



平成27年9月15日

各位

不動産投資信託証券発行者名 日本賃貸住宅投資法人
東京都港区新橋六丁目16番12号
代表者名 執行役員 トシヤ・クロダ
(コード番号:8986)
資産運用会社名 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント
代表者名 代表取締役社長 東野 豊
問い合わせ先 執行役員経営管理部長 中村 修次
Tel. 03-5425-5600

資産の譲渡に関するお知らせ

日本賃貸住宅投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産運用を委託している株式会社ミカサ・アセット・マネジメント(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日開催の投資委員会及び取締役会において、下記の譲渡(以下「本件譲渡」といいます。)を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

I. 基本方針

本投資法人は、長期的に安定した利益配分を実現するため、①東京23区を中心とした首都圏での新規物件の取得(原則1物件10億円以上)及び首都圏以外の地域トップクラスの大型物件の取得(原則1物件10億円以上)と、②運用効率向上を目的とした、主に首都圏以外の築年数が比較的古い小型物件(特に1物件5億円以下)等の売却により、『資産規模の継続的拡大とポートフォリオの質の向上』を目指しています。

II. 本件譲渡の理由

本投資法人は、上記基本方針に基づき直近3期間(前々期、前期、当期)で、新規14物件(取得価格総額298億円=1物件平均21億円)の取得及び保有2物件(譲渡価格総額4億円)の譲渡を行いました。本資産運用会社は、本投資法人の取得実績及び足元の不動産売買市場の状況等を考慮し、本件譲渡の入札を実施いたしました。なお、譲渡予定物件は、いずれも含み損のある小規模物件であることや、運用の効率性等を勘案し譲渡の対象としたものです。入札の結果、譲渡予定価格がいずれも鑑定評価額を上回り、本件譲渡が妥当であると判断いたしました。

また、本件譲渡に伴い譲渡損失(62百万円)及び費用(53百万円)の合計115百万円が発生する見込みですが、配当積立金(残高約70億円)の充当の予定であり、分配金への影響はございません。



物件名称 (所在地)	帳簿価格 (平成27年 3月末) (A) (千円)	簿価 NOI 利回り (%) (注2)	築年数 (注3)	鑑定評価額 (平成27年 3月末) (B) (千円)	鑑定評価額 と帳簿価格 の差額 (B)-(A) (千円)	譲渡予定 価格 (C) (千円) (注4)	譲渡予定 価格と 鑑定評価額の 差額 (C)-(B) (千円)	譲渡予定 価格と 帳簿価格の 差額 (C)-(A) (千円) ((C)÷(A))
グレースマンション藤 (三重県四日市市)	456,399	6.0%	21.5年	327,000	▲129,399	400,000	73,000	▲56,399 (87.6%)
willDo 南平岸 (北海道札幌市)	283,302	5.1%	9.4年	205,000	▲78,302	281,000	76,000	▲2,302 (99.2%)
willDo 深江南 (大阪府大阪市)	179,010	5.2%	9.8年	143,000	▲36,010	161,000	18,000	▲18,010 (89.9%)
willDo 大日 (大阪府守口市)	203,459	5.8%	9.6年	182,000	▲21,459	250,000	68,000	46,540 (122.9%)
是空弁天 (大阪府大阪市)	434,955	5.3%	9.4年	389,000	▲45,955	398,000	9,000	▲36,955 (91.5%)
willDo 鶴見諸口 (大阪府大阪市)	174,413	5.0%	10.5年	152,000	▲22,413	159,000	7,000	▲15,413 (91.2%)
合計	1,731,541	5.5%	12.8年	1,398,000	▲333,541	1,649,000	251,000	▲82,541 (95.2%) (注5)

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

(注2) 簿価 NOI 利回りは、平成26年9月期及び平成27年3月期 NOI 実績の合計を平成27年3月期末の簿価で除した数字です。

(注3) 本日時点の築年数を記載しています。なお合計は、本日時点における築年数を、取得価格でそれぞれ加重平均することにより算出しています。

(注4) 譲渡予定価格には譲渡諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算並びに消費税及び地方消費税を含みません。以下同じです。

(注5) 譲渡予定価格と平成27年3月末時点の帳簿価格の差額は▲82,541千円ですが、譲渡予定価格と各物件の譲渡予定日時点の帳簿価格の差額は▲62,124千円となる見込みです。

なお、本件譲渡により、本投資法人の総資産規模は、193棟、2,097億円(取得価格ベース、総戸数12,578戸)となる見込みです。



Ⅲ. 譲渡予定資産の内容

F-5-024 グレースマンション藤

譲渡予定資産		不動産を信託財産とする信託の受益権
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託契約期間		自 平成 18 年1月 30 日 至 平成 28 年6月 30 日
所在地		三重県四日市市赤堀南町2番 23 号
土地	所有形態	所有権
	面積	2,244.20 m ²
	用途地域	第2種住居地域
	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	構造・階数	RC 陸屋根7階
	延床面積	3,013.10 m ²
建設時期		平成6年3月4日
帳簿価額(平成 27 年3月末)		456,399 千円
譲渡価額		400,000 千円
譲渡価額-帳簿価額		▲56,399 千円
鑑定評価額(平成 27 年3月末)		327,000 千円
鑑定評価機関		一般財団法人日本不動産研究所
テナントの内容		
	テナントの総数	1
	総賃料収入	19,811 千円(平成 27 年3月期の期中賃貸事業収入)
	敷金・保証金	5,527 千円(平成 27 年8月 31 日時点)
	総賃貸可能面積	2,945.86 m ²
	総賃貸面積	2,945.86 m ² (平成 27 年8月 31 日時点)

