

2019年4月11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
東京都港区南青山四丁目17番33号
代表者名 執行役員 正田 郁夫
(コード番号:8986)
資産運用会社名 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 福島 寿雄
問い合わせ先 コーポレート本部 副本部長 木本 誠司
Tel. 03-6757-9680

資産の取得及び譲渡に関するお知らせ

日本賃貸住宅投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産運用を委託している大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社(以下「資産運用会社」といいます。)は、下記のとおり、取得(以下「本件取得」といいます。)及び譲渡(以下「本件譲渡」といいます。)を決定しましたのでお知らせいたします。

記

I. 本件取得及び本件譲渡の概要及び理由

【取得予定資産】

取得予定資産は本年7月竣工予定であり、本投資法人が取得先と協議の上別途決定する竣工日以降の日の取得(注1)を予定しています。資産運用会社は、取得予定資産の収益性及び大阪市中心部に所在する新築物件という特性が本投資法人のポートフォリオの質向上に資するものと判断し、本件取得を決定しました。詳細に関しては、以下をご覧ください。

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2)	鑑定評価額 (2019年2月) (B) (千円) (注3)	取得予定価格と 鑑定評価額の差額 (B)-(A) (千円) ((A)/(B))
セレニテ梅田ルフレ	3大都市圏 (大阪府大阪市)	ワンルーム	1,148,753	1,220,000	71,246 (94.2%)

(注1) 売買契約で定める前提条件の充足を確認した日以降 2019年12月27日以前の日で、本投資法人が取得先と協議の上で別途決定する日としており、開発リスク等の回避を図っています。(現時点では2019年9月頃の取得を予定しています。)

(注2) 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3) 価格時点現在において建物が竣工していないため、不動産鑑定評価基準に基づく未竣工建物等鑑定評価を実施しており、本物件建物について価格時点において実施設計図等のとおり建物建築工事が完了し、使用収益が可能なものとなっていること等を前提とした鑑定評価が行われています。

(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。

(1) 立地

本物件は、Osaka Metro(地下鉄)谷町線・堺筋線「南森町」駅徒歩約3分に位置する、主に社会人層をターゲットとした単身者向け新築マンションです。大阪最大のオフィス・商業集積地である梅田エリアが徒歩圏内であり、付近には多くの人で賑わう天神橋筋商店街があるなど、通勤や日常生活において利便性の高い立地に所在しています。

(2) 建物設備

本物件は鉄筋コンクリート造 15階建であり、新築物件にふさわしく共用部・専有部ともに機能性に富んだ設備を備えているなど、入居者が快適に暮らせる物件となっています。



【譲渡予定資産】

本資産運用会社は、本件譲渡の各物件が首都圏以外に所在する小型物件（1物件売却価格5億円以下）若しくは比較的築年数を経た物件であり、各物件の譲渡価格が鑑定評価額と同額、又は上回ることから、本件譲渡を実行し代替物件取得による入れ替えを目指すことが本投資法人のポートフォリオの質向上に資するものと判断し、本件譲渡を決定しました。

物件名称 (所在地)	帳簿価額 (2019年4月 25日見込) (A) (千円)	築年数 (注1)	鑑定評価額 (2018年 9月末) (B) (千円)	鑑定評価額 と帳簿価額 の差額 (B)-(A) (千円)	譲渡予定 価格 (C) (千円) (注2)	譲渡予定 価格と 鑑定評価額 の差額 (C)-(B) (千円)	譲渡予定価格 と帳簿価額 の差額 (C)-(A) (千円)
willDo 礎町 (新潟県新潟市)	383,567	12.1年	470,000	86,432	488,000	18,000	104,432
willDo 笹口 (新潟県新潟市)	228,655	12.1年	270,000	41,344	279,000	9,000	50,344
アークハイム新潟 (新潟県新潟市)	1,015,562	29.4年	847,000	▲168,562	1,032,000	185,000	16,437
ジョアンナマンション (群馬県前橋市)	509,491	27.1年	353,000	▲156,491	428,000	75,000	▲81,491
ジョイフル狭山 (埼玉県狭山市)	206,911	27.7年	200,000	▲6,911	220,000	20,000	13,088
ルミエール八王子 (東京都八王子市)	445,551	33.1年	420,000	▲25,551	420,000	0	▲25,551
willDo 本千葉 (千葉県千葉市)	354,099	28.4年	427,000	72,900	484,000	57,000	129,900
メゾンフローラ (兵庫県神戸市)	565,072	28.9年	494,000	▲71,072	494,000	0	▲71,072
willDo 天満橋 (大阪府大阪市)	296,253	13.6年	316,000	19,746	345,000	29,000	48,746
willDo 堺筋本町 (大阪府大阪市)	281,510	12.6年	268,000	▲13,510	310,000	42,000	28,489
合計	4,286,675	-	4,065,000	▲221,675	4,500,000	435,000	213,324

(注1) 本日時点の築年数を記載しています。

(注2) 譲渡予定価格には譲渡諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。以下同じです。

(注3) 譲渡日は全て2019年4月25日の予定です。

なお、本件取得及び本件譲渡により、本投資法人の総資産規模は、189棟、2,220億円（取得価格ベース、総戸数12,780戸）となる見込みです。

II. 取得予定資産の内容

O-6-155 セレニテ梅田ルフレ

◇ 物件の概要				
取得予定資産の種別	不動産			
所在地(注1)	(住居表示)大阪府大阪市北区西天満五丁目(以下未定) (地番)大阪府大阪市北区西天満五丁目 35 番3号			
土地	所有形態 面積(注1)	所有権 210.40㎡	用途地域(注2) 容積率/建ぺい率(注3)	商業地域 800%/80%
建物	所有形態 延床面積(注1) 構造・階数(注1)	所有権 1,986.80㎡	用途(注1) 建築時期(注1)	共同住宅、物販店舗、自動車車庫 2019年7月竣工予定
タイプ別賃貸可能戸数	57戸(1K:14戸、2K:14戸、1LDK:28戸、店舗:1戸)			
PM会社(予定)	株式会社長谷工ライブネット			
マスターリース会社(予定)	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別(予定)	パス・スルー型	
◇ 賃貸借の概況(注4)		◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況(注8)		
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)	1,656.38㎡	報告書日付	2019年3月1日	
賃貸面積	—	緊急修繕費	—	
月額賃料(注7)	5,634千円	短期修繕費(1年以内計)	—	
敷金・保証金等	—	長期修繕費(2~12年計)	18,730千円	
稼働率	—	地震PML(予想最大損失率)	11.0%	
特記事項:本物件建物は契約時点では未竣工ですが、本投資法人は本物件建物の竣工等を前提として、竣工後に本物件を取得する予定です。				
担保設定予定の有無:無し				

(注1) 「所在地」「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及びエンジニアリング・レポートに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2019年2月1日時点における鑑定評価等の想定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る予定の場合、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、2019年4月11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、取得予定資産の2019年2月1日時点における鑑定評価等の想定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。なお、取得時点においては上記想定数値の前提となる稼働率に達していない可能性があります。

(注8) 「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。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2019年2月に取得したものです。



Ⅲ. 譲渡予定資産の内容

O-3-079 willDo 礎町

譲渡予定資産		不動産
信託受託者		—
信託契約期間		—
所在地		新潟県新潟市中央区礎町通五ノ町 2267 番地 1
土地	所有形態	所有権
	面積	659.45 m ²
	用途地域	近隣商業地域
	容積率/建ぺい率	300%/80%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	構造・階数	RC 陸屋根9階建
	延床面積	2,174.07 m ²
建設時期		2007 年2月 19 日
帳簿価額(2019 年4月 25 日見込)		383,567 千円
譲渡予定価格		488,000 千円
譲渡予定価格-帳簿価額		104,432 千円
鑑定評価額(2018 年9月末)		470,000 千円
鑑定評価機関		一般財団法人日本不動産研究所
テナントの内容		
テナントの総数		1
総賃料収入		20,620 千円(2018 年9月期の期中賃貸事業収入)
敷金・保証金		2,967 千円(2018 年9月 30 日時点)
総賃貸可能面積		1,868.64 m ²
総賃貸面積		1,790.55 m ² (2018 年9月 30 日時点)

