

平成18年8月21日

各 位

不動産投信発行者名  
 東京都千代田区霞が関三丁目 2 番 5 号  
 霞が関ビル 26F  
 リプラス・レジデンシャル投資法人  
 代表者名  
 執行役員 佐久間 隆夫  
 (コード番号：8986)  
 問合せ先  
 リプラス・リート・マネジメント株式会社  
 取締役経営管理部長 江村 真人  
 (TEL. 03-5510-7630)

### 資産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、本日開催の役員会において下記のとおり本年8月23日付で資産の取得を実行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. 取得の概要

##### (1) 取得予定資産

以下の不動産9物件を信託財産とする信託の受益権(以下「取得予定資産」といいます。 )

	物件名称	取得予定価格(千円)(注1)
物件1	ステージア s12	460,839
物件2	VISTA シュプリーム	563,584
物件3	ジョイ尾山台	624,265
物件4	ウィンベルコーラス平塚第13	477,587
物件5	エクセルシオール栄	641,767
物件6	ステージア日比野	317,603
物件7	インペリアル新大阪	285,723
物件8	グランメール東淀川	236,069
物件9	ドリームネオポリス深江南	184,716
	合計	3,792,157

(注1) 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、千円未満はそれぞれ切り捨ててあります。合計欄には、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。

##### (2) 信託受益権譲渡契約締結日

平成18年8月21日

##### (3) 取得予定日

平成18年8月23日

##### (4) 売主

有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号

(注) 売主の詳細については、後記「4. 売主の概要」をご覧ください。

- (5) 取得資金  
自己資金及び借入金

- (6) 特記事項  
上記のうち、取得予定資産の取得は、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、本日付で別途開示いたします「利害関係者との取引に関するお知らせ」をご参照ください。

## 2. 取得の理由

- (1) 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の健全性を高めることにより、ポートフォリオ全体の分散効果の充実に図るために取得するものです。

- (2) 取得資産のカテゴリー・タイプと地域区分

	物件名称(注1)	タイプ	地域区分(注2)
物件1	ステージアs12	ワンルーム	地方
物件2	VISTA シュブリーム	ワンルーム	関東圏
物件3	ジョイ尾山台	ワンルーム	東京都心7区
物件4	ウィンベルコーラス平塚第13	ファミリー	関東圏
物件5	エクセルシオール栄	ワンルーム	地方
物件6	ステージア日比野	ワンルーム	地方
物件7	インペリアル新大阪	ワンルーム	地方
物件8	グランメール東淀川	ワンルーム	地方
物件9	ドリームネオポリス深江南	ワンルーム	地方

(注1) 住居タイプについては、参考資料1.をご参照下さい。

(注2) 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・福岡大都市圏ならびに人口が30万人以上の都市をいいます。

### 3. 取得予定資産の詳細

#### 物件 1 : ステージア s12

##### . 取得の概要

(1) 物件名称	ステージア s12
(2) 取得資産の種類	信託受益権
(3) 取得価額	460,839,552 円 (但し、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を除きます)

##### . 地域特性 / 物件特性

札幌市電山鼻西線「西線 11 丁目」停留所より徒歩 7 分に立地します。この地域は中央区内の通称「山鼻」、「幌西」地区等の住宅一円であり、戸建住宅、共同住宅が多く所在する、札幌市内でも人気の高い住宅地の一つです。周辺地域は市内でも人気の高い住宅地であり、学区内の小中学校も人気の高いことから、ファミリー向けの共同住宅への人気が高いエリアでもあり、また利便性が高いことから、単身者用マンションへの需要も高い地域です。本物件は、1LDK48 戸で構成される共同住宅です。

##### . 特定資産の概要

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 23 年 3 月 31 日
所在地 (注 1)	(住居表示) 北海道札幌市中央区南 12 条西 12 丁目 1 番 39 号 (地番) 北海道札幌市中央区南 12 条西 12 丁目 805 番 8				
土地	所有形態	所有権	用途地域 (注 2)	第 1 種住居地域	
	敷地面積 (注 1)	845.19 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率 (注 3)	200% / 60%	
建物	所有形態	所有権	用途 (注 1)	共同住宅	
	延床面積 (注 1)	1,905.20 m <sup>2</sup>	建築時期 (注 1)	平成 18 年 1 月 26 日	
	構造・階数 (注 1)	RC 陸屋根 9 階建			
賃貸借の概況 (注 5)					
タイプ別賃貸可能戸数	48 戸 (1LDK: 48 戸)				
賃貸可能面積	1,637.76 m <sup>2</sup>	テナント総数	1		
賃貸面積	1,536.84 m <sup>2</sup>	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		
稼働率 (面積ベース) (%) (注 7)	93.8%	マスターリース種別	パス・スルー型		
PM 業務受託者 (注 8)	株式会社セントラル企画	月額賃料 (千円) (注 6)	2,618		
鑑定評価書の概況		建物エンジニアリング・レポートの概況 (注 4) (注 9)			
不動産鑑定会社	株式会社東京カンテイ	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		
価格時点	平成 18 年 6 月 30 日	緊急修繕費 (千円)	-		
鑑定評価額 (千円) (注 4)	479,000	短期修繕費 (千円)	-		
		長期修繕費 (千円)	10,904		
		予想最大損失率 (PML)	8.8%		

