

平成19年11月5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

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、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

以下の各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)
0-2-065	グランメゾン七福	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス 8号	342,000
0-5-066	willDo 東別院	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス 8号	703,000
0-6-067	willDo 新大阪	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス 8号	861,000
0-7-068	willDo 岡山駅西口	リプラス・レジデンシャル・コンストラクション 5号特定目的会社	1,220,000
F-4-038	コロネード春日	リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス 11号特定目的会社	3,115,277
合 計			6,241,277

(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。合計欄には、切捨て前の取得予定価格を合計し、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19年11月5日

(3) 取得予定日

平成19年11月7日

(4) 取得予定資金

借入金及び自己資金

(5) 決済方法

取得時に取得予定価格を一括支払

(6) 特記事項

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、「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
0-2-065	グランメゾン七福	地方	ワンルーム
0-5-066	willDo 東別院	地方	ワンルーム
0-6-067	willDo 新大阪	地方	ワンルーム
0-7-068	willDo 岡山駅西口	地方	ワンルーム
F-4-038	コロネード春日	関東圏	ファミリー

(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。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。

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19年9月30日現在の情報を記載しております。

I. 物件名称：グランメゾン七福

取得資産の種類	信託受益権	取得予定価格	342,000千円
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29年11月30日
◇ 物件の特性			
<p>仙台市営地下鉄南北線「富沢」駅から徒歩約7分に位置した、単身者向けの共同住宅になっています。「富沢」駅の隣駅である「長町南」駅には太白区全体に影響を与える大型店舗「ザ・モール」があり、生活利便性が高くなっています。さらに、「富沢」駅より仙台市の中心商業地である「仙台」駅まで所要時間約12分と近接していることなどから、中心部へのアクセスも良好になっています。</p> <p>対象物件の貸室は専有面積約25㎡程度のワンルームタイプで概ね構成されており、住戸数の半分以上の駐車場が確保されています。建物外観は築後約8年ほど経過していますが、修繕も行われており、良好に管理されています。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地(注1)	(住居表示) 宮城県仙台市太白区富沢南二丁目20番6号 (地番) 宮城県仙台市太白区富沢南二丁目20番6		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)
	敷地面積(注1)	832.21㎡	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)	1,183.59㎡	建築時期(注1)
	構造・階数(注1)	SRC 亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根5階建	
タイプ別賃貸可能戸数	38戸(1K:36戸、事務所:2)		
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	株式会社ハウスメイトパートナーズ
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・スルー型
◇ 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	株式会社不動産投資研究所	テナント総数(注6)	1
価格時点	平成19年9月1日	賃貸可能面積	1,085.28㎡
鑑定評価額	342,000千円	賃貸面積	932.22㎡
直接還元法による価格	341,000千円	月額賃料(注7)	2,160千円
総賃貸収益	28,300千円	敷金・保証金等	5,926千円
総賃貸費用	6,310千円	稼働率(戸数ベース)	84.21%
賃貸純収益(NOI)	21,990千円	稼働率(面積ベース)(注8)	85.90%
資本的支出等	2,190千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況(注9)	
純収益(NCF)	19,800千円	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
直接還元利回り	5.8%	調査時点	平成19年7月30日
DCF法による価格	343,000千円	緊急修繕費	-
割引率	5.6%	短期修繕費(1年以内)	-
最終還元利回り	6.0%	長期修繕費(12年以内)	16,527千円
原価法による積算価格	290,000千円	予想最大損失率(PML)	11.0%
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19年9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) 「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19年9月30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。

II. 物件名称： willDo 東別院

取得資産の種類	信託受益権	取得予定価格	703,000千円
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29年11月30日

◇ 物件の特性

名古屋市営名城線「東別院」駅から徒歩約8分に立地します。近隣地域は、共同住宅・事業所等が立ち並ぶ住商混在地域を形成しています。「名古屋」「栄」駅などの中心部へ近接しており、賃貸需要等が盛んな地域になっています。
 対象物件の貸室は専有面積約24㎡のワンルームタイプで構成されており、当該地域における賃貸需要に十分に適応した造りとなっています。設備面においては、各室にバス、トイレ別、洗面台、エアコン、フローリング、室内洗濯機置場、コンパクトキッチン等を備えており、さらに居室バルコニーは東方向で新堀川に面し採光など十分に確保されています。

◇ 物件の概要

所在地(注1)	(住居表示)愛知県名古屋市中区富士見町17番17号 (地番)愛知県名古屋市中区富士見町1723番		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)
	敷地面積(注1)	358.22㎡	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)	1,769.62㎡	建築時期(注1)
	構造・階数(注1)	SRC陸屋根地下1階付12階建	
タイプ別賃貸可能戸数	66戸(1K:66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	株式会社エイブル
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・スルー型

◇ 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	日本土地建物株式会社	テナント総数(注6)	1
価格時点	平成19年8月20日	賃貸可能面積	1,640.76㎡
鑑定評価額	703,000千円	賃貸面積	1,068.98㎡
直接還元法による価格	722,000千円	月額賃料(注7)	2,957千円
総賃貸収益	52,147千円	敷金・保証金等	—
総賃貸費用	11,936千円	稼働率(戸数ベース)	65.15%
賃貸純収益(NOI)	40,211千円	稼働率(面積ベース)(注8)	65.15%
資本的支出等	1,224千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況(注9)	
純収益(NCF)	38,987千円	調査会社	日本E R I株式会社
直接還元利回り	5.4%	調査時点	平成19年8月1日
DCF法による価格	695,000千円	緊急修繕費	—
割引率	5.1%	短期修繕費(1年以内)	—
最終還元利回り	5.7%	長期修繕費(12年以内)	23,310千円
原価法による積算価格	538,000千円	予想最大損失率(PML)	11.8%

