

平成27年11月20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、2物件の新規取得(以下「本件取得」といいます。)を決定しましたのでお知らせします。

記

I. 外部成長の基本方針

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

II. 本件取得の理由

資産運用会社は、取得予定資産の立地、商品性、収益性等を総合的に勘案し、上記基本方針①に合致するため、本件取得を決定しました。

なお、本件取得資金は、上記基本方針②に基づいて平成27年9月に実施した保有6物件の売却(詳細は、平成27年9月15日付「資産の譲渡に関するお知らせ」をご覧ください。)代金約16億円を含む自己資金を充当いたします。

本件取得により、本投資法人の資産規模は、195物件、2,115億円(取得(予定)価格ベース)、総賃貸可能戸数12,698戸となる見込みです。

<取得予定資産>

| 物件番号 | 物件名称 | 地域区分 | 賃貸住宅 カテゴリー | 取得予定価格 (A) (千円) (注3) | 鑑定評価額 (平成27年11月) (B) (千円) | 取得予定価格と 鑑定評価額の差額 (B)-(A)(千円) ((A)/(B)) |
|---------|-------------------------|---------------------|---------------|-------------------------------|------------------------------------|---|
| O-4-145 | グランカーサ 三ノ輪 (注1) | 東京都23区 (東京都台東区) | ワンルーム | 850,000 | 873,000 | 23,000 |
| O-1-146 | グランカーサ 永山公園通 (注2) | 政令指定都市等 (北海道札幌市) | ワンルーム | 1,002,000 | 1,010,000 | 8,000 |
| 合計 | | | | 1,852,000 | 1,883,000 | 31,000 |

- (注1) 本物件は平成27年9月竣工の新築物件であり、本投資法人は本物件の取得に際し、本物件の名称を「グランカーサ三ノ輪」とする予定です。
 (注2) 本物件の現在の名称は「g'hills イースト・ウエスト」ですが、本投資法人は本物件取得後遅滞なく、本物件の名称を「グランカーサ永山公園通」に変更する予定です。
 (注3) 取得予定価格には、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。なお、単位未満を切り捨てています。以下同じです。
 (注4) 金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入しています。以下同じです。

Ⅲ. 取得予定資産の内容

① O-4-145 グランカーサ三ノ輪

| | | | |
|---|---|--------------------------|------------------|
| 取得予定資産の種別 | 不動産 | 取得予定価格 | 850,000千円 |
| 信託受託者 | — | 信託契約期間 | — |
| ◇ 物件の特性 | | | |
| 本物件は、東京メトロ日比谷線「三ノ輪」駅から徒歩4分に位置する、鉄筋コンクリート造 15 階建の単身者・DINKS 向けの新築マンションです(平成27年9月竣工)。最寄駅から「東京」駅まで約10分、「大手町」駅まで約16分とビジネスエリアへのアクセスに優れており、都心へ通勤する社会人層の需要が見込めます。付近には、食品スーパー、飲食店、クリニック、郵便局等があり、日常生活における利便性も良好です。充実した専有部の設備・仕様と24時間セキュリティシステム等を備えたハイグレードマンションです。 | | | |
| ◇ 物件の概要 | | | |
| 所在地(注1) | (住居表示)東京都台東区下谷三丁目20番19号 (地番)東京都台東区下谷三丁目9番3、9番17、9番22 | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 用途地域(注2) |
| | 面積(注1) | 201.03㎡ | 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) | 1,418.80㎡ | 建築時期(注1) |
| | 構造・階数(注1) | RC陸屋根 15階建 | 平成27年9月15日 |
| タイプ別賃貸可能戸数 | 28戸(1LDK:22戸、2LDK:6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 |
| ◇ 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) | 1,241.22㎡ | 報告書日付 | 平成27年11月2日 |
| 賃貸面積 | — | 緊急修繕費 | — |
| 月額賃料(注7) | —(注12) | 短期修繕費(1年以内計) | 40千円 |
| 敷金・保証金等 | — | 長期修繕費(2~12年計) | 14,240千円 |
| 稼働率(戸数ベース) | — | 地震PML(予想最大損失率) | 6.3% |
| 稼働率(面積ベース)(注8) | —(注13) | | |
| 特記事項:本物件の南東道路は、昭和21年3月26日に計画決定を受けた都市計画道路(事業開始時期は未定です。)です。そのため、当該道路が整備された場合には、本物件と当該道路の境界線が本物件側に約3.8m後退する予定です。 | | | |
| 担保設定予定の有無:無 | | | |