- (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。RC: 鉄筋コンクリート造、SRC: 鉄骨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) 「鑑定評価額」は千円未満を切り捨てております。「緊急修繕費」、「短期修繕費」、「長期修繕費」は千円未満を四捨五入して記載しております。
- (注 5) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は取得資産の前所有者から提供を受けた、平成 18 年 6 月 30 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) 「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成 18 年 6 月 30 日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約に基づく月額賃料収入 (賃料及び共益費等) を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注 7) 「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 8) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、PM 業務受託者としてリプラス・インベストメント株式会社を選任される予定です。
- (注 9) 「建物エンジニアリング・レポートの概況」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の報告書に基づいて記載しています。「短期修繕費」は 1 年以内、「長期修繕費」は 1 年超 12 年以内に想定される修繕費をいいます。

## 物件 2 : VISTA シュプリーム

### ・取得の概要

(1) 物件名称	VISTA シュプリーム
(2) 取得資産の種類	信託受益権
(3) 取得価額	563,584,788 円 (但し、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を除きます)

### ・地域特性 / 物件特性

小田急線「町田」駅より徒歩 8 分に立地します。近隣地域は、市道沿いに共同住宅の多く存する住宅地域です。JR「町田」駅まで 10 分、新宿まで約 35 分、横浜まで約 30 分と利便性は高く、単身者向けの需要が高い地域です。本物件は 1R35 戸、1LDK 1 戸、事務所 1 で構成される共同住宅・事務所です。

### ・特定資産の概要

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 37 年 11 月 30 日
所在地 (注 1)	(住居表示) 東京都町田市中町 1 丁目 8 番 12 (地番) 東京都町田市中町 1 丁目 507 番 2		
土地	所有形態	所有権	用途地域 (注 2)
	敷地面積 (注 1)	533.49 m <sup>2</sup>	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)	914.28 m <sup>2</sup>	建築時期 (注 1)
	構造・階数 (注 1)	RC 陸屋根 4 階建	
賃貸借の概況 (注 5)			
タイプ別賃貸可能戸数	37 戸 (1R:35、1LDK:1、事務所:1)		
賃貸可能面積	894.34 m <sup>2</sup>	テナント総数	1
賃貸面積	894.34 m <sup>2</sup>	マスターリース業者	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス 1 号
稼働率 (面積ベース) (注 7)	100.0%	マスターリース種別	バス・スルー型
PM 業務受託者 (注 8)	株式会社ミニテック	月額賃料 (千円) (注 6)	2,916
鑑定評価書の概況		建物エンジニアリング・レポートの概況 (注 4) (注 9)	
不動産鑑定会社	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク	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
価格時点	平成 18 年 6 月 30 日	緊急修繕費 (千円)	-
鑑定評価額 (千円) (注 4)	590,000	短期修繕費 (千円)	-
		長期修繕費 (千円)	2,700
		予想最大損失率 (PML)	8.7%

- (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。RC: 鉄筋コンクリート造、SRC: 鉄骨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) 「鑑定評価額」は千円未満を切り捨てております。「緊急修繕費」、「短期修繕費」、「長期修繕費」は千円未満を四捨五入して記載しております。
- (注 5) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は取得資産の前所有者から提供を受けた、平成 18 年 6 月 30 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) 「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成 18 年 6 月 30 日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約に基づく月額賃料収入 (賃料及び共益費等) を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注 7) 「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 8) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、PM 業務受託者としてリプラス・インベストメンツ株式会社が選任される予定です。
- (注 9) 「建物エンジニアリング・レポートの概況」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の報告書に基づいて記載しています。「短期修繕費」は 1 年以内、「長期修繕費」は 1 年超 12 年以内に想定される修繕費をいいます。

### 物件3：ジョイ尾山台

#### ・取得の概要

(1) 物件名称	ジョイ尾山台
(2) 取得資産の種類	信託受益権
(3) 取得価額	624,625,594 円（但し、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を除きます）

#### ・地域特性 / 物件特性

東急大井町線「尾山台」駅より徒歩4分に立地します。本物件は住商混在地域にあり、人気の二子玉川、自由が丘にも近いことから利便性、接近性立地条件に優れた環境でもあります。また、最寄り駅から徒歩5~6分圏内の物件は、利便性が高く人気もあり、需要も高いです。本物件は1K6戸、1LDK3戸、2DK3戸、3LDK6戸、店舗3で構成される店舗・共同住宅です。