O-1-036 willDo 南平岸

譲渡予定資産		不動産を信託財産とする信託の受益権
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託契約期間		自 平成 18 年4月 28 日 至 平成 29 年5月 31 日
所在地		北海道札幌市豊平区平岸七条十三丁目2番 34 号
土地	所有形態	所有権
	面積	419.85 m ²
	用途地域	近隣商業地域
	容積率/建ぺい率	300%/80%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	構造・階数	RC 陸屋根地下1階付 10 階
	延床面積	1,667.84 m ²
建設時期		平成 18 年3月 20 日
帳簿価額(平成 27 年3月末)		283,302 千円
譲渡価額		281,000 千円
譲渡価額-帳簿価額		▲2,302 千円
鑑定評価額(平成 27 年3月末)		205,000 千円
鑑定評価機関		一般財団法人日本不動産研究所
テナントの内容		
	テナントの総数	1
	総賃料収入	12,332 千円(平成 27 年3月期の期中賃貸事業収入)
	敷金・保証金	1,237 千円(平成 27 年8月 31 日時点)
	総賃貸可能面積	1,218.96 m ²
	総賃貸面積	1,116.70 m ² (平成 27 年8月 31 日時点)



O-6-030 willDo 深江南

譲渡予定資産		不動産
信託受託者		—
信託契約期間		—
所在地		大阪府大阪市東成区深江南三丁目4番7号
土地	所有形態	所有権
	面積	282.11 m ²
	用途地域	準工業地域
	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	構造・階数	RC 陸屋根4階
	延床面積	669.96 m ²
建設時期		平成 17 年 11 月 19 日
帳簿価額(平成 27 年3月末)		179,010 千円
譲渡価額		161,000 千円
譲渡価額-帳簿価額		▲18,010 千円
鑑定評価額(平成 27 年3月末)		143,000 千円
鑑定評価機関		一般財団法人日本不動産研究所
テナントの内容		
テナントの総数		1
総賃料収入		6,483 千円(平成 27 年3月期の期中賃貸事業収入)
敷金・保証金		920 千円(平成 27 年8月 31 日時点)
総賃貸可能面積		561.64 m ²
総賃貸面積		527.48 m ² (平成 27 年8月 31 日時点)

O-6-044 willDo 大日

譲渡予定資産		不動産
信託受託者		—
信託契約期間		—
所在地		大阪府守口市八雲東町二丁目 74 番 22 号
土地	所有形態	所有権
	面積	234.18 m ²
	用途地域	準工業地域
	容積率/建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	構造・階数	RC 陸屋根5階
	延床面積	692.04 m ²
建設時期		平成 18 年1月 23 日
帳簿価額(平成 27 年3月末)		203,459 千円
譲渡価額		250,000 千円
譲渡価額-帳簿価額		46,540 千円
鑑定評価額(平成 27 年3月末)		182,000 千円
鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
テナントの内容		
テナントの総数		1
総賃料収入		8,448 千円(平成 27 年3月期の期中賃貸事業収入)
敷金・保証金		1,433 千円(平成 27 年8月 31 日時点)
総賃貸可能面積		583.12 m ²
総賃貸面積		583.12 m ² (平成 27 年8月 31 日時点)



O-6-052 是空弁天

譲渡予定資産		不動産を信託財産とする信託の受益権
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託契約期間		自 平成 18 年5月 29 日 至 平成 29 年5月 31 日
所在地		大阪府大阪市港区弁天四丁目1番 14 号
土地	所有形態	所有権
	面積	282.06 m ²
	用途地域	商業地域
	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅・車庫
	構造・階数	RC 陸屋根7階
	延床面積	1,277.22 m ²
建設時期		平成 18 年4月 12 日
帳簿価額(平成 27 年3月末)		434,955 千円
譲渡価額		398,000 千円
譲渡価額-帳簿価額		▲36,955 千円
鑑定評価額(平成 27 年3月末)		389,000 千円
鑑定評価機関		一般財団法人日本不動産研究所
テナントの内容		
テナントの総数		1
総賃料収入		15,048 千円(平成 27 年3月期の期中賃貸事業収入)
敷金・保証金		1,470 千円(平成 27 年8月 31 日時点)
総賃貸可能面積		1,092.49 m ²
総賃貸面積		1,013.78 m ² (平成 27 年8月 31 日時点)