O-3-080 willDo 笹口

譲渡予定資産		不動産
信託受託者		—
信託契約期間		—
所在地		新潟県新潟市中央区笹口二丁目 13 番地 14
土地	所有形態	所有権
	面積	284.00 m ²
	用途地域	商業地域
	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	構造・階数	RC 陸屋根8階建
	延床面積	1,055.84 m ²
建設時期		2007 年2月 21 日
帳簿価額(2019 年4月 25 日見込)		228,655 千円
譲渡予定価格		279,000 千円
譲渡予定価格-帳簿価額		50,344 千円
鑑定評価額(2018 年9月末)		270,000 千円
鑑定評価機関		一般財団法人日本不動産研究所
テナントの内容		
テナントの総数		1
総賃料収入		12,364 千円(2018 年9月期の期中賃貸事業収入)
敷金・保証金		1,790 千円(2018 年9月 30 日時点)
総賃貸可能面積		1,008.00 m ²
総賃貸面積		1,008.00 m ² (2018 年9月 30 日時点)

F-3-034 アークハイム新潟

譲渡予定資産	不動産	
信託受託者	—	
信託契約期間	—	
所在地	新潟県新潟市中央区笹口3番13号	
土地	所有形態	所有権
	面積	2,757.50 m ²
	用途地域	近隣商業地域
	容積率/建ぺい率	300%/80%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅・事務所・店舗
	構造・階数	SRC・RC 陸屋根 10階建
	延床面積	7,955.53 m ²
	建設時期	1989年11月28日
帳簿価額(2019年4月25日見込)	1,015,562千円	
譲渡予定価格	1,032,000千円	
譲渡予定価格-帳簿価額	16,437千円	
鑑定評価額(2018年9月末)	847,000千円	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
テナントの内容		
	テナントの総数	1
	総賃料収入	54,000千円(2018年9月期の期中賃貸事業収入)
	敷金・保証金	11,395千円(2018年9月30日時点)
	総賃貸可能面積	6,945.03 m ²
	総賃貸面積	6,895.38 m ² (2018年9月30日時点)

F-4-005 ジョアンナマンション

譲渡予定資産	不動産	
信託受託者	—	
信託契約期間	—	
所在地	群馬県前橋市小相木町287番	
土地	所有形態	所有権
	面積	2,630.32 m ²
	用途地域	準工業地域、第1種中高層住居専用地域
	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	構造・階数	SRC 陸屋根 10階建
	延床面積	4,537.72 m ²
	建設時期	1992年2月22日
帳簿価額(2019年4月25日見込)	509,491千円	
譲渡予定価格	428,000千円	
譲渡予定価格-帳簿価額	▲81,491千円	
鑑定評価額(2018年9月末)	353,000千円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
テナントの内容		
	テナントの総数	1
	総賃料収入	22,982千円(2018年9月期の期中賃貸事業収入)
	敷金・保証金	3,887千円(2018年9月30日時点)
	総賃貸可能面積	4,143.96 m ²
	総賃貸面積	4,143.96 m ² (2018年9月30日時点)



O-4-006 ジョイフル狭山

譲渡予定資産	不動産	
信託受託者	—	
信託契約期間	—	
所在地	埼玉県狭山市入間川二丁目8番33号	
土地	所有形態	所有権
	面積	620.75 m ²
	用途地域	第1種住居地域
	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	構造・階数	RC 陸屋根 4階建
	延床面積	1,046.61 m ²
	建設時期	1991年7月29日
帳簿価額(2019年4月25日見込)	206,911千円	
譲渡予定価格	220,000千円	
譲渡予定価格-帳簿価額	13,088千円	
鑑定評価額(2018年9月末)	200,000千円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
テナントの内容		
	テナントの総数	1
	総賃料収入	9,875千円(2018年9月期の期中賃貸事業収入)
	敷金・保証金	1,016千円(2018年9月30日時点)
	総賃貸可能面積	870.97 m ²
	総賃貸面積	803.97 m ² (2018年9月30日時点)

O-4-007 ルミエール八王子

譲渡予定資産	不動産	
信託受託者	—	
信託契約期間	—	
所在地	東京都八王子市小比企町519番1号	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,595.42 m ² (注)本物件土地の一部(約44 m ²)が道路として使用されています。
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	構造・階数	RC 陸屋根5階建
	延床面積	2,254.89 m ²
	建設時期	1986年3月14日
帳簿価額(2019年4月25日見込)	445,551千円	
譲渡予定価格	420,000千円	
譲渡予定価格-帳簿価額	▲25,551千円	
鑑定評価額(2018年9月末)	420,000千円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
テナントの内容		
	テナントの総数	1
	総賃料収入	19,428千円(2018年9月期の期中賃貸事業収入)
	敷金・保証金	1,560千円(2018年9月30日時点)
	総賃貸可能面積	1,692.90 m ²
	総賃貸面積	1,657.80 m ² (2018年9月30日時点)



O-4-010 willDo 本千葉

譲渡予定資産		不動産
信託受託者		—
信託契約期間		—
所在地		千葉県千葉市中央区長洲一丁目 29 番4号
土地	所有形態	所有権(敷地権)
	面積	545.94 m ²
	用途地域	商業地域
	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権(区分)
	用途	居宅・店舗・駐車場
	構造・階数	SRC 陸屋根地下1階付8階建
	延床面積	2,201.20 m ²
	建設時期	1990年10月29日
帳簿価額(2019年4月25日見込)		354,099千円
譲渡予定価格		484,000千円
譲渡予定価格-帳簿価額		129,900千円
鑑定評価額(2018年9月末)		427,000千円
鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
テナントの内容		
	テナントの総数	1
	総賃料収入	20,500千円(2018年9月期の期中賃貸事業収入)
	敷金・保証金	3,453千円(2018年9月30日時点)
	総賃貸可能面積	1,903.82 m ²
	総賃貸面積	1,776.32 m ² (2018年9月30日時点)

O-6-017 マゾンフローラ

譲渡予定資産		不動産
信託受託者		—
信託契約期間		—
所在地		兵庫県神戸市中央区花隈町 17 番 27
土地	所有形態	所有権
	面積	470.40 m ²
	用途地域	商業地域
	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権
	用途	店舗・共同住宅
	構造・階数	RC 陸屋根スレート葺8階建
	延床面積	2,064.56 m ²
	建設時期	1990年6月1日
帳簿価額(2019年4月25日見込)		565,072千円
譲渡予定価格		494,000千円
譲渡予定価格-帳簿価額		▲71,072千円
鑑定評価額(2018年9月末)		494,000千円
鑑定評価機関		一般財団法人日本不動産研究所
テナントの内容		
	テナントの総数	1
	総賃料収入	18,746千円(2018年9月期の期中賃貸事業収入)
	敷金・保証金	3,417千円(2018年9月30日時点)
	総賃貸可能面積	1,686.72 m ²
	総賃貸面積	1,686.72 m ² (2018年9月30日時点)



O-6-047 willDo 天満橋

譲渡予定資産		不動産
信託受託者		—
信託契約期間		—
所在地		大阪府大阪市中央区石町二丁目4番7号
土地	所有形態	所有権
	面積	169.28 m ²
	用途地域	商業地域
	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	構造・階数	RC 陸屋根 11 階建
	延床面積	801.51 m ²
	建設時期	2005 年9月 13 日
帳簿価額(2019 年4月 25 日見込)		296,253 千円
譲渡予定価格		345,000 千円
譲渡予定価格-帳簿価額		48,746 千円
鑑定評価額(2018 年9月末)		316,000 千円
鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
テナントの内容		
	テナントの総数	1
	総賃料収入	11,141 千円(2018 年9月期の期中賃貸事業収入)
	敷金・保証金	1,000 千円(2018 年9月 30 日時点)
	総賃貸可能面積	678.00 m ²
	総賃貸面積	678.00 m ² (2018 年9月 30 日時点)

O-6-048 willDo 堺筋本町

譲渡予定資産		不動産
信託受託者		—
信託契約期間		—
所在地		大阪府大阪市中央区材木町2番 15 号
土地	所有形態	所有権
	面積	178.06 m ²
	用途地域	商業地域
	容積率/建ぺい率	800%/80%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	構造・階数	RC 陸屋根 11 階建
	延床面積	974.21 m ²
	建設時期	2006 年9月 9 日
帳簿価額(2019 年4月 25 日見込)		281,510 千円
譲渡予定価格		310,000 千円
譲渡予定価格-帳簿価額		28,489 千円
鑑定評価額(2018 年9月末)		268,000 千円
鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
テナントの内容		
	テナントの総数	1
	総賃料収入	10,184 千円(2018 年9月期の期中賃貸事業収入)
	敷金・保証金	991 千円(2018 年9月 30 日時点)
	総賃貸可能面積	740.28 m ²
	総賃貸面積	740.28 m ² (2018 年9月 30 日時点)