#### ・特定資産の概要

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3月31日	
所在地（注1）	（住居表示） 東京都世田谷区尾山台3丁目9番10 （地番） 東京都世田谷区尾山台3丁目9番4			
土地	所有形態	所有権	用途地域（注2）	近隣商業地域、第1種中高層住居専用地域
	敷地面積（注1）	446.28 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率（注3）	（近商）300% / （近商）80%、 （1中）200% / （1中）60%
建物	所有形態	所有権	用途（注1）	店舗・共同住宅
	延床面積（注1）	1,221.70 m <sup>2</sup>	建築時期（注1）	昭和60年7月18日
	構造・階数（注1）	RC陸屋根5階建		
賃貸借の概況（注5）				
タイプ別賃貸可能戸数	21戸（1K：6、1LDK：3、2DK：3、3LDK：6、店舗：3）			
賃貸可能面積	1,057.19 m <sup>2</sup>	テナント総数	1	
賃貸面積	955.77 m <sup>2</sup>	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	
稼働率（面積ベース）（注7）	90.4%	マスターリース種別	バス・スルー型	
PM業務受託者（注8）	株式会社ミニテック	月額賃料（千円）（注6）	3,230	
鑑定評価書の概況		建物エンジニアリング・レポートの概況（注4）（注9）		
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	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	
価格時点	平成18年6月30日	緊急修繕費（千円）	-	
鑑定評価額（千円）（注4）	631,000	短期修繕費（千円）	-	
		長期修繕費（千円）	14,100	
		予想最大損失率（PML）	9.3%	

- （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。RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨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）「鑑定評価額」は千円未満を切り捨てております。「緊急修繕費」、「短期修繕費」、「長期修繕費」は千円未満を四捨五入して記載しております。
- （注5）「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は取得資産の前所有者から提供を受けた、平成18年6月30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）「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成18年6月30日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約に基づく月額賃料収入（賃料及び共益費等）を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- （注7）「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8）本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、PM業務受託者としてリプラス・インベストメンツ株式会社が選任される予定です。
- （注9）「建物エンジニアリング・レポートの概況」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の報告書に基づいて記載しています。「短期修繕費」は1年以内、「長期修繕費」は1年超12年以内に想定される修繕費をいいます。

物件 4 : ウィンベルコーラス平塚第 13

・ 取得の概要

(1) 物件名称	ウィンベルコーラス平塚第 13
(2) 取得資産の種類	信託受益権
(3) 取得価額	477,587,210 円 (但し、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を除きます)

・ 地域特性 / 物件特性

JR 東海道線「平塚」駅より徒歩 14 分に立地します。本物件の周辺は、戸建住宅を中心に共同住宅、事務所等も混在する地域です。本物件の存する平塚市のような郊外都市においては、都心部と比較して賃料水準が低位であることから、40 m<sup>2</sup>半ばから 50 m<sup>2</sup>台、1LDK から 2DK、2LDK 程度の広めの物件が需要、供給ともに中心であり、近隣地域において、主たる需要者は地元あるいは周辺市の企業、工場へ通勤する単身者・DINKS 層が主体となります。本物件は 2DK33 戸で構成される共同住宅です。

・ 特定資産の概要

特定資産の種類	信託受益権			
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	
所在地 (注 1)	( 住居表示 ) 神奈川県平塚市浅間町 6 番 19 号 ( 地番 ) 神奈川県平塚市浅間町 6 番 5			
土地	所有形態	所有権	用途地域 (注 2)	近隣商業地域
	敷地面積 (注 1)	738.98 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率 (注 3)	300% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途 (注 1)	共同住宅
	延床面積 (注 1)	1,787.02 m <sup>2</sup>	建築時期 (注 1)	平成 2 年 12 月 18 日
	構造・階数 (注 1)	RC 陸屋根 7 階建		
賃貸借の概況 (注 5)				
タイプ別賃貸可能戸数	33 戸 (2DK : 33)			
賃貸可能面積	1,533.51 m <sup>2</sup>	テナント総数	1	
賃貸面積	1,533.51 m <sup>2</sup>	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	
稼働率 (面積ベース) (注 7)	100.0%	マスターリース種別	パス・スルー型	
PM 業務受託者 (注 8)	株式会社ミニテック	月額賃料 (千円) (注 6)	2,684	
鑑定評価書の概況		建物エンジニアリング・レポートの概況 (注 4) (注 9)		
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	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	
価格時点	平成 18 年 6 月 30 日	緊急修繕費 (千円)	-	
鑑定評価額 (千円) (注 4)	525,000	短期修繕費 (千円)	-	
		長期修繕費 (千円)	18,200	
		予想最大損失率 (PML)	12.4%	

- (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。RC: 鉄筋コンクリート造、SRC: 鉄骨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) 「鑑定評価額」は千円未満を切り捨てております。「緊急修繕費」、「短期修繕費」、「長期修繕費」は千円未満を四捨五入して記載しております。
- (注 5) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は取得資産の前所有者から提供を受けた、平成 18 年 6 月 30 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) 「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成 18 年 6 月 30 日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約に基づく月額賃料収入 (賃料及び共益費等) を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注 7) 「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 8) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、PM 業務受託者としてリプラス・インベストメンツ株式会社が選任される予定です。
- (注 9) 「建物エンジニアリング・レポートの概況」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の報告書に基づいて記載しています。「短期修繕費」は 1 年以内、「長期修繕費」は 1 年超 12 年以内に想定される修繕費をいいます。

