

平成19年11月20日

各 位

不動産投資信託証券発行社名 リプラス・レジデンシャル投資法人
 東京都港区虎ノ門四丁目1番28号
 虎ノ門タワーズ オフィス
 代 表 者 名 執 行 役 員 佐 久 間 隆 夫
 (コード番号: 8886)
 投資信託委託業者名 リプラス・リート・マネジメント株式会社
 代 表 者 名 代表取締役社長 岡 村 一 郎
 問 い 合 わ せ 先 経 営 管 理 部 長 貞 廣 亜 紀
 Tel. 03-5425-5600

資産の取得に関するお知らせ

リプラス・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、下記の資産（以下「取得予定資産」と総称します。）を取得することを決定いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、安定した収益の確保と賃貸住宅カテゴリー別の分散投資及び全国への分散投資を進めることにより、ポートフォリオ全体の分散効果の充実に資するため取得するものです。

2. 取得予定資産の概要

(1) 取得予定資産

以下の各不動産を信託財産とする信託の受益権

物件番号	物件名称	売主	取得予定価格 (千円) (注)
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	有限会社MCファースト	727,000
0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	有限会社MCファースト	892,000
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	有限会社MCセカンド	734,000
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	合同会社MCサード	523,000
0-4-073	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	合同会社MCサード	215,000
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	合同会社MCサード	1,060,000
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	合同会社MCサード	724,000
0-4-076	カレッジスクエア木場	有限会社MCセカンド	639,000
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	有限会社MCセカンド	490,000
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	合同会社MCサード	316,000
P-4-007	ストーリーア神宮前	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス5号	3,160,000
合 計			9,480,000

(注) 取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は除きます。また、千円未満は切り捨てて記載しています。合計欄には、切捨て前の取得予定価格を合計し、千円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 信託受益権譲渡契約締結日
平成 19 年 11 月 20 日

(3) 取得予定日

①平成 19 年 11 月 27 日

対象物件	カレッジスクエア北池袋
	カレッジスクエア東武練馬
	カレッジスクエア赤塚
	カレッジスクエア木場
	カレッジスクエア錦糸町

②平成 19 年 12 月 14 日

対象物件	ストーリーア神宮前
------	-----------

③平成 19 年 12 月 18 日

対象物件	カレッジスクエア東久留米
	カレッジスクエア早稲田Ⅱ
	カレッジスクエア茗荷谷
	カレッジスクエア新小岩
	カレッジスクエア早稲田

(4) 取得予定資金
借入金及び自己資金

(5) 決済方法
取得時に取得予定価格を一括払

(6) 特記事項
上記取得予定資産のうち、P-4-007 ストーリア神宮前の売主は、本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との取引に該当します。利害関係者との取引の詳細につきましては、「7. 利害関係人との取引」をご参照下さい。

(7) 取得予定資産の地域区分及び賃貸住宅カテゴリー

物件番号	物件名称	地域区分 (注)	賃貸住宅カテゴリー
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	関東圏	ワンルーム
0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	関東圏	ワンルーム
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	関東圏	ワンルーム
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	関東圏	ワンルーム
0-4-073	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	関東圏	ワンルーム
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	関東圏	ワンルーム
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	関東圏	ワンルーム
0-4-076	カレッジスクエア木場	関東圏	ワンルーム
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	関東圏	ワンルーム
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	東京都心 7 区	ワンルーム
P-4-007	ストーリーア神宮前	東京都心 7 区	プレミアム

(注) 東京都心 7 区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、世田谷区及び目黒区をいいます。関東圏とは東京都心 7 区以外の関東大都市圏、地方とは札幌大都市圏、仙台大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が 30 万人以上の都市をいいます。

3. 取得予定資産の詳細

上記不動産信託受益権の詳細は以下のとおりです。なお、テナントに関する情報につきましては平成 19 年 10 月 31 日現在の情報を記載しております。

I. 物件名称：カレッジスクエア北池袋

取得資産の種類	信託受益権	取得予定価格	727,000 千円
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成 27 年 11 月 30 日
◇ 物件の特性			
東武東上線「下板橋」駅から徒歩約 9 分に立地しており、商業中心地である「池袋」駅までの乗車時間は約 4 分と都心部に近接しています。平成 18 年 2 月竣工の物件で、清掃等良好に管理されています。			
対象物件の貸室は、1K のシングルタイプを標準に構成されています。その都心接近性から、学生マンションとして安定した稼働が見込まれ、また、現行賃貸借契約満了後においても、主たる需要者として想定される学生・単身者等の需要に十分応じられ得る物件となっています。			
◇ 物件の概要			
所在地 (注 1)	(住居表示) 東京都板橋区熊野町 5 番 11 号 (地 番) 東京都板橋区熊野町 5 番 3、22、24		
土地	所有形態	所有権	用途地域 (注 2)
	敷地面積 (注 1)	332.25 m ²	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)	1215.44 m ²	建築時期 (注 1)
	構造・階数 (注 1)	RC 陸屋根 11 階建	
タイプ別賃貸可能戸数	50 戸 (1K : 50 戸)		
PM 業務受託者	株式会社毎日コムネット	サブ PM 業務受託者	—
マスターリース業者	株式会社毎日コムネット	マスターリース種別	賃料保証型
◇ 不動産鑑定評価書の概況 (注 4)		◇ 賃貸借の概況 (注 5)	
不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社	テナント総数 (注 6)	1
価格時点	平成 19 年 10 月 1 日	賃貸可能面積	1,029.50 m ²
鑑定評価額	705,000 千円	賃貸面積	1,029.50 m ²
直接還元法による価格	708,000 千円	月額賃料 (注 7)	3,385 千円
総賃貸収益	43,842 千円	敷金・保証金等	—
総賃貸費用	8,036 千円	稼働率 (戸数ベース)	100.00%
賃貸純収益 (NOI)	35,805 千円	稼働率 (面積ベース) (注 8)	100.00%
一時金の運用益	124 千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況 (注 9)	
資本的支出	1,236 千円		
純収益 (NCF) (注 10)	34,693 千円	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
直接還元利回り	4.9%	調査時点	平成 19 年 9 月 13 日
DCF 法による価格	704,000 千円	緊急修繕費	—
割引率	4.1%	短期修繕費 (1 年以内)	—
最終還元利回り	5.1%	長期修繕費 (12 年以内)	8,856 千円
原価法による積算価格	372,000 千円	予想最大損失率 (PML)	8.6%
特記事項：当該事項はありません。			

* 本物件土地の一部 (約 8.03 m²) が道路として使用されています。

(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) 「不動産鑑定評価書の概況」欄の数値及び情報は、本投資法人が投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律 (昭和 38 年法律第 152 号、その後の改正を含みます。)並びに不動産鑑定評価基準に基づき、特定の当該鑑定会社により作成された各取得予定資産に係る鑑定評価書の概要を記載しています。金額については、千円未満を切り捨て、比率等については小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

(注 5) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、取得予定資産の前所有者から提供を受けた、平成 19 年 10 月 31 日時点における数値及び情報をもとに記載しています。

(注 6) 「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 7) 「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成 19 年 10 月 31 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記載しており、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、比率等については小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

(注 10) 「純収益 (NCF)」は、【賃貸純収益 (NOI) + 一時金の運用益 - 資本的支出】であり、千円未満を切り捨てて記載しています。

II. 物件名称：カレッジスクエア東武練馬

取得資産の種類	信託受益権	取得予定価格	892,000千円
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成27年11月30日
◇ 物件の特性			
東武東上線「東武練馬」駅から徒歩約5分に立地しています。駅前にはショッピングセンターや飲食店等も多く見られ、また最寄駅より「池袋」駅までの乗車時間は約16分となっており、生活利便性及び都心部へのアクセス等の交通利便性も良好となっています。			
対象物件の貸室は、1Kのシングルタイプを標準として構成されています。生活・交通利便性の両面から、学生マンションとして安定した稼働が見込まれ、また、現行賃貸借契約満了後においても、主たる需要者として想定される学生・単身者等の需要に十分応じられ得る物件となっています。			
◇ 物件の概要			
所在地(注1)	(住居表示) 東京都板橋区徳丸三丁目5番21号 (地番) 東京都板橋区徳丸三丁目152番1、17、21		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)
	敷地面積(注1)	573.02㎡	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)	1706.90㎡	建築時期(注1)
	構造・階数(注1)	RC造陸屋根6階建	
タイプ別賃貸可能戸数	63戸(1K:62戸、2DK:1戸)		
PM業務受託者	株式会社毎日コムネット	サブPM業務受託者	—
マスターリース業者	株式会社毎日コムネット	マスターリース種別	賃料保証型
◇ 不動産鑑定評価書の概況(注4)		◇ 賃貸借の概況(注5)	
不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社	テナント総数(注6)	1
価格時点	平成19年10月1日	賃貸可能面積	1,337.00㎡
鑑定評価額	858,000千円	賃貸面積	1,337.00㎡
直接還元法による価格	856,000千円	月額賃料(注7)	4,335千円
総賃貸収益	55,068千円	敷金・保証金等	—
総賃貸費用	10,682千円	稼働率(戸数ベース)	100.00%
賃貸純収益(NOI)	44,386千円	稼働率(面積ベース)(注8)	100.00%
一時金の運用益	156千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況(注9)	
資本的支出	1,761千円		
純収益(NCF)(注10)	42,782千円	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
直接還元利回り	5.0%	調査時点	平成19年9月13日
DCF法による価格	859,000千円	緊急修繕費	—
割引率	4.1%	短期修繕費(1年以内)	—
最終還元利回り	5.2%	長期修繕費(12年以内)	13,690千円
原価法による積算価格	597,000千円	予想最大損失率(PML)	9.5%
特記事項：本物件の一部の越境について覚書が未確定です。			

