

積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人

平成 29 年 2 月 1 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)

(訂正) 国内不動産信託受益権の取得 (エスティメゾン森下) 及び 譲渡 (エスティメゾン八千代緑が丘) に関するお知らせ

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、平成 29 年 1 月 31 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取得 (エスティメゾン森下) 及び譲渡 (エスティメゾン八千代緑が丘) に関するお知らせ」の一部に誤りがありましたので、下記のとおりお知らせします。訂正箇所には下線を付して表示しています。なお、本資料末尾に訂正後のプレスリリース全文を添付します。

記

<訂正前>

13. 今後の見通し

(前略)

また、エスティメゾン八千代緑が丘の譲渡がプライムメゾン森下の取得に先行して実行されることから、

(後略)

<訂正後>

13. 今後の見通し

(前略)

また、エスティメゾン八千代緑が丘の譲渡がエスティメゾン森下の取得に先行して実行されることから、

(後略)

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/>

積水ハウス・S I レジデンシャル投資法人

平成 29 年 1 月 31 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（エスティメゾン森下）及び 譲渡（エスティメゾン八千代緑が丘）に関するお知らせ（訂正後）

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とおり資産の取得及び譲渡（以下それぞれ「本件取得」及び「本件譲渡」といい、本件取得及び本件譲渡を合わせて「本取引」といいます。）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. 本取引の概要

(1) 本件取得の概要

- ① 取得予定資産：エスティメゾン森下（注1）に係る不動産信託受益権（注2）
- ② 取得予定価格：628 百万円（注3）
- ③ 売買契約締結日：平成 29 年 1 月 31 日
- ④ 取得予定日：平成 29 年 3 月 17 日（注4）
- ⑤ 取得先：東急リバブル株式会社
- ⑥ 取得資金：後記「(2) 本件譲渡の概要」に記載のエスティメゾン八千代緑が丘の譲渡代金の一部による取得を予定

(注 1) 「エスティメゾン森下」は、本日現在において「ルジェンテ・パリュ森下」として建築中ですが、本投資法人による取得後、物件名称のブランド名を「エスティメゾン」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) 「エスティメゾン森下」は本日現在信託設定は行われておらず、取得予定日付で信託が設定され、本投資法人が信託受益権を取得する予定です。

(注 3) 「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ていません。また、取得予定資産の建物は、本日現在建築中であり、竣工前に本投資法人より建築主及び施工者に対し、建築計画には含まれていない追加設備工事を依頼しており、当該追加設備工事に係る費用の見積額を加算した金額としています。以下同じです。

(注 4) 取得予定資産の建物は建築中であり、取得予定日は、本日現在における予定を記載しています。そのため、建設工事の進捗の如何によっては、取得予定日が変更される場合があります。また、取得予定資産の取得に係る売買契約（以下「本売買契約」といいます。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から 1 か月以上を経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約（取引への実質的な拘束力を持つ買付け意向表明及び予約契約等を含みます。）をいいます。以下同じです。）に該当します。本売買契約が解除された場合の違約条項等については、後記「12. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響」をご参照ください。

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

(2) 本件譲渡の概要

- ① 譲渡資産：エスティメゾン八千代緑が丘に係る不動産信託受益権
- ② 譲渡価格：1,250 百万円（注1）
- ③ 帳簿価額：1,167 百万円（注2）
- ④ 譲渡価格と帳簿価額の差額：82 百万円（注3）
- ⑤ 売買契約締結日：平成 29 年 1 月 31 日
- ⑥ 譲渡日：平成 29 年 1 月 31 日
- ⑦ 譲渡先：非開示（注4）

（注1）「譲渡価格」には、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は含まれていません。

（注2）「帳簿価額」は、譲渡日時点の見込値を百万円未満の金額を切り捨てて記載しています。

（注3）「譲渡価格と帳簿価額の差額」は、「譲渡価格」と「帳簿価額」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。

（注4）譲渡先より開示について承諾を得られていないため非開示としています。

2. 本取引の経緯

本投資法人は、平成 28 年 5 月に新たなステージにおける成長戦略フェーズⅢを策定・公表し、外部成長戦略の施策として「物件入替えによる収益性及びポートフォリオの質的向上」を掲げています。