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19年9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) 「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19年9月30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。

Ⅲ. 物件名称：willDo 新大阪

取得資産の種類	信託受益権	取得予定価格	861,000千円
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29年11月30日
◇ 物件の特性			
<p>大阪市営地下鉄御堂筋線「東三国」駅から徒歩約5分に立地します。当該地域は新御堂筋の西側にあって、中低層の共同住宅、一般住宅等のほか、中小規模の事務所ビルや事業所等が立地する住商混在地域になっています。当該地域は、商的効用はやや低位にあるものの、新大阪駅からも徒歩圏にあり、交通・生活利便性に優れているエリアとして住宅需要が高まっています。近時は事務所ビル跡地にファミリー向け共同住宅が建設されるなど、住系土地利用への転換が進行しています。</p> <p>対象物件の貸室はワンルームタイプで構成されており、当該地域における賃貸需要に十分に適応した造りとなっています。設備面においては、オール電化となっており、各室にバス、トイレ別、洗面台、エアコン、フローリング、室内洗濯機置場、コンパクトキッチン等を備え、単身者の需要に十分応じられる仕様となっています。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地(注1)	(住居表示) 大阪府大阪市淀川区宮原五丁目4番8号 (地番) 大阪府大阪市淀川区宮原五丁目4番71		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)
	敷地面積(注1)	495.86㎡	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)	1,867.87㎡	建築時期(注1)
	構造・階数(注1)	RC陸屋根12階建	
タイプ別賃貸可能戸数	66戸(1K:66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	松本ビル管理株式会社
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・スルー型
◇ 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	株式会社谷澤総合鑑定所	テナント総数(注6)	1
価格時点	平成19年8月1日	賃貸可能面積	1,713.36㎡
鑑定評価額	861,000千円	賃貸面積	1,713.36㎡
直接還元法による価格	863,000千円	月額賃料(注7)	5,276千円
総賃貸収益	63,608千円	敷金・保証金等	—
総賃貸費用	16,236千円	稼働率(戸数ベース)	100.00%
賃貸純収益(NOI)	47,372千円	稼働率(面積ベース)(注8)	100.00%
資本的支出等	1,634千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況(注9)	
純収益(NCF)	45,737千円	調査会社	日本E R I株式会社
直接還元利回り	5.3%	調査時点	平成19年8月9日
DCF法による価格	860,000千円	緊急修繕費	—
割引率	5.5%	短期修繕費(1年以内)	—
最終還元利回り	5.6%	長期修繕費(12年以内)	36,640千円
原価法による積算価格	629,000千円	予想最大損失率(PML)	12.6%
特記事項：本物件は、航空法に基づく高さ制限を受けます。			

- (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19年9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) 「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19年9月30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。

IV. 物件名称：willDo 岡山駅西口

取得資産の種類	不動産 (注1)		取得予定価格	1,220,000 千円
信託受託者	— (注1)		信託期間満了日	— (注1)
◇ 物件の特性				
<p>JR 山陽本線「岡山」駅から徒歩約 9 分に立地します。対象物件が存する岡山市は人口約 69 万人を擁する都市であり、市内の「岡山駅西口」エリアは近年では大型再開発事業（平成 17 年 6 月「リットシティビル」竣工等）などが行われています。対象物件は「昭和町」交差点に位置し、周辺は共同住宅・店舗等が立地する住商混在地域となっています。最寄駅の「岡山」駅には飲食店や、生活必需品店などの店舗が集積する地下街が広がっており、生活利便性も高い地域となっています。</p> <p>対象物件は、平成 19 年 9 月に竣工した物件であり、カウンターキッチン、オートロック、浴室大型鏡、ウォシュレット等が備わり需要者のニーズを十分満たす仕様となっています。</p>				
◇ 物件の概要				
所在地 (注2)	(住居表示) 岡山県岡山市昭和町 11 番 17 号 (地 番) 岡山県岡山市昭和町 19 番、20 番			
土地	所有形態	所有権	用途地域 (注3)	商業地域
	敷地面積 (注2)	778.56 m ²	容積率/建ぺい率 (注4)	500%/100%
建物	所有形態	所有権	用途 (注2)	共同住宅、店舗
	延床面積 (注2)	3,930.06 m ²	建築時期 (注2)	平成 19 年 9 月 13 日
	構造・階数 (注2)	RC 陸屋根 13 階建		
タイプ別賃貸可能戸数	109 戸 (1K : 60 戸、1LDK : 48 戸、店舗 : 1)			
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	キョーエイ産業株式会社	
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・スルー型	
◇ 不動産鑑定評価書の概況 (注5)			◇ 賃貸借の概況 (注6)	
不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所		テナント総数 (注7)	1
価格時点	平成 19 年 10 月 1 日		賃貸可能面積	3,792.30 m ²
鑑定評価額	1,220,000 千円		賃貸面積	1,242.15 m ²
直接還元法による価格	1,230,000 千円		月額賃料 (注8)	2,454 千円
総賃貸収益	95,717 千円		敷金・保証金等	2,358 千円
総賃貸費用	22,679 千円		稼働率 (戸数ベース)	33.94% (注11)
賃貸純収益(NOI)	73,038 千円		稼働率 (面積ベース) (注9)	32.75% (注11)
資本的支出等	1,665 千円		◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況 (注10)	
純収益(NCF)	71,372 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
直接還元利回り	5.8%		調査時点	平 19 年 9 月 10 日
DCF 法による価格	1,220,000 千円		緊急修繕費	—
割引率	6.0%		短期修繕費 (1 年以内)	—
最終還元利回り	6.1%		長期修繕費 (12 年以内)	3,462 千円
原価法による積算価格	887,000 千円		予想最大損失率 (PML)	1.0%
特記事項：当該事項はありません。				

