

平成20年6月27日

各 位

不動産投資信託証券発行者名 リプラス・レジデンシャル投資法人
 東京都港区虎ノ門四丁目1番28号
 虎ノ門タワーズ オフィス
 代 表 者 名 執 行 役 員 佐 久 間 隆 夫
 (コード番号: 8986)
 資 産 運 用 会 社 名 リプラス・リート・マネジメント株式会社
 代 表 者 名 代 表 取 締 役 社 長 岡 村 一 郎
 問 い 合 わ せ 先 経 営 管 理 部 長 貞 廣 亜 紀
 Tel. 03-5425-5600

資産の取得に関するお知らせ

本投資法人は、本日、下記の資産を取得いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 取得の理由

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

2. 取得資産の概要

(1) 取得資産

以下の不動産を信託財産とする信託の受益権

物件番号	物件名称	売主	取得価格 (千円) (注)
0-5-088	willDo 高畑	合同会社リプラス・レジデンシャル・ ウェアハウス 18号	494,115
合 計			494,115

(注) 取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は除きます。

(2) 信託受益権譲渡契約締結日

平成 20 年 6 月 27 日

(3) 取得日

平成 20 年 6 月 27 日

(4) 取得資金

自己資金

(5) 決済方法

取得時に取得価格を一括払

(6) 特記事項

上記取得資産の売主は、本投資法人の資産の運用を委託するリプラス・リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）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す。利害関係者との取引の詳細につきましては、「7. 利害関係者との取引」をご参照下さい。

(7) 取得資産の地域区分及び賃貸住宅カテゴリー

物件番号	物件名称	地域区分（注）	賃貸住宅カテゴリー
0-5-088	willDo 高畑	3 大都市圏	ワンルーム

（注）東京都心 7 区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、世田谷区及び目黒区をいいます。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。

3. 取得資産の詳細

上記不動産信託受益権の詳細は以下のとおりです。なお、テナントに関する情報につきましては平成 20 年 5 月 31 日現在の情報を記載しています。

物件名称：willDo 高畑

取得資産の種類	信託受益権	取得価格	494,115千円
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成30年6月末日
◇ 物件の特性			
<p>名古屋市営地下鉄東山線「高畑」駅より徒歩約5分に立地する鉄筋コンクリート造10階建の単身者向け共同住宅です。高畑駅は地下鉄東山線の始発駅であり、「名古屋」駅までは約12分、「栄」駅まで約16分と中心部へのアクセスに優れています。</p> <p>本物件は平成20年3月に竣工し、総戸数は54戸、1Kシングルタイプで構成されています。共用部分に宅配BOX、各室には浴室乾燥機やシャワートイレを備える等、単身者向け賃貸マンションとしては設備水準の高い物件です。このため、主として中心部への通勤利便性を重視する社会人による需要が見込める物件となっています。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地(注1)	(住居表示)名古屋市中川区高畑四丁目16番地 (地番)名古屋市中川区高畑四丁目16番		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)
	敷地面積(注1)	348.00㎡	容積率/建ぺい率(注3)
建物	所有形態	所有権	用途(注1)
	延床面積(注1)	1,700.70㎡	建築時期(注1)
	構造・階数(注1)	RC陸屋根10階建	
タイプ別賃貸可能戸数	54戸(1K:54戸)		
PM業務受託者	リプラス・インベストメント株式会社	サブPM業務受託者	積村ビル管理株式会社
マスターリース業者	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	マスターリース種別	パススルー
◇ 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	財団法人日本不動産研究所	テナント総数(注6)	1
価格時点	平成20年6月10日	賃貸可能面積	1,319.22㎡
鑑定評価額	501,000千円	賃貸面積	977.20㎡
直接還元法による価格	505,000千円	月額賃料(注7)	2,499千円
総賃貸収益	40,448千円	敷金・保証金等	一千円
総賃貸費用	10,015千円	稼働率(戸数ベース)	74.1%
賃貸純収益(NOI)	30,433千円	稼働率(面積ベース)(注8)	74.1%
一時金の運用益	一千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況(注9)	
資本的支出	627千円	調査会社	日本ERI株式会社
純収益(NCF)(注10)	29,806千円	調査時点	平成20年6月16日
直接還元利回り	5.9%	緊急修繕費	—
DCF法による価格	496,000千円	短期修繕費(1年以内)	—
割引率	5.7%	長期修繕費(12年以内)	18,470千円
最終還元利回り	6.1%	予想最大損失率(PML)	7.1%
原価法による積算価格	513,000千円		
特記事項：当該事項はありません。			

