

平成27年5月8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 トシヤ・クロダ
(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、7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、下記のとおりお知らせします。

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. 取得予定資産の取得理由と物件概要

本投資法人は、当面の取得価格ベースの目標2,500億円達成に向けて、新規物件の取得を進めています。前回(平成25年11月)の公募増資以降も、銀行借入及び自己資金により8物件、総額175億円(取得価格合計)の新規物件を取得しました。今般、上記方針に合致する以下の7物件、総額143億円(取得予定価格合計)は、上記外部成長方針に資すると判断し、本件取得を決定致しました。

(取得予定資産の取得理由)

取得予定資産は、いずれも東京都23区、札幌市及び大阪市に所在する平成18年以降竣工の質の高い物件です(特に、セレニテ本町グランデは平成27年2月竣工の新築物件)。各取得予定資産の取得予定価格は、鑑定評価額の92.0%~99.3%(7物件全体では95.5%)であり、収益性・立地等全般的な質も高く、ポートフォリオの分散及び質の向上に資するものと考えています。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

なお、取得予定資産は、1物件(グランカーサ北3条)を除き、いずれも媒介を経由せず、資産運用会社の独自ルートを通じて複数の売主との直接取引ルートやブリッジ・ファンドの活用により取得するものです(グランシス天満橋及びデイグラン鶴見は、ブリッジ・ファンドからの取得です。詳細につきましては、平成26年3月26日付のプレスリリース「資産(匿名組合出資持分)の取得に関するお知らせ」もご参照下さい。)

(各物件の概要)

F-1-070 グランカーサ北3条

- ・札幌駅や札幌市内中心部のビジネスエリアへ徒歩圏内に立地するファミリータイプ
- ・平成24年竣工、鑑定評価額1,290百万円に対して、取得予定価格1,265百万円(98.1%)で取得予定

F-4-071 グランカーサ新小岩

- ・都心へのアクセスに優れた、分譲仕様のファミリータイプ
- ・平成18年竣工、鑑定評価額1,530百万円に対して、取得予定価格1,510百万円(98.7%)で取得予定(媒介なし)

F-4-072 グランカーサ両国壱番館

- ・生活利便性の高いエリアに位置し、グレード感のある住設機器を備えた分譲仕様のファミリータイプ(グランカーサ両国式番館と一体で開発された物件)
- ・平成18年竣工、鑑定評価額1,430百万円に対して、取得予定価格1,420百万円(99.3%)で取得予定(媒介なし)

F-4-073 グランカーサ両国式番館

- ・グランカーサ両国壱番館と同様、生活利便性が高く都心へのアクセスに優れた、分譲仕様のファミリータイプ(グランカーサ両国壱番館と一体で開発された物件)
- ・平成18年竣工、鑑定評価額785百万円に対して、取得予定価格770百万円(98.1%)で取得予定(媒介なし)

O-6-142 セレニテ本町グランデ

- ・大阪市内の商業エリア・ビジネスエリアともにアクセスが良く、専有部・共用部ともに設備が豊富な今春竣工の新築ワンルームタイプ
- ・平成27年2月竣工、鑑定評価額4,530百万円に対して、取得予定価格4,286百万円(94.6%)で取得予定(媒介なし)

O-6-143 グランシス天満橋(ブリッジ・ファンドからの取得)

- ・官庁街・ビジネス街至近で、大阪市内ビジネス街へのアクセスも良好なワンルームタイプ
- ・平成19年竣工、鑑定評価額4,320百万円に対して、取得予定価格4,050百万円(93.8%)で取得予定(媒介なし)

O-6-144 デイグラン鶴見(ブリッジ・ファンドからの取得)

- ・周辺に大型公園や商業施設があり、生活利便性が高いワンルームタイプ
- ・平成19年竣工、鑑定評価額1,120百万円に対して、取得予定価格1,030百万円(92.0%)で取得予定(媒介なし)

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

本件取得により、本投資法人の資産規模は、199 物件、約 2,115 億円(取得(予定)価格ベース)、総賃貸可能戸数 12,744 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 (注2)	賃貸住宅 カテゴリー	取得予定 価格 (A) (千円) (注3)	鑑定評価額 (B) (千円)	取得予定価格と 鑑定評価額の差額 (B)-(A) (千円) ((A)/(B)) (注4)
F-1-070	グランカーサ 北3条 (注1)	政令指定都市等 (北海道札幌市)	ファミリー	1,265,880	1,290,000	24,120 (98.1%)
F-4-071	グランカーサ 新小岩 (注1)	東京都 23 区 (東京都葛飾区)	ファミリー	1,510,000	1,530,000	20,000 (98.7%)
F-4-072	グランカーサ 両国壺番館 (注1)	東京都 23 区 (東京都墨田区)	ファミリー	1,420,000	1,430,000	10,000 (99.3%)
F-4-073	グランカーサ 両国式番館 (注1)	東京都 23 区 (東京都墨田区)	ファミリー	770,000	785,000	15,000 (98.1%)
O-6-142	セレンテ 本町グランデ	3大都市圏 (大阪府大阪市)	ワンルーム	4,286,000	4,530,000	244,000 (94.6%)
O-6-143	グランシス天満橋	3大都市圏 (大阪府大阪市)	ワンルーム	4,050,000	4,320,000	270,000 (93.8%)
O-6-144	デイグラン鶴見	3大都市圏 (大阪府大阪市)	ワンルーム	1,030,000	1,120,000	90,000 (92.0%)
合計				14,331,880	15,005,000	673,120 (95.5%)

(注1) 上記の各取得予定資産の現在の名称は「ゼスティ札幌」、「ニューシティアパートメント新小岩」、「ニューシティアパートメント両国石原Ⅰ」及び「ニューシティアパートメント両国石原Ⅱ」ですが、本投資法人は各物件の取得後遅滞なく、各物件の名称を「グランカーサ北3条」、「グランカーサ新小岩」、「グランカーサ両国壺番館」及び「グランカーサ両国式番館」に変更する予定です。

(注2) 「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。「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。

(注3) 「取得予定価格」は、当該不動産又は不動産に係る信託受益権の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された不動産又は不動産に係る信託受益権の売買価格)を記載しています。以下同じです。

(注4) 「取得予定価格と鑑定評価額の差額」の括弧内の割合は、取得予定価格を鑑定評価額で除した数値を記載しています(小数第2位を四捨五入しています。)

