

平成 25 年 2 月 8 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都千代田区麴町二丁目 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  
東京都千代田区麴町二丁目 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取得に関するお知らせ  
(プリュス千石、プリュス代沢、ブルス戸越)

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し、取得を完了しましたので、お知らせします。

記

1. 取得の概要

本投資法人が、平成 24 年 2 月に匿名組合出資持分の取得を通じ獲得した当該匿名組合の運用資産(賃貸住宅 15 物件)の取得に係る優先交渉権の一部を活用し、下記 3 物件を取得するものです。

(1) プリュス千石

- ①物件の名称：プリュス千石(注1)
- ②取得資産：不動産を主な信託財産とする信託受益権
- ③取得価格：1,075,000,000 円(注2)
- ④売買契約締結日：平成 25 年 2 月 8 日
- ⑤取得日：平成 25 年 2 月 8 日
- ⑥取得先：合同会社 A Q U A 1
- ⑦取得資金：借入金(注3)及び自己資金による取得

(2) プリュス代沢

- ①物件の名称：プリュス代沢(注1)
- ②取得資産：不動産を主な信託財産とする信託受益権
- ③取得価格：1,870,000,000 円(注2)
- ④売買契約締結日：平成 25 年 2 月 8 日
- ⑤取得日：平成 25 年 2 月 8 日
- ⑥取得先：合同会社 A Q U A 1
- ⑦取得資金：借入金(注3)及び自己資金による取得

(3) ブルス戸越

- ①物件の名称：ブルス戸越(注1)
- ②取得資産：不動産を主な信託財産とする信託受益権
- ③取得価格：1,370,000,000 円(注2)
- ④売買契約締結日：平成 25 年 2 月 8 日
- ⑤取得日：平成 25 年 2 月 8 日

## 積水ハウス・SI 投資法人

- ⑥取 得 先：合同会社AQUA1
- ⑦取 得 資 金：借入金（注3）及び自己資金による取得

なお、残る 12 物件の取得に係る優先交渉権は、引き続き本投資法人が有しており、本投資法人が平成 24 年 2 月 20 日付で公表したプレスリリース「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」に記載した各物件の最低購入価格及び行使期限については変更ありません。詳細につきましては当該プレスリリースをご参照ください。

- （注 1）本日現在の各物件の名称は、それぞれ「プリュス千石」、「プリュス代沢」及び「プルス戸越」ですが、入居者に対し一定期間の周知を行った後、それぞれ「エステイメゾン千石」、「エステイメゾン代沢」及び「エステイメゾン戸越」に変更する予定です。
- （注 2）「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ません。
- （注 3）当該借入れの詳細につきましては、本投資法人が平成 25 年 2 月 5 日付で公表したプレスリリース「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

### 2. 取得の理由

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東京圏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。なお、各物件の特色は以下のとおりです。

#### (1) プリュス千石

本物件は、都営三田線「千石」駅徒歩約 7 分、JR 山手線・都営三田線「巣鴨」駅徒歩約 9 分の距離に位置するシングルタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。最寄駅である「千石」駅から「大手町」駅まで約 10 分であり、都心部及び都内主要地域へのアクセスも良好です。また、居住環境としては、古くからの閑静な住宅地域であり、周辺にはスーパーやコンビニ等もあることから居住の快適性のみならず生活利便性にも優れています。これらのことから、本物件の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单身ビジネスマンや DINKS 等が考えられます。

#### (2) プリュス代沢

本物件は、京王井の頭線「池ノ上」駅徒歩約 3 分と駅接近性に優れるシングルタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。最寄駅である「池ノ上」駅から「渋谷」駅まで約 5 分と都心部及び都内主要地域へのアクセスも良好でありながら、閑静な街並みを形成する住宅地域にあり、また、飲食やファッション等の商業施設や劇場等が集積する下北沢エリアにも近接していることから居住の快適性のみならず生活利便性にも優れています。これらのことから、本物件の主な需要層としては、各種利便性を志向する单身ビジネスマンや DINKS 等が考えられます。

