

平成22年3月23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
東京都港区芝公園一丁目3番12号
代 表 者 名 執行役員 佐久間 隆夫
(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 経営管理部長 貞 廣 亜 紀
Tel. 03-5425-5600

国内不動産信託受益権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。)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

本投資法人は、平成21年6月に大規模なリファイナンスを完了し、その後、同年10月に実施した第三者割当増資によって調達した資金等により投資法人債(78億円)の全額償還(平成21年11月の40億円、平成22年2月の38億円)を完了するなど財務体質の強化を図ってまいりました。これらの実績を踏まえ、本投資法人は、昨年より成長路線回帰への基盤が整ったと判断したため、東京都心を中心とした首都圏のポートフォリオ拡大による外部成長へ向け、新規物件の取得や投資法人の合併を通じ、資産規模の拡大を目指して行くことに致しました。

投資法人合併に関しましては、平成22年2月26日にプロスペクト・リート投資法人との間で、合併に関する基本合意書を締結し、現在、両投資法人の合併の実現に向け鋭意努力をしております。(詳しくは平成22年2月26日付「投資法人の合併に関する基本合意書締結に関するお知らせ」のプレスリリースを御参照ください。)

新規物件の取得に関しましては、上記取得方針に沿って、東京都心部に所在し、立地や競争優位性に優れた物件を中心に検討を進めてまいりましたが、このたび、同方針に合致した3物件を取得することと致しました。当該3物件の取得により、プロスペクト・リート投資法人との合併と併せ、東京都心のポートフォリオを拡充できるものと考えております。本投資法人は、今後とも、更なる外部成長の実現へ向け全力を尽くして行く所存であります。

2. 取得予定資産の内容

(1) 取得予定資産

以下の国内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	地域区分 (注1)	賃貸住宅 カテゴリ	取得予定価格 (千円)(注2)
O-4-089	レキシントン・スクエア 新宿御苑	インヴェンシブル 投資法人	東京都心7区	ワンルーム	1,010,000
F-4-039	ザ・パームス代々木上原 コスモテラス	インヴェンシブル 投資法人	東京都心7区	ファミリー	1,250,000
F-4-040	サンテラス代々木上原	インヴェンシブル 投資法人	東京都心7区	ファミリー	1,180,000
合 計					3,440,000

(注1) 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。

(注2) 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。

- (2) 取得決定日:平成 22 年 3 月 23 日
- (3) 取得契約締結日:平成 22 年 3 月 23 日
- (4) 代金支払日:平成 22 年 3 月 25 日
- (5) 物件引渡日:平成 22 年 3 月 25 日
- (6) 取得予定資金:借入金(詳細は本日付「資金の借入れに関するお知らせ」のプレスリリースをご参照ください。)
- (7) 決済方法:取得時に取得予定価格を一括払
- (8) 取得予定資産の詳細内容

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 22 年 2 月 28 日現在の情報を記載しています。