- (注 1) 本書の日付現在、信託されていませんが、本投資法人が取得するまでに信託銀行又は信託会社を受託者とし、信託期間満了日を平成 29 年 11 月 30 日として信託され、本投資法人は、本物件を信託財産とする信託の受益権を取得する予定です。
- (注 2) 「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 3) 「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 4) 「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 5) 「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 6) 「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 19 年 9 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 7) 「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 8) 「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成 19 年 9 月 30 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 9) 「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 10) 「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 11) 平成 19 年 10 月 12 日時点の稼働率は、戸数ベース 71.56%、面積ベース 70.55%です。

V. 物件名称：コロネード春日

取得資産の種類	不動産 (注1)		取得予定価格	3,115,277千円
信託受託者	— (注1)		信託期間満了日	— (注1)
◇ 物件の特性				
<p>対象物件は、東京メトロ丸ノ内線「茗荷谷」駅から徒歩約9分に位置するファミリー向け共同住宅・事務所です。当該物件の存するエリアは進学校などを有する文教地区になっており、ファミリー向けの住宅需要が比較的高い地域です。最寄り駅である「茗荷谷」駅から、東京メトロ丸ノ内線利用で「東京」駅まで約11分、同沿線には「大手町」駅、「銀座」駅、「霞ヶ関」駅等もあり、都心中心部へのアクセスは良好です。また、近隣には天然温泉を利用したスパショップ、ホテル、アトラクション施設等を有する複合商業施設「東京ドームシティ」もあり、生活利便性が高い地域が形成されています。</p> <p>対象物件は1階及び2階が事務所(2階の一部は居宅)、3階以上が2LDK・3LDKを中心としたファミリータイプの居宅で構成されており、居宅部分の日照、眺望も概ね良好で、過ごしやすい居住空間が確保されています。</p>				
◇ 物件の概要				
所在地 (注2)	(住居表示) 東京都文京区春日二丁目12番12号 (地番) 東京都文京区春日二丁目80番1、80番2、80番3、81番1、81番2、82番1、82番2、83番4、83番5			
土地	所有形態	所有権	用途地域 (注3)	商業地域、第一種中高層住居地域
	敷地面積 (注2)	1,125.58㎡	容積率/建ぺい率 (注4)	600%/80%、200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途 (注2)	共同住宅、事務所、居宅、駐車場
	延床面積 (注2)	5,876.12㎡	建築時期 (注2)	平成3年7月5日
	構造・階数 (注2)	SRC陸屋根地下2階付12階建		
タイプ別賃貸可能戸数	47戸 (2DK:1戸、2LDK:9戸、2SLDK:7戸、3LDK:25戸、4LDK:1戸、3LDK+2DK:1戸、事務所:3)			
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	株式会社アングレー	
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・スルー型	
◇ 不動産鑑定評価書の概況 (注5)			◇ 賃貸借の概況 (注6)	
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	テナント総数 (注7)	1	
価格時点	平成19年10月19日	賃貸可能面積	4,292.98㎡	
鑑定評価額	3,160,000千円	賃貸面積	4,054.53㎡	
直接還元法による価格	3,260,000千円	月額賃料 (注8)	14,778千円	
総賃貸収益	119,072千円	敷金・保証金等	45,114千円	
総賃貸費用	37,600千円	稼働率 (戸数ベース)	91.49%	
賃貸純収益(NOI)	161,471千円	稼働率 (面積ベース) (注9)	94.45%	
資本的支出等	6,430千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況 (注10)		
純収益(NCF)	155,041千円	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	
直接還元利回り	4.7%	調査時点	平成19年10月15日	
DCF法による価格	3,160,000千円	緊急修繕費	—	
割引率	4.6%	短期修繕費 (1年以内)	—	
最終還元利回り	4.8%	長期修繕費 (12年以内)	42,475千円	
原価法による積算価格	2,975,000千円	予想最大損失率 (PML)	9.60%	
特記事項：当該事項はありません。				

- (注1) 本書の日付現在、信託されていませんが、本投資法人が取得するまでに信託銀行又は信託会社を受託者とし、信託期間満了日を平成29年11月30日として信託され、本投資法人は、本物件を信託財産とする信託の受益権を取得する予定です。
- (注2) 「注2」「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3) 「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4) 「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5) 「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6) 「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19年9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7) 「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8) 「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成19年9月30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9) 「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10) 「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。