物件 5 : エクセルシオール栄  
 . 取得の概要

(1) 物件名称	エクセルシオール栄
(2) 取得資産の種類	信託受益権
(3) 取得価額	641,767,245 円 (但し、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を除きます)

. 地域特性 / 物件特性

名古屋市営地下鉄名城線「矢場町」駅より徒歩 6 分に立地します。本物件は栄地区商業中心にも比較的近く、利便性も高い場所に位置しています。本物件の所在する近隣地域は、独身若年層を対象とした賃貸需要が高い地域です。本物件は 1DK48 戸で構成される共同住宅です。

. 特定資産の概要

特定資産の種類	信託受益権			
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	
所在地 (注 1)	(住居表示) 愛知県名古屋市長 5 丁目 22 番 1 号 (地番) 愛知県名古屋市長 5 丁目 2201 番 1、2201 番 2、2201 番 3			
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)	630.38 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率 (注 3)	(東側道路から 30m 以内) 500% / 80%、 (東側道路から 30m 以上) 400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途 (注 1)	共同住宅
	延床面積 (注 1)	1,736.61 m <sup>2</sup>	建築時期 (注 1)	平成 14 年 3 月 12 日
	構造・階数 (注 1)	RC 陸屋根 7 階建		
賃貸借の概況 (注 5)				
タイプ別賃貸可能戸数	48 戸 (1DK:48)			
賃貸可能面積	1,486.56 m <sup>2</sup>	テナント総数	1	
賃貸面積	1,455.59 m <sup>2</sup>	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	
稼働率 (面積ベース) (注 7)	97.9%	マスターリース種別	バス・スルー型	
PM 業務受託者 (注 8)	株式会社ミニテック	月額賃料 (千円) (注 6)	3,178	
鑑定評価書の概況		建物エンジニアリング・レポートの概況 (注 4) (注 9)		
不動産鑑定会社	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク	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	
価格時点	平成 18 年 6 月 30 日	緊急修繕費 (千円)	-	
鑑定評価額 (千円) (注 4)	665,000	短期修繕費 (千円)	-	
		長期修繕費 (千円)	20,668	
		予想最大損失率 (PML)	10.4%	

(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。RC: 鉄筋コンクリート造、SRC: 鉄骨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) 「鑑定評価額」は千円未満を切り捨てております。「緊急修繕費」、「短期修繕費」、「長期修繕費」は千円未満を四捨五入して記載しております。  
 (注 5) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は取得資産の前所有者から提供を受けた、平成 18 年 6 月 30 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) 「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成 18 年 6 月 30 日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約に基づく月額賃料収入 (賃料及び共益費等) を、千円未満を切り捨てて記載しています。  
 (注 7) 「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 8) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、PM 業務受託者としてリプラス・インベストメント株式会社を選任される予定です。  
 (注 9) 「建物エンジニアリング・レポートの概況」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の報告書に基づいて記載しています。「短期修繕費」は 1 年以内、「長期修繕費」は 1 年超 12 年以内に想定される修繕費をいいます。

物件 6 : ステージア日比野

・取得の概要

(1) 物件名称	ステージア日比野
(2) 取得資産の種類	信託受益権
(3) 取得価額	317,603,175 円 (但し、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を除きます)

・地域特性 / 物件特性

名港線「日比野」駅より徒歩 3 分に立地します。日比野地区は良好な住宅地域として全般的に空室率の低い地域です。また対象不動産の最寄り駅接近性に関しては、徒歩 3 分の距離にあり、賃貸マーケットにおいて十分に競争力を発揮する立地です。また、都心へのアクセスに比較的優れており、栄地区（金山駅から地下鉄名城線利用、直通）や名駅地区（金山駅で JR 東海道線に乗換え）等の都心地域への通勤者が多いエリアです。近隣地域では、都心近接の割には比較的閑静な住宅街を形成しているため、どのマンションも空き情報が出ると比較的短期間でテナントが決まっている状況です。本物件は 1R16 戸、1K15 戸で構成される共同住宅です。

・特定資産の概要

特定資産の種類	信託受益権			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成 28 年 3 月 31 日	
所在地 (注 1)	(住居表示) 愛知県名古屋市熱田区大宝 3 丁目 9 番 22 号 (地番) 愛知県名古屋市熱田区大宝 3 丁目 931 番			
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)	262.25 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率 (注 3)	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途 (注 1)	共同住宅
	延床面積 (注 1)	823.64 m <sup>2</sup>	建築時期 (注 1)	平成 18 年 1 月 16 日
	構造・階数 (注 1)	RC 陸屋根 8 階建		
賃貸借の概況 (注 5)				
タイプ別賃貸可能戸数	31 戸 (1K : 15、1R : 16)			
賃貸可能面積	767.25 m <sup>2</sup>	テナント総数	1	
賃貸面積	767.25 m <sup>2</sup>	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	
稼働率 (面積ベース) (注 7)	100.0%	マスターリース種別	パス・スルー型	
PM 業務受託者 (注 8)	株式会社ミニテック	月額賃料 (千円) (注 6)	1,937	
鑑定評価書の概況		建物エンジニアリング・レポートの概況 (注 4) (注 9)		
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	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	
価格時点	平成 18 年 6 月 30 日	緊急修繕費 (千円)	-	
鑑定評価額 (千円) (注 4)	338,000	短期修繕費 (千円)	-	
		長期修繕費 (千円)	128	
		予想最大損失率 (PML)	12.0%	

