

平成29年9月15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 山根 正喜
(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 常務取締役経営管理部長 渡邊 浩二
Tel. 03-5425-5600

資産の譲渡に関するお知らせ

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「本資産運用会社」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、物件の譲渡(以下「本件譲渡」といいます。)を決定しましたので、お知らせします。

記

I. 基本方針

本資産運用会社は、本投資法人の長期的に安定した利益配分を実現するため、①東京23区を中心とした首都圏及び首都圏以外の地域トップクラスの物件(原則、共に1物件10億円以上)の新規取得と、②運用効率等の向上を主たる目的とし、原則、首都圏以外の小型物件(特に、1物件5億円以下)の譲渡により、本投資法人の『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. 本件譲渡の理由等

本資産運用会社は、直近2年間(平成28年3月期(第20期)～平成29年9月期(第23期))の新規物件の取得実績(札幌市、東京都、名古屋市、大阪市で12物件190億円)及び保有物件の譲渡実績(札幌市、大阪市、伊丹市、吹田市で5物件13億円)を考慮した地域戦略、本件譲渡物件の将来的な収益性の見込み、現状の不動産売買市場の動向等に鑑み、本件譲渡が本投資法人のポートフォリオの質の向上に資すると判断したためです。

(物件概要)

アprest新大阪:大阪府大阪市淀川区、平成29年3月期(第22期)末帳簿価格13.65億円(鑑定評価額14.6億円)

平成22年旧プロスペクト・リート投資法人との合併により取得した、本投資法人唯一のサービスアパート(92戸・築21年)

物件名称 (所在地)	帳簿価格 (平成29年 3月末) (A) (千円)	簿価 NOI 利回り (%) (注2)	築年数 (注3)	鑑定評価額 (平成29年 3月末) (B) (千円)	鑑定評価額 と帳簿価格 の差額 (B)-(A) (千円)	譲渡予定 価格 (C) (千円) (注4)	譲渡予定 価格と 鑑定評価額 の差額 (C)-(B) (千円)	譲渡予定価格 と帳簿価格 の差額 (C)-(A) (千円)
アprest新大阪 (大阪府大阪市)	1,365,590	6.5	21.4年	1,460,000	94,409	1,800,000	340,000	434,409

(注1) 金額は単位未満を切捨て、比率は小数第2位を四捨五入しています。以下同じです。

(注2) 簿価NOI利回りは、平成28年9月期及び平成29年3月期NOI実績の合計を平成29年3月期末の簿価で除した数字です。

(注3) 本日時点の築年数を記載しています。

(注4) 譲渡予定価格には譲渡諸経費、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。以下同じです。

なお、本件譲渡により、本投資法人の総資産規模は、199 棟、2,259 億円（取得価格ベース、総戸数 13,300 戸）となる見込みです。

III. 譲渡予定資産の内容

O-6-111 アprest新大阪

譲渡予定資産	不動産	
信託受託者	—	
信託契約期間	—	
所在地	大阪府大阪市淀川区宮原五丁目2番 25 号	
所有形態	所有形態	所有権
	面積	766.13 m ²
	用途地域	商業地域
	容積率/建ぺい率	600%・400%/80%
用途	所有形態	所有権
	用途	共同住宅・駐車場
	構造・階数	SRC・RC 陸屋根 10 階建
	延床面積	4,269.71 m ²
	建設時期	平成8年3月 22 日
帳簿価額(平成 29 年3月末)	1,365,590 千円	
譲渡価額	1,800,000 千円	
譲渡価額-帳簿価額	434,409 千円	
鑑定評価額(平成 29 年3月末)	1,460,000 千円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
テナントの内容		
テナントの総数	テナントの総数	1
	総賃料収入	80,260 千円(平成 29 年3月期の期中賃貸事業収入)
	敷金・保証金	61,696 千円(平成 29 年8月 31 日時点)
	総賃貸可能面積	2,984.64 m ²
	総賃貸面積	2,737.20 m ² (平成 29 年8月 31 日時点)

IV. 譲渡先の概要

譲渡予定先は国内事業法人ですが、譲渡予定先の同意が得られていないため非開示としています。なお、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、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。