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-6-155 セレニテ梅田ルフレ	株式会社スナダ プロパティ	スナダ建設 株式会社	スナダ建設 株式会社	一般財団法人大阪 建築防災センター	(注)

(注) 取得予定資産は、いずれも 2007 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. 取得先及び譲渡先の概要

【取得予定資産】

商 号	株式会社スナダプロパティ
所 在 地	大阪府枚方市楠葉並木二丁目2番 21 号
代 表 者	代表取締役 砂田 直成
事 業 内 容	不動産の売買、賃貸、管理及び仲介業等
資 本 金	非開示(注)
設 立 日	非開示(注)
純 資 産	非開示(注)
総 資 産	非開示(注)
大株主及び持株比率	非開示(注)
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。

(注) 取得先の同意が得られていないため非開示としています。

【譲渡予定資産】

譲渡予定先は全て国内法人ですが、譲渡予定先の同意が得られていないため非開示としています。なお、本投資法人・資産運用会社と当該法人との間には、資本関係、人的関係及び取引関係は一切なく、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。

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

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

【取得予定資産】

媒介はございません。



【譲渡予定資産】

譲渡予定資産の媒介者は国内法人ですが、媒介者から名称等の開示について同意を得られていないため非開示としています。なお、本投資法人・資産運用会社と当該法人の間には、資本関係、人的関係及び取引関係は一切なく、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。

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

VIII. 取得予定資金

自己資金又は借入金

IX. 決済方法等

本件取得については、売買実行時に全額決済を行います。

本件譲渡については、売買実行時に全額決済を行います。

X. 譲渡代金の使途

本件譲渡により得られる資金は手元資金とし、将来の特定資産の取得資金及び関連費用、投資法人債の償還資金又は借入金の返済資金等の一部に充当する予定です。

XI. 取得及び譲渡の日程

【取得】

- ・取得の決定及び取得契約締結 : 2019年4月11日
- ・取得代金支払い及び物件取得 : 未定(売買契約で定める前提条件の充足を確認した日以降、2019年12月27日以前の日で、本投資法人が取得先と協議の上で別途決定する日。現時点では、2019年9月頃を予定しています。)

【譲渡】

- ・譲渡の決定及び譲渡契約締結 : 2019年4月11日
- ・譲渡代金受領及び物件譲渡 : 2019年4月25日(予定)



XII. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

取得予定資産に係る売買契約は、「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。)に該当します。

売買契約上、本投資法人が当該契約に定める債務を履行しないことにより契約が解除された場合、本投資法人は、違約金として、売買代金全額の10%相当額を速やかに支払うものとされています。なお、本投資法人は十分な自己資金を有しているため、財務及び分配金等に重大な悪影響を及ぼす可能性は低いと考えています。

XIII. 大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人とのローテンションルール

取得予定資産は、西暦竣工年次が奇数であり、本投資法人が優先検討者となります。

XIV. 今後の見通し

本件取得及び本件譲渡による2019年9月期(2019年4月1日～2019年9月30日)の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

なお、本件譲渡により得られる譲渡益(見込131百万円(注))は、分配金の平準化及び本件譲渡に伴う第27期(2019年9月期)以降の分配金への影響を考慮しつつ、全部又は一部を内部留保する予定です。

また、本件譲渡による収益減少に対しては余剰資金を活用した物件取得により分配金の維持を図っていく予定であり、物件取得のタイミング等により減収分をを補うことができない場合は、上記本件譲渡に係る譲渡益の他、一時的な積立金の追加取崩し等により、分配金水準の維持を図っていく予定です。詳細については、第26期の決算発表時にお知らせします。

(注) 譲渡予定価格(4,500百万円)及び固定資産税及び都市計画税の精算額(見込23百万円)から2019年4月25日時点帳簿価額(見込4,286百万円)、譲渡諸経費(105百万円)を控除して試算しています。

XV. 鑑定評価書の概要

【取得予定資産】(注)

項目	内容		概要等	
物件名称	セレニテ梅田ルフレ			
鑑定評価額	1,220,000,000円			
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所			
価格時点	2019年2月1日			
収益価格	(千円)	1,220,000	—	
直接還元法による価格	(千円)	1,230,000	—	
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	66,321	—	
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(千円)	67,615	貸室賃料収入: 対象不動産の全部又は貸室部分について賃貸又は運営委託をすることにより経常的に得られる収入(満室想定) 共益費収入: 対象不動産の維持管理・運営において経常的に要する費用のうち、共用部分に係るものとして賃借人との契約により徴収する収入(満室想定)
	駐車場収入	(千円)	48	対象不動産に付属する駐車場をテナント等に賃貸することによって得られる収入及び駐車場を時間貸しすることによって得られる収入(満車想定)
	その他収入	(千円)	710	その他看板、アンテナ、自動販売機等の施設設置料、礼金・更新料等の返還を要しない一時金等の収入
	(b) 空室等損失	(千円)	2,052	各収入について空室や入替期間等の発生予測に基づく減少分



	貸倒損失	(千円)	0	各収入について貸倒れの発生予測に基づく減少分
	(2) 総運営費用	(千円)	13,449	
	維持管理費用	(千円)	1,427	建物・設備管理、保安警備、清掃等対象不動産の維持・管理のために経常的に要する費用
	水道光熱費	(千円)	596	対象不動産の運営において電気・水道・ガス・地域冷暖房熱源等に要する費用
	修繕費	(千円)	1,678	対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち、当該建物、設備等の通常の維持管理のため、又は一部が毀損した建物、設備等につきその現状を回復するために経常的に要する費用
	プロパティマネジメントフィー	(千円)	1,313	対象不動産の管理業務に係る経費
	テナント募集費用等	(千円)	1,405	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用及びテナントの賃貸借契約の更新や再契約業務に要する費用等
	公租公課	(千円)	5,428	固定資産税(土地・建物・償却資産)、都市計画税(土地・建物)
	損害保険料	(千円)	141	対象不動産に係る火災保険、対象不動産の欠陥や管理上の事故による第三者等の損害を担保する賠償責任保険等の料金
	その他費用	(千円)	1,459	その他支払地代、道路占用使用料等の費用
	(3) 運営純収益(NOI) : (1)-(2)	(千円)	52,872	—
	(4) 一時金の運用益	(千円)	69	預かり金的性格を有する保証金等の運用益を加算
	(5) 資本的支出	(千円)	1,410	対象不動産及び附属設備に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち当該建物、設備等の価値を高め、又はその耐久性を増すこととなると認められる部分に対応する支出
	(6) 純収益(NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円)	51,532	—
	(7) 還元利回り	(%)	4.2	還元利回りについては、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定した。
	DCF 法による価格	(千円)	1,210,000	—
	割引率	(%)	4.3	—
	最終還元利回り	(%)	4.4	—
	積算価格	(円)	1,470,000	—
	土地割合	(%)	66.0	—
	建物割合	(%)	34.0	—
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	

(注) 価格時点現在において建物が竣工していないため、不動産鑑定評価基準に基づく未竣工建物等鑑定評価を実施しており、本物件建物について価格時点において実施設計図等のとおり建物建築工事が完了し、使用収益が可能なものとなっていること等を前提とした鑑定評価が行われています。

【譲渡予定資産】

物件名称	O-3-079 willDo 礎町		
鑑定評価額	470,000,000 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	2018年9月30日		
項目	内容	概要等	
収益価格	(千円)	470,000	—
直接還元法による価格	(千円)	473,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	41,069	—
共益費込み貸室賃料収入	(千円)	39,146	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、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新規賃料等の水準、入居している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別表のとおり査定の上、



				これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入(以下「貸室賃料収入等」という。)を計上した。
	駐車場収入	(千円)	2,430	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を別表のとおり査定の上、これに基づく駐車場収入を計上した。
	その他収入	(千円)	1,273	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別表のとおり査定の上、これに基づく礼金・更新料収入等を計上したほか、自治会費収入、電柱使用料をその他の収入として計上した。
	空室等損失	(千円)	1,780	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別表のとおり査定の上、これに基づく空室等損失を計上した。 なお、その他の収入については中長期的な見込額をもとに収入金額を査定しているため、空室等損失は計上しない。
	貸倒れ損失	(千円)	0	借借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。
	(2) 総運営費用	(千円)	10,208	—
	維持管理費用	(千円)	1,032	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上した。
	水道光熱費	(千円)	570	共用部分の水道光熱費の査定に当たっては、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した。
	修繕費	(千円)	1,886	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、修繕費の査定に当たっては、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した。
	プロパティマネジメントフィー	(千円)	746	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、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した。
	テナント募集費用等	(千円)	941	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、契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新手数料については更新契約等の締結に際し委託業者へ支払う報酬料を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上した。
	公租公課	(千円)	3,832	公租公課関係資料に基づき計上した。
	損害保険料	(千円)	101	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した。
	その他費用	(千円)	1,100	敷地外駐車場使用料、自治会費等をその他費用として計上した。
	(3) 運営純収益(NOI) : (1)-(2)	(千円)	30,861	—
	(4) 一時金の運用益	(千円)	29	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別表のとおり査定し、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した。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定した。
	(5) 資本的支出	(千円)	2,050	建物の機能維持に必要な更新費は、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上査定した。
	(6) 純収益(NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円)	28,840	—
	(7) 還元利回り	(%)	6.1	還元利回りは、当研究所が設定する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上査定した(本文参照)。
	DCF 法による価格	(千円)	466,000	—
	割引率	(%)	5.9	—
	最終還元利回り	(%)	6.3	—
	積算価格	(千円)	429,000	—
	土地割合	(%)	19.8	—
	建物割合	(%)	80.2	—



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	O-3-080 willDo 笹口
鑑定評価額	270,000,000 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	2018年9月30日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 270,000	—
直接還元法による価格	(千円) 272,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円) 23,946	—
共益費込み貸室賃料収入	(千円) 22,977	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、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新規賃料等の水準、入居している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別表のとおり査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入(以下「貸室賃料収入等」という。)を計上した。
駐車場収入	(千円) 1,026	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を別表のとおり査定の上、これに基づく駐車場収入を計上した。
その他収入	(千円) 959	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別表のとおり査定の上、これに基づく礼金・更新料収入を計上したほか、自治会費収入・CATV収入等をその他の収入として計上した。
空室等損失	(千円) 1,016	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別表のとおり査定の上、これに基づく空室等損失を計上した。 なお、その他の収入については中長期的な見込額をもとに収入金額を査定しているため、空室等損失は計上しない。
貸倒れ損失	(千円) 0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。
(2) 総運営費用	(千円) 6,624	—
維持管理費用	(千円) 972	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上した。
水道光熱費	(千円) 390	共用部分の水道光熱費の査定に当たっては、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した。
修繕費	(千円) 1,095	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、修繕費の査定に当たっては、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した。
プロパティマネジメントフィー	(千円) 418	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、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した。
テナント募集費用等	(千円) 530	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、契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新手数料については更新契約等の締結に際し委託業者へ支払う報酬料を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上した。
公租公課	(千円) 2,058	公租公課関係資料に基づき計上した。
損害保険料	(千円) 56	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した。
その他費用	(千円) 1,105	自治会費支出・CATV支出・敷地外駐車場賃借料等をその他費用として計上した。
(3) 運営純収益(NOI): (1)-(2)	(千円) 17,322	—
(4) 一時金の運用益	(千円) 17	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別表のとおり査定し、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した。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定した。



(5) 資本的支出	(千円)	1,290	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した。
(6) 純収益(NCF): (3)+(4)-(5)	(千円)	16,049	—
(7) 還元利回り	(%)	5.9	還元利回りは、当研究所が設定する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した(本文参照)。
DCF 法による価格	(千円)	268,000	—
割引率	(%)	5.7	—
最終還元利回り	(%)	6.1	—
積算価格	(千円)	248,000	—
土地割合	(%)	28.5	—
建物割合	(%)	71.5	—
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		無し	

物件名称	F-3-034 アークハイム新潟
鑑定評価額	847,000,000 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	2018年9月30日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 847,000	—
直接還元法による価格	(千円) 850,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円) 106,096	—
共益費込み貸室賃料収入	(千円) 98,508	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、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新規賃料等の水準、入居している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別表のとおり査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入(以下「貸室賃料収入等」という。)を計上した。
駐車場収入	(千円) 7,488	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を別表のとおり査定の上、これに基づく駐車場収入を計上した。
その他収入	(千円) 4,479	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別表のとおり査定の上、これに基づく礼金収入を計上したほか、トランクルーム使用料、アンテナ設置料、電気料、自販機設置料、電柱使用料等の収入をその他の収入として計上した。なお、更新料収入は収受状況を勘案のうえ計上しない。
空室等損失	(千円) 4,379	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別表のとおり査定の上、これに基づく空室等損失を計上した。なお、その他の収入については中長期的な見込額をもとに収入金額を査定しているため、空室等損失は計上しない。
貸倒れ損失	(千円) 0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。
(2) 総運営費用	(千円) 38,306	—
維持管理費用	(千円) 4,856	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上した。
水道光熱費	(千円) 3,000	共用部分の水道光熱費の査定に当たっては、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した。
修繕費	(千円) 9,492	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、修繕費の査定に当たっては、過年度実績額、類似不



				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した。	
		プロパティマネジメントフィー	(千円)	2,589	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個性等を考慮して計上した。
		テナント募集費用等	(千円)	1,512	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、契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上した。なお、更新手数料はない。
		公租公課	(千円)	11,275	公租公課関係資料に基づき計上した。
		損害保険料	(千円)	360	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した。
		その他費用	(千円)	5,222	敷地外駐車場使用料等をその他費用として計上した。
		(3) 運営純収益 (NOI) : (1) - (2)	(千円)	67,790	—
		(4) 一時金の運用益	(千円)	98	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別表のとおり査定し、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した。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定した。
		(5) 資本的支出	(千円)	14,354	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した。
		(6) 純収益 (NCF) : (3) + (4) - (5)	(千円)	53,534	—
		(7) 還元利回り	(%)	6.3	還元利回りは、当研究所が設定する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した(本文参照)。
		DCF 法による価格	(千円)	844,000	—
		割引率	(%)	6.1	—
		最終還元利回り	(%)	6.5	—
		積算価格	(千円)	829,000	—
		土地割合	(%)	41.7	—
		建物割合	(%)	58.3	—
		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	F-4-005 ジョアンナマンション
鑑定評価額	353,000,000 円
鑑定評価機関の名称	谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年9月30日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 353,000	—
直接還元法による価格	(千円) 356,000	—
(1) 総運営収益: (a) - (b)	(千円) 46,116	—
共益費込み貸室賃料収入	(千円) 43,611	貸室賃料収入: 対象不動産の全部又は貸室部分について賃貸又は運営委託をすることにより経常的に得られる収入(満室想定) 共益費収入: 対象不動産の維持管理・運営において経常的に要する費用のうち、共用部分に係るものとして賃借人との契約により徴収する収入(満室想定)
駐車場収入	(千円) 1,101	対象不動産に付属する駐車場をテナント等に賃貸することによって得られる収入及び駐車場を時間貸しすることによって得られる収入(満室想定)
その他収入	(千円) 3,192	その他看板、アンテナ、自動販売機等の施設設置料、礼金・更新料等の返還を要しない一時金等の収入



	空室等損失	(千円)	1,788	各収入について空室や入替期間等の発生予測に基づく減少分
	貸倒れ損失	(千円)	0	各収入について貸倒れの発生予測に基づく減少分
	(2) 総運営費用	(千円)	16,871	—
	維持管理費用	(千円)	1,929	建物・設備管理、保安警備、清掃等対象不動産の維持・管理のために経常的に要する費用
	水道光熱費	(千円)	596	対象不動産の運営において電気・水道・ガス・地域冷暖房熱源等に要する費用
	修繕費	(千円)	5,197	対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち、当該建物、設備等の通常の維持管理のため、又は一部が毀損した建物、設備等につきその現状を回復するために経常的に要する費用
	プロパティマネジメントフィー	(千円)	2,360	対象不動産の管理業務に係る経費
	テナント募集費用等	(千円)	1,370	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用及びテナントの賃貸借契約の更新や再契約業務に要する費用等
	公租公課	(千円)	4,686	固定資産税(土地・建物・償却資産)、都市計画税(土地・建物)
	損害保険料	(千円)	222	対象不動産に係る火災保険、対象不動産の欠陥や管理上の事故による第三者等の損害を担保する賠償責任保険等の料金
	その他費用	(千円)	507	その他支払地代、道路占用使用料等の費用
	(3) 運営純収益(NOI) : (1)-(2)	(千円)	29,245	—
	(4) 一時金の運用益	(千円)	32	預かり金的性格を有する保証金等の運用益を加算
	(5) 資本的支出	(千円)	6,840	対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち当該建物、設備等の価値を高め、又はその耐久性を増すこととなると認められる部分に対応する支出
	(6) 純収益(NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円)	22,437	—
	(7) 還元利回り	(%)	6.3	還元利回りについては、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定した。
	DCF法による価格	(千円)	352,000	—
	割引率	(%)	6.4	—
	最終還元利回り	(%)	6.5	—
	積算価格	(千円)	355,000	—
	土地割合	(%)	31.2	—
	建物割合	(%)	68.8	—
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	0-4-006 ジョイフル狭山
鑑定評価額	200,000,000 円
鑑定評価機関の名称	谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年9月30日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 200,000	—
直接還元法による価格	(千円) 201,000	—
(1) 総運営収益 : (a)-(b)	(千円) 20,218	—
共益費込み貸室賃料収入	(千円) 19,607	貸室賃料収入: 対象不動産の全部又は貸室部分について賃貸又は運営委託をすることにより経常的に得られる収入(満室想定) 共益費収入: 対象不動産の維持管理・運営において経常的に要する費用のうち、共用部分に係るものとして賃借人との契約により徴収する収入(満室想定)
駐車場収入	(千円) 0	対象不動産に付属する駐車場をテナント等に賃貸することによって得られる収入及び駐車場を時間貸しすることによって得られる収入(満車想定)