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5物件のすべてについて、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、いずれの物件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
グランメゾン七福	個人	有限会社巽建築設計事務所	株式会社ホームメーカー協和	宮城県仙台市	有限会社巽建築設計事務所	株式会社NTTファシリティーズ
willDo 東別院	有限会社観音商事	株式会社日東建設一級建築士事務所	株式会社日東建設	愛知県名古屋	有限会社アークス建設事務所	株式会社NTTファシリティーズ
willDo 新大阪	株式会社シテイライフコーポレーション	株式会社ジーユープランニング	栗本建設工業株式会社	財団法人大阪市建築技術協会	栗本建設工業株式会社一級建築士事務所	株式会社竹中工務店
willDo 岡山駅西口	キョーエイ産業株式会社	キョーエイ産業株式会社一級建築士事務所	キョーエイ産業株式会社	岡山県岡山市	有限会社エムツー設計	株式会社NTTファシリティーズ
コロネード春日(注)	株式会社泉屋工業所	株式会社香川建築設計事務所	西松建設株式会社株式会社熊谷組	東京都	株式会社拓構造設計	株式会社NTTファシリティーズ

(注) 増築時の上記調査期間は、建築主：有限会社エー・ダブリュ・ツー、建設設計者：株式会社やない企画設計事務所、施工者：株式会社アトリウム建設、確認検査機関：東京都文京区、構造設計者：株式会社やない企画設計事務所、構造計算書調査機関：同、であります。

5. 物件取得者の状況

物件名称：グランメゾン七福

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	個人
特別な利害関係にある者との関係	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6月29日	—

物件名称：willDo 東別院

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	有限会社観音商事
特別な利害関係にある者との関係	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8月30日	—

物件名称：willDo 新大阪

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	株式会社シティライフコーポレーション
特別な利害関係にある者との関係	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 8 月 30 日	—

物件名称：willDo 岡山駅西口

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	リプラス・レジデンシャル・ コンストラクション 5 号特定目的会社	キョーエイ産業株式会社
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の親会社の意向により設置された特定目的会社	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 3 月 9 日	—

物件名称：コロネード春日

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	リプラス・レジデンシャル ・ウェアハウス 11 号特定目的会社	有限会社エー・ダブリュ・ツー
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の親会社の意向により設置された特定目的会社	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 2 月 7 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。

物件名称：グランメゾン七福、willDo 東別院、willDo 新大阪

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	有限責任中間法人リプラス・レジデンシャル（業務執行社員） 佐々木雅人（職務執行者）
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 上記に附随する一切の業務
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

（注）出資者の意向により開示しておりません。

物件名称：willDo 岡山駅西口

商 号	リプラス・レジデンシャル・コンストラクション5号特定目的会社
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	取締役 安倍隆裕
資 本 金	10万円
出 資 者	－（注）
主 な 事 業 内 容	資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務。 その他上記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務。
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

（注）出資者の意向により開示しておりません。

物件名称：コロネード春日

商 号	リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス11号特定目的会社
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	取締役 佐々木雅人
資 本 金	10万円
出 資 者	－（注）
主 な 事 業 内 容	資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務。 その他上記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務。
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

（注）出資者の意向により開示しておりません。

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

各取得予定資産の売主は、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。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、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。
リプラス・レジデンシャル・コンストラクション5号特定目的会社	
リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス11号特定目的会社	

③ 利害関係者との取引に関する手続

資産運用会社の利害関係者取引規則に則り、資産運用会社において平成19年8月23日及び平成19年10月29日に開催されたコンプライアンス委員会、同年11月5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11月5日に取締役会において承認決議され、同年11月5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
グランメゾン七福	賃料・駐車場収入に対する3.5% (消費税及び地方消費税を含みます)
willDo 東別院	賃料・駐車場収入に対する3.5% (消費税及び地方消費税を除きます)
willDo 新大阪	賃料・駐車場収入に対する3.0% (消費税及び地方消費税を含みます)
willDo 岡山駅西口	賃料・駐車場収入に対する2.0% (消費税及び地方消費税を含みます)
コロネード春日	賃料・駐車場収入に対する3.0% (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、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

資産運用会社の利害関係者取引規則に則り、資産運用会社において平成19年10月29日及び同年11月2日に開催されたコンプライアンス委員会、同年11月5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11月5日に取締役会において承認決議され、同年11月5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

124,825千円(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おります。

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。

物件名：グランメゾン七福、willDo 東別院、willDo 新大阪、willDo 岡山駅西口

委託先	属性
株式会社リプラス	資産運用会社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、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。

物件名：コロネード春日

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、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

資産運用会社の利害関係者取引規則に則り、資産運用会社において平成 19 年 10 月 29 日に開催されたコンプライアンス委員会、同年 11 月 5 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 11 月 5 日に取締役会において承認決議され、同年 11 月 5 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、決算発表時の運用状況の予想に織り込む予定であります。

