

平成30年1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
東京都港区新橋六丁目16番12号
代表者名 執行役員 山根 正喜
(コード番号:8986)
資産運用会社名 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント
代表者名 代表取締役社長 東野 豊
問い合わせ先 常務取締役経営管理部長 渡邊 浩二
Tel. 03-5425-5600

資産の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株式会社ミカサ・アセット・マネジメント(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日開催の投資委員会及び取締役会において、下記のとおり、物件の譲渡(以下「本件譲渡」といいます。)を決定しましたので、お知らせします。

記

I. 基本方針

本資産運用会社は、本投資法人の長期的に安定した利益配分を実現するため、①東京 23 区を中心とした首都圏及び首都圏以外の地域トップクラスの物件(原則、共に1物件 10 億円以上)の新規取得と、②運用効率等の向上を主たる目的とし、原則、首都圏以外の小型物件(特に、1物件5億円以下)の譲渡により、本投資法人の『資産規模の継続的拡大とポートフォリオの質の向上』を目指しています。

II. 本件譲渡の理由等

本資産運用会社は、本件譲渡が上記の基本方針②に合致し(譲渡物件は北海道旭川市に保有する唯一の物件)、譲渡価格が鑑定評価額を上回ることから、本件譲渡を決定しました。

物件名称 (所在地)	帳簿価格 (平成 29 年 9月末) (A) (千円)	簿価 NOI 利回り (%) (注2)	築年数 (注3)	鑑定評価額 (平成 29 年 9月末) (B) (千円)	鑑定評価額 と帳簿価格 の差額 (B)-(A) (千円)	譲渡予定 価格 (C) (千円) (注4)	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 と帳簿価格 の差額 (C)-(A) (千円)
サテラ永山 (北海道旭川市)	326,534	7.8	20.8 年	365,000	38,465	370,000	5,000	43,465

(注1) 金額は単位未満を切捨て、比率は小数第2位を四捨五入しています。以下同じです。

(注2) 簿価 NOI 利回りは、平成 29 年3月期及び平成 29 年9月期 NOI 実績の合計を平成 29 年9月期末の簿価で除した数字です。

(注3) 譲渡予定資産は、住居棟と店舗棟から構成されていますが、住居棟に係る本日時点の築年数を記載しています。

(注4) 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。

なお、本件譲渡により、本投資法人の総資産規模は、198 棟、2,255 億円(取得価格ベース、総戸数 13,222 戸)となる見込みです。

III. 譲渡予定資産の内容

O-1-004 サテラ永山

譲渡予定資産		不動産
信託受託者		—
信託契約期間		—
所在地		北海道旭川市永山二条二十二丁目2番9号
土地	所有形態	所有権
	面積	2,372.24 m ²
	用途地域	近隣商業地域、第1種住居地域
	容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/60%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅、店舗
	構造・階数	RC 陸屋根7階建、S 亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	延床面積	3,422.59 m ² 、166.75 m ²
建設時期		平成9年2月 19 日、平成8年3月 14 日
帳簿価額(平成 29 年9月末)		326,534 千円
譲渡予定価額		370,000 千円
譲渡予定価額-帳簿価額		43,465 千円
鑑定評価額(平成 29 年9月末)		365,000 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	22,438 千円(平成 29 年9月期の期中賃貸事業収入)
	敷金・保証金	6,412 千円(平成 29 年 12 月 20 日時点)
	総賃貸可能面積	2,904.83 m ²
	総賃貸面積	2,769.73 m ² (平成 29 年 12 月 20 日時点)

IV. 譲渡先の概要

譲渡予定先は国内事業法人ですが、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。

V. 媒介の概要

商号	東急リパブル株式会社
所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号
代表者	代表取締役社長 榊 真二
事業内容	不動産仲介業、新築販売受託業、不動産販売業
資本の額	1,396,300 千円
設立日	昭和 47 年3月 10 日
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。
媒介手数料等	11,160,000 円

VI. 決済方法等

売買契約締結時に手付金を受領し、売買実行時に残金決済を行います。

VII. 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。

VIII. 譲渡の日程

平成 30 年1月 11 日 譲渡決定及び譲渡契約締結
平成 30 年1月 30 日 代金受領及び物件譲渡(予定)