そのような中、今般、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び運用方針に基づき、将来の収益予想、資産価値の増減及びその予測、不動産市場の動向並びにポートフォリオの構成等を総合的に勘案したうえで、以下の点に鑑み、本取引を決定しました。

(1) 本件取得の理由

取得予定資産であるエスティメゾン森下は、本投資法人が重点投資エリアと位置付ける東京圏主要都市部に存する新築物件であり、同エリアの投資不動産売買市場における取得競争が過熱する中、希少な新築物件を適正な利回りにて取得できる機会であると判断し、取得することを決定しました。

取得予定資産の建物は、平成 29 年 2 月 28 日を竣工予定とし、本日現在建築中であることから、本資産運用会社の定める運用ガイドラインの「開発物件」に該当します。取得予定資産の決済にあたっては、本資産運用会社の立会いのもと竣工確認が完了しており、建築基準法に定める建築確認済証及び検査済証の交付が適法かつ適式になされていること並びに本資産運用会社が実施するデューディリジェンスが、本資産運用会社が満足する内容にて完了していること等を決済条件としています。

また本投資法人は、メインスポンサーである積水ハウス株式会社の 100%子会社である積和不動産株式会社との間で、本日付でプロパティ・マネジメントに係る業務委託契約を締結することにより、建築中である本日から取得予定資産のリーシング活動を開始します。なお、立地・建物のグレード・周辺地域における競合物件の状況・想定されるテナント候補が望む住戸タイプとの整合性等を踏まえ検討を行った結果、積和不動産グループ（注）が有するリーシングネットワーク及びリーシングツールを最大限活用することにより、今後積極的にリーシングを進め、早期に稼働率を高めることが可能であると判断し、本件取得を決定しました。

（注）「積和不動産グループ」とは、積水ハウス株式会社が 100%出資し、全国に展開する積水ハウスグループ（積水ハウス株式会社とその子会社 205 社及び関連会社 23 社で構成される企業集団をいいます（平成 28 年 1 月末日現在）。以下同じです。）の不動産部門の中核企業である積和不動産各社（7 社）（積和不動産株式会社、積和不動産関東株式会社、積和不動産東北株式会社、積和不動産中部株式会社、積和不動産関西株式会社、積和不動産中国株式会社及び積和不動産九州株式会社）が中核となり、その子会社及び関連会社で構成される企業集団をいいます（平成 28 年 10 月末日現在）。

なお、取得予定資産の特色は以下のとおりです。

本物件は、平成 29 年 2 月 28 日竣工予定であり、都営地下鉄新宿線「菊川」駅から徒歩約 5 分、都営地下鉄新宿線・大江戸線「森下」駅から徒歩約 6 分の距離に位置するシングル・コンパクトタイプの新築の賃貸マンションです。

最寄駅の「菊川」駅から「東京」駅及び「日本橋」駅へのアクセスは乗換え時間を含み 20 分程度と都心接近性に優れているほか、徒歩圏内にスーパーマーケットやコンビニエンスストア、飲食店等の生活利便施設が複数所在していることから、生活利便性にも優れています。

また、物件周辺には清澄庭園、ランニングやテニス等が楽しめる猿江恩賜公園があるなど住環境も良好です。

これらのことから、主な需要層としては、都心接近性及び生活利便性を志向する単身者及び DINKS 等が見込まれます。

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

(2) 本件譲渡の理由

譲渡資産であるエステイメゾン八千代緑が丘は、本投資法人が分散投資エリアと位置付ける東京圏その他都市部に存する物件です。本日現在において築年数が約 19 年と相当程度築年数が経過し、今後、修繕コスト等の増加が見込まれる住居物件であり、また譲渡益を得られる価格にて譲渡先と合意に至ったことから、本件譲渡を決定しました。

なお、本投資法人は、これまで租税特別措置法第 66 条の 2 に規定する先行取得土地等の税制特例を活用し、譲渡に伴う譲渡益の一部を圧縮積立金として内部留保してきており、本件譲渡に伴い生じる譲渡益（注）（31 百万円）についても、平成 29 年 3 月期（第 23 期）に計上し、その譲渡益の一部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するため、圧縮積立金として内部留保する予定です。

