

平成 24 年 3 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 坂 本 光 司
(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 坂 本 光 司
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
(浜松プラザの一部、スペース目黒不動前)

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を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

本投資法人は、その運用方針に基づき高品質な住居物件を中心としたポートフォリオの構築を推進しており、本日現在におけるポートフォリオの構成は取得価格ベースで住居が 73.7%、商業施設が 26.3%となっています。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り最大規模物件でもある浜松プラザの一部及び住居物件であるスペース目黒不動前です。

(1) 浜松プラザ

譲 渡 予 定 資 産：浜松プラザイースト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

譲 渡 予 定 価 格：8,580,000,000 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。)

帳 簿 価 格：8,721,000,000 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。)

譲渡価格と帳簿価格の差額： 141,000,000 円(上記 と上記 の差額)

契 約 締 結 日：平成 24 年 3 月 21 日

譲 渡 予 定 日：平成 24 年 3 月 30 日

譲 渡 先：積水ハウス株式会社

浜松プラザの施設概要

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あり、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 棟の建物で構成されています。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)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ます。

積水ハウス・SI 投資法人

(2) スペース目黒不動前

譲渡予定資産：スペース目黒不動前に係る不動産信託受益権

譲渡予定価格：790,000,000 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。）

帳簿価格：724,000,000 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。）

譲渡価格と帳簿価格の差額：66,000,000 円（上記 と上記 の差額）

契約締結予定日：平成 24 年 3 月 30 日

譲渡予定日：平成 24 年 3 月 30 日

譲渡先：積和不動産株式会社

2. 譲渡の理由

(1) 運用資産の入替え

本投資法人は、その事業価値及び投資主価値の最大化を図るべく、平成 22 年 5 月に策定（平成 22 年 11 月に一部文言追加）した「新たなステージにおける成長戦略」に基づき、諸施策を実行してきました。その成果として平成 23 年 11 月には、当該成長戦略のフェーズ と位置付けた戦略目標「分配金水準 10,000 円台」に到達したこと、当該成長戦略のフェーズ と位置付けた諸施策への着手に移行し、その運用方針として「本格的な資産規模拡大による収益性向上」を目指すことを公表するに至っています。

浜松プラザの一部譲渡及びスペース目黒不動前の譲渡（以下「本件譲渡」といいます。）は、本日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（プライムメゾン御器所 他 3 物件）」に記載したプライムメゾン 4 物件の取得と併せ、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。）を中心とする積水ハウスグループの強力なサポートにより運用資産の入替え（以下「本件運用資産入替え」といいます。）を実施するものであり、フェーズ における住居物件を中心とする成長戦略の一環として、ポートフォリオの質的向上を推進するものと考えています。

(2) 浜松プラザの再生

本投資法人及び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「資産運用会社」といいます。）は、主要物件の一つである浜松プラザについて、近年における競合環境や一部テナントの解約などに起因して悪化した運用状況を回復させるべく、これまでにプロパティ・マネジメント会社の変更や浜松ウエスト棟の大規模リニューアルなど施設全体の活性化に注力してきており、一時 88.1%にまで低下した稼働率は、平成 24 年 2 月末時点で 96.2%にまで向上してきました。

しかしながら、現時点において浜松ウエスト棟におけるテナント募集区画（約 948 坪）の空室状況が長期化していること、景気の動向によっては既存テナントからの賃料減額及び解約要請の圧力が更に高まることも考えられること、また、施設の老朽化等に伴い修繕費が増加することも見込まれていることから、現況のままでは、これらに併せて収益性が低下する恐れがあるものと認識しています。

そのため資産運用会社は、このような状況を抜本的に打開すべく、不動産開発実績が豊富な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、浜松プラザ再生のためには、築年数が相当程度経過している浜松ウエスト棟の増改築など、再開発行為を視野に入れた対策をテナントの理解を得ながら進めていく必要があり、その再生期間も中長期に及ぶことから、浜松プラザの保有・運営を本投資法人単独で行うよりも、積水ハウスとの協力体制を構築していくことがより有効であるとの見解で一致しました。加えて、建物・設備管理やテナント管理における相互のノウハウを融合していくことにより、浜松プラザの競争力の維持・向上を図ることが可能であると判断しています。

