

平成27年12月18日

各位

不動産投資信託証券発行者名 日本賃貸住宅投資法人
東京都港区新橋六丁目16番12号
代表者名 執行役員 東野 豊
(コード番号:8986)
資産運用会社名 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント
代表者名 代表取締役社長 東野 豊
問い合わせ先 執行役員経営管理部長 中村 修次
Tel. 03-5425-5600

資産の取得に関するお知らせ

日本賃貸住宅投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産運用を委託している株式会社ミカサ・アセット・マネジメント(以下「資産運用会社」といいます。)は、本日開催の投資委員会及び取締役会において、下記のとおり、5物件の新規取得(以下「本件取得」といいます。)を決定しましたのでお知らせします。

記

I. 外部成長の基本方針

本投資法人は、中長期的に安定した利益配分を実現するため、①東京都 23 区を中心とした首都圏での新規物件取得(原則1物件取得価格 10 億円以上)及び首都圏以外の地域トップクラスの大型物件取得(原則1物件取得価格 10 億円以上)と、②運用効率向上を目的とした、主に首都圏以外の築年数を比較的経た小型物件(特に1物件売却価格5億円以下)等の売却により、『資産規模の継続的拡大とポートフォリオの質の向上』を目指しています。

II. 本件取得の理由

資産運用会社は、取得予定資産の立地、商品性、収益性等を総合的に勘案し、上記基本方針①に合致するため、本件5物件の一括取引として取得を決定しました。特に、名古屋市所在の4物件のうち、3物件はオフィス等の大規模開発により発展が続く名古屋駅にも徒歩圏にあること、1物件も上前津駅に近接し生活環境が良好であることから、取得後も安定した稼働が見込まれます。

本件取得により、本投資法人の資産規模は、200 物件、2,194 億円(取得(予定)価格ベース)、総賃貸可能戸数 13,088 戸となる見込みです。



<取得予定資産>

物件番号	物件名称	地域区分	賃貸住宅 カテゴリー	取得予定価格 (A) (千円) (注2)	鑑定評価額 (平成27年11月) (B) (千円)	取得予定価格と 鑑定評価額の差額 (B)-(A) (千円) (A)/(B))
F-5-074	さくらHills 富士見	3大都市圏 (愛知県名古屋市)	ファミリー	2,750,000	2,810,000	60,000 (97.9%)
O-5-147	さくらHills リバーサイド WEST	3大都市圏 (愛知県名古屋市)	ワンルーム	1,920,000	2,000,000	80,000 (96.0%)
O-5-148	さくらHills リバーサイド EAST	3大都市圏 (愛知県名古屋市)	ワンルーム	1,030,000	1,080,000	50,000 (95.4%)
O-5-149	さくらHills 名駅NORTH	3大都市圏 (愛知県名古屋市)	ワンルーム	750,000	780,000	30,000 (96.2%)
O-6-150	ルネ日本橋 アネーロ (注1)	3大都市圏 (大阪府大阪市)	ワンルーム	1,400,000	1,540,000	140,000 (90.9%)
合計				7,850,000	8,210,000	360,000 (95.6%)

(注1) 取得資産の現在の名称は「ルネ日本橋anhelo」ですが、本投資法人は本物件取得後遅滞なく、本物件の名称を「ルネ日本橋アネーロ」に変更する予定です。

(注2) 取得予定価格には、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。なお、単位未満を切り捨てています。以下同じです。

(注3) 金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入しています。以下同じです。

III. 取得予定資産の内容

① F-5-074 さくらHills富士見

取得予定資産の種類	信託受益権		取得予定価格	2,750,000 千円
信託受託者(予定)	三菱UFJ信託銀行株式会社		信託契約期間	自 平成17年10月28日 至 平成37年12月末日
◇ 物件の特性				
本物件は、名古屋市営地下鉄名城線「上前津」駅の徒歩6分の鉄筋コンクリート造14階・鉄筋コンクリート造10階建のDINKS・ファミリー向けのマンションです。オフィス及び商業集積地である栄エリアに近接しており、生活環境が良好で交通利便性も高いことから、DINKSやファミリー層から高い賃貸需要が見込まれる物件です。				
◇ 物件の概要				
所在地(注1)	(住居表示)愛知県名古屋市中区富士見町5番7号 (地番)愛知県名古屋市中区富士見町503番			
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)	商業地域
	面積(注1)	1,409.04㎡	容積率/建ぺい率(注3)	500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途(注1)	共同住宅・駐車場・駐輪場・ 店舗・ごみ置き場
	延床面積(注1)	7,712.74㎡	建築時期(注1)	平成19年6月11日
	構造・階数(注1)	RC陸屋根14階建/RC陸屋根10階建/RC陸屋根平家建		
タイプ別賃貸可能戸数	119戸(1LDK:48戸、2LDK:68戸、3LDK:2戸、店舗:1戸)			
PM会社(予定)	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社(予定)	合同会社日本賃貸住宅		マスターリース種別(予定)	パス・スルー型
◇ 賃貸借の概況(注4)			◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況(注9)	
テナント総数(注5)	1		調査会社	株式会社ERIソリューション
賃貸可能面積(注6)	6,769.82㎡		報告書日付	平成27年11月27日
賃貸面積	6,184.92㎡		緊急修繕費	—
月額賃料(注7)	14,343千円		短期修繕費(1年以内計)	35,140千円
敷金・保証金等	22,724千円		長期修繕費(2~12年計)	75,840千円
稼働率(戸数ベース)	92.4%		地震PML(予想最大損失率)	5.9%



稼働率(面積ベース)(注8)	91.4%		
特記事項:該当事項はありません。			
担保設定予定の有無:無			

② O-5-147 さくらHillsリバーサイドWEST

取得予定資産の種類	不動産	取得予定価格	1,920,000 千円
信託受託者	—	信託契約期間	—
◇ 物件の特性			
本物件は、名古屋市営地下鉄桜通線「国際センター」駅から徒歩4分、JR 線「名古屋」駅から徒歩 12 分に位置する鉄筋コンクリート・鉄骨造 12 階建の単身者・DINKS 向けのマンションです。本物件東側道路向かいに建つさくらHillsリバーサイドEASTと一体的に開発されており、両物件ともに、床暖房、浴室乾燥機、ミストサウナ等、ハイグレードな設備を備えています。また、近年開発が著しい名駅エリアと、オフィス街である丸の内エリアの双方に近接しており、交通利便性・生活利便性ともに優れていることから、単身者や DINKS さらには名駅エリア・丸の内エリアの法人による高い賃貸需要が見込まれる物件です。			
◇ 物件の概要			
所在地(注1)	(住居表示)愛知県名古屋市中村区那古野一丁目 39 番3号 (地 番)愛知県名古屋市中村区那古野一丁目 3903 番、3904 番、3905 番		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)
	面積(注1)	1,184.49㎡	容積率/建ぺい率(注3)
建物	所有形態	所有権	用途(注1)
	延床面積(注1)	5,529.70㎡	建築時期(注1)
	構造・階数(注1)	SRC 陸屋根 12 階建	
タイプ別賃貸可能戸数	76 戸(1LDK:70 戸、2LDK:4 戸、店舗:2 戸)		
PM 会社(予定)	株式会社長谷工ライブネット		
マスターリース会社(予定)	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別(予定)	パス・スルー型
◇ 賃貸借の概況(注4)		◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況(注9)	
テナント総数(注5)	1	調査会社	株式会社ERIソリューション
賃貸可能面積(注6)	4,502.48㎡	報告書日付	平成27年11月27日
賃貸面積	4,128.84㎡	緊急修繕費	—
月額賃料(注7)	9,756千円	短期修繕費(1年以内計)	14,210千円
敷金・保証金等	23,328千円	長期修繕費(2~12年計)	54,380千円
稼働率(戸数ベース)	90.8%	地震 PML(予想最大損失率)	7.5%
稼働率(面積ベース)(注8)	91.7%		
特記事項:本物件の東側道路は、都市計画道路として計画決定されています。当該道路が整備された場合には、本物件と当該道路の境界線が本物件側に約 10m 後退する予定ですが、現在、当該都市計画道路は文化財保護等の観点から計画廃止の方針が打ち出されています。			
担保設定予定の有無:無			