② O-1-146 グランカーサ永山公園通

| | | | |
|--|--|--------------------------|---------------------------|
| 取得予定資産の種別 | 不動産 | 取得予定価格 | 1,002,000千円 |
| 信託受託者 | — | 信託契約期間 | — |
| ◇ 物件の特性 | | | |
| 本物件は、札幌市営地下鉄東西線「バスセンター前」駅及びJR函館本線「苗穂」駅のいずれからも徒歩10分に位置する鉄筋コンクリート造 12 階建の単身者・DINKS 向けのマンションです。創成川東エリアの住宅地に位置し、周辺環境が良いことに加え、大型ショッピングセンターの「アリオ札幌」、複合商業施設である「サッポロファクトリー」等の商業施設が近く、札幌市内の主要ビジネスエリアへのアクセスも良好であることから、単身者や DINKS を中心に幅広い需要が見込まれます。 | | | |
| ◇ 物件の概要 | | | |
| 所在地(注1) | (住居表示)札幌市中央区北一条東九丁目13番地4(住居表示未実施地区) (地番)札幌市中央区北一条東九丁目13番4、13番17、13番21、13番22、13番23 | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 用途地域(注2) |
| | 面積(注1) | 1,346.65㎡ | 容積率/建ぺい率(注3) |
| 建物(注11) | 所有形態 | 所有権 | 用途(注1) |
| | 延床面積(注1) | ①2,645.03㎡ ②1,957.65㎡ | 建築時期(注1) |
| | | | ①平成19年2月5日 ②平成19年1月10日 |

| | | | |
|------------------|---------------------------|-----------------------------|----------------|
| | 構造・階数(注1) | ①RC 陸屋根 12 階建、②RC 陸屋根 10 階建 | |
| タイプ別賃貸可能戸数 | 92 戸(1LDK:62 戸、2LDK:30 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) | 3,921.77㎡ | 報告書日付 | 平成27年11月2日 |
| 賃貸面積 | 3,921.77㎡ | 緊急修繕費 | — |
| 月額賃料(注7) | 6,052千円 | 短期修繕費(1年以内計) | 13,660千円 |
| 敷金・保証金等 | 5,129千円 | 長期修繕費(2~12年計) | 68,340千円 |
| 稼働率(戸数ベース) | 100.0% | 地震 PML(予想最大損失率) | 4.7% |
| 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 | | | |

- (注1) 「所在地(地番)」「敷地面積」「延床面積」「構造・階数」「用途」「建築時期」欄には、登記簿上表示されているものを記載しています。なお、「構造・階数」欄は、次の略称により記載しています。SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造、RC:鉄筋コンクリート造、S:鉄骨造
- (注2) 「用途地域」欄には、都市計画法第8条第1号第1項に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- (注3) 「容積率/建ぺい率」欄のうち、「容積率」は、建築基準法第 52 条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載し、「建ぺい率」は、建築基準法第 53 条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- (注4) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、取得予定資産の平成 27 年 10 月 31 日時点における数値及び情報を記載しています。
- (注5) 「テナント総数」欄には、マスターリース業者との間でマスターリース契約が締結されている場合、テナント総数を「1」として記載しています。
- (注6) 「賃貸可能面積」は、平成 27 年 10 月 31 日時点の運用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 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、比率等は小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、地震 PML は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より平成 27 年9月に取得したものです。
- (注10) グランカーサ永山公園通は、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) グランカーサ永山公園通の建物に関し、①はイースト棟、②はウエスト棟の情報を記載しています。以下同じです。
- (注12) グランカーサ三ノ輪の賃料水準に関しては、後記ⅩⅢ.「鑑定評価書の概要」をご参照ください。
- (注13) グランカーサ三ノ輪の稼働率に関しては、平成 28 年3月末にポートフォリオ平均水準程度に上昇するよう注力致します。

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

| 物件番号 物件名 | 建築主 | 建物設計者 | 施工者 | 確認検査機関 | 構造計算書 調査機関 |
|----------------------------|------------------|---------------------|--------------|-----------|----------------|
| O-4-145 グランカーサ 三ノ輪 | 株式会社守谷商会 | 株式会社中原建築設計事務所 | 株式会社エス・エー・エス | 日本ERI株式会社 | (注) |
| O-1-146 グランカーサ 永山公園通 | ①有限会社メル企画 ②個人 | 有限会社エー・トランスデザインワークス | 大岡産業株式会社 | 日本ERI株式会社 | 株式会社ERIソリューション |

