

平成19年12月10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)
0-3-079	AS プレミアム礎町	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス 8号	462,510
0-3-080	AS レジデンス笹口	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス 8号	266,000
0-5-081	willDo 松原	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス 8号	549,000
0-5-082	willDo 四日市鶴の森	SBI プランナーズ株式会社	529,150
0-6-083	willDo 三宮イースト	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス 8号	731,000
0-6-084	willDo 上新庄 w I	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス 8号	366,000
合 計			2,903,660

(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 12 月 10 日

(3) 取得予定日
平成 19 年 12 月 14 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払

(6) 特記事項

上記取得予定資産のうち、「0-5-082 willDo 四日市鶉の森」を除く売主は、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
0-3-079	AS プレミアム礎町	地方	ワンルーム
0-3-080	AS レジデンス笹口	地方	ワンルーム
0-5-081	willDo 松原	地方	ワンルーム
0-5-082	willDo 四日市鶉の森	地方	ワンルーム
0-6-083	willDo 三宮イースト	地方	ワンルーム
0-6-084	willDo 上新庄 w I	地方	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。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10月31日現在の情報を記載しております。

I. 物件名称：AS プレミアム礎町

取得資産の種類	信託受益権	取得予定価格	462,510千円
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12月31日
◇ 物件の特性			
J R信越本線「新潟」駅から徒歩約23分に立地します。また、商業中心地である古町エリアや万代シティエリアは800m～1.5km圏内にあり、その他に、新潟市内の主要な交通機関であるバス路線についても「礎町」バス停が徒歩約6分の位置にあり、当該バス停は7～20時の間、2～6分の運行間隔で「新潟」駅までアクセスできるなど交通利便性も確保された地域です。対象物件の貸室は1LDKのシングルタイプで構成されています。専有部設備として、浴室には追い焚き、トイレにはウォシュレット、居室には2つのクローゼットなどがあります。これら十分な設備を整えることにより、古町エリア及び「新潟」駅周辺エリア勤務の社会人の需要に応じられる物件となっています。			
◇ 物件の概要			
所在地(注1)	(住居表示)新潟県新潟市中央区礎町通五ノ町2267番地1 (地番)新潟県新潟市中央区礎町通五ノ町2267番1、2269番5、		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)
	敷地面積(注1)	659.45㎡	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)	2,174.07㎡	建築時期(注1)
	構造・階数(注1)	RC造陸屋根9階建	
タイプ別賃貸可能戸数	48戸(1LDK:48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	株式会社アバマンショッピング
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	バス・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	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19年12月1日	賃貸可能面積	1,868.64㎡
鑑定評価額	469,000千円	賃貸面積	1,868.64㎡
直接還元法による価格	467,000千円	月額賃料(注7)	3,615千円
総賃貸収益	41,697千円	敷金・保証金等	6,441千円
総賃貸費用	11,448千円	稼働率(戸数ベース)	100.00%
賃貸純収益(NOI)	30,249千円	稼働率(面積ベース)(注8)	100.00%
一時金の運用益	119千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況(注9)	
資本的支出	1,409千円	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)	28,959千円	調査時点	平成19年10月12日
直接還元利回り	6.2%	緊急修繕費	—
DCF法による価格	471,000千円	短期修繕費(1年以内)	—
割引率	6.0%	長期修繕費(12年以内)	29,273千円
最終還元利回り	6.4%	予想最大損失率(PML)	13.9%
原価法による積算価格	506,000千円		
特記事項：該当事項はありません。			

(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、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10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19年10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、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。

