

平成19年8月29日

各 位

不動産投資信託証券発行者名 リプラス・レジデンシャル投資法人
 東京都港区虎ノ門四丁目1番28号
 虎ノ門タワーズ オフィス
 代 表 者 名 執 行 役 員 佐 久 間 隆 夫
 (コード番号: 8886)
 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 取締役経営管理部長 江 村 真 人
 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)
0-4-062	翔 南浦和	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス8号	396,000
0-5-063	willDo 稲永	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス8号	641,000
0-6-064	エクセレント松屋町	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス8号	810,000
合 計			1,847,000

(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。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8月29日

(3) 取得予定日

平成19年8月31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. 利害関係者との取引」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
0-4-062	翔 南浦和	関東圏	ワンルーム
0-5-063	willDo 稲永	地方	ワンルーム
0-6-064	エクセレント松屋町	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7月31日現在の情報を記載しております。

I. 物件名称：翔 南浦和

取得資産の種類	信託受益権	取得予定価格	396,000千円
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6月30日
◇ 物件の特性			
<p>JR京浜東北線・武蔵野線「南浦和」駅から徒歩約6分に立地します。近隣地域は、中層の共同住宅、店舗付戸建住宅等が建ち並ぶ中に、駐車場等も見られる地域です。最寄駅である「南浦和」駅は2路線の利用が可能であるほか、東京都中心部へと向かう京浜東北線は、平日7時～8時のラッシュ時で1時間当たり約8本が「南浦和」駅からの始発電車となっており、埼玉県南部の京浜東北線沿線の駅において、その選好性は高いです。対象物件は、平成19年3月に竣工した物件であり、全戸南向き、貸室内はコンクリート打ち放し、設備についても、オートロック、TVモニター付インターホン、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1)	(住居表示) 埼玉県さいたま市南区南浦和三丁目8番4号 (地番) 埼玉県さいたま市南区南浦和三丁目563番1		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)
	敷地面積(注1)	376.21 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)	800.93 m ²	建築時期(注1)
	構造・階数(注1)	RC陸屋根5階建	
タイプ別賃貸可能戸数	29戸(1R:28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	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	大和不動産鑑定株式会社	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	734.58 m ²
鑑定評価額	396,000千円	賃貸面積	672.33 m ²
直接還元法による価格	403,000千円	月額賃料(注7)	2,306千円
総賃貸収益	28,669千円	敷金・保証金等	3,904千円
総賃貸費用	6,839千円	稼働率(戸数ベース)	89.66%
賃貸純収益(NOI)	21,829千円	稼働率(面積ベース)(注8)	91.53%
資本的支出等	485千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況(注9)	
純収益(NCF)	21,344千円	調査会社	日本ERI株式会社
直接還元利回り	5.3%	調査時点	平成19年8月10日
DCF法による価格	393,000千円	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	5.5%	長期修繕費(12年以内)	18,390千円
原価法による積算価格	326,000千円	予想最大損失率(PML)	8.1%
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7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7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。

II. 物件名称：willDo 稲永

取得資産の種類	信託受益権	取得予定価格	641,000千円
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6月30日

◇ 物件の特性

名古屋臨海高速鉄道あおなみ線「稲永」駅から徒歩約6分に立地します。近隣地域は、中高層の共同住宅、戸建住宅、中小規模の工場、倉庫等が混在する住・工混在地域です。2004年の名古屋臨海高速鉄道あおなみ線開通に伴い、近年マンション等の建築が目立つようになり、住・工混在地域としての色彩を強めつつあります。中小規模の工場、倉庫等が未だに多く存しており、住環境にやや難はあるものの最寄り駅及び名古屋市中心部へのアクセスは比較的良好であり、日常生活上の利便性に難点はありません。対象物件は平成19年3月竣工であり、グレードにも難はありません。設備についても、オートロック等が備わり需要者のニーズを十分に満たすものとなっています。

