

平成20年2月28日

各 位

不動産投資信託証券発行社名 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)
 投資信託委託業者名 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（以下「取得予定資産」と総称します。）を取得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. 取得予定資産の概要

(1) 取得予定資産

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 | 取得予定価格 (千円) (注) |
|---------|--------------|---------------------------|-----------------------|
| 0-6-085 | スチューデントハイツ九条 | 合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス8号 | 537,000 |

(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。また、千円未満は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20年2月28日

(3) 取得予定日

平成20年2月29日

(4) 取得予定資金

自己資金

(5) 決済方法

取得時に取得予定価格を一括払

(6) 特記事項

上記取得予定資産の売主は、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、「7. 利害関係人との取引」をご参照下さい。

(7) 取得予定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 |
|---------|--------------|-------------|-----------|
| 0-6-085 | スチューデントハイツ九条 | 近畿・東海・その他国内 | ワンルーム |

（注）近畿・東海・その他国内とは、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原則として人口が30万人以上の都市をいいます。

3. 取得予定資産の詳細

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1月31日現在の情報を記載しています。

物件名称：スチューデントハイツ九条

| | | | |
|--|---|---------------------------------|-----------------------|
| 取得資産の種類 | 信託受益権 | 取得予定価格 | 537,000千円 |
| 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2月末日 |
| ◇ 物件の特性 | | | |
| <p>大阪市営地下鉄中央線「九条」駅より徒歩約9分に立地します。最寄り駅から「大阪」駅まで、乗り換え利用し乗車時間約15分と、大阪中心部へのアクセスに優れた交通利便性の高い地域となっています。総戸数は63戸、すべてシングルタイプで、オートロックや各部屋にエアコンなどの設備が備え付けられており、10階の各住戸はロフト付き住戸となっています。</p> | | | |
| ◇ 物件の概要 | | | |
| 所在地(注1) | (住居表示) 大阪府大阪市西区九条三丁目28番21号 (地番) 大阪府大阪市西区九条三丁目19番17 | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 用途地域(注2) |
| | 敷地面積(注1) | 657.74㎡ | 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) | 1,371.05㎡ | 建築時期(注1) |
| | 構造・階数(注1) | RCルーフィング葺10階建 | |
| タイプ別賃貸可能戸数 | 63戸(1K:63戸) | | |
| PM業務受託者 | リプラス・インベストメンツ株式会社 | サブPM業務受託者 | 東急リバブル株式会社 |
| 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2月15日 | 賃貸可能面積 | 1,236.24㎡ |
| 鑑定評価額 | 567,000千円 | 賃貸面積 | 921.18㎡ |
| 直接還元法による価格 | 574,000千円 | 月額賃料(注7) | 3,048千円 |
| 総賃貸収益 | 45,720千円 | 敷金・保証金等 | 1,629千円 |
| 総賃貸費用 | 11,083千円 | 稼働率(戸数ベース) | 74.6% |
| 賃貸純収益(NOI) | 34,637千円 | 稼働率(面積ベース)(注8) | 74.5% |
| 一時金の運用益 | — | ◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況(注9) | |
| 資本的支出 | 2,481千円 | 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 |
| 純収益(NCF)(注10) | 32,156千円 | 調査時点 | 平成20年1月9日 |
| 直接還元利回り | 5.6% | 緊急修繕費 | — |
| DCF法による価格 | 559,000千円 | 短期修繕費(1年以内) | — |
| 割引率 | 5.4% | 長期修繕費(12年以内) | 42,987千円 |
| 最終還元利回り | 5.8% | 予想最大損失率(PML) | 12.3% |
| 原価法による積算価格 | 450,000千円 | | |
| <p>特記事項：①一部隣地との境界線が双方越境しています。 ②対象土地は航空法に基づく制限を受けます。 ③対象土地の一部が約15.68㎡セットバックしており、道路として使用されています。</p> | | | |

- (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。
- (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20年1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、取得予定資産に係る平成20年1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、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、取得予定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、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 |
|--------------|----------|-----------------------------|-----------------|--------|-----------------------------|----------------------|
| スチューデントハイツ九条 | 鳳不動産株式会社 | 株式会社鴻池組 大阪本店一級 建築士事務所 | 株式会社鴻池組 大阪本店 | 大阪市 | 株式会社鴻池組 大阪本店一級 建築士事務所 | 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：スチューデントハイツ九条

| 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 8 号 | 株式会社東京アコモデーション |
| 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 19 年 12 月 27 日 | — |

6. 売主の概要

取得予定資産の各売主の概要は以下の通りです。

| | |
|-----------|---|
| 商号 | 合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス 8 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 (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 | 不動産の売買・交換・賃貸、所有及びその仲介並びに管理 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 上記に附帯する一切の業務 |
| 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. 利害関係人との取引

(1) 取得予定資産の売買

- ① 取引の概要
取得予定資産の取得

② 売主の属性

取得予定資産の売主は、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 8 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。）に定められ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 2 月 26 日に開催されたコンプライアンス委員会、同年 2 月 28 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 2 月 28 日に取締役会において承認決議され、同年 2 月 28 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
取得予定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 |
|--------------|------------------------------------|
| スチューデントハイツ九条 | 賃料・駐車場収入に対する 2.5%（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法人であり、投信法上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 2 月 26 日に開催されたコンプライアンス委員会、同年 2 月 28 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 2 月 28 日に取締役会において承認決議され、同年 2 月 28 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
取得予定資産の売買の媒介委託

