

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

平成 29 年 3 月 17 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完了等に関するお知らせ (エステイメゾン森下)

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。）は、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（エステイメゾン森下）及び譲渡（エステイメゾン八千代緑が丘）に関するお知らせ」（平成29年2月1日付で一部訂正済み。以下「平成29年1月31日付プレスリリース」といいます。）に記載したエステイメゾン森下（以下「本物件」といいます。）に係る不動産信託受益権の取得について、平成29年3月17日付で完了しましたので、下記のとおりお知らせします。

なお、平成29年1月31日付プレスリリース時点で建築中であった本物件の竣工確認を、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の立会いのもと完了しており、その他の決済条件も含めて充足されたと判断し取得を実行しました。

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（以下「積和不動産」といいます。）との間で、平成29年1月31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し、本物件の竣工前からリーシング活動を開始しており、同社から提供を受けた情報等によれば、本日時点において本物件の全ての住戸について入居申込書を受付済となっています。

記

1. 取得の概要

物件名称	取得先	取得価格（注1）
エステイメゾン森下	東急リバブル株式会社	628 百万円

(注1) 「取得価格」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、平成29年1月31日付プレスリリースにおいて、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を「取得予定価格」としている旨をお知らせしていましたが、本物件の建物が竣工し、当該費用が確定したため、確定後の当該費用を加算した「取得価格」が628,575千円となり、「取得予定価格」の628,743千円から変更となっています。以下同じです。

(注2) 上記物件の詳細については、平成29年1月31日付プレスリリース及び後記「2. 平成29年1月31日付プレスリリース「3. 取得予定資産の概要」からの変更内容」と併せてご参照ください。

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

2. 平成 29 年 1 月 31 日付プレスリリース「3. 取得予定資産の概要」からの変更内容

平成 29 年 1 月 31 日付プレスリリース「3. 取得予定資産の概要」に記載した内容の一部について、本物件の建物竣工に伴い、以下のとおり変更となりました。

該当項目		平成 29 年 1 月 31 日付 プレスリリース上の記載	本物件建物竣工に伴う 変更内容	左記変更の理由
所在地		東京都墨田区菊川 一丁目 15 番 27	(住所) 東京都墨田区菊川 一丁目 13 番 11 (地番) 東京都墨田区菊川 一丁目 15 番 27	本物件の建物竣工後、住居番号付定通知書を取得したため、住所に係る記載を追加したものです。
建物	延床面積 (㎡)	955.02	922.68	本物件の建物竣工後、建物に係る登記がされ、当該登記簿上の表示を記載したため、変更となったものです。
	建築時期	平成 29 年 2 月 28 日	平成 29 年 2 月 9 日	
取得 (予定) 価格 (千円)		628,743	628,575	上記「1. 取得の概要 (注 1)」に記載のとおりです。
賃貸借 及び管理 の概況	契約期間 満了日	平成 39 年 3 月 16 日	平成 39 年 3 月 31 日	平成 29 年 1 月 31 日付で本投資法人及び積和不動産との間で締結したマスターリース契約に関し、業務委託者及び賃貸人である本投資法人の地位を、本物件の信託受託者であるみずほ信託銀行株式会社に承継するにあたり変更となるものです。
鑑定評価 書の概要	鑑定評価額 (千円)	632,000	636,000	足元のリーシング進捗状況等の鑑定評価の前提が変更となったことを主な要因として、変更となったものです。詳細については、後記「3. 本物件に係る鑑定評価書の概要」をご参照ください。
建物エンジニア リングレポ ート (建 物状況評 価) 等の 概要	修繕費 (千円) (2~12 年間)	4,890	4,710	本物件エレベーターの保守点検業務等にかかる修繕費用の一部が不要となったため、変更となったものです。