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

Ⅲ. 取得予定資産の内容

① F-1-070 グランカーサ北3条

取得予定資産の種別	不動産	取得予定価格	1,265,880 千円
信託受託者	—	信託契約期間	—
◇ 物件の特性			
本物件は、JR「札幌」駅徒歩約9分、札幌市営地下鉄東豊線「さっぽろ」駅徒歩約7分に位置する、鉄筋コンクリート造 15階建のファミリー向けのマンションです。札幌市内のビジネスエリアへのアクセスが良いことに加え、周辺には大型百貨店や商業ビルの「札幌エスタ」、複合商業施設である「サッポロファクトリー」等の商業施設を有することから、生活利便性を重視する DINKS、ファミリー層を中心に幅広い入居者層をターゲットにする物件です。			
◇ 物件の概要			
所在地(注1)	(住居表示) 北海道札幌市中央区北三条東三丁目1番地9(住居表示未実施地区) (地 番) 北海道札幌市中央区北三条東三丁目1番9		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)
	面積(注1)	1,146.46㎡	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)	5,356.19㎡	建築時期(注1)
	構造・階数(注1)	RC 陸屋根地下1階付 15階建	
タイプ別賃貸可能戸数	84戸(1LDK:15戸、2LDK:69戸)		
PM会社(予定)	株式会社タカラ		
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(注10)
◇ 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)	4,346.56㎡	報告書日付	平成27年4月7日
賃貸面積	4,346.56㎡	緊急修繕費	—
月額賃料(注7)	7,072千円	短期修繕費(1年以内計)	20千円
敷金・保証金等	6,270千円	長期修繕費(2~12年計)	42,010千円
稼働率(戸数ベース)	100.0%	地震 PML(予想最大損失率)	3.7%
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			

② F-4-071 グランカーサ新小岩

取得予定資産の種別	不動産	取得予定価格	1,510,000 千円
信託受託者	—	信託契約期間	—
◇ 物件の特性			
本物件は、JR 総武線「新小岩」駅から徒歩約4分に位置する、鉄筋コンクリート造 13階建のファミリー向けマンションです。周辺は中高層の共同住宅・低層一般住宅のほか、事務所・店舗等も混在するエリアで、駅周辺の商業施設やロードサイド店舗の生活利便施設も充実しています。JR総武線快速で「東京」駅まで約 14 分と、都心接近性にも優れています。分譲仕様の賃貸住宅であり、設備関係も充実していることから、高い競争力を有した物件です。			
◇ 物件の概要			
所在地(注1)	(住居表示) 東京都葛飾区西新小岩四丁目 41 番 22 号 (地 番) 東京都葛飾区西新小岩四丁目 89 番 2		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)
	面積(注1)	650.92㎡	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)	2,710.60㎡	建築時期(注1)
	構造・階数(注1)	RC 陸屋根 13階建	
タイプ別賃貸可能戸数	36戸(3LDK:36戸)		
PM会社(予定)	東急住宅リース株式会社		
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

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

◇ 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)	2,467.92㎡	報告書日付	平成27年2月25日
賃貸面積	2,467.92㎡	緊急修繕費	—
月額賃料(注7)	6,714千円	短期修繕費(1年以内計)	4,610千円
敷金・保証金等	13,068千円	長期修繕費(2～12年計)	14,650千円
稼働率(戸数ベース)	100.0%	地震 PML(予想最大損失率)	4.0%
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			

③ F-4-072 グランカーサ両国壺番館

取得予定資産の種別	不動産	取得予定価格	1,420,000千円
信託受託者	—	信託契約期間	—

◇ 物件の特性

本物件は、都営地下鉄大江戸線「両国」駅から徒歩約10分に位置する、鉄筋コンクリート造7階建のファミリー向けマンションです。JR総武線・東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅からも徒歩約15分で、各駅から「東京」駅までは約10～15分程度と都心各方面へのアクセスに優れています。付近には食品スーパー、各種小売店等が存しており、日常生活における利便性も良好です。本物件西側道路向かい側に建つグランカーサ両国壺番館と一体的に開発され、オール電化、床暖房等、分譲仕様の設備を備えた、幅広いファミリー世帯のニーズを充足する物件です。

◇ 物件の概要

所在地(注1)	(住居表示) 東京都墨田区石原三丁目6番3号 (地番) 東京都墨田区石原三丁目26番1			
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)	準工業地域
	面積(注1)	742.06㎡	容積率/建ぺい率(注3)	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途(注1)	共同住宅
	延床面積(注1)	2,388.24㎡	建築時期(注1)	平成18年2月24日
	構造・階数(注1)	RC陸屋根7階建		
タイプ別賃貸可能戸数	33戸(2LDK:7戸、3LDK:26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)	2,136.53㎡	報告書日付	平成27年2月13日
賃貸面積	2,081.94㎡	緊急修繕費	—
月額賃料(注7)	6,017千円	短期修繕費(1年以内計)	2,150千円
敷金・保証金等	11,316千円	長期修繕費(2～12年計)	12,080千円
稼働率(戸数ベース)	97.0%	地震 PML(予想最大損失率)	6.4%
稼働率(面積ベース)(注8)	97.4%		
特記事項:該当事項はありません。			
担保設定予定の有無:無			

④ F-4-073 グランカーサ両国壺番館

取得予定資産の種別	不動産	取得予定価格	770,000千円
信託受託者	—	信託契約期間	—

◇ 物件の特性

本物件は、都営地下鉄大江戸線「両国」駅から徒歩約11分、JR総武線・東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅から徒歩約15分に位置する鉄筋コンクリート造7階建のファミリー向けマンションです。本物件東側道路向かい側に建つグランカーサ両国壺番館と一体的に開発されており、同物件と同様、オール電化、床暖房等、分譲仕様の設備を備えています。また、生活利便性や都心方面へのアクセスに優れ、幅広いファミリー世帯のニーズを充足するマンションです。

◇ 物件の概要

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

所在地(注1)	(住居表示) 東京都墨田区石原三丁目7番6号 (地 番) 東京都墨田区石原三丁目24番1			
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)	準工業地域
	面積(注1)	398.79㎡	容積率/建ぺい率(注3)	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途(注1)	共同住宅
	延床面積(注1)	1,387.51㎡	建築時期(注1)	平成18年6月26日
	構造・階数(注1)	RC 陸屋根7階建		
タイプ別賃貸可能戸数	18戸(2LDK:12戸、3LDK:6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)	1,131.90㎡	報告書日付	平成27年2月13日	
賃貸面積	1,078.13㎡	緊急修繕費	-	
月額賃料(注7)	3,234千円	短期修繕費(1年以内計)	1,590千円	
敷金・保証金等	6,950千円	長期修繕費(2~12年計)	12,680千円	
稼働率(戸数ベース)	94.4%	地震PML(予想最大損失率)	6.4%	
稼働率(面積ベース)(注8)	95.2%			
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-6-142 セレニテ本町グランデ