(注1) 「所在地(地番)」「敷地面積」「延床面積」「構造・階数」「用途」「建築時期」欄には、登記簿上表示されているものを記載しています。なお、「構造・階数」欄は、次の略称により記載しています。

SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造

(注2) 「用途地域」欄には、都市計画法第8条第1号第1項に掲げる用途地域の種類を記載しています。

(注3) 「容積率/建ぺい率」欄のうち、「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載し、「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。

(注4) 「不動産鑑定評価書の概況」欄の数値及び情報は、本投資法人が投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)並びに不動産鑑定評価基準に基づき、特定の当該鑑定会社により作成された各取得資産に係る鑑定評価書の概要を記載しています。金額については、千円未満を切り捨てて、比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、取得資産の前所有者から提供を受けた、平成20年5月31日時点における数値及び情報をもとに記載しています。

(注6) 「テナント総数」欄には、マスターリース業者との間でマスターリース契約が締結されている場合、テナント総数を「1」として記載しています。

(注7) 「月額賃料」欄には、取得資産に係る平成20年5月31日時点における数値及び情報をもとに月額賃料収入(賃料、共益費及び駐車場収入等)を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注8) 「稼働率(面積ベース)」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注9) 「建物エンジニアリング・レポートの概況」欄の金額については、千円未満を切り捨てて、比率等については小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

4. 取得資産の建築主、施工者、確認検査機関及び構造計算書に関する調査機関

本投資法人は、建物の構造計算書偽装等の事件が発覚した昨今の状況を鑑み、一般の建物デュー・デリジェンスのプロセスに加え、第三者専門機関に対し構造計算書に関する追加的な調査を依頼し、取得資産に係る不動産について、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、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
willDo 高畑	株式会社マルモ	I S O設計株式会社	株式会社日東建設	株式会社確認サービス	I S O設計株式会社	株式会社NTTファシリティーズ

5. 物件取得者の状況

物件名称：willDo 高畑

物件所有者の状況	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名・氏名	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス 18 号	株式会社マルモ
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の親会社の意向により設置された特別目的会社	特別な利害関係にある者以外
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	—
取得価格（千円）	前所有者との売買契約に規定する守秘義務により開示が認められていません。	—
取得時期	平成 20 年 5 月 30 日	—

6. 売主の概要

取得資産の売主の概要は以下の通りです。

物件名称：willDo 高畑

商号	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス 18 号
本店所在地	東京都港区虎ノ門四丁目 1 番 28 号虎ノ門タワーズオフィス
代表者	(代表社員) 有限責任中間法人リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス-A (職務執行者) 奥村佳史
資本金	10 万円
出資者	— (注)
主な事業内容	1. 不動産の売買・交換・賃貸・所有及びその仲介並びに管理 2. 不動産信託に関する信託受益権の売買・交換・保有及び管理 3. 前各項に付帯する一切の業務
本投資法人との関係	本資産運用会社の利害関係者取引規則に定める利害関係者

(注) 出資者の意向により開示していません。

7. 利害関係者との取引

(1) 取得資産の売買

① 取引の概要

取得資産の取得

② 売主の属性

取得資産の売主は、本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規則に定める利害関係者に該当します。売主の属性は以下のとおりです。

売主	属性
合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス 18 号	投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に定める本資産運用会社の利害関係人等に該当する株式会社リプラスの意向により設立された特別目的会社であり、本資産運用会社の利害関係者取引規則に定める利害関係者に該当します。

③ 利害関係者との取引に関する手続

本資産運用会社の利害関係者取引規則に則り、本資産運用会社において平成 20 年 6 月 26 日に開催されたコンプライアンス委員会、同年 6 月 27 日に開催された投資委員会における審議・承認を経て、同年 6 月 27 日に取締役会において承認決議され、同年 6 月 27 日に本投資法人の役員会において承認されました。

(2) 不動産管理業務の委託

① 取引の概要

取得資産に係る不動産管理業務の委託

② 不動産管理業務の委託手数料

物件名称	委託手数料
willDo 高畑	賃料・駐車場収入の 3%（消費税及び地方消費税を含みます。）

③ 委託先の属性

不動産管理業務の委託先の属性は以下のとおりです。

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

④ 利害関係者との取引に関する手続

本資産運用会社の利害関係者取引規則に則り、本資産運用会社において平成 20 年 6 月 26 日に開催されたコンプライアンス委員会、同年 6 月 27 日に開催された投資委員会における審議・承認を経て、同年 6 月 27 日に取締役会において承認決議され、同年 6 月 27 日に本投資法人の役員会において承認されました。