③ O-5-148 さくらHillsリバーサイドEAST

取得予定資産の種類	不動産	取得予定価格	1,030,000 千円
信託受託者	—	信託契約期間	—
◇ 物件の特性			
本物件は、名古屋市営地下鉄桜通線「国際センター」駅から徒歩4分、JR 線「名古屋」駅から徒歩 12 分に位置する鉄筋コンクリート造 10 階建の単身者・DINKS 向けのマンションです。本物件西側道路向かいに建つさくらHillsリバーサイドWESTと一体的に開発されており、両物件ともに、床暖房、浴室乾燥機、ミストサウナ等、ハイグレードな設備を備えています。また、近年開発が著しい名駅エリアと、オフィス街である丸の内エリアの双方に近接しており、交通利便性・生活利便性ともに優れていることから、単身者や DINKS さらには名駅エリア・丸の内エリアの法人による高い賃貸需要が見込まれる物件です。			
◇ 物件の概要			
所在地(注1)	(住居表示)愛知県名古屋市中村区那古野一丁目 38 番 11 号 (地 番)愛知県名古屋市中村区那古野一丁目 3803 番、3804 番、3805 番、3806 番		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)
	面積(注1)	788.82㎡	容積率/建ぺい率(注3)
建物	所有形態	所有権	用途(注1)
	延床面積(注1)	2,581.60㎡	建築時期(注1)
	構造・階数(注1)	RC 陸屋根 10 階建	
タイプ別賃貸可能戸数	47 戸(1LDK:45 戸、店舗:2 戸)		
PM 会社(予定)	株式会社長谷工ライブネット		
マスターリース会社(予定)	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別(予定)	パス・スルー型
◇ 賃貸借の概況(注4)		◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況(注9)	
テナント総数(注5)	1	調査会社	株式会社ERIソリューション



賃貸可能面積(注6)	2,288.65㎡	報告書日付	平成27年11月27日
賃貸面積	2,239.33㎡	緊急修繕費	—
月額賃料(注7)	5,618千円	短期修繕費(1年以内計)	10,150千円
敷金・保証金等	8,403千円	長期修繕費(2～12年計)	34,720千円
稼働率(戸数ベース)	97.9%	地震 PML(予想最大損失率)	8.4%
稼働率(面積ベース)(注8)	97.8%		
特記事項:該当事項はありません。			
担保設定予定の有無:無			

④ O-5-149 さくらHills名駅NORTH

取得予定資産の種別	不動産	取得予定価格	750,000 千円	
信託受託者	—	信託契約期間	—	
◇ 物件の特性				
本物件は、JR線「名古屋」駅から徒歩6分に位置する鉄筋コンクリート造 12階建の単身者・DINKS 向けのマンションです。大型ターミナル駅である「名古屋」駅から徒歩圏内という希少性や、近年開発が著しい名駅エリアと、オフィス街である丸の内エリアの双方に近接しており、交通利便性・生活利便性ともに優れていることから、単身者や DINKS さらには名駅エリア・丸の内エリアに所在する法人による高い賃貸需要が見込まれる物件です。				
◇ 物件の概要				
所在地(注1)	(住居表示)愛知県名古屋市中区那古野二丁目 25 番 12 号 (地 番)愛知県名古屋市中区那古野二丁目 2509 番2、2509 番3、2509 番 10			
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)	商業地域
	面積(注1)	445.72㎡	容積率/建ぺい率(注3)	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途(注1)	共同住宅・店舗・駐輪場
	延床面積(注1)	1,875.16㎡	建築時期(注1)	平成19年11月21日
	構造・階数(注1)	RC 陸屋根 12 階建		
タイプ別賃貸可能戸数	35 戸(1LDK:34 戸、店舗:1 戸)			
PM 会社(予定)	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社(予定)	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別(予定)	パス・スルー型	
◇ 賃貸借の概況(注4)		◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況(注9)		
テナント総数(注5)	1	調査会社	株式会社ERIソリューション	
賃貸可能面積(注6)	1,685.16㎡	報告書日付	平成27年11月27日	
賃貸面積	1,685.16㎡	緊急修繕費	—	
月額賃料(注7)	4,096千円	短期修繕費(1年以内計)	8,150千円	
敷金・保証金等	4,815千円	長期修繕費(2～12年計)	26,800千円	
稼働率(戸数ベース)	100.0%	地震 PML(予想最大損失率)	7.4%	
稼働率(面積ベース)(注8)	100.0%			
特記事項:該当事項はありません。				
担保設定予定の有無:無				

⑤ O-6-150 ルネ日本橋アネーロ

取得予定資産の種別	不動産	取得予定価格	1,400,000 千円	
信託受託者	—	信託契約期間	—	
◇ 物件の特性				
本物件は、大阪市営地下鉄堺筋線「恵美須町」駅から徒歩1分に位置する、鉄筋コンクリート造 15階建の単身者・DINKS 向けのマンションです。電気街として有名な日本橋エリアに位置し、主要な商業集積地である難波エリアへのアクセスも良好です。主に利便性を重視した社会人層からの需要が見込まれる物件です。				
◇ 物件の概要				
所在地(注1)	(住居表示)大阪府大阪市浪速区日本橋五丁目 7 番 12 号 (地 番)大阪府大阪市浪速区日本橋五丁目 3 番 3			
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)	商業地域
	面積(注1)	538.85㎡	容積率/建ぺい率(注3)	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途(注1)	共同住宅・店舗
	延床面積(注1)	3,240.22㎡	建築時期(注1)	平成21年2月24日
	構造・階数(注1)	RC 陸屋根 15 階建		
タイプ別賃貸可能戸数	113 戸(1K:105 戸、1LDK:2 戸、2LDK:4 戸、店舗:2 戸)			
PM 会社(予定)	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社(予定)	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別(予定)	パス・スルー型	
◇ 賃貸借の概況(注4)		◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況(注9)		



テナント総数(注5)	1	調査会社	株式会社ERIソリューション
賃貸可能面積(注6)	3,114.19㎡	報告書日付	平成27年11月27日
賃貸面積	3,018.31㎡	緊急修繕費	—
月額賃料(注7)	8,932千円	短期修繕費(1年以内計)	460千円
敷金・保証金等	4,299千円	長期修繕費(2~12年計)	43,530千円
稼働率(戸数ベース)	96.4%	地震 PML(予想最大損失率)	12.2%
稼働率(面積ベース)(注8)	96.9%		
特記事項:該当事項はありません。			
担保設定予定の有無:無			