I. 物件名称:レキシントン・スクエア新宿御苑

取得資産の種類	信託受益権	取得予定価格	1,010,000 千円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	信託契約期間	平成 19 年 3 月 30 日から 平成 29 年 3 月末まで	
◇ 物件の特性				
<p>東京メトロ丸の内線「新宿御苑前」駅より徒歩約 5 分に立地する鉄筋コンクリート造 10 階建の主に単身者向け共同住宅です。本物件は内外装等の仕上げ、設備水準が競合物件と比較して標準以上の水準にあります。また、主要ビジネス街へのアクセスが良好であること、周辺地域には小売店舗等の商業施設が多数集積していることから、都心生活の利便性を重視する単身者及び DINKS 層の需要が見込める物件です。</p>				
◇ 物件の概要				
所在地(注 1)	(住居表示)東京都新宿区新宿一丁目 36 番 15 号 (地 番)東京都新宿区新宿一丁目 36 番 18、19			
土地	所有形態	所有権	用途地域(注 2)	商業地域
	敷地面積(注 1)	402.83 m ²	容積率/建ぺい率(注 3)	363%/90%
建物	所有形態	所有権	用途(注 1)	共同住宅
	延床面積(注 1)	1,853.64 m ²	建築時期(注 1)	平成 17 年 8 月 3 日
	構造・階数(注 1)	RC 陸屋根 10 階建		
タイプ別賃貸可能戸数	48 戸(1K:42 戸、1LDK:6 戸)			
PM 業務受託者	東急リパブル株式会社	サブ PM 業務受託者	-	
マスターリース業者	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー	
◇ 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 22 年 2 月 16 日	賃貸可能面積(注 7)	1,383.59 m ²	
鑑定評価額	1,050,000 千円	賃貸面積	1,332.12 m ²	
直接還元法による価格	1,060,000 千円	月額賃料(注 8)	6,151 千円	
総運営収益	74,627 千円	敷金・保証金等	10,622 千円	
総運営費用	14,590 千円	稼働率(戸数ベース)	95.8%	
運営純収益(NOI)	60,036 千円	稼働率(面積ベース)(注 9)	96.3%	
一時金の運用益	223 千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況(注 10)		
資本的支出	3,213 千円	調査会社	日建設計コンストラクション・マネジメント(株)	
純収益(NCF)(注 11)	57,047 千円	調査時点	平成 22 年 2 月 16 日	
直接還元利回り	5.4%	緊急修繕費	-	
DCF 法による価格	1,040,000 千円	短期修繕費(1 年以内)	-	
割引率	5.2%	長期修繕費(12 年以内)	70,670 千円	
最終還元利回り	5.6%	地震 PML(予想最大損失率)	5.4%	
積算価格	868,000 千円			
特記事項:当該事項はありません。				
担保設定の有無:有り				

II. 物件名称: ザ・パームス代々木上原コスモテラス

取得資産の種類	信託受益権	取得予定価格	1,250,000 千円
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	信託契約期間	平成 19 年 3 月 30 日から 平成 29 年 3 月末まで
◇ 物件の特性			
<p>小田急小田原線「東北沢」駅より徒歩約 7 分、小田急小田原線・東京メトロ千代田線「代々木上原」駅より徒歩約 9 分、京王井の頭線「池ノ上」駅より徒歩約 10 分に立地する鉄骨鉄筋コンクリート造 11 階建の主として DINKS、ファミリー世帯向け共同住宅です。本物件は、内外装等の仕上げ、設備水準は賃貸住宅として標準以上の水準にあります。また周辺には、駒場公園や背後に閑静な住宅街が形成されている等、居住環境は良好です。さらに新宿、渋谷方面へのアクセスに優れ、都心接近性にも優れていることから、通勤利便性及び良好な住環境を重視する需要者層からのニーズが見込める物件です。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地 (注 1)	(住居表示) 東京都渋谷区上原二丁目 33 番 2 号 (地 番) 東京都渋谷区上原二丁目 1213 番 2、9、17、18、19、20		
土地	所有形態	所有権 (敷地権)	用途地域 (注 2)
	敷地面積 (注 1)	753.79 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)	1,868.12 m ²	建築時期 (注 1)
	構造・階数 (注 1)	SRC 陸屋根 11 階建	
タイプ別賃貸可能戸数	30 戸 (1LDK: 8 戸、2LDK: 15 戸、3LDK: 7 戸)		
PM 業務受託者	東急リハブル株式会社	サブ PM 業務受託者	-
マスターリース業者	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー
◇ 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 22 年 2 月 16 日	賃貸可能面積 (注 7)	1,804.69 m ²
鑑定評価額	1,270,000 千円	賃貸面積	1,682.91 m ²
直接還元法による価格	1,280,000 千円	月額賃料 (注 8)	6,882 千円
総運営収益	86,645 千円	敷金・保証金等	13,470 千円
総運営費用	14,812 千円	稼働率 (戸数ベース)	93.3%
運営純収益 (NOI)	71,832 千円	稼働率 (面積ベース) (注 9)	93.3%
一時金の運用益	265 千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況 (注 10)	
資本的支出	3,126 千円		
純収益 (NCF) (注 11)	68,970 千円	調査会社	日建設計コンストラクション・マネジメント(株)
直接還元利回り	5.4%	調査時点	平成 22 年 2 月 16 日
DCF 法による価格	1,260,000 千円	緊急修繕費	-
割引率	5.2%	短期修繕費 (1 年以内)	300 千円
最終還元利回り	5.6%	長期修繕費 (12 年以内)	69,000 千円
積算価格	1,290,000 千円	地震 PML (予想最大損失率)	5.6%
特記事項: 本物件の土地については、私道に関する負担 (約 64 m ²) があります。			
担保設定の有無: 有り			