(3) スペース目黒不動前の譲渡

本投資法人が平成 23 年 11 月 14 日付で公表した平成 24 年 3 月期（平成 23 年 10 月 1 日～平成 24 年 3 月 31 日）における運用状況の予想について、浜松プラザの一部譲渡に係る譲渡損失の発生に伴う一口当たり分配金の減少を抑制するため、本投資法人のポートフォリオの中では比較的小規模であり、次期以降の一口当たり分配金への影響が相対的に小さいスペース目黒不動前を譲渡するものです。

以上の観点から、中長期的に本投資法人の事業価値及び投資主価値の最大化に資するものと考え、今般、本件譲渡の実施を決定しました。

積水ハウス・SI 投資法人

3. 譲渡予定資産の内容

(1) 浜松プラザ

浜松プラザイーストに係る不動産信託受益権

以下の不動産信託受益権の準共有持分 51%を譲渡します。

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	所有形態	所有権		所有形態	（注1）																																				
	用途地域	工業地域		用途	（注1）																																				
	面積（㎡）	99,135.98		延床面積（㎡）	（注1）																																				
	容積率 （用途地域指定）	200%		構造・階数	（注1）																																				
	建蔽率 （用途地域指定）	60%		建築時期	（注1）																																				
賃貸借及び管理の概況																																									
総賃貸可能面積（㎡）	62,278.98		テナント総数	5																																					
総賃貸面積（㎡）	62,278.98		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）	2,570,556		総賃貸事業収入（千円）	464,146																																					
備考																																									
（注1）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・フレスポ棟については、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。																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>各建物の名称</th> <th>所有形態</th> <th>用途</th> <th>延床面積（㎡）</th> <th>構造・階数</th> <th>建築時期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>イトーヨーカ堂棟</td> <td>所有権</td> <td>店舗</td> <td>42,745.70</td> <td>S、4F</td> <td>平成12年11月7日</td> </tr> <tr> <td>赤ちゃん本舗棟</td> <td>所有権</td> <td>店舗</td> <td>4,409.49</td> <td>S、1F</td> <td>平成12年11月9日</td> </tr> <tr> <td>ゼビオ棟</td> <td>所有権</td> <td>店舗</td> <td>6,661.32</td> <td>S、2F</td> <td>平成12年11月9日</td> </tr> <tr> <td>ハマプラ・フレスポ棟</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>管理棟</td> <td>所有権</td> <td>事務所</td> <td>158.98</td> <td>S、2F</td> <td>平成12年11月7日</td> </tr> </tbody> </table>						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・フレスポ棟	-	-	-	-	-	管理棟	所有権	事務所	158.98	S、2F	平成12年11月7日
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・フレスポ棟	-	-	-	-	-																																				
管理棟	所有権	事務所	158.98	S、2F	平成12年11月7日																																				
（注2）本投資法人は、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る予定です。また、現時点において各信託受益権共有持分の具体的な譲渡計画や予定等はありませんが、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る予定です。																																									
（注3）上記（注1）に記載の建物（ハマプラ・フレスポ棟を除きます。）にて実施された、消防法等にかかる法定点検において指摘を受けた是正事項については、本投資法人の責任と負担により治癒を行う予定です。																																									

積水ハウス・SI 投資法人

浜松プラザウエストに係る不動産信託受益権
以下の不動産信託受益権を譲渡します。

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985番地 他 （地番）静岡県浜松市東区上西町字木ノ神985番 他1筆			
土地	所有形態	所有権	所有形態	
	用途地域	工業地域	用途	
	面積（㎡）	36,681.48	延床面積（㎡）	19,274.68
	容積率 （用途地域指定）	200%	構造・階数	RC、4F・S、1F
	建蔽率 （用途地域指定）	60%	建築時期	昭和54年10月20日
賃貸借及び管理の概況				
総賃貸可能面積（㎡）	19,653.42	テナント総数	15	
総賃貸面積（㎡）	16,517.06	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）	84.0%	賃貸方式	直接契約	
敷金（千円）	118,982	総賃貸事業収入（千円）	113,507	
備考				
（注1）浜松プラザウエストは浜松ウエスト棟及び浜松プラザスポーツ棟（ゼクシス）の2棟の建物で構成されていますが、そのうち浜松プラザスポーツ棟（ゼクシス）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、上記「建物」の各欄は、浜松ウエスト棟に係る記載のみとなっています。				
（注2）浜松プラザウエストの賃借人であるトコリ・グローバル株式会社から平成24年3月6日付で、浜松プラザウエストの所有者である信託受託者に対して、損害賠償等請求訴訟が提起されています。				
（注3）上記（注1）に記載の浜松ウエスト棟にて実施された、消防法等にかかる法定点検において指摘を受けた是正事項については、本投資法人の責任と負担により治癒を行う予定です。				