取得予定資産の種別	信託受益権	取得予定価格	4,286,000千円	
信託受託者(予定)	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託契約期間(予定)	自平成27年6月1日 至平成37年6月末日	
◇ 物件の特性				
本物件は、大阪市営地下鉄中央線「本町」駅徒歩約3分に位置する、鉄筋コンクリート造 15階建の単身者向け新築マンションです(平成27年2月竣工)。ビジネス街である本町エリアに近く、また、梅田・心斎橋・難波エリアなどの商業・ビジネス集積地へのアクセスがよい利便性に優れた立地です。非接触型キーによるエントランス扉の自動開閉、住戸内埋込型Wi-Fiによる無線通信環境、防犯に配慮した各階共用部の専用駐輪スペースなど、希少な設備を備えており、主に社会人層の需要が見込まれます。				
◇ 物件の概要				
所在地(注1)	(住居表示) 大阪府大阪市西区立売堀一丁目4番22号 (地 番) 大阪府大阪市西区立売堀一丁目38番			
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)	商業地域
	面積(注1)	1,124.04㎡	容積率/建ぺい率(注3)	800%/80%
建物	所有形態	所有権	用途(注1)	共同住宅・店舗・事務所
	延床面積(注1)	9,266.74㎡	建築時期(注1)	平成27年2月18日
	構造・階数(注1)	RC 陸屋根 15階建		
タイプ別賃貸可能戸数	268戸(1K:133戸、1DK:44戸、1LDK:88戸、店舗:2戸、事務所: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)	7,591.92㎡	報告書日付	平成27年4月7日	
賃貸面積	6,385.31㎡	緊急修繕費	-	
月額賃料(注7)	20,824千円	短期修繕費(1年以内計)	10千円	
敷金・保証金等	24,103千円	長期修繕費(2~12年計)	28,210千円	
稼働率(戸数ベース)	87.7%	地震PML(予想最大損失率)	7.8%	
稼働率(面積ベース)(注8)	84.1%			
特記事項:該当事項はありません。				
担保設定予定の有無:無				

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

⑥ O-6-143 グランシス天満橋

取得予定資産の種別	信託受益権	取得予定価格	4,050,000千円
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託契約期間(予定)	自平成19年9月21日 至平成37年6月末日
◇ 物件の特性			
本物件は、大阪市営地下鉄谷町線「天満橋」駅から徒歩約1分に位置する、鉄筋コンクリート造15階建の単身者向けマンションです。周辺は官庁街・ビジネス街であり、梅田や淀屋橋等の主要ビジネスエリアや商業集積地へのアクセスも良好です。最寄駅には大型商業施設があるなど利便性に優れ、また、徒歩圏内には桜の名所として知られる大阪城公園や造幣局があり住環境も良好です。			
◇ 物件の概要			
所在地(注1)	(住居表示) 大阪府大阪市中央区島町一丁目2番12号 (地番) 大阪府大阪市中央区島町一丁目21番2		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)
	面積(注1)	1,256.91㎡	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)	8,122.36㎡	建築時期(注1)
	構造・階数(注1)	RC陸屋根15階建	
タイプ別賃貸可能戸数	166戸(1K:28戸、1LDK:136戸、店舗・事務所: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)	6,749.31㎡	報告書日付	平成27年1月6日
賃貸面積	6,462.52㎡	緊急修繕費	—
月額賃料(注7)	22,566千円	短期修繕費(1年以内計)	880千円
敷金・保証金等	15,332千円	長期修繕費(2~12年計)	56,250千円
稼働率(戸数ベース)	95.2%	地震PML(予想最大損失率)	11.4%
稼働率(面積ベース)(注8)	95.8%		
特記事項:該当事項はありません。			
担保設定予定の有無:無			

⑦ O-6-144 デイグラン鶴見

取得予定資産の種別	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、大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「今福鶴見」駅から徒歩約4分に位置する、鉄筋コンクリート造12階建の単身者向けマンションです。周辺には花博記念公園鶴見緑地や大型商業施設があり、生活環境が良好な利便性の高い住宅エリアとなっています。また、大阪市内中心部のビジネス・商業エリアへのアクセスがよく、主に社会人層の需要が見込まれます。			
◇ 物件の概要			
所在地(注1)	(住居表示) 大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目3番19号 (地番) 大阪府大阪市鶴見区鶴見四丁目20番2、20番7、20番11		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)
	面積(注1)	1,065.06㎡	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)	2,769.93㎡	建築時期(注1)
	構造・階数(注1)	RC陸屋根12階建	
タイプ別賃貸可能戸数	79戸(1R:55戸、1K:19戸、1LDK:3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

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



賃貸可能面積(注6)	2,470.36㎡	報告書日付	平成27年1月6日
賃貸面積	2,380.34㎡	緊急修繕費	—
月額賃料(注7)	6,357千円	短期修繕費(1年以内計)	90千円
敷金・保証金等	9,030千円	長期修繕費(2～12年計)	19,600千円
稼働率(戸数ベース)	96.2%	地震 PML(予想最大損失率)	11.9%
稼働率(面積ベース)(注8)	96.4%		
特記事項:該当事項はありません。			
担保設定予定の有無:無			

(注1)「所在地(地番)」「面積」「延床面積」「構造・階数」「用途」「建築時期」欄には、登記簿上記載されているものを記載しています。なお、「構造・階数」欄は、登記簿上の記載に基づき、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(昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。)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(昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。)(以下「建築基準法」といいます。)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上限値を記載し、「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上限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4月10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又は締結される予定である場合、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4月10日時点の取得予定資産に係る建物の賃貸が可能な床面積を記載しており、倉庫、駐車場、管理入室、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借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4月10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、百分率は小数第2位を四捨五入しています。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、グランシス天満橋及びデイグラン鶴見については平成26年12月、グランカーサ新小岩、グランカーサ両国壺番館及びグランカーサ両国式番館については平成27年1月、グランカーサ北3条及びセレニテ本町グランデについては平成27年3月にそれぞれ取得したものです。