Ⅲ. 物件名称:サンテラス代々木上原

取得資産の種類	信託受益権	取得予定価格	1,180,000 千円
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	信託契約期間	平成 19 年 3 月 30 日から 平成 29 年 3 月末まで
◇ 物件の特性			
<p>小田急小田原線・東京メトロ千代田線「代々木上原」駅より徒歩約 5 分に立地する鉄筋コンクリート造 8 階建のファミリー向け共同住宅です。本物件は、周辺が古くからの閑静な住宅地域で良好な住環境が形成されていること、都心に立地しており最寄り駅が「新宿」駅まで約 7 分であることから、通勤利便性及び良好な住環境を重視する需要者層からのニーズが見込める物件です。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地(注1)	(住居表示)東京都渋谷区上原二丁目 3 番 7 号 (地 番)東京都渋谷区上原二丁目 1139 番 3 他 12 筆		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)
	敷地面積(注1)	638.05 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)	2,001.24 m ²	建築時期(注1)
	構造・階数(注1)	RC 陸屋根 8 階建	
タイプ別賃貸可能戸数	21 戸(2LDK:7 戸、3LDK:14 戸)		
PM 業務受託者	ケン不動産リース株式会社	サブ PM 業務受託者	-
マスターリース業者	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・スルー
◇ 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 22 年 2 月 16 日	賃貸可能面積(注7)	1,763.33 m ²
鑑定評価額	1,210,000 千円	賃貸面積	1,763.33 m ²
直接還元法による価格	1,220,000 千円	月額賃料(注8)	7,187 千円
総運営収益	83,844 千円	敷金・保証金等	13,458 千円
総運営費用	15,730 千円	稼働率(戸数ベース)	100.0%
運営純収益(NOI)	68,113 千円	稼働率(面積ベース)(注9)	100.0%
一時金の運用益	263 千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況(注10)	
資本的支出	2,706 千円		
純収益(NCF)(注11)	65,671 千円	調査会社	日建設計コンストラクション・マネジメント(株)
直接還元利回り	5.4%	調査時点	平成 22 年 2 月 16 日
DCF 法による価格	1,200,000 千円	緊急修繕費	-
割引率	5.2%	短期修繕費(1 年以内)	1,300 千円
最終還元利回り	5.6%	長期修繕費(12 年以内)	59,010 千円
積算価格	1,100,000 千円	地震 PML(予想最大損失率)	7.0%
特記事項:本物件の土地については、私道に関する負担(約 34 m ²)があります。			
担保設定の有無:有り			

- (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。また、詳細項目については、後記「(参考資料①)取得予定資産価格に関する鑑定評価サマリー」をご参照ください。
- (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22年2月28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)「賃貸可能面積」は、平成22年2月28日時点の各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、管理人室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃貸人が当該建物の維持管理のために賃貸(使用賃貸借を含みます。)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8)「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成22年2月28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9)「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10)「建物エンジニアリング・レポートの概況」欄の金額については、千円未満を切り捨てて、比率等は小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注11)「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。

3. 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、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3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
レキシントン・スクエア新宿御苑	三菱地所株式会社	松井建設株式会社 東京支店 一級建築士事務所	松井建設株式会社 東京支店	株式会社都市居住評価センター	松井建設株式会社 東京支店 一級建築士事務所	東京海上日動リースコンサルティング株式会社
ザ・パームス代々木上原コスモテラス	東誠不動産株式会社	株式会社スペーステック	東武建設株式会社	イーホームズ株式会社	株式会社スペーステック 一級建築士事務所	東京海上日動リースコンサルティング株式会社
サンテラス代々木上原	有楽町総合開発株式会社	三井ホーム株式会社	三井ホーム株式会社	東京都渋谷区	三井ホーム株式会社	東京海上日動リースコンサルティング株式会社