(3) 資産の売買の媒介委託

① 取引の概要

取得資産の売買の媒介委託

② 媒介委託手数料額

9,882 千円（消費税及び地方消費税を除く。）

③ 委託先の属性

資産の売買の媒介委託先の属性は以下のとおりです。

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

④ 利害関係者との取引に関する手続

本資産運用会社の利害関係者取引規則に則り、本資産運用会社において平成20年6月26日に開催されたコンプライアンス委員会、同年6月27日に開催された投資委員会における審議・承認を経て、同年6月27日に取締役会において承認決議され、同年6月27日に本投資法人の役員会において承認されました。

8. 今後の見通し

本物件取得による本投資法人の平成20年9月期における運用状況への影響は軽微であります。

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.re-plus-ri.co.jp/>

(参考資料1)

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	0-1-001	サテラ北34条	政令指定都市等	1,133,714	1.1%
	0-1-002	カレラ2.9	政令指定都市等	281,285	0.3%
	0-1-003	サッポロヒルズ	政令指定都市等	287,666	0.3%
	0-1-004	サテラ永山	政令指定都市等	342,428	0.3%
	0-1-023	willDo 南12条	政令指定都市等	460,839	0.5%
	0-1-032	willDo 北24条	政令指定都市等	316,000	0.3%
	0-1-033	フラットカレラ	政令指定都市等	290,000	0.3%
	0-1-034	s13w9 h+	政令指定都市等	463,000	0.5%
	0-1-035	s9w12 h+	政令指定都市等	533,000	0.5%
	0-1-036	willDo 南平岸	政令指定都市等	315,000	0.3%
	0-2-037	willDo 西下台町	政令指定都市等	512,000	0.5%
	0-2-054	willDo 上杉3丁目	政令指定都市等	506,000	0.5%
	0-2-065	グランメゾン七福	政令指定都市等	342,000	0.3%
	0-3-079	AS プレミアム礎町	政令指定都市等	462,510	0.5%
	0-3-080	AS レジデンス笹口	政令指定都市等	266,000	0.3%
	0-4-005	ベル越谷21	3 大都市圏	499,333	0.5%
	0-4-006	ジョイフル狭山	3 大都市圏	216,619	0.2%
	0-4-007	ルミエール八王子	3 大都市圏	480,761	0.5%
	0-4-008	willDo 清澄	3 大都市圏	5,024,619	4.9%
	0-4-009	ターキーズ田園調布第2	3 大都市圏	281,523	0.3%
	0-4-010	スカイコート100	3 大都市圏	379,857	0.4%
	0-4-011	FC高砂町	3 大都市圏	233,142	0.2%
	0-4-012	サイトピア	3 大都市圏	506,142	0.5%
	0-4-024	VISTAシュプリーム	3 大都市圏	563,584	0.6%
	0-4-025	ジョイ尾山台	東京都心7区	624,265	0.6%
	0-4-031	エステージ大塚	3 大都市圏	725,229	0.7%
	0-4-038	willDo 新座	3 大都市圏	590,438	0.6%
	0-4-039	東信松涛マンション	東京都心7区	912,000	0.9%
	0-4-055	ハーモニー上北沢	東京都心7区	400,000	0.4%
	0-4-062	翔 南浦和	3 大都市圏	396,000	0.4%
	0-4-069	カレッジスクエア北池袋	3 大都市圏	727,000	0.7%
	0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	3 大都市圏	892,000	0.9%
	0-4-071	カレッジスクエア赤塚	3 大都市圏	734,000	0.7%
	0-4-072	カレッジスクエア東久留米	3 大都市圏	523,000	0.5%
	0-4-073	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	3 大都市圏	215,000	0.2%
	0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	3 大都市圏	1,060,000	1.0%
	0-4-075	カレッジスクエア新小岩	3 大都市圏	724,000	0.7%
	0-4-076	カレッジスクエア木場	3 大都市圏	639,000	0.6%