- (注1) 「所在地(地番)」「敷地面積」「延床面積」「構造・階数」「用途」「建築時期」欄には、登記簿上表示されているものを記載しています。なお、「構造・階数」欄は、次の略称により記載しています。SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造、RC:鉄筋コンクリート造、S:鉄骨造
- (注2) 「用途地域」欄には、都市計画法第8条第1号第1項に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- (注3) 「容積率/建ぺい率」欄のうち、「容積率」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、「建ぺい率」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。
- (注4) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、取得予定資産の平成27年11月30日時点における数値及び情報を記載しています。
- (注5) 「テナント総数」欄には、マスターリース業者との間でマスターリース契約が締結されている場合、テナント総数を「1」として記載しています。
- (注6) 「賃貸可能面積」は、平成27年11月30日時点の運用資産に係る建物の賃貸可能な床面積を記載しており、倉庫、駐車場、管理人室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃貸人が当該建物の維持管理のために賃貸(使用貸借を含みます。)する面積は除きます。なお、賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。
- (注7) 「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成27年11月30日時点における数値及び情報をもとに月額賃料収入(賃料、共益費及び駐車場収入等)を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) 「稼働率(面積ベース)」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注9) 「建物エンジニアリング・レポートの概況」欄の金額については、千円未満を切り捨てて、比率等は小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、地震 PML は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より平成27年11月に取得したものです。
- (注10) さくらHills富士見については、信託受託者はみずほ信託銀行株式会社ですが、本投資法人取得後に三菱UFJ信託銀行株式会社へ変更する予定です。
- (注11) さくらHillsリバーサイドWEST、さくらHillsリバーサイドEAST、さくらHills名駅NORTH、ルネ日本橋アネーロについては、信託受益権により取得した後、取得日付で信託不動産の現物交付を受け、不動産として保有する予定です。

IV. 取得予定資産の建築主、建物設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算書に関する調査機関

物件番号 物件名	建築主	建物設計者	施工者	確認検査機関	構造計算書 調査機関
F-5-074 さくらHills 富士見	有限会社さくら Hills富士見町	株式会社加藤設計	日本国土開発 株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	一般社団法人 日本建築構造 技術者協会
O-5-147 さくらHills リバーサイドWEST	有限会社さくら Hills那古野	株式会社加藤設計	日本国土開発 株式会社	株式会社国際確認 検査センター	一般社団法人 日本建築構造 技術者協会
O-5-148 さくらHills リバーサイドEAST	有限会社さくら Hills那古野	株式会社加藤設計	日本国土開発 株式会社	株式会社国際確認 検査センター	一般社団法人 日本建築構造 技術者協会
O-5-149 さくらHills 名駅NORTH	有限会社さくら Hills那古野	株式会社加藤設計	日本国土開発 株式会社	株式会社 確認サービス	一般社団法人 日本建築構造 技術者協会
O-6-150 ルネ日本橋 アネーロ	総合地所株式会社	株式会社榎並工務店 一級建築士事務所	株式会社 榎並工務店	建築検査機構 株式会社	(注)

本投資法人は、一般の建物デュー・デリジェンスのプロセスに加え、取得先より受領した、客観性・第三者性のある第三者専門機関による調査結果を基に、建築基準法に適合しているか否かについての検証を行いました。当該調査の結果、建築基準法違反は検出されませんでした。

(注)ルネ日本橋アネーロについては、平成19年6月に施行された改正建築基準法に基づき、指定構造計算適合性判定機関により構造計算適合性判定の通知を受けているため、第三者専門機関による構造計算書に関する追加的な調査は実施しておりません。



V. 取得先の概要

- ① F-5-074 さくらHills富士見、O-5-147 さくらHillsリバーサイドWEST、O-5-148 さくらHillsリバーサイドEAST、
O-5-149 さくらHills名駅NORTH

商号	合同会社ロングトラスト
所在地	－（注）
代表者	－（注）
事業内容	－（注）
資本金	－（注）
設立日	－（注）
純資産	－（注）
総資産	－（注）
大株主及び持株比率	－（注）
本投資法人・資産運用会社と当該会社との関係	本投資法人・資産運用会社と当該法人との間には、資本関係、人的関係及び取引関係は一切なく、また、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。また、当該法人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」、並びに資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規則に定める「利害関係者」に該当しません。

（注）取得先の同意が得られていないため非開示としています。

- ② O-6-150 ルネ日本橋アネーロ

商号	合同会社ディープリスペクト
所在地	－（注）
代表者	－（注）
事業内容	－（注）
資本金	－（注）
設立日	－（注）
純資産	－（注）
総資産	－（注）
大株主及び持株比率	－（注）
本投資法人・資産運用会社と当該会社との関係	本投資法人・資産運用会社と当該法人との間には、資本関係、人的関係及び取引関係は一切なく、また、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。また、当該法人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」、並びに資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規則に定める「利害関係者」に該当しません。

（注）取得先の同意が得られていないため非開示としています。

VI. 物件取得者等の状況

取得予定資産は、本投資法人・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ありません。



VII. 媒介の概要

F-5-074 さくらHills富士見、O-5-147 さくらHillsリバーサイドWEST、O-5-148 さくらHillsリバーサイドEAST、
O-5-149 さくらHills名駅NORTH、O-6-150 ルネ日本橋アネーロ

商号	株式会社ミナトマネジメント
所在地	東京都港区芝五丁目 32 番8号
代表者	代表取締役 倉本達人
事業内容	宅地建物取引業、第二種金融商品取引業
資本の額	7,800 万円
設立日	平成 17 年 11 月 21 日
本投資法人・資産運用会社と当該会社との間の関係	本投資法人・資産運用会社と当該法人との間には、資本関係、人的関係及び取引関係は一切なく、また、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。また、当該法人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」、並びに資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規則に定める「利害関係者」に該当しません。
媒介手数料等	－（注）

(注)媒介者の同意が得られていないため非開示としています。

VIII. 取得予定資金

借入金及び自己資金

なお、借入金の詳細については、本日付のプレスリリース「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

IX. 決済方法等

売買実行時に全額決済を行います。

X. 取得の日程

物件番号 物件名	取得決定日 売買契約締結日	代金支払日(予定) 物件譲受日(予定)
F-5-074 さくらHills富士見	平成 27 年 12 月 18 日	平成 27 年 12 月 22 日
O-5-147 さくらHillsリバーサイドWEST		
O-5-148 さくらHillsリバーサイドEAST		
O-5-149 さくらHills名駅NORTH		
O-6-150 ルネ日本橋アネーロ		

XI. 今後の見通し

本件取得による平成 28 年3月期(平成 27 年 10 月 1 日～平成 28 年3月 31 日)及び平成 28 年9月期(平成 28 年4月 1 日～平成 28 年9月 30 日)の運用状況への影響はそれぞれ軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。



XII. 鑑定評価書の概要

物件名称	F-5-074 さくらHills富士見
鑑定評価額	2,810,000,000 円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 27 年 11 月 30 日

項目	内容	概要等	
収益価格	(円) 2,810,000,000	—	
直接還元法による価格	(円) 2,850,000,000	—	
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(円) 191,712,775	—	
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(円) 183,290,328	対象不動産の競争力、現行賃貸借状況及び入退きの予定、市場環境等を踏まえ計上。
	駐車場収入	(円) 10,032,000	
	その他収入	(円) 4,983,308	
(b)	空室等損失	(円) 6,592,861	対象不動産の賃貸形式及び競争力、現行賃貸借状況、市場環境等を踏まえ計上。
	貸倒損失	(円) 0	敷金等により担保されているため非計上
(2) 総運営費用	(円) 40,437,392	—	
維持管理費用	維持管理費用	(円) 5,736,000	PM業務提案書の内容、過去実績の推移より計上。
	水道光熱費	(円) 3,899,416	過去実績の推移より計上。
	修繕費	(円) 7,131,251	現況の建物維持管理状況、品等、築年数等より計上。
	プロパティマネジメントフィー	(円) 3,734,589	PM業務提案書の内容より計上。
	テナント募集費用等	(円) 3,785,704	
	公租公課	(円) 12,683,000	実額を計上。
	損害保険料	(円) 591,740	依頼者提示資料に基づき計上。
	その他費用	(円) 2,875,692	過去実績の推移より計上。
(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(円) 151,275,383	—	
(4) 一時金の運用益	(円) 331,938	近時における金融資産の収益率、将来の経済予測等より計上。	
(5) 資本的支出	(円) 6,240,000	現況の建物維持管理状況、品等、築年数等より計上。	
(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(円) 145,367,321	—	
(7) 還元利回り	(%) 5.1	同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意のうえ査定。	
DCF 法による価格	(円) 2,790,000,000	—	
割引率	割引率	(%) 5.2	金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを勘案することにより査定。
	最終還元利回り	(%) 5.3	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	(円) 2,760,000,000	—	
土地割合	土地割合	(%) 30.8	同一需給圏内の類似地域等に存する比較可能性を有する取引事例より比準し、それら比準の過程における各種補修正・要因比較等は、豊富な事例資料の収集分析を踏まえ査定。
	建物割合	(%) 69.2	ERを参考に、設計監理料を加味し査定。
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	無し		