II. 物件名称：AS レジデンス笹口

取得資産の種類	信託受益権	取得予定価格	266,000 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 12 月 31 日
◇ 物件の特性			
J R 信越本線「新潟」駅から徒歩約 10 分に立地します。その他に、新潟市内の主要な交通機関であるバス路線についても「笹口」バス停が徒歩約 2 分の位置にあります。商業施設として、「新潟」駅南口にはけやき通り沿いに飲食店等が集まり、ディスカウントストアや大型書店も進出するなど、生活・交通の利便性ともに良好な地域となっています。対象物件の貸室は 1LDK のシングルタイプで構成されており、新潟市の中心地近接性などから、駅周辺に集積された企業勤務者や大学・専門学校生の需要に適した物件となっています。			
◇ 物件の概要			
所在地 (注 1)	(住居表示) 新潟県新潟市中央区笹口二丁目 13 番地 14 (地 番) 新潟県新潟市中央区笹口二丁目 13 番 14		
土地	所有形態	所有権	用途地域 (注 2)
	敷地面積 (注 1)	284.00 m ²	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)	1,055.84 m ²	建築時期 (注 1)
	構造・階数 (注 1)	RC 造陸屋根 8 階建	
タイプ別賃貸可能戸数	28 戸 (1LDK : 28 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	株式会社アバマンショッピング
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	バス・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	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 19 年 12 月 1 日	賃貸可能面積	970.20 m ²
鑑定評価額	266,000 千円	賃貸面積	970.20 m ²
直接還元法による価格	267,000 千円	月額賃料 (注 7)	2,051 千円
総賃貸収益	23,832 千円	敷金・保証金等	1,726 千円
総賃貸費用	7,142 千円	稼働率 (戸数ベース)	100.00%
賃貸純収益 (NOI)	16,690 千円	稼働率 (面積ベース) (注 8)	100.00%
一時金の運用益	34 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	728 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)	15,996 千円	調査時点	平成 19 年 10 月 12 日
直接還元利回り	6.0%	緊急修繕費	—
DCF 法による価格	264,000 千円	短期修繕費 (1 年以内)	—
割引率	5.8%	長期修繕費 (12 年以内)	14,482 千円
最終還元利回り	6.2%	予想最大損失率 (PML)	9.9%
原価法による積算価格	288,000 千円		
特記事項：本物件土地から南側隣地にアスファルト舗装が越境していますが、隣地所有者との間で、当該越境の合意はなされていませんが、越境については当初委託者が是正を行う予定です。			

- (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、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 10 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 19 年 10 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、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。

Ⅲ. 物件名称：willDo 松原

取得資産の種類	信託受益権	取得予定価格	549,000 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12月31日
◇ 物件の特性			
名古屋市内営鶴舞線「大須観音」駅から徒歩約9分に立地します。生活利便施設として、南北約500m・東西約500mほどもある「大須商店街」のアーケードがあり、生活利便性が高い地域となっています。また、「名古屋」駅まで約3分と、都心部へのアクセスもよく交通利便性も確保されています。対象物件の貸室は1Kのシングル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。			
◇ 物件の概要			
所在地 (注1)	(住居表示) 愛知県名古屋市中区松原二丁目16番1号 (地番) 愛知県名古屋市中区松原二丁目1601番、1619番		
土地	所有形態	所有権	用途地域 (注2)
	敷地面積 (注1)	350.21 m ²	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)	1,395.41 m ²	建築時期 (注1)
	構造・階数 (注1)	RC造陸屋根 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・インベストメンツ株式会社	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	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19年12月1日	賃貸可能面積	1,344.60 m ²
鑑定評価額	549,000 千円	賃貸面積	348.60 m ²
直接還元法による価格	554,000 千円	月額賃料 (注7)	1,015 千円
総賃貸収益	42,073 千円	敷金・保証金等	—
総賃貸費用	9,213 千円	稼働率 (戸数ベース)	25.93% (注11)
賃貸純収益 (NOI)	32,860 千円	稼働率 (面積ベース) (注8)	25.93% (注11)
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	754 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)	32,106 千円	調査時点	平成19年11月8日
直接還元利回り	5.8%	緊急修繕費	—
DCF法による価格	543,000 千円	短期修繕費 (1年以内)	—
割引率	5.6%	長期修繕費 (12年以内)	2,916 千円
最終還元利回り	6.0%	予想最大損失率 (PML)	12.5%
原価法による積算価格	546,000 千円		
特記事項：該当事項はありません。			

(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、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10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19年10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、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。