IX. 今後の見通し

本件譲渡による平成 30 年3月期(平成 29 年 10 月1日～平成 30 年3月 31 日)及び平成 30 年9月期(平成 30 年4月1日～平成 30 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(見込み 28 百万円(注))は、分配金の平準化及び本件譲渡に伴う第 25 期(平成 30 年9月期)以降の分配金への影響を考慮し、第 24 期(平成 30 年3月期)末に全額を配当積立金として計上する予定ですが、本件譲渡により減少する償却後 NOI 金額等を勘案して、第 25 期(平成 30 年9月期)から配当積立金を均等償却し分配金へ加算する予定です。詳細については、第 24 期の決算発表時にお知らせします。

(注) 譲渡予定価格(370 百万円)から平成 29 年9月末時点帳簿価格(326 百万円)及び譲渡諸経費(14 百万円、譲渡予定価格の4%)を控除して試算しています。

X. 鑑定評価書の概要

物件名称	O-1-004 サテラ永山		
鑑定評価額	365,000,000 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	平成 29 年9月 30 日		
項目	内容	概要等	
収益価格	(千円)	365,000	—
直接還元法による価格	(千円)	366,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(千円)	44,651	—
共益費込み貸室賃料収入	(千円)	42,925	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査定の上で計上
駐車場収入	(千円)	1,248	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査定の上で計上
その他収入	(千円)	2,449	専用部の水道光熱費を、稼働率を考慮した中長期的な見込み額をもとに計上。また、トランクルーム使用料及び自動販売機設置料、自治会費等の収入を計上
空室等損失	(千円)	1,971	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査定の上で計上
貸倒損失	(千円)	0	賃借人の状況等を勘案し、計上は不要と判断
(2) 総運営費用	(千円)	14,716	—
維持管理費用	(千円)	2,045	過年度実績額、見積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
水道光熱費	(千円)	2,350	過年度実績を参考に、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
修繕費	(千円)	3,279	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
プロパティマネジメントフィー	(千円)	2,237	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、対象不動産の個別性等を考慮して計上
テナント募集費用等	(千円)	731	新規入居者の募集や成約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
公租公課	(千円)	3,874	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	(千円)	123	保険契約に基づく保険料及び対象不動産と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
その他費用	(千円)	77	通信費等を計上
(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(千円)	29,935	—
(4) 一時金の運用益	(千円)	64	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査定
(5) 資本的支出	(千円)	5,464	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で査定
(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(千円)	24,535	—
(7) 還元利回り	(%)	6.7	—
DCF 法による価格	(千円)	364,000	—
割引率	(%)	6.5	—
最終還元利回り	(%)	6.9	—



積算価格	(千円)	323,000	—
土地割合	(%)	16.8	—
建物割合	(%)	83.2	—
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		

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) 本件譲渡後のタイプ・エリア別の戸数(見込み)

(括弧は本件譲渡に伴う増減。単位:戸)

	ワンルーム	ファミリー	エリア計
東京都 23 区	2,314	1,188	3,502
3大都市圏(注1)	4,486	1,751	6,237
政令指定都市等(注2)	2,788(▲79)	695	3,483(▲79)
タイプ計	9,588(▲79)	3,634	13,222(▲79)

(注1) 「3大都市圏」とは、東京都 23 区以外の関東大都市圏、中京大都市圏及び近畿大都市圏をいいます。以下同じです。

(注2) 「政令指定都市等」とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、新潟大都市圏、静岡・浜松大都市圏、岡山大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏及び熊本大都市圏並びに人口が 30 万人以上の中核市をいいます。以下同じです。

(参考資料②) 本件譲渡後のポートフォリオの状況(見込み)

資産規模(取得価格)	2,255 億円
保有物件数	198 棟
賃貸可能戸数	13,222 戸

(補足資料①) 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 >

	本件譲渡前	譲渡1物件(-)	本件譲渡後
保有物件数	199 棟	1 棟	198 棟
賃貸可能戸数	13,301 戸	79 戸	13,222 戸
賃貸可能面積	535,842.66 m ²	2,904.83 m ²	532,937.83 m ²
平均築年(注)	14.0 年	20.8 年	14.1 年

(注) 「本件譲渡前」及び「譲渡1物件」は本日時点、「本件譲渡後」は譲渡予定日である平成 30 年1月 30 日時点における築年数を、取得価格でそれぞれ加重平均することにより算出しています。