（注）「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。

(3) 本取引の効果

本投資法人は、本取引により、中長期的な観点から以下に記載の効果が見込まれるものと考えています。

- ・ 本投資法人の重点投資エリアである東京圏主要都市部の住居ポートフォリオの充実
- ・ 築年数が相当程度経過している物件と新築物件の入替えによるポートフォリオの質的向上
- ・ 譲渡資産の償却後 NOI 利回りを上回る資産の取得によるポートフォリオ全体の収益性の向上

	取得予定資産	譲渡資産
物件名称	エステイメゾン森下	エステイメゾン八千代緑が丘
所在地	東京都墨田区 (東京圏主要都市部)	千葉県八千代市 (東京圏その他都市部)
築年数 (注 1)	—	19.0 年
(償却前) NOI 利回り (注 2)	4.5%	4.6%
(償却後) NOI 利回り (注 3)	3.6%	3.3%

（注 1）「築年数」は本日現在を基準日とした築年数を記載しており、小数第 2 位以下を切り捨てて記載しています。なお、取得予定資産については未竣工であるため、該当事項はありません。

（注 2）「(償却前) NOI 利回り」は、取得予定資産については取得時に取得した不動産鑑定評価書上の鑑定 NOI を、譲渡資産については平成 28 年 9 月期（第 22 期）の実績 NOI の年換算額を、それぞれの取得（予定）価格で除して算出し、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

* 「鑑定 NOI」とは、減価償却費を加味しない、不動産鑑定評価書上の直接還元法における運営純収益（運営収益から運営費用を控除して得た金額）をいいます。

** 「実績 NOI」とは、平成 28 年 9 月期（第 22 期）における譲渡資産の賃貸事業収入から賃貸事業費用を控除し減価償却費を加算して算出された数値をいいます。

（注 3）「(償却後) NOI 利回り」は上記（注 2）に記載のそれぞれの NOI から、取得予定資産については想定減価償却費を、譲渡資産については同決算期における実績の減価償却費の年換算額を控除し、それぞれの取得（予定）価格で除して算出し、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

* 「想定減価償却費」は、取得予定資産の取得にあたり取得したエンジニアリングレポートの各種情報を考慮のうえ、本投資法人が本日現在に保有する不動産関連資産と同様に、耐用年数に応じた定額法により算定した数値です。

3. 取得予定資産の概要

特定資産（信託受益権）の概要					
信託受託者（予定）		みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日（予定）		平成39年3月31日
所在地		東京都墨田区菊川一丁目15番27			
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	用途地域	準工業地域		用途	共同住宅
	面積 (㎡)	263.84		延床面積 (㎡)	955.02
	容積率 (用途地域指定)	300%		構造・階数	RC、7F
	建蔽率 (用途地域指定)	60%		建築時期	平成29年2月28日
取得予定価格（千円）		628,743	担保設定の有無		なし

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

賃貸借及び管理の概況				
総賃貸可能面積 (㎡)	748.92	テナント総数	1	
総賃貸面積 (㎡)	-	賃貸可能戸数 (戸)	24	
稼働率 (面積ベース)	-	賃貸戸数 (戸)	-	
敷金 (千円)	-	月額貸室賃料収入 (千円)	-	
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39年3月16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		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	株式会社中央不動産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 (千円)	632,000	修繕費 (千円)	緊急	
価格時点	平成29年1月1日		1年以内	0
			2~12年間	4,890
		建物再調達価格 (千円)		220,000
		予想最大損失率 (PML)		3.39%
特記事項				
1. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来60%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により、70%となっています。				