◇ 物件の概要

所在地(注1)	(住居表示)愛知県名古屋市港区十一屋二丁目322番地 (地番)愛知県名古屋市港区十一屋二丁目322番		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)
	敷地面積(注1)	1,229.59㎡	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)	2,457.69㎡	建築時期(注1)
	構造・階数(注1)	RC陸屋根8階建	
タイプ別賃貸可能戸数	91(1K:90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	—
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 (サブマスターリースにおいて賃料保証型)

◇ 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	大和不動産鑑定株式会社	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	2,345.65㎡
鑑定評価額	641,000千円	賃貸面積	2,345.65㎡
直接還元法による価格	636,000千円	月額賃料(注7)	4,400千円
総賃貸収益	55,462千円	敷金・保証金等	4,320千円
総賃貸費用	16,378千円	稼働率(戸数ベース)	100.0%
賃貸純収益(NOI)	39,083千円	稼働率(面積ベース)(注8)	100.0%
資本的支出等	2,179千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況(注9)	
純収益(NCF)	36,903千円	調査会社	日本ERI株式会社
直接還元利回り	5.8%	調査時点	平成19年8月10日
DCF法による価格	643,000千円	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)	38,580千円
原価法による積算価格	636,000千円	予想最大損失率(PML)	14.6%

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7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7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。

Ⅲ. 物件名称：エクセレント松屋町

取得資産の種類	信託受益権	取得予定価格	810,000千円
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7月31日

◇ 物件の特性

大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「松屋町」駅から徒歩約4分、大阪市営地下鉄谷町線「谷町六丁目」駅から徒歩約8分に立地します。当該地域が存する松屋町筋沿道は、低層店舗と中高層の共同住宅等の住居系用途が見られる住商混在地域が形成されています。最寄駅「松屋町」駅から大阪ミナミ地区の中心部である「心斎橋」駅へは乗車時間約3分、大阪キタ地区の中心部である地下鉄谷町線「東梅田」駅へは同線「谷町六丁目」から乗車時間約10分で至り、大阪都心部への接近性は良好です。対象物件の貸室は専有面積約28㎡から33㎡のワンルームタイプで概ね構成されており、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、単身者の需要に十分応じられ得る仕様となっています。

◇ 物件の概要

所在地(注1)	(住居表示) 大阪府大阪市中央区松屋町住吉1番1号		
	(地番) 大阪府大阪市中央区松屋町住吉8番1、121番2 大阪府大阪市中央区神崎町68番2		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)
	敷地面積(注1)	253.12㎡	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)	2,038.64㎡	建築時期(注1)
	構造・階数(注1)	RC陸屋根13階建	
タイプ別賃貸可能戸数	60(1K:46戸、1DK:11戸、1LDK:2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	株式会社タイセイシユアサービス
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	大和不動産鑑定株式会社	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	1,873.10㎡
鑑定評価額	810,000千円	賃貸面積	1,838.32㎡
直接還元法による価格	815,000千円	月額賃料(注7)	4,714千円
総賃貸収益	55,843千円	敷金・保証金等	20千円
総賃貸費用	11,425千円	稼働率(戸数ベース)	96.67%
賃貸純収益(NOI)	44,417千円	稼働率(面積ベース)(注8)	98.14%
資本的支出等	1,208千円	◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況(注9)	
純収益(NCF)	43,209千円	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	5.3%	調査時点	平成19年8月2日
DCF法による価格	808,000千円	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	5.5%	長期修繕費(12年以内)	4,207千円
原価法による積算価格	669,000千円	予想最大損失率(PML)	9.8%

特記事項：本物件は、航空法に基づく高さ制限を受けます。

本物件は、周知の埋蔵文化財包蔵地指定に基づく文化財保護法の制限を受けております。

- (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、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7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7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。