	その他収入	(千円)	1,199	その他看板、アンテナ、自動販売機等の施設設置料、礼金・更新料等の返還を要しない一時金等の収入
	空室等損失	(千円)	588	各収入について空室や入替期間等の発生予測に基づく減少分
	貸倒れ損失	(千円)	0	各収入について貸倒れの発生予測に基づく減少分
	(2) 総運営費用	(千円)	6,533	—
	維持管理費用	(千円)	1,227	建物・設備管理、保安警備、清掃等対象不動産の維持・管理のために経常的に要する費用
	水道光熱費	(千円)	491	対象不動産の運営において電気・水道・ガス等に要する費用
	修繕費	(千円)	1,951	対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち、当該建物、設備等の通常の維持管理のため、又は一部が毀損した建物、設備等につきその現状を回復するために経常的に要する費用
	プロパティマネジメントフィー	(千円)	475	対象不動産の管理業務に係る経費
	テナント募集費用等	(千円)	632	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用及びテナントの賃貸借契約の更新や再契約業務に要する費用等
	公租公課	(千円)	1,151	固定資産税(土地・建物・償却資産)、都市計画税(土地・建物)
	損害保険料	(千円)	57	対象不動産及び附属設備に係る火災保険、対象不動産の欠陥や管理上の事故による第三者等の損害を担保する賠償責任保険等の料金
	その他費用	(千円)	545	対象不動産の運営に係る上記項目以外のその他費用
	(3) 運営純収益(NOI) : (1)-(2)	(千円)	13,685	—
	(4) 一時金の運用益	(千円)	14	預かり金的性格を有する保証金等の運用益を加算
	(5) 資本的支出	(千円)	2,820	対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち当該建物、設備等の価値を高め、又はその耐久性を増すこととなると認められる部分に対応する支出
	(6) 純収益(NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円)	10,879	—
	(7) 還元利回り	(%)	5.4	還元利回りについては、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定した。
	DCF 法による価格	(千円)	199,000	—
	割引率	(%)	5.5	—
	最終還元利回り	(%)	5.6	—
	積算価格	(千円)	181,000	—
	土地割合	(%)	55.8	—
	建物割合	(%)	44.2	—
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	O-4-007 ルミエール八王子		
鑑定評価額	420,000,000 円		
鑑定評価機関の名称	谷澤総合鑑定所		
価格時点	2018年9月30日		
項目	内容	概要等	
収益価格	(千円)	420,000	—
直接還元法による価格	(千円)	425,000	—
(1) 総運営収益 : (a)-(b)	(千円)	39,508	—
共益費込み貸室賃料収入	(千円)	35,870	貸室賃料収入: 対象不動産の全部又は貸室部分について賃貸又は運営委託をすることにより経常的に得られる収入(満室想定) 共益費収入: 対象不動産の維持管理・運営において経常的に要する費用のうち、共用部分に係るものとして賃借人との契約により徴収する収入(満室想定)



	駐車場収入	(千円)	1,176	対象不動産に付属する駐車場をテナント等に賃貸することによって得られる収入及び駐車場を時間貸しすることによって得られる収入(満車想定)
	その他収入	(千円)	4,058	その他看板、アンテナ、自動販売機等の施設設置料、礼金・更新料等の返還を要しない一時金等の収入
	空室等損失	(千円)	1,596	各収入について空室や入替期間等の発生予測に基づく減少分
	貸倒れ損失	(千円)	0	各収入について貸倒れの発生予測に基づく減少分
	(2)総運営費用	(千円)	13,030	—
	維持管理費用	(千円)	2,052	建物・設備管理、保安警備、清掃等対象不動産の維持・管理のために経常的に要する費用
	水道光熱費	(千円)	3,494	対象不動産の運営において電気・水道・ガス・地域冷暖房熱源等に要する費用
	修繕費	(千円)	2,338	対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち、当該建物、設備等の通常の維持管理のため、又は一部が毀損した建物、設備等につきその現状を回復するために経常的に要する費用
	プロパティマネジメントフィー	(千円)	888	対象不動産の管理業務に係る経費
	テナント募集費用等	(千円)	1,097	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用及びテナントの賃貸借契約の更新や再契約業務に要する費用等
	公租公課	(千円)	2,589	固定資産税(土地・建物・償却資産)、都市計画税(土地・建物)
	損害保険料	(千円)	136	対象不動産及び附属設備に係る火災保険、対象不動産の欠陥や管理上の事故による第三者等の損害を担保する賠償責任保険等の料金
	その他費用	(千円)	434	その他支払地代、道路占用使用料等の費用
	(3)運営純収益(NOI):(1)-(2)	(千円)	26,478	—
	(4)一時金の運用益	(千円)	28	預かり金的性格を有する保証金等の運用益を加算
	(5)資本的支出	(千円)	3,962	対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち当該建物、設備等の価値を高め、又はその耐久性を増すことと認められる部分に対応する支出
	(6)純収益(NCF):(3)+(4)-(5)	(千円)	22,544	—
	(7)還元利回り	(%)	5.3	還元利回りについては、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定した。
	DCF法による価格	(千円)	418,000	—
	割引率	(%)	5.4	—
	最終還元利回り	(%)	5.5	—
	積算価格	(千円)	395,000	—
	土地割合	(%)	59.2	—
	建物割合	(%)	40.8	—

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	O-4-010 willDo 本千葉
鑑定評価額	427,000,000 円
鑑定評価機関の名称	谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年9月30日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 427,000	—
直接還元法による価格	(千円) 432,000	—
(1)総運営収益:(a)-(b)	(千円) 39,188	—
共益費込み貸室賃料収入	(千円) 35,251	貸室賃料収入:対象不動産の全部又は貸室部分について賃貸又は運営委託をすることにより経常的に得られる収入(満室想定)



				共益費収入:対象不動産の維持管理・運営において経常的に要する費用のうち、共用部分に係るものとして賃借人との契約により徴収する収入(満室想定)
		駐車場収入	(千円) 1,872	対象不動産に付属する駐車場をテナント等に賃貸することによって得られる収入及び駐車場を時間貸しすることによって得られる収入(満室想定)
		その他収入	(千円) 3,147	その他看板、アンテナ、自動販売機等の施設設置料、礼金・更新料等の返還を要しない一時金等の収入
		空室等損失	(千円) 1,081	各収入について空室や入替期間等の発生予測に基づく減少分
		貸倒れ損失	(千円) 0	各収入について貸倒れの発生予測に基づく減少分
		(2)総運営費用	(千円) 13,252	—
		維持管理費用	(千円) 2,679	建物・設備管理、保安警備、清掃等対象不動産の維持・管理のために経常的に要する費用
		水道光熱費	(千円) 1,736	対象不動産の運営において電気・水道・ガス・地域冷暖房熱源等に要する費用
		修繕費	(千円) 3,252	対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち、当該建物、設備等の通常の維持管理のため、又は一部が毀損した建物、設備等につきその現状を回復するために経常的に要する費用
		プロパティマネジメントフィー	(千円) 901	対象不動産の管理業務に係る経費
		テナント募集費用等	(千円) 785	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用及びテナントの賃貸借契約の更新や再契約業務に要する費用等
		公租公課	(千円) 3,297	固定資産税(土地・建物・償却資産)、都市計画税(土地・建物)
		損害保険料	(千円) 207	対象不動産及び附属設備に係る火災保険、対象不動産の欠陥や管理上の事故による第三者等の損害を担保する賠償責任保険等の料金
		その他費用	(千円) 391	その他支払地代、道路占用使用料等の費用
		(3)運営純収益(NOI):(1)-(2)	(千円) 25,936	—
		(4)一時金の運用益	(千円) 40	預かり金的性格を有する保証金等の運用益を加算
		(5)資本的支出	(千円) 4,800	対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち当該建物、設備等の価値を高め、又はその耐久性を増すこととなると認められる部分に対応する支出
		(6)純収益(NCF):(3)+(4)-(5)	(千円) 21,177	—
		(7)還元利回り	(%) 4.9	還元利回りについては、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定した。
		DCF法による価格	(千円) 425,000	—
		割引率	(%) 5.0	—
		最終還元利回り	(%) 5.1	—
		積算価格	(千円) 400,000	—
		土地割合	(%) 37.5	—
		建物割合	(%) 62.5	—
		その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	無し	