- (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) 「不動産鑑定評価書の概況」欄の数値及び情報は、本投資法人が投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)並びに不動産鑑定評価基準に基づき、特定の当該鑑定会社により作成された各取得予定資産に係る鑑定評価書の概要を記載しています。金額については、千円未満を切り捨て、比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、取得予定資産の前所有者から提供を受けた、平成19年10月31日時点における数値及び情報をもとに記載しています。
- (注6) 「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7) 「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成19年10月31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記載しており、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、比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注10) 「純収益(NCF)」は、【賃貸純収益(NOI) + 一時金の運用益 - 資本的支出】であり、千円未満を切り捨てて記載しています。

Ⅲ. 物件名称：カレッジスクエア赤塚

取得資産の種類	信託受益権	取得予定価格	734,000千円
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成28年11月30日

◇ 物件の特性

東京メトロ有楽町線「地下鉄赤塚」駅から徒歩約7分、東武東上線「下赤塚」駅から徒歩約9分に立地し、2駅2路線の利用が可能となっています。現在、学生マンションとして賃貸されており、東武東上線沿線には各種大学・専門学校が多く見られることから、安定的な稼働が見込まれます。

対象物件の貸室は、1Kのシングルタイプを標準に構成されています。各居室設備として、エアコン・バストイレ別・フローリング・室内洗濯機置場などが備えられており、現行賃貸借契約満了後においても、主たる需要者として想定される学生・単身者等の需要に十分応じられ得る物件となっています。

◇ 物件の概要

所在地(注1)	(住居表示) 東京都練馬区北町三丁目15番14号 (地番) 東京都練馬区北町三丁目829番2			
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)	近隣商業地域/準工業地域
	敷地面積(注1)	401.38㎡	容積率/建ぺい率(注3)	300%/200%/80%/60%
建物	所有形態	所有権	用途(注1)	共同住宅
	延床面積(注1)	1360.07㎡	建築時期(注1)	平成18年3月15日
	構造・階数(注1)	RC陸屋根8階建		
タイプ別賃貸可能戸数	54戸(1K:54戸)			
PM業務受託者	株式会社毎日コムネット	サブPM業務受託者	-	
マスターリース業者	株式会社毎日コムネット	マスターリース種別	賃料保証型	

◇ 不動産鑑定評価書の概況(注4)

◇ 賃貸借の概況(注5)

不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社	テナント総数(注6)	1
価格時点	平成19年10月1日	賃貸可能面積	1,090.64㎡
鑑定評価額	723,000千円	賃貸面積	1,090.64㎡
直接還元法による価格	718,000千円	月額賃料(注7)	3,949千円
総賃貸収益	45,669千円	敷金・保証金等	-
総賃貸費用	8,635千円	稼働率(戸数ベース)	100.00%
賃貸純収益(NOI)	37,034千円	稼働率(面積ベース)(注8)	100.00%
一時金の運用益	129千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況(注9)	
資本的支出	1,239千円		
純収益(NCF)(注10)	35,924千円	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
直接還元利回り	5.0%	調査時点	平成19年9月13日
DCF法による価格	727,000千円	緊急修繕費	-
割引率	4.1%	短期修繕費(1年以内)	50千円
最終還元利回り	5.2%	長期修繕費(12年以内)	9,714千円
原価法による積算価格	444,000千円	予想最大損失率(PML)	10.3%

特記事項：当該事項はありません。

(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) 「不動産鑑定評価書の概況」欄の数値及び情報は、本投資法人が投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)並びに不動産鑑定評価基準に基づき、特定の当該鑑定会社により作成された各取得予定資産に係る鑑定評価書の概要を記載しています。金額については、千円未満を切り捨てて、比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、取得予定資産の前所有者から提供を受けた、平成19年10月31日時点における数値及び情報をもとに記載しています。

(注6) 「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7) 「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成19年10月31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記載しており、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、比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注10) 「純収益(NCF)」は、【賃貸純収益(NOI) + 一時金の運用益 - 資本的支出】であり、千円未満を切り捨てて記載しています。

IV. 物件名称：カレッジスクエア東久留米

取得資産の種類	信託受益権	取得予定価格	523,000千円
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成30年9月30日

◇ 物件の特性

西武池袋線「東久留米」駅から徒歩約3分に立地します。最寄駅である「東久留米」駅からは「池袋」駅まで急行等利用にて最短で約20分、「新宿」駅まで約40分と都心へのアクセスが比較的良好で、駅周辺には市役所などの公共機関や銀行・スーパーマーケット、飲食・物販店舗が集積しており、生活・交通の利便性ともに良好な地域となっています。
対象物件の貸室は1Kのシングルタイプで構成されており、沿線・都心通学の大学生などの需要に十分応じられる物件となっています

◇ 物件の概要

所在地(注1)	(住居表示) 東京都東久留米市新川町一丁目4番24号 (地番) 東京都東久留米市新川町一丁目299番4		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)
	敷地面積(注1)	250.00㎡	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)	1175.55㎡	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	45戸(1K:45戸)		
PM業務受託者	株式会社毎日コムネット	サブPM業務受託者	—
マスターリース業者	株式会社毎日コムネット	マスターリース種別	賃料保証型

◇ 不動産鑑定評価書の概況(注4)

◇ 賃貸借の概況(注5)

不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	テナント総数(注6)	1
価格時点	平成19年10月15日	賃貸可能面積	913.32㎡
鑑定評価額	523,000千円	賃貸面積	913.32㎡
直接還元法による価格	539,000千円	月額賃料(注7)	2,642千円
総賃貸収益	37,643千円	敷金・保証金等	—
総賃貸費用	8,203千円	稼働率(戸数ベース)	100.00%
賃貸純収益(NOI)	29,440千円	稼働率(面積ベース)(注8)	100.00%
一時金の運用益	89千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況(注9)	
資本的支出	966千円		
純収益(NCF)(注10)	28,563千円	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
直接還元利回り	5.3%	調査時点	平成19年10月5日
DCF法による価格	516,000千円	緊急修繕費	—
割引率	5.3%	短期修繕費(1年以内)	—
最終還元利回り	5.6%	長期修繕費(12年以内)	10,190千円
原価法による積算価格	382,000千円	予想最大損失率(PML)	11.0%

特記事項：本物件土地と隣地との境界の一部が未確定です。

- (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) 「不動産鑑定評価書の概況」欄の数値及び情報は、本投資法人が投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)並びに不動産鑑定評価基準に基づき、特定の当該鑑定会社により作成された各取得予定資産に係る鑑定評価書の概要を記載しています。金額については、千円未満を切り捨てて、比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、取得予定資産の前所有者から提供を受けた、平成19年10月31日時点における数値及び情報をもとに記載しています。
- (注6) 「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7) 「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成19年10月31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記載しており、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、比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注10) 「純収益(NCF)」は、【賃貸純収益(NOI) + 一時金の運用益 - 資本的支出】であり、千円未満を切り捨てて記載しています。

V. 物件名称：カレッジスクエア早稲田Ⅱ

取得資産の種類	信託受益権	取得予定価格	215,000千円
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成30年9月30日
◇ 物件の特性			
<p>都電荒川線「早稲田」駅から徒歩約4分に立地しており、近隣は中層の店舗兼共同住宅、戸建住宅が建ち並ぶ商住混在地域です。「池袋」駅までは約20分、「新宿」駅までは約30分で移動できるなど、都心接近性に優れた立地となっています。</p> <p>対象物件の貸室は、1Kのシングルタイプを標準に構成されています。最寄駅周辺には早稲田大学、日本女子大学、学習院大学などが存していることから、学生マンションとして安定した稼働が見込まれ、また、現行賃貸借契約満了後においても、主たる需要者として想定される学生・単身者等の需要に十分応じられ得る物件となっています。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地(注1)	(住居表示) 東京都豊島区高田一丁目10番22号 (地番) 東京都豊島区高田一丁目104番1		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)
	敷地面積(注1)	139.09㎡	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)	395.43㎡	建築時期(注1)
	構造・階数(注1)	RC陸屋根7階建	
タイプ別賃貸可能戸数	14戸(1K:14戸)		
PM業務受託者	株式会社毎日コムネット	サブPM業務受託者	—
マスターリース業者	株式会社毎日コムネット	マスターリース種別	賃料保証型
◇ 不動産鑑定評価書の概況(注4)		◇ 賃貸借の概況(注5)	
不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社	テナント総数(注6)	1
価格時点	平成19年10月1日	賃貸可能面積	292.62㎡
鑑定評価額	209,000千円	賃貸面積	292.62㎡
直接還元法による価格	207,000千円	月額賃料(注7)	1,058千円
総賃貸収益	12,977千円	敷金・保証金等	—
総賃貸費用	2,827千円	稼働率(戸数ベース)	100.00%
賃貸純収益(NOI)	10,150千円	稼働率(面積ベース)(注8)	100.00%
一時金の運用益	36千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況(注9)	
資本的支出	247千円		
純収益(NCF)(注10)	9,939千円	調査会社	日本ERI株式会社
直接還元利回り	4.8%	調査時点	平成19年9月20日
DCF法による価格	210,000千円	緊急修繕費	—
割引率	4.1%	短期修繕費(1年以内)	—
最終還元利回り	5.0%	長期修繕費(12年以内)	4,910千円
原価法による積算価格	238,000千円	予想最大損失率(PML)	12.0%
特記事項：当該事項はありません。			

- (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) 「不動産鑑定評価書の概況」欄の数値及び情報は、本投資法人が投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)並びに不動産鑑定評価基準に基づき、特定の当該鑑定会社により作成された各取得予定資産に係る鑑定評価書の概要を記載しています。金額については、千円未満を切り捨て、比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、取得予定資産の前所有者から提供を受けた、平成19年10月31日時点における数値及び情報をもとに記載しています。
- (注6) 「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7) 「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成19年10月31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記載しており、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、比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注10) 「純収益(NCF)」は、【賃貸純収益(NOI) + 一時金の運用益 - 資本的支出】であり、千円未満を切り捨てて記載しています。