物件名称	○-5-147 さくらHillsリバーサイドWEST
鑑定評価額	2,000,000,000 円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 27 年 11 月 30 日

項目	内容	概要等	
収益価格	(円) 2,000,000,000	—	
直接還元法による価格	(円) 2,020,000,000	—	
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(円) 126,914,852	—	
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(円) 123,307,890	対象不動産の競争力、現行賃貸借状況及び入退去の予定、市場環境等を踏まえ計上。
	駐車場収入	(円) 8,496,000	
	その他収入	(円) 2,262,599	
(b)	空室等損失	(円) 7,151,637	対象不動産の賃貸形式及び競争力、現行賃貸借状況及び入退去予定、フリーレント予定の有無、テナント工事期間、市場環境等を踏まえ計上。
	貸倒損失	(円) 0	
(2) 総運営費用	(円) 25,017,730	—	
維持管理費用	維持管理費用	(円) 2,760,000	PM業務見積書の内容、過去実績の推移より計上。
	水道光熱費	(円) 1,782,982	過去実績の推移より計上。
	修繕費	(円) 4,814,859	現況の建物維持管理状況、品等、築年数等より計上。
	プロパティマネジメントフィー	(円) 2,493,045	PM業務見積書の内容より計上。
	テナント募集費用等	(円) 2,479,707	PM業務見積書の内容、過去実績の推移より計上。
	公租公課	(円) 8,096,100	実額を計上。
	損害保険料	(円) 306,570	類似事例等を踏まえ計上。
	その他費用	(円) 2,284,467	過去実績の推移より計上。
(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(円) 101,897,122	—	
(4) 一時金の運用益	(円) 297,577	近時における金融資産の収益率、将来の経済予測等より計上。	
(5) 資本的支出	(円) 3,090,000	現況の建物維持管理状況、品等、築年数等より計上。	
(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(円) 99,104,699	—	
(7) 還元利回り	(%) 4.9	同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意のうえ査定。	
DCF 法による価格	(円) 1,990,000,000	—	
割引率	割引率	(%) 5.0	金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを勘案することにより査定。
	最終還元利回り	(%) 5.1	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	(円) 1,890,000,000	—	
土地割合	土地割合	(%) 51.2	同一需給圏内の類似地域等に存する比較可能性を有する取引事例より比準し、それら比準の過程における各種補修正・要因比較等は、豊富な事例資料の収集分析を踏まえ査定。
	建物割合	(%) 48.8	ERを参考に標準的な建設費、通常の付帯費用相当額を査定。
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	無し		



物件名称	○-5-148 さくらHillsリバーサイドEAST
鑑定評価額	1,080,000,000 円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 27 年 11 月 30 日

項目	内容	概要等
収益価格	(円) 1,080,000,000	—
直接還元法による価格	(円) 1,100,000,000	—
(1)総運営収益: (a)-(b)	(円) 70,132,849	—
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(円) 67,745,640	対象不動産の競争力、現行賃貸借状況及び入退きの予定、市場環境等を踏まえ計上。
(a) 駐車場収入	(円) 6,486,000	
(a) その他収入	(円) 1,176,578	
(b) 空室等損失	(円) 5,275,369	対象不動産の賃貸形式及び競争力、現行賃貸借状況、市場環境等を踏まえ計上。
(b) 貸倒損失	(円) 0	敷金等により担保されているため非計上
(2)総運営費用	(円) 14,487,627	—
維持管理費用	(円) 2,436,000	業務委託契約内容、過去実績の推移より計上。
水道光熱費	(円) 1,098,552	過去実績の推移より計上。
修繕費	(円) 2,403,699	現況の建物維持管理状況、品等、築年数等より計上。
プロパティマネジメントフィー	(円) 1,379,125	業務委託契約内容を踏まえ計上。
テナント募集費用等	(円) 1,334,260	業務委託契約内容、過去実績の推移より計上。
公租公課	(円) 4,418,600	実額を計上。
損害保険料	(円) 155,000	保険金額、契約内容等に基づき計上。
その他費用	(円) 1,262,391	過去実績の推移より計上。
(3)運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(円) 55,645,222	—
(4)一時金の運用益	(円) 179,811	近時における金融資産の収益率、将来の経済予測等より計上。
(5)資本的支出	(円) 2,080,000	現況の建物維持管理状況、品等、築年数等より計上。
(6)純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(円) 53,745,033	—
(7)還元利回り	(%) 4.9	同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意のうえ査定。
DCF 法による価格	(円) 1,070,000,000	—
割引率	(%) 5.0	金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを勘案することにより査定。
最終還元利回り	(%) 5.1	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	(円) 1,040,000,000	—
土地割合	(%) 54.4	同一需給圏内の類似地域等に存する比較可能性を有する取引事例より比準し、それら比準の過程における各種補修正・要因比較等は、豊富な事例資料の収集分析を踏まえ査定。
建物割合	(%) 45.6	ERを参考に標準的な建設費、通常の付帯費用相当額を査定。
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	無し	



物件名称	○-5-149 さくらHills名駅NORTH
鑑定評価額	780,000,000 円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 27 年 11 月 30 日

項目	内容	概要等
収益価格	(円) 780,000,000	—
直接還元法による価格	(円) 791,000,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(円) 52,019,664	—
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(円) 48,148,896	対象不動産の競争力、現行賃貸借状況及び入退きの予定、市場環境等を踏まえ計上。
(a) 駐車場収入	(円) 3,168,000	
(a) その他収入	(円) 3,145,180	
(b) 空室等損失	(円) 2,442,412	対象不動産の賃貸形式及び競争力、現行賃貸借状況、市場環境等を踏まえ計上。
(b) 貸倒損失	(円) 0	敷金等により担保されているため非計上
(2) 総運営費用	(円) 11,424,299	—
維持管理費用	(円) 1,740,000	PM業務提案書の内容、過去実績の推移より計上。
水道光熱費	(円) 1,091,984	過去実績の推移より計上。
修繕費	(円) 2,006,274	PM業務提案書の内容より計上。
プロパティマネジメントフィー	(円) 977,730	PM業務提案書の内容、過去実績の推移より計上。
テナント募集費用等	(円) 973,387	
公租公課	(円) 3,580,500	実額を計上。
損害保険料	(円) 118,070	依頼者提示資料に基づき計上。
その他費用	(円) 936,354	過去実績の推移より計上。
(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(円) 40,595,365	—
(4) 一時金の運用益	(円) 100,277	近時における金融資産の収益率、将来の経済予測等より計上。
(5) 資本的支出	(円) 1,960,000	現況の建物維持管理状況、品等、築年数等より計上。
(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(円) 38,735,642	—
(7) 還元利回り	(%) 4.9	同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意のうえ査定。
DCF 法による価格	(円) 775,000,000	—
割引率	(%) 5.0	金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを勘案することにより査定。
最終還元利回り	(%) 5.1	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	(円) 772,000,000	—
土地割合	(%) 51.2	同一需給圏内の類似地域等に存する比較可能性を有する取引事例より比準し、それら比準の過程における各種補修正・要因比較等は、豊富な事例資料の収集分析を踏まえ査定。
建物割合	(%) 48.8	ERを参考に標準的な建設費、通常の付帯費用相当額を査定。
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	無し	