- (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。RC: 鉄筋コンクリート造、SRC: 鉄骨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) 「鑑定評価額」は千円未満を切り捨てております。「緊急修繕費」、「短期修繕費」、「長期修繕費」は千円未満を四捨五入して記載しております。
- (注 5) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は取得資産の前所有者から提供を受けた、平成 18 年 6 月 30 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) 「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成 18 年 6 月 30 日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約に基づく月額賃料収入 (賃料及び共益費等) を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注 7) 「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 8) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、PM 業務受託者としてリプラス・インベストメント株式会社を選任される予定です。
- (注 9) 「建物エンジニアリング・レポートの概況」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の報告書に基づいて記載しています。「短期修繕費」は 1 年以内、「長期修繕費」は 1 年超 12 年以内に想定される修繕費をいいます。



物件 7：インペリアル新大阪  
 . 取得の概要

(1) 物件名称	インペリアル新大阪
(2) 取得資産の種類	信託受益権
(3) 取得価額	285,723,604 円 (但し、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を除きます)

. 地域特性 / 物件特性

地下鉄御堂筋線「東中島南方」駅より徒歩 8 分に立地します。近隣地域は広幅員の道沿いに共同住宅、戸建住宅のほか、事務所ビルも見られる地域です。近隣地域の周辺には西中島や新大阪などの商業地域が存し、商業用途に関する需要は概ねこれらの地域に吸収されています。こうしたことから近隣地域は一部に事務所ビル等が混在するが、土地利用は住宅系用途が中心で、周辺地域にも戸建住宅、共同住宅等が立ち並んでいます。共同住宅の立地地域としては、交通・接近条件に優れた地域として、主として利便性の観点から指向される地域として判断され、こうした地域特性もあって、近年は周辺地域において共同住宅の建設が増えています。本物件と同一需給圏の賃貸マンションにおける主たる需要者は、大阪市内等に多数存する企業等への通勤者世帯であり、シングルタイプであれば上記需要者に大学等への通学者が加わります。本物件は 1 K 27 戸から構成される共同住宅・車庫です。

. 特定資産の概要

物件 8：グランメル東淀川

特定資産の種類	信託受益権			
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 22 年 12 月 31 日	
所在地 (注 1)	(住居表示) 大阪府大阪府東淀川区東中島 2 丁目 8 番 10 (地番) 大阪府大阪府東淀川区東中島 2 丁目 8 番 5			
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)	168.94 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率 (注 3)	400% / 80%
建物	所有形態	所有権	用途 (注 1)	共同住宅・車庫
	延床面積 (注 1)	883.00 m <sup>2</sup>	建築時期 (注 1)	平成 17 年 10 月 17 日
	構造・階数 (注 1)	RC 陸屋根 10 階建		
賃貸借の概況 (注 5)				
タイプ別賃貸可能戸数	27 戸 (1K : 27)			
賃貸可能面積	628.65 m <sup>2</sup>	テナント総数	1	
賃貸面積	628.65 m <sup>2</sup>	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	
稼働率 (面積ベース) (注 7)	100.0%	マスターリース種別	パス・スルー型	
PM 業務受託者 (注 8)	株式会社アロー建物管理	月額賃料 (千円) (注 6)	1,824	
鑑定評価書の概況		建物エンジニアリング・レポートの概況 (注 4) (注 9)		
不動産鑑定会社	森井総合鑑定株式会社	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	
価格時点	平成 18 年 6 月 30 日	緊急修繕費 (千円)	-	
鑑定評価額 (千円) (注 4)	297,000	短期修繕費 (千円)	-	
		長期修繕費 (千円)	612	
		予想最大損失率 (PML)	11.0%	

(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。RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨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) 「鑑定評価額」は千円未満を切り捨てております。「緊急修繕費」、「短期修繕費」、「長期修繕費」は千円未満を四捨五入して記載しております。  
 (注 5) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は取得資産の前所有者から提供を受けた、平成 18 年 6 月 30 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) 「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成 18 年 6 月 30 日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約に基づく月額賃料収入 (賃料及び共益費等) を、千円未満を切り捨てて記載しています。  
 (注 7) 「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 8) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、PM 業務受託者としてリプラス・インベストメント株式会社が選任される予定です。  
 (注 9) 「建物エンジニアリング・レポートの概況」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の報告書に基づいて記載しています。「短期修繕費」は 1 年以内、「長期修繕費」は 1 年超 12 年以内に想定される修繕費をいいます。

取得の概要

(1) 物件名称	グランメール東淀川
(2) 取得資産の種類	信託受益権
(3) 取得価額	236,069,281円(但し、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を除きます)