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3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
翔 南浦和	株式会社希望社	株式会社希望社	株式会社希望社	イーハウス建築センター株式会社	株式会社希望社	株式会社NTTファシリティーズ
willDo 稲永	株式会社沢田工務店	かとう建築設計工房	株式会社沢田工務店名古屋支店	名古屋市建築主事	シグマ構造システム有限公司	株式会社NTTファシリティーズ
エクセレント松屋町	株式会社タイセイシュアサービス	株式会社匠都建築工房	株木建設株式会社大阪支店	日本テストイング株式会社	株式会社匠都建築工房	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：翔 南浦和

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	株式会社希望社
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18年6月29日	—

物件名称：willDo 稲永

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	株式会社沢田工務店
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：エクセレント松屋町

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	株式会社タイセイシュアサービス
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7月25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：翔 南浦和、willDo 稲永、エクセレント松屋町

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） 安倍隆裕（職務執行者）
資本金	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	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。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。

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日に開催されたコンプライアンス委員会、同年8月29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8月29日に取締役会において承認決議され、同年8月29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
翔 南浦和	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 稲永	賃料・駐車場収入に対する1.5% （消費税及び地方消費税を含みます）
エクセレント松屋町	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）

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 8 月 23 日に開催されたコンプライアンス委員会、同年 8 月 29 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 8 月 29 日に取締役会において承認決議され、同年 8 月 29 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

36,940 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	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。

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 8 月 23 日に開催されたコンプライアンス委員会、同年 8 月 29 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 8 月 29 日に取締役会において承認決議され、同年 8 月 29 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 19 年 9 月期における運用状況への影響は軽微であります。