O-6-058 willDo 鶴見諸口

譲渡予定資産		不動産
信託受託者		—
信託契約期間		—
所在地		大阪府大阪市鶴見区諸口一丁目1番 80 号
土地	所有形態	所有権
	面積	294.19 m ²
	用途地域	工業地域
	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅・事務所・店舗
	構造・階数	RC 陸屋根4階
	延床面積	617.64 m ²
建設時期		平成 17 年3月 13 日
帳簿価額(平成 27 年3月末)		174,413 千円
譲渡価額		159,000 千円
譲渡価額-帳簿価額		▲15,413 千円
鑑定評価額(平成 27 年3月末)		152,000 千円
鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所
テナントの内容		
テナントの総数		1
総賃料収入		6,872 千円(平成 27 年3月期の期中賃貸事業収入)
敷金・保証金		1,064 千円(平成 27 年8月 31 日時点)
総賃貸可能面積		571.20 m ²
総賃貸面積		571.20 m ² (平成 27 年8月 31 日時点)



IV. 譲渡先の概要

F-5-024 グレースマンション藤、O-6-052 是空弁天

商号	有限会社フェニックス
所在地	大阪府八尾市上尾町四丁目1番11号
代表者	代表取締役 徳山 明
事業内容	不動産賃貸業、賃貸管理、賃貸経営、損害保険代理店
資本の額	9,900 万円
設立日	平成 14 年5月
純資産	－(注)
総資産	－(注)
大株主等	－(注)
本投資法人・資産運用会社と当該会社との間の関係	本投資法人・資産運用会社と当該法人との間には、資本関係、人的関係及び取引関係は一切なく、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。 また、当該法人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」、並びに資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規則に定める「利害関係者」に該当しません。

O-1-036 willDo 南平岸

譲渡予定先は国内事業法人ですが、譲渡予定先の同意が得られていないため非開示としています。なお、本投資法人・資産運用会社と当該法人の間には、資本関係、人的関係及び取引関係は一切なく、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。

また、当該法人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」、並びに資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規則に定める「利害関係者」に該当しません。

O-6-030 willDo 深江南、O-6-058 willDo 鶴見諸口

商号	株式会社リアライズ
所在地	大阪市西区北堀江二丁目4番14号2F
代表者	代表取締役 浅倉 康之
事業内容	不動産賃貸業
資本の額	3,000 万円
設立日	平成 19 年1月 18 日
純資産	1億円
総資産	45 億円
大株主等	－(注)
本投資法人・資産運用会社と当該会社との間の関係	本投資法人・資産運用会社と当該法人の間には、資本関係、人的関係及び取引関係は一切なく、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。 また、当該法人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」、並びに資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規則に定める「利害関係者」に該当しません。

(注) 譲渡先の同意が得られていないため非開示としています。



O-6-044 willDo 大日

譲渡予定先は国内個人ですが、譲渡予定先の同意が得られていないため非開示としています。なお、本投資法人・資産運用会社と当該個人との間には、資本関係、人的関係及び取引関係は一切なく、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。

また、当該個人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」、並びに資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規則に定める「利害関係者」に該当しません。

V. 媒介の概要

F-5-024 グレースマンション藤、O-6-052 是空弁天

媒介はございません。

O-1-036 willDo 南平岸

商号	シービーアールイー株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号
代表者	代表取締役 ベンジャミン・マーク・ダンカン
事業内容	国内及び外資系企業を対象とした事業用総合不動産サービス
資本の額	150 百万円 (平成 27 年 8 月 10 日現在)
設立日	昭和 45 年 2 月 21 日
本投資法人・資産運用会社と当該会社との関係	本投資法人・資産運用会社と当該法人との間には、資本関係、人的関係及び取引関係は一切なく、また、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。また、当該法人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」、並びに資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規則に定める「利害関係者」に該当しません。
媒介手数料等	－(注)

O-6-030 willDo 深江南、O-6-058 willDo 鶴見諸口

商号	株式会社長谷エライブネット
所在地	東京都港区芝二丁目 31 番 19 号
代表者	代表取締役 木下 寛
事業内容	(1) 不動産賃貸借の管理受託およびこれらのコンサルタント業務 (2) 不動産の売買、賃貸借およびこれらの仲介、代理、媒介業務 (3) 不動産情報の提供に関する業務
資本の額	10 億円
設立日	昭和 61 年 10 月 13 日
本投資法人・資産運用会社と当該会社との関係	本投資法人・資産運用会社と当該法人との間には、資本関係、人的関係及び取引関係は一切なく、また、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。また、当該法人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」、並びに資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規則に定める「利害関係者」に該当しません。
媒介手数料等	－(注)



O-6-044 willDo 大日

商号	リアルデザイン株式会社
所在地	東京都新宿区大京町 22-2
代表者	牧野 吉克
事業内容	不動産投資顧問業
資本の額	6,000 万円
設立日	平成 20 年7月4日
本投資法人・資産運用会社と当該会社との間の関係	本投資法人・資産運用会社と当該法人との間には、資本関係、人的関係及び取引関係は一切なく、また、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。また、当該法人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」、並びに資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規則に定める「利害関係者」に該当しません。
媒介手数料等	－(注)

