント会社との間で締結しているマストライフ秋葉原に関しては、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ないため、本投資法人が受け取る月額保証賃料の賃料単価（3,143 円／㎡（10,392 円／坪））とは異なります。

積水ハウス・SI 投資法人

【参考資料2】取得（予定）資産の外観写真

(1) マストライフ秋葉原



(2) N. S. ZEAL 葵



積水ハウス・SI 投資法人

【参考資料3】取得（予定）資産取得後のポートフォリオの状況

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	エスティメゾン銀座	東京都中央区銀座	平成17年8月2日	5,290	3.5%
住居-3	エスティメゾン麻布永坂	東京都港区六本木	平成17年8月2日	1,730	1.2%
住居-4	エスティメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東	平成17年8月2日	1,960	1.3%
住居-5	エスティメゾン恵比寿	東京都渋谷区広尾	平成17年8月2日	700	0.5%
住居-6	エスティメゾン神田	東京都千代田区神田多町	平成17年8月2日	1,360	0.9%
住居-7	エスティメゾン千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町	平成17年8月2日	576	0.4%
住居-8	エスティメゾン北新宿	東京都新宿区北新宿	平成17年8月2日	1,290	0.9%
住居-10	エスティメゾン浅草駒形	東京都台東区駒形	平成17年8月2日	1,870	1.2%
住居-11	エスティメゾン町田	東京都町田市原町田	平成17年8月2日	1,360	0.9%
住居-12	エスティメゾン川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	平成17年8月2日	2,130	1.4%
住居-13	エスティメゾン今池	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	エスティメゾン新川崎	神奈川県川崎市幸区古市場	平成17年11月1日	1,018	0.7%
住居-15	エスティメゾン横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町	平成19年2月28日	2,090	1.4%
住居-16	エスティメゾン亀戸	東京都江東区亀戸	平成18年1月31日	1,650	1.1%
住居-17	エスティメゾン目黒	東京都目黒区三田	平成18年2月1日	887	0.6%
住居-18	エスティメゾン八千代緑が丘	千葉県八千代市緑が丘	平成18年1月23日	1,348	0.9%
住居-19	エスティメゾン巣鴨	東京都豊島区巣鴨	平成19年3月9日	1,510	1.0%
住居-20	エスティメゾン京橋	大阪府大阪市都島区東野田町	平成18年4月3日	2,774	1.8%
住居-21	エスティメゾン目黒本町	東京都目黒区目黒本町	平成18年3月30日	1,220	0.8%
住居-22	エスティメゾン白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	平成18年4月3日	844	0.6%
住居-23	エスティメゾン南堀江	大阪府大阪市西区南堀江	平成19年3月9日	1,055	0.7%
住居-24	エスティメゾン五反田	東京都品川区西五反田	平成18年9月14日	3,043	2.0%
住居-25	エスティメゾン大井仙台坂	東京都品川区東大井	平成18年9月14日	2,440	1.6%
住居-26	エスティメゾン品川シーサイド	東京都品川区東品川	平成18年9月14日	2,200	1.5%
住居-27	エスティメゾン南麻布	東京都港区南麻布	平成18年10月23日	1,300	0.9%
住居-28	エスティメゾン城東	大阪府大阪市城東区野江	平成18年11月15日	1,075	0.7%
住居-29	エスティメゾン塚本	大阪府大阪市淀川区塚本	平成18年12月1日	1,250	0.8%
住居-30	エスティメゾン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町	平成19年3月28日	1,900	1.3%
住居-31	エスティメゾン麻布十番	東京都港区麻布十番	平成19年5月11日	2,700	1.8%
住居-33	エスティメゾン板橋本町	東京都板橋区大和町	平成19年8月21日	1,000	0.7%
住居-34	エスティメゾン大泉学園	東京都練馬区東大泉	平成19年8月21日	871	0.6%
住居-35	エスティメゾン天神東Ⅰ	福岡県福岡市博多区須崎町	平成19年9月28日	445	0.3%
住居-36	エスティメゾン天神東Ⅱ	福岡県福岡市博多区須崎町	平成19年9月28日	840	0.6%
住居-37	エスティメゾン四条西洞院	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	0.9%
住居-39	エスティメゾン東品川	東京都品川区東品川	平成20年7月1日	2,610	1.7%
住居-40	エスティメゾン八王子みなみ野	東京都八王子市西片倉	平成19年11月1日	1,000	0.7%
住居-41	エスティメゾン西中島	大阪府大阪市東淀川区東中島	平成19年11月1日	2,250	1.5%
住居-42	エスティメゾン板橋区役所前	東京都板橋区板橋	平成19年11月1日	2,700	1.8%
住居-43	エスティメゾン武蔵小山	東京都品川区荏原	平成19年11月30日	1,012	0.7%
住居-44	エスティメゾン千駄木	東京都文京区千駄木	平成20年2月6日	757	0.5%
住居-45	エスティメゾン四谷坂町	東京都新宿区坂町	平成20年4月25日	2,300	1.5%
住居-46	エスティメゾン博多東	福岡県福岡市博多区吉塚	平成20年3月26日	2,250	1.5%
住居-47	エスティメゾン上呉服	福岡県福岡市博多区上呉服町	平成20年4月25日	900	0.6%
住居-48	エスティメゾン三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋	平成20年12月15日	871	0.6%
住居-50	ブライムメゾン武蔵野の杜	東京都小平市上水本町	平成22年10月1日	1,560	1.0%
住居-51	ブライムメゾン東桜	愛知県名古屋市中区東桜	平成22年10月1日	1,140	0.8%
住居-52	ブライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋市中千種区萱場	平成22年10月1日	640	0.4%
住居-53	エスティメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区下馬	平成23年3月25日	714	0.5%
住居-54	エスティメゾン板橋C6	東京都板橋区大山東町	平成23年6月10日	2,260	1.5%

積水ハウス・SI 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-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	1.3%
住居-56	エスティメゾン錦糸町	東京都墨田区錦糸	平成 24 年 2 月 1 日	1,050	0.7%
住居-57	エスティメゾン武蔵小金井	東京都小金井市本町	平成 24 年 3 月 2 日	1,450	1.0%
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	1.1%
住居-59	ブライムメゾンタ陽ヶ丘	大阪府大阪市天王寺区上汐	平成 24 年 4 月 2 日	810	0.5%
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	0.4%
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	1.2%
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	1.0%
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	1.9%
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	3.5%
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	0.6%
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	0.5%
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	0.7%
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	0.9%
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	0.7%
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	1.2%
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	0.9%
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	1.1%
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	1.0%
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	1.3%
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	0.9%
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	0.8%
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	0.5%
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	0.6%
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	1.0%
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	0.6%
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	0.6%
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	0.6%
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	0.6%
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	1.3%
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	1.8%
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	0.9%
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	0.9%
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	0.8%
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	1.1%
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	1.4%
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	N.S.ZEAL 葵	愛知県名古屋市中区葵	平成 26 年 1 月 31 日	2,160	1.4%
住 居			小 計	132,775	88.3%
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	2.5%
商業-2	b-town神宮前Ⅱ	東京都渋谷区神宮前	平成 17 年 7 月 28 日	1,043	0.7%
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	大阪府泉南郡田尻町、泉佐野市羽倉崎	平成 17 年 7 月 28 日	4,697	3.1%
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	1.0%
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	0.9%
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	1.3%
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	1.2%
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	0.9%
商 業 施 設 等			小 計	17,536	11.7%
			合 計	150,312	100.0%

積水ハウス・SI 投資法人

- (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（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（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、小数第二位を四捨五入しています。
- (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。
- (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。