以上

* 本資料の配布先： 兜クラブ、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	O-1-001	サテラ北 34 条	地方	1,133,714	1.3
	O-1-002	カレラ 2.9	地方	281,285	0.3
	O-1-003	サッポロヒルズ	地方	287,666	0.3
	O-1-004	サテラ永山	地方	342,428	0.4
	O-4-005	ベル越谷 21	関東圏	499,333	0.6
	O-4-006	ジョイフル狭山	関東圏	216,619	0.3
	O-4-007	ルミエール八王子	関東圏	480,761	0.6
	O-4-008	willDo 清澄 (注4)	関東圏	5,024,619	5.8
	O-4-009	ターキーズ田園調布第 2	関東圏	281,523	0.3
	O-4-010	スカイコート 100	関東圏	379,857	0.4
	O-4-011	FC 高砂町	関東圏	233,142	0.3
	O-4-012	サイトピア	関東圏	506,142	0.6
	O-5-013	willDo 金山正木 (注4)	地方	490,095	0.6
	O-6-014	willDo 市岡 (注4)	地方	722,761	0.8
	O-6-015	willDo 海老江 (注4)	地方	350,904	0.4
	O-6-016	willDo 今福西 (注4)	地方	413,857	0.5
	O-6-017	メゾンフローラ	地方	584,285	0.7
	O-6-018	ウィンドフォー南本町	地方	307,142	0.4
	O-9-019	スターズ内山	地方	160,000	0.2
	O-9-020	内山南小倉駅前ビル	地方	579,761	0.7
	O-9-021	デュミナス唐人町	地方	209,714	0.2
	O-9-022	ストリームライン大濠	地方	382,857	0.4
	O-1-023	willDo 南 12 条 (注4)	地方	460,839	0.5
	O-4-024	VISTA シュプリーム	関東圏	563,584	0.7
	O-4-025	ジョイ尾山台	東京都心 7 区	624,265	0.7
	O-5-026	エクセルシオール栄	地方	641,767	0.7
	O-5-027	ステージア日比野	地方	317,603	0.4
	O-6-028	willDo 新大阪 s I (注4)	地方	285,723	0.3
	O-6-029	グランメール東淀川	地方	236,069	0.3
	O-6-030	willDo 深江南 (注4)	地方	184,716	0.2
	O-4-031	エステージ大塚	関東圏	725,229	0.8
	O-1-032	willDo 北 24 条 (注4)	地方	316,000	0.4
	O-1-033	フラットカレラ	地方	290,000	0.3
	O-1-034	s13w9 h+	地方	463,000	0.5
	O-1-035	s9w12 h+	地方	533,000	0.6
	O-1-036	willDo 南平岸 (注4)	地方	315,000	0.4
	O-2-037	willDo 西下台町 (注4)	地方	512,000	0.6
	O-4-038	willDo 新座 (注4)	関東圏	590,438	0.7
	O-4-039	東信松涛マンション	東京都心 7 区	912,000	1.1
	O-5-040	willDo 千代田 (注4)	地方	633,000	0.7
	O-5-041	willDo 太閤通 (注4)	地方	1,120,000	1.3
	O-5-042	willDo 金山 (注4)	地方	370,000	0.4
	O-5-043	willDo 金山沢下 (注4)	地方	375,000	0.4
	O-6-044	willDo 大日 (注4)	地方	217,000	0.3
	O-6-045	willDo 新大阪 s II (注4)	地方	244,000	0.3
	O-6-046	willDo 塚本 (注4)	地方	730,000	0.8
	O-6-047	willDo 天満橋 (注4)	地方	338,000	0.4
	O-6-048	willDo 堺筋本町 (注4)	地方	325,000	0.4
	O-6-049	willDo 谷町 (注4)	地方	1,040,000	1.2
	O-6-050	インペリアル桜川南 II	地方	486,000	0.6
	O-6-051	willDo 難波 w I (注4)	地方	690,000	0.8
	O-6-052	是空弁天	地方	466,000	0.5
	O-9-053	willDo 中洲 (注4)	地方	2,460,000	2.8
	O-2-054	willDo 上杉 3 丁目 (注4)	地方	506,000	0.6
	O-4-055	ハーモニー上北沢	東京都心 7 区	400,000	0.5
	O-5-056	willDo 勝川 (注4)	地方	503,000	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)
ワンルーム	O-5-057	ステージア黄金	地方	600,000	0.7
	O-6-058	willDo 鶴見諸口(注4)	地方	180,000	0.2
	O-6-059	willDo 浜崎通	地方	2,280,000	2.6
	O-6-060	セントアミー西天満	地方	493,000	0.6
	O-9-061	NKR 呉服町	地方	231,000	0.3
	O-4-062	翔 南浦和	関東圏	396,000	0.5
	O-5-063	willDo 稲永	地方	641,000	0.7
	O-6-064	エクセレント松屋町	地方	810,000	0.9
ワンルーム小計				38,373,698	44.4
ファミリー	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	地方	396,190	0.5
	F-2-002	グリーンパーク小松島	地方	550,523	0.6
	F-2-003	ダイアパレス泉崎	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-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	1.8
	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	1.8
	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	0.9
	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	2.4
	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(注4)	東京都心7区	1,764,809	2.0
	F-4-018	シュモア桜ヶ丘	関東圏	609,904	0.7
	F-4-019	リーバスト西千葉	関東圏	2,152,476	2.5
	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	6.1
	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンブラザ	関東圏	453,571	0.5
	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	0.6
	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(注4)	地方	635,666	0.7
	F-9-027	イマージュ霧が丘	地方	662,714	0.8
	F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	関東圏	477,587	0.6
	F-4-029	リーバスト東中山	関東圏	1,371,314	1.6
	F-4-030	リーバスト中山	関東圏	837,348	1.0
	F-4-031	MGA 金町	関東圏	484,000	0.6
	F-5-032	ステラートシティ桜山	地方	735,000	0.9
	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	地方	1,860,000	2.2
	F-3-034	アークハイム新潟	地方	1,060,000	1.2
	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	東京都心7区	662,000	0.8
	F-4-036	ロフティー平井	関東圏	324,000	0.4
	F-5-037	グラン・コート黒川	地方	677,000	0.8
ファミリー小計				33,929,450	39.3
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	4.9
	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	4,344,238	5.0
	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	4.3
プレミアム小計				14,116,189	16.3
合計				86,419,337	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。