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(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	1.3
	0-1-002	カレラ2.9	地方	281,285	0.3
	0-1-003	サッポロヒルズ	地方	287,666	0.3
	0-1-004	サテラ永山	地方	342,428	0.4
	0-1-023	willDo南12条	地方	460,839	0.5
	0-1-032	willDo北24条	地方	316,000	0.4
	0-1-033	フラットカレラ	地方	290,000	0.3
	0-1-034	s13w9 h+	地方	463,000	0.5
	0-1-035	s9w12 h+	地方	533,000	0.6
	0-1-036	willDo南平岸	地方	315,000	0.4
	0-2-037	willDo西下台町	地方	512,000	0.6
	0-2-054	willDo上杉3丁目	地方	506,000	0.6
	0-4-005	ベル越谷21	関東圏	499,333	0.6
	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	5.6
	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	0.3
	0-4-012	サイトピア	関東圏	506,142	0.6
	0-4-024	VISTAシュブリーム	関東圏	563,584	0.6
	0-4-025	ジョイ尾山台	東京都心7区	624,265	0.7
	0-4-031	エステージ大塚	関東圏	725,229	0.8
	0-4-038	willDo新座	関東圏	590,438	0.7
	0-4-039	東信松涛マンション	東京都心7区	912,000	1.0
	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
	0-5-013	willDo金山正木	地方	490,095	0.5
	0-5-026	エクセルシオール栄	地方	641,767	0.7
	0-5-027	ステージア日比野	地方	317,603	0.4
	0-5-040	willDo千代田	地方	633,000	0.7
	0-5-041	willDo太閤通	地方	1,120,000	1.2
	0-5-042	willDo金山	地方	370,000	0.4
	0-5-043	willDo金山沢下	地方	375,000	0.4
	0-5-056	willDo勝川	地方	503,000	0.6
	0-5-057	ステージア黄金	地方	600,000	0.7
	0-5-063	willDo稲永	地方	641,000	0.7
	0-6-014	willDo市岡	地方	722,761	0.8
	0-6-015	willDo海老江	地方	350,904	0.4
	0-6-016	willDo今福西	地方	413,857	0.5
	0-6-017	メゾンフローラ	地方	584,285	0.7
	0-6-018	ウィンドフォー南本町	地方	307,142	0.3
	0-6-028	willDo新大阪s I	地方	285,723	0.3
	0-6-029	グランメール東淀川	地方	236,069	0.3
	0-6-030	willDo深江南	地方	184,716	0.2
	0-6-044	willDo大日	地方	217,000	0.2
	0-6-045	willDo新大阪s II	地方	244,000	0.3
	0-6-046	willDo塚本	地方	730,000	0.8
	0-6-047	willDo天満橋	地方	338,000	0.4
	0-6-048	willDo堺筋本町	地方	325,000	0.4
	0-6-049	willDo谷町	地方	1,040,000	1.2
	0-6-050	インペリアル桜川南II	地方	486,000	0.5
	0-6-051	willDo難波w I	地方	690,000	0.8
	0-6-052	是空弁天	地方	466,000	0.5
	0-6-058	willDo鶴見諸口	地方	180,000	0.2
	0-6-059	willDo浜崎通	地方	2,280,000	2.5