② 媒介委託手数料額

10,740 千円（消費税及び地方消費税を除く。）
* 千円未満を切捨てて記載しています。

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法人であり、投信法上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 2 月 26 日に開催されたコンプライアンス委員会、同年 2 月 28 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 2 月 28 日に取締役会において承認決議され、同年 2 月 28 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 3 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)

取得予定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 | 近畿・東海・その他国内 | 1,133,714 | 1.1 |
| | 0-1-002 | カレラ2.9 | 近畿・東海・その他国内 | 281,285 | 0.3 |
| | 0-1-003 | サッポロヒルズ | 近畿・東海・その他国内 | 287,666 | 0.3 |
| | 0-1-004 | サテラ永山 | 近畿・東海・その他国内 | 342,428 | 0.3 |
| | 0-1-023 | willDo 南12条 | 近畿・東海・その他国内 | 460,839 | 0.5 |
| | 0-1-032 | willDo 北24条 | 近畿・東海・その他国内 | 316,000 | 0.3 |
| | 0-1-033 | フラットカレラ | 近畿・東海・その他国内 | 290,000 | 0.3 |
| | 0-1-034 | s13w9 h+ | 近畿・東海・その他国内 | 463,000 | 0.5 |
| | 0-1-035 | s9w12 h+ | 近畿・東海・その他国内 | 533,000 | 0.5 |
| | 0-1-036 | willDo 南平岸 | 近畿・東海・その他国内 | 315,000 | 0.3 |
| | 0-2-037 | willDo 西下台町 | 近畿・東海・その他国内 | 512,000 | 0.5 |
| | 0-2-054 | willDo 上杉3丁目 | 近畿・東海・その他国内 | 506,000 | 0.5 |
| | 0-2-065 | グランメゾン七福 | 近畿・東海・その他国内 | 342,000 | 0.3 |
| | 0-3-079 | AS プレミアム礎町 | 近畿・東海・その他国内 | 462,510 | 0.5 |
| | 0-3-080 | AS レジデンス笹口 | 近畿・東海・その他国内 | 266,000 | 0.3 |
| | 0-4-005 | ベル越谷21 | 関東圏 | 499,333 | 0.5 |
| | 0-4-006 | ジョイフル狭山 | 関東圏 | 216,619 | 0.2 |
| | 0-4-007 | ルミエール八王子 | 関東圏 | 480,761 | 0.5 |
| | 0-4-008 | willDo 清澄 | 関東圏 | 5,024,619 | 4.9 |
| | 0-4-009 | ターキーズ田園調布第2 | 関東圏 | 281,523 | 0.3 |
| | 0-4-010 | スカイコート100 | 関東圏 | 379,857 | 0.4 |
| | 0-4-011 | FC高砂町 | 関東圏 | 233,142 | 0.2 |
| | 0-4-012 | サイトピア | 関東圏 | 506,142 | 0.5 |
| | 0-4-024 | VISTAシュプリーム | 関東圏 | 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 | 関東圏 | 725,229 | 0.7 |
| | 0-4-038 | willDo 新座 | 関東圏 | 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 | 関東圏 | 396,000 | 0.4 |
| | 0-4-069 | カレッジスクエア北池袋 | 関東圏 | 727,000 | 0.7 |
| | 0-4-070 | カレッジスクエア東武練馬 | 関東圏 | 892,000 | 0.9 |
| | 0-4-071 | カレッジスクエア赤塚 | 関東圏 | 734,000 | 0.7 |
| | 0-4-072 | カレッジスクエア東久留米 | 関東圏 | 523,000 | 0.5 |
| | 0-4-073 | カレッジスクエア早稲田Ⅱ | 関東圏 | 215,000 | 0.2 |
| | 0-4-074 | カレッジスクエア茗荷谷 | 関東圏 | 1,060,000 | 1.0 |
| | 0-4-075 | カレッジスクエア新小岩 | 関東圏 | 724,000 | 0.7 |
| | 0-4-076 | カレッジスクエア木場 | 関東圏 | 639,000 | 0.6 |
| | 0-4-077 | カレッジスクエア錦糸町 | 関東圏 | 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 | 近畿・東海・その他国内 | 490,095 | 0.5 |
| | 0-5-026 | エクセルシオール栄 | 近畿・東海・その他国内 | 641,767 | 0.6 |
| 0-5-027 | ステージャ日比野 | 近畿・東海・その他国内 | 317,603 | 0.3 | |