	0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	3 大都市圏	490,000	0.5%
	0-4-078	カレッジスクエア早稲田	東京都心7区	316,000	0.3%
0-5-013	willDo 金山正木	3 大都市圏	490,095	0.5%	
0-5-026	エクセルシオール栄	3 大都市圏	641,767	0.6%	
0-5-027	ステージャ日比野	3 大都市圏	317,603	0.3%	
0-5-040	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	0-5-041	willDo 太閤通	3 大都市圏	1,120,000	1.1%
	0-5-042	willDo 金山	3 大都市圏	370,000	0.4%
	0-5-043	willDo 金山沢下	3 大都市圏	375,000	0.4%
	0-5-056	willDo 勝川	3 大都市圏	503,000	0.5%
	0-5-057	ステージア黄金	3 大都市圏	600,000	0.6%
	0-5-063	willDo 稲永	3 大都市圏	641,000	0.6%
	0-5-066	willDo 東別院	3 大都市圏	703,000	0.7%
	0-5-081	willDo 松原	3 大都市圏	549,000	0.5%
	0-5-082	willDo 四日市鶴の森	3 大都市圏	529,150	0.5%
	0-5-086	willDo 代官町	3 大都市圏	655,000	0.6%
	0-5-088	willDo 高畑	3 大都市圏	494,115	0.5%
	0-6-014	willDo 市岡	3 大都市圏	722,761	0.7%
	0-6-015	willDo 海老江	3 大都市圏	350,904	0.3%
	0-6-016	willDo 今福西	3 大都市圏	413,857	0.4%
	0-6-017	メゾンフローラ	3 大都市圏	584,285	0.6%
	0-6-018	ウィンドフォー南本町	3 大都市圏	307,142	0.3%
	0-6-028	willDo 新大阪 sI	3 大都市圏	285,723	0.3%
	0-6-029	グランメール東淀川	3 大都市圏	236,069	0.2%
	0-6-030	willDo 深江南	3 大都市圏	184,716	0.2%
	0-6-044	willDo 大日	3 大都市圏	217,000	0.2%
	0-6-045	willDo 新大阪 sII	3 大都市圏	244,000	0.2%
	0-6-046	willDo 塚本	3 大都市圏	730,000	0.7%
	0-6-047	willDo 天満橋	3 大都市圏	338,000	0.3%
	0-6-048	willDo 堺筋本町	3 大都市圏	325,000	0.3%
	0-6-049	willDo 谷町	3 大都市圏	1,040,000	1.0%
	0-6-050	インペリアル桜川南II	3 大都市圏	486,000	0.5%
	0-6-051	willDo 難波 wI	3 大都市圏	690,000	0.7%
	0-6-052	是空弁天	3 大都市圏	466,000	0.5%
	0-6-058	willDo 鶴見諸口	3 大都市圏	180,000	0.2%
	0-6-059	willDo 浜崎通	3 大都市圏	2,280,000	2.2%
	0-6-060	セントアミー西天満	3 大都市圏	493,000	0.5%
	0-6-064	エクセレント松屋町	3 大都市圏	810,000	0.8%
	0-6-067	willDo 新大阪	3 大都市圏	861,000	0.8%
	0-6-083	willDo 三宮イースト	3 大都市圏	731,000	0.7%
	0-6-084	willDo 上新庄 wI	3 大都市圏	366,000	0.4%
	0-6-085	スチューデントハイツ九条	3 大都市圏	537,000	0.5%
	0-7-068	willDo 岡山駅西口	政令指定都市等	1,220,000	1.2%
	0-7-087	willDo 岡山大供	政令指定都市等	1,040,000	1.0%
	0-9-019	スターズ内山	政令指定都市等	160,000	0.2%
	0-9-020	内山南小倉駅前ビル	政令指定都市等	579,761	0.6%
	0-9-021	デュミナス唐人町	政令指定都市等	209,714	0.2%
0-9-022	ストリームライン大濠	政令指定都市等	382,857	0.4%	
0-9-053	willDo 中洲	政令指定都市等	2,460,000	2.4%	
0-9-061	NKR呉服町	政令指定都市等	231,000	0.2%	
ワンルーム小計				53,449,489	52.4%