鑑定評価等の概要

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が合わせて一つの商業施設を構成している実態に鑑み、一つの商業施設として鑑定評価書を取得しています。浜松プラザの全体及び譲渡予定部分に係る鑑定評価の概要は以下のとおりです。

鑑定評価額 （単位：千円）	浜松プラザ全体	12,970,000	評価機関	株式会社立地評価研究所
	譲渡予定部分	7,339,900	価格時点	平成24年3月1日
取得価格 （単位：千円）	浜松プラザ全体	15,360,000	（取得年月日：平成17年7月28日）	
	譲渡予定部分	8,882,200		
帳簿価格 （単位：千円）	浜松プラザ全体	14,743,000	（平成24年3月30日時点の見込み値・百万円未満切捨て）	
	譲渡予定部分	8,721,000		
備考				
（参考）浜松プラザ全体の平成23年9月末日を価格時点とする不動産価格調査に基づく調査価額は11,900百万円であり、その評価機関は森井総合鑑定株式会社となっています。				

積水ハウス・SI 投資法人

- (2) スペース目黒不動前
 スペース目黒不動前に係る不動産信託受益権
 以下の不動産信託受益権が譲渡対象になります。

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27年7月末日
所在地	(住所) 東京都品川区西五反田三丁目12番9号 (地番) 東京都品川区西五反田三丁目613番8		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	商業地域	用途
	面積 (㎡)	217.38	延床面積 (㎡)
	容積率 (用途地域指定)	商業地域：500%	構造・階数
	建蔽率 (用途地域指定)	商業地域：80%	建築時期
		建物 (注1)	共同住宅、店舗 1,044.37 RC、9F 平成17年1月12日
賃貸借及び管理の概況			
総賃貸可能面積 (㎡)	944.44	テナント総数	1
総賃貸面積 (㎡)	919.37	プロパティ・マネジメント会社	株式会社ジョイント・プロパティ
稼働率 (面積ベース)	97.3	賃貸方式	マスターリース契約・パススルー型
敷金 (千円)	6,287	総賃貸事業収入 (千円)	26,579
備考			
特にありません。			

鑑定評価等の概要

鑑定評価額 (単位：千円)	776,000	評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
		価格時点	平成24年3月16日
取得価格 (単位：千円)	766,000	(取得年月日：平成17年8月2日)	
帳簿価格 (単位：千円)	724,000	(平成24年3月30日時点の見込み値・百万円未満切捨て)	

【上記(1) 及び 並びに(2) の各表に係る記載事項の説明】

「所在地(住所)」欄には、住居表示を、「所在地(地番)」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。)(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。

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。

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。

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、RC：鉄筋コンクリート造、F：階数

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。

「賃貸借及び管理の概況」欄の数値は、平成24年2月29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

積水ハウス・SI 投資法人

「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、「総賃貸事業収入」は、平成 23 年 9 月期（平成 23 年 4 月 1 日～平成 23 年 9 月 30 日）における営業収益の実績値を記載しています。

4. 譲渡先の概要

(1) 浜松プラザ

名 称	積水ハウス株式会社
所 在 地	大阪府大阪市北区大淀中一丁目 1 番 88 号
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
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
資本金	186,554 百万円
設立年月	昭和 35 年 8 月
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 6.77%を保有しています。また、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、資産運用会社に対して常勤取締役 1 名、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。
関連当事者への状況	当該会社は、資産運用会社の親会社となり、関連当事者に該当します。

(2) スペース目黒不動前

名 称	積和不動産株式会社
所 在 地	東京都渋谷区代々木二丁目 1 番 1 号
代表者の役職・氏名	代表取締役会長 山林 高明 代表取締役社長 田村 實
事業内容	不動産販売事業、不動産賃貸事業
資本金	1,758 百万円
設立年月	昭和 51 年 3 月
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、上記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	特筆すべき人的関係はありません。
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業務を委託しています。また当該会社は、本投資法人及び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。
関連当事者への状況	当該会社は、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。