物件名称	O-6-017 メゾンフローラ
鑑定評価額	494,000,000 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	2018年9月30日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 494,000	—
直接還元法による価格	(千円) 499,000	—
(1)総運営収益:(a)-(b)	(千円) 36,784	—



	共益費込み貸室賃料収入	(千円)	36,841	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、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新規賃料等の水準、入居している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別表のとおり査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入(以下「貸室賃料収入等」という。)を計上した。
	駐車場収入	(千円)	0	駐車場収入はない。
	その他収入	(千円)	1,488	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別表のとおり査定の上、これに基づく礼金収入を計上したほか、アンテナ設置料・電気料の収入をその他の収入として計上した。 なお、更新料収入はない
	空室等損失	(千円)	1,545	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別表のとおり査定の上、これに基づく空室等損失を計上した。 なお、その他の収入については中長期的な見込額をもとに収入金額を査定しているため、空室等損失は計上しない。
	貸倒れ損失	(千円)	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断した。
	(2) 総運営費用	(千円)	8,732	—
	維持管理費用	(千円)	1,669	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上した。
	水道光熱費	(千円)	750	共用部分の水道光熱費の査定に当たっては、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した。
	修繕費	(千円)	1,789	入居者の入替に伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃借人の負担割合、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、修繕費の査定に当たっては、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した。
	プロパティマネジメントフィー	(千円)	989	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、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した。
	テナント募集費用等	(千円)	954	新規入居者の募集や成約に係る賃貸手数料等を、契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等を考慮して計上した。 なお、入居者の更新に係る更新手数料は、契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を考慮して計上しない。
	公租公課	(千円)	2,491	公租公課関係資料に基づき計上した。
	損害保険料	(千円)	90	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した。
	その他費用	(千円)	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
	(3) 運営純収益(NOI) : (1)-(2)	(千円)	28,052	—
	(4) 一時金の運用益	(千円)	33	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別表のとおり査定し、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した。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定した。
	(5) 資本的支出	(千円)	2,650	建物の機能維持に必要な更新費は、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上査定した。
	(6) 純収益(NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円)	25,435	—
	(7) 還元利回り	(%)	5.1	還元利回りは、当研究所が設定する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上査定した(本文参照)。
	DCF法による価格	(千円)	488,000	—
	割引率	(%)	4.9	—
	最終還元利回り	(%)	5.3	—
	積算価格	(千円)	309,000	—
	土地割合	(%)	71.5	—



建物割合	(%)	28.5	—
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		無し	

物件名称	O-6-047 willDo 天満橋		
鑑定評価額	316,000,000 円		
鑑定評価機関の名称	谷澤総合鑑定所		
価格時点	2018年9月30日		

項目		内容	概要等
収益価格	(千円)	316,000	—
直接還元法による価格	(千円)	321,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	21,747	—
共益費込み貸室賃料収入	(千円)	20,795	貸室賃料収入: 対象不動産の全部又は貸室部分について賃貸又は運営委託をすることにより経常的に得られる収入(満室想定) 共益費収入: 対象不動産の維持管理・運営において経常的に要する費用のうち、共用部分に係るものとして賃借人との契約により徴収する収入(満室想定)
駐車場収入	(千円)	1,174	対象不動産に付随する駐車場をテナント等に賃貸することによって得られる収入及び駐車場を時間貸しすることによって得られる収入(満車想定)
その他収入	(千円)	414	その他看板、アンテナ、自動販売機等の施設設置料、礼金・更新料等の返還を要しない一時金等の収入
空室等損失	(千円)	636	各収入について空室や入替期間等の発生予測に基づく減少分
貸倒れ損失	(千円)	0	各収入について貸倒れの発生予測に基づく減少分
(2) 総運営費用	(千円)	5,546	—
維持管理費用	(千円)	1,003	建物・設備管理、保安警備、清掃等対象不動産の維持・管理のために経常的に要する費用
水道光熱費	(千円)	423	対象不動産の運営において電気・水道・ガス・地域冷暖房熱源等に要する費用
修繕費	(千円)	1,175	対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち、当該建物、設備等の通常の維持管理のため、又は一部が毀損した建物、設備等につきその現状を回復するために経常的に要する費用
プロパティマネジメントフィー	(千円)	533	対象不動産の管理業務に係る経費
テナント募集費用等	(千円)	468	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用及びテナントの賃貸借契約の更新や再契約業務に要する費用等
公租公課	(千円)	1,366	固定資産税(土地・建物・償却資産)、都市計画税(土地・建物)
損害保険料	(千円)	54	対象不動産及び附属設備に係る火災保険、対象不動産の欠陥や管理上の事故による第三者等の損害を担保する賠償責任保険等の料金
その他費用	(千円)	521	その他支払地代、道路占用使用料等の費用
(3) 運営純収益(NOI): (1)-(2)	(千円)	16,200	—
(4) 一時金の運用益	(千円)	16	預かり金的性格を有する保証金等の運用益を加算
(5) 資本的支出	(千円)	1,436	対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち当該建物、設備等の価値を高め、又はその耐久性を増すこととなると認められる部分に対応する支出
(6) 純収益(NCF): (3)+(4)-(5)	(千円)	14,781	—
(7) 還元利回り	(%)	4.6	還元利回りについては、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定した。
DCF 法による価格	(千円)	314,000	—
割引率	(%)	4.7	—
最終還元利回り	(%)	4.8	—
積算価格	(千円)	318,000	—



土地割合	(%)	54.7	—
建物割合	(%)	45.3	—
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	O-6-048 willDo 堺筋本町
鑑定評価額	268,000,000 円
鑑定評価機関の名称	谷澤総合鑑定所
価格時点	2018年9月30日

項目	内容	概要等
収益価格	(千円) 268,000	—
直接還元法による価格	(千円) 271,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円) 20,348	—
共益費込み貸室賃料収入	(千円) 20,376	貸室賃料収入: 対象不動産の全部又は貸室部分について賃貸又は運営委託をすることにより経常的に得られる収入(満室想定) 共益費収入: 対象不動産の維持管理・運営において経常的に要する費用のうち、共用部分に係るものとして賃借人との契約により徴収する収入(満室想定)
駐車場収入	(千円) 288	対象不動産に付属する駐車場をテナント等に賃貸することによって得られる収入及び駐車場を時間貸しすることによって得られる収入(満車想定)
その他収入	(千円) 388	その他看板、アンテナ、自動販売機等の施設設置料、礼金・更新料等の返還を要しない一時金等の収入
空室等損失	(千円) 704	各収入について空室や入替期間等の発生予測に基づく減少分
貸倒れ損失	(千円) 0	各収入について貸倒れの発生予測に基づく減少分
(2) 総運営費用	(千円) 5,905	—
維持管理費用	(千円) 1,152	建物・設備管理、保安警備、清掃等対象不動産の維持・管理のために経常的に要する費用
水道光熱費	(千円) 435	対象不動産の運営において電気・水道・ガス・地域冷暖房熱源等に要する費用
修繕費	(千円) 1,137	対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち、当該建物、設備等の通常の維持管理のため、又は一部が毀損した建物、設備等につきその現状を回復するために経常的に要する費用
プロパティマネジメントフィー	(千円) 498	対象不動産の管理業務に係る経費
テナント募集費用等	(千円) 431	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用及びテナントの賃貸借契約の更新や再契約業務に要する費用等
公租公課	(千円) 1,683	固定資産税(土地・建物・償却資産)、都市計画税(土地・建物)
損害保険料	(千円) 58	対象不動産及び附属設備に係る火災保険、対象不動産の欠陥や管理上の事故による第三者等の損害を担保する賠償責任保険等の料金
その他費用	(千円) 508	その他支払地代、道路占用使用料、光回線ネットワークサーバー利用に係る費用等
(3) 運営純収益(NOI): (1)-(2)	(千円) 14,442	—
(4) 一時金の運用益	(千円) 16	預かり金的性格を有する保証金等の運用益を加算
(5) 資本的支出	(千円) 1,428	対象不動産に係る建物、設備等の修理、改良等のために支出した金額のうち当該建物、設備等の価値を高め、又はその耐久性を増すことと認められる部分に対応する支出
(6) 純収益(NCF): (3)+(4)-(5)	(千円) 13,031	—
(7) 還元利回り	(%) 4.8	還元利回りについては、近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定した。
DCF法による価格	(千円) 267,000	—
割引率	(%) 4.9	—
最終還元利回り	(%) 5.0	—