(注11) 平成19年11月30日時点の稼働率は、戸数ベース79.63%、面積ベース79.63%です。

IV. 物件名称：willDo 四日市鶉の森

取得資産の種類	信託受益権	取得予定価格	529,150千円
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19年12月31日
◇ 物件の特性			
<p>近鉄名古屋線「近鉄四日市」駅から徒歩約10分に立地します。当該エリアは周辺には公園や病院・半径約1.5km圏内には小学校や市役所を有し、また最寄駅周辺には映画館複合型の商業施設などがあることから生活利便性が高い地域になっています。その他に、「近鉄名古屋」駅まで同路線を利用することにより約35分で移動できるなど中心地にも比較的近接しています。対象物件は、平成19年9月竣工物件の1K、1LDK、2LDKの複合タイプであり、外装をタイル張りとし、デザイン性と耐久性を備えております。商業地接近性・利便性の高さや、複合タイプであることなどから、ファミリーや単身者の需要に応じられ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)三重県四日市市鶉の森二丁目12番17号 (地番)三重県四日市市鶉の森二丁目759番1		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)
	敷地面積(注1)	1,064.79㎡	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)	2,426.31㎡	建築時期(注1)
	構造・階数(注1)	RC造陸屋根7階建	
タイプ別賃貸可能戸数	54戸(1K:24戸、1LDK:18戸、2LDK:12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	株式会社ミニテック
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	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19年12月1日	賃貸可能面積	2,160.00㎡
鑑定評価額	558,000千円	賃貸面積	1,650.60㎡
直接還元法による価格	560,000千円	月額賃料(注7)	3,077千円
総賃貸収益	46,724千円	敷金・保証金等	—
総賃貸費用	11,218千円	稼働率(戸数ベース)	72.22%
賃貸純収益(NOI)	35,506千円	稼働率(面積ベース)(注8)	76.42%
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	1,345千円	調査会社	日本ERI株式会社
純収益(NCF)(注10)	34,161千円	調査時点	平成19年10月9日
直接還元利回り	6.1%	緊急修繕費	—
DCF法による価格	556,000千円	短期修繕費(1年以内)	—
割引率	5.9%	長期修繕費(12年以内)	29,630千円
最終還元利回り	6.3%	予想最大損失率(PML)	10.4%
原価法による積算価格	534,000千円		
<p>特記事項：本物件土地から隣地(水路)へ境界壁のコンクリートが越境していますが、当該越境については隣地所有者との間で、当該越境の原因となった公共物の加工が許可されており、隣地所有者から問題としない旨の言質を得ています。</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、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10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19年10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、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。

V. 物件名称：willDo 三宮イースト

取得資産の種類	信託受益権	取得予定価格	731,000千円
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12月31日
◇ 物件の特性			
阪神電鉄本線「春日野道」駅から徒歩約9分、JR東海道本線「三ノ宮」駅まで徒歩で約11分に位置しています。「春日野道」駅前は国道2号線に面し、後方には春日野通商店街が控えており生活利便性が確保されています。対象物件の貸室は1Kのシングルタイプで構成されており、「三ノ宮」駅周辺勤務の社会人や、対象物件周辺の大学通学者などをターゲットとし、神戸市中心部への接近性に優れていることから、十分な競争力をもった物件となっています。			
◇ 物件の概要			
所在地(注1)	(住居表示) 兵庫県神戸市中央区日暮通六丁目1番24号 (地番) 兵庫県神戸市中央区日暮通六丁目362番1		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)
	敷地面積(注1)	618.45㎡	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)	2,061.71㎡	建築時期(注1)
	構造・階数(注1)	RC造陸屋根	9階建
タイプ別賃貸可能戸数	63戸(1K:62戸、1DK:1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	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	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19年12月1日	賃貸可能面積	1,722.13㎡
鑑定評価額	731,000千円	賃貸面積	1,694.86㎡
直接還元法による価格	737,000千円	月額賃料(注7)	4,398千円
総賃貸収益	54,452千円	敷金・保証金等	—
総賃貸費用	12,718千円	稼働率(戸数ベース)	98.41%
賃貸純収益(NOI)	41,734千円	稼働率(面積ベース)(注8)	98.42%
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	477千円	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)	41,257千円	調査時点	平成19年11月5日
直接還元利回り	5.6%	緊急修繕費	—
DCF法による価格	725,000千円	短期修繕費(1年以内)	—
割引率	5.4%	長期修繕費(12年以内)	3,625千円
最終還元利回り	5.8%	予想最大損失率(PML)	14.9%
原価法による積算価格	735,000千円		

特記事項：本物件土地と隣地との境界が一部未確定です。

- (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10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19年10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。