VI. 物件名称：カレッジスクエア茗荷谷

取得資産の種類	信託受益権	取得予定価格	1,060,000千円
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成30年9月30日

◇ 物件の特性

東京メトロ丸の内線「茗荷谷」駅から徒歩約10分に立地します。対象物件の存する文京区は、選好性の高い高級住宅が広く形成されると共に、東京大学や御茶ノ水女子大学、中央大学など多数の大学・教育機関が存する特徴を有しています。近年でも都心回帰の影響を受け居住人口は増加傾向にあり、住宅地として人気のあるエリアとなっています。最寄駅から「東京」駅まで約12分で移動できるなど、交通利便性は高く、駅周辺には飲食や物販・サービス店舗が集積されており、生活利便性も良好な環境を形成しています。

対象物件の貸室は1Kのシングルタイプで構成されており、当該地域における学生の需要に十分応じられる物件となっています。

◇ 物件の概要

所在地(注1)	(住居表示) 東京都文京区大塚三丁目41番12号 (地番) 東京都文京区大塚三丁目41番10、11、12		
土地	所有形態	借地権	用途地域(注2)
	敷地面積(注1)	389.80㎡	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)	1565.89㎡	建築時期(注1)
	構造・階数(注1)	RC陸屋根11階建	
タイプ別賃貸可能戸数	68戸(1K:68戸)		
PM業務受託者	株式会社毎日コムネット	サブPM業務受託者	—
マスターリース業者	株式会社毎日コムネット	マスターリース種別	賃料保証型

◇ 不動産鑑定評価書の概況(注4)

◇ 賃貸借の概況(注5)

不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	テナント総数(注6)	1
価格時点	平成19年9月30日	賃貸可能面積	1,386.53㎡
鑑定評価額	1,030,000千円	賃貸面積	1,386.53㎡
直接還元法による価格	1,070,000千円	月額賃料(注7)	4,926千円
総賃貸収益	71,514千円	敷金・保証金等	—
総賃貸費用	17,682千円	稼働率(戸数ベース)	100.00%
賃貸純収益(NOI)	53,831千円	稼働率(面積ベース)(注8)	100.00%
一時金の運用益	226千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況(注9)	
資本的支出	1,489千円		
純収益(NCF)(注10)	52,568千円	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
直接還元利回り	4.9%	調査時点	平成19年9月14日
DCF法による価格	1,010,000千円	緊急修繕費	—
割引率	4.9%	短期修繕費(1年以内)	—
最終還元利回り	5.2%	長期修繕費(12年以内)	17,040千円
原価法による積算価格	619,000千円	予想最大損失率(PML)	10.1%

特記事項：①本物件土地は借地権の設定を受けています。
②本物件の土地と隣地との境界の一部が未確定です。
③本物件の一部の越境について覚書が未確定です。

- (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) 「不動産鑑定評価書の概況」欄の数値及び情報は、本投資法人が投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)並びに不動産鑑定評価基準に基づき、特定の当該鑑定会社により作成された各取得予定資産に係る鑑定評価書の概要を記載しています。金額については、千円未満を切り捨て、比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、取得予定資産の前所有者から提供を受けた、平成19年10月31日時点における数値及び情報をもとに記載しています。
- (注6) 「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7) 「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成19年10月31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記載しており、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、比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注10) 「純収益(NCF)」は、【賃貸純収益(NOI) + 一時金の運用益 - 資本的支出】であり、千円未満を切り捨てて記載しています。

Ⅶ. 物件名称：カレッジスクエア新小岩

取得資産の種類	信託受益権	取得予定価格	724,000千円
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成30年9月30日
◇ 物件の特性			
JR 総武線「新小岩」駅から徒歩約14分に立地し、対象物件が位置する北口エリアは小規模な商業施設及び商店街が広がっています。現在、学生マンションとして賃貸されており、総武線沿線には各種大学・専門学校が多く見られることや、都心部への接近性から安定的な稼働が見込まれます。 対象物件の貸室は、1Kのシングルタイプを標準に構成されています。生活・交通利便性の両面から、現行賃貸借契約満了後においても、主たる需要者として想定される学生・単身者等の需要に十分応じられ得る物件となっています。			
◇ 物件の概要			
所在地(注1)	(住居表示) 東京都葛飾区東新小岩四丁目13番8号 (地番) 東京都葛飾区東新小岩四丁目586番1、11、12 東京都葛飾区東新小岩四丁目587番1、2、3、4、16、17		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)
	敷地面積(注1)	682.51㎡	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)	1483.24㎡	建築時期(注1)
	構造・階数(注1)	RC陸屋根6階建	
タイプ別賃貸可能戸数	54戸(1K:44戸、1R:10)		
PM業務受託者	株式会社毎日コムネット	サブPM業務受託者	—
マスターリース業者	株式会社毎日コムネット	マスターリース種別	賃料保証型
◇ 不動産鑑定評価書の概況(注4)		◇ 賃貸借の概況(注5)	
不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社	テナント総数(注6)	1
価格時点	平成19年10月1日	賃貸可能面積	1,139.10㎡
鑑定評価額	710,000千円	賃貸面積	1,139.10㎡
直接還元法による価格	720,000千円	月額賃料(注7)	3,393千円
総賃貸収益	46,521千円	敷金・保証金等	—
総賃貸費用	9,260千円	稼働率(戸数ベース)	100.00%
賃貸純収益(NOI)	37,261千円	稼働率(面積ベース)(注8)	100.00%
一時金の運用益	132千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況(注9)	
資本的支出	1,391千円		
純収益(NCF)(注10)	36,002千円	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
直接還元利回り	5.0%	調査時点	平成19年9月18日
DCF法による価格	705,000千円	緊急修繕費	—
割引率	4.1%	短期修繕費(1年以内)	—
最終還元利回り	5.2%	長期修繕費(12年以内)	12,970千円
原価法による積算価格	460,000千円	予想最大損失率(PML)	9.6%
特記事項：①本物件の土地と隣地との境界の一部が未確定です。 ②本物件の一部の越境について覚書が未確定です。 ③本物件は、航空法に基づく高さ制限を受けます。			

*本物件土地の一部(約84.22㎡)が道路として使用されています。

- (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) 「不動産鑑定評価書の概況」欄の数値及び情報は、本投資法人が投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)並びに不動産鑑定評価基準に基づき、特定の当該鑑定会社により作成された各取得予定資産に係る鑑定評価書の概要を記載しています。金額については、千円未満を切り捨て、比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、取得予定資産の前所有者から提供を受けた、平成19年10月31日時点における数値及び情報をもとに記載しています。
- (注6) 「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7) 「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成19年10月31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記載しており、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、比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注10) 「純収益(NCF)」は、【賃貸純収益(NOI) + 一時金の運用益 - 資本的支出】であり、千円未満を切り捨てて記載しています。

Ⅷ. 物件名称：カレッジスクエア木場

取得資産の種類	信託受益権	取得予定価格	639,000千円
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成28年11月30日
◇ 物件の特性			
<p>東京メトロ東西線「木場」駅から徒歩約6分に立地します。生活利便施設として、首都圏最大規模の映画館併設型のショッピングセンターがあり、生活利便性が高い地域となっています。また、「東京」駅まで16分、「御茶ノ水」駅まで電車で約20分と、都心部へのアクセスもよく交通利便性も確保されています。</p> <p>対象物件の貸室は1Kのシングルタイプで構成されており、当該地域における賃貸需要に十分に適応した造りとなっています。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地(注1)	(住居表示) 東京都江東区東陽一丁目25番7号 (地番) 東京都江東区東陽一丁目28番2		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)
	敷地面積(注1)	248.97㎡	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)	1078.83㎡	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	42戸(1K:42戸)		
PM業務受託者	株式会社毎日コムネット	サブPM業務受託者	—
マスターリース業者	株式会社毎日コムネット	マスターリース種別	賃料保証型
◇ 不動産鑑定評価書の概況(注4)		◇ 賃貸借の概況(注5)	
不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	テナント総数(注6)	1
価格時点	平成19年9月30日	賃貸可能面積	877.48㎡
鑑定評価額	638,000千円	賃貸面積	877.48㎡
直接還元法による価格	655,000千円	月額賃料(注7)	3,247千円
総賃貸収益	41,315千円	敷金・保証金等	—
総賃貸費用	7,804千円	稼働率(戸数ベース)	100.00%
賃貸純収益(NOI)	33,510千円	稼働率(面積ベース)(注8)	100.00%
一時金の運用益	132千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況(注9)	
資本的支出	870千円		
純収益(NCF)(注10)	32,773千円	調査会社	日本ERI株式会社
直接還元利回り	5.0%	調査時点	平成19年9月21日
DCF法による価格	631,000千円	緊急修繕費	200千円
割引率	5.1%	短期修繕費(1年以内)	—
最終還元利回り	5.3%	長期修繕費(12年以内)	15,540千円
原価法による積算価格	437,000千円	予想最大損失率(PML)	14.1%
特記事項：本物件は、航空法に基づく高さ制限を受けます。			

- (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) 「不動産鑑定評価書の概況」欄の数値及び情報は、本投資法人が投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)並びに不動産鑑定評価基準に基づき、特定の当該鑑定会社により作成された各取得予定資産に係る鑑定評価書の概要を記載しています。金額については、千円未満を切り捨てて、比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、取得予定資産の前所有者から提供を受けた、平成19年10月31日時点における数値及び情報をもとに記載しています。
- (注6) 「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7) 「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成19年10月31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記載しており、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、比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注10) 「純収益(NCF)」は、【賃貸純収益(NOI) + 一時金の運用益 - 資本的支出】であり、千円未満を切り捨てて記載しています。