地域特性 / 物件特性

阪急千里線「柴島」駅より徒歩3分に立地します。近隣地域は阪急千里線「柴島」駅の東方徒歩約3分に位置する住宅地域で、戸建住宅、共同住宅、建売住宅等が建ち並びます。利便性の高い住宅地域として小規模戸建住宅のほかに共同住宅等も多く見られます。本物件と同一需給圏の賃貸マンションにおける主たる需要者は、大阪市内等に多数存する企業等への通勤者世帯であり、シングルタイプであれば上記需要者に大学等への通学者が加わります。本物件は1K27戸から構成される共同住宅です。

特定資産の概要

特定資産の種類	信託受益権			
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22年12月31日	
所在地(注1)	(住居表示) 大阪府大阪市東淀川区柴島2丁目13番27号 (地番) 大阪府大阪市東淀川区柴島2丁目336番2、336番7			
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)	第1種住居地域
	敷地面積(注1)	381.62㎡	容積率/建ぺい率(注3)	200%/80%
建物	所有形態	所有権	用途(注1)	共同住宅
	延床面積(注1)	614.51㎡	建築時期(注1)	平成17年2月25日
	構造・階数(注1)	RC陸屋根4階建		
賃貸借の概況(注5)				
タイプ別賃貸可能戸数	27戸(1K:27)			
賃貸可能面積	585.30㎡	テナント総数	1	
賃貸面積	562.93㎡	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	
稼働率(面積ベース)(注7)	96.2%	マスターリース種別	パス・スルー型	
PM業務受託者(注8)	株式会社アロー建物管理	月額賃料(千円)(注6)	1,472	
鑑定評価書の概況		建物エンジニアリング・レポートの概況(注4)(注9)		
不動産鑑定会社	森井総合鑑定株式会社	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	
価格時点	平成18年6月30日	緊急修繕費(千円)	100	
鑑定評価額(千円)(注4)	246,000	短期修繕費(千円)	100	
		長期修繕費(千円)	588	
		予想最大損失率(PML)	14.6%	

(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。RC:鉄筋コンクリート造、SRC:鉄骨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)「鑑定評価額」は千円未満を切り捨てております。「緊急修繕費」、「短期修繕費」、「長期修繕費」は千円未満を四捨五入して記載しております。

(注5)「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は取得資産の前所有者から提供を受けた、平成18年6月30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)「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成18年6月30日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約に基づく月額賃料収入(賃料及び共益費等)を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注7)「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8)本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、PM業務受託者としてリプラス・インベストメント株式会社を選任される予定です。

(注9)「建物エンジニアリング・レポートの概況」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の報告書に基づいて記載しています。「短期修繕費」は1年以内、「長期修繕費」は1年超12年以内に想定される修繕費をいいます。

物件 9 : ドリームネオポリス深江南  
 . 取得の概要

(1) 物件名称	ドリームネオポリス深江南
(2) 取得資産の種類	信託受益権
(3) 取得価額	184,716,668 円 (但し、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を除きます)

. 地域特性 / 物件特性

大阪市営地下鉄中央線「深江橋」駅及び千日前線「新深江」駅より徒歩 12 分に立地します。近隣地域は、工場、共同住宅、一般住宅が混在する住宅地域です。深江橋駅から本町駅まで約 10 分、新深江駅からなんば駅まで約 9 分と市内中心部へのアクセスに優れ、賃貸需要が高い地域です。本物件は 1LDK16 戸で構成される共同住宅です。

. 特定資産の概要

特定資産の種類	信託受益権			
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 22 年 12 月 31 日	
所在地 (注 1)	(住居表示) 大阪府大阪市東成区深江南 3 丁目 4 番 7 号 (地番) 大阪府大阪市東成区深江南 3 丁目 22 番、22 番 8、22 番 9			
土地	所有形態	所有権	用途地域 (注 2)	準工業地域
	敷地面積 (注 1)	282.11 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率 (注 3)	200% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途 (注 1)	共同住宅
	延床面積 (注 1)	669.96 m <sup>2</sup>	建築時期 (注 1)	平成 17 年 11 月 19 日
	構造・階数 (注 1)	RC 陸屋根 4 階建		
賃貸借の概況 (注 5)				
タイプ別賃貸可能戸数	16 戸 (1LDK : 16)			
賃貸可能面積	567.76 m <sup>2</sup>	テナント総数	1	
賃貸面積	530.81 m <sup>2</sup>	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	
稼働率 (面積ベース) (注 7)	93.5%	マスターリース種別	バス・スルー型	
PM 業務受託者 (注 8)	松本ビル管理株式会社	月額賃料 (千円) (注 6)	1,107	
鑑定評価書の概況		建物エンジニアリング・レポートの概況 (注 4) (注 9)		
不動産鑑定会社	株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク	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	
価格時点	平成 18 年 6 月 30 日	緊急修繕費 (千円)	-	
鑑定評価額 (千円) (注 4)	191,000	短期修繕費 (千円)	-	
		長期修繕費 (千円)	552	
		予想最大損失率 (PML)	12.4%	