タイプ	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	0-6-060	セントアミー西天満	地方	493,000	0.5
	0-6-064	エクセレント松屋町	地方	810,000	0.9
	0-9-019	スターズ内山	地方	160,000	0.2
	0-9-020	内山南小倉駅前ビル	地方	579,761	0.6
	0-9-021	デュミナス唐人町	地方	209,714	0.2
	0-9-022	ストリームライン大濠	地方	382,857	0.4
	0-9-053	willDo中洲	地方	2,460,000	2.7
	0-9-061	NKR呉服町	地方	231,000	0.3
	0-2-065	グランメゾン七福	地方	342,000	0.4
	0-5-066	willDo東別院	地方	703,000	0.8
0-6-067	willDo新大阪	地方	861,000	1.0	
0-7-068	willDo岡山駅西口	地方	1,220,000	1.4	
ワンルーム計				41,499,698	46.2
ファミリー	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	地方	396,190	0.4
	F-2-002	グリーンパーク小松島	地方	550,523	0.6
	F-2-003	ダイアバレス泉崎	地方	355,095	0.4
	F-2-004	サンヴァーリオ高砂	地方	364,904	0.4
	F-3-034	アークハイム新潟	地方	1,060,000	1.2
	F-4-005	ジョアンナマンション	関東圏	556,714	0.6
	F-4-006	入間駅前ビル	関東圏	1,517,000	1.7
	F-4-007	入間駅前第二ビル	関東圏	687,666	0.8
	F-4-008	セレーノ大宮	関東圏	1,554,523	1.7
	F-4-009	すずらん館	関東圏	441,190	0.5
	F-4-010	ボヌール常盤	関東圏	752,904	0.8
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	関東圏	636,333	0.7
	F-4-012	竹ノ塚フラット	関東圏	2,051,809	2.3
	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	0.7
	F-4-015	王子ハイツ	関東圏	347,857	0.4
	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	2.0
	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	関東圏	609,904	0.7
	F-4-019	リーベスト西千葉	関東圏	2,152,476	2.4
	F-4-020	コリンヌ津田沼	関東圏	352,761	0.4
	F-4-021	磯子フラット	関東圏	5,290,571	5.9
	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	関東圏	453,571	0.5
	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	1.5
	F-4-030	リーベスト中山	関東圏	837,348	0.9
	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	0.4
	F-5-023	ステラートシティ伝馬町	地方	627,785	0.7
	F-5-024	グレースマンション藤	地方	492,761	0.5
	F-5-032	ステラートシティ桜山	地方	735,000	0.8
	F-5-037	グラン・コート黒川	地方	677,000	0.8
	F-6-025	ルネ神戸北町IIセンターコート	地方	878,857	1.0
	F-6-026	willDo西明石	地方	635,666	0.7
	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	地方	1,860,000	2.1
	F-9-027	イマージュ霧が丘	地方	662,714	0.7
	F-4-038	コロネード春日	関東圏	3,115,277	3.5
ファミリー計				37,044,727	41.3
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	4.7
	P-4-002	c-MA1	東京都心7区	618,095	0.7
	P-4-003	c-MA2	東京都心7区	699,285	0.8
	P-4-004	c-MA3	東京都心7区	1,480,808	1.6
	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	4.2
プレミアム計				11,252,759	12.5
合計				89,797,184	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 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 キャップ レート (%)		
0-1-001	サテラ北 34 条	1,175,000	1,160,000	1,186,000	6.3	1,163,000	6.1	6.6	1,133,714	6
0-1-002	カレラ 2.9	293,000	283,200	299,000	5.7	287,000	5.7	5.9	281,285	4
0-1-003	サッポロヒルズ	308,000	337,700	314,000	5.5	301,000	5.5	5.7	287,666	4
0-1-004	サテラ永山	403,000	630,200	403,000	7.5	403,000	7.3	7.7	342,428	1
0-4-005	ベル越谷 21	525,000	474,000	539,000	5.6	519,000	5.8	5.9	499,333	3
0-4-006	ジョイフル狭山	227,000	197,000	232,000	6.0	225,000	6.2	6.3	216,619	3
0-4-007	ルミエール八王子	529,000	414,000	540,000	6.0	524,000	6.2	6.3	480,761	3
0-4-008	willDo 清澄	5,270,000	4,339,000	5,570,000	4.8	5,270,000	4.7	4.9	5,024,619	2
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	301,000	166,000	309,000	5.3	297,000	5.5	5.6	281,523	3
0-4-010	スカイコート 100	406,000	—	406,000	5.8	406,000	5.3	5.9	379,857	5
0-4-011	FC 高砂町	252,000	196,000	258,000	5.5	249,000	5.7	5.8	233,142	3
0-4-012	サイトピア	541,000	327,600	543,000	5.7	537,000	5.4	5.9	506,142	1
0-5-013	willDo 金山正木	539,000	382,000	557,000	5.7	521,000	5.7	6.0	490,095	4
0-6-014	willDo 市岡	750,000	569,000	755,000	5.6	743,000	5.4	5.7	722,761	1
0-6-015	willDo 海老江	354,000	259,000	363,000	5.5	344,000	5.5	5.8	350,904	4
0-6-016	willDo 今福西	426,000	—	434,000	5.5	423,000	5.2	5.8	413,857	5
0-6-017	メゾンフローラ	585,000	—	600,000	5.6	575,000	5.4	6.0	584,285	5
0-6-018	ウィンドフォー南本町	304,000	—	308,000	6.2	299,000	5.9	6.4	307,142	7
0-9-019	スターズ内山	169,000	—	170,000	6.2	167,000	5.9	6.4	160,000	7
0-9-020	内山南小倉駅前ビル	463,000	—	477,000	5.9	448,000	6.2	6.5	579,761	7
0-9-021	デュミナス唐人町	220,000	—	221,000	5.5	218,000	5.2	5.7	209,714	7
0-9-022	ストリームライオン大濠	441,000	—	447,000	5.7	439,000	5.4	6.0	382,857	5
0-1-023	willDo 南 12 条	479,000	470,000	494,000	5.9	463,000	5.9	6.2	460,839	4
0-4-024	VISTA シュブリーム	599,000	485,800	603,000	5.1	591,000	4.9	5.3	563,584	1
0-4-025	ジョイ尾山台	637,000	513,000	658,000	4.7	637,000	4.6	4.8	624,265	2
0-5-026	エクセルシオール栄	673,000	635,100	679,000	5.3	669,000	5.1	5.5	236,069	1
0-5-027	ステージア日比野	339,000	281,400	363,000	5.2	339,000	5.1	5.3	184,716	2
0-6-028	willDo 新大阪 s I	313,000	—	317,000	5.4	309,000	5.1	5.6	725,229	7
0-6-029	グランメール東淀川	264,000	—	266,000	5.5	262,000	5.2	5.7	350,904	7
0-6-030	willDo 深江南	199,000	186,400	201,000	5.8	197,000	5.6	6.0	413,857	1
0-4-031	エステージ大塚	723,000	641,000	667,000	4.7	723,000	4.6	4.8	584,285	2
0-1-032	willDo 北 24 条	316,000	336,000	316,000	5.8	316,000	5.5	5.9	316,000	8
0-1-033	フラットカレラ	290,000	189,000	289,000	5.5	291,000	5.2	5.6	290,000	8
0-1-034	s13w9 h+	463,000	447,000	459,000	5.6	465,000	5.3	5.7	463,000	8
0-1-035	s9w12 h+	533,000	595,000	529,000	5.6	534,000	5.3	5.7	533,000	8
0-1-036	willDo 南平岸	315,000	300,000	314,000	5.8	316,000	5.5	5.9	315,000	8
0-2-037	willDo 西下台町	512,000	552,000	536,000	6.5	512,000	6.4	6.6	512,000	2
0-4-038	willDo 新座	630,000	544,000	660,000	5.7	630,000	5.6	5.8	590,438	2
0-4-039	東信松涛マンション	912,000	1,130,000	923,000	5.0	901,000	4.8	5.2	912,000	6
0-5-040	willDo 千代田	633,000	506,000	639,000	5.5	627,000	5.4	5.7	633,000	9
0-5-041	willDo 太閤通	1,120,000	927,000	1,130,000	5.5	1,110,000	5.2	5.8	1,120,000	5
0-5-042	willDo 金山	370,000	292,000	375,000	5.6	365,000	5.5	5.8	370,000	9
0-5-043	willDo 金山沢下	375,000	325,000	381,000	5.6	369,000	5.5	5.8	375,000	9
0-6-044	willDo 大日	217,000	182,000	221,000	5.8	215,000	6.0	6.1	217,000	3
0-6-045	willDo 新大阪 s II	244,000	197,100	246,000	5.4	241,000	5.1	5.6	244,000	7
0-6-046	willDo 塚本	730,000	604,000	738,000	5.6	721,000	5.3	5.8	730,000	7
0-6-047	willDo 天満橋	338,000	262,000	346,000	5.3	335,000	5.5	5.6	338,000	3
0-6-048	willDo 堺筋本町	325,000	270,000	331,000	5.5	323,000	5.7	5.8	325,000	3
0-6-049	willDo 谷町	1,040,000	793,000	1,070,000	5.3	1,030,000	5.0	5.6	1,040,000	5
0-6-050	インベリアル桜川南 II	486,000	402,000	498,000	5.6	481,000	5.8	5.9	486,000	3
0-6-051	willDo 難波 w I	690,000	553,000	701,000	5.6	685,000	5.8	5.9	690,000	3
0-6-052	是空弁天	466,000	374,000	472,000	5.4	459,000	5.1	5.6	466,000	7
0-9-053	willDo 中洲	2,460,000	2,440,000	2,680,000	5.2	2,460,000	5.1	5.3	2,460,000	2
0-2-054	willDo 上杉 3 丁目	506,000	512,000	510,000	5.6	501,000	5.5	5.8	506,000	6