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	ダイアバレス泉崎	政令指定都市等	355,095	0.3%
	F-2-004	サンヴァーリオ高砂	政令指定都市等	364,904	0.4%
	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	1.5%
	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	0.4%
	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	0.4%
	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	2.1%
	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	5.2%
	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	ウィンベルコーラス平塚第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	3.1%
	F-5-023	ステラートシティ伝馬町	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	グラン・コート黒川	3大都市圏	677,000	0.7%	
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	イマージュ霧が丘	政令指定都市等	662,714	0.6%	
ファミリー小計				34,114,074	33.5%
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	4.2%
	P-4-002	c-MA1	東京都心7区	618,095	0.6%
	P-4-003	c-MA2	東京都心7区	699,285	0.7%
	P-4-004	c-MA3	東京都心7区	1,480,808	1.5%
	P-4-005	n-GT1	東京都心7区	466,095	0.5%
	P-4-006	n-OM1	東京都心7区	3,750,000	3.7%
	P-4-007	ストーリーア神宮前	東京都心7区	3,160,000	3.1%
プレミアム小計				14,412,760	14.1%
合計				101,976,324	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。

(参考資料2)

鑑定評価書の概要

物件番号	物件名称	評価額 (千円)	積算価格 (千円)	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定会社 (注3)
				直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ プレート (%)		
0-1-001	サテラ北34条	1,165,000	1,180,000	1,175,000	6.3	1,155,000	6.1	6.6	1,133,714	3
0-1-002	カレラ2.9	249,000	234,000	249,000	5.6	249,000	5.4	5.8	281,285	8
0-1-003	サッポロヒルズ	285,000	274,000	286,000	5.5	283,000	5.3	5.7	287,666	8
0-1-004	サテラ永山	361,000	350,000	361,000	6.6	361,000	6.4	6.8	342,428	8
0-1-023	willDo 南12条	442,000	396,000	444,000	5.7	440,000	5.5	5.9	460,839	8
0-1-032	willDo 北24条	303,000	326,000	299,000	5.8	305,000	5.6	5.9	316,000	5
0-1-033	フラットカレラ	290,000	201,000	289,000	5.5	291,000	5.3	5.6	290,000	5
0-1-034	s13w9 h+	454,000	470,000	450,000	5.6	455,000	5.4	5.7	463,000	5
0-1-035	s9w12 h+	522,000	596,000	517,000	5.6	524,000	5.4	5.7	533,000	5
0-1-036	willDo 南平岸	310,000	318,000	308,000	5.7	311,000	5.5	5.8	315,000	5
0-2-037	willDo 西下台町	549,000	534,000	557,000	6.3	541,000	5.9	6.5	512,000	8
0-2-054	willDo 上杉3丁目	517,000	492,000	521,000	5.6	513,000	5.5	5.8	506,000	3
0-2-065	グランメゾン七福	338,000	291,000	340,000	5.8	335,000	5.6	6.0	342,000	3
0-3-079	AS プレミアム礎町	469,000	501,000	466,000	6.2	472,000	6.0	6.4	462,510	8
0-3-080	AS レジデンス笹口	266,000	287,000	266,000	6.0	266,000	5.8	6.2	266,000	8
0-4-005	ベル越谷21	527,000	468,000	528,000	5.7	526,000	5.9	6.0	499,333	1
0-4-006	ジョイフル狭山	230,000	190,000	232,000	6.2	229,000	6.4	6.5	216,619	1
0-4-007	ルミエール八王子	523,000	419,000	525,000	6.2	522,000	6.4	6.5	480,761	1
0-4-008	willDo 清澄	5,630,000	5,230,000	5,680,000	4.6	5,580,000	4.4	4.8	5,024,619	8
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	297,000	175,000	300,000	5.4	295,000	5.6	5.7	281,523	1