(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。RC: 鉄筋コンクリート造、SRC: 鉄骨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) 「鑑定評価額」は千円未満を切り捨てております。「緊急修繕費」、「短期修繕費」、「長期修繕費」は千円未満を四捨五入して記載しております。  
 (注 5) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は取得資産の前所有者から提供を受けた、平成 18 年 6 月 30 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) 「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成 18 年 6 月 30 日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約に基づく月額賃料収入 (賃料及び共益費等) を、千円未満を切り捨てて記載しています。  
 (注 7) 「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 8) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、PM 業務受託者としてリプラス・インベストメント株式会社が選任される予定です。  
 (注 9) 「建物エンジニアリング・レポートの概況」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の報告書に基づいて記載しています。「短期修繕費」は 1 年以内、「長期修繕費」は 1 年超 12 年以内に想定される修繕費をいいます。

#### 4. 売主の概要

物件 1 から 9

商号	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス 1 号 (特別目的会社)
本店所在地	東京都千代田区霞が関三丁目 2 番 5 号
代表者	安倍隆裕 (取締役)
資本金	3,000,000 円
主な事業内容	株式会社リプラスの意向を受けて設立された、有限責任中間法人の 100% 出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された特別目的会社
本投資法人との関係	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

#### 5. 運用状況の予想

平成 18 年 9 月期 (平成 17 年 10 月 7 日 ~ 平成 18 年 9 月 30 日) における本投資法人の運用状況の見通しについては、本日付で別途開示いたします「平成 18 年 9 月期 (第 1 期) 運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

以上

- \* 本日資料の配布先：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 :

住居タイプの 카테고리について

項目	ワンルームタイプ	ファミリータイプ	プレミアムタイプ
世帯像 (主たるユーザー)	学生や独身者等の単身者世帯	家族を有する世帯のうち、賃貸住宅を選好する世帯又は所得や貯蓄水準から分譲マンションの購入に至らない世帯、転勤等の理由により一時的に賃貸住宅を必要とする世帯、企業の社宅制度の見直し等を背景に賃貸住宅を必要とする世帯	相対的に所得水準が高い世帯、DINKS(夫婦共働きで子供を持たない世帯)、外資系企業の役職員、高収入の専門職従事者等により構成される世帯
世帯主年齢	20歳代～30歳代前半	30歳代	30～40歳代
世帯人数	1人	2～4人	1～4人
間取り等 (注1)	1R、1K、1DK、1LDK	2K、2DK、2LDK以上	100㎡未満のコンパクトタイプ、100㎡以上のラグジュアリータイプ
立地・住環境	主要交通機関からの距離が概ね徒歩5分以内であること。生活上の利便性が高いこと。	教育施設、商業施設等が周辺にあり、生活利便性が高いこと。主要交通機関からの距離が概ね徒歩12分以内又は一定数の駐車場が確保されていること。嫌悪施設が近隣にないこと。	職場から近接しており、生活環境が良いこと。
投資地域	全国 (関東大都市圏、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、北九州・福岡大都市圏、その他人口30万人以上の中核都市(注2)(注3))	全国 (関東大都市圏、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、北九州・福岡大都市圏、その他人口30万人以上の中核都市(注2)(注3))	大都市中心 (東京都心7区、中京大都市圏、京阪神大都市圏(注2)(注4))

(注1) 本投資法人は、各住居の間取り及び面積に応じて、各不動産等を次表の通りの各タイプに分類しています。  
(注2) 大都市圏とは、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・福岡大都市圏のことです。  
(注3) その他人口30万人以上の中核都市とは、新潟市、倉敷市、金沢市、姫路市、高松市、長崎市、熊本市、鹿児島市等を指します。  
(注4) 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。

	30 m <sup>2</sup> 未満	~ 40 m <sup>2</sup>	~ 50 m <sup>2</sup>	~ 60 m <sup>2</sup>	~ 70 m <sup>2</sup>	~ 80 m <sup>2</sup>	~ 90 m <sup>2</sup>	~ 100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> 以上
1R 又は 1K	O	O/P	O/P	O/P	O/P	P	P	P	P
1DK	O	O	O/P	O/P	O/P	P	P	P	P
1LDK	-	O	O	O/P	O/P	P	P	P	P
2DK	-	F	F	F/P	F/P	P	P	P	P
2LDK	-	-	F	F	F/P	F/P	F/P	P	P
3DK	-	-	F	F	F/P	F/P	F/P	P	P
3LDK	-	-	-	F	F	F	F/P	F/P	F/P
4LDK	-	-	-	-	F	F	F/P	F/P	F/P
5LDK 以上	-	-	-	-	-	F	F	F	F/P

O：ワンルームタイプ F：ファミリータイプ P：プレミアムタイプ

O/P：原則として、東京都心7区に所在する場合はプレミアムタイプ、東京都心7区以外に所在する場合ワンルームタイプ

F/P：原則として、東京都心7区に所在する場合はプレミアムタイプ、東京都心7区以外に所在する場合ファミリータイプ

参考資料 2 :