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 (%)		
0-4-055	ハーモニー上北沢	400,000	328,000	385,000	4.7	400,000	4.6	4.8	400,000	2
0-5-056	willDo 勝川	503,000	430,000	513,000	5.7	493,000	5.4	6.0	503,000	7
0-5-057	ステージ黄金	600,000	498,000	610,000	5.7	589,000	5.5	6.0	600,000	6
0-6-058	willDo 鶴見諸口	180,000	168,000	183,000	5.9	178,000	6.1	6.2	180,000	3
0-6-059	willDo 浜崎通	2,280,000	1,850,000	2,310,000	5.8	2,260,000	5.7	6.0	2,280,000	9
0-6-060	セントアミー西天満	493,000	418,000	503,000	5.3	488,000	5.5	5.6	493,000	3
0-9-061	NKR 呉服町	231,000	252,200	232,000	5.5	229,000	5.2	5.7	231,000	7
0-4-062	翔 南浦和	396,000	326,000	403,000	5.3	393,000	5.1	5.5	396,000	9
0-5-063	willDo 稲永	641,000	636,000	636,000	5.8	643,000	5.6	6.0	641,000	9
0-6-064	エクセレント松屋町	810,000	669,000	815,000	5.3	808,000	5.1	5.5	810,000	9
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
0-5-066	willDo東別院	703,000	538,000	722,000	5.4	695,000	5.1	5.7	703,000	5
0-6-067	willDo新大阪	861,000	629,000	863,000	5.3	860,000	5.5	5.6	861,000	3
0-7-068	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
ワンルーム (計 68 物件) 小計		42,338,000	33,598,700	43,289,000	—	42,034,000	—	—	41,499,698	—
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	423,000	345,000	428,000	5.7	418,000	5.5	6.0	396,190	6
F-2-002	グリーンパーク小松島	532,000	475,000	538,000	5.9	525,000	5.7	6.2	550,523	6
F-2-003	ダイアパレス泉崎	370,000	401,000	374,000	5.7	365,000	5.5	6.0	355,095	6
F-2-004	サンヴァーリオ高砂	369,000	—	370,000	6.0	360,000	5.8	6.4	364,904	5
F-4-005	ジョアンナマンション	551,000	681,000	555,000	6.7	549,000	6.9	7.0	556,714	3
F-4-006	入間駅前ビル	1,580,000	1,020,000	1,610,000	6.1	1,570,000	6.3	6.4	1,517,000	3
F-4-007	入間駅前第二ビル	764,000	600,000	783,000	6.2	756,000	6.4	6.5	687,666	3
F-4-008	セレーノ大宮	1,720,000	2,160,000	1,730,000	5.6	1,710,000	5.4	5.9	1,554,523	6
F-4-009	すずらん館	460,000	434,000	470,000	5.5	456,000	5.7	5.8	441,190	3
F-4-010	ボヌール常盤	766,000	692,000	777,000	5.5	755,000	5.3	5.8	752,904	6
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	621,000	633,000	636,000	5.7	615,000	5.9	6.0	636,333	3
F-4-012	竹ノ塚フラット	2,080,000	—	2,090,000	5.7	2,070,000	5.4	5.9	2,051,809	7
F-4-013	ドリームハイツ	367,000	309,000	377,000	5.5	363,000	5.7	5.8	358,666	3
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	590,000	601,000	603,000	5.5	584,000	5.7	5.8	587,238	3
F-4-015	王子ハイツ	383,000	252,000	391,000	5.0	379,000	5.2	5.3	347,857	3
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	366,000	342,000	372,000	5.5	363,000	5.7	5.8	360,714	3
F-4-017	willDo 等々力	1,853,000	1,290,000	1,880,000	4.4	1,825,000	4.2	4.6	1,764,809	6
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	626,000	416,000	639,000	5.6	620,000	5.8	5.9	609,904	3
F-4-019	リーベスト西千葉	2,270,000	3,010,000	2,320,000	5.8	2,250,000	6.0	6.1	2,152,476	3
F-4-020	コリンズ津田沼	394,000	360,000	380,000	5.5	394,000	5.4	5.6	352,761	2
F-4-021	磯子フラット	5,410,000	—	5,390,000	6.0	5,430,000	5.7	6.2	5,290,571	7
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	472,000	323,000	483,000	5.8	467,000	6.0	6.1	453,571	3
F-5-023	ステラートシティ伝馬町	677,000	662,000	690,000	5.6	663,000	5.6	5.9	627,785	4
F-5-024	グレースマンション藤	525,000	592,150	528,000	6.5	521,000	6.3	6.7	492,761	1
F-6-025	ルネサンスIIIセンターコート	893,000	—	897,000	6.4	888,000	6.1	6.6	878,857	7
F-6-026	willDo 西明石	724,000	—	733,000	6.5	714,000	6.2	6.7	635,666	7
F-9-027	イマージュ霧が丘	655,000	—	659,000	6.2	650,000	5.9	6.4	662,714	7
F-4-028	ウィンバルコーラス平塚第13	489,000	342,000	495,000	5.0	489,000	4.9	5.1	477,587	2
F-4-029	リーベスト東中山	1,450,000	1,510,000	1,480,000	5.8	1,440,000	6.0	6.1	1,371,314	3
F-4-030	リーベスト中山	883,000	1,220,000	893,000	6.2	878,000	6.4	6.5	837,348	3
F-4-031	MGA 金町	484,000	463,000	417,000	5.3	484,000	5.2	5.4	484,000	2
F-5-032	ステラートシティ桜山	735,000	656,000	746,000	5.5	724,000	5.3	5.8	735,000	6
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	1,860,000	1,911,000	1,880,000	5.4	1,840,000	5.1	5.6	1,860,000	7
F-3-034	アークハイム新潟	1,060,000	1,140,000	1,070,000	6.2	1,050,000	6.0	6.5	1,060,000	6
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	662,000	735,000	667,000	5.1	660,000	4.8	5.4	662,000	5
F-4-036	ロフティ平井	324,000	236,000	331,000	5.6	321,000	5.8	5.9	324,000	3
F-5-037	グラン・コート黒川	677,000	674,000	680,000	5.5	676,000	5.2	5.8	677,000	5
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	2
ファミリー (計 38 物件) 小計		38,225,000	27,460,150	38,622,000	—	37,982,000	—	—	37,044,727	—
P-4-001	チェルシーガーデン	4,316,000	—	4,341,000	4.4	4,305,000	4.1	4.5	4,238,476	8
P-4-002	c-MA1	625,000	—	629,000	4.6	623,000	4.3	4.7	618,095	8
P-4-003	c-MA2	760,000	856,000	779,000	4.8	740,000	4.8	5.0	699,285	4

