

積水ハウス・S I 投資法人

平成 24 年 1 月 11 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 I R・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

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いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の経緯

本投資法人は、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九州株式会社から、同社が企画・開発・運営し、保有する賃貸住宅「マスト博多」（以下「本物件」といいます。）の物件情報の提供を受け、取得の検討を重ねた結果、今般、本投資法人のポートフォリオの収益力・安定性の向上に資するとの判断に至り、本物件の取得を決定しました。

また、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、本物件の取得とともに積水ハウスグループ（注 1）の一員である積和不動産各社（注 2）とのパイプライン構築に関して検討してきましたが、本日別途お知らせしたプレスリリース「積和不動産、積和不動産中部、積和不動産関西及び積和不動産九州とのパイプラインサポート契約の締結に関するお知らせ」に記載のとおり、積和不動産各社のうち 4 社とそれぞれパイプラインサポート契約（注 3）を締結しました。

本投資法人は、これらの取組みにより新たに積和不動産各社からの物件取得ルートを確立し、積水ハウスグループからの物件取得ルートの更なる強化を図り、「本格的な資産規模の拡大による収益性の向上」を目指し、住居物件を中心とした外部成長を推進していきます。

（注 1）「積水ハウスグループ」とは、積水ハウスとその子会社 102 社及び関連会社 12 社で構成される企業集団をいいます（平成 23 年 10 月末日現在）。

（注 2）「積和不動産各社」とは、積水ハウスの 100%子会社であり、積水ハウスグループの不動産部門の中核企業である積和不動産株式会社、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の 6 社をいいます。

（注 3）当該パイプラインサポート契約の詳細については、本日付プレスリリース「積和不動産、積和不動産中部、積和不動産関西及び積和不動産九州とのパイプラインサポート契約の締結に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得の概要

①物 件 の 名 称：マスト博多

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：1,920,000,000 円（但し、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。）

④売買契約締結日：平成 24 年 1 月 11 日

⑤取 得 予 定 日：平成 24 年 2 月 1 日

積水ハウス・SI 投資法人

- ⑥取 得 先：積和不動産九州株式会社
 ⑦取 得 資 金：借入金及び自己資金による取得を予定

3. 取得の理由

- 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、JR 鹿児島本線及び福岡市地下鉄空港線「博多」駅から徒歩約 11 分に位置し、最寄駅まで徒歩圏内にあることから交通利便性に優れており、また、博多駅から福岡市最大の繁華街である「天神」駅までは福岡市地下鉄空港線を利用して約 5 分と、福岡市の中心部に立地しています。平成 23 年 3 月の九州新幹線の全線開通及び「JR 博多シティ」の開業に伴って、今後博多駅周辺の賃貸マンションの需要が好転していくことが期待されています。

4. 取得予定資産の内容

特定資産（信託受益権）の概要						
信託受託者（予定）		三菱UFJ信託銀行株式会社		信託期間満了日（予定）	平成34年1月31日	
所在地	（住所）福岡県福岡市博多区博多駅前四丁目22番25 （地番）福岡県福岡市博多区博多駅前四丁目299番2 他1筆					
土地	所有形態	一般定期借地権（注1）		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（㎡）	2,457.01			延床面積（㎡）	11,621.67
	容積率 （用途地域指定）	400%			構造・階数	SRC、14F
	建蔽率 （用途地域指定）	80%			建築時期	平成17年1月15日
取得予定価格（千円）		1,920,000		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（㎡）		9,614.80		テナント総数		1
総賃貸面積（㎡）		8,883.40		賃貸可能戸数（戸）		156
稼働率（面積ベース）		92.4%		賃貸戸数（戸）		145
敷金（千円）		10,592		総賃料収入		参考資料1「取得予定資産の鑑定評価書の概要」をご参照ください。
プロパティ・マネジメント会社		積和不動産九州株式会社		マスターリース会社		積和不動産九州株式会社（注2）
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	一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価			調査報告会社		株式会社ERIソリューション
鑑定評価額	1,950,000			修繕費（千円）	緊急	0
価格時点	平成24年1月1日				1年以内	2,640
					2～12年間	162,220
				建物再調達価格（千円）		1,707,000
				予想最大損失率（PML）		3.8%
特記事項						