(注) 媒介者の同意が得られていないため非開示としています。

VI. 決済方法等

売買契約締結後に手付金を受領し、売買実行時に残金決済を行います。

VII. 譲渡の日程

物件番号	物件名称	譲渡決定及び譲渡契約締結日	代金受領及び物件譲渡予定日
O-1-036	willDo 南平岸	平成 27 年9月 15 日	平成 27 年9月 17 日
O-6-030	willDo 深江南		平成 27 年9月 18 日
O-6-058	willDo 鶴見諸口		平成 27 年9月 24 日
O-6-044	willDo 大日		平成 27 年9月 25 日
F-5-024	グレースマンション藤		
O-6-052	是空弁天		

VIII. 今後の見通し

本件譲渡による平成 27 年9月期(平成 27 年4月1日～平成 27 年9月 30 日)の運用状況への影響は、上記「II. 本件譲渡の理由」に記載のとおり、合計 115 百万円の損失が発生する見込みですが、運用状況の予想の変更はありません。(上記損失につきましては、配当積立金(残高約 70 億円)の充当の予定であり、分配金への影響はございません。)



IX. 鑑定評価書の概要

物件名称	F-5-024 グレースマンション藤				
鑑定評価額	327,000,000 円				
鑑定評価機関の名称	一般社団法人日本不動産研究所				
価格時点	平成 27 年3月 31 日				
項目	内容	概要等			
収益価格	(円)	327,000,000	—		
直接還元法による価格	(円)	328,000,000	—		
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(円)	39,583,000	—		
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(円)	36,963,000	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料及び共益費の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上で計上	
	駐車場収入	(円)	1,601,000	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を査定の上で計上	
	その他収入	(円)	3,389,000	個別の入居者より収受する月数と入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間を査定の上で、これに基づく礼金収入を計上したほか、自動販売機手数料等収入を計上	
	(b)	空室等損失	(円)	2,370,000	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定の上で計上
		貸倒損失	(円)	0	賃借人の状況等を勘案し、計上は不要と判断
(2) 総運営費用	(円)	12,117,000	—		
	維持管理費用	(円)	1,548,000	現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上	
	水道光熱費	(円)	2,700,000	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性を考慮して計上	
	修繕費	(円)	2,823,000	入居者の入替に伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上	
	プロパティマネジメントフィー	(円)	1,015,000	現行の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性を考慮して計上	
	テナント募集費用等	(円)	783,000	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料については新規賃料収入の 0.5 カ月分及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上	
	公租公課	(円)	2,744,000	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定	
	損害保険料	(円)	211,000	現行の保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上	
	その他費用	(円)	293,000	CATV 料等をその他の費用として計上	
(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(円)	27,466,000	—		
(4) 一時金の運用益	(円)	64,000	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて査定		
(5) 資本的支出	(円)	4,553,000	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上で査定		
(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(円)	22,977,000	—		
(7) 還元利回り	(%)	7.0	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上で査定		



DCF 法による価格		(円)	325,000,000	—
	割引率	(%)	6.8	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
	最終還元利回り	(%)	7.2	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格		(円)	346,000,000	—
	土地割合	(%)	32.6	近隣地域の標準的使用における標準価格を、取引事例比較法を適用して求めた価格を比較検討し、公示価格を規準とした価格等との均衡を十分に考慮して査定
	建物割合	(%)	67.4	原価法を適用し、対象建物と類似の建物の建築費やエンジニアリング・レポートにおける再調達価格等を参考として、新規に再調達する場合の再調達原価をまず査定し、次に、この再調達価格に対して、建物の現況及び地域的特性の推移・動向から判断した現価率を乗じて査定
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		無し		

物件名称	〇-1-036 willDo 南平岸
鑑定評価額	205,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般社団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 27 年3月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	(円) 205,000,000	—
直接還元法による価格	(円) 206,000,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(円) 23,357,000	—
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(円) 22,073,000	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料及び共益費の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上計上
(a) 駐車場収入	(円) 2,244,000	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を査定の上計上
(a) その他収入	(円) 35,000	UCOM の電気料収入を計上
(b) 空室等損失	(円) 995,000	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定の上計上
(b) 貸倒損失	(円) 0	賃借人の状況等を勘案し、計上は不要と判断
(2) 総運営費用	(円) 7,746,000	—
維持管理費用	(円) 1,196,000	現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
水道光熱費	(円) 400,000	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上
修繕費	(円) 1,672,000	入居者の入替えに伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
プロパティマネジメントフィー	(円) 701,000	現行の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
テナント募集費用等	(円) 796,000	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料については新規賃料収入の1カ月分及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等を査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上
公租公課	(円) 2,394,000	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定