#### (3) プルス戸越

本物件は、都営浅草線「戸越」駅徒歩約 9 分、東急池上線「戸越銀座」駅徒歩約 10 分、JR 山手線他「大崎」駅徒歩約 11 分に位置するシングルタイプを中心とした築浅の賃貸マンションです。当該物件周辺には、日本有数の商店街として広く認知され、日用品等を扱う商店が多数出店している戸越銀座商店街があり生活利便性は良好です。また、品川・大崎・五反田等の企業が集積しているエリアに隣接しており、都心接近性にも優れています。これらのことから、本物件の主な需要層としては、生活利便性及び都心接近性を志向する都心通勤者等が考えられます。

## 積水ハウス・SI 投資法人

### 3. 取得資産の内容

#### (1) プリュス千石

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35年2月末日	
所在地	(住所) 東京都文京区千石四丁目6番17 (地番) 東京都文京区千石四丁目218番			
土地	所有形態	所有権	所有形態	
	用途地域	第一種住居地域	用途	
	面積 (㎡)	1,002.14	延床面積 (㎡)	
	容積率 (用途地域指定)	300%	構造・階数	
	建蔽率 (用途地域指定)	60%	建築時期	
取得価格 (千円)	1,075,000	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 (㎡)	1,498.13	テナント総数	1	
総賃貸面積 (㎡)	1,498.13	賃貸可能戸数 (戸)	56	
稼働率 (面積ベース)	100%	賃貸戸数 (戸)	56	
敷金 (千円)	8,288	総賃料収入	参考資料1「取得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	パシフィック・デベロップメント・マネジメント株式会社	マスターリース会社	パシフィック・デベロップメント・マネジメント株式会社	
鑑定評価書の概要 (金額単位: 千円)		建物エンジニアングレポート (建物状況評価) 等の概要		
評価方法	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価	調査報告会社	株式会社東京建築検査機構	
鑑定評価額	1,130,000	修繕費 (千円)	緊急	
価格時点	平成25年2月1日		1年以内	0
			2~12年間	1,800
		建物再調達価格 (千円)	446,000	
		予想最大損失率 (PML)	8.5%	
特記事項				
1. 信託対象不動産にかかる土地の容積率は本来300%ですが、前面道路の幅員規制により160%となっています。 2. 信託対象不動産にかかる土地の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和により70%となっています。 3. 建築基準法第42条第2項により、約16㎡の私道負担があります。				

#### (2) プリュス代沢

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35年2月末日
所在地	(住所) 東京都世田谷区代沢二丁目39番13 (地番) 東京都世田谷区代沢二丁目38番1 他3筆		
土地	所有形態	所有権	所有形態
	用途地域	第一種低層住居専用地域	用途
	面積 (㎡)	1,901.36	延床面積 (㎡)
	容積率 (用途地域指定)	150%	構造・階数
	建蔽率 (用途地域指定)	50%	建築時期
取得価格 (千円)	1,870,000	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 (㎡)	2,352.90	テナント総数	1
総賃貸面積 (㎡)	2,061.36	賃貸可能戸数 (戸)	71

## 積水ハウス・SI 投資法人

稼働率（面積ベース）	87.6%	賃貸戸数（戸）	65	
敷金（千円）	11,540	総賃料収入	参考資料1「取得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	パシフィック・デベロップメント・マネジメント株式会社	マスターリース会社	パシフィック・デベロップメント・マネジメント株式会社	
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	大和不動産鑑定株式会社による鑑定評価	調査報告会社	株式会社東京建築検査機構	
鑑定評価額	1,870,000	修繕費（千円）	緊急	0
価格時点	平成25年2月1日		1年以内	0
			2～12年間	2,920
		建物再調達価格（千円）	617,000	
		予想最大損失率（PML）	4.1%	
特記事項				
1. 信託対象不動産にかかる土地の建蔽率は本来50%ですが、角地による緩和により60%となっています。				
2. 建築基準法第42条第2項により77.21㎡の私道負担があります。				