物件名称	○-6-150 ルネ日本橋アネーロ
鑑定評価額	1,540,000,000 円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 27 年 11 月 30 日

項目	内容	概要等
収益価格	(円) 1,540,000,000	—
直接還元法による価格	(円) 1,550,000,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(円) 104,806,423	—
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(円) 105,221,794	対象不動産の競争力、現行賃貸借状況及び入退去の予定、市場環境等を踏まえ計上。
(a) 駐車場収入	(円) 5,760,000	
(a) その他収入	(円) 6,000	
(b) 空室等損失	(円) 6,181,371	対象不動産の賃貸形式及び競争力、現行賃貸借状況、入退去予定、市場環境等を踏まえ計上。
(b) 貸倒損失	(円) 0	敷金等により担保されているため非計上
(2) 総運営費用	(円) 22,705,356	—
維持管理費用	(円) 3,900,000	業務委託契約内容、過去実績の推移より計上。
水道光熱費	(円) 1,868,514	過去実績の推移より計上。
修繕費	(円) 3,593,063	現況の建物維持管理状況、品等、築年数等より計上。
プロパティマネジメントフィー	(円) 2,096,008	業務委託契約内容を踏まえ計上。
テナント募集費用等	(円) 1,941,913	業務委託契約内容、過去実績の推移より計上。
公租公課	(円) 6,944,900	実額を計上。
損害保険料	(円) 264,830	依頼者提示資料に基づき計上。
その他費用	(円) 2,096,128	過去実績の推移より計上。
(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(円) 82,101,067	—
(4) 一時金の運用益	(円) 145,931	近時における金融資産の収益率、将来の経済予測等より計上。
(5) 資本的支出	(円) 3,255,000	現況の建物維持管理状況、品等、築年数等より計上。
(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(円) 78,991,998	—
(7) 還元利回り	(%) 5.1	同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意のうえ査定。
DCF 法による価格	(円) 1,540,000,000	—
割引率	(%) 5.2	金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを勘案することにより査定。
最終還元利回り	(%) 5.3	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	(円) 1,460,000,000	—
土地割合	(%) 37.7	同一需給圏内の類似地域等に存する比較可能性を有する取引事例より比準し、それら比準の過程における各種補修正・要因比較等は、豊富な事例資料の収集分析を踏まえ査定。
建物割合	(%) 62.3	ERを参考に標準的な建設費、通常の付帯費用相当額を査定。
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	無し	