	損害保険料	(円)	87,000	現行の保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
	その他費用	(円)	500,000	ロードヒーティングに係る灯油代を計上
	(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(円)	15,611,000	—
	(4) 一時金の運用益	(円)	35,000	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて査定
	(5) 資本的支出	(円)	2,870,000	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
	(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(円)	12,776,000	—
	(7) 還元利回り	(%)	6.2	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
	DCF 法による価格	(円)	204,000,000	—
	割引率	(%)	6.0	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定
	最終還元利回り	(%)	6.4	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
	積算価格	(円)	214,000,000	—
	土地割合	(%)	15.3	近隣地域の標準的使用における標準価格を、取引事例比較法を適用して求めた価格を比較検討し、公示価格を規準とした価格等との均衡を十分に考慮して査定
	建物割合	(%)	84.7	原価法を適用し、対象建物と類似の建物の建築費やエンジニアリング・レポートにおける再調達価格等を参考として、新規に再調達する場合の再調達原価をまず査定し、次に、この再調達価格に対して、建物の現況及び地域的特性の推移・動向から判断した現価率を乗じて査定
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		無し		

物件名称	O-6-030 willDo 深江南
鑑定評価額	143,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般社団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 27 年3月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	(円) 143,000,000	—
直接還元法による価格	(円) 143,000,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(円) 13,308,000	—
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(円) 13,674,000	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料及び共益費の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上計上
(a) 駐車場収入	(円) 0	—
(a) その他収入	(円) 188,000	個別の入居者より収受する月数と入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間を査定の上、これに基づく礼金収入を計上したほか、自動販売機手数料等収入を計上
(b) 空室等損失	(円) 554,000	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定の上計上
(b) 貸倒損失	(円) 0	賃借人の状況等を勘案し、計上は不要と判断
(2) 総運営費用	(円) 4,014,000	—
維持管理費用	(円) 822,000	現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個性性を考慮して計上



	水道光熱費	(円)	85,000	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上
	修繕費	(円)	1,189,000	入居者の入替えに伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
	プロパティマネジメントフィー	(円)	368,000	現行の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
	テナント募集費用等	(円)	386,000	新規入居者の募集や成約に係る事務手数料を、現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料については広告宣伝費と併せて新規貸室賃料収入の 1.5 カ月分と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上
	公租公課	(円)	1,125,000	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定
	損害保険料	(円)	39,000	現行の保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
	その他費用	(円)	0	—
	(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(円)	9,294,000	—
	(4) 一時金の運用益	(円)	14,000	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて査定
	(5) 資本的支出	(円)	996,000	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
	(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(円)	8,312,000	—
	(7) 還元利回り	(%)	5.8	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
	DCF 法による価格	(円)	142,000,000	—
	割引率	(%)	5.6	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
	最終還元利回り	(%)	6.0	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
	積算価格	(円)	138,000,000	—
	土地割合	(%)	36.9	近隣地域の標準的使用における標準価格を、取引事例比較法を適用して求めた価格を比較検討し、公示価格を規準とした価格等との均衡を十分に考慮して査定
	建物割合	(%)	63.1	原価法を適用し、対象建物と類似の建物の建築費やエンジニアリング・レポートにおける再調達価格等を参考として、新規に再調達する場合の再調達原価をまず査定し、次に、この再調達価格に対して、建物の現況及び地域的特性の推移・動向から判断した現価率を乗じて査定
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項			無し	

物件名称	O-6-044 willDo 大日
鑑定評価額	182,000,000 円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 27 年3月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	(円) 182,000,000	—
直接還元法による価格	(円) 184,000,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(円) 16,585,708	—
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(円) 16,565,028	対象不動産の競争力、現行賃貸借状況及び入退去の予定、市場環境等を踏まえ計上
(a) 駐車場収入	(円) 0	



		その他収入	(円)	716,665	
	(b)	空室等損失	(円)	695,985	対象不動産の賃貸形式及び競争力、現行賃貸借状況、市場環境等を踏まえ計上
		貸倒損失	(円)	0	敷金等により担保されているため非計上
	(2)総運営費用		(円)	4,494,079	—
		維持管理費用	(円)	984,000	業務委託契約内容、過去実績の推移より計上
		水道光熱費	(円)	510,813	対象不動産の規模・用途等を考慮し計上
		修繕費	(円)	902,723	建物維持管理状況、品等、築年数、専用部グレード等より計上
		プロパティマネジメントフィー	(円)	397,099	業務委託契約内容により計上
		テナント募集費用等	(円)	322,023	業務委託契約内容、過去実績の推移より計上
		公租公課	(円)	1,063,500	平成26年度の課税標準額に基づき査定
		損害保険料	(円)	48,550	保険金額、契約内容等より計上
		その他費用	(円)	265,371	過去実績の推移より計上
	(3)運営純収益(NOI):(1)-(2)		(円)	12,091,629	—
	(4)一時金の運用益		(円)	32,321	近時における金融資産の収益率、将来の経済予測等より計上
	(5)資本的支出		(円)	1,098,500	建物維持管理状況、品等、築年数等より計上
	(6)純収益(NCF):(3)+(4)-(5)		(円)	11,025,450	—
	(7)還元利回り		(%)	6.0	同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意のうえ査定
	DCF法による価格		(円)	181,000,000	—
		割引率	(%)	6.1	金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを勘案することにより査定
		最終還元利回り	(%)	6.2	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
	積算価格		(円)	177,000,000	—
		土地割合	(%)	26.6	同一需給圏内の類似地域等に存する比較可能性を有する取引事例より比準し、それら比準の過程における各種補修正・要因比較等は、豊富な事例資料の収集分析を踏まえ査定
		建物割合	(%)	73.4	ERを参考に、設計監理料を加味し、類似の建設事例の水準等にも留意のうえ査定
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項			無し		