| 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 | 0-5-040 | willDo 千代田 | 近畿・東海・その他国内 | 633,000 | 0.6 |
| | 0-5-041 | willDo 太閤通 | 近畿・東海・その他国内 | 1,120,000 | 1.1 |
| | 0-5-042 | willDo 金山 | 近畿・東海・その他国内 | 370,000 | 0.4 |
| | 0-5-043 | willDo 金山沢下 | 近畿・東海・その他国内 | 375,000 | 0.4 |
| | 0-5-056 | willDo 勝川 | 近畿・東海・その他国内 | 503,000 | 0.5 |
| | 0-5-057 | ステージア黄金 | 近畿・東海・その他国内 | 600,000 | 0.6 |
| | 0-5-063 | willDo 稲永 | 近畿・東海・その他国内 | 641,000 | 0.6 |
| | 0-5-066 | willDo 東別院 | 近畿・東海・その他国内 | 703,000 | 0.7 |
| | 0-5-081 | willDo 松原 | 近畿・東海・その他国内 | 549,000 | 0.5 |
| | 0-5-082 | willDo 四日市鶴の森 | 近畿・東海・その他国内 | 529,150 | 0.5 |
| | 0-6-014 | willDo 市岡 | 近畿・東海・その他国内 | 722,761 | 0.7 |
| | 0-6-015 | willDo 海老江 | 近畿・東海・その他国内 | 350,904 | 0.3 |
| | 0-6-016 | willDo 今福西 | 近畿・東海・その他国内 | 413,857 | 0.4 |
| | 0-6-017 | メゾンフローラ | 近畿・東海・その他国内 | 584,285 | 0.6 |
| | 0-6-018 | ウィンドフォー南本町 | 近畿・東海・その他国内 | 307,142 | 0.3 |
| | 0-6-028 | willDo 新大阪 sI | 近畿・東海・その他国内 | 285,723 | 0.3 |
| | 0-6-029 | グランメール東淀川 | 近畿・東海・その他国内 | 236,069 | 0.2 |
| | 0-6-030 | willDo 深江南 | 近畿・東海・その他国内 | 184,716 | 0.2 |
| | 0-6-044 | willDo 大日 | 近畿・東海・その他国内 | 217,000 | 0.2 |
| | 0-6-045 | willDo 新大阪 sII | 近畿・東海・その他国内 | 244,000 | 0.2 |
| | 0-6-046 | willDo 塚本 | 近畿・東海・その他国内 | 730,000 | 0.7 |
| | 0-6-047 | willDo 天満橋 | 近畿・東海・その他国内 | 338,000 | 0.3 |
| | 0-6-048 | willDo 堺筋本町 | 近畿・東海・その他国内 | 325,000 | 0.3 |
| | 0-6-049 | willDo 谷町 | 近畿・東海・その他国内 | 1,040,000 | 1.0 |
| | 0-6-050 | インペリアル桜川南II | 近畿・東海・その他国内 | 486,000 | 0.5 |
| | 0-6-051 | willDo 難波 wI | 近畿・東海・その他国内 | 690,000 | 0.7 |
| | 0-6-052 | 是空弁天 | 近畿・東海・その他国内 | 466,000 | 0.5 |
| | 0-6-058 | willDo 鶴見諸口 | 近畿・東海・その他国内 | 180,000 | 0.2 |
| | 0-6-059 | willDo 浜崎通 | 近畿・東海・その他国内 | 2,280,000 | 2.2 |
| | 0-6-060 | セントアミー西天満 | 近畿・東海・その他国内 | 493,000 | 0.5 |
| | 0-6-064 | エクセレント松屋町 | 近畿・東海・その他国内 | 810,000 | 0.8 |
| | 0-6-067 | willDo 新大阪 | 近畿・東海・その他国内 | 861,000 | 0.8 |
| | 0-6-083 | willDo 三宮イースト | 近畿・東海・その他国内 | 731,000 | 0.7 |
| 0-6-084 | willDo 上新庄 wI | 近畿・東海・その他国内 | 366,000 | 0.4 | |
| 0-6-085 | スチューデントハイツ九条 | 近畿・東海・その他国内 | 537,000 | 0.5 | |
| 0-7-068 | willDo 岡山駅西口 | 近畿・東海・その他国内 | 1,220,000 | 1.2 | |
| 0-9-019 | スターズ内山 | 近畿・東海・その他国内 | 160,000 | 0.2 | |
| 0-9-020 | 内山南小倉駅前ビル | 近畿・東海・その他国内 | 579,761 | 0.6 | |
| 0-9-021 | デュミナス唐人町 | 近畿・東海・その他国内 | 209,714 | 0.2 | |
| 0-9-022 | ストリームライン大濠 | 近畿・東海・その他国内 | 382,857 | 0.4 | |
| 0-9-053 | willDo 中洲 | 近畿・東海・その他国内 | 2,460,000 | 2.4 | |
| 0-9-061 | NKR呉服町 | 近畿・東海・その他国内 | 231,000 | 0.2 | |
| ワンルーム小計 | | | | 51,260,374 | 50.3 |
| ファミリー | F-2-001 | ロイヤルガーデン森林公園 | 近畿・東海・その他国内 | 396,190 | 0.4 |
| | F-2-002 | グリーンパーク小松島 | 近畿・東海・その他国内 | 550,523 | 0.5 |
| | F-2-003 | ダイアパレス泉崎 | 近畿・東海・その他国内 | 355,095 | 0.3 |
| | F-2-004 | サンヴァーリオ高砂 | 近畿・東海・その他国内 | 364,904 | 0.4 |