取得予定資産取得後の不動産ポートフォリオ一覧

	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	2.1%
	0-1-002	カレラ 2.9	地方	281,285	0.5%
	0-1-003	サッポロヒルズ	地方	287,666	0.5%
	0-1-004	サテラ永山	地方	342,428	0.6%
	0-4-004	ルミエール八王子	関東圏	480,761	0.9%
	0-4-005	ベル越谷 21	関東圏	499,333	0.9%
	0-4-006	ジョイフル狭山	関東圏	216,619	0.4%
	0-4-008	Kiyosumi h+	関東圏	5,024,619	9.4%
	0-4-009	ターキーズ田園調布第 2	関東圏	281,523	0.5%
	0-4-010	スカイコート 100	関東圏	379,857	0.7%
	0-4-011	FC 高砂町	関東圏	233,142	0.4%
	0-4-012	サイトピア	関東圏	506,142	1.0%
	0-5-013	ステージア金山	地方	490,095	0.9%
	0-6-014	セレニテドリームネオポリス市岡	地方	722,761	1.4%
	0-6-015	セントロイヤルクラブ海老江	地方	350,904	0.7%
	0-6-016	ドリームネオポリス今福西	地方	413,857	0.8%
	0-6-017	メゾンフローラ	地方	584,285	1.1%
	0-6-018	ウィンドフォー南本町	地方	307,142	0.6%
	0-9-019	スターズ内山	地方	160,000	0.3%
	0-9-020	内山南小倉駅前ビル	地方	579,761	1.1%
	0-9-021	デュミナス唐人町	地方	209,714	0.4%
	0-9-022	ストリームライン大濠	地方	382,857	0.7%
	0-1-023	ステージア s 12	地方	460,839	0.9%
	0-4-024	VISTA シュプリーム	関東圏	563,584	1.1%
	0-4-025	ジョイ尾山台	東京都心 7 区	624,265	1.2%
	0-5-026	エクセルシオール栄	地方	641,767	1.2%
	0-5-027	ステージア日比野	地方	317,603	0.6%
	0-6-028	インペリアル新大阪	地方	285,723	0.5%
	0-6-029	グランメール東淀川	地方	236,069	0.4%
	0-6-030	ドリームネオポリス深江南	地方	184,716	0.4%
ワンルームタイプ 小計				17,183,046	32.1%

ファミリー	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	地方	396,190	0.7%
	F-2-002	グリーンパーク小松島	地方	550,523	1.0%
	F-2-003	ダイアパレス泉崎	地方	355,095	0.7%
	F-2-004	サンヴァーリオ高砂	地方	364,904	0.7%
	F-4-005	ジョアンナマンション	関東圏	556,714	1.0%
	F-4-006	入間市駅前ビル	関東圏	1,517,000	2.8%
	F-4-007	入間駅前第二ビル	関東圏	687,666	1.3%
	F-4-008	セレーノ大宮	関東圏	1,554,523	2.9%
	F-4-009	すずらん館	関東圏	441,190	0.8%
	F-4-010	ボヌール常盤	関東圏	752,904	1.4%
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	関東圏	636,333	1.2%
	F-4-012	竹ノ塚フラット	関東圏	2,051,809	3.8%
	F-4-013	ドリームハイツ	関東圏	358,666	0.7%
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	関東圏	587,238	1.1%
	F-4-015	王子ハイツ	関東圏	347,857	0.7%
	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	関東圏	360,714	0.7%
	F-4-017	パティオ等々力	東京都心7区	1,764,809	3.3%
	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	関東圏	609,904	1.1%
	F-4-019	リーベスト西千葉	関東圏	2,152,476	4.0%
	F-4-020	コリンヌ津田沼	関東圏	352,761	0.7%
	F-4-021	磯子フラット	関東圏	5,290,571	9.9%
	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	関東圏	453,571	0.9%
	F-5-023	ステラートシティ伝馬町	地方	627,785	1.2%
	F-5-024	グレースマンション藤	地方	492,761	0.9%
	F-6-025	ルネ神戸北町 センターコート	地方	878,857	1.6%
	F-6-026	サテラ魚住	地方	635,666	1.2%
	F-9-027	イマージュ霧が丘	地方	662,714	1.2%
	F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	関東圏	477,587	0.9%
ファミリー 小計				25,918,800	48.5%
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	7.9%
	P-4-002	c-MA1	東京都心7区	618,095	1.2%
	P-4-003	c-MA2	東京都心7区	699,285	1.3%
	P-4-004	c-MA3	東京都心7区	4,344,238	8.1%
	P-4-005	n-GT1	東京都心7区	466,095	0.9%
	プレミアム 小計				10,366,190
合計				53,468,037	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3：外観写真

1. ステージア s12



2. VISTA シュプリーム



3. ジョイ尾山台



4. ウィンベルコーラス  
平塚第13



5. エクセルシオール栄



6. ステージア日比野



7. インペリアル新大阪



8. グランメール東淀川



9. ドリームネオポリス  
深江南



