

平成 25 年 9 月 6 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)

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譲渡（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浜松プラザの一部です。

本件譲渡により、浜松プラザイーストに係る不動産信託受益権のうち、イトーヨーカ堂棟及びその敷地（以下「浜松プラザイースト・イトーヨーカ堂棟部分」といいます。）に係る不動産信託受益権の全てを積水ハウス株式会社（以下「積水ハウス」といいます。）が所有することとなります。

本投資法人は、本件譲渡実行後においては、浜松プラザイースト・イトーヨーカ堂棟部分を除く部分（以下「浜松プラザイーストその他部分」といいます。）に係る不動産信託受益権準共有持分 49%のみを保有することとなります。

- ① 譲 渡 予 定 資 産：浜松プラザイースト・イトーヨーカ堂棟部分に係る不動産信託受益権の準共有持分 49%。なお、本件譲渡に先立ち、浜松プラザイースト全体に係る不動産信託受益権について、浜松プラザイースト・イトーヨーカ堂棟部分に対応する不動産信託受益権と、浜松プラザイーストその他部分に対応する不動産信託受益権に分割する予定です。
- ② 譲 渡 予 定 価 格：2,240,000,000 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：2,232,000,000 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：8,000,000 円（上記②と上記③の差額）
- ⑤ 契 約 締 結 日：平成 25 年 9 月 6 日
- ⑥ 譲 渡 予 定 日：平成 25 年 9 月 30 日
- ⑦ 譲 渡 先：積水ハウス株式会社

積水ハウス・SI 投資法人

2. 譲渡の理由

(1) 浜松プラザの再生

本投資法人は、平成 22 年 5 月に策定・公表した「新たなステージにおける成長戦略」の一環として、平成 24 年 3 月に、浜松プラザの一部を本投資法人のメインスポンサーである積水ハウスに譲渡し、住居物件を中心としたポートフォリオの安定性向上を図るとともに、施設の老朽化など将来的に懸念される収益性の低下に対応すべく、積水ハウスとの間で浜松プラザの保有・運営に関する協力体制を構築しました。

その中で、本投資法人が資産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、積水ハウスとの間で、浜松プラザの競争力維持・向上を目的とした協議を進めてきましたが、浜松プラザを取り巻く商業施設としての競合環境と、本投資法人にて浜松プラザイースト・イトーヨーカ堂棟部分に係る不動産信託受益権を継続保有した場合に顕在化する恐れがあるリスクを考慮した結果、浜松プラザイーストを現状のままで運用しながら浜松プラザの再生に取り組んでいくことは、本投資法人の運用状況に多大な影響を与える可能性が高いと判断するに至りました。

本件譲渡は、浜松プラザイースト・イトーヨーカ堂棟部分の運営を全て積水ハウスに委ねることを目的としたものであり、これにより、浜松プラザの商業施設としての魅力を向上させるための選択肢が増すとともに、上記リスクが将来的に認識されたとしても本投資法人の運用状況への影響は回避できるものと考えています。

本投資法人が保有を継続する浜松プラザイーストその他部分につきましても、本件譲渡と併せてバリュアアップを目指していきます。

(2) 住居物件を中心としたポートフォリオの構築

本投資法人は、その運用方針に基づき、メインスポンサーである積水ハウスが開発した高品質な賃貸住宅を基軸としたポートフォリオを構築することを基本戦略として、本投資法人の事業価値・投資主価値の最大化を目指しています。

本件譲渡は、本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取得に関するお知らせ（プライムメゾン早稲田 他 3 物件）」に記載のプライムメゾン 4 物件の取得と併せて実施するものであり、分配金水準に最大限配慮しつつポートフォリオの安定性を更に高めるため、積水ハウスグループの強力なスポンサーサポートを受けて住居物件を中心としたポートフォリオの構築を推進するとともに、運用資産の入替え（以下「本件運用資産入替え」といいます。）を実施するものです。

本件運用資産入替え後における本投資法人の資産規模は、保有物件数 93 物件、取得価格ベースで 1,476 億円となり、そのうち住居への投資は 85 物件、取得価格ベースで 1,301 億円（投資比率 88.1%）となる見込みです。

< 本件運用資産入替え前後における資産規模とポートフォリオの構成 >

■ 本件運用資産入替え前

用途区分	取得価格の合計	投資比率
住居	123,935 百万円	86.0%
商業施設	20,193 百万円	14.0%
ポートフォリオ全体	144,129 百万円	100.0%