< 資産規模等 >

	本件譲渡前	譲渡1物件(-)	本件譲渡後
取得価格総額 (注1)	2,259.0 億円	3.4 億円	2,255.6 億円
簿価 (a) (注2)	2,180.2 億円	3.2 億円	2,177.0 億円
鑑定評価額 (b) (注3)	2,541.5 億円	3.6 億円	2,537.8 億円
比率 (a)÷(b)×100%	85.8%	89.5%	85.8%
1物件当たり資産規模 (注1)	11.3 億円	3.4 億円	11.3 億円
NOI 利回り (注4)	5.69%	7.42%	5.69%

(注1) 取得価格総額、1物件当たり資産規模はいずれも取得価格に基づき算出しています。

(注2) 簿価は、平成 29 年9月期(第 23 期)末の貸借対照表計上額です。

(注3) 鑑定評価額は、平成 29 年9月末を価格時点とする鑑定評価に基づきます。

(注4) NOI 利回りは $NOI \div$ 取得価格です。なお、平成 29 年3月期(第 22 期)及び平成 29 年9月期(第 23 期)取得物件を除く平成 29 年9月期(第 23 期)末保有物件については平成 29 年3月期(第 22 期)実績と平成 29 年9月期(第 23 期)実績 NOI の合計、平成 29 年3月期(第 22 期)及び平成 29 年9月期(第 23 期)取得物件については、平成 29 年9月末を価格時点とする鑑定評価における NOI をそれぞれ使用しています。

< タイプ別投資額及び比率(取得価格ベース) >

	本件譲渡前	譲渡1物件(-)	本件譲渡後
ワンルーム	1,429 億円 (63.3%)	3 億円 (100.0%)	1,426 億円 (63.2%)
ファミリー	829 億円 (36.7%)	—	829 億円 (36.8%)

< 地域別投資額及び比率(取得価格ベース) >

	本件譲渡前	譲渡1物件(-)	本件譲渡後
東京都 23 区	917 億円 (40.6%)	—	917 億円 (40.7%)
3大都市圏	940 億円 (41.6%)	—	940 億円 (41.7%)
政令指定都市等	401 億円 (17.8%)	3 億円 (100.0%)	397 億円 (17.6%)

(補足資料②) 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	0.4
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	0.5
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-3-079	willDo 礎町	政令指定都市等	462,510	0.2
O-3-080	willDo 笹口	政令指定都市等	266,000	0.1
O-4-005	willDo 越谷	3大都市圏	499,333	0.2
O-4-006	ジョイフル狭山	3大都市圏	216,619	0.1
O-4-007	ルミエール八王子	3大都市圏	480,761	0.2
O-4-008	willDo 清澄	東京都 23 区	5,024,619	2.2
O-4-009	ターキーズ田園調布第2	東京都 23 区	281,523	0.1
O-4-010	willDo 本千葉	3大都市圏	379,857	0.2
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	0.2
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	0.4
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	1.3
O-4-102	プロスペクト門前仲町	東京都 23 区	1,080,000	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)
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	フレグランズ川崎	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
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	1.3
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-6-017	メゾンフローラ	3大都市圏	584,285	0.3
O-6-046	willDo 塚本	3大都市圏	730,000	0.3
O-6-047	willDo 天満橋	3大都市圏	338,000	0.1
O-6-048	willDo 堺筋本町	3大都市圏	325,000	0.1
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	アプレスト桜川	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

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-6-119	グランシス江坂	3大都市圏	1,260,000	0.6
O-6-131	セレンテ甲子園	3大都市圏	2,550,000	1.1
O-6-136	プレジオ都島	3大都市圏	1,610,000	0.7
O-6-139	セレンテ新大阪式番館	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	セレンテ本町グランデ	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
O-6-152	HS梅田EAST	3大都市圏	2,151,000	1.0
O-6-153	セレンテ梅田EST	3大都市圏	1,057,000	0.5
O-6-154	セレンテ夕陽丘EST	3大都市圏	811,500	0.4
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			142,644,991	63.2

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)
F-1-041	パレドール円山	政令指定都市等	559,000	0.2
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	0.2
F-3-034	アークハイム新潟	政令指定都市等	1,060,000	0.5
F-4-005	ジョアンナマンション	3大都市圏	556,714	0.2
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	茅ヶ崎ダイカンブラザ	3大都市圏	453,571	0.2
F-4-028	ウイ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	ロフティー平井	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

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-4-044	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	プロスペクト西巢鴨	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
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	0.4
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	グラサ上野	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	グランカーサ両国弐番館	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			82,919,158	36.8
合計			225,564,149	100.0

(注1) 「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2) 「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います。