IX. 物件名称：カレッジスクエア錦糸町

取得資産の種類	信託受益権	取得予定価格	490,000千円
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成28年11月30日

◇ 物件の特性

JR 総武線・東京メトロ「錦糸町」駅から徒歩約9分に立地します。「錦糸町」駅は「亀戸」「渋谷」「新宿」「池袋」「臨海副都心」とならび東京都により「東京副都心」に定められた、東京を代表する街になっています。最寄駅前にはデパートやスーパー、大型電気製品店等、東東京におけるターミナル駅として商業施設が集積されており、生活利便性が高い地域になっております。

対象物件の貸室は1Kのシングルタイプで構成されており、JR 総武線沿線にある日本大学や明治大学などの学生をターゲットとし、学生の需要に十分応じられる物件となっています。

◇ 物件の概要

所在地(注1)	(住居表示) 東京都江東区毛利二丁目9番7号 (地番) 東京都江東区毛利二丁目9番1		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)
	敷地面積(注1)	244.16㎡	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)	749.27㎡	建築時期(注1)
	構造・階数(注1)	RC陸屋根9階建	
タイプ別賃貸可能戸数	31戸(1K:31戸)		
PM業務受託者	株式会社毎日コムネット	サブPM業務受託者	—
マスターリース業者	株式会社毎日コムネット	マスターリース種別	賃料保証型

◇ 不動産鑑定評価書の概況(注4)

◇ 賃貸借の概況(注5)

不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	テナント総数(注6)	1
価格時点	平成19年9月30日	賃貸可能面積	667.36㎡
鑑定評価額	488,000千円	賃貸面積	667.36㎡
直接還元法による価格	510,000千円	月額賃料(注7)	2,301千円
総賃貸収益	31,184千円	敷金・保証金等	—
総賃貸費用	5,641千円	稼働率(戸数ベース)	100.00%
賃貸純収益(NOI)	25,543千円	稼働率(面積ベース)(注8)	100.00%
一時金の運用益	99千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況(注9)	
資本的支出	630千円		
純収益(NCF)(注10)	25,012千円	調査会社	日本ERI株式会社
直接還元利回り	4.9%	調査時点	平成19年9月21日
DCF法による価格	478,000千円	緊急修繕費	—
割引率	4.9%	短期修繕費(1年以内)	600千円
最終還元利回り	5.2%	長期修繕費(12年以内)	10,590千円
原価法による積算価格	324,000千円	予想最大損失率(PML)	13.2%

特記事項：本物件は、航空法に基づく高さ制限を受けます。

(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、建築物の延床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) 「不動産鑑定評価書の概況」欄の数値及び情報は、本投資法人が投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)並びに不動産鑑定評価基準に基づき、特定の当該鑑定会社により作成された各取得予定資産に係る鑑定評価書の概要を記載しています。金額については、千円未満を切り捨て、比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、取得予定資産の前所有者から提供を受けた、平成19年10月31日時点における数値及び情報をもとに記載しています。

(注6) 「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7) 「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成19年10月31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記載しており、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、比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注10) 「純収益(NCF)」は、【賃貸純収益(NOI) + 一時金の運用益 - 資本的支出】であり、千円未満を切り捨てて記載しています。

X. 物件名称：カレッジスクエア早稲田

取得資産の種類	信託受益権	取得予定価格	316,000千円
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成30年9月30日
◇ 物件の特性			
<p>東京メトロ東西線「早稲田」駅・都営大江戸線「牛込柳町」駅から徒歩約8分に立地します。当該エリアは早稲田大学が存するほか、各種専門学校が多く立地していることから学生向けの飲食店や賃貸マンション・アパートが多く見られる地域となっています。</p> <p>対象物件は、平成19年3月竣工物件の1Kのシングルタイプであり、外装をタイル張りとし、デザイン性と耐久性を備えております。都心接近性・利便性の高さ及び学生街であることから、学生の需要に十分応じられる物件となっています。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地(注1)	(住居表示) 東京都新宿区弁天町157番9号 (地番) 東京都新宿区弁天町157番9		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)
	敷地面積(注1)	252.99㎡	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)	431.71㎡	建築時期(注1)
	構造・階数(注1)	RC陸屋根地下1階付3階建	
タイプ別賃貸可能戸数	19戸(1K:19戸)		
PM業務受託者	株式会社毎日コムネット	サブPM業務受託者	—
マスターリース業者	株式会社毎日コムネット	マスターリース種別	賃料保証型
◇ 不動産鑑定評価書の概況(注4)		◇ 賃貸借の概況(注5)	
不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	テナント総数(注6)	1
価格時点	平成19年9月30日	賃貸可能面積	385.39㎡
鑑定評価額	307,000千円	賃貸面積	385.39㎡
直接還元法による価格	315,000千円	月額賃料(注7)	1,416千円
総賃貸収益	19,391千円	敷金・保証金等	—
総賃貸費用	3,878千円	稼働率(戸数ベース)	100.00%
賃貸純収益(NOI)	15,512千円	稼働率(面積ベース)(注8)	100.00%
一時金の運用益	62千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況(注9)	
資本的支出	476千円		
純収益(NCF)(注10)	15,098千円	調査会社	日本ERI株式会社
直接還元利回り	4.8%	調査時点	平成19年9月20日
DCF法による価格	303,000千円	緊急修繕費	—
割引率	5.0%	短期修繕費(1年以内)	—
最終還元利回り	5.1%	長期修繕費(12年以内)	8,670千円
原価法による積算価格	296,000千円	予想最大損失率(PML)	8.2%
<p>特記事項：①本物件の土地と隣地との境界の一部が未確定です。 ②本物件の一部の越境について覚書が未確定です。</p>			

*本物件土地の一部(約19.94㎡)が道路として使用されています。

- (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) 「不動産鑑定評価書の概況」欄の数値及び情報は、本投資法人が投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)並びに不動産鑑定評価基準に基づき、特定の当該鑑定会社により作成された各取得予定資産に係る鑑定評価書の概要を記載しています。金額については、千円未満を切り捨てて、比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、取得予定資産の前所有者から提供を受けた、平成19年10月31日時点における数値及び情報をもとに記載しています。
- (注6) 「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7) 「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成19年10月31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記載しており、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、比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注10) 「純収益(NCF)」は、【賃貸純収益(NOI) + 一時金の運用益 - 資本的支出】であり、千円未満を切り捨てて記載しています。

X I. 物件名称：ストーリーア神宮前

取得資産の種類	信託受益権	取得予定価格	3,160,000 千円
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成 23 年 2 月 28 日
◇ 物件の特性			
<p>東京メトロ千代田線「明治神宮前」駅から徒歩約 8 分、東京メトロ半蔵門線「表参道」駅から徒歩約 9 分、JR 山手線「原宿」駅から徒歩約 10 分に位置しており、交通利便性が高い立地になっています。周辺エリアの表参道には大型商業施設があり、ビジネスやショッピング地域として人口が集中しているなど、生活利便性も高い地域となっています。</p> <p>対象物件の各戸には、セコムマンションセキュリティ、TV モニター付インターホン、エアコン、タンクレス式トイレ、浴室乾燥機、追焚機能付オートバス、インターネット、光ファイバーTV（地上波、BS、CS、FM 放送）、人感センサー付玄関照明、室内洗濯機置場等が備え付けられており、設備・セキュリティ水準の高い物件となっています。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地 (注1)	(住居表示) 東京都渋谷区神宮前三丁目 18 番 6 号 (地番) 東京都渋谷区神宮前三丁目 18 番 22		
土地	所有形態	所有権	用途地域 (注2)
	敷地面積 (注1)	1,279.71 ㎡	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)	2,625.20 ㎡	建築時期 (注1)
	構造・階数 (注1)	RC 陸屋根地下 1 階付 5 階建	
タイプ別賃貸可能戸数	49 戸 (1K : 23 戸、1DK : 6 戸、1LDK : 16、事務所 : 4)		
PM 業務受託者	リプラス・インベストメンツ株式会社	サブ PM 業務受託者	—
マスターリース業者	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	マスターリース種別	パス・スルー型
◇ 不動産鑑定評価書の概況 (注4)		◇ 賃貸借の概況 (注5)	
不動産鑑定会社	株式会社エル・シー・アール国土利用研究所	テナント総数 (注6)	1
価格時点	平成 19 年 11 月 6 日	賃貸可能面積	2,042.54 ㎡
鑑定評価額	3,160,000 千円	賃貸面積	1,680.34 ㎡
直接還元法による価格	3,260,000 千円	月額賃料 (注7)	10,701 千円
総賃貸収益	154,400 千円	敷金・保証金等	21,048 千円
総賃貸費用	18,741 千円	稼働率 (戸数ベース)	85.71%
賃貸純収益 (NOI)	135,659 千円	稼働率 (面積ベース) (注8)	82.27%
一時金の運用益	23 千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況 (注9)	
資本的支出	2,090 千円		
純収益 (NCF) (注10)	133,592 千円	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
直接還元利回り	4.1%	調査時点	平成 19 年 10 月 29 日
DCF 法による価格	3,160,000 千円	緊急修繕費	—
割引率	4.0%	短期修繕費 (1 年以内)	—
最終還元利回り	4.2%	長期修繕費 (12 年以内)	21,366 千円
原価法による積算価格	3,690,000 千円	予想最大損失率 (PML)	8.8%
特記事項：当該事項はありません。			