■ 本件運用資産入替え後

用途区分	取得価格の合計	投資比率
住居	130,135 百万円	88.1%
商業施設	17,536 百万円	11.9%
ポートフォリオ全体	147,672 百万円	100.0%

(注) 上記「投資比率」は、本件運用資産入替え前後における本投資法人の資産規模（取得価格ベース）に対する各用途別資産規模（取得価格ベース）の比率を小数第二位を四捨五入して記載していません。

積水ハウス・SI 投資法人

< 浜松プラザの施設概要及びこれまでの運用経緯 >

浜松プラザは、浜松プラザイースト及び浜松プラザウエストにエリアが区分された複合型商業施設で、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、ハマプラ・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おり、近隣の生活ニーズに密着したショッピングセンターを形成しています。

そのうち、ハマプラ・フレスポ棟及び浜松プラザスポーツ棟（ゼクシス）の建物については、当該建物の敷地の賃借人所有となっておりますが、その他の不動産に係る信託受益権につきましては、本投資法人の主要物件の一つとして運用してきました。

その後、前述のとおり、平成 24 年 3 月に浜松プラザの一部を本投資法人のメインスポンサーである積水ハウスに譲渡し、浜松プラザイーストに係る不動産信託受益権の準共有者である積水ハウスとの間で、浜松プラザの運営に関する協力体制を構築しました。

具体的には、平成 24 年 3 月において、浜松プラザイースト全体に係る不動産信託受益権の準共有持分 51% 及び浜松プラザウエストに係る不動産信託受益権の全てを積水ハウスに譲渡し、本投資法人は、本日現在、浜松プラザイースト全体に係る不動産信託受益権の準共有持分 49% を所有しています。

その詳細につきましては、平成 24 年 3 月 21 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（浜松プラザの一部、スペース目黒不動前）」をご参照ください。

3. 譲渡予定資産の内容

< 浜松プラザイースト・イトーヨーカ堂棟部分に係る不動産信託受益権 >

本投資法人は、浜松プラザイースト全体に係る不動産信託受益権について、以下の浜松プラザイースト・イトーヨーカ堂棟部分に対応する不動産信託受益権と浜松プラザイーストその他部分に対応する不動産信託受益権に分割し、浜松プラザイースト・イトーヨーカ堂棟部分に対応する不動産信託受益権の準共有持分 49% を積水ハウスに対し譲渡する予定です。

特定資産（信託受益権）の概要				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成37年6月末日	
所在地	(住所) 静岡県浜松市東区上西町字堂光1020番地1 (地番) 静岡県浜松市東区上西町字堂光1020番28			
土地 (注)	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	用途地域	工業地域	用途	店舗
	面積 (㎡)	25,198.70㎡	延床面積 (㎡)	42,745.70㎡
	容積率 (用途地域指定)	200%	構造・階数	S、4F
	建蔽率 (用途地域指定)	60%	建築時期	平成12年11月7日
賃貸借及び管理の概況 (注)				
総賃貸可能面積 (㎡)	16,399.59	テナント総数	1	
総賃貸面積 (㎡)	16,399.59	プロパティ・マネジメント会社	株式会社ザイマックスキューブ	
稼働率 (面積ベース)	100%	賃貸方式	直接契約	
敷金・保証金 (千円)	648,058			
鑑定評価書の概況 (注)				
鑑定評価額 (千円)	2,062,900	鑑定評価機関	株式会社立地評価研究所	
価格時点	平成25年9月1日			
備考				
(注) 上記「土地」の「面積」及び「建物」の「延床面積」は、浜松プラザイースト・イトーヨーカ堂棟の敷地全体及び建物全体の数値を記載していますが、「賃貸借及び管理の概況」及び「鑑定評価書の概況」の各数値については、本投資法人が本日現在において保有している浜松プラザイースト・イトーヨーカ堂棟部分に係る不動産信託受益権の準共有持分割合 49% に対応する数値を記載しています。				