4. 売主の概要

取得予定資産(レキシントン・スクエア新宿御苑、ザ・パームス代々木上原コスモテラス、サンテラス代々木上原)の売主の概要は以下のとおりです。

商号	インヴィンシブル投資法人
本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目5番3号日本橋西川ビル
代表者	執行役員 芝辻 直基
事業内容	投資信託及び投資法人に関する法律に基づく資産の運用
資本金(出資総額)	19,134百万円(平成21年12月末現在)
設立年月日	平成14年1月18日
本投資法人・資産運用会社と当該売主の関係	
資本関係	本投資法人・資産運用会社と当該売主の間には、記載すべき資本関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該売主の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該売主の間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該売主の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該売主の間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該売主の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該売主は、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。

5. 物件取得者等の状況

I. 物件名称:レキシントン・スクエア新宿御苑

物件所有者の状況	取得先(前所有者・信託受益者)	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	インヴェンシブル投資法人	—(注)
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	特別な利害関係にある者以外
取得経緯・理由等、取得価格、取得時期	—(注)	—(注)

II. 物件名称:ザ・パームス代々木上原コスモテラス

物件所有者の状況	取得先(前所有者・信託受益者)	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	インヴェンシブル投資法人	—(注)
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	特別な利害関係にある者以外
取得経緯・理由等、取得価格、取得時期	—(注)	—(注)

III. 物件名称:サンテラス代々木上原

物件所有者の状況	取得先(前所有者・信託受益者)	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	インヴェンシブル投資法人	—(注)
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	特別な利害関係にある者以外
取得経緯・理由等、取得価格、取得時期	—(注)	—(注)

(注) 所有者・信託受益者が特別な利害関係にある者以外のため、記載を省略しております。

6. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

商号	中央三井信託銀行株式会社
本店所在地	東京都港区芝3丁目33番1号
代表者	奥野 順(平成22年3月23日現在)
事業内容	信託銀行業 信託業務、銀行業務、併營業務 金融関連業その他 証券業務、信用保証業務、クレジットカード業務等
資本金	3,996億円(平成21年9月30日現在)
設立年月日	昭和37年5月
本投資法人・資産運用会社との当該会社の関係	当該媒介者は、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) 媒介委託手数料

上記媒介者に対する本物件取得にかかる支払手数料は媒介者の意向により開示しておりません。

7. 今後の見通し

本物件取得により、本投資法人の平成22年3月期における運用状況の予想修正を行う予定はございません。

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/>

(参考資料①) 取得予定資産価格に関する鑑定評価サマリー

物件名		レキシントン・スクエア 新宿御苑	ザ・パームス 代々木上原 コスモテラス	サンテラス 代々木上原
鑑定評価額	(円)	1,050,000,000	1,270,000,000	1,210,000,000
不動産鑑定会社	-	大和不動産鑑定株式会社	大和不動産鑑定株式会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	-	平成 22 年 2 月 16 日	平成 22 年 2 月 16 日	平成 22 年 2 月 16 日
収益価格	(円)	1,050,000,000	1,270,000,000	1,210,000,000
直接還元法による価格	(円)	1,060,000,000	1,280,000,000	1,220,000,000
(1) 総運営収益 (a-b)	(円)	74,627,714	86,645,071	83,844,658
a				
共益費込み貸室賃料収入	(円)	74,631,252	84,628,896	80,493,144
駐車場収入	(円)	1,855,200	4,400,000	5,400,000
その他収入	(円)	2,232,825	2,279,620	2,246,171
b				
空室等損失	(円)	4,091,563	4,663,445	4,294,657
貸倒損失	(円)	-	-	-
(2) 総運営費用	(円)	14,590,799	14,812,919	15,730,941
維持管理費用	(円)	2,256,000	2,568,000	2,502,000
水道光熱費	(円)	1,478,400	915,000	639,000
修繕費	(円)	2,106,164	2,943,959	3,188,807
プロパティマネジメントフィー	(円)	2,172,405	1,687,309	3,264,573
テナント募集費用等	(円)	2,544,990	2,037,730	2,039,961
公租公課	(円)	3,558,781	4,384,755	3,834,400
損害保険料	(円)	186,059	218,566	185,400
その他費用	(円)	288,000	57,600	76,800
(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(円)	60,036,915	71,832,152	68,113,717
(4) 一時金の運用益	(円)	223,821	265,217	263,445
(5) 資本的支出	(円)	3,213,333	3,126,700	2,706,000
(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(円)	57,047,403	68,970,669	65,671,162
(7) 還元利回り	(%)	5.4	5.4	5.4
DCF 法による価格	(円)	1,040,000,000	1,260,000,000	1,200,000,000
割引率	(%)	5.2	5.2	5.2
最終還元利回り	(%)	5.6	5.6	5.6
積算価格 ※上 3 桁未満四捨五入	(円)	868,000,000	1,290,000,000	1,100,000,000
土地価格	(円)	476,932,000	821,493,000	778,580,000
建物価格	(円)	391,500,000	466,274,000	325,840,000