| 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-3-034 | アークハイム新潟 | 近畿・東海・その他国内 | 1,060,000 | 1.0 |
| | F-4-005 | ジョアンナマンション | 関東圏 | 556,714 | 0.5 |
| | F-4-006 | 入間駅前ビル | 関東圏 | 1,517,000 | 1.5 |
| | F-4-007 | 入間駅前第二ビル | 関東圏 | 687,666 | 0.7 |
| | F-4-008 | セレーノ大宮 | 関東圏 | 1,554,523 | 1.5 |
| | F-4-009 | すずらん館 | 関東圏 | 441,190 | 0.4 |
| | F-4-010 | ボヌール常盤 | 関東圏 | 752,904 | 0.7 |
| | F-4-011 | プロフィットリンク竹ノ塚 | 関東圏 | 636,333 | 0.6 |
| | F-4-012 | 竹ノ塚フラット | 関東圏 | 2,051,809 | 2.0 |
| | F-4-013 | ドリームハイツ | 関東圏 | 358,666 | 0.4 |
| | F-4-014 | グリーンヒルズ飛鳥山 | 関東圏 | 587,238 | 0.6 |
| | F-4-015 | 王子ハイツ | 関東圏 | 347,857 | 0.3 |
| | F-4-016 | 阪上ロイヤルハイツ第二 | 関東圏 | 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 | シエモア桜ヶ丘 | 関東圏 | 609,904 | 0.6 |
| | F-4-019 | リーベスト西千葉 | 関東圏 | 2,152,476 | 2.1 |
| | F-4-020 | コリンヌ津田沼 | 関東圏 | 352,761 | 0.3 |
| | F-4-021 | 磯子フラット | 関東圏 | 5,290,571 | 5.2 |
| | F-4-022 | 茅ヶ崎ダイカンプラザ | 関東圏 | 453,571 | 0.4 |
| | F-4-028 | ウィンバルコーラス平塚第13 | 関東圏 | 477,587 | 0.5 |
| | F-4-029 | リーベスト東中山 | 関東圏 | 1,371,314 | 1.3 |
| | F-4-030 | リーベスト中山 | 関東圏 | 837,348 | 0.8 |
| | F-4-031 | MGA金町 | 関東圏 | 484,000 | 0.5 |
| | F-4-035 | グリーンヒルズ芦花 | 東京都心7区 | 662,000 | 0.7 |
| | F-4-036 | ロフティー平井 | 関東圏 | 324,000 | 0.3 |
| | F-4-038 | コロネード春日 | 関東圏 | 3,115,277 | 3.1 |
| | F-5-023 | ステラートシティ伝馬町 | 近畿・東海・その他国内 | 627,785 | 0.6 |
| | F-5-024 | グレースマンション藤 | 近畿・東海・その他国内 | 492,761 | 0.5 |
| | F-5-032 | ステラートシティ桜山 | 近畿・東海・その他国内 | 735,000 | 0.7 |
| | F-5-037 | グラン・コート黒川 | 近畿・東海・その他国内 | 677,000 | 0.7 |
| | F-6-026 | willDo 西明石 | 近畿・東海・その他国内 | 635,666 | 0.6 |
| F-6-033 | ラ・ヴィータ日本橋 | 近畿・東海・その他国内 | 1,860,000 | 1.8 | |
| F-9-027 | イマージュ霧が丘 | 近畿・東海・その他国内 | 662,714 | 0.7 | |
| ファミリー小計 | | | | 36,165,883 | 35.5 |
| 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 | 14.2 |
| 合計 | | | | 101,839,018 | 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。関東圏とは東京都心7区以外の関東大都市圏をいいます。近畿・東海・その他国内とは、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、小数点第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(予定) 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 レキャップ プレート (%) | | |
| 0-1-001 | サテラ北34条 | 1,175,000 | 1,180,000 | 1,186,000 | 6.3 | 1,163,000 | 6.1 | 6.6 | 1,133,714 | 3 |
| 0-1-002 | カレラ2.9 | 249,000 | 231,000 | 249,000 | 5.6 | 249,000 | 5.4 | 5.8 | 281,285 | 8 |
| 0-1-003 | サッポロヒルズ | 291,000 | 268,000 | 292,000 | 5.4 | 289,000 | 5.2 | 5.6 | 287,666 | 8 |
| 0-1-004 | サテラ永山 | 361,000 | 356,000 | 361,000 | 6.6 | 361,000 | 6.4 | 6.8 | 342,428 | 8 |
| 0-1-023 | willDo 南12条 | 442,000 | 398,000 | 445,000 | 5.7 | 439,000 | 5.5 | 5.9 | 460,839 | 8 |
| 0-1-032 | willDo 北24条 | 314,000 | 336,000 | 310,000 | 5.8 | 315,000 | 5.5 | 5.9 | 316,000 | 5 |
| 0-1-033 | フラットカレラ | 291,000 | 194,000 | 290,000 | 5.5 | 291,000 | 5.2 | 5.6 | 290,000 | 5 |
| 0-1-034 | s13w9 h+ | 465,000 | 462,000 | 461,000 | 5.6 | 466,000 | 5.3 | 5.7 | 463,000 | 5 |
| 0-1-035 | s9w12 h+ | 542,000 | 571,000 | 538,000 | 5.6 | 544,000 | 5.3 | 5.7 | 533,000 | 5 |
| 0-1-036 | willDo 南平岸 | 316,000 | 311,000 | 313,000 | 5.7 | 317,000 | 5.4 | 5.8 | 315,000 | 5 |