積水ハウス・SI 投資法人

5. 利害関係人等との取引

上記譲渡先である積水ハウス及び積和不動産株式会社は、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、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、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。

6. 媒介の概要

該当ありません。

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

(1) 浜松プラザ

譲 渡 決 定 日	平成 24 年 3 月 21 日
信 託 受 益 権 譲 渡 契 約 締 結 日	平成 24 年 3 月 21 日
代 金 受 領 日	平成 24 年 3 月 30 日 (予定)
信託受益権の移転日 (譲渡予定日)	平成 24 年 3 月 30 日 (予定)

(2) スペース目黒不動前

譲 渡 決 定 日	平成 24 年 3 月 21 日
信 託 受 益 権 譲 渡 契 約 締 結 日	平成 24 年 3 月 30 日 (予定)
代 金 受 領 日	平成 24 年 3 月 30 日 (予定)
信託受益権の移転日 (譲渡予定日)	平成 24 年 3 月 30 日 (予定)

9. 今後の見通し

浜松プラザの一部譲渡による譲渡損失については、スペース目黒不動前の譲渡に係る譲渡益、平成24年3月期において新規に取得した住居3物件から得られる賃貸収益及び既存保有物件の良好な稼働状況等によって一定程度吸収されることが想定されるため、本件譲渡による平成24年3月期(平成23年10月1日～平成24年3月31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ございません。

なお、平成24年9月期(平成24年4月1日～平成24年9月30日)における本投資法人の運用状況の予想については、現在精査作業を進めており、平成24年5月中旬に公表する「平成24年3月期(平成23年10月1日～平成24年3月31日)決算短信」においてお知らせする予定です。

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】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	スペース銀座	東京都中央区銀座	平成17年8月2日	5,290	5.0%
住居-3	スペース麻布十番	東京都港区六本木	平成17年8月2日	1,730	1.6%
住居-4	スペース恵比寿	東京都渋谷区東	平成17年8月2日	1,960	1.9%
住居-5	スペース恵比寿	東京都渋谷区広尾	平成17年8月2日	700	0.7%
住居-6	スペース神田	東京都千代田区神田多町	平成17年8月2日	1,360	1.3%
住居-7	スペース千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町	平成17年8月2日	576	0.5%
住居-8	スペース北新宿	東京都新宿区北新宿	平成17年8月2日	1,290	1.2%
住居-10	フィットエル駒形	東京都台東区駒形	平成17年8月2日	1,870	1.8%
住居-11	スペース町田	東京都町田市原町田	平成17年8月2日	1,360	1.3%
住居-12	スペース川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	平成17年8月2日	2,130	2.0%
住居-13	今池アイリス式番館	愛知県名古屋市中種区今池	平成17年8月2日	300	0.3%
住居-14	グラシア・フィス	神奈川県川崎市幸区古市場	平成17年11月1日	1,018	1.0%
住居-15	ジェイフラッツ横浜	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町	平成19年2月28日	2,090	2.0%
住居-16	フィットエル亀戸	東京都江東区亀戸	平成18年1月31日	1,650	1.6%
住居-17	スペース目黒	東京都目黒区三田	平成18年2月1日	887	0.8%
住居-18	アクティルズ八千代	千葉県八千代市緑が丘	平成18年1月23日	1,348	1.3%
住居-19	ジェイフラッツ巣鴨	東京都豊島区巣鴨	平成19年3月9日	1,510	1.4%
住居-20	S-RESIDENCE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	2.6%
住居-21	エルシエロ目黒本町	東京都目黒区目黒本町	平成18年3月30日	1,220	1.2%
住居-22	スペース白楽	神奈川県横浜市神奈川区六角橋	平成18年4月3日	844	0.8%
住居-23	ジェイフラッツ南堀江	大阪府大阪市西区南堀江	平成19年3月9日	1,055	1.0%
住居-24	スペース五反田	東京都品川区西五反田	平成18年9月14日	3,043	2.9%
住居-25	スペース大井仙台坂	東京都品川区東大井	平成18年9月14日	2,440	2.3%
住居-26	フィットエル品川シーサイド	東京都品川区東品川	平成18年9月14日	2,200	2.1%
住居-27	フィットエル南麻布	東京都港区南麻布	平成18年10月23日	1,300	1.2%
住居-28	ラルテ城東	大阪府大阪市城東区野江	平成18年11月15日	1,075	1.0%
住居-29	スペース塚本クラウンハイム	大阪府大阪市淀川区塚本	平成18年12月1日	1,250	1.2%
住居-30	スペース川崎	神奈川県川崎市川崎区小川町	平成19年3月28日	1,900	1.8%
住居-31	スペース麻布十番	東京都港区麻布十番	平成19年5月11日	2,700	2.6%
住居-33	フィットエル板橋本町	東京都板橋区大和町	平成19年8月21日	1,000	0.9%
住居-34	フィットエル大泉学園	東京都練馬区東大泉	平成19年8月21日	871	0.8%
住居-35	ジェイフラッツ天神東	福岡県福岡市博多区須崎町	平成19年9月28日	445	0.4%
住居-36	ジェイフラッツ天神東	福岡県福岡市博多区須崎町	平成19年9月28日	840	0.8%
住居-37	ジェイフラッツ四条西洞院	京都府京都市下西区西洞院通四条下る妙伝寺町	平成20年4月25日	1,420	1.3%
住居-39	ジェイフラッツ東品川	東京都品川区東品川	平成20年7月1日	2,610	2.5%
住居-40	ジェイフラッツ八王子みなみ野	東京都八王子市西片倉	平成19年11月1日	1,000	0.9%
住居-41	ブレジオ西中島	大阪府大阪市東淀川区東中島	平成19年11月1日	2,250	2.1%
住居-42	ジェイフラッツ板橋区役所前	東京都板橋区板橋	平成19年11月1日	2,700	2.6%
住居-43	ジェイフラッツ武蔵小山	東京都品川区荏原	平成19年11月30日	1,012	1.0%
住居-44	ジェイフラッツ千駄木	東京都文京区千駄木	平成20年2月6日	757	0.7%
住居-45	ジェイフラッツ四谷坂町	東京都新宿区坂町	平成20年4月25日	2,300	2.2%
住居-46	ジェイフラッツ博多東	福岡県福岡市博多区吉塚	平成20年3月26日	2,250	2.1%
住居-47	ジェイフラッツ上呉服	福岡県福岡市博多区上呉服町	平成20年4月25日	900	0.9%
住居-48	ジェイフラッツ三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋	平成20年12月15日	871	0.8%