### (3) プルス戸越

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35年2月末日		
所在地	（住所）東京都品川区戸越一丁目25番5 （地番）東京都品川区戸越一丁目916番1				
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	用途地域	近隣商業地域 第一種住居地域		用途	共同住宅
	面積（㎡）	679.82		延床面積（㎡）	2,545.90
	容積率 （用途地域指定）	近隣商業地域：300% 第一種住居地域：200%		構造・階数	RC、7F
	建蔽率 （用途地域指定）	近隣商業地域：80% 第一種住居地域：60%		建築時期	平成21年6月25日
取得価格（千円）	1,370,000	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（㎡）	1,943.17	テナント総数	1		
総賃貸面積（㎡）	1,882.01	賃貸可能戸数（戸）	83		
稼働率（面積ベース）	96.9%	賃貸戸数（戸）	80		
敷金（千円）	14,124	総賃料収入	参考資料1「取得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	パシフィック・デベロップメント・マネジメント株式会社	マスターリース会社	パシフィック・デベロップメント・マネジメント株式会社		
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	株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価	調査報告会社	株式会社東京建築検査機構		
鑑定評価額	1,410,000	修繕費（千円）	緊急	0	
価格時点	平成25年2月1日		1年以内	0	
			2～12年間	1,940	
		建物再調達価格（千円）	548,000		
		予想最大損失率（PML）	13.2%		
特記事項					
1. 信託対象不動産に係る土地の容積率及び建蔽率は、それぞれ北側道路境界線より20m以内の範囲（近隣商業地域）は300%・80%、北側道路境界線より20m超の範囲（第一種住居地域）は200%・60%となっており、用途地域の違いにより異なりますが、その対象面積による加重平均を算出すると、それぞれ295.63%及び79.12%となります。					

# 積水ハウス・SI 投資法人

## 【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。  
RC: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24年12月末日現在の情報を記載しており、取得資産の前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。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の合計を記載しています。ただし、賃貸借契約の表示に明白な誤謬がある場合は、竣工図面等をもとに記載しています。また、信託受託者は、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おり、マスターリース会社が賃貸人となっているため、「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、本日現在において各信託不動産についてプロパティ・マネジメント業務を委託しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- ⑬ 「マスターリース会社」欄には、本日現在においてマスターリース契約を信託受託者との間で締結している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、株式会社東京建築検査機構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、小数第二位を四捨五入して記載しています。

## 4. 取得先の概要

(1)	名 称	合同会社AQUA1
(2)	所 在 地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号東京共同会計事務所内
(3)	代 表 者	業務執行社員 一般社団法人AQUA1 職務執行者 北川 久芳
(4)	事 業 内 容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
(5)	資 本 金	10万円
(6)	設 立 年 月	平成24年2月
(7)	出 資 者	一般社団法人AQUA1
(8)	投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	本投資法人は、匿名組合出資持分のうち200百万円（4.4%）出資しています。また、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（以下「資産運用会社」といいます。）の親会社である積水ハウス株式会社及び資産運用会社の株主である株式会社スプリング・インベストメントが一部匿名組合出資を行っています。その他、本投資法人及び資産運用会社と当該会社との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

## 5. 物件取得者等の状況

本物件は、本投資法人及び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。

## 積水ハウス・SI 投資法人

### 6. 取得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
プリュス千石	合同会社イースト・パートナーズ	株式会社久米設計	株式会社久米設計 鉄建建設株式会社	鉄建建設株式会社	ハウスプラス 確認検査株式会社
プリュス代沢	合同会社イースト・パートナーズ	株式会社久米設計	株式会社久米設計 鉄建建設株式会社	鉄建建設株式会社	ハウスプラス 確認検査株式会社
プルス戸越	合同会社ウェスト・パートナーズ	前田建設工業 株式会社	前田建設工業株式 会社、東洋建設株式 会社、株式会社 村岡建築事務所	前田・東洋建設 企業体	株式会社都市 居住評価センター