積水ハウス・SI 投資法人

(参考) 浜松プラザイースト全体に係る不動産信託受益権

本投資法人は、本日現在において、以下の浜松プラザイースト全体に係る不動産信託受益権の準共有持分49%を所有しています。

特定資産（信託受益権）の概要				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成37年6月末日	
所在地	(住所) 静岡県浜松市東区上西町1020番地1 他 (地番) 静岡県浜松市東区上西町字堂光1020番1 他9筆、原島町字中ノ坪550番1 他2筆、宮竹町字中島500番			
土地 (注1)	所有形態	所有権	所有形態 (注2)	
	用途地域	工業地域	用途 (注2)	
	面積 (㎡)	99,135.98	延床面積 (㎡)	(注2)
	容積率 (用途地域指定)	200%	構造・階数	(注2)
	建蔽率 (用途地域指定)	60%	建築時期	(注2)
賃貸借及び管理の概況 (注3)				
総賃貸可能面積 (㎡)	30,516.72	テナント総数	5	
総賃貸面積 (㎡)	30,516.72	プロパティ・マネジメント会社	株式会社ザイマックスキューブ	
稼働率 (面積ベース)	100%	賃貸方式	直接契約	
敷金・保証金 (千円)	1,016,588			

備考

(注1) 上記「土地」の「面積」は、浜松プラザイーストの敷地全体の数値を記載しています。

(注2) 浜松プラザイーストは以下の5棟の建物で構成されていますが、そのうち、ハマプラ・プレスボ棟については、建物の敷地を賃貸しており、建物は敷地の賃借人所有となっているため記載していません。なお、各建物の「延床面積」は、各建物の一棟全体の数値を記載しています。

各建物の名称	所有形態	用途	延床面積 (㎡)	構造・階数	建築時期
イトーヨーカ堂棟	所有権	店舗	42,745.70	S、4F	平成12年11月7日
赤ちゃん本舗棟	所有権	店舗	4,409.49	S、1F	平成12年11月9日
ゼビオ棟	所有権	店舗	6,661.32	S、2F	平成12年11月9日
ハマプラ・プレスボ棟	—	—	—	—	—
管理棟	所有権	事務所	158.98	S、2F	平成12年11月7日

(注3) 「賃貸借及び管理の概況」の各数値については、本投資法人が本日現在において保有している浜松プラザイースト全体に係る不動産信託受益権の準共有持分割合49%に対応する数値を記載しています。

(注4) 本投資法人は、平成24年3月に実施した浜松プラザの一部譲渡後、積水ハウス51%、本投資法人49%の割合で浜松プラザイーストに係る不動産信託受益権を準共有するにあたり、積水ハウス及び信託受託者との間で不動産管理処分信託契約変更契約書を締結し、信託受託者に対する積水ハウスの代表指図権者として本投資法人を選任すること、信託受託者に指図等を行うときは本資産運用会社を通じてのみ、かつ、各受益者間で統一的に指図等を行うことなどを定めています。また、同契約書において信託受益者のどちらか一方が信託受益権準共有持分を譲渡しようとする場合について、相手方に優先購入権を付与することを定めています。

(注5) 浜松プラザイースト全体の平成25年3月期(15期)末における鑑定評価額(①)及び上記の浜松プラザイーストのイトーヨーカ堂棟に係る鑑定評価額の基礎となった浜松プラザイースト全体の価額(②)は以下のとおりです。なお、①に比して②が下落しているのは、鑑定機関より、浜松プラザイースト・イトーヨーカ堂棟について今後顕在化する恐れがあるリスクを一定程度加味したことが主な理由である旨の報告を受けています。

	①	②
鑑定評価額 (又は価額)	5,639,900 千円	4,346,300 千円
価格時点	平成25年3月31日	平成25年9月1日
鑑定評価機関	株式会社立地評価研究所	株式会社立地評価研究所

積水ハウス・SI 投資法人

【上記の各表に係る記載事項の説明】

- ① 「所在地（住所）」欄には、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、「所在地（地番）」欄には、登記簿上表示されている地番を、それぞれ記載しています。
- 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。
S：鉄骨造、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、本日現在の情報をもとに記載しています。なお、「総賃貸可能面積」及び「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に基づき記載しています。