(参考資料②) 取得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)	取得価格 (千円)(注2)	投資比率 (%)(注3)
ワン ル ーム	O-1-001	サテラ北 34 条	政令指定都市等	1,133,714	1.1%
	O-1-002	カレラ 2.9	政令指定都市等	281,285	0.3%
	O-1-003	サッポロヒルズ	政令指定都市等	287,666	0.3%
	O-1-004	サテラ永山	政令指定都市等	342,428	0.3%
	O-1-023	willDo 南 12 条	政令指定都市等	460,839	0.4%
	O-1-032	willDo 北 24 条	政令指定都市等	316,000	0.3%
	O-1-033	フラットカレラ	政令指定都市等	290,000	0.3%
	O-1-034	s13w9 h+	政令指定都市等	463,000	0.4%
	O-1-035	s9w12 h+	政令指定都市等	533,000	0.5%
	O-1-036	willDo 南平岸	政令指定都市等	315,000	0.3%
	O-2-037	willDo 西下台町	政令指定都市等	512,000	0.5%
	O-2-054	willDo 上杉 3 丁目	政令指定都市等	506,000	0.5%
	O-2-065	グランメゾン七福	政令指定都市等	342,000	0.3%
	O-3-079	willDo 礎町	政令指定都市等	462,510	0.4%
	O-3-080	willDo 笹口	政令指定都市等	266,000	0.3%
	O-4-005	willDo 越谷	3大都市圏	499,333	0.5%
	O-4-006	ジョイフル狭山	3大都市圏	216,619	0.2%
	O-4-007	ルミエール八王子	3大都市圏	480,761	0.5%
	O-4-008	willDo 清澄	3大都市圏	5,024,619	4.8%
	O-4-009	ターキーズ田園調布第 2	3大都市圏	281,523	0.3%
	O-4-010	willDo 本千葉	3大都市圏	379,857	0.4%
	O-4-011	willDo 横浜南	3大都市圏	233,142	0.2%
	O-4-012	サイトピア	3大都市圏	506,142	0.5%
	O-4-024	VISTA シュブリーム	3大都市圏	563,584	0.5%
	O-4-025	ジョイ尾山台	東京都心 7 区	624,265	0.6%
	O-4-031	willDo 大塚	3大都市圏	725,229	0.7%
	O-4-038	willDo 新座	3大都市圏	590,438	0.6%
	O-4-039	東信松涛マンション	東京都心 7 区	912,000	0.9%
	O-4-055	ハーモニー上北沢	東京都心 7 区	400,000	0.4%
	O-4-062	willDo 南浦和	3大都市圏	396,000	0.4%
	O-4-069	カレッジスクエア北池袋	3大都市圏	727,000	0.7%
	O-4-070	カレッジスクエア東武練馬	3大都市圏	892,000	0.8%
	O-4-071	カレッジスクエア赤塚	3大都市圏	734,000	0.7%
	O-4-072	カレッジスクエア東久留米	3大都市圏	523,000	0.5%
	O-4-073	カレッジスクエア早稲田 II	3大都市圏	215,000	0.2%
	O-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	3大都市圏	1,060,000	1.0%
	O-4-075	カレッジスクエア新小岩	3大都市圏	724,000	0.7%
	O-4-076	カレッジスクエア木場	3大都市圏	639,000	0.6%
	O-4-077	カレッジスクエア錦糸町	3大都市圏	490,000	0.5%
	O-4-078	カレッジスクエア早稲田	東京都心 7 区	316,000	0.3%
O-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	東京都心 7 区	1,010,000	1.0%	
O-5-013	willDo 金山正木	3大都市圏	490,095	0.5%	
O-5-026	エクセルシオール栄	3大都市圏	641,767	0.6%	
O-5-027	willDo 日比野	3大都市圏	317,603	0.3%	
O-5-040	willDo 千代田	3大都市圏	633,000	0.6%	