積水ハウス・SI 投資法人

1. 信託不動産の容積率は、本来400%ですが、公開空地を適切に維持管理すること等を条件として、建築基準法第59条の2に基づく容積率の緩和を受け、437.65%となっています。
2. 信託不動産に係る土地の建蔽率は本来80%ですが、角地による緩和により90%となっています。

(注1) 1. 独立行政法人都市再生機構を土地所有者とし、借地期間を平成14年12月1日から50年間とする一般定期借地権です。
 2. 定期借地権を譲渡するときは予め土地所有者に対し譲渡契約の詳細を書面にて通知の上、土地所有者の書面による承諾を受けることが必要となります。また、対象建物について所有権の移転及び質権、抵当権その他の担保を目的とする権利を設定しようとするとき、並びに建物を再築し若しくは増改築し又は建物等にその他の工作をしようとするとき等にも土地所有者の書面による承諾が必要となります。
 3. 定期借地契約締結後30年を経過した日から定期借地期間の満了する日の1年前までの間に、借地権者及び土地所有者は、相互に対象土地の譲渡を申し出ることができ、相手方がこの申出を承諾したときは、土地所有者は、借地権者に対して1年以内に対象土地を譲り渡すものとされています。なお、その譲渡価格その他の譲渡条件については、土地所有者の定めるところによるものとされています。

(注2) 本物件については、マスターリース契約・賃料保証型の賃貸借契約をマスターリース会社との間で締結する予定です。

【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、「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。
- 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。）（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。
- 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。
 SRC：鉄骨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23年11月30日現在の情報を記載しており、取得予定資産の現所有者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。ただし、信託受託者（予定）は、マスターリース会社との間で平成24年2月1日に新規のマスターリース契約を締結する予定であるため、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として記載しています。
- ⑫ 「プロパティ・マネジメント会社」欄には、本日現在において取得予定資産に係る信託不動産についてプロパティ・マネジメント業務の受託につき合意しているプロパティ・マネジメント予定会社を記載しています。
- ⑬ 「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（予定）との間で締結する予定の賃借人を記載しています。
- ⑭ 「予想最大損失率（PML）」欄の数値は、株式会社 ERI ソリューション作成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2位を四捨五入して記載しています。

5. 取得先の概要

① 名 称	積和不動産九州株式会社
② 所 在 地	福岡県福岡市博多区博多駅前三丁目25番21号
③ 代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役社長 広松 幹雄
④ 事 業 内 容	不動産販売事業、不動産賃貸事業
⑤ 資 本 金	263百万円（平成23年12月1日現在）

積水ハウス・SI 投資法人

⑥ 設 立 年 月	昭和 55 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、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	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会社としての業務を委託する予定です。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、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。

6. 物件取得者等の状況

	現所有者	前所有者
会社名	積和不動産九州株式会社	該当ありません。
特別な利害関係にある者との関係	上記「5. 取得先の概要 ⑦」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	—	—

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	建築確認機関
マスト博多	積和不動産九州株式会社	積水ハウス株式会社 福岡マンション事業部一級建築士事務所	能勢建築構造研究所	戸田建設・九州建設共同企業体	日本ERI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（株式会社 ERI ソリューション）に構造計算書の確認調査を委託し、当該調査の検証範囲においては、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ず、また、設計当時の建築基準法上の耐震性能を疑わせる特段の問題は見受けられない旨の検証結果を得ています。

（参考）専門機関の概要

機関名	株式会社 ERI ソリューション
本店所在地	東京都港区赤坂八丁目 10 番 24 号
代表者	代表取締役社長 増田 明世
資本金	80 百万円
主な事業の内容	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

8. 媒介の概要

該当ありません。

積水ハウス・SI 投資法人

9. 利害関係人等との取引

上記取得先である積和不動産九州株式会社は、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、取得予定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、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ます。

また、本投資法人は、取得予定資産について積和不動産九州株式会社に、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、それぞれ委託する予定です。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。