取得資産のうち、プリュス千石及びプルス戸越については、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います。なお、プリュス代沢については、対象となっていないため、本投資法人は、専門の第三者機関（株式会社東京建築検査機構）に構造計算書の確認調査を委託し、本構造計算書等に特に故意の改ざん・偽装等の不正はない旨の簡易審査の結果報告を受けています。

(参考) 専門機関の概要

機 関 名	株式会社東京建築検査機構
本店所在地	東京都中央区東日本橋一丁目1番4号
代 表 者	代表取締役社長 小林 勝一
資 本 金	180 百万円
主 な 事 業 の 内 容	1. 建築基準法に基づく指定確認検査業務 2. 建築基準法に基づく指定性能評価機関業務 3. 建築基準法に基づく指定構造計算適合性判定機関業務 4. 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく登録住宅性能評価機関業務 5. 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく登録試験機関業務 等

### 7. 媒介の概要

媒介者の名称	みずほ信託銀行株式会社
所 在 地	東京都中央区八重洲一丁目2番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役 野中 隆史
事 業 内 容	1. 信託業務 2. 預金または定期積金の受入れ、資金の貸付けまたは手形の割引ならびに為替取引 3. 債務の保証または手形の引受けその他の前号の銀行業務に付随する業務 4. 国債、地方債、政府保証債その他の有価証券に係る引受け、募集または売出しの取扱い、売買その他の業務 等
資 本 金	247,369 百万円
設 立 年 月	大正14年5月
投資法人・資産運用会社 と当該会社の関係	本投資法人及び資産運用会社との間に特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。
手 数 料	非開示 ※本物件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。

### 8. 決済方法

本投資法人は、本日付で取得代金等を一括して取得先に支払っています。

### 9. 取得の日程

取得資産の取得の日程は以下のとおりです。

取 得 決 定 日	平成25年2月8日
信託受益権譲渡契約締結日	平成25年2月8日
代 金 支 払 日	平成25年2月8日
信託受益権の移転日（取得日）	平成25年2月8日

## 積水ハウス・SI 投資法人

### 10. 今後の見通し

取得資産の取得による、平成 24 年 11 月 15 日付で公表した平成 25 年 3 月期（平成 24 年 10 月 1 日～平成 25 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】 取得資産の鑑定評価書の概要
- 【参考資料 2】 取得資産の外観写真
- 【参考資料 3】 取得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】 取得資産の鑑定評価書の概要

(単位：千円)

	プリウス千石	プリウス代沢	プリウス戸越
鑑定評価額（特定価格）	1,130,000	1,870,000	1,410,000
価格時点	平成 25 年 2 月 1 日	平成 25 年 2 月 1 日	平成 25 年 2 月 1 日
運営収益	73,393	115,541	93,342
貸室賃料収入等 (共益費収入を含む)	72,199	114,430	89,355
その他収入等	1,193	1,110	3,987
運営費用	16,547	21,637	20,506
維持管理費等	8,135	7,564	8,557
公租公課	4,677	6,835	6,026
その他費用	3,734	7,237	5,923
運営純収益 (NOI)	56,845	93,903	72,835
資本的支出等	▲1,168	▲1,420	▲847
純収益 (NCF)	55,677	92,483	71,987
還元利回り	4.9%	4.9%	5.0%
直接還元法による収益価格	1,140,000	1,890,000	1,440,000
DCF 法による収益価格	1,120,000	1,860,000	1,400,000
割引率	4.7%	4.7%	5.1%
最終還元利回り	5.1%	5.1%	5.3%
積算価格	1,020,000	1,670,000	991,000
土地割合	58.7%	65.6%	50.2%
建物割合	41.3%	34.4%	49.8%