(注10)グランカーサ北3条は、本投資法人による取得後、合同会社日本賃貸住宅から法人に対して、一括賃貸される予定です。

(注11)グランカーサ新小岩、グランカーサ両国壺番館、グランカーサ両国式番館及びデイグラン鶴見については、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。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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-1-070 グランカーサ 北3条	株式会社ゼスティ	株式会社アーキ ・プロジェクト	村本建設株式会社	株式会社 札幌工業検査	(注)
F-4-071 グランカーサ 新小岩	株式会社 タカラレーベン	株式会社エステー 建築設計	伊藤組土建 株式会社	イーホームズ 株式会社	株式会社 ERI ソリューション
F-4-072 グランカーサ 両国壱番館	セコムホームライフ 株式会社	株式会社テイク ドットコム	多田建設株式会社	イーホームズ 株式会社	株式会社 ERI ソリューション
F-4-073 グランカーサ 両国貳番館	セコムホームライフ 株式会社	株式会社テイク ドットコム	多田建設株式会社	イーホームズ 株式会社	株式会社 ERI ソリューション
O-6-142 セレニテ 本町グランデ	株式会社 スナダプロパティ	スナダ建設 株式会社	スナダ建設 株式会社	一般財団法人大阪 建築防災センター	(注)
O-6-143 グランシス天満橋	大和システム 株式会社	株式会社FKO アーキデザイン	飛島建設株式会社	財団法人日本建築 総合試験所	株式会社 ERI ソリューション
O-6-144 デイグラン鶴見	株式会社 デイグラン	アルファ都市企画 株式会社	スナダ建設 株式会社	建築検査機構 株式会社	株式会社 ERI ソリューション

本投資法人は、取得予定資産について、一般の建物デュー・デリジェンスのプロセスに加え、第三者専門機関に対し構造計算書に関する追加的な調査を依頼し、建築図面、構造図面、構造計算書等をレビューし、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) グランカーサ北3条及びセレニテ本町グランデについては、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-1-070 グランカーサ北3条、O-6-142 セレニテ本町グランデ

取得予定資産の取得先はいずれも国内一般事業会社ですが、各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。なお、本投資法人・資産運用会社と当該各会社との間には、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、当該各会社は、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。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

② F-4-071 グランカーサ新小岩、F-4-072 グランカーサ両国壱番館、F-4-073 グランカーサ両国貳番館

取得予定資産の取得先は国内合同会社ですが、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。なお、本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、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、当該会社は、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。

③ O-6-143 グランシス天満橋、O-6-144 デイグラン鶴見

商号	合同会社ジェイ・エフ・ティー
所在地	東京都中央区日本橋二丁目9番1号
代表者	代表社員 一般社団法人ジェイ・エス・エル 職務執行者 神永 信吾
事業内容	① 不動産の売買、保有、賃貸及び管理並びにその仲介 ② 信託受益権の保有及び売買 ③ その他前各号に掲げる事項に付帯関連する一切の業務
資本の額	30万円
設立日	平成26年2月17日
純資産	294,200円(平成26年12月31日現在)
総資産	—(注)
本投資法人・資産運用会社と当該会社との関係	<p>本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、人的関係は一切ありません。</p> <p>直前営業期間・直前事業年度において、本投資法人・資産運用会社と当該会社との間に、資産の取得又は譲渡に関する取引はありませんが、当該会社は、本投資法人が230百万円(当該会社に対する匿名組合出資持分総額のうち約15%)を出資する匿名組合の営業者であり、本投資法人は本件取得に際して、資産運用会社に付与された優先買取権を行使しました。当該匿名組合出資持分及び優先買取権の詳細につきましては、平成26年3月26日付のプレスリリース「資産(匿名組合出資持分)の取得に関するお知らせ」をご参照下さい。</p> <p>当該会社は、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、当該会社は、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。</p>

(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、いずれも本投資法人・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。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

VII. 媒介の概要

① F-1-070 グランカーサ北3条

媒介予定者は国内宅地建物取引業者ですが、媒介予定者の同意が得られていないため名称を含め詳細は非開示としています。本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、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、当該会社は、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定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。

② F-4-071 グランカーサ新小岩、F-4-072 グランカーサ両国壱番館、F-4-073 グランカーサ両国貳番館、O-6-142 セレニテ本町グランデ、O-6-143 グランシス天満橋、O-6-144 デイグラン鶴見 媒介はございません。

VIII. 取得資金

新投資口発行による調達資金及び借入れにより取得予定ですが、不足がある場合は、手元資金を充当します。なお、新投資口発行による調達資金の詳細は、本日付のプレスリリース「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」を、借入れの詳細は、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(平成 27 年6月1日予定)に全額決済を行います。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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-1-070 グランカーサ北3条	平成 27 年5月8日	平成 27 年6月1日
F-4-071 グランカーサ新小岩		
F-4-072 グランカーサ両国壺番館		
F-4-073 グランカーサ両国式番館		
O-6-142 セレニテ本町グランデ		
O-6-143 グランシス天満橋		
O-6-144 デイグラン鶴見		

XI. 今後の見通し

平成 27 年9月期(平成 27 年4月1日から平成 27 年9月 30 日)及び平成 28 年3月期(平成 27 年 10 月1日から平成 28 年3月 31 日)の運用状況の予想は、本日付のプレスリリース「平成 27 年9月期(第 19 期)及び平成 28 年3月期(第 20 期)の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

XII. 鑑定評価書の概要

物件名称	F-1-070 グランカーサ北3条
鑑定評価額	1,290,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 27 年 3 月 20 日

項目	内容	概要等
収益価格	(円) 1,290,000,000	—
直接還元法による価格	(円) 1,300,000,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(円) 95,735,000	—
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(円) 92,771,000 最終入居者に対する賃貸借契約に基づく平均賃料、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料及び共益費の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上で計上
	駐車場収入	(円) 4,649,000 最終居住者との賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を査定の上で計上
	その他収入	(円) 1,615,000 個別の入居者より収受する月数と入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間を査定の上で礼金収入を計上したほか、Bフレッツ電力使用料の収入、町内会費を計上
	(b)	空室等損失
貸倒損失		(円) 0 賃借人の状況等を勘案し、計上は不要と判断
(2) 総運営費用	(円) 22,865,000	—
維持管理費用	(円) 3,193,000	過年度実績額をはじめ、維持管理費見積額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
水道光熱費	(円) 3,000,000	過年度実績額を参考に、省エネ融雪監視代行サービスによる削減効果、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上
修繕費	(円) 2,847,000	入居者の入替えに伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
プロパティマネジメントフィー	(円) 2,448,000	現行の契約条件に基づく報酬率及び見積り等を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
テナント募集費用等	(円) 2,210,000	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、最終入居者に対する賃貸条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料については新規賃料収入の1.5カ月分及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上
公租公課	(円) 8,764,000	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定(新築住宅の減免