(注4) 物件名称につきまして、平成19年9月1日より記載のとおり名称変更を予定しております。詳細につきましては、平成19年8月29日付の「運用資産の新ブランド採用に関するお知らせ」をご参照ください。

(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 (%)		
O-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
O-1-002	カレラ 2.9	293,000	283,200	299,000	5.7	287,000	5.7	5.9	281,285	4
O-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
O-1-004	サテラ永山	403,000	630,200	403,000	7.5	403,000	7.3	7.7	342,428	1
O-4-005	ベル越谷 21	525,000	474,000	539,000	5.6	519,000	5.8	5.9	499,333	3
O-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
O-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
O-4-008	willDo 清澄 (注4)	5,270,000	4,339,000	5,570,000	4.8	5,270,000	4.7	4.9	5,024,619	2
O-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
O-4-010	スカイコート 100	406,000	—	406,000	5.8	406,000	5.3	5.9	379,857	5
O-4-011	FC 高砂町	252,000	196,000	258,000	5.5	249,000	5.7	5.8	233,142	3
O-4-012	サイトピア	541,000	327,600	543,000	5.7	537,000	5.4	5.9	506,142	1
O-5-013	willDo 金山正木 (注4)	539,000	382,000	557,000	5.7	521,000	5.7	6.0	490,095	4
O-6-014	willDo 市岡 (注4)	750,000	569,000	755,000	5.6	743,000	5.4	5.7	722,761	1
O-6-015	willDo 海老江 (注4)	354,000	259,000	363,000	5.5	344,000	5.5	5.8	350,904	4
O-6-016	willDo 今福西 (注4)	426,000	—	434,000	5.5	423,000	5.2	5.8	413,857	5
O-6-017	メゾンフローラ	585,000	—	600,000	5.6	575,000	5.4	6.0	584,285	5
O-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
O-9-019	スターズ内山	169,000	—	170,000	6.2	167,000	5.9	6.4	160,000	7
O-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
O-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
O-9-022	ストリームライン大濠	441,000	—	447,000	5.7	439,000	5.4	6.0	382,857	5
O-1-023	willDo 南 12 条 (注4)	479,000	470,000	494,000	5.9	463,000	5.9	6.2	460,839	4
O-4-024	VISTA シュプリーム	599,000	485,800	603,000	5.1	591,000	4.9	5.3	563,584	1
O-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
O-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
O-5-027	ステージ日比野	339,000	281,400	363,000	5.2	339,000	5.1	5.3	184,716	2
O-6-028	willDo 新大阪 s I (注4)	313,000	—	317,000	5.4	309,000	5.1	5.6	725,229	7
O-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
O-6-030	willDo 深江南 (注4)	199,000	186,400	201,000	5.8	197,000	5.6	6.0	413,857	1
O-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
O-1-032	willDo 北 24 条 (注4)	316,000	336,000	316,000	5.8	316,000	5.5	5.9	316,000	8
O-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
O-1-034	s13w9 h+	463,000	447,000	459,000	5.6	465,000	5.3	5.7	463,000	8
O-1-035	s9w12 h+	533,000	595,000	529,000	5.6	534,000	5.3	5.7	533,000	8
O-1-036	willDo 南平岸 (注4)	315,000	300,000	314,000	5.8	316,000	5.5	5.9	315,000	8
O-2-037	willDo 西下台町 (注4)	512,000	552,000	536,000	6.5	512,000	6.4	6.6	512,000	2
O-4-038	willDo 新座 (注4)	630,000	544,000	660,000	5.7	630,000	5.6	5.8	590,438	2
O-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