本投資法人は、一般の建物デュー・デリジェンスのプロセスに加え、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) グランカーサ三ノ輪については、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 O-4-145 グランカーサ三ノ輪

| | |
|-----------------------|---|
| 商号 | 株式会社イーエックス |
| 所在地 | 東京都千代田区五番町4番地5 |
| 代表者 | 代表取締役 三田 修 |
| 事業内容 | 不動産業 |
| 資本金 | 3,000 万円(平成 27 年 10 月 31 日現在) |
| 設立日 | 平成 15 年2月 25 日 |
| 純資産 | 3,688 万円(平成 27 年 10 月 31 日現在) |
| 総資産 | 14 億 4,178 万円(平成 27 年 10 月 31 日現在) |
| 大株主及び持株比率 | 三田 修 100% |
| 本投資法人・資産運用会社と当該会社との関係 | 本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、資本関係、人的関係及び取引関係は一切なく、また、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。また、当該法人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」、並びに資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規則に定める「利害関係者」に該当しません。 |

(注) 本物件の現在の所有者は取得先である株式会社イーエックス(以下「イーエックス」といいます。)ではなく、株式会社守谷商会(以下「守谷商会」といいます。)です。なお、イーエックスは、守谷商会との売買契約において所有権移転先を指定する権利を有していたエアライフ株式会社(以下「エアライフ」といいます。)から、当該所有権移転先を指定する権利を譲り受け、当該権利を行使して本投資法人を所有権移転先として指定しています。本投資法人による後記X.記載の物件譲受日における売買代金のイーエックスに対する支払いと同時に、本物件の所有権が守谷商会から本投資法人へ直接移転する予定です。また、本投資法人、守谷商会、エアライフ及びイーエックスは、当該所有権の直接移転に関し合意しています。

本投資法人・資産運用会社と守谷商会、エアライフ及びイーエックスの間には、資本関係、人的関係及び取引関係は一切なく、また、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。また、当該法人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」、並びに資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規則に定める「利害関係者」に該当しません。

② O-1-146 グランカーサ永山公園通

取得予定資産の取得先は国内一般事業会社及び個人ですが、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及び個人との間には、資本関係、人的関係及び取引関係は一切なく、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。

また、当該会社及び個人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」、並びに資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規則に定める「利害関係者」に該当しません。

VI. 物件取得者等の状況

取得予定資産は、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

VII. 媒介の概要

① O-4-145 グランカーサ三ノ輪

| | |
|-------------------------|---|
| 商号 | 東急リバブル株式会社 |
| 所在地 | 東京都渋谷区道玄坂1丁目9番5号 |
| 代表者 | 代表取締役社長 榎 真二 |
| 事業内容 | 不動産仲介業、新築販売受託業、不動産販売業 |
| 資本の額 | 13億9,630万円(平成27年9月30日現在) |
| 設立日 | 昭和47年3月10日 |
| 本投資法人・資産運用会社と当該会社との間の関係 | 本投資法人・資産運用会社と当該法人との間には、資本関係、人的関係及び取引関係は一切なく、また、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。また、当該法人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」、並びに資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規則に定める「利害関係者」に該当しません。 |
| 媒介手数料等 | －(注) |

(注)媒介者の同意が得られていないため非開示としています。

② O-1-146 グランカーサ永山公園通

| | |
|-------------------------|---|
| 商号 | 株式会社タカラ |
| 所在地 | 札幌市中央区南1条西10丁目4番地 |
| 代表者 | 代表取締役会長 山口 昭七 |
| 事業内容 | 不動産売買仲介・不動産賃貸管理業 |
| 資本の額 | 2,000万円(平成26年12月31日現在) |
| 設立日 | 昭和58年7月23日 |
| 本投資法人・資産運用会社と当該会社との間の関係 | 本投資法人・資産運用会社と当該法人との間には、資本関係、人的関係及び取引関係は一切なく、また、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。また、当該法人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」、並びに資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規則に定める「利害関係者」に該当しません。 |
| 媒介手数料等 | －(注) |

(注)媒介者の同意が得られていないため非開示としています。

VIII. 取得予定資金

自己資金

IX. 決済方法等

売買実行時に全額決済を行います。



X. 取得の日程

| 物件番号 物件名 | 取得決定日 売買契約締結日 | 代金支払日(予定) 物件譲受日(予定) |
|------------------------|-------------------|------------------------|
| ○-4-145 グランカーサ三ノ輪 | 平成 27 年 11 月 20 日 | 平成 27 年 11 月 26 日 |
| ○-1-146 グランカーサ永山公園通 | | 平成 27 年 12 月 1 日 |