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



				措置や軽減措置は考慮しない)
	損害保険料	(円)	306,000	保険料見積り及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
	その他費用	(円)	97,000	町内会費を計上
	(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(円)	72,870,000	—
	(4) 一時金の運用益	(円)	141,000	最終入居者の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定
	(5) 資本的支出	(円)	1,493,000	建物の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
	(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(円)	71,518,000	—
	(7) 還元利回り	(%)	5.5	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
	DCF 法による価格	(円)	1,280,000,000	—
	割引率	(%)	5.3	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定
	最終還元利回り	(%)	5.7	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
	積算価格	(円)	1,220,000,000	—
	土地割合	(%)	18.0	近隣地域の標準的使用における標準価格を、取引事例比較法を適用して求めた価格を比較検討し、公示価格を規準とした価格等との均衡を十分に考慮して査定
	建物割合	(%)	82.0	原価法を適用し、対象建物と類似の建物の建築費やエンジニアリング・レポートにおける再調達価格等を参考として、新規に再調達する場合の再調達原価をまず査定し、次に、この再調達価格に対して、建物の現況及び地域的特性の推移・動向から判断した現価率を乗じて査定
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		

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



物件名称	F-4-071 グランカーサ新小岩
鑑定評価額	1,530,000,000 円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 27 年1月6日

項目	内容	概要等
収益価格	(円) 1,530,000,000	—
直接還元法による価格	(円) 1,560,000,000	—
(1)総運営収益: (a)-(b)	(円) 85,730,566	—
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(円) 82,402,560	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料水準及びその動向に基づき計上
(a) 駐車場収入	(円) 5,076,000	
(a) その他収入	(円) 2,236,083	
(b) 空室等損失	(円) 3,984,077	賃貸事例等に基づき入替率、空室率を考慮のうえ、礼金、更新料、その他収入を計上
(b) 貸倒損失	(円) 0	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき計上
(2)総運営費用	(円) 14,120,183	—
維持管理費用	(円) 2,208,000	予定建物管理業務の契約額に基づき計上
水道光熱費	(円) 985,248	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき計上
修繕費	(円) 1,840,012	ERの15年平均修繕費を類似不動産の修繕費の水準による検証のうえ計上
プロパティマネジメントフィー	(円) 1,502,901	予定建物管理業務の契約額に基づき計上
テナント募集費用等	(円) 1,967,001	想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ計上
公租公課	(円) 4,728,900	実額相当額を参考に計上
損害保険料	(円) 198,860	類似不動産の損害保険料の水準を参考に、見積額を計上
その他費用	(円) 689,261	—
(3)運営純収益(NOI): (1)-(2)	(円) 71,610,383	—
(4)一時金の運用益	(円) 256,387	運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを査定し計上
(5)資本的支出	(円) 1,758,000	ERの15年平均更新費を類似不動産の更新費の水準による検証のうえ計上
(6)純収益(NCF): (3)+(4)-(5)	(円) 70,108,770	—
(7)還元利回り	(%) 4.5	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の建物条件並びにその他の条件によるスプレッドを加減し、同一需給圏内におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
DCF法による価格	(円) 1,510,000,000	—
割引率	(%) 4.3	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味して求める方法を併用のうえ査定

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



	最終還元利回り	(%)	4.7	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資家利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定
	積算価格	(円)	849,000,000	—
	土地割合	(%)	39.8	取引事例比較法による比準価格を標準に、公示価格を規準として対象地の更地価格を求めた
	建物割合	(%)	60.2	ER における再調達価格について、類似建物の再調達価格による検証のうえ査定
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	

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



物件名称	F-4-072 グランカーサ両国壱番館
鑑定評価額	1,430,000,000 円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 27 年1月6日

項目	内容	概要等
収益価格	(円) 1,430,000,000	—
直接還元法による価格	(円) 1,460,000,000	—
(1)総運営収益: (a)-(b)	(円) 79,778,298	—
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(円) 77,145,540	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料水準及びその動向に基づき計上
(a) 駐車場収入	(円) 2,160,000	
(a) その他収入	(円) 3,003,124	
(b) 空室等損失	(円) 2,530,366	賃貸事例等に基づき入替率、空室率を考慮のうえ、礼金、更新料、その他収入を計上
(b) 貸倒損失	(円) 0	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき計上
(2)総運営費用	(円) 12,797,786	—
維持管理費用	(円) 2,100,000	予定建物管理業務の契約額に基づき計上
水道光熱費	(円) 1,007,932	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき計上
修繕費	(円) 1,592,090	ERの15年平均修繕費を類似不動産の修繕費の水準による検証のうえ計上
プロパティマネジメントフィー	(円) 1,151,628	予定建物管理業務の契約額に基づき計上
テナント募集費用等	(円) 1,825,370	想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ計上
公租公課	(円) 4,278,300	実額相当額を参考に計上
損害保険料	(円) 158,730	類似不動産の損害保険料の水準を参考に、見積額を計上
その他費用	(円) 683,736	—
(3)運営純収益(NOI): (1)-(2)	(円) 66,980,512	—
(4)一時金の運用益	(円) 240,143	運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを査定し計上
(5)資本的支出	(円) 1,520,000	ERの15年平均更新費を類似不動産の更新費の水準による検証のうえ計上
(6)純収益(NCF): (3)+(4)-(5)	(円) 65,700,655	—
(7)還元利回り	(%) 4.5	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の建物条件並びにその他の条件によるスプレッドを加減し、同一需給圏内におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
DCF法による価格	(円) 1,420,000,000	—
割引率	(%) 4.3	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味して求める方法を併用のうえ査定

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



	最終還元利回り	(%)	4.7	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資家利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格		(円)	1,010,000,000	—
	土地割合	(%)	56.4	取引事例比較法による比準価格を標準に、公示価格を規準として対象地の更地価格を求めた
	建物割合	(%)	43.6	ER における再調達価格について、類似建物の再調達価格による検証のうえ査定
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	