*本物件土地の一部 (約 8.07 ㎡) が道路として使用されています。

- (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) 「不動産鑑定評価書の概況」欄の数値及び情報は、本投資法人が投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律 (昭和 38 年法律第 152 号、その後の改正を含みます。)並びに不動産鑑定評価基準に基づき、特定の当該鑑定会社により作成された各取得予定資産に係る鑑定評価書の概要を記載しています。金額については、千円未満を切り捨てて、比率等については小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
- (注 5) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、取得予定資産の前所有者から提供を受けた、平成 19 年 10 月 31 日時点における数値及び情報をもとに記載しています。
- (注 6) 「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 7) 「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成 19 年 10 月 31 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記載しており、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、比率等については小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
- (注 10) 「純収益 (NCF)」は、【賃貸純収益 (NOI) + 一時金の運用益 - 資本的支出】であり、千円未満を切り捨てて記載しています。

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

本投資法人は、建物の構造計算書偽装等の事件が発覚した昨今の状況を鑑み、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、取得予定資産に係る不動産 11 物件のすべてについて、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についての検証を行いました。

上記調査の結果、いずれの物件においても建築基準法の違反は検出されませんでした。

物件名称	建築主	建物設計者	施工者	確認検査機関	構造計算者	構造計算書調査機関
カレッジスクエア 北池袋	有限会社MC ファースト	株式会社オールクリエーション一級建築士事務所	北野建設株式会社 東京本社	イーホームズ株式会社 日本建築検査協会 株式会社	株式会社オールクリエーション一級建築士事務所	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
カレッジスクエア 東武練馬	有限会社MC ファースト	株式会社環境工房	小田急建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社構造フォルム	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
カレッジスクエア 赤塚	有限会社MC セカンド	有限会社アムズ建築設計事務所	株式会社合田工務店 東京支店	イーホームズ株式会社 日本建築検査協会 株式会社	株式会社セブテック建築研究所	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
カレッジスクエア 東久留米	合同会社MC サード	株式会社環境工房	北野建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	株式会社構造フォルム	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
カレッジスクエア 早稲田Ⅱ	合同会社MC サード	株式会社アイ・アンド・アイ建築研究所	渡邊建設株式会社	日本建築検査協会 株式会社	株式会社光建築設計事務所	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
カレッジスクエア 茗荷谷	合同会社MC サード	株式会社環境工房	株式会社植木工務店 東京支店	株式会社東日本住宅評価センター	株式会社ビームス・デザイン・コンサルタント	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
カレッジスクエア 新小岩	合同会社MC サード	株式会社秀コーポレーション	南海辰村建設株式会社	財団法人日本建築設備・昇降機センター	株式会社ビームス・デザイン・コンサルタント	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
カレッジスクエア 木場	有限会社MC セカンド	株式会社環境工房	北野建設株式会社 東京本社	ビューローベリタスジャパン株式会社 日本建築検査協会 株式会社	株式会社セブテック建築研究所	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
カレッジスクエア 錦糸町	有限会社MC セカンド	株式会社オールクリエーション一級建築士事務所	山田建設株式会社	イーホームズ株式会社 日本建築検査協会 株式会社	株式会社オールクリエーション一級建築士事務所	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
カレッジスクエア 早稲田	合同会社MC サード	株式会社環境工房	河野建設株式会社	日本建築検査協会 株式会社	株式会社構造フォルム	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
ストーリーア神宮前	トータルハウジング株式会社	清水建設株式会社一級建築士事務所	清水建設株式会社	株式会社東京建築検査機構	清水建設株式会社一級建築士事務所	エイ・ビー・エス・ジー・コンサルティング・インク

5. 物件取得者の状況

物件名称：カレッジスクエア北池袋

物件所有者の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	有限会社MCファースト	—	—
特別な利害関係にある者との関係	特別な利害関係にある者以外	—	—
取得経緯・理由等	—	—	—
取得価格（千円）	—	—	—
取得時期	—	—	—

物件名称：カレッジスクエア東武練馬

物件所有者の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	有限会社MCファースト	—	—
特別な利害関係にある者との関係	特別な利害関係にある者以外	—	—
取得経緯・理由等	—	—	—
取得価格（千円）	—	—	—
取得時期	—	—	—

物件名称：カレッジスクエア赤塚

物件所有者の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	有限会社MCセカンド	—	—
特別な利害関係にある者との関係	特別な利害関係にある者以外	—	—
取得経緯・理由等	—	—	—
取得価格（千円）	—	—	—
取得時期	—	—	—

物件名称：カレッジスクエア東久留米

物件所有者の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	合同会社MCサード	—	—
特別な利害関係にある者との関係	特別な利害関係にある者以外	—	—
取得経緯・理由等	—	—	—
取得価格（千円）	—	—	—
取得時期	—	—	—

物件名称：カレッジスクエア早稲田Ⅱ

物件所有者の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	合同会社MCサード	—	—
特別な利害関係にある者との関係	特別な利害関係にある者以外	—	—
取得経緯・理由等	—	—	—
取得価格（千円）	—	—	—
取得時期	—	—	—

物件名称：カレッジスクエア茗荷谷

物件所有者の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	合同会社MCサード	—	—
特別な利害関係にある者との関係	特別な利害関係にある者以外	—	—
取得経緯・理由等	—	—	—
取得価格（千円）	—	—	—
取得時期	—	—	—

物件名称：カレッジスクエア新小岩

物件所有者の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	合同会社MCサード	—	—
特別な利害関係にある者との関係	特別な利害関係にある者以外	—	—
取得経緯・理由等	—	—	—
取得価格（千円）	—	—	—
取得時期	—	—	—

物件名称：カレッジスクエア木場

物件所有者の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	有限会社MCセカンド	—	—
特別な利害関係にある者との関係	特別な利害関係にある者以外	—	—
取得経緯・理由等	—	—	—
取得価格（千円）	—	—	—
取得時期	—	—	—

物件名称：カレッジスクエア錦糸町

物件所有者の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	有限会社MCセカンド	—	—
特別な利害関係にある者との関係	特別な利害関係にある者以外	—	—
取得経緯・理由等	—	—	—
取得価格（千円）	—	—	—
取得時期	—	—	—

物件名称：カレッジスクエア早稲田

物件所有者の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	合同会社MCサード	—	—
特別な利害関係にある者との関係	特別な利害関係にある者以外	—	—
取得経緯・理由等	—	—	—
取得価格（千円）	—	—	—
取得時期	—	—	—

物件名称：ストーリーア神宮前

物件所有者の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス5号	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号	有限会社千束麴町住宅投資ホールディングス
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の親会社の意向により設置された特別目的会社	本資産運用会社の親会社の意向により設置された特別目的会社	特別な利害関係にある者以外
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	投資運用目的で取得	—
取得価格（千円）	3,170,000	前所有者との売買契約に規定する守秘義務により開示が認められていません。	—
取得時期	平成18年12月15日	平成18年2月24日	—

6. 売主の概要

取得予定資産の各売主の概要は以下の通りです。

物件名称：カレッジスクエア北池袋、カレッジスクエア東武練馬、

商号	有限会社MCファースト
本店所在地	東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号
代表者	取締役 見上 正美
資本金	金300万円
出資者	—（注）
主な事業内容	1. 物、権利、他法人の事業に対する投資業 2. その他前号に附帯関連する一切の業務
本投資法人との関係	当該事項はありません。

（注）出資者の意向により開示しておりません。

物件名称：カレッジスクエア赤塚、カレッジスクエア木場、カレッジスクエア錦糸町

商号	有限会社MCセカンド
本店所在地	東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号
代表者	取締役 見上 正美
資本金	金 300 万円
出資者	－（注）
主な事業内容	1. 物、権利、他法人の事業に対する投資業 2. その他前号に附帯関連する一切の業務
本投資法人との関係	当該事項はありません。

（注）出資者の意向により開示しておりません。

物件名称：カレッジスクエア東久留米、カレッジスクエア早稲田Ⅱ、カレッジスクエア茗荷谷、カレッジスクエア新小岩、カレッジスクエア早稲田

商号	合同会社MCサード
本店所在地	東京都中央区日本橋本町一丁目9番13号
代表者	業務執行社員 有限責任中間法人MCインベストメント 職務執行者 見上 正美
資本金	金 10 万円
出資者	－（注）
主な事業内容	(1) 不動産の取得、保有及び処分 (2) 不動産の賃貸及び管理 (3) 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 (4) 上記に掲げる事業に附帯又は関連する一切の事業
本投資法人との関係	当該事項はありません。

（注）出資者の意向により開示しておりません。

物件名称：ストーリーア神宮前

商号	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス5号
本店所在地	東京都港区虎ノ門四丁目1番28号虎ノ門タワーズオフィス
代表者	業務執行社員 有限責任中間法人リプラス・レジデンシャル 職務執行者 佐々木 雅人
資本金	金 10 万円
出資者	－（注）
主な事業内容	・ 不動産の売買、交換、賃貸、所有及びその仲介並びに管理 ・ 不動産に関する信託受益権の売買、交換、保有及び管理 ・ 上記に附帯する一切の業務
本投資法人との関係	本資産運用会社の利害関係者取引規則に定める利害関係者

（注）出資者の意向により開示しておりません。

7. 利害関係人との取引

(1) 取得予定資産の売買

① 取引の概要

取得予定資産（ストーリーア神宮前）の取得

② 売主の属性

取得予定資産の売主は、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す。属性は以下のとおりです。

売主	属性
合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス5号	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。）に定められる本資産運用会社の利害関係人等に該当する株式会社リプラスの意向により設立された特別目的会社であり、本資産運用会社の利害関係者取引規則に定める利害関係者に該当します。

③ 利害関係者との取引に関する手続

本資産運用会社の利害関係者取引規則に則り、本資産運用会社において平成19年11月16日に開催されたコンプライアンス委員会、同年11月20日に開催された投資委員会における審議・承認を経て、同年11月20日に取締役会において承認決議され、同年11月20日に本投資法人の役員会において承認されました。