0-4-010	スカイコート100	391,000	329,000	394,000	5.7	390,000	5.3	5.9	379,857	2
0-4-011	FC高砂町	252,000	192,000	253,000	5.6	252,000	5.8	5.9	233,142	1
0-4-012	サイトピア	550,000	533,000	555,000	5.4	545,000	5.2	5.6	506,142	8
0-4-024	VISTAシュブリーム	528,000	432,000	532,000	5.2	523,000	5.0	5.4	563,584	8
0-4-025	ジョイ尾山台	620,000	598,000	628,000	4.9	612,000	4.7	5.1	624,265	8
0-4-031	エステージ大塚	682,000	646,000	690,000	5.0	673,000	4.8	5.2	725,229	8
0-4-038	willDo 新座	634,000	582,000	640,000	5.4	628,000	5.2	5.6	590,438	8
0-4-039	東信松涛マンション	957,000	1,190,000	970,000	5.0	944,000	4.8	5.2	912,000	3
0-4-055	ハーモニー上北沢	396,000	386,000	401,000	4.9	390,000	4.7	5.1	400,000	8
0-4-062	翔 南浦和	396,000	334,000	402,000	5.3	393,000	5.1	5.5	396,000	6
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	705,000	381,000	708,000	4.9	703,000	4.7	5.1	727,000	6
0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	858,000	614,000	854,000	5.0	860,000	4.8	5.2	892,000	6
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	723,000	450,000	718,000	5.0	727,000	4.8	5.2	734,000	6
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	517,000	378,000	532,000	5.4	511,000	5.4	5.7	523,000	1
0-4-073	カレッジスクエア早稲田II	209,000	242,000	206,000	4.8	210,000	4.6	5.0	215,000	6
0-4-074	カレッジスクエア若荷谷	1,030,000	641,000	1,080,000	4.9	1,010,000	4.9	5.2	1,060,000	1
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	710,000	457,000	720,000	5.0	706,000	4.8	5.2	724,000	6
0-4-076	カレッジスクエア木場	645,000	439,000	658,000	5.0	639,000	5.1	5.3	639,000	1
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	492,000	335,000	512,000	4.9	483,000	4.9	5.2	490,000	1
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	310,000	309,000	316,000	4.8	308,000	5.0	5.1	316,000	1
0-5-013	willDo 金山正木	554,000	530,000	558,000	5.5	550,000	5.3	5.7	490,095	8
0-5-026	エクセルシオール栄	630,000	662,000	639,000	5.3	621,000	5.1	5.5	641,767	8
0-5-027	ステージャ日比野	315,000	312,000	317,000	5.5	313,000	5.3	5.7	317,603	8
0-5-040	willDo 千代田	634,000	541,000	640,000	5.5	631,000	5.3	5.7	633,000	6
0-5-041	willDo 太閤通	1,170,000	926,000	1,180,000	5.4	1,160,000	5.1	5.7	1,120,000	2
0-5-042	willDo 金山	370,000	306,000	375,000	5.6	369,000	5.4	5.8	370,000	6
0-5-043	willDo 金山沢下	376,000	340,000	381,000	5.6	374,000	5.4	5.8	375,000	6
0-5-056	willDo 勝川	518,000	444,000	526,000	5.7	510,000	5.4	6.0	503,000	4
0-5-057	ステージャ黄金	587,000	498,000	598,000	5.7	575,000	5.5	6.0	600,000	3
0-5-063	willDo 稲永	639,000	622,000	638,000	5.8	639,000	5.6	6.0	641,000	6
0-5-066	willDo 東別院	712,000	529,000	723,000	5.4	707,000	5.1	5.7	703,000	2
0-5-081	willDo 松原	566,000	548,000	569,000	5.8	562,000	5.6	6.0	549,000	8
0-5-082	willDo 四日市鶴の森	567,000	528,000	565,000	6.1	569,000	5.9	6.3	529,150	8
0-5-086	willDo 代官町	655,000	645,000	661,000	5.5	648,000	5.3	5.7	655,000	8