V. 媒介の概要

商号	大和証券株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号
代表者	代表取締役社長 中田 誠司
事業内容	有価証券等の売買、有価証券等の売買の媒介、取次又は代理、有価証券の引受等の金融商品取引業及びそれに付帯する事業
資本の額	1,000 億円
設立日	平成 11 年4月 26 日
本投資法人・資産運用会社と当該会社との間の関係	
資本関係	当該会社は、資産運用会社の親会社(出資割合98.1%)である株式会社大和証券グループ本社(以下、「大和証券グループ本社」といいます。)の子会社(出資割合100%)であり、投資信託及び投資法人に関する法律(以下、「投信法」といいます。)に定める利害関係人等に該当します。なお、平成29年3月31日時点で当該会社は、本投資法人の投資口を102口(0.006%)、大和証券グループ本社は55,014口(3.4%)、資産運用会社は606口(0.04%)保有しています。
人的関係	当該会社と本投資法人の間には、記載すべき人的関係はありません。なお、当該会社は、資産運用会社の一部の役職員の出向元であり、また、資産運用会社の取締役の一部及び監査役には、当該会社又は大和証券グループ本社が兼職先となっている者がいます。
取引関係	当該会社と本投資法人の間には、記載すべき取引関係はありません。なお、本投資法人と大和証券グループ本社とは平成29年3月期において、本投資法人が保有する資産のうち16物件にかかる賃貸借契約を締結し、本投資法人は11,695千円の賃料等を大和証券グループ本社から受領しています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、資産運用会社と同一の親会社をもつ会社であり、関連当事者に該当します。
媒介手数料等	非開示(注)

商号	大和プロパティ株式会社
所在地	東京都中央区京橋一丁目2番1号
代表者	代表取締役社長 草場 真也
事業内容	大和証券グループ各社の店舗・事務所等における不動産の保有・賃貸借、並びに設備の保守・管理に関する業務、不動産及び不動産信託受益権の売買・媒介、並びに賃貸借に関する業務、不動産及びビル経営に関するコンサルティング業務、不動産の鑑定評価業務
資本の額	1億円
設立日	昭和 29 年1月 29 日
本投資法人・資産運用会社と当該会社との間の関係	
資本関係	当該会社は、資産運用会社の親会社(出資割合98.1%)である株式会社大和証券グループ本社(以下、「大和証券グループ本社」といいます。)の子会社(出資割合99.4%)であり、投資信託及び投資法人に関する法律(以下、「投信法」といいます。)に定める利害関係人等に該当します。なお、平成29年3月31日時点で当該会社は、本投資法人の投資口を保有しておらず、大和証券グループ本社は55,014口(3.4%)、資産運用会社は606口(0.04%)保有しています。
人的関係	当該会社と本投資法人の間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	当該会社と本投資法人の間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への	当該会社は、資産運用会社と同一の親会社をもつ会社であり、関連当事者に該当しま

該 当 状 況	す。
媒 介 手 数 料 等	非開示 (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。

VI. 決済方法等

売買契約締結後に手付金を受領し、売買実行時に残金決済を行います。

VII. 譲渡代金の使途

平成 30 年 3 月 23 日に返済期日が到来する長期借入総額 7,570 百万円の期限前返済資金の一部に、平成 29 年 10 月 13 日付で充当する予定です。詳細は本日付プレスリリース「資金の借換え及び期限前返済に関するお知らせ」をご参照ください。

VIII. 譲渡の日程

平成 29 年 9 月 15 日 譲渡決定及び譲渡契約締結
平成 29 年 9 月 28 日 代金受領及び物件譲渡(予定)

IX. 今後の見通し

本件譲渡を含めた平成 29 年 3 月期(平成 28 年 10 月 1 日～平成 29 年 3 月 31 日)及び平成 29 年 9 月期(平成 29 年 4 月 1 日～平成 29 年 9 月 30 日)の運用状況への影響につきましては、本日付プレスリリース「平成 29 年 3 月期(第 22 期)及び平成 29 年 9 月期(第 23 期)運用状況及び分配金予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