VI. 物件名称：willDo 上新庄 w I

取得資産の種類	信託受益権	取得予定価格	366,000 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12月31日	
◇ 物件の特性				
阪急京都本線「上新庄」駅から徒歩約7分に立地します。最寄駅からは商業中心地である「新大阪」駅まで約14分、「梅田」駅まで約15分と都心へのアクセスが良好で、駅周辺にはスーパーマーケット、コンビニエンスストア、病院、銀行等の商業施設があり、生活・交通の利便性ともに良好な地域となっています。対象物件の貸室は1Kのシングルタイプで構成されており、専有部設備にはウォッシュレットやエアコン・カウンターキッチン（一部）などが設置された物件となっています。				
◇ 物件の概要				
所在地（注1）	（住居表示）大阪府吹田市東御旅町5番54号 （地番）大阪府吹田市東御旅町5123番15,16,17,18			
土地	所有形態	所有権	用途地域（注2）	工業地域
	敷地面積（注1）	767.92 m ²	容積率/建ぺい率（注3）	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途（注1）	共同住宅
	延床面積（注1）	987.00 m ²	建築時期（注1）	平成19年6月15日
	構造・階数（注1）	RC造スレートぶき8階建		
タイプ別賃貸可能戸数	31戸（1K：31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	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19年12月1日	賃貸可能面積	912.95 m ²	
鑑定評価額	366,000 千円	賃貸面積	883.50 m ²	
直接還元法による価格	370,000 千円	月額賃料（注7）	2,065 千円	
総賃貸収益	26,813 千円	敷金・保証金等	—	
総賃貸費用	6,130 千円	稼働率（戸数ベース）	96.77%	
賃貸純収益(NOI)	20,683 千円	稼働率（面積ベース）（注8）	96.77%	
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	704 千円	調査会社	日本 ERI 株式会社	
純収益(NCF)（注10）	19,979 千円	調査時点	平成19年11月9日	
直接還元利回り	5.4%	緊急修繕費	—	
DCF法による価格	361,000 千円	短期修繕費（1年以内）	—	
割引率	5.2%	長期修繕費（12年以内）	15,170 千円	
最終還元利回り	5.6%	予想最大損失率（PML）	12.5%	
原価法による積算価格	385,000 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10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19年10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6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
AS プレミアム礎町	有限会社ASNディベロップメント	株式会社理建設計	株式会社本間組	株式会社新潟建築確認検査機構	株式会社理建設計	株式会社NTTファシリティーズ
AS レジデンス笹口	日生不動産株式会社	株式会社M&A総合設計	伸晃建設株式会社	株式会社新潟建築確認検査機構	株式会社M&A総合設計	株式会社NTTファシリティーズ
willDo 松原	株式会社ケイエイチハウジング	株式会社日東建設一級建築士事務所	株式会社日東建設	愛知県名古屋市	GOTO構造設計室	株式会社NTTファシリティーズ
willDo 四日市鵜の森	SBIプランナーズ株式会社	SBIプランナーズ株式会社一級建築士事務所	SBIプランナーズ株式会社	三重県四日市市	株式会社コア設計	株式会社NTTファシリティーズ
willDo 三宮イースト	和田興産株式会社	有限会社大土呂巧建築設計事務所	株式会社山田工務店	日本 TESTING 株式会社	有限会社大土呂巧建築設計事務所	株式会社NTTファシリティーズ
willDo 上新庄wI	個人	森繁建設株式会社一級建築士事務所	森繁建設株式会社	株式会社近畿建築確認検査機構	森繁建設株式会社一級建築士事務所	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：AS プレミアム礎町

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ASNディベロップメント
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9月27日	—

物件名称：AS レジデンス笹口

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	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ASNディベロップメント
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9月27日	—

物件名称：willDo 松原

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	株式会社ケイエイチハウジング
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 9 月 28 日	—

物件名称：willDo 四日市鶴の森

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	SBI プランナーズ株式会社	—
特別な利害関係にある者との関係	特別な利害関係にある者以外	—
取得経緯・理由等	—	—
取得価格（千円）	—	—
取得時期	—	—

物件名称：willDo 三宮イースト

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	和田興産株式会社
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 9 月 28 日	—

物件名称：willDo 上新庄 w I

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	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 10 月 30 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：AS プレミアム礎町、AS レジデンス笹口、willDo 松原、willDo 三宮イースト、willDo 上新庄 w I

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おりません。

物件名称：willDo 四日市鶴の森

商号	SBIプランナーズ株式会社
本店所在地	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目18番24号
代表者	代表取締役 矢田 好孝
資本金	金4億7,064万8,092円
出資者	－（注）
主な事業内容	1. 土木建築工事業 2. 土地の開発、造成および分譲 3. 不動産の売買および仲介の代理または媒介事業、他
本投資法人との関係	当該事項はありません。

（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、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19年12月7日に開催されたコンプライアンス委員会、同年12月10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12月10日に取締役会において承認決議され、同年12月10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
AS プレミアム礎町	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）
AS レジデンス笹口	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）
willDo 松原	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）
willDo 四日市鶴の森	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 三宮イースト	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）
willDo 上新庄 w I	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19年12月7日に開催されたコンプライアンス委員会、同年12月10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12月10日に取締役会において承認決議され、同年12月10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