積算価格	(千円)	301,000	—
土地割合	(%)	45.5	—
建物割合	(%)	54.5	—
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	無し		

以上

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

(参考資料 ①) 取得予定資産の外観予定図

O-6-155 セレニテ梅田ルフレ



(参考資料 ②) 取得予定資産の位置図



(補足資料 ①) 本件取得及び本件譲渡に伴うポートフォリオの概況について

< 物件数等 >

	本件取得及び 本件譲渡前	取得 1 物件(+)	譲渡 10 物件(-)	本件取得及び 本件譲渡後
保有物件数	198 棟	1 棟	10 棟	189 棟
賃貸可能戸数	13,223 戸	57 戸	500 戸	12,780 戸
賃貸可能面積	532,955.73 m ²	1,656.38 m ²	21,538.32 m ²	513,073.79 m ²
平均築年 (注)	15.29 年	—	24.27 年	15.10 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 >

	本件取得及び 本件譲渡前	取得 1 物件(+)	譲渡 10 物件(-)	本件取得及び 本件譲渡後
取得(予定)価格総額 (注1)	2,255 億円	11 億円	46 億円	2,220 億円
簿価 (a) (注2)	2,165 億円	11 億円	43 億円	2,133 億円
鑑定評価額 (b) (注3)	2,594 億円	12 億円	40 億円	2,566 億円
比率 (a)÷(b)×100%	83.5%	94.2%	106.4%	83.2%
1物件当たり資産規模 (注1)	11.3 億円	11.4 億円	4.6 億円	11.7 億円
NOI 利回り (注4)	5.7%	4.6%	5.8%	5.7%

(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、「本件取得及び本件譲渡前」は 2018 年9月期末の貸借対照表計上額、「取得予定資産」は取得予定価格、「譲渡予定資産」は 2018 年9月期末の貸借対照表計上額、「本件取得及び本件譲渡後」は 2018 年9月期末の貸借対照表計上額に取得予定資産の取得予定価格を加え、譲渡予定資産の 2018 年9月期末の貸借対照表計上額を差し引いた額です。

(注3) 鑑定評価額は、「本件取得及び本件譲渡前」は 2018 年9月期末時点の鑑定評価額、「取得予定資産」は 2019 年2月時点、「譲渡予定資産」は 2018 年9月期末時点、「本件取得及び本件譲渡後」は 2018 年9月期末時点の鑑定評価額に取得予定資産の 2019 年2月時点の鑑定評価額を加え、譲渡予定資産の 2018 年9月期末時点の鑑定評価額を差し引いた額です。

(注4) NOI 利回りは NOI÷取得(予定)価格です。なお NOI は、「本件取得及び本件譲渡前」は 2018 年3月期実績と 2018 年9月期実績の合計額、「取得予定資産」は 2019 年2月 1 日時点鑑定 NOI、「譲渡予定資産」は 2018 年3月期実績と 2018 年9月期実績の合計額、「本件取得及び本件譲渡後」は 2018 年3月期実績と 2018 年9月期実績の合計額に取得予定資産の 2019 年2月 1 日時点の鑑定 NOI を加え、譲渡予定資産の 2018 年3月期実績と 2018 年9月期実績の合計額を差し引いた額です。

< タイプ別投資額及び投資比率(取得(予定)価格ベース) >

	本件取得及び 本件譲渡前	取得 1 物件(+)	譲渡 10 物件(-)	本件取得及び 本件譲渡後
ワンルーム	1,426 億円 (63.2%)	11 億円 (100.0%)	30 億円 (65.4%)	1,407 億円 (63.4%)
ファミリー	829 億円 (36.8%)	—	16 億円 (34.6%)	813 億円 (36.6%)

< 地域別投資額及び投資比率(取得(予定)価格ベース) >

	本件取得及び 本件譲渡前	取得 1 物件(+)	譲渡 10 物件(-)	本件取得及び 本件譲渡後
東京都 23 区	917 億円 (40.7%)	—	—	917 億円 (41.3%)
3大都市圏	940 億円 (41.7%)	11 億円 (100.0%)	28 億円 (61.7%)	923 億円 (41.6%)
政令指定都市等	397 億円 (17.6%)	—	17 億円 (38.3%)	380 億円 (17.1%)