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



物件名称	F-4-073 グランカーサ両国貳番館
鑑定評価額	785,000,000 円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 27 年1月6日

項目	内容	概要等
収益価格	(円) 785,000,000	—
直接還元法による価格	(円) 804,000,000	—
(1)総運営収益: (a)-(b)	(円) 44,799,562	—
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(円) 41,897,520	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料水準及びその動向に基づき計上
(a) 駐車場収入	(円) 1,476,000	
(a) その他収入	(円) 2,826,968	
(b) 空室等損失	(円) 1,400,926	賃貸事例等に基づき入替率、空室率を考慮のうえ、礼金、更新料、その他収入を計上
(b) 貸倒損失	(円) 0	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき計上
(2)総運営費用	(円) 7,939,835	—
維持管理費用	(円) 1,800,000	予定建物管理業務の契約額に基づき計上
水道光熱費	(円) 718,830	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき計上
修繕費	(円) 753,437	ERの15年平均修繕費を類似不動産の修繕費の水準による検証のうえ計上
プロパティマネジメントフィー	(円) 647,589	予定建物管理業務の契約額に基づき計上
テナント募集費用等	(円) 998,610	想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ計上
公租公課	(円) 2,511,000	実額相当額を参考に計上
損害保険料	(円) 94,630	類似不動産の損害保険料の水準を参考に、見積額を計上
その他費用	(円) 415,739	—
(3)運営純収益(NOI): (1)-(2)	(円) 36,859,727	—
(4)一時金の運用益	(円) 130,988	運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを査定し計上
(5)資本的支出	(円) 829,000	ERの15年平均更新費を類似不動産の更新費の水準による検証のうえ計上
(6)純収益(NCF): (3)+(4)-(5)	(円) 36,161,715	—
(7)還元利回り	(%) 4.5	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の建物条件並びにその他の条件によるスプレッドを加減し、同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
DCF法による価格	(円) 777,000,000	—
割引率	(%) 4.3	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味して求める方法を併用のうえ査定

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



	最終還元利回り	(%)	4.7	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資家利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格		(円)	540,000,000	—
	土地割合	(%)	55.7	取引事例比較法による比準価格を標準に、公示価格を規準として対象地の更地価格を求めた
	建物割合	(%)	44.3	ER における再調達価格について、類似建物の再調達価格による検証のうえ査定
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	

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



物件名称	○-6-142 セレンテ本町グランデ
鑑定評価額	4,530,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 27 年3月 20 日

項目	内容	概要等
収益価格	(円) 4,530,000,000	—
直接還元法による価格	(円) 4,590,000,000	—
(1)総運営収益: (a)-(b)	(円) 291,563,000	—
(a)		
共益費込み貸室賃料収入	(円) 293,730,000	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料及び共益費の水準、入居している借借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上で計上
駐車場収入	(円) 5,773,000	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を査定の上で計上
その他収入	(円) 5,537,000	礼金収入については個別の入居者より収受する月数と入居者の年平均入替率を査定の上で計上。その他の収入として電柱敷地料を計上
(b)		
空室等損失	(円) 13,477,000	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定の上で計上
貸倒損失	(円) 0	借借人の状況等を勘案し、計上は不要と判断
(2)総運営費用	(円) 60,466,000	—
維持管理費用	(円) 5,300,000	PM 等業務の提案書である PM 業務条件や類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
水道光熱費	(円) 3,000,000	類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上
修繕費	(円) 8,486,000	入居者の入替えに伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
プロパティマネジメントフィー	(円) 6,584,000	PM 業務条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
テナント募集費用等	(円) 13,918,000	新規入居者の募集や成約に係る事務手数料を、契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規賃料収入(共益費を含む)の1カ月分及び類似不動産の実績額をもとに査定した広告宣伝費等と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上
公租公課	(円) 19,850,000	課税標準額を推定の上で査定(新築住宅の軽減措置は考慮しない)
損害保険料	(円) 528,000	保険料見積りや対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
その他費用	(円) 2,800,000	電気の保安管理費、インターネット接続サービス費、町内会費等を計上

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



	(3)運営純収益(NOI):(1)-(2)	(円)	231,097,000	—
	(4)一時金の運用益	(円)	560,000	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定
	(5)資本的支出	(円)	2,360,000	建物の機能維持に必要となる更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
	(6)純収益(NCF):(3)+(4)-(5)	(円)	229,297,000	—
	(7)還元利回り	(%)	5.0	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
	DCF法による価格	(円)	4,470,000,000	—
	割引率	(%)	4.8	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
	最終還元利回り	(%)	5.2	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
	積算価格	(円)	3,990,000,000	—
	土地割合	(%)	36.8	近隣地域の標準的使用における標準価格を、取引事例比較法を適用して求めた価格を比較検討し、公示価格を標準とした価格等との均衡を十分に考慮して査定
	建物割合	(%)	63.2	原価法を適用し、対象建物と類似の建物の建築費やエンジニアリング・レポートにおける再調達価格等を参考として、新規に再調達する場合の再調達原価をまず査定し、次に、この再調達価格に対して、建物の現況及び地域的特性の推移・動向から判断した現価率を乗じて査定
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		

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件名称	○-6-143 グランシス天満橋
鑑定評価額	4,320,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般社団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 27 年1月1日

項目	内容	概要等
収益価格	(円) 4,320,000,000	—
直接還元法による価格	(円) 4,370,000,000	—
(1)総運営収益: (a)-(b)	(円) 284,953,000	—
(a)		
共益費込み貸室賃料収入	(円) 264,811,000	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料及び共益費の水準、入居している借借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定
駐車場収入	(円) 19,418,000	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料を査定
その他収入	(円) 14,503,000	個別の入居者より収受する月数と入居者の平均入替率を査定の上、これに基づく礼金収入を計上したほか、電気料等の収入を計上
(b)		
空室等損失	(円) 13,779,000	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な可能率水準を査定
貸倒損失	(円) 0	借借人の状況等を勘案し、計上は不要と判断
(2)総運営費用	(円) 55,433,000	—
維持管理費用	(円) 8,152,000	過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個性性を考慮して計上
水道光熱費	(円) 7,800,000	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個性性等を考慮して計上
修繕費	(円) 4,660,000	入居者の入替えに伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
プロパティマネジメントフィー	(円) 6,229,000	現行の契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率率、対象不動産の個性性等を考慮して計上
テナント募集費用等	(円) 14,276,000	新規入居者の募集や成約に係る事務手数料を、現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料について新規賃料収入の1カ月分及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上
公租公課	(円) 13,676,000	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定
損害保険料	(円) 590,000	保険料見積り及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
その他費用	(円) 50,000	—
(3)運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(円) 229,520,000	—