以上



(参考資料①) 取得予定資産の外観写真

① F-5-074 さくらHills富士見





② O-5-147 さくらHillsリバーサイドWEST





③ O-5-148 さくらHillsリバーサイドEAST





④ O-5-149 さくらHills名駅NORTH





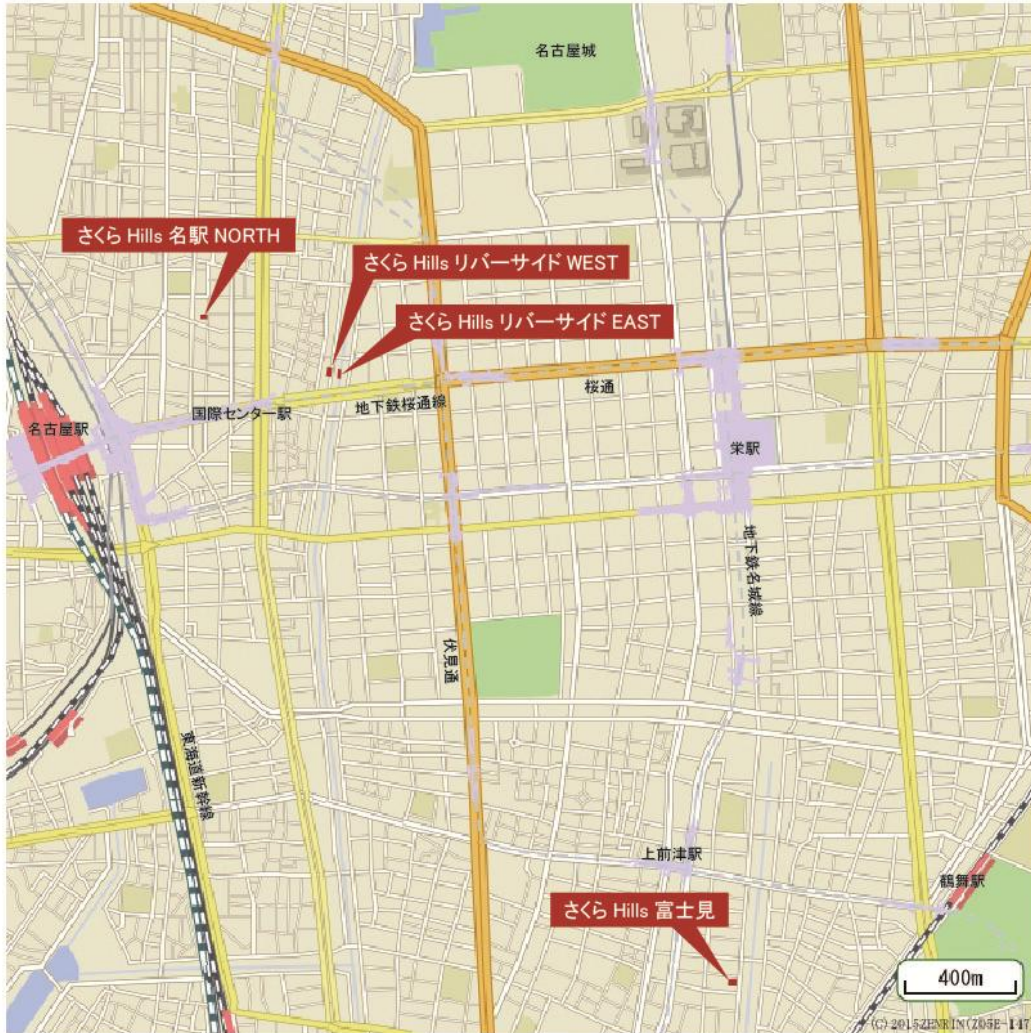
⑤ O-6-150 ルネ日本橋アネーロ





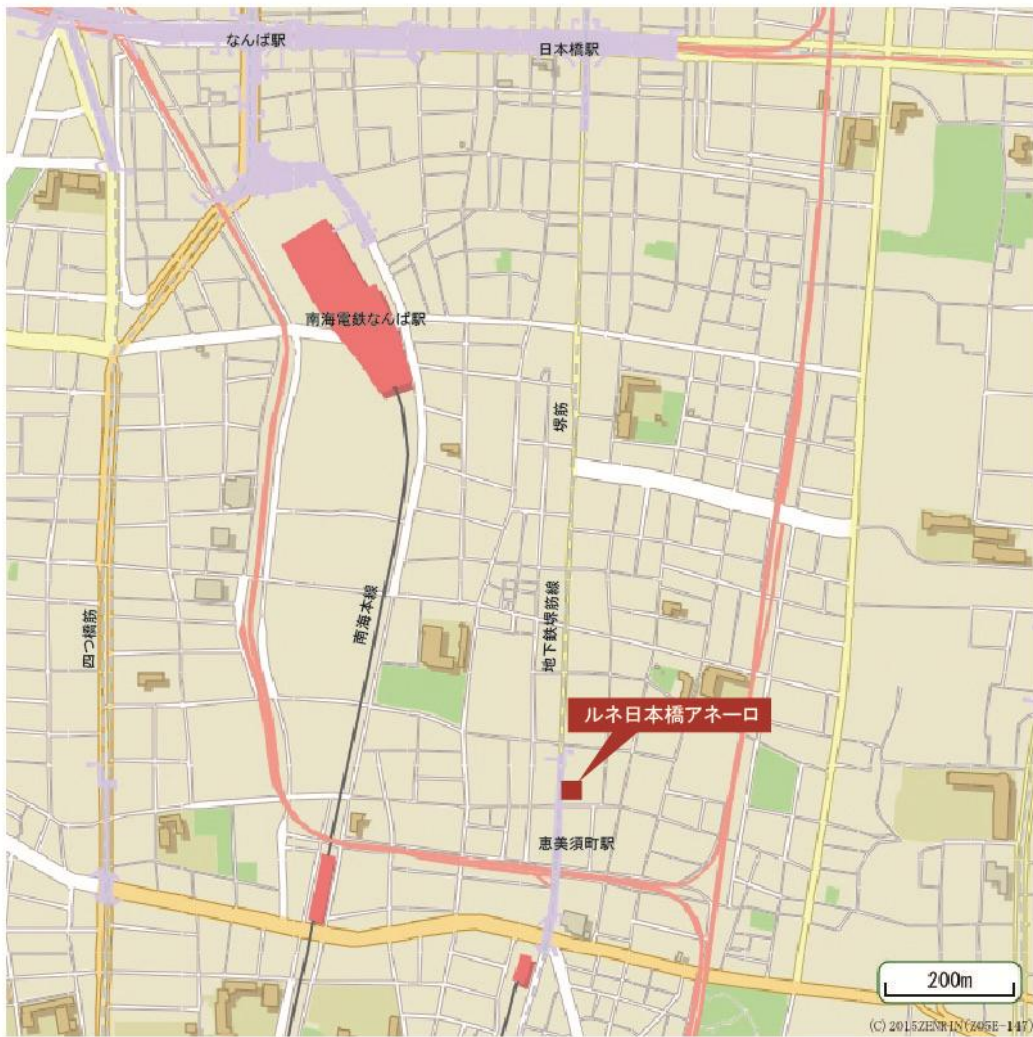
(参考資料②) 取得予定資産の位置図

- ① F-5-074 さくらHills富士見、O-5-147 さくらHillsリバーサイドWEST、O-5-148 さくらHillsリバーサイドEAST、O-5-149 さくらHills名駅NORTH





② O-6-150 ルネ日本橋アネーロ





(参考資料③) 本件取得後のタイプ・エリア別の戸数

(括弧は本件取得に伴う増加。単位:戸)

地域区分	ワンルーム	ファミリー	地域区分計
東京都 23 区	2,314	1,188	3,502
3大都市圏	4,462(+271)	1,750(+119)	6,212(+390)
政令指定都市等	2,821	553	3,374
合計	9,597(+271)	3,491(+119)	13,088(+390)

(参考資料④) 本件取得後のポートフォリオの状況

資産規模(取得(予定)価格)	2,194 億円
保有物件数	200 棟
賃貸可能戸数	13,088 戸

(補足資料①) 本件取得に伴うポートフォリオの概況について

<物件数等>

	本件取得前	取得5物件(+)	本件取得後
保有物件数	195 棟	5棟	200 棟
賃貸可能戸数	12,698 戸	390 戸	13,088 戸
賃貸可能面積	503,738.63 m ²	18,104.23 m ²	521,842.86 m ²
平均築年 (注)	12.5 年	8.0 年	12.4 年

(注) 各物件の築年数を取得(予定)価格で加重平均することにより試算しています。なお、「本件取得前」及び「取得5物件」は本日時点、「本件取得後」は物件譲受日時点の築年数をそれぞれ使用しています。

<資産規模等>

	本件取得前	取得5物件(+)	本件取得後
取得(予定)価格総額 (注1)	2,115 億円	78 億円	2,194 億円
簿価 (a) (注2)	2,060 億円	78 億円	2,139 億円
鑑定評価額 (b) (注3)	2,240 億円	82 億円	2,322 億円
比率 (a)÷(b)×100%	92.0%	95.6%	92.1%
1物件当たり資産規模 (注1)	10.8 億円	15.7 億円	10.9 億円
NOI 利回り (注4)	5.70%	5.50%	5.69%

(注1) 取得(予定)価格総額、1物件当たり資産規模はいずれも取得(予定)価格に基づき算出しています。

(注2) 簿価は、「本件取得前」は第19期末の貸借対照表計上額に第20期取得済み物件の取得価格合計を加えた額、「取得5物件」は取得(予定)価格、「本件取得後」は第19期末の貸借対照表計上額に第20期取得済み物件及び取得5物件の取得(予定)価格を加えた額です。

(注3) 鑑定評価額は、「本件取得前」は第19期末時点の鑑定評価額に第20期取得済み物件の取得時鑑定評価額の合計を加えた額、「取得5物件」は取得時点、「本件取得後」は第19期末時点の鑑定評価額に第20期取得済み物件及び取得2物件の取得時鑑定評価額を加えた額です。

(注4) NOI利回りはNOI÷取得(予定)価格です。取得予定資産は取得時鑑定NOIを用いています。なお、「本件取得前」は第19期実績を年換算した額に第20期取得済み物件の取得時鑑定NOIを加えた額、「取得5物件」は取得時鑑定NOI、「本件取得後」は第19期実績を年換算した額に第20期取得済み物件及び取得2物件の取得時鑑定NOIを加えた額です。

<タイプ別投資額及び投資比率(取得(予定)価格ベース)>

	本件取得前	取得5物件(+)	本件取得後
ワンルーム	1,359 億円 (64.2%)	51 億円 (65.0%)	1,410 億円 (64.3%)
ファミリー	756 億円 (35.8%)	27 億円 (35.0%)	783 億円 (35.7%)

<地域別投資額及び投資比率(取得(予定)価格ベース)>

	本件取得前	取得5物件(+)	本件取得後
東京都 23 区	917 億円 (43.3%)	—	917 億円 (41.8%)
3大都市圏	847 億円 (40.1%)	78 億円 (100.0%)	926 億円 (42.2%)
政令指定都市等	350 億円 (16.6%)	—	350 億円 (16.0%)