タイプ	物件番号	物件名称	地域区分 (注1)	取得価格 (千円)(注2)	投資比率 (%)(注3)
ワンルーム	O-5-041	willDo 太閤通	3大都市圏	1,120,000	1.1%
	O-5-042	willDo 金山	3大都市圏	370,000	0.4%
	O-5-043	willDo 金山沢下	3大都市圏	375,000	0.4%
	O-5-056	willDo 勝川	3大都市圏	503,000	0.5%
	O-5-057	ステージア黄金	3大都市圏	600,000	0.6%
	O-5-063	willDo 稲永	3大都市圏	641,000	0.6%
	O-5-066	willDo 東別院	3大都市圏	703,000	0.7%
	O-5-081	willDo 松原	3大都市圏	549,000	0.5%
	O-5-082	willDo 四日市鶴の森	3大都市圏	529,150	0.5%
	O-5-086	willDo 代官町	3大都市圏	655,000	0.6%
	O-5-088	willDo 高畑	3大都市圏	494,115	0.5%
	O-6-014	willDo 市岡	3大都市圏	722,761	0.7%
	O-6-015	willDo 海老江	3大都市圏	350,904	0.3%
	O-6-016	willDo 今福西	3大都市圏	413,857	0.4%
	O-6-017	メゾンフローラ	3大都市圏	584,285	0.6%
	O-6-018	ウインドフォー南本町	3大都市圏	307,142	0.3%
	O-6-028	willDo 新大阪 s I	3大都市圏	285,723	0.3%
	O-6-029	グランメール東淀川	3大都市圏	236,069	0.2%
	O-6-030	willDo 深江南	3大都市圏	184,716	0.2%
	O-6-044	willDo 大日	3大都市圏	217,000	0.2%
	O-6-045	willDo 新大阪 s II	3大都市圏	244,000	0.2%
	O-6-046	willDo 塚本	3大都市圏	730,000	0.7%
	O-6-047	willDo 天満橋	3大都市圏	338,000	0.3%
	O-6-048	willDo 堺筋本町	3大都市圏	325,000	0.3%
	O-6-049	willDo 谷町	3大都市圏	1,040,000	1.0%
	O-6-050	willDo 難波 w II	3大都市圏	486,000	0.5%
	O-6-051	willDo 難波 w I	3大都市圏	690,000	0.7%
	O-6-052	是空弁天	3大都市圏	466,000	0.4%
	O-6-058	willDo 鶴見諸口	3大都市圏	180,000	0.2%
	O-6-059	willDo 浜崎通	3大都市圏	2,280,000	2.2%
	O-6-060	willDo 南森町	3大都市圏	493,000	0.5%
	O-6-064	willDo 松屋町	3大都市圏	810,000	0.8%
	O-6-067	willDo 新大阪	3大都市圏	861,000	0.8%
	O-6-083	willDo 三宮イースト	3大都市圏	731,000	0.7%
O-6-084	willDo 上新庄 w I	3大都市圏	366,000	0.3%	
O-6-085	スチューデントハイツ九条	3大都市圏	537,000	0.5%	
O-7-068	willDo 岡山駅西口	政令指定都市等	1,220,000	1.2%	
O-7-087	willDo 岡山大供	政令指定都市等	1,040,000	1.0%	
O-9-019	スターズ内山	政令指定都市等	160,000	0.2%	
O-9-020	内山南小倉駅前ビル	政令指定都市等	579,761	0.5%	
O-9-021	willDo 唐人町	政令指定都市等	209,714	0.2%	
O-9-022	ストリームライン大濠	政令指定都市等	382,857	0.4%	
O-9-053	willDo 中洲	政令指定都市等	2,460,000	2.3%	
O-9-061	willDo 呉服町	政令指定都市等	231,000	0.2%	
ワンルーム小計				54,459,489	51.7%