XI. 今後の見通し

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

XII. 鑑定評価書の概要

| | |
|-----------|----------------------|
| 物件名称 | ○-4-145 グランカーサ三ノ輪 |
| 鑑定評価額 | 873,000,000 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 11 月 1 日 |

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|-----------------------------|-----------------|---|
| 収益価格 | (円) 873,000,000 | — |
| 直接還元法による価格 | (円) 885,000,000 | — |
| (1) 総運営収益: (a)-(b) | (円) 50,627,000 | — |
| (a) | 共益費込み貸室賃料収入 | (円) 49,986,000 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、賃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うえ計上 |
| | 駐車場収入 | (円) 395,000 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うえ計上 |
| | その他収入 | (円) 2,358,000 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うえ、これに基づく礼金・更新料収入を計上 |
| (b) | 空室等損失 | (円) 2,112,000 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うえ計上 |
| | 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) 9,301,000 | — |
| 維持管理費用 | (円) 1,612,000 | 予定契約の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上 |
| 水道光熱費 | (円) 500,000 | 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) 988,000 | 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、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) 774,000 | 予定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、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) 1,893,000 | 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、予定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は新規賃料収入の1カ月分及び類似不動産における広告宣伝費等、更新手数料については、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) 3,423,000 | 「東京法務局管内新築建物課税標準価格認定基準表(基準年度:平成 27 年度)」に基づく課税標準単価をもとに査定(新築住宅の軽減措置は考慮しない) |
| 損害保険料 | (円) 111,000 | 予定保険契約に基づく保険料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) 0 | — |
| (3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2) | (円) 41,326,000 | — |
| (4) 一時金の運用益 | (円) 76,000 | 新規の賃貸条件及び類似不動産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) 1,575,000 | 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) 39,827,000 | — |

| | | | | |
|----------------------------|------------|-----|-------------|--|
| | (7)還元利回り | (%) | 4.5 | 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) | 860,000,000 | — |
| | 割引率 | (%) | 4.3 | 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 | (%) | 4.7 | 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) | 702,000,000 | — |
| | 土地割合 | (%) | 41.7 | 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 | (%) | 58.3 | 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 | |

| | |
|-----------|------------------------|
| 物件名称 | ○-1-146 グランカーサ永山公園通 |
| 鑑定評価額 | 1,010,000,000 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 11 月 1 日 |

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|-------------------|-------------------|--|
| 収益価格 | (円) 1,010,000,000 | — |
| 直接還元法による価格 | (円) 1,020,000,000 | — |
| (1)総運営収益: (a)-(b) | (円) 82,575,000 | — |
| (a) | 共益費込み貸室賃料収入 | (円) 78,010,000 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うえ計上 |
| | 駐車場収入 | (円) 6,520,000 最終入居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うえ計上 |
| | その他収入 | (円) 1,399,000 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うえ礼金収入を計上したほか、インターネット使用料の収入を計上 |
| (b) | 空室等損失 | (円) 3,354,000 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うえ計上 |
| | 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) 22,411,000 | — |
| 維持管理費用 | 維持管理費用 | (円) 4,108,000 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、対象不動産の個別性を考慮して計上 |
| | 水道光熱費 | (円) 2,400,000 過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上 |
| | 修繕費 | (円) 3,142,000 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) | 2,437,000 | 現行の契約条件に基づく報酬料率を参考に、類似不動産における報酬料率、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) | 2,776,000 | 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、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は新規賃料収入の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) | 7,266,000 | 平成 27 年度の課税標準額に基づき査定 |
| | 損害保険料 | (円) | 282,000 | 予定される保険契約に基づく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) | 0 | — |
| | (3)運営純収益 (NOI) : (1)-(2) | (円) | 60,164,000 | — |
| | (4)一時金の運用益 | (円) | 116,000 | 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) | 4,000,000 | 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) | 56,280,000 | — |
| | (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) | 1,000,000,000 | — |
| | 割引率 | (%) | 5.3 | 類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別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) | 991,000,000 | — |
| | 土地割合 | (%) | 23.5 | 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 | (%) | 76.5 | 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 | |

以上

※ 本資料の配布先: 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
 ※ 本投資法人のホームページアドレス: <http://www.jrhi.co.jp/>