【上記各表の記載事項の説明】

- 「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。
- 「所在地」欄には、取得予定資産の建物が本日現在建築中であり住居表示を未取得のため、土地の登記簿 (登記記録を含みます。以下同じです。) 上表示されている地番 (複数ある場合にはそのうち1箇所) を記載しています。
- 土地及び建物の「所有形態」欄には、信託不動産に関して信託受託者 (予定) が保有する予定の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。) (以下「都市計画法」といいます。) 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 (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。
- 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。
- 取得予定資産の建物は本日現在建築中であり、未登記であるため、建物の「用途」、「延床面積」及び「構造・階数」欄には、建築基準法第 6 条の 2 第 1 項の規定に基づく建築確認済証に基づく記載を行っています。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
- 「建築時期」欄には、取得予定資産の建物が本日現在建築中であることから、取得先より提供を受けた本日現在の建築計画に基づく竣工予定時期を記載しています。なお、建設工事の進捗の如何によっては変更となる場合があります。
- 「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。
- 「賃貸借及び管理の概況」欄に記載の「総賃貸可能面積」には、取得予定資産の建物が本日現在建築中であることから、取得先より提供を受けた情報に基づく取得予定資産に係る建物の賃貸が可能な床面積の合計を記載しています。なお、前述のとおり、取得予定資産の建物は未竣工であることから、「総賃貸面積」、「稼働率」、「敷金」、「賃貸戸数」及び「月額貸室賃料収入」については記載していません。また、本投資法人 (承継後は信託受託者 (予定)) 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しているため、「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」及び「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 (14) をご参照ください。
- 「プロパティ・マネジメント会社」欄には、本日付で取得予定資産についてプロパティ・マネジメント業務に係る業務委託契約を本投資法人と締結した先を記載しています。なお、当該業務委託契約については、取得予定日付で、本投資法人から信託受託者 (予定) に委託者としての地位を承継させる予定です。
- 「賃借人」欄には、本日付で取得予定資産についてマスターリース契約を本投資法人と締結した先を記載しています。なお、当該マスターリース契約については、取得予定日付で、本投資法人から信託受託者 (予定) に賃借人としての地位を承継させる予定です。
- 「賃貸方式」欄には、賃借人が本投資法人 (承継後は信託受託者 (予定)) との間で締結した賃貸借スキーム (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。
- 「鑑定評価書の概要」欄に記載の数値及び情報の基礎となる鑑定評価書は、国土交通省の定める不動産鑑定評価基準として平成 26 年 11 月 1 日に施行された「未竣工建物等鑑定評価」を行う場合の基準等に基づき作成されています。
- 「予想最大損失率 (PML)」欄の数値は、SOMPO リスクアマネジメント株式会社作成の地震 PML 評価報告書に基づくものです。

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

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被るかを、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。

- (17) 「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

4. 譲渡資産の内容

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37年10月31日	
所在地	(住所) 千葉県八千代市緑が丘一丁目2番地36 (地番) 千葉県八千代市緑が丘一丁目2番36			
土地	所有形態	所有権	建物	
	用途地域	商業地域		所有形態
	面積 (㎡)	1,289.14		用途
	容積率 (用途地域指定)	500%		延床面積 (㎡)
	建蔽率 (用途地域指定)	80%		共同住宅、事務所、店舗
			構造・階数	
			SRC、13F/B1F	
			建築時期	
			平成10年1月10日	
賃貸借及び管理の概況				
総賃貸可能面積 (㎡)	4,815.26	テナント総数	1	
総賃貸面積 (㎡)	4,627.20	プロパティ・マネジメント 会社	株式会社 長谷エライブネット	
稼働率 (面積ベース)	平成24年12月末	98.4%	賃貸方式	
	平成25年12月末	88.9%		
	平成26年12月末	95.3%		
	平成27年12月末	96.4%		
	平成28年12月末	96.1%		
敷金 (千円)	15,415	賃貸料収入 (千円)	42,407	
鑑定評価書の概要				
鑑定評価額 (千円)	1,180,000	鑑定評価機関	株式会社立地評価研究所	
価格時点	平成28年9月30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信託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。
SRC: 鉄骨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28年12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28年9月期 (平成28年4月1日～平成28年9月30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。

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

(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。

5. 取得先及び譲渡先の概要

取得予定資産の取得先については以下のとおりです。

① 名 称	東急リバブル株式会社
② 所 在 地	東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 榊 真二
④ 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
⑤ 資 本 金	1,396百万円(平成28年12月末日現在)
⑥ 設 立 年 月	昭和47年3月
⑦ 純 資 産	非開示(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 総 資 産	非開示(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。)
⑨ 大 株 主 (持 株 比 率)	東急不動産ホールディングス株式会社(100%)(平成28年12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	本投資法人及び本資産運用会社並びに本投資法人及び本資産運用会社の関係者及び関係会社から当該会社へは直接・間接問わず出資はありません。また、本投資法人及び本資産運用会社並びに本投資法人及び本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の出資者(原出資者を含みます。)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。さらに、当該会社は本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