タイプ	物件番号	物件名称	地域区分 (注1)	取得価格 (千円)(注2)	投資比率 (%)(注3)
ファミリー	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	政令指定都市等	396,190	0.4%
	F-2-002	グリーンパーク小松島	政令指定都市等	550,523	0.5%
	F-2-003	ダイアパレス泉崎	政令指定都市等	355,095	0.3%
	F-2-004	willDo 高砂	政令指定都市等	364,904	0.3%
	F-3-034	アークハイム新潟	政令指定都市等	1,060,000	1.0%
	F-4-005	ジョアンナマンション	3大都市圏	556,714	0.5%
	F-4-006	入間駅前ビル	3大都市圏	1,517,000	1.4%
	F-4-007	入間駅前第二ビル	3大都市圏	687,666	0.7%
	F-4-008	セレーノ大宮	3大都市圏	1,554,523	1.5%
	F-4-009	すずらん館	3大都市圏	441,190	0.4%
	F-4-010	ボヌール常盤	3大都市圏	752,904	0.7%
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	3大都市圏	636,333	0.6%
	F-4-013	ドリームハイツ	3大都市圏	358,666	0.3%
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	3大都市圏	587,238	0.6%
	F-4-015	王子ハイツ	3大都市圏	347,857	0.3%
	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	3大都市圏	360,714	0.3%
	F-4-017	willDo 等々力	東京都心7区	1,764,809	1.7%
	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	3大都市圏	609,904	0.6%
	F-4-019	リーベスト西千葉	3大都市圏	2,152,476	2.0%
	F-4-020	コリンズ津田沼	3大都市圏	352,761	0.3%
	F-4-021	磯子フラット	3大都市圏	5,290,571	5.0%
	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	3大都市圏	453,571	0.4%
	F-4-028	ウィンバルコーラス平塚第13	3大都市圏	477,587	0.5%
	F-4-029	リーベスト東中山	3大都市圏	1,371,314	1.3%
	F-4-030	リーベスト中山	3大都市圏	837,348	0.8%
	F-4-031	MGA 金町	3大都市圏	484,000	0.5%
	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	東京都心7区	662,000	0.6%
	F-4-036	ロフティー平井	3大都市圏	324,000	0.3%
	F-4-038	コロネード春日	3大都市圏	3,115,277	3.0%
	F-4-039	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	東京都心7区	1,250,000	1.2%
F-4-040	サンテラス代々木上原	東京都心7区	1,180,000	1.1%	
F-5-023	willDo 伝馬町	3大都市圏	627,785	0.6%	
F-5-024	グレースマンション藤	3大都市圏	492,761	0.5%	
F-5-032	ステラートシティ桜山	3大都市圏	735,000	0.7%	
F-5-037	willDo 黒川	3大都市圏	677,000	0.6%	
F-6-026	willDo 西明石	3大都市圏	635,666	0.6%	
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	3大都市圏	1,860,000	1.8%	
F-9-027	イマーージュ霧が丘	政令指定都市等	662,714	0.6%	
ファミリー小計				36,544,074	34.7%

タイプ	物件番号	物件名称	地域区分 (注1)	取得価格 (千円)(注2)	投資比率 (%)(注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	4.0%
	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	1.4%
	P-4-005	n-GT1	東京都心7区	466,095	0.4%
	P-4-006	n-OM1	東京都心7区	3,750,000	3.6%
	P-4-007	ストーリー神宮前	東京都心7区	3,160,000	3.0%
プレミアム小計				14,412,760	13.7%
合計				105,416,324	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、世田谷区及び目黒区をいいます。3大都市圏とは、東京都心7区以外の関東大都市圏、中京大都市圏、京阪神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、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3) 「投資比率」欄には、運用資産の取得価格の総額に対する当該運用資産の取得価格の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。