O-5-040	willDo 千代田 (注4)	633,000	506,000	639,000	5.5	627,000	5.4	5.7	633,000	9
O-5-041	willDo 太閤通 (注4)	1,120,000	927,000	1,130,000	5.5	1,110,000	5.2	5.8	1,120,000	5
O-5-042	willDo 金山 (注4)	370,000	292,000	375,000	5.6	365,000	5.5	5.8	370,000	9
O-5-043	willDo 金山沢下 (注4)	375,000	325,000	381,000	5.6	369,000	5.5	5.8	375,000	9
O-6-044	willDo 大日 (注4)	217,000	182,000	221,000	5.8	215,000	6.0	6.1	217,000	3
O-6-045	willDo 新大阪 s II (注4)	244,000	197,100	246,000	5.4	241,000	5.1	5.6	244,000	7
O-6-046	willDo 塚本 (注4)	730,000	604,000	738,000	5.6	721,000	5.3	5.8	730,000	7
O-6-047	willDo 天満橋 (注4)	338,000	262,000	346,000	5.3	335,000	5.5	5.6	338,000	3
O-6-048	willDo 堺筋本町 (注4)	325,000	270,000	331,000	5.5	323,000	5.7	5.8	325,000	3
O-6-049	willDo 谷町 (注4)	1,040,000	793,000	1,070,000	5.3	1,030,000	5.0	5.6	1,040,000	5
O-6-050	インペリアル桜川南 II	486,000	402,000	498,000	5.6	481,000	5.8	5.9	486,000	3
O-6-051	willDo 難波 w I (注4)	690,000	553,000	701,000	5.6	685,000	5.8	5.9	690,000	3
O-6-052	是空弁天	466,000	374,000	472,000	5.4	459,000	5.1	5.6	466,000	7
O-9-053	willDo 中洲 (注4)	2,460,000	2,440,000	2,680,000	5.2	2,460,000	5.1	5.3	2,460,000	2
O-2-054	willDo 上杉 3 丁目 (注4)	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 (%)		
O-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
O-5-056	willDo 勝川 (注4)	503,000	430,000	513,000	5.7	493,000	5.4	6.0	503,000	7
O-5-057	ステージャ黄金	600,000	498,000	610,000	5.7	589,000	5.5	6.0	600,000	6
O-6-058	willDo 鶴見諸口 (注4)	180,000	168,000	183,000	5.9	178,000	6.1	6.2	180,000	3
O-6-059	willDo 浜崎通 (注4)	2,280,000	1,850,000	2,310,000	5.8	2,260,000	5.7	6.0	2,280,000	9
O-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
O-9-061	NKR 呉服町	231,000	252,200	232,000	5.5	229,000	5.2	5.7	231,000	7
O-4-062	翔 南浦和	396,000	326,000	403,000	5.3	393,000	5.1	5.5	396,000	9
O-5-063	willDo 稲永	641,000	636,000	636,000	5.8	643,000	5.6	6.0	641,000	9
O-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
ワンルーム (計 64 物件) 小計		39,212,000	31,254,700	40,133,000	-	38,916,000	-	-	38,373,714	-
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 (注4)	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	ルネ神田II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 (注4)	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
ファミリー (計 37 物件) 小計		35,065,000	24,485,150	35,362,000	-	34,822,000	-	-	32,129,735	-
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
P-4-004	c-MA3	4,720,000	-	4,757,000	4.5	4,710,000	4.2	4.6	4,344,238	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		14,637,000	5,026,000	14,713,000	-	14,609,000	-	-	14,116,190	-
合計 (計 107 物件)		88,914,000	60,765,850	90,208,000	-	88,347,000	-	-	84,419,367	-

- (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) 物件名称につきまして、平成19年9月1日より記載のとおり名称変更を予定しております。詳細につきましては、平成19年8月29日付の「運用資産の新ブランド採用に関するお知らせ」をご参照ください。

(参考資料3) 外観写真

0-4-062 翔 南浦和



0-5-063 willDo 稲永



0-6-064 エクセレント松屋町