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-50	プ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	1.5%
住居-51	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋市中区東桜	平成 22 年 10 月 1 日	1,140	1.1%
住居-52	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋市中区萱場	平成 22 年 10 月 1 日	640	0.6%
住居-53	トレディカーサ三軒茶屋	東京都世田谷区下馬	平成 23 年 3 月 25 日	714	0.7%
住居-54	ミテツァC6	東京都板橋区大山東町	平成 23 年 6 月 10 日	2,260	2.1%
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	1.8%
住居-56	プラチナコート錦糸町	東京都墨田区錦糸	平成 24 年 2 月 1 日	1,050	1.0%
住居-57	クラルテ武蔵小金井レジデンス	東京都小金井市本町	平成 24 年 3 月 2 日	1,450	1.4%
住居-58	プ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	1.5%
住居-59	プライムメゾン太陽ヶ丘	大阪府大阪市天王寺区上汐	平成 24 年 4 月 2 日	810	0.8%
住居-60	プ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	0.5%
住居-61	プ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	1.7%
住 居				85,630	80.9%
小 計					
商業-1	浜松プラザ(注4)	静岡県浜松市東区上西町 他	平成 17 年 7 月 28 日	6,477	6.1%
商業-2	b-town神宮前	東京都渋谷区神宮前	平成 17 年 7 月 28 日	1,043	1.0%
商業-3	りんくう羽倉崎プラザ	大阪府泉南郡田尻町大字嘉祥寺 他	平成 17 年 7 月 28 日	4,697	4.4%
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	1.4%
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	1.2%
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	1.9%
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	1.7%
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 日及 び平成 21 年 8 月 31 日	1,337	1.3%
商業施設				20,175	19.1%
小 計					
コア・アセット				105,806	100.0%
小 計					
合 計				105,806	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」は、百万円未満の金額を切り捨てて記載しています。そのため、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、小数点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の当初取得価格に本件譲渡後における本投資法人の準共有持分割合 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。