物件番号	物件名称	評価額 (千円)	積算価格 (千円)	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定会社 (注3)
				直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
0-5-088	willDo 高畑	501,000	513,000	505,000	5.9	496,000	5.7%	6.1%	494,115	8
0-6-014	willDo 市岡	717,000	673,000	723,000	5.3	711,000	5.1	5.5	722,761	8
0-6-015	willDo 海老江	376,000	329,000	379,000	5.2	372,000	5.0	5.4	350,904	8
0-6-016	willDo 今福西	423,000	337,000	431,000	5.5	420,000	5.2	5.8	413,857	2
0-6-017	メゾンフローラ	580,000	442,000	595,000	5.6	570,000	5.4	6.0	584,285	2
0-6-018	ウィンドフォー南本町	301,000	273,000	305,000	6.2	297,000	5.9	6.4	307,142	4
0-6-028	willDo 新大阪 sI	307,000	215,000	310,000	5.4	303,000	5.1	5.6	285,723	4
0-6-029	グランメール東淀川	260,000	215,000	263,000	5.6	257,000	5.3	5.8	236,069	4
0-6-030	willDo 深江南	182,000	180,000	182,000	5.6	181,000	5.4	5.8	184,716	8
0-6-044	willDo 大日	221,000	179,000	220,000	5.9	221,000	6.1	6.2	217,000	1
0-6-045	willDo 新大阪 sII	241,000	200,000	243,000	5.4	239,000	5.1	5.6	244,000	4
0-6-046	willDo 塚本	756,000	611,000	766,000	5.6	745,000	5.3	5.8	730,000	4
0-6-047	willDo 天満橋	332,000	274,000	332,000	5.4	332,000	5.6	5.7	338,000	1
0-6-048	willDo 堺筋本町	324,000	275,000	321,000	5.6	325,000	5.8	5.9	325,000	1
0-6-049	willDo 谷町	1,000,000	806,000	1,010,000	5.3	995,000	5.0	5.6	1,040,000	2
0-6-050	インペリアル桜川南II	474,000	397,000	473,000	5.7	475,000	5.9	6.0	486,000	1
0-6-051	willDo 難波 wI	691,000	531,000	690,000	5.7	691,000	5.9	6.0	690,000	1
0-6-052	是空弁天	486,000	381,000	492,000	5.4	480,000	5.1	5.6	466,000	4
0-6-058	willDo 鶴見諸口	178,000	166,000	177,000	6.0	178,000	6.2	6.3	180,000	1
0-6-059	willDo 浜崎通	2,280,000	1,860,000	2,310,000	5.8	2,270,000	5.6	6.0	2,280,000	6
0-6-060	セントアミー西天満	500,000	419,000	501,000	5.4	500,000	5.6	5.7	493,000	1
0-6-064	エクセレント松屋町	811,000	680,000	819,000	5.3	809,000	5.1	5.5	810,000	6
0-6-067	willDo 新大阪	851,000	618,000	850,000	5.4	852,000	5.6	5.7	861,000	1
0-6-083	willDo 三宮イースト	732,000	730,000	737,000	5.6	727,000	5.4	5.8	731,000	8
0-6-084	willDo 上新庄 wI	366,000	383,000	370,000	5.4	361,000	5.2	5.6	366,000	8
0-6-085	スチューデントハイツ九条	565,000	450,000	573,000	5.6	557,000	5.4	5.8	537,000	8
0-7-068	willDo 岡山駅西口	1,220,000	866,000	1,200,000	6.0	1,230,000	6.2	6.3	1,220,000	1
0-7-087	willDo 岡山大供	1,040,000	997,000	1,030,000	6.0	1,050,000	6.2	6.3	1,040,000	1
0-9-019	スターズ内山	168,000	147,000	171,000	6.2	165,000	5.9	6.4	160,000	4
0-9-020	内山南小倉駅前ビル	441,000	552,000	446,000	6.2	436,000	5.9	6.5	579,761	4
0-9-021	デュミナス唐人町	211,000	226,000	214,000	5.6	208,000	5.3	5.8	209,714	4
0-9-022	ストリームライン大濠	449,000	418,000	457,000	5.7	446,000	5.4	6.0	382,857	2
0-9-053	willDo 中洲	2,610,000	2,590,000	2,630,000	5.3	2,590,000	5.1	5.5	2,460,000	8
0-9-061	NKR呉服町	231,000	266,000	234,000	5.5	228,000	5.2	5.7	231,000	4
ワンルーム小計		54,450,000	48,030,000	54,891,000	-	54,105,000	-	-	53,449,489	
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	415,000	339,000	419,000	5.8	410,000	5.6	6.1	396,190	3
F-2-002	グリーンパーク小松島	456,000	455,000	461,000	6.0	450,000	5.8	6.3	550,523	3
F-2-003	ダイアパレス泉崎	334,000	404,000	338,000	5.8	329,000	5.6	6.1	355,095	3
F-2-004	サンヴァーリオ高砂	377,000	334,000	378,000	6.0	368,000	5.8	6.4	364,904	2
F-3-034	アークハイム新潟	1,070,000	1,060,000	1,080,000	6.5	1,050,000	6.3	6.9	1,060,000	3
F-4-005	ジョアンナマンション	558,000	663,000	553,000	7.0	560,000	7.2	7.3	556,714	1
F-4-006	入間駅前ビル	1,570,000	990,000	1,590,000	6.3	1,560,000	6.5	6.6	1,517,000	1
F-4-007	入間駅前第二ビル	756,000	580,000	773,000	6.4	749,000	6.6	6.7	687,666	1
F-4-008	セレーノ大宮	1,840,000	2,340,000	1,860,000	5.6	1,810,000	5.4	5.9	1,554,523	3
F-4-009	すずらん館	428,000	441,000	437,000	5.6	424,000	5.8	5.9	441,190	1
F-4-010	ボズール常盤	744,000	728,000	750,000	5.6	738,000	5.4	5.8	752,904	3
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	600,000	698,000	601,000	5.9	599,000	6.1	6.2	636,333	1
F-4-013	ドリームハイツ	378,000	325,000	379,000	5.6	378,000	5.8	5.9	358,666	1
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	597,000	607,000	601,000	5.6	595,000	5.8	5.9	587,238	1
F-4-015	王子ハイツ	397,000	268,000	396,000	5.1	397,000	5.3	5.4	347,857	1
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	359,000	358,000	359,000	5.7	359,000	5.9	6.0	360,714	1
F-4-017	willDo 等々力	1,865,000	1,450,000	1,891,000	4.5	1,839,000	4.3	4.7	1,764,809	3
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	615,000	432,000	613,000	5.8	616,000	6.0	6.1	609,904	1
F-4-019	リーベスト西千葉	2,350,000	2,960,000	2,350,000	5.8	2,350,000	6.0	6.1	2,152,476	1
F-4-020	コリンヌ津田沼	377,000	397,000	382,000	5.5	372,000	5.3	5.8	352,761	8
F-4-021	磯子フラット	5,430,000	6,260,000	5,470,000	6.0	5,380,000	5.7	6.2	5,290,571	4
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンブラザ	465,000	333,000	468,000	6.1	464,000	6.3	6.4	453,571	1