また、譲渡資産の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、当該譲渡先とは、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。

6. 物件取得者等の状況

取得予定資産であるエステイメゾン森下は、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。

7. 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
エステイメゾン森下	東急リバブル株式会社	株式会社 コスモアルファ	株式会社 ティ・アンド・ エイソシエイツ	株式会社 増岡組	株式会社 確認サービス

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。

8. 媒介の概要

取得予定資産であるエステイメゾン森下の取得に係る媒介については該当ありません。また、譲渡資産であるエステイメゾン八千代緑が丘の譲渡に係る媒介の概要は以下のとおりです。

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

① 媒介者の名称	東急リパブル株式会社
② 所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号
③ 代表者の役職・氏名	代表取締役社長 榊 真二
④ 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
⑤ 資本金	1,396百万円（平成28年12月末日現在）
⑥ 設立年月	昭和47年3月
⑦ 本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	本投資法人及び本資産運用会社並びに本投資法人及び本資産運用会社の関係者及び関係会社から当該会社へは直接・間接問わず出資はありません。また、本投資法人及び本資産運用会社並びに本投資法人及び本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の出資者（原出資者を含みます。）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。さらに、当該会社は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。
⑧ 手数料	非開示 ※ 取得予定資産の取得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。

9. 利害関係人等との取引

取得予定資産であるエステイメゾン森下に係るプロパティ・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、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。

10. 取得予定資産及び譲渡資産の決済方法

本投資法人は、取得予定資産に係る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。また、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しています。

11. 本件取得及び本件譲渡の日程

(1) 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29年1月31日
信託受益権譲渡契約締結日	平成29年1月31日
売買代金支払予定日	平成29年3月17日
信託受益権の移転予定日（取得予定日）	平成29年3月17日

(2) 譲渡資産の譲渡の日程は以下のとおりです。

譲渡決定日	平成29年1月31日
信託受益権譲渡契約締結日	平成29年1月31日
売買代金受領日	平成29年1月31日
信託受益権の移転日（譲渡日）	平成29年1月31日

12. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約上、本投資法人に重大な義務の違反があった等の理由により本売買契約が解除された場合、本投資法人は売買代金の20%相当額を違約金として支払うものとされています。ただし、本売買契約においては、本投資法人が売買代金等の支払に必要な資金調達を完了していることが売買実行の条件とされています。

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

13. 今後の見通し

本投資法人は、前述のとおり本取引による物件の入替えにより中長期的な観点からポートフォリオの収益性向上を見込んでおりますが、本取引によりポートフォリオの取得価格合計が約 720 百万円減少すること、また、エステイメゾン八千代緑が丘の譲渡がエステイメゾン森下の取得に先行して実行されることから、本投資法人が平成 28 年 11 月 15 日付「平成 28 年 9 月期決算短信 (REIT)」にて公表した平成 29 年 3 月期 (第 23 期) (平成 28 年 10 月 1 日～平成 29 年 3 月 31 日) 及び平成 29 年 9 月期 (第 24 期) (平成 29 年 4 月 1 日～平成 29 年 9 月 30 日) の運用状況の予想の前提とした保有物件の賃貸事業利益が一時的に減少することを想定していますが、その影響は軽微であることから、かかる運用状況の予想に変更はありません。

なお、一時的に減少することが想定される賃貸事業利益を補完したうえで、更に分配金水準の向上を図るべく、本投資法人は、エステイメゾン八千代緑が丘の譲渡代金の余剰資金及び本投資法人が有する借入余力 (LTV55%までの借入余力：約 200 億円 (本日現在試算値)) を活用し、積水ハウスグループとの物件パイプラインを基軸とした外部成長を積極的に推進していく方針です。