(2) 不動産管理業務の委託

① 取引の概要

取得予定資産に係る不動産管理業務の委託

② 不動産管理業務の委託手数料

物件名称	委託手数料
ストーリーア神宮前	賃料・駐車場収入に対する1.0%（消費税及び地方消費税を含みます）

③ 委託先の属性

不動産管理業務の委託先の属性は以下のとおりです。

委託先	属性
リプラス・インベストメンツ株式会社	株式会社リプラスがその議決権の過半数を所有する法人であり、投信法上の利害関係人等に該当する法人であることから、本資産運用会社の利害関係者取引規則に定める利害関係者に該当します。

④ 利害関係者との取引に関する手続

本資産運用会社の利害関係者取引規則に則り、本資産運用会社において平成19年11月16日に開催されたコンプライアンス委員会、同年11月20日に開催された投資委員会における審議・承認を経て、同年11月20日に取締役会において承認決議され、同年11月20日に本投資法人の役員会において承認されました。

(3) 資産の売買の媒介委託

① 取引の概要

取得予定資産の売買の媒介委託

② 媒介委託手数料額

189,600千円（消費税及び地方消費税を除く）

*千円未満を切捨てて記載しております。

③ 委託先の属性

資産の売買の媒介委託先の属性は以下のとおりです。

物件名称：

カレッジスクエア北池袋、カレッジスクエア東武練馬、カレッジスクエア赤塚、カレッジスクエア東久留米、カレッジスクエア早稲田Ⅱ、カレッジスクエア茗荷谷、カレッジスクエア新小岩、カレッジスクエア木場、カレッジスクエア錦糸町、カレッジスクエア早稲田

委託先	属性
リプラス・インベストメンツ株式会社	株式会社リプラスがその議決権の過半数を所有する法人であり、投信法上の利害関係人等に該当する法人であることから、本資産運用会社の利害関係者取引規則に定める利害関係者に該当します。

物件名称：ストーリーア神宮前

委託先	属性
株式会社リプラス	本資産運用会社の議決権の過半数を所有する法人であり、投信法上の利害関係人等に該当する法人であることから、本資産運用会社の利害関係者取引規則に定める利害関係者に該当します。

④ 利害関係者との取引に関する手続

本資産運用会社の利害関係者取引規則に則り、本資産運用会社において平成19年11月16日に開催されたコンプライアンス委員会、同年11月20日に開催された投資委員会における審議・承認を経て、同年11月20日に取締役会において承認決議され、同年11月20日に本投資法人の役員会において承認されました。

8. 今後の見通し

本物件取得による本投資法人の平成20年3月期における運用状況への影響につきましては、本日発表いたしました平成19年9月期（平成19年4月1日～平成19年9月30日）決算短信の2、「平成20年3月期の運用状況の予想（平成19年10月1日～平成20年3月31日）」に織り込んでおります。

以上

* 本資料の配布先：兜クラブ、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.re-plus-ri.co.jp/>

(参考資料1)

取得予定資産取得後の不動産ポートフォリオ一覧

タイプ	物件番号	物件名称	地域区分 (注1)	取得(予定)価格 (千円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
ワン ル ーム	0-1-001	サテラ北34条	地方	1,133,714	1.1
	0-1-002	カレラ2.9	地方	281,285	0.3
	0-1-003	サッポロヒルズ	地方	287,666	0.3
	0-1-004	サテラ永山	地方	342,428	0.3
	0-1-023	willDo南12条	地方	460,839	0.5
	0-1-032	willDo北24条	地方	316,000	0.3
	0-1-033	フラットカレラ	地方	290,000	0.3
	0-1-034	s13w9 h+	地方	463,000	0.5
	0-1-035	s9w12 h+	地方	533,000	0.5
	0-1-036	willDo南平岸	地方	315,000	0.3
	0-2-037	willDo西下台町	地方	512,000	0.5
	0-2-054	willDo上杉3丁目	地方	506,000	0.5
	0-4-005	ベル越谷21	関東圏	499,333	0.5
	0-4-006	ジョイフル狭山	関東圏	216,619	0.2
	0-4-007	ルミエール八王子	関東圏	480,761	0.5
	0-4-008	willDo清澄	関東圏	5,024,619	5.1
	0-4-009	ターキーズ田園調布第2	関東圏	281,523	0.3
	0-4-010	スカイコート100	関東圏	379,857	0.4
	0-4-011	FC高砂町	関東圏	233,142	0.2
	0-4-012	サイトピア	関東圏	506,142	0.5
	0-4-024	VISTAシュブリーム	関東圏	563,584	0.6
	0-4-025	ジョイ尾山台	東京都心7区	624,265	0.6
	0-4-031	エステージ大塚	関東圏	725,229	0.7
	0-4-038	willDo新座	関東圏	590,438	0.6
	0-4-039	東信松涛マンション	東京都心7区	912,000	0.9
	0-4-055	ハーモニー上北沢	東京都心7区	400,000	0.4
	0-4-062	翔 南浦和	関東圏	396,000	0.4
	0-5-013	willDo金山正木	地方	490,095	0.5
	0-5-026	エクセルシオール栄	地方	641,767	0.6
	0-5-027	ステージア日比野	地方	317,603	0.3
	0-5-040	willDo千代田	地方	633,000	0.6
	0-5-041	willDo太閤通	地方	1,120,000	1.1
	0-5-042	willDo金山	地方	370,000	0.4
	0-5-043	willDo金山沢下	地方	375,000	0.4
	0-5-056	willDo勝川	地方	503,000	0.5
	0-5-057	ステージア黄金	地方	600,000	0.6
	0-5-063	willDo稲永	地方	641,000	0.6
	0-6-014	willDo市岡	地方	722,761	0.7
	0-6-015	willDo海老江	地方	350,904	0.4
	0-6-016	willDo今福西	地方	413,857	0.4
	0-6-017	メゾンフローラ	地方	584,285	0.6
	0-6-018	ウィンドフォア南本町	地方	307,142	0.3
	0-6-028	willDo新大阪s I	地方	285,723	0.3
	0-6-029	グランメール東淀川	地方	236,069	0.2
	0-6-030	willDo深江南	地方	184,716	0.2
	0-6-044	willDo大日	地方	217,000	0.2
	0-6-045	willDo新大阪s II	地方	244,000	0.2
	0-6-046	willDo塚本	地方	730,000	0.7
	0-6-047	willDo天満橋	地方	338,000	0.3
	0-6-048	willDo堺筋本町	地方	325,000	0.3
	0-6-049	willDo谷町	地方	1,040,000	1.0
	0-6-050	インペリアル桜川南II	地方	486,000	0.5
	0-6-051	willDo難波w I	地方	690,000	0.7
	0-6-052	是空弁天	地方	466,000	0.5
	0-6-058	willDo鶴見諸口	地方	180,000	0.2
	0-6-059	willDo浜崎通	地方	2,280,000	2.3
	0-6-060	セントアミー西天満	地方	493,000	0.5

タイプ	物件番号	物件名称	地域区分 (注1)	取得(予定)価格 (千円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
ワンルーム	0-6-064	エクセレント松屋町	地方	810,000	0.8
	0-9-019	スターズ内山	地方	160,000	0.2
	0-9-020	内山南小倉駅前ビル	地方	579,761	0.6
	0-9-021	デュミナス唐人町	地方	209,714	0.2
	0-9-022	ストリームライン大濠	地方	382,857	0.4
	0-9-053	willDo中洲	地方	2,460,000	2.5
	0-9-061	NKR呉服町	地方	231,000	0.2
	0-2-065	グランメゾン七福	地方	342,000	0.3
	0-5-066	willDo東別院	地方	703,000	0.7
	0-6-067	willDo新大阪	地方	861,000	0.9
	0-7-068	willDo岡山駅西口	地方	1,220,000	1.2
	0-4-069	カレッジスクエア北池袋	関東圏	727,000	0.7
	0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	関東圏	892,000	0.9
	0-4-071	カレッジスクエア赤塚	関東圏	734,000	0.7
	0-4-072	カレッジスクエア東久留米	関東圏	523,000	0.5
	0-4-073	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	関東圏	215,000	0.2
	0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	関東圏	1,060,000	1.1
	0-4-075	カレッジスクエア新小岩	関東圏	724,000	0.7
	0-4-076	カレッジスクエア木場	関東圏	639,000	0.6
	0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	関東圏	490,000	0.5
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	東京都心7区	316,000	0.3	
ワンルーム計				47,819,714	48.2
ファミリー	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	地方	396,190	0.4
	F-2-002	グリーンパーク小松島	地方	550,523	0.6
	F-2-003	ダイアバレス泉崎	地方	355,095	0.4
	F-2-004	サンヴァーリオ高砂	地方	364,904	0.4
	F-3-034	アークハイム新潟	地方	1,060,000	1.1
	F-4-005	ジョアンナマンション	関東圏	556,714	0.6
	F-4-006	入間駅前ビル	関東圏	1,517,000	1.5
	F-4-007	入間駅前第二ビル	関東圏	687,666	0.7
	F-4-008	セレーノ大宮	関東圏	1,554,523	1.6
	F-4-009	すずらん館	関東圏	441,190	0.4
	F-4-010	ボヌール常盤	関東圏	752,904	0.8
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	関東圏	636,333	0.6
	F-4-012	竹ノ塚フラット	関東圏	2,051,809	2.1
	F-4-013	ドリームハイツ	関東圏	358,666	0.4
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	関東圏	587,238	0.6
	F-4-015	王子ハイツ	関東圏	347,857	0.4
	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	関東圏	360,714	0.4
	F-4-017	willDo等々力	東京都心7区	1,764,809	1.8
	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	関東圏	609,904	0.6
	F-4-019	リーベスト西千葉	関東圏	2,152,476	2.2
	F-4-020	コリンズ津田沼	関東圏	352,761	0.4
	F-4-021	磯子フラット	関東圏	5,290,571	5.3
	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンブラザ	関東圏	453,571	0.5
	F-4-028	ウィンバルコーラス平塚第13	関東圏	477,587	0.5
	F-4-029	リーベスト東中山	関東圏	1,371,314	1.4
	F-4-030	リーベスト中山	関東圏	837,348	0.8
	F-4-031	MGA金町	関東圏	484,000	0.5
	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	東京都心7区	662,000	0.7
	F-4-036	ロフティー平井	関東圏	324,000	0.3
	F-5-023	ステラートシティ伝馬町	地方	627,785	0.6
	F-5-024	グレースマンション藤	地方	492,761	0.5
	F-5-032	ステラートシティ桜山	地方	735,000	0.7
	F-5-037	グラン・コート黒川	地方	677,000	0.7
	F-6-025	ルネ神戸北町Ⅱセンターコート	地方	878,857	0.9
	F-6-026	willDo西明石	地方	635,666	0.6
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	地方	1,860,000	1.9	
F-9-027	イマージュ霧が丘	地方	662,714	0.7	
F-4-038	コロネード春日	関東圏	3,115,277	3.1	