(参考資料①) 取得予定資産の外観写真

① O-4-145 グランカーサ三ノ輪

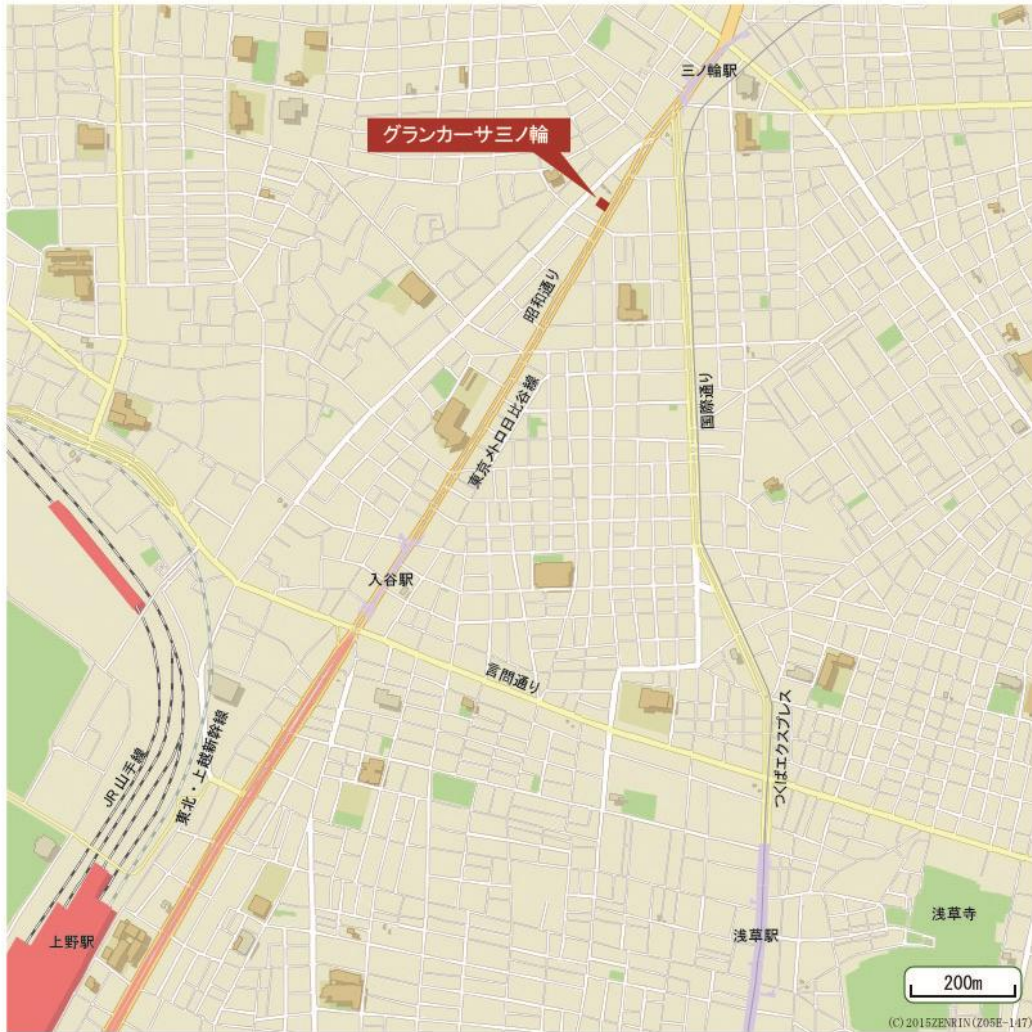


② O-1-146 グランカーサ永山公園通

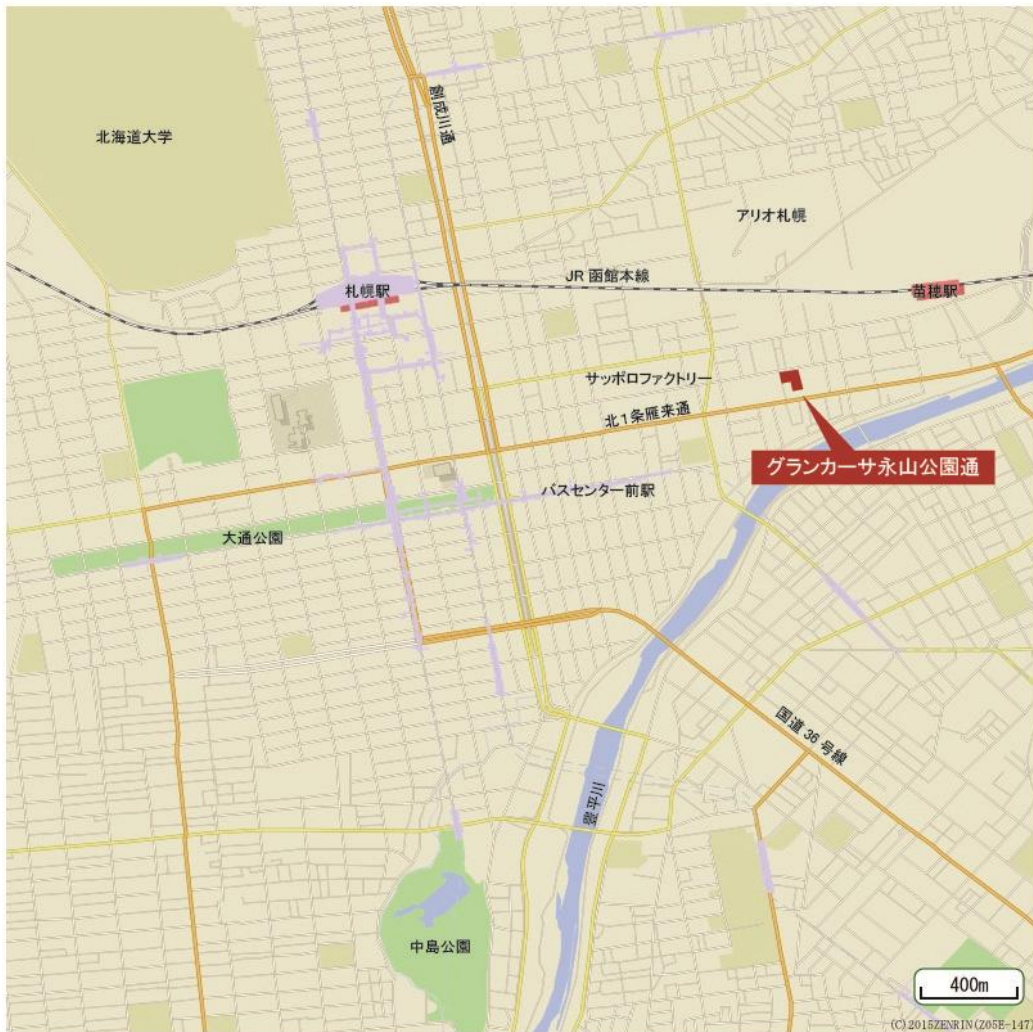


(参考資料②) 取得予定資産の位置図

① O-4-145 グランカーサミノ輪



② O-1-146 グランカーサ永山公園通





(参考資料③) 本件取得後のタイプ・エリア別の戸数

(括弧は本件取得に伴う増加。単位:戸)

| 地域区分 | ワンルーム | ファミリー | 地域区分計 |
|----------|-------------|-------|--------------|
| 東京都 23 区 | 2,314(+28) | 1,188 | 3,502(+28) |
| 3大都市圏 | 4,191 | 1,631 | 5,822 |
| 政令指定都市等 | 2,821(+92) | 553 | 3,374(+92) |
| 合計 | 9,326(+120) | 3,372 | 12,698(+120) |

(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 |
| 保有物件数 | 195 棟 |
| 賃貸可能戸数 | 12,698 戸 |

(補足資料①) 本件取得に伴うポートフォリオの概況について

<物件数等>

| | 本件取得前 | 取得2物件(+) | 本件取得後 |
|----------|---------------------------|-------------------------|---------------------------|
| 保有物件数 | 193 棟 | 2 棟 | 195 棟 |
| 賃貸可能戸数 | 12,578 戸 | 120 戸 | 12,698 戸 |
| 賃貸可能面積 | 498,575.64 m ² | 5,162.99 m ² | 503,738.63 m ² |
| 平均築年 (注) | 12.5 年 | 4.9 年 | 12.5 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2物件」は本日時点、「本件取得後」はグランカーサ永山公園通の物件譲受日(平成27年12月1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2物件(+) | 本件取得後 |
|-----------------|----------|----------|----------|
| 取得(予定)価格総額 (注1) | 2,097 億円 | 18 億円 | 2,115 億円 |
| 簿価 (a) (注2) | 2,042 億円 | 18 億円 | 2,060 億円 |
| 鑑定評価額 (b) (注3) | 2,221 億円 | 18 億円 | 2,240 億円 |
| 比率 (a)÷(b)×100% | 91.9% | 98.4% | 92.0% |
| 1物件当たり資産規模 (注1) | 10.8 億円 | 9.4 億円 | 10.8 億円 |
| NOI 利回り (注4) | 5.70% | 5.48% | 5.70% |