物件番号	物件名称	評価額 (千円)	積算価格 (千円)	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定会社 (注3)
				直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
F-4-028	ウィンバールコーラス平塚第13	440,000	427,000	442,000	5.5	437,000	5.3	5.7	477,587	8
F-4-029	リーバスト東中山	1,530,000	1,500,000	1,530,000	5.8	1,530,000	6.0	6.1	1,371,314	1
F-4-030	リーバスト中山	875,000	1,200,000	871,000	6.4	876,000	6.6	6.7	837,348	1
F-4-031	MGA金町	484,000	484,000	491,000	5.1	477,000	4.9	5.3	484,000	8
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	673,000	750,000	688,000	5.1	666,000	4.8	5.4	662,000	2
F-4-036	ロフティ平井	338,000	244,000	338,000	5.8	338,000	5.9	6.1	324,000	1
F-4-038	コロネード春日	3,230,000	3,326,000	3,310,000	4.7	3,230,000	4.6	4.8	3,115,277	7
F-5-023	ステラートシティ伝馬町	710,000	666,000	711,000	5.5	709,000	5.3	5.7	627,785	8
F-5-024	グレースマンション藤	494,000	429,000	494,000	6.1	494,000	5.9	6.3	492,761	8
F-5-032	ステラートシティ桜山	734,000	674,000	744,000	5.5	724,000	5.3	5.8	735,000	3
F-5-037	グラン・コート黒川	644,000	668,000	649,000	5.4	642,000	5.1	5.7	677,000	2
F-6-026	willDo 西明石	711,000	1,230,000	721,000	6.5	701,000	6.2	6.7	635,666	4
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	1,880,000	1,970,000	1,900,000	5.4	1,860,000	5.1	5.6	1,860,000	4
F-9-027	イマージュ霧が丘	618,000	652,000	617,000	6.2	618,000	5.9	6.4	662,714	4
ファミリー小計		35,342,000	36,642,000	35,655,000	-	35,099,000	-	-	34,114,074	
P-4-001	チェルシーガーデン	4,318,000	5,616,000	4,368,000	4.4	4,296,000	4.2	4.5	4,238,476	5
P-4-002	c-MA1	626,000	642,000	633,000	4.5	623,000	4.3	4.6	618,095	5
P-4-003	c-MA2	813,000	827,000	824,000	4.5	802,000	4.3	4.7	699,285	8
P-4-004	c-MA3	1,430,000	2,150,000	1,440,000	4.6	1,420,000	4.4	4.7	1,480,808	5
P-4-005	n-GT1	485,000	469,000	491,000	4.8	483,000	5.0	5.1	466,095	1
P-4-006	n-OM1	3,840,000	5,050,000	3,810,000	4.5	3,850,000	4.4	4.7	3,750,000	6
P-4-007	ストーリーア神宮前	3,190,000	4,000,000	3,280,000	4.1	3,190,000	4.0	4.2	3,160,000	7
プレミアム小計		14,702,000	18,754,000	14,846,000	-	14,664,000	-	-	14,412,760	
合計		104,494,000	103,426,000	105,392,000	-	103,868,000	-	-	101,976,324	

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

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

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