47,490千円(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。

委託先	属性
株式会社リプラス	本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、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19年12月7日に開催されたコンプライアンス委員会、同年12月10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12月10日に取締役会において承認決議され、同年12月10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(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	1.1
	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	0.3
	0-1-023	willDo南12条	地方	460,839	0.5
	0-1-032	willDo北24条	地方	316,000	0.3
	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	0.5
	0-1-036	willDo南平岸	地方	315,000	0.3
	0-2-037	willDo西下台町	地方	512,000	0.5
	0-2-054	willDo上杉3丁目	地方	506,000	0.5
	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	0.6
	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	地方	490,095	0.5
	0-5-026	エクセルシオール栄	地方	641,767	0.6
	0-5-027	ステージ日比野	地方	317,603	0.3
	0-5-040	willDo千代田	地方	633,000	0.6
	0-5-041	willDo太閤通	地方	1,120,000	1.1
	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	0.5	
0-5-057	ステージ黄金	地方	600,000	0.6	
0-5-063	willDo稲永	地方	641,000	0.6	
0-6-014	willDo市岡	地方	722,761	0.7	
0-6-015	willDo海老江	地方	350,904	0.3	
0-6-016	willDo今福西	地方	413,857	0.4	
0-6-017	メゾンフローラ	地方	584,285	0.6	
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	0.2	
0-6-030	willDo深江南	地方	184,716	0.2	

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	0-6-044	willDo大日	地方	217,000	0.2
	0-6-045	willDo新大阪s II	地方	244,000	0.2
	0-6-046	willDo塚本	地方	730,000	0.7
	0-6-047	willDo天満橋	地方	338,000	0.3
	0-6-048	willDo堺筋本町	地方	325,000	0.3
	0-6-049	willDo谷町	地方	1,040,000	1.0
	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	0.7
	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	2.2
	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	0.8
	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	2.4
	0-9-061	NKR呉服町	地方	231,000	0.2
	0-2-065	グランメゾン七福	地方	342,000	0.3
	0-5-066	willDo東別院	地方	703,000	0.7
	0-6-067	willDo新大阪	地方	861,000	0.8
	0-7-068	willDo岡山駅西口	地方	1,220,000	1.2
	0-3-079	ASプレミアム礎町	地方	462,510	0.5
	0-3-080	ASレジデンス笹口	地方	266,000	0.3
	0-5-081	willDo松原	地方	549,000	0.5
0-5-082	willDo四日市鶉の森	地方	529,000	0.5	
0-6-083	willDo三宮イースト	地方	731,000	0.7	
0-6-084	willDo上新庄w I	地方	366,000	0.4	
ワンルーム計				50,723,374	49.6
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	0.5
	F-2-003	ダイアバレス泉崎	地方	355,095	0.3
	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	1.0
	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	シェモア桜ヶ丘	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	コリンズ津田沼	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	茅ヶ崎ダイカンブラザ	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	0.6	
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	0.6	

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)
ファミリー	F-5-023	ステラートシティ伝馬町	地方	627,785	0.5
	F-5-024	グレースマンション藤	地方	492,761	0.7
	F-5-032	ステラートシティ桜山	地方	735,000	0.7
	F-5-037	グラン・コート黒川	地方	677,000	0.9
	F-6-025	ルネ神戸北町IIセンターコート	地方	878,857	0.6
	F-6-026	willDo西明石	地方	635,666	1.8
	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	地方	1,860,000	0.6
F-9-027	イマージュ霧が丘	地方	662,714	3.0	
ファミリー計				37,044,740	36.3
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	4.1
	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	1.4
	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	ストーリー神宮前	東京都心7区	3,160,000	3.1
プレミアム計				14,412,760	14.1
合計				102,180,875	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 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
0-4-005	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	カレッジスクエア茗荷谷	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
0-6-014	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s I	307,000	212,000	311,000	5.4	303,000	5.1	5.6	285,723	4
0-6-029	グランメール東淀川	261,000	214,900	264,000	5.6	258,000	5.3	5.8	236,069	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 (%)		
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
0-9-019	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
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	926,000	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
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
0-5-081	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
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
ワンルーム小計		51,742,000	45,652,100	52,255,000	-	51,331,000	-	-	50,723,374	
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	リーベスト西千葉	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	コリンス津田沼	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
F-4-029	リーベスト東中山	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	リーベスト中山	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

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-4-035	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	ココネード春日	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-6-025	ルネ神戸北町IIセンターコート	793,000	1,450,000	812,000	6.4	773,000	6.1	6.6	878,857	4
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
ファミリータイプ小計		38,250,000	39,930,000	38,703,000	—	37,928,000	—	—	37,044,740	
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
プレミアムタイプ小計		14,655,000	16,548,000	14,801,000	—	14,644,000	—	—	14,412,760	
合計		104,647,000	102,130,100	105,759,000	—	103,903,000	—	—	102,180,875	

(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。