(補足資料②) 本件取得後のポートフォリオ

物件番号	物件名称	地域区分	取得(予定)価格 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
O-1-001	サテラ北 34 条	政令指定都市等	1,133,714	0.5
O-1-004	サテラ永山	政令指定都市等	342,428	0.2
O-1-032	willDo 北 24 条	政令指定都市等	316,000	0.1
O-1-033	フラットカレラ	政令指定都市等	290,000	0.1
O-1-034	s13w9 h+	政令指定都市等	463,000	0.2
O-1-035	s9w12 h+	政令指定都市等	533,000	0.2
O-1-090	スカイヒルズ N15	政令指定都市等	712,000	0.3
O-1-091	スカイヒルズ栄町	政令指定都市等	832,000	0.4
O-1-092	ドーマー千歳	政令指定都市等	476,000	0.2
O-1-093	スカイヒルズ高台 I	政令指定都市等	448,000	0.2
O-1-128	アルファタワー札幌南4条	政令指定都市等	1,185,000	0.5
O-1-132	クレジデンス・札幌南4条	政令指定都市等	1,140,000	0.5
O-1-145	グランカーサ永山公園通	政令指定都市等	1,002,000	0.5
O-2-037	willDo 西下台町	政令指定都市等	512,000	0.2
O-2-054	willDo 上杉3丁目	政令指定都市等	506,000	0.2
O-2-065	グランメゾン七福	政令指定都市等	342,000	0.2
O-2-094	リビングステージ東仙台	政令指定都市等	317,200	0.1
O-2-123	ウエストパーク支倉	政令指定都市等	1,240,000	0.6
O-2-137	フォレスト・ヒル仙台青葉	政令指定都市等	2,750,000	1.3
O-2-140	グランカーサ仙台五橋	政令指定都市等	2,100,000	1.0
O-3-079	willDo 礎町	政令指定都市等	462,510	0.2
O-3-080	willDo 笹口	政令指定都市等	266,000	0.1
O-4-005	willDo 越谷	3大都市圏	499,333	0.2
O-4-006	ジョイフル狭山	3大都市圏	216,619	0.1
O-4-007	ルミエール八王子	3大都市圏	480,761	0.2
O-4-008	willDo 清澄	東京都 23 区	5,024,619	2.3
O-4-009	ターキーズ田園調布第2	東京都 23 区	281,523	0.1
O-4-010	willDo 本千葉	3大都市圏	379,857	0.2
O-4-011	willDo 横浜南	3大都市圏	233,142	0.1
O-4-012	サイトピア	3大都市圏	506,142	0.2
O-4-024	VISTA シュプリーム	3大都市圏	563,584	0.3
O-4-025	ジョイ尾山台	東京都 23 区	624,265	0.3
O-4-031	willDo 大塚	東京都 23 区	725,229	0.3
O-4-038	willDo 新座	3大都市圏	590,438	0.3
O-4-039	東信松涛マンション	東京都 23 区	912,000	0.4
O-4-055	ハーモニー上北沢	東京都 23 区	400,000	0.2
O-4-062	willDo 南浦和	3大都市圏	396,000	0.2



物件番号	物件名称	地域区分	取得価格 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
O-4-069	カレッジスクエア北池袋	東京都 23 区	727,000	0.3
O-4-070	カレッジスクエア東武練馬	東京都 23 区	892,000	0.4
O-4-071	カレッジスクエア赤塚	東京都 23 区	734,000	0.3
O-4-072	カレッジスクエア東久留米	3大都市圏	523,000	0.2
O-4-073	カレッジスクエア早稲田 II	東京都 23 区	215,000	0.1
O-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	東京都 23 区	1,060,000	0.5
O-4-075	カレッジスクエア新小岩	東京都 23 区	724,000	0.3
O-4-076	カレッジスクエア木場	東京都 23 区	639,000	0.3
O-4-077	カレッジスクエア錦糸町	東京都 23 区	490,000	0.2
O-4-078	カレッジスクエア早稲田	東京都 23 区	316,000	0.1
O-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	東京都 23 区	1,010,000	0.5
O-4-095	プロスペクト日本橋本町	東京都 23 区	808,000	0.4
O-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	東京都 23 区	1,480,000	0.7
O-4-097	六本木ライズハウス	東京都 23 区	912,000	0.4
O-4-098	TK フラッツ渋谷	東京都 23 区	4,770,000	2.2
O-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京都 23 区	1,050,000	0.5
O-4-100	プロスペクト KALON 三ノ輪	東京都 23 区	1,620,000	0.7
O-4-101	プロスペクト東雲橋	東京都 23 区	3,040,000	1.4
O-4-102	プロスペクト門前仲町	東京都 23 区	1,080,000	0.5
O-4-103	プロスペクト荻窪	東京都 23 区	701,000	0.3
O-4-104	エクセリア池袋WEST II	東京都 23 区	852,000	0.4
O-4-105	プロスペクト大森海岸	東京都 23 区	1,480,000	0.7
O-4-106	プロスペクト武蔵新城	3大都市圏	1,050,000	0.5
O-4-107	フレグランズ川崎	3大都市圏	548,900	0.3
O-4-108	プロスペクト中央林間	3大都市圏	524,000	0.2
O-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	東京都 23 区	2,170,000	1.0
O-4-121	ジョイスコート	東京都 23 区	3,010,000	1.4
O-4-122	アクトフォルム浅草	東京都 23 区	1,216,000	0.6
O-4-125	グランカーサ六本木	東京都 23 区	1,480,808	0.7
O-4-126	グランカーサ南青山	東京都 23 区	3,750,000	1.7
O-4-127	ストーリーア神宮前	東京都 23 区	3,160,000	1.4
O-4-129	スペースシア新宿	東京都 23 区	2,525,000	1.2
O-4-133	リエトコート四谷	東京都 23 区	1,716,800	0.8
O-4-134	リエトコート元赤坂	東京都 23 区	1,095,700	0.5
O-4-138	グランカーサ銀座イースト	東京都 23 区	2,000,000	0.9
O-4-146	グランカーサ三ノ輪	東京都 23 区	850,000	0.4
O-5-013	willDo 金山正木	3大都市圏	490,095	0.2
O-5-026	エクセルシオール栄	3大都市圏	641,767	0.3



物件番号	物件名称	地域区分	取得価格 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
O-5-027	willDo 日比野	3大都市圏	317,603	0.1
O-5-040	willDo 千代田	3大都市圏	633,000	0.3
O-5-041	willDo 太閤通	3大都市圏	1,120,000	0.5
O-5-042	willDo 金山	3大都市圏	370,000	0.2
O-5-043	willDo 金山沢下	3大都市圏	375,000	0.2
O-5-056	willDo 勝川	3大都市圏	503,000	0.2
O-5-057	ステージア黄金	3大都市圏	600,000	0.3
O-5-063	willDo 稲永	3大都市圏	641,000	0.3
O-5-066	willDo 東別院	3大都市圏	703,000	0.3
O-5-081	willDo 松原	3大都市圏	549,000	0.3
O-5-082	willDo 四日市鶴の森	3大都市圏	529,150	0.2
O-5-086	willDo 代官町	3大都市圏	655,000	0.3
O-5-088	willDo 高畑	3大都市圏	494,115	0.2
O-5-147	さくらHillsリバーサイドWEST	3大都市圏	1,920,000	0.9
O-5-148	さくらHillsリバーサイドEAST	3大都市圏	1,030,000	0.5
O-5-149	さくらHills名駅NORTH	3大都市圏	750,000	0.3
O-6-014	willDo 市岡	3大都市圏	722,761	0.3
O-6-015	willDo 海老江	3大都市圏	350,904	0.2
O-6-016	willDo 今福西	3大都市圏	413,857	0.2
O-6-017	メゾンフローラ	3大都市圏	584,285	0.3
O-6-018	ウインドフォー南本町	3大都市圏	307,142	0.1
O-6-028	willDo 新大阪 s I	3大都市圏	285,723	0.1
O-6-029	グランメール東淀川	3大都市圏	236,069	0.1
O-6-046	willDo 塚本	3大都市圏	730,000	0.3
O-6-047	willDo 天満橋	3大都市圏	338,000	0.2
O-6-048	willDo 堺筋本町	3大都市圏	325,000	0.1
O-6-049	willDo 谷町	3大都市圏	1,040,000	0.5
O-6-050	willDo 難波 w II	3大都市圏	486,000	0.2
O-6-051	willDo 難波 w I	3大都市圏	690,000	0.3
O-6-059	willDo 浜崎通	3大都市圏	2,280,000	1.0
O-6-060	willDo 南森町	3大都市圏	493,000	0.2
O-6-064	willDo 松屋町	3大都市圏	810,000	0.4
O-6-067	willDo 新大阪	3大都市圏	861,000	0.4
O-6-083	willDo 三宮イースト	3大都市圏	731,000	0.3
O-6-084	willDo 上新庄 w I	3大都市圏	366,000	0.2
O-6-085	willDo 九条	3大都市圏	537,000	0.2
O-6-111	アプレスト新大阪	3大都市圏	1,391,000	0.6
O-6-112	アプレスト桜川	3大都市圏	385,800	0.2