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



	(4)一時金の運用益	(円)	521,000	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて査定
	(5)資本的支出	(円)	2,738,000	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額を勘案のうえ査定
	(6)純収益(NCF):(3)+(4)-(5)	(円)	227,303,000	—
	(7)還元利回り	(%)	5.2	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
	DCF法による価格	(円)	4,260,000,000	—
	割引率	(%)	5.0	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案
	最終還元利回り	(%)	5.4	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
	積算価格	(円)	2,880,000,000	—
	土地割合	(%)	41.3	取引事例比較法を適用して、実際の取引価格をもとに査定
	建物割合	(%)	58.7	対象建物の個別性を考慮した再調達原価を査定してこれに減価修正を行い、さらに建物及びその敷地一体としての市場性を考慮して試算
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		

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件名称	○-6-144 ダイグラシ鶴見
鑑定評価額	1,120,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般社団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 27 年1月1日

項目	内容	概要等
収益価格	(円) 1,120,000,000	—
直接還元法による価格	(円) 1,130,000,000	—
(1)総運営収益: (a)-(b)	(円) 79,728,000	—
(a)		
共益費込み貸室賃料収入	(円) 74,507,000	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料及び共益費の水準、入居している借借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定
駐車場収入	(円) 2,916,000	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料を査定
その他収入	(円) 5,737,000	個別の入居者より収受する月数と入居者の平均入替率を査定の上、これに基づく礼金収入を計上したほか、電気料等の収入を計上
(b)		
空室等損失	(円) 3,432,000	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な可能率水準を査定
貸倒損失	(円) 0	借借人の状況等を勘案し、計上は不要と判断
(2)総運営費用	(円) 16,770,000	—
維持管理費用	(円) 2,030,000	過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個性性を考慮して計上
水道光熱費	(円) 2,900,000	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個性性を考慮して計上
修繕費	(円) 1,748,000	入居者の入替に伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
プロパティマネジメントフィー	(円) 1,897,000	現行の契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率率、対象不動産の個性性を考慮して計上
テナント募集費用等	(円) 2,599,000	新規入居者の募集や成約に係る事務手数料を、現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料について新規賃料収入の1ヵ月分及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上
公租公課	(円) 5,301,000	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定
損害保険料	(円) 198,000	保険料見積り及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
その他費用	(円) 97,000	—
(3)運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(円) 62,958,000	—

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



	(4)一時金の運用益	(円)	176,000	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて査定
	(5)資本的支出	(円)	923,000	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額を勘案のうえ査定
	(6)純収益(NCF):(3)+(4)-(5)	(円)	62,211,000	—
	(7)還元利回り	(%)	5.5	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
	DCF法による価格	(円)	1,110,000,000	—
	割引率	(%)	5.3	類似不動産の取引における投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案
	最終還元利回り	(%)	5.7	類似不動産に係る取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
	積算価格	(円)	962,000,000	—
	土地割合	(%)	41.5	取引事例比較法を適用して、実際の取引価格をもとに査定
	建物割合	(%)	58.5	対象建物の個別性を考慮した再調達原価を査定してこれに減価修正を行い、さらに建物及びその敷地一体としての市場性を考慮して試算

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: 兜俱樂部、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.jrhi.co.jp/>

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(参考資料①) 取得予定資産の外観写真

① F-1-070 グランカーサ北3条



ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

② F-4-071 グランカーサ新小岩



ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

③ F-4-072 グランカーサ両国壺番館



ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

④ F-4-073 グランカーサ両国式番館



ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

⑤ O-6-142 セレニテ本町グランデ



ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

⑥ O-6-143 グランシス天満橋



ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

⑦ O-6-144 デイグラン鶴見



ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(参考資料②) 取得予定資産の位置図

① F-1-070 グランカーサ北3条



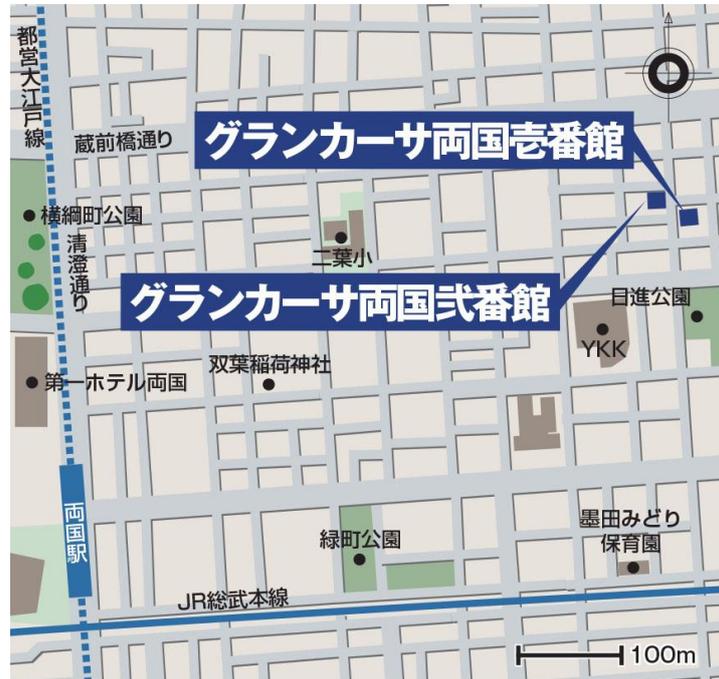
② F-4-071 グランカーサ新小岩



ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の募集が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- ③ F-4-072 グランカーサ両国壺番館
- ④ F-4-073 グランカーサ両国貳番館