物件名称	0-6-052 是空弁天
鑑定評価額	389,000,000円
鑑定評価機関の名称	一般社団法人日本不動産研究所
価格時点	平成27年3月31日

項目	内容	概要等
収益価格	(円) 389,000,000	—
直接還元法による価格	(円) 392,000,000	—
(1)総運営収益:(a)-(b)	(円) 30,215,000	—
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(円) 31,812,000	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料及び共益費の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上計上



		駐車場収入	(円)	0	—
		その他収入	(円)	330,000	個別の入居者より収受する月数と入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間を査定の上、これに基づく礼金収入を計上したほか、フレックス光電気料収入を計上
	(b)	空室等損失	(円)	1,927,000	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定の上計上
		貸倒損失	(円)	0	賃借人の状況等を勘案し、計上は不要と判断
	(2) 総運営費用		(円)	7,346,000	—
		維持管理費用	(円)	1,268,000	現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
		水道光熱費	(円)	270,000	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上
		修繕費	(円)	1,420,000	入居者の入替えに伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
		プロパティマネジメントフィー	(円)	837,000	現行の契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
		テナント募集費用等	(円)	1,150,000	新規入居者の募集や成約に係る事務手数料を、現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、新規賃料収入の2カ月分と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上
		公租公課	(円)	2,098,000	平成26年度の課税標準額に基づき査定
		損害保険料	(円)	87,000	現行の保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
		その他費用	(円)	216,000	CATV 使用料等を計上
	(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)		(円)	22,869,000	—
	(4) 一時金の運用益		(円)	23,000	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて査定
	(5) 資本的支出		(円)	2,112,000	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定
	(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)		(円)	20,780,000	—
	(7) 還元利回り		(%)	5.3	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定
	DCF 法による価格		(円)	385,000,000	—
		割引率	(%)	5.1	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
		最終還元利回り	(%)	5.5	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
	積算価格		(円)	353,000,000	—
		土地割合	(%)	26.9	近隣地域の標準的使用における標準価格を、取引事例比較法を適用して求めた価格を比較検討し、公示価格を規準とした価格等との均衡を十分に考慮して査定
		建物割合	(%)	73.1	原価法を適用し、対象建物と類似の建物の建築費やエンジニアリング・レポートにおける再調達価格等を参考として、新規に再調達する場合の再調達原価をまず査定し、次に、この再調達価格に対して、建物の現況及び地域的特性の推移・動向から判断した現価率を乗じて査定
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項			無し		



物件名称	O-6-058 willDo 鶴見諸口
鑑定評価額	152,000,000 円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 27 年3月 31 日

項目	内容	概要等	
収益価格	(円) 152,000,000	—	
直接還元法による価格	(円) 153,000,000	—	
(1)総運営収益: (a)-(b)	(円) 13,869,864	—	
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(円) 13,728,528	対象不動産の競争力、現行賃貸借状況及び入退去の予定、市場環境等を踏まえ計上
	駐車場収入	(円) 514,320	
	その他収入	(円) 378,488	
(b)	空室等損失	(円) 751,472	対象不動産の賃貸形式及び競争力、現行賃貸借状況、市場環境等を踏まえ計上
	貸倒損失	(円) 0	
(2)総運営費用	(円) 3,418,558	—	
	維持管理費用	(円) 660,000	業務委託契約内容、過去実績の推移より計上
	水道光熱費	(円) 95,962	対象不動産の規模・用途等を考慮し計上
	修繕費	(円) 834,456	建物維持管理状況、品等、築年数、専用部グレード等より計上
	プロパティマネジメントフィー	(円) 337,284	業務委託契約内容により計上
	テナント募集費用等	(円) 277,418	業務委託契約内容、過去実績の推移より計上
	公租公課	(円) 993,400	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定
	損害保険料	(円) 39,730	保険金額、契約内容等より計上
	その他費用	(円) 180,308	過去実績の推移より計上
(3)運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(円) 10,451,306	—	
(4)一時金の運用益	(円) 20,091	近時における金融資産の収益率、将来の経済予測等より計上	
(5)資本的支出	(円) 1,001,000	建物維持管理状況、品等、築年数等より計上	
(6)純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(円) 9,470,397	—	
(7)還元利回り	(%) 6.2	同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意のうえ査定	
DCF 法による価格	(円) 152,000,000	—	
割引率	(%) 6.3	金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを勘案することにより査定	
最終還元利回り	(%) 6.4	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定	
積算価格	(円) 167,000,000	—	
	土地割合	(%) 36.5	同一需給圏内の類似地域等に存する比較可能性を有する取引事例より比準し、それら比準の過程における各種補修正・要因比較等は、豊富な事例資料の収集分析を踏まえ査定
	建物割合	(%) 63.5	