X. 鑑定評価書の概要

物件名称	O-6-111 アprest新大阪		
鑑定評価額	1,460,000,000 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 29 年 3 月 31 日		

項 目	内 容		概 要 等
収益価格	(円)	1,460,000,000	—
直接還元法による価格	(円)	1,450,000,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(円)	154,173,057	—
	共益費込み貸室賃料収入	(円) 147,345,712	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) 4,488,000	
	その他収入	(円) 11,053,030	新規契約時礼金、更新料収入、電柱設置料、自販機収入等を査定し計上
	空室等損失	(円) 8,713,685	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)	72,853,952	—
	維持管理費用	(円)	33,786,000	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)	9,526,971	対象不動産の規模・用途等を考慮し計上
	修繕費	(円)	5,246,207	建物維持管理状況、品等、築年数、専用部グレード等より計上
	プロパティマネジメントフィー	(円)	3,578,001	業務委託契約内容により計上
	テナント募集費用等	(円)	2,568,802	業務委託契約内容、過去実績の推移より計上
	公租公課	(円)	7,154,700	平成 28 年度の課税標準額に基づき査定
	損害保険料	(円)	259,340	保険金額、契約内容等より計上
	その他費用	(円)	10,733,931	過去実績の推移より計上
	(3) 運営純収益 (NOI) : (1) - (2)	(円)	81,319,105	—
	(4) 一時金の運用益	(円)	90,053	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)	7,372,500	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)	74,036,658	—
	(7) 還元利回り	(%)	5.1	—
	DCF 法による価格	(円)	1,470,000,000	—
	割引率	(%)	5.2	—
	最終還元利回り	(%)	5.3	—
	積算価格	(円)	1,430,000,000	—
	土地割合	(%)	65.5	—
	建物割合	(%)	34.5	—
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

※ 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アドレス: <http://www.irhi.co.jp/>

(参考資料①) 本件譲渡後のタイプ・エリア別の戸数(見込み)

(括弧は本件譲渡に伴う増減。単位:戸)

	ワンルーム	ファミリー	エリア計
東京都 23 区	2,314	1,188	3,502
3大都市圏(注1)	4,486(▲92)	1,751	6,237(▲92)
政令指定都市等(注2)	2,867	694	3,561
タイプ計	9,667(▲92)	3,633	13,300(▲92)

(注1) 「3大都市圏」とは、東京都 23 区以外の関東大都市圏、中京大都市圏及び近畿大都市圏をいいます。以下同じです。

(注2) 「政令指定都市等」とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、新潟大都市圏、静岡・浜松大都市圏、岡山大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏及び熊本大都市圏並びに人口が 30 万人以上の中核市をいいます。以下同じです。

(参考資料②) 本件譲渡後のポートフォリオの状況(見込み)

資産規模(取得価格)	2,259 億円
保有物件数	199 棟
賃貸可能戸数	13,300 戸

(補足資料①) 本件譲渡に伴うポートフォリオの概況について

< 物件数等 >

	本件譲渡前	譲渡1物件(-)	本件譲渡後
保有物件数	200 棟	1 棟	199 棟
賃貸可能戸数	13,392 戸	92 戸	13,300 戸
賃貸可能面積	538,892.01 m ²	2,984.64 m ²	535,907.37 m ²
平均築年(注)	13.7 年	21.4 年	13.7 年

(注) 「本件譲渡前」及び「譲渡1物件」は本日時点、「本件譲渡後」は譲渡予定日である平成 29 年9月 28 日時点における築年数を、取得価格でそれぞれ加重平均することにより算出しています。

< 資産規模等 >

	本件譲渡前	譲渡1物件(-)	本件譲渡後
取得価格総額 (注1)	2,272 億円	13 億円	2,259 億円
簿価 (a) (注2)	2,202 億円	13 億円	2,189 億円
鑑定評価額 (b) (注3)	2,521 億円	14 億円	2,507 億円
比率 (a)÷(b)×100%	87.4%	93.5%	87.3%
1物件当たり資産規模 (注1)	11.3 億円	13.9 億円	11.3 億円
NOI 利回り (注4)	5.68%	6.37%	5.67%