- ⑤ O-6-142 セレニテ本町グランデ



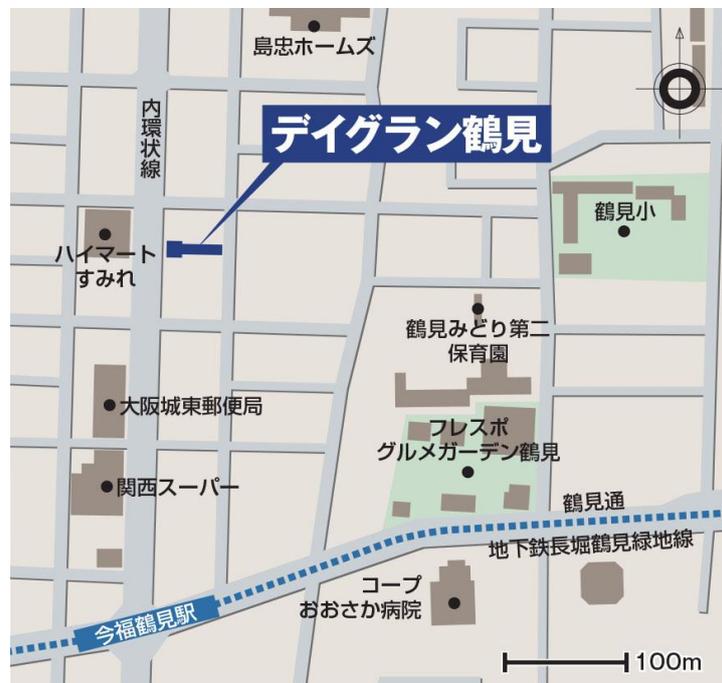
ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

⑥ O-6-143 グランシス天満橋



⑦ O-6-144 デイグラン鶴見



ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



(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減。単位:戸)

地域区分	ワンルーム	ファミリー	地域区分合計
東京都 23 区	2,286	1,188(+87)	3,474(+87)
3大都市圏	4,275(+513)	1,677	5,952(+513)
政令指定都市等	2,765	553(+84)	3,318(+84)
合計	9,326(+513)	3,418(+171)	12,744(+684)

(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)	2,115 億円
物件数	199 物件
賃貸可能戸数	12,744 戸

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売却届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(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7物件(+)	本件取得後
物件数	192 物件	7 物件	199 物件
賃貸可能戸数	12,060 戸	684 戸	12,744 戸
賃貸可能面積	478,611.21 m ²	26,894.50 m ²	505,505.71 m ²
平均築年数(注)	12.4 年	5.5 年	12.0 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7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7物件(+)	本件取得後
取得(予定)価格総額(注1)	1,972 億円	143 億円	2,115 億円
簿価(a)(注2)	1,918 億円	143 億円	2,061 億円
鑑定評価額(b)(注3)	2,035 億円	150 億円	2,185 億円
比率(a)÷(b)×100%	94.2%	95.5%	94.3%
1物件当たり資産規模(注1)	10.2 億円	20.4 億円	10.6 億円
NOI利回り(注4)	5.68%	5.39%	5.66%

(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18期末の貸借対照表計上額、「取得7物件」は取得予定価格、「本件取得後」は第18期末の貸借対照表計上額に取得7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18期末時点、「取得7物件」は取得時点、「本件取得後」は第18期末時点の鑑定評価額に取得7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18期実績を年換算、「取得7物件」は取得時鑑定NOI、「本件取得後」は第18期実績を年換算した額に取得7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)>

賃貸住宅カテゴリー	本件取得前	取得7物件(+)	本件取得後
ワンルーム	1,260 億円(63.9%)	93 億円(65.4%)	1,354 億円(64.0%)
ファミリー	711 億円(36.1%)	49 億円(34.6%)	761 億円(36.0%)

<地域別投資額及び投資比率(取得(予定)価格ベース)>

地域区分	本件取得前	取得7物件(+)	本件取得後
東京都23区	871 億円(44.2%)	37 億円(25.8%)	908 億円(42.9%)
3大都市圏	769 億円(39.0%)	93 億円(65.4%)	863 億円(40.8%)
政令指定都市等	331 億円(16.8%)	12 億円(8.8%)	343 億円(16.3%)

ご注意:本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



(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	0.3
O-1-036	willDo 南平岸	政令指定都市等	315,000	0.1
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	0.6
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-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	2.4
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 シュブリーム	3大都市圏	563,584	0.3

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



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-4-025	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	0.5
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	2.3
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	0.8
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	フレグランス川崎	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

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



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-4-121	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	1.8
O-4-127	ストーリー神宮前	東京都 23 区	3,160,000	1.5
O-4-129	スペーシア新宿	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-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	0.2
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	0.3
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-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	ウィンドフォー南本町	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-6-030	willDo 深江南	3大都市圏	184,716	0.1

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



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-6-044	willDo 大日	3大都市圏	217,000	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	0.2
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-6-052	是空弁天	3大都市圏	466,000	0.2
O-6-058	willDo 鶴見諸口	3大都市圏	180,000	0.1
O-6-059	willDo 浜崎通	3大都市圏	2,280,000	1.1
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	0.3
O-6-111	アプレスト新大阪	3大都市圏	1,391,000	0.7
O-6-112	アプレスト桜川	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
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	プレジォ都島	3大都市圏	1,610,000	0.8
O-6-139	セレニテ新大阪式番館	3大都市圏	3,510,000	1.7
O-6-141	グランカーサ梅田北	3大都市圏	2,050,000	1.0
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	1.9
O-6-144	デイグラン鶴見	3大都市圏	1,030,000	0.5
O-7-068	willDo 岡山駅西口	政令指定都市等	1,220,000	0.6

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



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-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	1.2
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	2.2
ワンルーム計			135,424,572	64.0

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	0.3
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
F-4-010	ボヌール常盤	3大都市圏	752,904	0.4
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	ジェモア桜ヶ丘	3大都市圏	609,904	0.3
F-4-019	リーバスト西千葉	3大都市圏	2,152,476	1.0

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



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-4-020	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	ウインベルコーラス平塚第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	ロフティ平井	東京都23区	324,000	0.2
F-4-038	コロネード春日	東京都23区	3,115,277	1.5
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	0.6
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	1.0
F-4-046	プロスペクト道玄坂	東京都23区	1,590,000	0.8
F-4-047	プロスペクト・グララサ広尾	東京都23区	3,560,000	1.7
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	0.4
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	グララナ上野	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	2.6
F-4-066	リエトコート浅草橋	東京都23区	1,615,800	0.8
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	グランカーサ両国老番館	東京都23区	1,420,000	0.7
F-4-073	グランカーサ両国式番館	東京都23区	770,000	0.4

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



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-5-023	willDo 伝馬町	3大都市圏	627,785	0.3
F-5-024	グレースマンション藤	3大都市圏	492,761	0.2
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	1.8
F-5-068	グランカーサ上前津	3大都市圏	2,050,000	1.0
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	0.9
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			76,131,920	36.0
合計			211,556,492	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。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集又は勧誘を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。