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	無し
----------------------------	----

以上

※ 本資料の配布先: 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
 ※ 本投資法人のホームページアドレス: <http://www.jrhi.co.jp/>



(参考資料①) 本件譲渡後のタイプ・エリア別の戸数(見込み)

(括弧は本件譲渡に伴う増減。単位:戸)

	ワンルーム	ファミリー	エリア計
東京都 23 区	2,286	1,188	3,474
3大都市圏(注1)	4,191(-85)	1,631(-46)	5,822(-131)
政令指定都市等(注2)	2,729(-36)	553	3,282(-36)
タイプ計	9,206(-121)	3,372(-46)	12,578(-167)

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

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

(参考資料②) 本件譲渡後のポートフォリオの状況(見込み)

資産規模(取得価格)	2,097 億円
保有物件数	193 棟
賃貸可能戸数	12,578 戸

(補足資料①) 本件譲渡に伴うポートフォリオの概況について

<物件数等>

	本件譲渡前	譲渡6物件(-)	本件譲渡後
保有物件数	199 棟	6棟	193 棟
賃貸可能戸数	12,745 戸	167 戸	12,578 戸
賃貸可能面積	505,548.91 ㎡	6,973.27 ㎡	498,575.64 ㎡
平均築年(注)	12.3 年	12.8 年	12.3 年

(注) 「本件譲渡前」及び「譲渡6物件」は本日時点、「本件譲渡後」は最終の譲渡日である平成 27 年9月 25 日時点における築年数を、取得価格でそれぞれ加重平均することにより算出しています。

<資産規模等>

	本件譲渡前	譲渡6物件(-)	本件譲渡後
取得価格総額 (注1)	2,115 億円	18 億円	2,097 億円
簿価 (a) (注2)	2,061 億円	17 億円	2,044 億円
鑑定評価額 (b) (注3)	2,185 億円	13 億円	2,171 億円
比率 (a)÷(b)×100%	94.3%	123.9%	94.1%
1物件当たり資産規模 (注1)	10.6 億円	3.0 億円	10.8 億円
NOI 利回り (注4)	5.62%	5.09%	5.63%

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

(注2) 簿価は、第 18 期末時点保有物件は第 18 期末の貸借対照表計上額、第 19 期取得物件は取得価格に基づき算出しています。

(注3) 鑑定評価額は、第 18 期末保有物件については第 18 期末時点、第 19 期取得物件については各取得時鑑定評価書に基づきます。

(注4) NOI 利回りは $NOI \div$ 取得価格です。なお、第 17 期末保有物件については第 17 期実績と第 18 期実績 NOI の合計、第 18 期及び第 19 期取得物件については各取得時鑑定評価書における NOI を使用しています。

<タイプ別投資額及び比率(取得価格ベース)>

	本件譲渡前	譲渡6物件(-)	本件譲渡後
ワンルーム	1,354 億円 (64.0%)	13 億円 (73.4%)	1,340 億円 (63.9%)
ファミリー	761 億円 (36.0%)	4 億円 (26.6%)	756 億円 (36.1%)

<地域別投資額及び比率(取得価格ベース)>

	本件譲渡前	譲渡6物件(-)	本件譲渡後
東京都 23 区	908 億円 (42.9%)	—	908 億円 (43.3%)
3大都市圏	863 億円 (40.8%)	15 億円 (83.0%)	847 億円 (40.4%)
政令指定都市等	343 億円 (16.3%)	3 億円 (17.0%)	340 億円 (16.2%)