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 (%)		
P-4-004	c-MA3 (注4)	1,420,000	2,150,000	1,430,000	4.6	1,420,000	4.3	4.7	1,480,080	8
P-4-005	n-GT1	466,000	440,000	477,000	4.8	461,000	5.0	5.1	466,095	3
P-4-006	n-OM1	3,750,000	3,730,000	3,730,000	4.5	3,770,000	4.4	4.7	3,750,000	9
プレミアム (計6物件) 小計		11,337,000	7,176,000	11,386,000	—	11,319,000	—	—	11,252,759	—
合計 (計112物件)		91,900,000	68,234,850	93,297,000	—	91,335,000	—	—	89,797,184	—

(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」は株式会社全国不動産鑑定士ネットワーク、「2」は株式会社エル・シー・アール国土利用研究所、「3」は株式会社谷澤総合鑑定所、「4」は株式会社東京カンテイ、「5」は日本土地建物株式会社、「6」は株式会社不動産投資研究所、「7」は森井総合鑑定株式会社、「8」は株式会社立地評価研究所、「9」は大和不動産鑑定株式会社をそれぞれ表します。

(注4) 各物件の鑑定評価の概要につきましては、平成19年3月31日時点の鑑定評価書より記載しております。また、平成19年4月1日以降の取得物件につきましては、新規取得の際の鑑定評価書より記載しております。なお、c-MA3については、平成19年9月30日時点の鑑定評価書の概要を記載しております。

(参考資料3) 外観写真

0-2-065 グランメゾン七福



0-5-066 willDo 東別院



0-6-067 willDo 新大阪



0-7-068 willDo 岡山駅西口



F-4-038 コロネード春日