| 0-2-037 | willDo 西下台町 | 550,000 | 542,000 | 558,000 | 6.3 | 541,000 | 5.9 | 6.5 | 512,000 | 8 |
| 0-2-054 | willDo 上杉3丁目 | 498,000 | 512,000 | 504,000 | 5.6 | 491,000 | 5.5 | 5.8 | 506,000 | 3 |
| 0-2-065 | グランメゾン七福 | 342,000 | 290,000 | 341,000 | 5.8 | 343,000 | 5.6 | 6.0 | 342,000 | 6 |
| 0-3-079 | AS プレミアム礎町 | 469,000 | 506,000 | 467,000 | 6.2 | 471,000 | 6.0 | 6.4 | 462,510 | 8 |
| 0-3-080 | AS レジデンス笹口 | 266,000 | 288,000 | 267,000 | 6.0 | 264,000 | 5.8 | 6.2 | 266,000 | 8 |
| 0-4-005 | ベル越谷21 | 532,000 | 475,000 | 539,000 | 5.6 | 529,000 | 5.8 | 5.9 | 499,333 | 1 |
| 0-4-006 | ジョイフル狭山 | 230,000 | 197,000 | 232,000 | 6.0 | 229,000 | 6.2 | 6.3 | 216,619 | 1 |
| 0-4-007 | ルミエール八王子 | 541,000 | 413,000 | 544,000 | 6.0 | 540,000 | 6.2 | 6.3 | 480,761 | 1 |
| 0-4-008 | willDo 清澄 | 5,580,000 | 5,180,000 | 5,630,000 | 4.6 | 5,530,000 | 4.4 | 4.8 | 5,024,619 | 8 |
| 0-4-009 | ターキーズ田園調布第2 | 303,000 | 172,000 | 308,000 | 5.3 | 301,000 | 5.5 | 5.6 | 281,523 | 1 |
| 0-4-010 | スカイコート100 | 401,000 | 335,000 | 404,000 | 5.7 | 399,000 | 5.3 | 5.9 | 379,857 | 2 |
| 0-4-011 | FC高砂町 | 256,000 | 190,000 | 259,000 | 5.5 | 255,000 | 5.7 | 5.8 | 233,142 | 1 |
| 0-4-012 | サイトピア | 547,000 | 530,000 | 553,000 | 5.4 | 541,000 | 5.2 | 5.6 | 506,142 | 8 |
| 0-4-024 | VISTAシュブリーム | 523,000 | 424,000 | 529,000 | 5.2 | 516,000 | 5.0 | 5.4 | 563,584 | 8 |
| 0-4-025 | ジョイ尾山台 | 647,000 | 584,000 | 656,000 | 4.9 | 637,000 | 4.7 | 5.1 | 624,265 | 8 |
| 0-4-031 | エステージ大塚 | 671,000 | 611,000 | 679,000 | 5.0 | 663,000 | 4.8 | 5.2 | 725,229 | 8 |
| 0-4-038 | willDo 新座 | 634,000 | 597,000 | 640,000 | 5.4 | 627,000 | 5.2 | 5.6 | 590,438 | 8 |
| 0-4-039 | 東信松涛マンション | 913,000 | 1,250,000 | 926,000 | 5.0 | 899,000 | 4.8 | 5.2 | 912,000 | 3 |
| 0-4-055 | ハーモニー上北沢 | 387,000 | 375,000 | 392,000 | 4.9 | 382,000 | 4.7 | 5.1 | 400,000 | 8 |
| 0-4-062 | 翔 南浦和 | 396,000 | 327,000 | 403,000 | 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 | 372,000 | 708,000 | 4.9 | 704,000 | 4.1 | 5.1 | 727,000 | 6 |
| 0-4-070 | カレッジスクエア東武練馬 | 858,000 | 597,000 | 856,000 | 5.0 | 859,000 | 4.1 | 5.2 | 892,000 | 6 |
| 0-4-071 | カレッジスクエア赤塚 | 723,000 | 444,000 | 718,000 | 5.0 | 727,000 | 4.1 | 5.2 | 734,000 | 6 |
| 0-4-072 | カレッジスクエア東久留米 | 523,000 | 382,000 | 539,000 | 5.3 | 516,000 | 5.3 | 5.6 | 523,000 | 1 |
| 0-4-073 | カレッジスクエア早稲田II | 209,000 | 238,000 | 207,000 | 4.8 | 210,000 | 4.1 | 5.0 | 215,000 | 6 |
| 0-4-074 | カレッジスクエア若荷谷 | 1,030,000 | 619,000 | 1,070,000 | 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 | 460,000 | 720,000 | 5.0 | 705,000 | 4.1 | 5.2 | 724,000 | 6 |
| 0-4-076 | カレッジスクエア木場 | 638,000 | 437,000 | 655,000 | 5.0 | 631,000 | 5.1 | 5.3 | 639,000 | 1 |
| 0-4-077 | カレッジスクエア錦糸町 | 488,000 | 324,000 | 510,000 | 4.9 | 478,000 | 4.9 | 5.2 | 490,000 | 1 |
| 0-4-078 | カレッジスクエア早稲田 | 307,000 | 296,000 | 315,000 | 4.8 | 303,000 | 5.0 | 5.1 | 316,000 | 1 |
| 0-5-013 | willDo 金山正木 | 553,000 | 527,000 | 558,000 | 5.5 | 548,000 | 5.3 | 5.7 | 490,095 | 8 |