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

3. 本物件に係る鑑定評価書の概要

本投資法人は、平成 29 年 1 月 31 日付プレスリリースにお知らせしたとおり、本物件に係る鑑定評価書として、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たものを取得していましたが、本物件に係る不動産信託受益権の取得にあたり、平成 29 年 3 月 1 日を価格時点とする不動産鑑定士による不動産鑑定評価書を再度取得しています。

平成 29 年 1 月 31 日付プレスリリース「14. 取得予定資産に係る鑑定評価書の概要」に記載した内容から変更となった点については下線を付して表示しています。

物件名称	エステイメゾン森下
鑑定評価額	<u>636,000,000 円</u>
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	<u>平成 29 年 3 月 1 日</u>

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	<u>636,000</u>	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	<u>648,000</u>	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	<u>▲1,721</u>	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	<u>9,492</u>	—
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	<u>560</u>	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	38	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	<u>28,638</u>	—
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	<u>▲148</u>	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	<u>28,518</u>	—
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	<u>636,000</u>	—
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	<u>620,000</u>	—
土地比率	<u>61.9%</u>	—
建物比率	<u>38.1%</u>	—

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
----------------------------	---

積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

※本日時点における申込みベースの平均賃料単価との比較

鑑定評価に係る平均賃料単価	4,202 円/㎡ (13,891 円/坪)
申込みベースの平均賃料単価	4,196 円/㎡ (13,873 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) 「申込みベースの平均賃料単価」は、本日時点において申込書を受領し、賃貸借契約を締結する予定のエンドテナントとの賃貸借契約書上の月額賃料（共益費を含む）の合計を基礎として算定しています。

(ご参考) 変更後の鑑定 NOI をベースとした（償却前）鑑定 NOI 利回り及び（償却後）鑑定 NOI 利回り

上記鑑定評価書の内容の一部変更及び想定減価償却費の精査の結果、平成 29 年 1 月 31 日付プレスリリースにおいてお知らせした（償却前）鑑定 NOI 利回り及び（償却後）鑑定 NOI 利回りが以下のとおり変更となっています。

	変更前	変更後
（償却前）鑑定 NOI 利回り（注1）	4.5%	4.6%
（償却後）鑑定 NOI 利回り（注2）	3.6%	3.7%

(注1) 「（償却前）鑑定 NOI 利回り」は、平成 29 年 3 月に取得した不動産鑑定評価書上の鑑定 NOI を、取得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。

(注2) 「（償却後）鑑定 NOI 利回り」は上記（注1）に記載の鑑定 NOI から想定減価償却費の年換算額を控除し、取得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。

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】本物件に係る竣工後の外観写真

【参考資料2】本物件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】 本物件に係る竣工後の外観写真



積水ハウス・SI レジデンシャル投資法人

【参考資料 2】本物件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)	取得日	取得価格 (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%
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%

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)	取得日	取得価格 (百万円)(注2)	投資比率 (%)(注3)
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	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	2.5%
住居-65	ブライムメン高見	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	ブライムメン矢田南	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	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	0.5%
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	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	0.6%
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	0.8%
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	1.0%
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	ブ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	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	0.8%
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	0.8%
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	1.3%
住居-101	ブライムメン南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	ブライムメン鴨々川	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	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	1.1%
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	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	1.7%
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	ブ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	ブライムメン渋谷	東京都渋谷区渋谷	平成 28 年 4 月 1 日	2,190	1.1%
住居-115	ブライムメン初台	東京都渋谷区初台	平成 28 年 4 月 1 日	2,700	1.3%
住居-116	エステイメン上町台	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	エステイメン神戸三宮	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	ブライムメン白金高輪	東京都港区三田	平成 28 年 11 月 1 日	4,500	2.2%

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)	取得日	取得価格 (百万円)(注2)	投資比率 (%)(注3)
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価格の合計に対する各取得資産の取得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㎡)を譲渡しています。そのため、「取得価格」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、ハマプラ・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\(浜松プラザの一部、スぺーシア目黒不動前\)](#)」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。