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

(注2) 簿価は、平成 29 年3月期(第 22 期)末時点保有物件は平成 29 年3月期(第 22 期)末の貸借対照表計上額、平成 29 年9月期(第 23 期)取得物件は取得価格に基づき算出しています。

(注3) 鑑定評価額は、平成 29 年3月期(第 22 期)末保有物件については平成 29 年3月末時点、平成 29 年9月期(第 23 期)取得済物件については取得時鑑定評価書に基づきます。

(注4) NOI 利回りは NOI÷取得価格です。なお、平成 29 年3月期(第 22 期)取得物件を除く当該期末保有物件については平成 28 年9月期(第 21 期)実績と平成 29 年3月期(第 22 期)実績 NOI の合計、平成 29 年3月期(第 22 期)取得物件については、平成 29 年3月末の鑑定評価書における NOI、平成 29 年9月期(第 23 期)取得物件については取得時鑑定評価書における NOI をそれぞれ使用しています。

< タイプ別投資額及び比率(取得価格ベース) >

	本件譲渡前	譲渡1物件(-)	本件譲渡後
ワンルーム	1,443 億円(63.5%)	13 億円(100.0%)	1,429 億円(63.3%)
ファミリー	829 億円(36.5%)	—	829 億円(36.7%)

< 地域別投資額及び比率(取得価格ベース) >

	本件譲渡前	譲渡1物件(-)	本件譲渡後
東京都 23 区	917 億円(40.3%)	—	917 億円(40.6%)
3大都市圏	954 億円(42.0%)	13 億円(100.0%)	940 億円(41.6%)
政令指定都市等	401 億円(17.7%)	—	401 億円(17.8%)

(補足資料②) 本件譲渡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-1-034	グランカーサ南 13 条	政令指定都市等	463,000	0.2
O-1-035	グランカーサ南9条	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	ドーミー千歳	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-1-146	グランカーサ永山公園通	政令指定都市等	1,002,000	0.4
O-1-151	グランカーサ南 11 条	政令指定都市等	830,000	0.4
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	0.5
O-2-137	フォレスト・ヒル仙台青葉	政令指定都市等	2,750,000	1.2
O-2-140	グランカーサ仙台五橋	政令指定都市等	2,100,000	0.9
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	2.2
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	0.2
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
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	0.4
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	2.1
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	1.3

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-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	0.2
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	1.3
O-4-122	アクトフォルム浅草	東京都 23 区	1,216,000	0.5
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	ストーリー神宮前	東京都 23 区	3,160,000	1.4
O-4-129	グランカーサ新宿御苑	東京都 23 区	2,525,000	1.1
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-4-145	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
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	0.2
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	0.8
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-6-046	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	0.1
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-6-085	willDo 九条	3大都市圏	537,000	0.2
O-6-112	アprest桜川	3大都市圏	385,800	0.2
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

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-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	セレンテ甲子園	3大都市圏	2,550,000	1.1
O-6-136	ブレジオ都島	3大都市圏	1,610,000	0.7
O-6-139	セレンテ新大阪式番館	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	セレンテ本町グランデ	3大都市圏	4,286,000	1.9
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-6-152	HS梅田EAST	3大都市圏	2,151,000	1.0
O-6-153	セレンテ梅田EST	3大都市圏	1,057,000	0.5
O-6-154	セレンテ夕陽丘EST	3大都市圏	811,500	0.4
O-7-068	willDo 岡山駅西口	政令指定都市等	1,220,000	0.5
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			142,987,419	63.3

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)
F-1-041	パレドール円山	政令指定都市等	559,000	0.2
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-1-075	知事公館前タワーレジデンス	政令指定都市等	4,530,000	2.0
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	0.2
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	0.2
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	0.2
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
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

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)
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	0.4
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	グラサ上野	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
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	グランカーサ両国式番館	東京都 23 区	770,000	0.3
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	1.2
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			82,919,158	36.7
合計			225,906,578	100.0

(注1) 「取得価格」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、運用資産の取得価格の総額に対する当該運用資産の取得価格の比率を記載しています。