10. 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う予定です。

11. 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 24 年 1 月 11 日
信 託 受 益 権 譲 渡 契 約 締 結 日	平成 24 年 1 月 11 日
代 金 支 払 日	平成 24 年 2 月 1 日（予定）
信託受益権の移転日（取得予定日）	平成 24 年 2 月 1 日（予定）

12. 今後の見通し

取得予定資産の取得による、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ございません。

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イメージ
- 【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)

	マスト博多
鑑定評価額（特定価格）	1,950,000
価格時点	平成 24 年 1 月 1 日
運営収益	211,952
貸室賃料収入等 (共益費収入を含む)	203,904
その他収入等	8,048
運営費用	75,055
維持管理費等	13,764
公租公課	16,404
その他費用	44,887
運営純収益（NOI）	136,897
資本的支出等	▲11,613
純収益（NCF）	125,284
還元利回り	6.4%
直接還元法による収益価格	1,960,000
DCF 法による収益価格	1,930,000
割引率	5.9%
最終還元利回り	6.6%
積算価格	1,870,000
土地割合	8.5%
建物割合	91.5%

(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。

積水ハウス・SI 投資法人

【参考資料 2】取得予定資産の外観イメージ



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	スぺーシア銀座	東京都中央区銀座	平成 17 年 8 月 2 日	5,290	4.9%
住居-3	スぺーシア麻布十番Ⅱ	東京都港区六本木	平成 17 年 8 月 2 日	1,730	1.6%
住居-4	スぺーシア恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区東	平成 17 年 8 月 2 日	1,960	1.8%
住居-5	スぺーシア恵比寿Ⅲ	東京都渋谷区広尾	平成 17 年 8 月 2 日	700	0.6%
住居-6	スぺーシア神田	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	スぺーシア千駄ヶ谷	東京都新宿区大京町	平成 17 年 8 月 2 日	576	0.5%
住居-8	スぺーシア北新宿	東京都新宿区北新宿	平成 17 年 8 月 2 日	1,290	1.2%
住居-9	スぺーシア目黒不動前	東京都品川区西五反田	平成 17 年 8 月 2 日	766	0.7%
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	1.7%
住居-11	スぺーシア町田	東京都町田市原町田	平成 17 年 8 月 2 日	1,360	1.3%
住居-12	スぺーシア川崎	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	愛知県名古屋市中千種区今池	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	0.9%
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	1.9%
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	1.5%
住居-17	スぺーシア目黒	東京都目黒区三田	平成 18 年 2 月 1 日	887	0.8%
住居-18	アクトヒルズ八千代	千葉県八千代市緑が丘	平成 18 年 1 月 23 日	1,348	1.2%
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	1.1%
住居-22	スぺーシア白楽	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	スぺーシア五反田	東京都品川区西五反田	平成 18 年 9 月 14 日	3,043	2.8%
住居-25	スぺーシア大井仙台坂	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	2.0%
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	ラルデ城東	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	スぺーシア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	スぺーシア川崎Ⅱ	神奈川県川崎市川崎区小川町	平成 19 年 3 月 28 日	1,900	1.8%
住居-31	スぺーシア麻布十番Ⅲ	東京都港区麻布十番	平成 19 年 5 月 11 日	2,700	2.5%
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Ⅰ	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Ⅱ	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	1.3%
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	2.4%
住居-40	ジェイフラッツ八王子市西片倉	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	プレジオ西中島	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	2.5%
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	0.9%
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	2.1%
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	0.8%
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%
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	1.4%
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	1.1%
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	0.6%
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	小 計		79,096	73.1%

積水ハウス・SI 投資法人

商業-1	浜松プラザ	静岡県浜松市東区上西町 他	平成 17 年 7 月 28 日	15,360	14.2%
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	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	4.3%
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	1.8%
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4）	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	1.2%
	商 業 施 設	小 計		29,058	26.9%
	コア・アセット	小 計		108,154	100.0%
		合 計		108,154	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。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 2 位を四捨五入して記載しています。
- （注 4）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。