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

14. 取得予定資産に係る鑑定評価書の概要

物件名称	エステイメゾン森下
鑑定評価額	632,000,000 円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	平成 29 年 1 月 1 日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	632,000	DCF 法による収益価格と直接還元法による収益価格を相互検証したうえで、DCF 法による収益価格を採用
直接還元法による価格	647,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
運営収益	38,130	—
貸室賃料収入 (共益費収入を含む)	37,764	対象不動産を新規に賃貸した場合に想定される新規賃料及び周辺の賃料水準等を勘案し、中長期安定的な純収益を査定
駐車場収入	420	—
その他収入	1,667	礼金、更新料、バイク置場使用料収入相当額を計上
空室等損失等	▲1,721	類似不動産の稼働実績、対象不動産の個別性等を勘案し中長期安定的な稼働率(空室率)を設定したうえで査定
運営費用	9,554	—
維持管理費	3,145	建物維持管理費用見積書及び類似不動産の費用水準等を勘案して査定
水道光熱費	518	類似不動産の費用水準等を勘案して査定
修繕費	575	今後発生が見込まれる小規模修繕費、原状回復費、消耗品費を計上 小規模修繕費は年単位で平準化して計上するものとし、エンジニアリングレポートによる修繕費用見積額の年平均額を採用 原状回復費及び消耗品費については、類似物件の実績等に基づき査定
PM フィー	1,581	類似不動産の水準及び契約を基に査定
テナント募集費用等	1,032	契約を基に、想定したテナント平均回転期間等に基づき査定
公租公課	2,347	土地は平成 28 年度固定資産関係証明書を基に査定し、建物は建物価格を基に査定
損害保険料	85	予定される保険契約に基づく保険料等を考慮して計上
その他費用	271	町会費、インターネット利用料を計上
運営純収益	28,576	—
一時金の運用益	28	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	▲148	今後発生が見込まれる費用を年単位で平準化して計上するものとし、エンジニアリングレポートによる更新費用見積額の年平均額を採用
純収益	28,456	—
還元利回り	4.4%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係等の個別性を勘案して査定
DCF 法による価格	632,000	—
割引率	4.2%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の個別性や評価シナリオ等を勘案して査定
最終還元利回り	4.6%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の個別性や評価シナリオ、不動産価格及び賃料動向予測等を勘案して査定
積算価格	618,000	—
土地比率	61.8%	—
建物比率	38.2%	—

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	対象不動産の主な需要者は収益性を重視する投資家であるため、積算価格は参考に留め、収益価格により鑑定評価額を決定
----------------------------	---

※募集賃料単価との比較

	エステイメゾン森下
鑑定評価に係る平均賃料単価	4,202 円/㎡ (13,891 円/坪)
募集賃料に係る平均賃料単価	4,196 円/㎡ (13,873 円/坪)

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

- (注 1) 金額については、千円未満を切り捨てており、合計金額が運営収益や運営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「貸室賃料収入（共益費収入を含む）」を基礎として算定された、「月額貸室賃料単価（共益費収入を含む）」の記載に基づくものです。
- (注 3) 「募集賃料に係る平均賃料単価」は、本日現在、リーシングを進めるにあたり設定している募集賃料（共益費を含みます。）の合計を基礎として算定しています。なお、上記募集賃料は周辺相場等を考慮のうえ、設定された募集賃料であり、今後のリーシングの進捗や実際の新規テナントとの交渉等により変動する場合があります、その実現を保証又は約束するものではありません。

15. 譲渡資産に係る鑑定評価書の概要

物件名称	エステイメゾン八千代緑が丘
鑑定評価額	1,180,000,000 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 28 年 9 月 30 日

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,180,000	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	1,190,000	
運営収益	87,270	
貸室賃料収入 (共益費収入を含む)	84,331	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	4,284	
その他収入	4,027	水道光熱費収入、更新料収入、アンテナ設置料収入を計上。
空室等損失等	▲5,371	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	23,099	
維持管理費	5,676	類似不動産の水準及び実績等を基に査定。
水道光熱費	3,150	類似不動産の水準及び実績等を基に査定。
修繕費	2,655	ER 及び類似不動産の水準等を基に査定。
PM フィー	2,195	類似不動産の水準及び実績等を基に査定。
テナント募集費用等	1,171	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	7,010	平成 28 年度の実績を基に計上。
損害保険料	185	実績等を基に計上。
その他費用	1,056	収支実績等を基に査定。
運営純収益	64,170	
一時金の運用益	321	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	▲4,040	ER 及び類似不動産の水準等を基に査定。
純収益	60,452	
還元利回り	5.1%	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。
DCF 法による価格	1,170,000	
割引率	5.0%	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	1,200,000	
土地比率	34.5%	
建物比率	65.5%	