| 0-5-026 | エクセルシオール栄 | 645,000 | 657,000 | 653,000 | 5.2 | 637,000 | 5.0 | 5.4 | 641,767 | 8 |
| 0-5-027 | ステージャ日比野 | 315,000 | 313,000 | 318,000 | 5.5 | 312,000 | 5.3 | 5.7 | 317,603 | 8 |
| 0-5-040 | willDo 千代田 | 634,000 | 544,000 | 640,000 | 5.5 | 632,000 | 5.3 | 5.7 | 633,000 | 6 |
| 0-5-041 | willDo 太閤通 | 1,170,000 | 938,000 | 1,180,000 | 5.4 | 1,160,000 | 5.1 | 5.7 | 1,120,000 | 2 |
| 0-5-042 | willDo 金山 | 370,000 | 297,000 | 375,000 | 5.6 | 367,000 | 5.4 | 5.8 | 370,000 | 6 |
| 0-5-043 | willDo 金山沢下 | 376,000 | 330,000 | 380,000 | 5.6 | 375,000 | 5.4 | 5.8 | 375,000 | 6 |
| 0-5-056 | willDo 勝川 | 517,000 | 438,000 | 526,000 | 5.7 | 507,000 | 5.4 | 6.0 | 503,000 | 4 |
| 0-5-057 | ステージャ黄金 | 600,000 | 497,000 | 609,000 | 5.7 | 587,000 | 5.5 | 6.0 | 600,000 | 3 |
| 0-5-063 | willDo 稲永 | 641,000 | 637,000 | 635,000 | 5.8 | 643,000 | 5.6 | 6.0 | 641,000 | 6 |
| 0-5-066 | willDo 東別院 | 703,000 | 538,000 | 722,000 | 5.4 | 695,000 | 5.1 | 5.7 | 703,000 | 5 |
| 0-5-081 | willDo 松原 | 549,000 | 546,000 | 554,000 | 5.8 | 543,000 | 5.6 | 6.0 | 549,000 | 8 |
| 0-5-082 | willDo 四日市鶴の森 | 558,000 | 534,000 | 560,000 | 6.1 | 556,000 | 5.9 | 6.3 | 529,150 | 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(予定) 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 (%) | | |
| 0-6-014 | willDo 市岡 | 717,000 | 672,000 | 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 | 342,000 | 431,000 | 5.5 | 420,000 | 5.2 | 5.8 | 413,857 | 2 |
| 0-6-017 | メゾンフローラ | 579,000 | 440,000 | 593,000 | 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 | 296,000 | 306,000 | 6.2 | 295,000 | 5.9 | 6.4 | 307,142 | 4 |
| 0-6-028 | willDo 新大阪 sI | 307,000 | 212,000 | 311,000 | 5.4 | 303,000 | 5.1 | 5.6 | 285,723 | 4 |
| 0-6-029 | グランメーブル東淀川 | 261,000 | 214,900 | 264,000 | 5.6 | 258,000 | 5.3 | 5.8 | 236,069 | 4 |
| 0-6-030 | willDo 深江南 | 178,000 | 181,000 | 178,000 | 5.6 | 177,000 | 5.4 | 5.8 | 184,716 | 8 |
| 0-6-044 | willDo 大日 | 222,000 | 178,000 | 223,000 | 5.8 | 221,000 | 6.0 | 6.1 | 217,000 | 1 |
| 0-6-045 | willDo 新大阪 sII | 241,000 | 197,000 | 244,000 | 5.4 | 238,000 | 5.1 | 5.6 | 244,000 | 4 |
| 0-6-046 | willDo 塚本 | 764,000 | 605,000 | 775,000 | 5.6 | 752,000 | 5.3 | 5.8 | 730,000 | 4 |
| 0-6-047 | willDo 天満橋 | 336,000 | 271,000 | 338,000 | 5.3 | 335,000 | 5.5 | 5.6 | 338,000 | 1 |
| 0-6-048 | willDo 堺筋本町 | 328,000 | 276,000 | 331,000 | 5.5 | 327,000 | 5.7 | 5.8 | 325,000 | 1 |
| 0-6-049 | willDo 谷町 | 998,000 | 806,000 | 1,010,000 | 5.3 | 993,000 | 5.0 | 5.6 | 1,040,000 | 2 |
| 0-6-050 | インペリアル桜川南II | 490,000 | 395,000 | 495,000 | 5.6 | 488,000 | 5.8 | 5.9 | 486,000 | 1 |
| 0-6-051 | willDo 難波 wI | 697,000 | 542,000 | 702,000 | 5.6 | 695,000 | 5.8 | 5.9 | 690,000 | 1 |
| 0-6-052 | 是空弁天 | 489,000 | 388,000 | 495,000 | 5.4 | 482,000 | 5.1 | 5.6 | 466,000 | 4 |
| 0-6-058 | willDo 鶴見諸口 | 181,000 | 165,000 | 182,000 | 5.9 | 180,000 | 6.1 | 6.2 | 180,000 | 1 |
| 0-6-059 | willDo 浜崎通 | 2,280,000 | 1,850,000 | 2,290,000 | 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 | 505,000 | 412,000 | 508,000 | 5.3 | 503,000 | 5.5 | 5.6 | 493,000 | 1 |