(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】取得資産の外観写真

①プリュス千石



②プリュス代沢



# 積水ハウス・SI 投資法人

## ③ プルス戸越



# 積水ハウス・SI 投資法人

## 【参考資料3】取得資産取得後のポートフォリオの概況

物件番号	物件名称(注1)	所在地(注2)	取得日	取得価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)
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	4.3%
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	1.4%
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	1.6%
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	0.6%
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	1.1%
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	0.5%
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	1.0%
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	1.5%
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	1.1%
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	1.7%
住居-13	エステイメン今池	愛知県名古屋市中千種区今池	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	0.8%
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	1.7%
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	1.3%
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	0.7%
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	1.1%
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	1.2%
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	2.2%
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	1.0%
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	0.7%
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	0.9%
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	2.5%
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	2.0%
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	1.8%
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	1.0%
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	0.9%
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	1.0%
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	1.5%
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	2.2%
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	0.8%
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	0.7%
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	0.4%
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	0.7%
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	1.1%
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	2.1%
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	0.8%
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	1.8%
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	2.2%
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	0.8%
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	0.6%
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	1.9%
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	1.8%
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	0.7%
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	0.7%
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	1.3%
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	0.9%
住居-52	プライムメン萱場公園	愛知県名古屋市中千種区萱場	平成 22 年 10 月 1 日	640	0.5%
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	0.6%
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	1.8%
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	1.6%
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	0.8%
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	1.2%

# 積水ハウス・SI 投資法人

物件番号	物件名称(注1)	所在地(注2)	取得日	取得価格 (百万円)(注3)	投資比率 (%)(注4)
住居-58	ブ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	1.3%
住居-59	ブライムメゾン夕陽ヶ丘	大阪府大阪市天王寺区上汐	平成24年4月2日	810	0.7%
住居-60	ブ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	0.4%
住居-61	ブ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	1.5%
住居-62	エスティメゾン秋葉原	東京都台東区上野	平成24年6月29日	1,560	1.3%
住居-63	エスティメゾン笹塚	東京都渋谷区笹塚	平成24年9月5日	2,830	2.3%
住居-64	ブライムメゾン銀座イースト	東京都中央区築地	平成24年10月1日	5,205	4.2%
住居-65	ブライムメゾン高見	愛知県名古屋市中区高見	平成24年10月1日	905	0.7%
住居-66	ブライムメゾン矢田南	愛知県名古屋市中区矢田南	平成24年10月1日	715	0.6%
住居-67	ブライムメゾン照葉	福岡県福岡市東区香椎照葉	平成24年10月1日	1,110	0.9%
住居-68	エスティメゾン東白壁	愛知県名古屋市中区芳野	平成24年10月1日	1,350	1.1%
住居-69	プリウス千石	東京都文京区千石	平成25年2月8日	1,075	0.9%
住居-70	プリウス代沢	東京都世田谷区代沢	平成25年2月8日	1,870	1.5%
住居-71	ブルス戸越	東京都品川区戸越	平成25年2月8日	1,370	1.1%
<b>住 居</b>				<b>103,620</b>	<b>83.7%</b>
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	6,477	5.2%
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	0.8%
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	3.8%
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	1.2%
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	1.0%
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	1.6%
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	1.5%
商業-9	ベルプラザショッピングセンター(注6)	長野県上田市巾着子	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	1.1%
<b>商業施設等</b>				<b>20,193</b>	<b>16.3%</b>
<b>合 計</b>				<b>123,814</b>	<b>100.0%</b>

(注1) 本投資法人は、平成22年3月のスポンサー変更前に取得した住居物件を中心として平成24年8月から順次、新ブランド「エスティメゾン」を導入しています。上記「物件名称」欄に“エスティメゾン”のブランド名が付されている物件については、本現在、物件名称の変更が完了した物件となり、新名称にて記載しています。当該名称変更の詳細につきましては、平成24年5月16日付プレスリリース「本投資法人のブランド戦略に関するお知らせ」及び同年7月31日付・同年9月6日付・同年10月31日付・同年11月30日付プレスリリース「物件名称の変更に関するお知らせ」をご参照ください。

(注2) 「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3) 「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。）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5）又は（注6）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4) 「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、小数第二位を四捨五入しています。

(注5) 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浜松プラザ譲渡後における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。詳細については、平成24年3月21日付プレスリリース「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。

(注6) 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。