(補足資料 ②) 本件取得及び本件譲渡後のポートフォリオ

物件番号	物件名称	地域区分	取得価格 (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-1-032	willDo 北 24 条	政令指定都市等	316,000	0.1
O-1-034	グランカーサ南 13 条	政令指定都市等	463,000	0.2
O-1-035	グランカーサ南9条	政令指定都市等	533,000	0.2
O-1-090	スカイヒルズ N15	政令指定都市等	712,000	0.3
O-1-091	スカイヒルズ栄町	政令指定都市等	832,000	0.4
O-1-092	ドーミー千歳	政令指定都市等	476,000	0.2
O-1-093	スカイヒルズ高台 I	政令指定都市等	448,000	0.2
O-1-128	アルファタワー札幌南4条	政令指定都市等	1,185,000	0.5
O-1-132	クレジデンス・札幌南4条	政令指定都市等	1,140,000	0.5
O-1-146	グランカーサ永山公園通	政令指定都市等	1,002,000	0.5
O-1-151	グランカーサ南 11 条	政令指定都市等	830,000	0.4
O-2-037	willDo 西下台町	政令指定都市等	512,000	0.2
O-2-054	willDo 上杉3丁目	政令指定都市等	506,000	0.2
O-2-065	グランメゾン七福	政令指定都市等	342,000	0.2
O-2-094	リビングステージ東仙台	政令指定都市等	317,200	0.1
O-2-123	ウエストパーク支倉	政令指定都市等	1,240,000	0.6
O-2-137	フォレスト・ヒル仙台青葉	政令指定都市等	2,750,000	1.2
O-2-140	グランカーサ仙台五橋	政令指定都市等	2,100,000	0.9
O-4-005	willDo 越谷	3大都市圏	499,333	0.2
O-4-008	willDo 清澄	東京都 23 区	5,024,619	2.3
O-4-009	ターキーズ田園調布第2	東京都 23 区	281,523	0.1
O-4-011	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
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	2.1
O-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京都 23 区	1,050,000	0.5
O-4-100	プロスペクト KALON 三ノ輪	東京都 23 区	1,620,000	0.7
O-4-101	プロスペクト東雲橋	東京都 23 区	3,040,000	1.4
O-4-102	プロスペクト門前仲町	東京都 23 区	1,080,000	0.5
O-4-103	プロスペクト荻窪	東京都 23 区	701,000	0.3
O-4-104	エクセリア池袋WEST II	東京都 23 区	852,000	0.4
O-4-105	プロスペクト大森海岸	東京都 23 区	1,480,000	0.7
O-4-106	プロスペクト武蔵新城	3大都市圏	1,050,000	0.5
O-4-107	フレグランス川崎	3大都市圏	548,900	0.2
O-4-108	プロスペクト中央林間	3大都市圏	524,000	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-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	東京都 23 区	2,170,000	1.0
O-4-121	ジョイスコート	東京都 23 区	3,010,000	1.4
O-4-122	アクトフォルム浅草	東京都 23 区	1,216,000	0.5
O-4-125	グランカーサ六本木	東京都 23 区	1,480,808	0.7
O-4-126	グランカーサ南青山	東京都 23 区	3,750,000	1.7
O-4-127	ストーリー神宮前	東京都 23 区	3,160,000	1.4
O-4-129	グランカーサ新宿御苑	東京都 23 区	2,525,000	1.1
O-4-133	リエトコート四谷	東京都 23 区	1,716,800	0.8
O-4-134	リエトコート元赤坂	東京都 23 区	1,095,700	0.5
O-4-138	グランカーサ銀座イースト	東京都 23 区	2,000,000	0.9
O-4-145	グランカーサ三ノ輪	東京都 23 区	850,000	0.4
O-5-013	willDo 金山正木	3大都市圏	490,095	0.2
O-5-026	エクセルシオール栄	3大都市圏	641,767	0.3
O-5-027	willDo 日比野	3大都市圏	317,603	0.1
O-5-040	willDo 千代田	3大都市圏	633,000	0.3
O-5-041	willDo 太閤通	3大都市圏	1,120,000	0.5
O-5-042	willDo 金山	3大都市圏	370,000	0.2
O-5-043	willDo 金山沢下	3大都市圏	375,000	0.2
O-5-056	willDo 勝川	3大都市圏	503,000	0.2
O-5-057	ステージア黄金	3大都市圏	600,000	0.3
O-5-063	willDo 稲永	3大都市圏	641,000	0.3
O-5-066	willDo 東別院	3大都市圏	703,000	0.3
O-5-081	willDo 松原	3大都市圏	549,000	0.2
O-5-082	willDo 四日市鶴の森	3大都市圏	529,150	0.2
O-5-086	willDo 代官町	3大都市圏	655,000	0.3
O-5-088	willDo 高畑	3大都市圏	494,115	0.2
O-5-147	さくらHillsリバーサイドWEST	3大都市圏	1,920,000	0.9
O-5-148	さくらHillsリバーサイドEAST	3大都市圏	1,030,000	0.5
O-5-149	さくらHills名駅NORTH	3大都市圏	750,000	0.3
O-6-014	willDo 市岡	3大都市圏	722,761	0.3
O-6-015	willDo 海老江	3大都市圏	350,904	0.2
O-6-016	willDo 今福西	3大都市圏	413,857	0.2
O-6-046	willDo 塚本	3大都市圏	730,000	0.3
O-6-049	willDo 谷町	3大都市圏	1,040,000	0.5
O-6-050	willDo 難波 w II	3大都市圏	486,000	0.2
O-6-051	willDo 難波 w I	3大都市圏	690,000	0.3
O-6-059	willDo 浜崎通	3大都市圏	2,280,000	1.0
O-6-060	willDo 南森町	3大都市圏	493,000	0.2
O-6-064	willDo 松屋町	3大都市圏	810,000	0.4
O-6-067	willDo 新大阪	3大都市圏	861,000	0.4
O-6-083	willDo 三宮イースト	3大都市圏	731,000	0.3
O-6-085	willDo 九条	3大都市圏	537,000	0.2
O-6-112	アprest桜川	3大都市圏	385,800	0.2
O-6-113	プロスペクト美章園	3大都市圏	277,000	0.1
O-6-114	プロスペクト中之島	3大都市圏	734,000	0.3
O-6-116	プロスペクト豊中服部	3大都市圏	366,000	0.2
O-6-117	プロスペクト下鴨	3大都市圏	281,000	0.1
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	1.1
O-6-136	ブレジオ都島	3大都市圏	1,610,000	0.7
O-6-139	セレニテ新大阪武番館	3大都市圏	3,510,000	1.6
O-6-141	グランカーサ梅田北	3大都市圏	2,050,000	0.9
O-6-142	セレニテ本町グランデ	3大都市圏	4,286,000	1.9
O-6-143	グランシス天満橋	3大都市圏	4,050,000	1.8
O-6-144	デイグラン鶴見	3大都市圏	1,030,000	0.5
O-6-150	ルネ日本橋アネーロ	3大都市圏	1,400,000	0.6



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-6-152	HS梅田EAST	3大都市圏	2,151,000	1.0
O-6-153	セレニテ梅田EST	3大都市圏	1,057,000	0.5
O-6-154	セレニテタ陽丘EST	3大都市圏	811,500	0.4
O-6-155	セレニテ梅田ルフレ	3大都市圏	1,148,753	0.5
O-7-068	willDo 岡山駅西口	政令指定都市等	1,220,000	0.5
O-7-087	willDo 岡山大供	政令指定都市等	1,040,000	0.5
O-9-053	willDo 中洲	政令指定都市等	2,460,000	1.1
O-9-130	ルネッサンス 21 博多	政令指定都市等	1,500,000	0.7
O-9-135	グランパーク天神	政令指定都市等	4,698,000	2.1
ワンルーム計			140,740,711	63.4

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)
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-1-075	知事公館前タワーレジデンス	政令指定都市等	4,530,000	2.0
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	政令指定都市等	396,190	0.2
F-2-002	グリーンパーク小松島	政令指定都市等	550,523	0.2
F-2-003	ダイアパレス泉崎	政令指定都市等	355,095	0.2
F-2-004	willDo 高砂	政令指定都市等	364,904	0.2
F-2-042	リビングステージ南仙台	政令指定都市等	159,500	0.1
F-2-043	高砂関式番館	政令指定都市等	558,000	0.3
F-4-006	入間駅前ビル	3大都市圏	1,517,000	0.7
F-4-007	入間駅前第二ビル	3大都市圏	687,666	0.3
F-4-008	セレーノ大宮	3大都市圏	1,554,523	0.7
F-4-009	すずらん館	3大都市圏	441,190	0.2
F-4-010	ボヌール常盤	3大都市圏	752,904	0.3
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	東京都 23 区	636,333	0.3
F-4-013	ドリームハイツ	東京都 23 区	358,666	0.2
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	東京都 23 区	587,238	0.3
F-4-015	王子ハイツ	東京都 23 区	347,857	0.2
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	東京都 23 区	360,714	0.2
F-4-017	willDo 等々力	東京都 23 区	1,764,809	0.8
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	3大都市圏	609,904	0.3
F-4-019	リーベスト西千葉	3大都市圏	2,152,476	1.0
F-4-020	コリンヌ津田沼	3大都市圏	352,761	0.2
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	3大都市圏	453,571	0.2
F-4-028	ウィンバルコーラス平塚第 13	3大都市圏	477,587	0.2
F-4-029	リーベスト東中山	3大都市圏	1,371,314	0.6
F-4-031	MGA 金町	東京都 23 区	484,000	0.2
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	東京都 23 区	662,000	0.3
F-4-036	ロフティ平井	東京都 23 区	324,000	0.1
F-4-038	コロネード春日	東京都 23 区	3,115,277	1.4
F-4-039	THE パームス代々木上原コスモテラス	東京都 23 区	1,250,000	0.6
F-4-040	サンテラス代々木上原	東京都 23 区	1,180,000	0.5
F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	東京都 23 区	840,000	0.4
F-4-045	パークテラス恵比寿	東京都 23 区	2,060,000	0.9
F-4-046	プロスペクト道玄坂	東京都 23 区	1,590,000	0.7
F-4-047	プロスペクト・グラサ広尾	東京都 23 区	3,560,000	1.6
F-4-048	プロスペクト初台	東京都 23 区	518,000	0.2
F-4-049	プロスペクト西巣鴨	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



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-4-054	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	0.3
F-4-058	プロスペクト川崎	3大都市圏	1,520,000	0.7
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	3大都市圏	717,000	0.3
F-4-064	グラーナ上野	東京都 23 区	1,100,000	0.5
F-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	3大都市圏	5,550,000	2.5
F-4-066	リエトコート浅草橋	東京都 23 区	1,615,800	0.7
F-4-071	グランカーサ新小岩	東京都 23 区	1,510,000	0.7
F-4-072	グランカーサ両国壱番館	東京都 23 区	1,420,000	0.6
F-4-073	グランカーサ両国貳番館	東京都 23 区	770,000	0.3
F-5-023	willDo 伝馬町	3大都市圏	627,785	0.3
F-5-032	ステラートシティ桜山	3大都市圏	735,000	0.3
F-5-037	willDo 黒川	3大都市圏	677,000	0.3
F-5-060	グランカーサ代官町	3大都市圏	1,082,000	0.5
F-5-061	グランカーサ御器所	3大都市圏	932,500	0.4
F-5-067	リエトコート丸の内	3大都市圏	3,756,800	1.7
F-5-068	グランカーサ上前津	3大都市圏	2,050,000	0.9
F-5-074	さくらHills富士見	3大都市圏	2,750,000	1.2
F-6-026	willDo 西明石	3大都市圏	635,666	0.3
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	3大都市圏	1,860,000	0.8
F-6-062	クラウンハイム西田辺	3大都市圏	405,000	0.2
F-6-063	プロスペクト桂	3大都市圏	470,000	0.2
ファミリー計			81,302,443	36.6
合計			222,043,155	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。