タイプ	物件番号	物件名称	地域区分 (注1)	取得(予定)価格 (千円)(注2)	投資比率 (%)(注3)
ファミリー計				37,044,740	37.3
プレミアム	P-4-001	チェルシーガーデン	東京都心7区	4,238,476	4.3
	P-4-002	c-MA1	東京都心7区	618,095	0.6
	P-4-003	c-MA2	東京都心7区	699,285	0.7
	P-4-004	c-MA3	東京都心7区	1,480,808	1.5
	P-4-005	n-GT1	東京都心7区	466,095	0.5
	P-4-006	n-OM1	東京都心7区	3,750,000	3.8
	P-4-007	ストーリーア神宮前	東京都心7区	3,160,000	3.2
プレミアム計				14,412,760	14.5
合計				99,277,214	100.0

(注1) 地域区分の欄に記載されている東京都心7区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、世田谷区、目黒区をいいます。関東圏とは東京都心7区以外の関東大都市圏、地方とは札幌大都市圏、仙台大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏、広島大都市圏、及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の都市をいいます。

(注2) 「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、切捨て前の取得(予定)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3) 「投資比率」欄には、運用資産及び取得予定資産の取得価格及び取得予定価格の総額に対する当該運用資産及び当該取得予定資産の取得(予定)価格の比率を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。

(参考資料2)

鑑定評価書の概要

物件番号	物件名称	評価額 (千円)	積算価格 (千円)	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得(予定) 価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
				直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
0-1-001	サテラ北34条	1,175,000	1,180,000	1,186,000	6.3	1,163,000	6.1	6.6	1,133,714	3
0-1-002	カレラ2.9	249,000	231,000	249,000	5.6	249,000	5.4	5.8	281,285	8
0-1-003	サッポロヒルズ	291,000	268,000	292,000	5.4	289,000	5.2	5.6	287,666	8
0-1-004	サテラ永山	361,000	356,000	361,000	6.6	361,000	6.4	6.8	342,428	8
0-1-023	willDo南12条	442,000	398,000	445,000	5.7	439,000	5.5	5.9	460,839	8
0-1-032	willDo北24条	314,000	336,000	310,000	5.8	315,000	5.5	5.9	316,000	5
0-1-033	フラットカレラ	291,000	194,000	290,000	5.5	291,000	5.2	5.6	290,000	5
0-1-034	s13w9 ht	465,000	462,000	461,000	5.6	466,000	5.3	5.7	463,000	5
0-1-035	s9w12 ht	542,000	571,000	538,000	5.6	544,000	5.3	5.7	533,000	5
0-1-036	willDo南平岸	316,000	311,000	313,000	5.7	317,000	5.4	5.8	315,000	5
0-2-037	willDo西下台町	550,000	542,000	558,000	6.3	541,000	5.9	6.5	512,000	8
0-2-054	willDo上杉3丁目	498,000	512,000	504,000	5.6	491,000	5.5	5.8	506,000	3
0-4-005	ベル越谷21	532,000	475,000	539,000	5.6	529,000	5.8	5.9	499,333	1
0-4-006	ジョイフル狭山	230,000	197,000	232,000	6.0	229,000	6.2	6.3	216,619	1
0-4-007	ルミエール八王子	541,000	413,000	544,000	6.0	540,000	6.2	6.3	480,761	1
0-4-008	willDo清澄	5,580,000	5,180,000	5,630,000	4.6	5,530,000	4.4	4.8	5,024,619	8
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	303,000	172,000	308,000	5.3	301,000	5.5	5.6	281,523	1
0-4-010	スカイコート100	401,000	335,000	404,000	5.7	399,000	5.3	5.9	379,857	2
0-4-011	FC高砂町	256,000	190,000	259,000	5.5	255,000	5.7	5.8	233,142	1
0-4-012	サイトピア	547,000	530,000	553,000	5.4	541,000	5.2	5.6	506,142	8
0-4-024	VISTAシュブリーム	523,000	424,000	529,000	5.2	516,000	5.0	5.4	563,584	8
0-4-025	ジョイ尾山台	647,000	584,000	656,000	4.9	637,000	4.7	5.1	624,265	8
0-4-031	エステージ大塚	671,000	611,000	679,000	5.0	663,000	4.8	5.2	725,229	8
0-4-038	willDo新座	634,000	597,000	640,000	5.4	627,000	5.2	5.6	590,438	8
0-4-039	東信松涛マンション	913,000	1,250,000	926,000	5.0	899,000	4.8	5.2	912,000	3
0-4-055	ハーモニー上北沢	387,000	375,000	392,000	4.9	382,000	4.7	5.1	400,000	8
0-4-062	翔 南浦和	396,000	327,000	403,000	5.3	393,000	5.1	5.5	396,000	6
0-5-013	willDo金山正木	553,000	527,000	558,000	5.5	548,000	5.3	5.7	490,095	8
0-5-026	エクセルシオール栄	645,000	657,000	653,000	5.2	637,000	5.0	5.4	641,767	8
0-5-027	ステージャ日比野	315,000	313,000	318,000	5.5	312,000	5.3	5.7	317,603	8
0-5-040	willDo千代田	634,000	544,000	640,000	5.5	632,000	5.3	5.7	633,000	6
0-5-041	willDo太閤通	1,170,000	938,000	1,180,000	5.4	1,160,000	5.1	5.7	1,120,000	2
0-5-042	willDo金山	370,000	297,000	375,000	5.6	367,000	5.4	5.8	370,000	6
0-5-043	willDo金山沢下	376,000	330,000	380,000	5.6	375,000	5.4	5.8	375,000	6
0-5-056	willDo勝川	517,000	438,000	526,000	5.7	507,000	5.4	6.0	503,000	4
0-5-057	ステージャ黄金	600,000	497,000	609,000	5.7	587,000	5.5	6.0	600,000	3
0-5-063	willDo稲永	641,000	637,000	635,000	5.8	643,000	5.6	6.0	641,000	6
0-6-014	willDo市岡	717,000	672,000	723,000	5.3	711,000	5.1	5.5	722,761	8
0-6-015	willDo海老江	376,000	329,000	379,000	5.2	372,000	5.0	5.4	350,904	8
0-6-016	willDo今福西	423,000	342,000	431,000	5.5	420,000	5.2	5.8	413,857	2
0-6-017	メゾンフローラ	579,000	440,000	593,000	5.6	570,000	5.4	6.0	584,285	2
0-6-018	ウィンドフォー南本町	301,000	296,000	306,000	6.2	295,000	5.9	6.4	307,142	4
0-6-028	willDo新大阪s I	307,000	212,000	311,000	5.4	303,000	5.1	5.6	285,723	4
0-6-029	グランメーブル東淀川	261,000	214,900	264,000	5.6	258,000	5.3	5.8	236,069	4
0-6-030	willDo深江南	178,000	181,000	178,000	5.6	177,000	5.4	5.8	184,716	8
0-6-044	willDo大日	222,000	178,000	223,000	5.8	221,000	6.0	6.1	217,000	1
0-6-045	willDo新大阪s II	241,000	197,000	244,000	5.4	238,000	5.1	5.6	244,000	4
0-6-046	willDo塚本	764,000	605,000	775,000	5.6	752,000	5.3	5.8	730,000	4
0-6-047	willDo天満橋	336,000	271,000	338,000	5.3	335,000	5.5	5.6	338,000	1
0-6-048	willDo堺筋本町	328,000	276,000	331,000	5.5	327,000	5.7	5.8	325,000	1
0-6-049	willDo谷町	998,000	806,000	1,010,000	5.3	993,000	5.0	5.6	1,040,000	2
0-6-050	インベリアル桜川南II	490,000	395,000	495,000	5.6	488,000	5.8	5.9	486,000	1
0-6-051	willDo難波w I	697,000	542,000	702,000	5.6	695,000	5.8	5.9	690,000	1