物件番号	物件名称	地域区分	取得価格 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
O-6-113	プロスペクト美章園	3大都市圏	277,000	0.1
O-6-114	プロスペクト中之島	3大都市圏	734,000	0.3
O-6-116	プロスペクト豊中服部	3大都市圏	366,000	0.2
O-6-117	プロスペクト下鴨	3大都市圏	281,000	0.1
O-6-118	プロスペクト河原町五条	3大都市圏	583,000	0.3
O-6-119	グランシス江坂	3大都市圏	1,260,000	0.6
O-6-131	セレニテ甲子園	3大都市圏	2,550,000	1.2
O-6-136	ブレジオ都島	3大都市圏	1,610,000	0.7
O-6-139	セレニテ新大阪式番館	3大都市圏	3,510,000	1.6
O-6-141	グランカーサ梅田北	3大都市圏	2,050,000	0.9
O-6-142	セレニテ本町グランデ	3大都市圏	4,286,000	2.0
O-6-143	グランシス天満橋	3大都市圏	4,050,000	1.8
O-6-144	デイグラン鶴見	3大都市圏	1,030,000	0.5
O-6-150	ルネ日本橋アネーロ	3大都市圏	1,400,000	0.6
O-7-068	willDo 岡山駅西口	政令指定都市等	1,220,000	0.6
O-7-087	willDo 岡山大供	政令指定都市等	1,040,000	0.5
O-9-053	willDo 中洲	政令指定都市等	2,460,000	1.1
O-9-130	ルネッサンス 21 博多	政令指定都市等	1,500,000	0.7
O-9-135	グランパーク天神	政令指定都市等	4,698,000	2.1
ワンルーム計			141,013,855	64.3

物件番号	物件名称	地域区分	取得価格 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
F-1-041	パレドール円山	政令指定都市等	559,000	0.3
F-1-069	グランカーサ裏参道	政令指定都市等	1,510,000	0.7
F-1-070	グランカーサ北3条	政令指定都市等	1,265,880	0.6
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	政令指定都市等	396,190	0.2
F-2-002	グリーンパーク小松島	政令指定都市等	550,523	0.3
F-2-003	ダイアパレス泉崎	政令指定都市等	355,095	0.2
F-2-004	willDo 高砂	政令指定都市等	364,904	0.2
F-2-042	リビングステージ南仙台	政令指定都市等	159,500	0.1
F-2-043	高砂関式番館	政令指定都市等	558,000	0.3
F-3-034	アークハイム新潟	政令指定都市等	1,060,000	0.5
F-4-005	ジョアンナマンション	3大都市圏	556,714	0.3
F-4-006	入間駅前ビル	3大都市圏	1,517,000	0.7
F-4-007	入間駅前第二ビル	3大都市圏	687,666	0.3
F-4-008	セレーノ大宮	3大都市圏	1,554,523	0.7
F-4-009	すずらん館	3大都市圏	441,190	0.2



物件番号	物件名称	地域区分	取得価格 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
F-4-010	ボヌール常盤	3大都市圏	752,904	0.3
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	東京都 23 区	636,333	0.3
F-4-013	ドリームハイツ	東京都 23 区	358,666	0.2
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	東京都 23 区	587,238	0.3
F-4-015	王子ハイツ	東京都 23 区	347,857	0.2
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	東京都 23 区	360,714	0.2
F-4-017	willDo 等々力	東京都 23 区	1,764,809	0.8
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	3大都市圏	609,904	0.3
F-4-019	リーベスト西千葉	3大都市圏	2,152,476	1.0
F-4-020	コリンヌ津田沼	3大都市圏	352,761	0.2
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	3大都市圏	453,571	0.2
F-4-028	ウィンバルコーラス平塚第 13	3大都市圏	477,587	0.2
F-4-029	リーベスト東中山	3大都市圏	1,371,314	0.6
F-4-031	MGA 金町	東京都 23 区	484,000	0.2
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	東京都 23 区	662,000	0.3
F-4-036	ロフティー平井	東京都 23 区	324,000	0.1
F-4-038	コロネード春日	東京都 23 区	3,115,277	1.4
F-4-039	THE パームス代々木上原コスモテラス	東京都 23 区	1,250,000	0.6
F-4-040	サンテラス代々木上原	東京都 23 区	1,180,000	0.5
F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	東京都 23 区	840,000	0.4
F-4-045	パークテラス恵比寿	東京都 23 区	2,060,000	0.9
F-4-046	プロスペクト道玄坂	東京都 23 区	1,590,000	0.7
F-4-047	プロスペクト・グラーサ広尾	東京都 23 区	3,560,000	1.6
F-4-048	プロスペクト初台	東京都 23 区	518,000	0.2
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	東京都 23 区	1,110,000	0.5
F-4-050	プロスペクト町屋	東京都 23 区	484,000	0.2
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	東京都 23 区	2,630,000	1.2
F-4-052	プロスペクト森下	東京都 23 区	1,260,000	0.6
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	東京都 23 区	1,110,000	0.5
F-4-054	BELNOS34	東京都 23 区	1,700,000	0.8
F-4-055	SK レジデンス	東京都 23 区	805,000	0.4
F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	東京都 23 区	1,012,000	0.5
F-4-057	ディム橋本	3大都市圏	748,000	0.3
F-4-058	プロスペクト川崎	3大都市圏	1,520,000	0.7
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	3大都市圏	717,000	0.3
F-4-064	グラーナ上野	東京都 23 区	1,100,000	0.5
F-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	3大都市圏	5,550,000	2.5



物件番号	物件名称	地域区分	取得価格 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
F-4-066	リエトコート浅草橋	東京都 23 区	1,615,800	0.7
F-4-071	グランカーサ新小岩	東京都 23 区	1,510,000	0.7
F-4-072	グランカーサ両国壺番館	東京都 23 区	1,420,000	0.6
F-4-073	グランカーサ両国貳番館	東京都 23 区	770,000	0.4
F-5-023	willDo 伝馬町	3大都市圏	627,785	0.3
F-5-032	ステラートシティ桜山	3大都市圏	735,000	0.3
F-5-037	willDo 黒川	3大都市圏	677,000	0.3
F-5-060	グランカーサ代官町	3大都市圏	1,082,000	0.5
F-5-061	グランカーサ御器所	3大都市圏	932,500	0.4
F-5-067	リエトコート丸の内	3大都市圏	3,756,800	1.7
F-5-068	グランカーサ上前津	3大都市圏	2,050,000	0.9
F-5-074	さくらHills富士見	3大都市圏	2,750,000	1.3
F-6-026	willDo 西明石	3大都市圏	635,666	0.3
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	3大都市圏	1,860,000	0.8
F-6-062	クラウンハイム西田辺	3大都市圏	405,000	0.2
F-6-063	プロスペクト桂	3大都市圏	470,000	0.2
ファミリー計			78,389,158	35.7
合計			219,403,013	100.0

(注1) 「取得(予定)価格」は、それぞれ千円未満を切り捨てて記載しています。合計欄及び小計欄には、切り捨て前の取得価格を合計したものを、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「投資比率」欄には、運用資産及び取得予定資産の取得(予定)価格の総額に対する当該運用資産及び取得予定資産の取得(予定)価格の比率を記載しています。