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。
----------------------------	---

(注) 金額については、千円未満を切り捨てており、合計金額が運営収益や運営費用その他の項目の数字と一致しない場合があります。

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】取得予定資産の完成イメージパース及び地図
- 【参考資料 2】本取引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】 取得予定資産の完成イメージパース及び地図



積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

【参考資料2】本取引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	2.6%
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	0.8%
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	0.9%
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	0.3%
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	0.6%
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	0.9%
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	1.0%
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	1.0%
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	0.8%
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	0.4%
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	0.7%
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	1.3%
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	1.5%
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	1.2%
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	0.6%
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	0.5%
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	0.9%
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	1.3%
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	0.4%
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	1.3%
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	1.1%
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	1.3%
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	東京都新宿区四谷坂町	平成 20 年 4 月 25 日	2,300	1.1%
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	1.1%
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	0.4%
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	0.4%
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	0.3%
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	1.1%
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	0.9%
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	0.7%
住居-58	プライムメン 御器所	愛知県名古屋市中区昭和区阿由知通	平成 24 年 4 月 2 日	1,640	0.8%
住居-59	プライムメン 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	プライムメン 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	プライムメン 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%

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-62	エステイメン秋葉原	東京都台東区上野	平成24年6月29日	1,560	0.8%
住居-63	エステイメン笹塚	東京都渋谷区笹塚	平成24年9月5日	2,830	1.4%
住居-64	プ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	2.5%
住居-65	プライムメン高見	愛知県名古屋千種区高見	平成24年10月1日	905	0.4%
住居-66	プライムメン矢田南	愛知県名古屋東区矢田南	平成24年10月1日	715	0.3%
住居-67	プライムメン照葉	福岡県福岡市東区香椎照葉	平成24年10月1日	1,110	0.5%
住居-68	エステイメン東白壁	愛知県名古屋東区芳野	平成24年10月1日	1,350	0.7%
住居-69	エステイメン千石	東京都文京区千石	平成25年2月8日	1,075	0.5%
住居-70	エステイメン代沢	東京都世田谷区代沢	平成25年2月8日	1,870	0.9%
住居-71	エステイメン戸越	東京都品川区戸越	平成25年2月8日	1,370	0.7%
住居-72	エステイメン瓦町	大阪府大阪市中央区瓦町	平成25年3月1日	1,640	0.8%
住居-73	エステイメン西天満	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	エステイメン白金台	東京都品川区上大崎	平成25年3月1日	1,900	0.9%
住居-75	エステイメン東新宿(注4)	東京都新宿区新宿	平成25年5月1日	1,363	0.7%
住居-76	エステイメン元麻布	東京都港区元麻布	平成25年5月1日	1,170	0.6%
住居-77	エステイメン都立大学	東京都目黒区平町	平成25年5月1日	729	0.4%
住居-78	エステイメン武蔵小山II	東京都品川区小山	平成25年5月1日	844	0.4%
住居-79	エステイメン中野	東京都中野区中央	平成25年5月1日	1,540	0.7%
住居-80	エステイメン新中野	東京都中野区本町	平成25年5月1日	847	0.4%
住居-81	エステイメン中野富士見町	東京都中野区弥生町	平成25年5月1日	863	0.4%
住居-82	エステイメン哲学堂	東京都中野区松が丘	平成25年5月1日	954	0.5%
住居-83	エステイメン高円寺	東京都杉並区高円寺南	平成25年5月1日	958	0.5%
住居-84	エステイメン押上	東京都墨田区業平	平成25年5月1日	1,950	0.9%
住居-85	エステイメン赤羽	東京都北区赤羽	平成25年5月1日	2,730	1.3%
住居-86	エステイメン王子	東京都北区王子	平成25年5月1日	1,380	0.7%
住居-87	プライムメン早稲田	東京都新宿区早稲田鶴巻町	平成25年10月1日	1,280	0.6%
住居-88	プライムメン八丁堀	東京都中央区八丁堀	平成25年10月1日	1,160	0.6%
住居-89	プライムメン神保町	東京都千代田区神田神保町	平成25年10月1日	1,640	0.8%
住居-90	プ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	1.0%
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	エステイメン葵	愛知県名古屋東区葵	平成26年1月31日	2,160	1.0%
住居-93	エステイメン薬院	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	エステイメン錦糸町II	東京都墨田区江東橋	平成26年5月1日	6,720	3.2%
住居-95	エステイメン大島	東京都江東区大島	平成26年5月1日	7,120	3.4%
住居-96	プライムメン富士見台	愛知県名古屋千種区富士見台	平成26年5月1日	1,755	0.8%
住居-97	エステイメン鶴舞	愛知県名古屋市中区千代田	平成26年5月1日	3,760	1.8%
住居-98	プライムメン森下	東京都江東区森下	平成26年11月4日	1,720	0.8%
住居-99	プライムメン品川	東京都品川区北品川	平成26年11月4日	1,680	0.8%
住居-100	プ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	1.3%
住居-101	プライムメン南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	0.7%
住居-102	プライムメン鴨々川	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	プ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	1.1%
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	0.8%
住居-105	プライムメン恵比寿	東京都渋谷区恵比寿	平成27年1月15日	3,585	1.7%
住居-106	エステイメン芝浦	東京都港区芝浦	平成27年3月31日	2,730	1.3%
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	エステイメンつつじヶ丘	東京都調布市西つつじヶ丘	平成27年5月14日	871	0.4%
住居-110	エステイメン港北綱島	神奈川県横浜市港北区新吉田東	平成27年7月10日	2,680	1.3%
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	0.6%
住居-112	プライムメン横濱日本大通	神奈川県横浜市中区本町	平成28年1月29日	4,270	2.1%
住居-113	神戸女子学生会館	兵庫県神戸市東灘区向洋町中	平成28年3月1日	5,700	2.8%
住居-114	プライムメン渋谷	東京都渋谷区渋谷	平成28年4月1日	2,190	1.1%