4. 譲渡先の概要

①	名 称	積水ハウス株式会社
②	所 在 地	大阪府大阪市北区大淀中一丁目 1 番 88 号
③	代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役会長（CEO） 和田 勇 代表取締役社長（COO） 阿部 俊則
④	事 業 内 容	工業化住宅の設計、施工及び請負並びに不動産の売買、仲介、賃貸借、管理及びそれらに関連する事業
⑤	資 本 金	186,554 百万円
⑥	設 立 年 月	昭和 35 年 8 月
⑦	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、本投資法人の発行済総投資口数の約 4.88%を保有しています。また、本資産運用会社の発行済株式総数の 75%を保有する会社であり、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	当該会社は、本資産運用会社に対して非常勤取締役 2 名及び非常勤監査役 1 名を派遣しています。
	取 引 関 係	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となり、関連当事者に該当します。

5. 利害関係人等との取引

上記譲渡先である積水ハウスは、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、本件譲渡にかか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。

6. 媒介の概要

該当ありません。

積水ハウス・SI 投資法人

7. 決済方法

譲渡予定日に一括決済方式にて行う予定です。

8. 譲渡の日程

譲 渡 決 定 日	平成 25 年 9 月 6 日
信 託 受 益 権 譲 渡 契 約 締 結 日	平成 25 年 9 月 6 日
代 金 受 領 日	平成 25 年 9 月 30 日 (予定)
信託受益権の移転日 (譲渡予定日)	平成 25 年 9 月 30 日 (予定)

9. 今後の見通し

本件譲渡は、①平成25年9月期（第16期）末日に実行予定であること及び、②譲渡予定価格が譲渡予定日時点の帳簿価額を上回るものの譲渡経費が一定程度発生することが想定されるため、平成25年5月24日付で公表した平成25年9月期（平成25年4月1日～平成25年9月30日）における運用状況の予想への影響は軽微であり、現時点における修正はありません。

なお、上記「2. 譲渡の理由 (2)住居物件を中心としたポートフォリオの構築」に記載したプライムメゾン4物件の取得につきましては、取得予定日が平成25年10月1日であるため、平成25年9月期（平成25年4月1日～平成25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。

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】本件運用資産入替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】本件運用資産入替え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	3.6%
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	1.2%
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	1.3%
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	0.5%
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	0.9%
住居-7	エステイメン千駄ヶ谷	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	0.9%
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	1.3%
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	0.9%
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	1.4%
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	0.7%
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	1.4%
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	1.1%
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	0.6%
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	0.9%
住居-19	エステイメン巢鴨	東京都豊島区巢鴨	平成19年3月9日	1,510	1.0%
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	1.9%
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	0.8%
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	0.6%
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	0.7%
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	2.1%
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	1.7%
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	1.5%
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	0.9%
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	0.7%
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	0.8%
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	1.3%
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	1.8%
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	0.7%
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	0.6%
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	0.3%
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	0.6%
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	1.0%
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	1.8%
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	0.7%
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	1.5%
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	1.8%
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	0.7%
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	0.5%
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	1.6%
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	1.5%
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	0.6%
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	0.6%
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	1.1%
住居-51	プライムメン東桜	愛知県名古屋東区東桜	平成22年10月1日	1,140	0.8%
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	0.4%
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	0.5%
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	1.5%

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	0.7%
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	1.0%
住居-58	プライムメン御器所	愛知県名古屋市長和区阿由知通	平成 24 年 4 月 2 日	1,640	1.1%
住居-59	プライムメン太陽ヶ丘	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	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	0.4%
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	1.2%
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	1.1%
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	1.9%
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	3.5%
住居-65	プライムメン高見	愛知県名古屋市長千種区高見	平成 24 年 10 月 1 日	905	0.6%
住居-66	プライムメン矢田南	愛知県名古屋市長東区矢田南	平成 24 年 10 月 1 日	715	0.5%
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	0.8%
住居-68	エステイメン東白壁	愛知県名古屋市長東区芳野	平成 24 年 10 月 1 日	1,350	0.9%
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	0.7%
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	1.3%
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	0.9%
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	1.1%
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	1.0%
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	1.3%
住居-75	エステイメン東新宿	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	0.8%
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	0.5%
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	0.6%
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	1.0%
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	0.6%
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	0.6%
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	0.6%
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	0.6%
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	1.3%
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	1.8%
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	0.9%
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	0.9%
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	0.8%
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	1.1%
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	1.4%
住 居				130,135	88.1%
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	2.6%
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	3.2%
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				17,536	11.9%
合 計				147,672	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(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)

積水ハウス・SI 投資法人

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。
- (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。