| 0-6-064 | エクセレント松屋町 | 810,000 | 677,000 | 815,000 | 5.3 | 808,000 | 5.1 | 5.5 | 810,000 | 6 |
| 0-6-067 | willDo 新大阪 | 861,000 | 629,000 | 863,000 | 5.3 | 860,000 | 5.5 | 5.6 | 861,000 | 3 |
| 0-6-083 | willDo 三宮イースト | 731,000 | 735,000 | 737,000 | 5.6 | 725,000 | 5.4 | 5.8 | 731,000 | 8 |
| 0-6-084 | willDo 上新庄 wI | 366,000 | 385,000 | 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 | 567,000 | 450,000 | 574,000 | 5.6 | 559,000 | 5.4 | 5.8 | 537,000 | 8 |
| 0-7-068 | willDo 岡山駅西口 | 1,220,000 | 887,000 | 1,230,000 | 5.8 | 1,220,000 | 6.0 | 6.1 | 1,220,000 | 3 |
| 0-9-019 | スターズ内山 | 172,000 | 146,300 | 174,000 | 6.2 | 169,000 | 5.9 | 6.4 | 160,000 | 4 |
| 0-9-020 | 内山南小倉駅前ビル | 440,000 | 549,100 | 456,000 | 6.2 | 423,000 | 5.9 | 6.5 | 579,761 | 4 |
| 0-9-021 | デュミナス唐人町 | 213,000 | 222,400 | 215,000 | 5.6 | 210,000 | 5.3 | 5.8 | 209,714 | 4 |
| 0-9-022 | ストリームライン大濠 | 449,000 | 419,000 | 457,000 | 5.7 | 446,000 | 5.4 | 6.0 | 382,857 | 2 |
| 0-9-053 | willDo 中洲 | 2,620,000 | 2,600,000 | 2,640,000 | 5.3 | 2,600,000 | 5.1 | 5.5 | 2,460,000 | 8 |
| 0-9-061 | NKR呉服町 | 233,000 | 263,400 | 236,000 | 5.5 | 229,000 | 5.2 | 5.7 | 231,000 | 4 |
| ワンルーム小計 | | 52,309,000 | 45,805,100 | 52,829,000 | - | 51,890,000 | - | - | 51,260,374 | |
| F-2-001 | ロイヤルガーデン森林公園 | 416,000 | 339,000 | 422,000 | 5.7 | 410,000 | 5.5 | 6.0 | 396,190 | 3 |
| F-2-002 | グリーンパーク小松島 | 485,000 | 464,000 | 491,000 | 5.9 | 478,000 | 5.7 | 6.2 | 550,523 | 3 |
| F-2-003 | ダイアパレス泉崎 | 354,000 | 401,000 | 358,000 | 5.7 | 349,000 | 5.5 | 6.0 | 355,095 | 3 |
| F-2-004 | サンヴァーリオ高砂 | 372,000 | 339,000 | 372,000 | 6.0 | 363,000 | 5.8 | 6.4 | 364,904 | 2 |
| F-3-034 | アークハイム新潟 | 1,040,000 | 1,120,000 | 1,050,000 | 6.2 | 1,020,000 | 6.0 | 6.5 | 1,060,000 | 3 |
| F-4-005 | ジョアンナマンション | 574,000 | 663,000 | 575,000 | 6.7 | 574,000 | 6.9 | 7.0 | 556,714 | 1 |
| F-4-006 | 入間駅前ビル | 1,610,000 | 990,000 | 1,640,000 | 6.1 | 1,590,000 | 6.3 | 6.4 | 1,517,000 | 1 |
| F-4-007 | 入間駅前第二ビル | 780,000 | 580,000 | 795,000 | 6.2 | 773,000 | 6.4 | 6.5 | 687,666 | 1 |
| F-4-008 | セレーノ大宮 | 1,780,000 | 2,370,000 | 1,800,000 | 5.6 | 1,760,000 | 5.4 | 5.9 | 1,554,523 | 3 |
| F-4-009 | すずらん館 | 446,000 | 431,000 | 459,000 | 5.5 | 440,000 | 5.7 | 5.8 | 441,190 | 1 |
| F-4-010 | ボヌール常盤 | 747,000 | 735,000 | 754,000 | 5.5 | 739,000 | 5.3 | 5.7 | 752,904 | 3 |
| F-4-011 | プロフィットリンク竹ノ塚 | 621,000 | 661,000 | 627,000 | 5.7 | 618,000 | 5.9 | 6.0 | 636,333 | 1 |
| F-4-012 | 竹ノ塚フラット | 2,070,000 | 2,240,000 | 2,110,000 | 5.7 | 2,030,000 | 5.4 | 5.9 | 2,051,809 | 4 |
| F-4-013 | ドリームハイツ | 374,000 | 312,000 | 376,000 | 5.5 | 373,000 | 5.7 | 5.8 | 358,666 | 1 |
| F-4-014 | グリーンヒルズ飛鳥山 | 596,000 | 600,000 | 602,000 | 5.5 | 594,000 | 5.7 | 5.8 | 587,238 | 1 |
| F-4-015 | 王子ハイツ | 399,000 | 258,000 | 402,000 | 5.0 | 398,000 | 5.2 | 5.3 | 347,857 | 1 |
| F-4-016 | 阪上ロイヤルハイツ第二 | 369,000 | 348,000 | 372,000 | 5.5 | 367,000 | 5.7 | 5.8 | 360,714 | 1 |
| F-4-017 | willDo 等々力 | 1,869,000 | 1,340,000 | 1,895,000 | 4.4 | 1,842,000 | 4.2 | 4.6 | 1,764,809 | 3 |