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

(注2) 簿価は、「本件取得前」は第19期末の貸借対照表計上額、「取得2物件」は取得予定価格、「本件取得後」は第19期末の貸借対照表計上額に取得2物件の取得予定価格を加えた額です。

(注3) 鑑定評価額は、「本件取得前」は第19期末時点、「取得2物件」は取得時点、「本件取得後」は第19期末時点の鑑定評価額に取得2物件の取得時鑑定評価額を加えた額です。

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

<タイプ別投資額及び投資比率(取得(予定)価格ベース)>

| | 本件取得前 | 取得2物件(+) | 本件取得後 |
|-------|------------------|----------------|------------------|
| ワンルーム | 1,340 億円 (63.9%) | 18 億円 (100.0%) | 1,359 億円 (64.2%) |
| ファミリー | 756 億円 (36.1%) | — | 756 億円 (35.8%) |

<地域別投資額及び投資比率(取得(予定)価格ベース)>

| | 本件取得前 | 取得2物件(+) | 本件取得後 |
|----------|----------------|---------------|----------------|
| 東京都 23 区 | 908 億円 (43.3%) | 8 億円 (45.9%) | 917 億円 (43.3%) |
| 3大都市圏 | 847 億円 (40.4%) | — | 847 億円 (40.1%) |
| 政令指定都市等 | 340 億円 (16.2%) | 10 億円 (54.1%) | 350 億円 (16.6%) |

(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-1-090 | 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-1-146 | グランカーサ永山公園通 | 政令指定都市等 | 1,002,000 | 0.5 |
| O-2-037 | willDo 西下台町 | 政令指定都市等 | 512,000 | 0.2 |
| O-2-054 | willDo 上杉3丁目 | 政令指定都市等 | 506,000 | 0.2 |
| O-2-065 | グランメゾン七福 | 政令指定都市等 | 342,000 | 0.2 |
| O-2-094 | リビングステージ東仙台 | 政令指定都市等 | 317,200 | 0.1 |
| O-2-123 | ウエストパーク支倉 | 政令指定都市等 | 1,240,000 | 0.6 |
| O-2-137 | フォレスト・ヒル仙台青葉 | 政令指定都市等 | 2,750,000 | 1.3 |
| O-2-140 | グランカーサ仙台五橋 | 政令指定都市等 | 2,100,000 | 1.0 |
| O-3-079 | willDo 礎町 | 政令指定都市等 | 462,510 | 0.2 |
| O-3-080 | willDo 笹口 | 政令指定都市等 | 266,000 | 0.1 |
| O-4-005 | willDo 越谷 | 3大都市圏 | 499,333 | 0.2 |
| O-4-006 | ジョイフル狭山 | 3大都市圏 | 216,619 | 0.1 |
| O-4-007 | ルミエール八王子 | 3大都市圏 | 480,761 | 0.2 |
| O-4-008 | willDo 清澄 | 東京都 23 区 | 5,024,619 | 2.4 |
| 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 シュプリーム | 3大都市圏 | 563,584 | 0.3 |
| O-4-025 | ジョイ尾山台 | 東京都 23 区 | 624,265 | 0.3 |
| O-4-031 | willDo 大塚 | 東京都 23 区 | 725,229 | 0.3 |
| O-4-038 | willDo 新座 | 3大都市圏 | 590,438 | 0.3 |
| O-4-039 | 東信松涛マンション | 東京都 23 区 | 912,000 | 0.4 |
| O-4-055 | ハーモニー上北沢 | 東京都 23 区 | 400,000 | 0.2 |



| 物件番号 | 物件名称 | 地域区分 | 取得価格 (千円) (注1) | 投資比率 (%) (注2) |
|----------------|------------------|-----------------|----------------------|---------------------|
| O-4-062 | 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 | フレグランズ川崎 | 3大都市圏 | 548,900 | 0.3 |
| O-4-108 | プロスペクト中央林間 | 3大都市圏 | 524,000 | 0.2 |
| O-4-120 | ガーラプレイス新宿御苑 | 東京都 23 区 | 2,170,000 | 1.0 |
| O-4-121 | ジョイコート | 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 | スペースシア新宿 | 東京都 23 区 | 2,525,000 | 1.2 |
| O-4-133 | リエトコート四谷 | 東京都 23 区 | 1,716,800 | 0.8 |
| O-4-134 | リエトコート元赤坂 | 東京都 23 区 | 1,095,700 | 0.5 |
| O-4-138 | グランカーサ銀座イースト | 東京都 23 区 | 2,000,000 | 0.9 |
| O-4-145 | グランカーサ三ノ輪 | 東京都 23 区 | 850,000 | 0.4 |