物件番号	物件名称	評価額 (千円)	積算価格 (千円)	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得(予定) 価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
				直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ プレート (%)		
0-6-052	是空弁天	489,000	388,000	495,000	5.4	482,000	5.1	5.6	466,000	4
0-6-058	willDo鶴見諸口	181,000	165,000	182,000	5.9	180,000	6.1	6.2	180,000	1
0-6-059	willDo浜崎通	2,280,000	1,850,000	2,290,000	5.8	2,270,000	5.6	6.0	2,280,000	6
0-6-060	セントアミー西天満	505,000	412,000	508,000	5.3	503,000	5.5	5.6	493,000	1
0-6-064	エクセレント松屋町	810,000	677,000	815,000	5.3	808,000	5.1	5.5	810,000	6
0-9-019	スターズ内山	172,000	146,300	174,000	6.2	169,000	5.9	6.4	160,000	4
0-9-020	内山南小倉駅前ビル	440,000	549,100	456,000	6.2	423,000	5.9	6.5	579,761	4
0-9-021	デュミナス唐人町	213,000	222,400	215,000	5.6	210,000	5.3	5.8	209,714	4
0-9-022	ストリームライン大濠	449,000	419,000	457,000	5.7	446,000	5.4	6.0	382,857	2
0-9-053	willDo中洲	2,620,000	2,600,000	2,640,000	5.3	2,600,000	5.1	5.5	2,460,000	8
0-9-061	NKR呉服町	233,000	263,400	236,000	5.5	229,000	5.2	5.7	231,000	4
0-2-065	グランメゾン七福	342,000	290,000	341,000	5.8	343,000	5.6	6.0	342,000	6
0-5-066	willDo東別院	703,000	538,000	722,000	5.4	695,000	5.1	5.7	703,000	5
0-6-067	willDo新大阪	861,000	926,000	863,000	5.3	860,000	5.5	5.6	861,000	3
0-7-068	willDo岡山駅西口	1,220,000	887,000	1,230,000	5.8	1,220,000	6.0	6.1	1,220,000	3
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	705,000	372,000	708,000	4.9	704,000	4.1	5.1	727,000	6
0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	858,000	597,000	856,000	5.0	859,000	4.1	5.2	892,000	6
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	723,000	444,000	718,000	5.0	727,000	4.1	5.2	734,000	6
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	523,000	382,000	539,000	5.3	516,000	5.3	5.6	523,000	1
0-4-073	カレッジスクエア早稲田II	209,000	238,000	207,000	4.8	210,000	4.1	5.0	215,000	6
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	1,030,000	619,000	1,070,000	4.9	1,010,000	4.9	5.2	1,060,000	1
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	710,000	460,000	720,000	5.0	705,000	4.1	5.2	724,000	6
0-4-076	カレッジスクエア木場	638,000	437,000	655,000	5.0	631,000	5.1	5.3	639,000	1
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	488,000	324,000	510,000	4.9	478,000	4.9	5.2	490,000	1
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	307,000	296,000	315,000	4.8	303,000	5.0	5.1	316,000	1
ワンルーム小計		48,803,000	42,658,100	49,300,000	—	48,411,000	—	—	47,819,714	
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	416,000	339,000	422,000	5.7	410,000	5.5	6.0	396,190	3
F-2-002	グリーンパーク小松島	485,000	464,000	491,000	5.9	478,000	5.7	6.2	550,523	3
F-2-003	ダイアパレス泉崎	354,000	401,000	358,000	5.7	349,000	5.5	6.0	355,095	3
F-2-004	サンヴァーリオ高砂	372,000	339,000	372,000	6.0	363,000	5.8	6.4	364,904	2
F-3-034	アークハイム新潟	1,040,000	1,120,000	1,050,000	6.2	1,020,000	6.0	6.5	1,060,000	3
F-4-005	ジョアンナマンション	574,000	663,000	575,000	6.7	574,000	6.9	7.0	556,714	1
F-4-006	入間駅前ビル	1,610,000	990,000	1,640,000	6.1	1,590,000	6.3	6.4	1,517,000	1
F-4-007	入間駅前第二ビル	780,000	580,000	795,000	6.2	773,000	6.4	6.5	687,666	1
F-4-008	セレーノ大宮	1,780,000	2,370,000	1,800,000	5.6	1,760,000	5.4	5.9	1,554,523	3
F-4-009	すずらん館	446,000	431,000	459,000	5.5	440,000	5.7	5.8	441,190	1
F-4-010	ボヌール常盤	747,000	735,000	754,000	5.5	739,000	5.3	5.7	752,904	3
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	621,000	661,000	627,000	5.7	618,000	5.9	6.0	636,333	1
F-4-012	竹ノ塚フラット	2,070,000	2,240,000	2,110,000	5.7	2,030,000	5.4	5.9	2,051,809	4
F-4-013	ドリームハイツ	374,000	312,000	376,000	5.5	373,000	5.7	5.8	358,666	1
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	596,000	600,000	602,000	5.5	594,000	5.7	5.8	587,238	1
F-4-015	王子ハイツ	399,000	258,000	402,000	5.0	398,000	5.2	5.3	347,857	1
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	369,000	348,000	372,000	5.5	367,000	5.7	5.8	360,714	1
F-4-017	willDo等々力	1,869,000	1,340,000	1,895,000	4.4	1,842,000	4.2	4.6	1,764,809	3
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	626,000	420,000	631,000	5.6	624,000	5.8	5.9	609,904	1
F-4-019	リーベスト西千葉	2,360,000	2,940,000	2,380,000	5.7	2,350,000	5.9	6.0	2,152,476	1
F-4-020	コリンス津田沼	377,000	395,000	382,000	5.5	371,000	5.3	5.8	352,761	8
F-4-021	磯子フラット	5,410,000	6,320,000	5,450,000	6.0	5,370,000	5.7	6.2	5,290,571	4
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	473,000	337,000	479,000	5.8	470,000	6.0	6.1	453,571	1
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	434,000	427,000	436,000	5.5	431,000	5.3	5.7	477,587	8
F-4-029	リーベスト東中山	1,530,000	1,490,000	1,530,000	5.7	1,530,000	5.9	6.0	1,371,314	1
F-4-030	リーベスト中山	893,000	1,190,000	894,000	6.2	893,000	6.4	6.5	837,348	1
F-4-031	MGA金町	484,000	470,000	491,000	5.2	476,000	5.0	5.4	484,000	8
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	683,000	754,000	689,000	5.1	681,000	4.8	5.4	662,000	2
F-4-036	ロフティー平井	344,000	239,000	348,000	5.6	342,000	5.6	5.9	324,000	1
F-5-023	ステラートシティ伝馬町	710,000	669,000	711,000	5.5	708,000	5.3	5.7	627,785	8
F-5-024	グレースマンション藤	495,000	435,000	494,000	6.1	495,000	5.9	6.3	492,761	8
F-5-032	ステラートシティ桜山	735,000	671,000	742,000	5.5	727,000	5.3	5.8	735,000	3

物件番号	物件名称	評価額 (千円)	積算価格 (千円)	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得(予定) 価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
				直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナ ルキャッ プレート (%)		
F-5-037	グラン・コート黒川	647,000	677,000	652,000	5.4	645,000	5.1	5.7	677,000	2
F-6-025	ルネ神戸北門IIセンターコート	793,000	1,450,000	812,000	6.4	773,000	6.1	6.6	878,857	4
F-6-026	willDo西明石	718,000	1,226,000	727,000	6.5	708,000	6.2	6.7	635,666	4
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	1,860,000	1,980,000	1,880,000	5.4	1,840,000	5.1	5.6	1,860,000	4
F-9-027	イマージュ霧が丘	616,000	674,000	615,000	6.2	616,000	5.9	6.4	662,714	4
F-4-038	コロネード春日	3,160,000	2,975,000	3,260,000	4.7	3,160,000	4.6	4.8	3,115,277	7
ファミリータイプ小計		38,250,000	39,930,000	38,703,000	—	37,928,000	—	—	37,044,740	
P-4-001	チェルシーガーデン	4,318,000	4,528,000	4,353,000	4.4	4,303,000	4.1	4.5	4,238,476	5
P-4-002	c-MA1	626,000	614,000	630,000	4.5	624,000	4.2	4.6	618,095	5
P-4-003	c-MA2	813,000	833,000	824,000	4.5	802,000	4.3	4.7	699,285	8
P-4-004	c-MA3	1,420,000	2,150,000	1,430,000	4.6	1,420,000	4.3	4.7	1,480,808	5
P-4-005	n-GT1	478,000	453,000	484,000	4.8	475,000	5.0	5.1	466,095	1
P-4-006	n-OM1	3,840,000	4,280,000	3,820,000	4.5	3,860,000	4.4	4.7	3,750,000	6
P-4-007	ストーリーア神宮前	3,160,000	3,690,000	3,260,000	4.1	3,160,000	4.0	4.2	3,160,000	7
プレミアムタイプ小計		14,655,000	16,548,000	14,801,000	—	14,644,000	—	—	14,412,760	
合計		101,708,000	99,136,100	102,804,000	—	100,983,000	—	—	99,277,214	

(注1)「直接還元法」とは、収益還元法(対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより、対象不動産の試算価格を求める手法)によって収益価格を求める方法のうち、一期間の純収益を還元利回り(直接還元利回り)によって還元する方法をいい、還元された収益価格を直接還元価格といます。直接還元利回りは、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注2)「DCF法」とは、(注1)記載の収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいい、連続する複数の期間の最終期間に対応する割引率をDCFターミナルキャップレートといい、最終期間を除いた期間に対応する割引率をDCF割引率といます。DCF割引率及びDCFターミナルキャップレートは、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注3)「鑑定会社」欄に記載されている「1」は株式会社谷澤総合鑑定所、「2」は日本土地建物株式会社、「3」は株式会社不動産投資研究所、「4」は森井総合鑑定株式会社、「5」は株式会社立地評価研究所、「6」は大和不動産鑑定株式会社、「7」は株式会社エル・シー・アール国土利用研究所、「8」は財団法人日本不動産研究所をそれぞれ表します。

(参考資料3) 外観写真

0-4-069 カレッジスクエア北池袋



0-4-070 カレッジスクエア東武練馬



0-4-071 カレッジスクエア赤塚



0-4-072 カレッジスクエア東久留米



0-4-073 カレッジスクエア早稲田II



0-4-074 カレッジスクエア茗荷谷



0-4-075 カレッジスクエア新小岩



0-4-076 カレッジスクエア木場



0-4-077 カレッジスクエア錦糸町



0-4-078 カレッジスクエア早稲田



P-4-007 ストーリア神宮前