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-115	プライムメゾン初台	東京都渋谷区初台	平成 28 年 4 月 1 日	2,700	1.3%
住居-116	エスティメゾン上町台	大阪府大阪市中央区上本町西	平成 28 年 4 月 1 日	950	0.5%
住居-117	エスティメゾン神戸三宮	兵庫県神戸市中央区小野柄通	平成 28 年 4 月 1 日	970	0.5%
住居-118	プライムメゾン白金高輪	東京都港区三田	平成 28 年 11 月 1 日	4,500	2.2%
住居-119	プライムメゾン市谷山伏町	東京都新宿区市谷山伏町	平成 28 年 11 月 1 日	4,000	1.9%
住居-120	エスティメゾン森下	東京都墨田区菊川	平成 29 年 3 月 17 日	628	0.3%
住 居 小 計				203,122	98.2%
商業-1	浜松プラザ(注5)	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	1.8%
その他信託不動産(商業施設) 小 計				3,820	1.8%
合 計				206,943	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が、本投資法人による取得前に本投資法人の要請により追加工事等を行った場合でありかつその追加工事に係る費用が売買金額に含まれていない場合は、当該売買金額に当該追加工事に係る費用の見積額を加算しています。)に記載しています。ただし、エスティメゾン東新宿の取得価格については下記(注 4)を、浜松プラザの取得価格については下記(注 5)をそれぞれご参照ください。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) エスティメゾン東新宿は、平成 28 年 7 月 29 日付で当該物件に係る土地の一部(実測面積 6.62 m²)を譲渡しています。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 5) 浜松プラザは、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 日付でその一部を積水ハウス株式会社に譲渡しており、本日現在では、赤ちゃん本舗棟、ゼビオ棟、ハマブラ・フレスポ棟、管理棟及びその敷地並びに各テナントの共用の敷地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。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。なお、当該譲渡の詳細については、平成 24 年 3 月 21 日付で本投資法人が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(浜松プラザの一部、スペース目黒不動前)」及び平成 25 年 9 月 6 日付で本投資法人が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。