| 物件番号 | 物件名称 | 地域区分 | 取得価格 (千円) (注1) | 投資比率 (%) (注2) |
|---------|----------------|-------|----------------------|---------------------|
| O-5-013 | 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 | ステージャ黄金 | 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 | ウインドフォー南本町 | 3大都市圏 | 307,142 | 0.1 |
| O-6-028 | willDo 新大阪 s I | 3大都市圏 | 285,723 | 0.1 |
| O-6-029 | グランメール東淀川 | 3大都市圏 | 236,069 | 0.1 |
| O-6-046 | willDo 塚本 | 3大都市圏 | 730,000 | 0.3 |
| O-6-047 | willDo 天満橋 | 3大都市圏 | 338,000 | 0.2 |
| O-6-048 | willDo 堺筋本町 | 3大都市圏 | 325,000 | 0.2 |
| 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-6-059 | 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 |

| 物件番号 | 物件名称 | 地域区分 | 取得価格 (千円) (注1) | 投資比率 (%) (注2) |
|---------|--------------|---------|----------------------|---------------------|
| O-6-113 | プロスペクト美章園 | 3大都市圏 | 277,000 | 0.1 |
| O-6-114 | プロスペクト中之島 | 3大都市圏 | 734,000 | 0.3 |
| O-6-116 | プロスペクト豊中服部 | 3大都市圏 | 366,000 | 0.2 |
| O-6-117 | プロスペクト下鴨 | 3大都市圏 | 281,000 | 0.1 |
| O-6-118 | プロスペクト河原町五条 | 3大都市圏 | 583,000 | 0.3 |
| O-6-119 | グランシス江坂 | 3大都市圏 | 1,260,000 | 0.6 |
| O-6-131 | セレニテ甲子園 | 3大都市圏 | 2,550,000 | 1.2 |
| O-6-136 | 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 |
| 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 | | | 135,913,855 | 64.2 |

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



| 物件番号 | 物件名称 | 地域区分 | 取得価格 (千円) (注1) | 投資比率 (%) (注2) |
|---------|---------------------|----------|----------------------|---------------------|
| F-4-010 | ボヌール常盤 | 3大都市圏 | 752,904 | 0.4 |
| 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 | シェモア桜ヶ丘 | 3大都市圏 | 609,904 | 0.3 |
| F-4-019 | リーベスト西千葉 | 3大都市圏 | 2,152,476 | 1.0 |
| F-4-020 | コリンズ津田沼 | 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 | ウインバルコーラス平塚第 13 | 3大都市圏 | 477,587 | 0.2 |
| F-4-029 | リーベスト東中山 | 3大都市圏 | 1,371,314 | 0.6 |
| F-4-031 | MGA 金町 | 東京都 23 区 | 484,000 | 0.2 |
| F-4-035 | グリーンヒルズ芦花 | 東京都 23 区 | 662,000 | 0.3 |
| F-4-036 | ロフティー平井 | 東京都 23 区 | 324,000 | 0.2 |
| 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・グラーサ広尾 | 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 | グラーナ上野 | 東京都 23 区 | 1,100,000 | 0.5 |



| 物件番号 | 物件名称 | 地域区分 | 取得価格 (千円) (注1) | 投資比率 (%) (注2) |
|---------|------------------|----------|----------------------|---------------------|
| F-4-065 | 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 | グランカーサ両国壺番館 | 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 |
| F-5-023 | willDo 伝馬町 | 3大都市圏 | 627,785 | 0.3 |
| F-5-032 | ステラートシティ桜山 | 3大都市圏 | 735,000 | 0.3 |
| F-5-037 | willDo 黒川 | 3大都市圏 | 677,000 | 0.3 |
| F-5-060 | グランカーサ代官町 | 3大都市圏 | 1,082,000 | 0.5 |
| F-5-061 | グランカーサ御器所 | 3大都市圏 | 932,500 | 0.4 |
| F-5-067 | リエトコート丸の内 | 3大都市圏 | 3,756,800 | 1.8 |
| 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 | | | 75,639,158 | 35.8 |
| 合計 | | | 211,553,013 | 100.0 |

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

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