| F-4-018 | シェモア桜ヶ丘 | 626,000 | 420,000 | 631,000 | 5.6 | 624,000 | 5.8 | 5.9 | 609,904 | 1 |
| F-4-019 | リーバスト西千葉 | 2,360,000 | 2,940,000 | 2,380,000 | 5.7 | 2,350,000 | 5.9 | 6.0 | 2,152,476 | 1 |
| F-4-020 | コリンヌ津田沼 | 377,000 | 395,000 | 382,000 | 5.5 | 371,000 | 5.3 | 5.8 | 352,761 | 8 |
| F-4-021 | 磯子フラット | 5,410,000 | 6,320,000 | 5,450,000 | 6.0 | 5,370,000 | 5.7 | 6.2 | 5,290,571 | 4 |
| F-4-022 | 茅ヶ崎ダイカンブラザ | 473,000 | 337,000 | 479,000 | 5.8 | 470,000 | 6.0 | 6.1 | 453,571 | 1 |
| F-4-028 | ウィンベルコーラス平塚第13 | 434,000 | 427,000 | 436,000 | 5.5 | 431,000 | 5.3 | 5.7 | 477,587 | 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(予定) 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-4-029 | リーバスト東中山 | 1,530,000 | 1,490,000 | 1,530,000 | 5.7 | 1,530,000 | 5.9 | 6.0 | 1,371,314 | 1 |
| F-4-030 | リーバスト中山 | 893,000 | 1,190,000 | 894,000 | 6.2 | 893,000 | 6.4 | 6.5 | 837,348 | 1 |
| F-4-031 | MGA金町 | 484,000 | 470,000 | 491,000 | 5.2 | 476,000 | 5.0 | 5.4 | 484,000 | 8 |
| F-4-035 | グリーンヒルズ芦花 | 683,000 | 754,000 | 689,000 | 5.1 | 681,000 | 4.8 | 5.4 | 662,000 | 2 |
| F-4-036 | ロフティ平井 | 344,000 | 239,000 | 348,000 | 5.6 | 342,000 | 5.6 | 5.9 | 324,000 | 1 |
| F-4-038 | コロネード春日 | 3,160,000 | 2,975,000 | 3,260,000 | 4.7 | 3,160,000 | 4.6 | 4.8 | 3,115,277 | 7 |
| F-5-023 | ステラートシティ伝馬町 | 710,000 | 669,000 | 711,000 | 5.5 | 708,000 | 5.3 | 5.7 | 627,785 | 8 |
| F-5-024 | グレースマンション藤 | 495,000 | 435,000 | 494,000 | 6.1 | 495,000 | 5.9 | 6.3 | 492,761 | 8 |
| F-5-032 | ステラートシティ桜山 | 735,000 | 671,000 | 742,000 | 5.5 | 727,000 | 5.3 | 5.8 | 735,000 | 3 |
| F-5-037 | グラン・コート黒川 | 647,000 | 677,000 | 652,000 | 5.4 | 645,000 | 5.1 | 5.7 | 677,000 | 2 |
| F-6-026 | willDo 西明石 | 718,000 | 1,226,000 | 727,000 | 6.5 | 708,000 | 6.2 | 6.7 | 635,666 | 4 |
| F-6-033 | ラ・ヴィータ日本橋 | 1,860,000 | 1,980,000 | 1,880,000 | 5.4 | 1,840,000 | 5.1 | 5.6 | 1,860,000 | 4 |
| F-9-027 | イマージュ霧が丘 | 616,000 | 674,000 | 615,000 | 6.2 | 616,000 | 5.9 | 6.4 | 662,714 | 4 |
| ファミリー小計 | | 37,457,000 | 38,480,000 | 37,891,000 | - | 37,155,000 | - | - | 36,165,883 | |
| P-4-001 | チェルシーガーデン | 4,318,000 | 4,528,000 | 4,353,000 | 4.4 | 4,303,000 | 4.1 | 4.5 | 4,238,476 | 5 |
| P-4-002 | c-MA1 | 626,000 | 614,000 | 630,000 | 4.5 | 624,000 | 4.2 | 4.6 | 618,095 | 5 |
| P-4-003 | c-MA2 | 813,000 | 833,000 | 824,000 | 4.5 | 802,000 | 4.3 | 4.7 | 699,285 | 8 |
| P-4-004 | c-MA3 | 1,420,000 | 2,150,000 | 1,430,000 | 4.6 | 1,420,000 | 4.3 | 4.7 | 1,480,808 | 5 |
| P-4-005 | n-GT1 | 478,000 | 453,000 | 484,000 | 4.8 | 475,000 | 5.0 | 5.1 | 466,095 | 1 |
| P-4-006 | n-OM1 | 3,840,000 | 4,280,000 | 3,820,000 | 4.5 | 3,860,000 | 4.4 | 4.7 | 3,750,000 | 6 |
| P-4-007 | ストーリーア神宮前 | 3,160,000 | 3,690,000 | 3,260,000 | 4.1 | 3,160,000 | 4.0 | 4.2 | 3,160,000 | 7 |
| プレミアム小計 | | 14,655,000 | 16,548,000 | 14,801,000 | - | 14,644,000 | - | - | 14,412,760 | |
| 合計 | | 104,421,000 | 100,833,100 | 105,521,000 | - | 103,689,000 | - | - | 101,839,018 | |

(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。