(補足資料②) 本件譲渡後のポートフォリオ

物件番号	物件名称	地域区分	取得価格 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
O-1-001	サテラ北 34 条	政令指定都市等	1,133,714	0.5
O-1-004	サテラ永山	政令指定都市等	342,428	0.2
O-1-032	willDo 北 24 条	政令指定都市等	316,000	0.2
O-1-033	フラットカレラ	政令指定都市等	290,000	0.1
O-1-034	s13w9 h+	政令指定都市等	463,000	0.2
O-1-035	s9w12 h+	政令指定都市等	533,000	0.3
O-1-090	スカイヒルズ N15	政令指定都市等	712,000	0.3
O-1-091	スカイヒルズ栄町	政令指定都市等	832,000	0.4
O-1-092	ドリーミー千歳	政令指定都市等	476,000	0.2
O-1-093	スカイヒルズ高台 I	政令指定都市等	448,000	0.2
O-1-128	アルファタワー札幌南4条	政令指定都市等	1,185,000	0.6
O-1-132	クレジデンス・札幌南4条	政令指定都市等	1,140,000	0.5
O-2-037	willDo 西下台町	政令指定都市等	512,000	0.2
O-2-054	willDo 上杉3丁目	政令指定都市等	506,000	0.2
O-2-065	グランメゾン七福	政令指定都市等	342,000	0.2
O-2-094	リビングステージ東仙台	政令指定都市等	317,200	0.2
O-2-123	ウエストパーク支倉	政令指定都市等	1,240,000	0.6
O-2-137	フォレスト・ヒル仙台青葉	政令指定都市等	2,750,000	1.3
O-2-140	グランカーサ仙台五橋	政令指定都市等	2,100,000	1.0
O-3-079	willDo 礎町	政令指定都市等	462,510	0.2
O-3-080	willDo 笹口	政令指定都市等	266,000	0.1
O-4-005	willDo 越谷	3大都市圏	499,333	0.2
O-4-006	ジョイフル狭山	3大都市圏	216,619	0.1
O-4-007	ルミエール八王子	3大都市圏	480,761	0.2
O-4-008	willDo 清澄	東京都 23 区	5,024,619	2.4
O-4-009	ターキーズ田園調布第2	東京都 23 区	281,523	0.1
O-4-010	willDo 本千葉	3大都市圏	379,857	0.2
O-4-011	willDo 横浜南	3大都市圏	233,142	0.1
O-4-012	サイトピア	3大都市圏	506,142	0.2
O-4-024	VISTA シュプリーム	3大都市圏	563,584	0.3
O-4-025	ジョイ尾山台	東京都 23 区	624,265	0.3
O-4-031	willDo 大塚	東京都 23 区	725,229	0.3
O-4-038	willDo 新座	3大都市圏	590,438	0.3
O-4-039	東信松涛マンション	東京都 23 区	912,000	0.4
O-4-055	ハーモニー上北沢	東京都 23 区	400,000	0.2
O-4-062	willDo 南浦和	3大都市圏	396,000	0.2



物件番号	物件名称	地域区分	取得価格 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
O-4-069	カレッジスクエア北池袋	東京都 23 区	727,000	0.3
O-4-070	カレッジスクエア東武練馬	東京都 23 区	892,000	0.4
O-4-071	カレッジスクエア赤塚	東京都 23 区	734,000	0.4
O-4-072	カレッジスクエア東久留米	3大都市圏	523,000	0.2
O-4-073	カレッジスクエア早稲田 II	東京都 23 区	215,000	0.1
O-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	東京都 23 区	1,060,000	0.5
O-4-075	カレッジスクエア新小岩	東京都 23 区	724,000	0.3
O-4-076	カレッジスクエア木場	東京都 23 区	639,000	0.3
O-4-077	カレッジスクエア錦糸町	東京都 23 区	490,000	0.2
O-4-078	カレッジスクエア早稲田	東京都 23 区	316,000	0.2
O-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	東京都 23 区	1,010,000	0.5
O-4-095	プロスペクト日本橋本町	東京都 23 区	808,000	0.4
O-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	東京都 23 区	1,480,000	0.7
O-4-097	六本木ライズハウス	東京都 23 区	912,000	0.4
O-4-098	TK フラッツ渋谷	東京都 23 区	4,770,000	2.3
O-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京都 23 区	1,050,000	0.5
O-4-100	プロスペクト KALON 三ノ輪	東京都 23 区	1,620,000	0.8
O-4-101	プロスペクト東雲橋	東京都 23 区	3,040,000	1.4
O-4-102	プロスペクト門前仲町	東京都 23 区	1,080,000	0.5
O-4-103	プロスペクト荻窪	東京都 23 区	701,000	0.3
O-4-104	エクセリア池袋 WEST II	東京都 23 区	852,000	0.4
O-4-105	プロスペクト大森海岸	東京都 23 区	1,480,000	0.7
O-4-106	プロスペクト武蔵新城	3大都市圏	1,050,000	0.5
O-4-107	フレグランス川崎	3大都市圏	548,900	0.3
O-4-108	プロスペクト中央林間	3大都市圏	524,000	0.2
O-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	東京都 23 区	2,170,000	1.0
O-4-121	ジョイスコート	東京都 23 区	3,010,000	1.4
O-4-122	アクトフォルム浅草	東京都 23 区	1,216,000	0.6
O-4-125	グランカーサ六本木	東京都 23 区	1,480,808	0.7
O-4-126	グランカーサ南青山	東京都 23 区	3,750,000	1.8
O-4-127	ストーリー神宮前	東京都 23 区	3,160,000	1.5
O-4-129	スペースシア新宿	東京都 23 区	2,525,000	1.2
O-4-133	リエトコート四谷	東京都 23 区	1,716,800	0.8
O-4-134	リエトコート元赤坂	東京都 23 区	1,095,700	0.5
O-4-138	グランカーサ銀座イースト	東京都 23 区	2,000,000	1.0
O-5-013	willDo 金山正木	3大都市圏	490,095	0.2
O-5-026	エクセルシオール栄	3大都市圏	641,767	0.3



物件番号	物件名称	地域区分	取得価格 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
O-5-027	willDo 日比野	3大都市圏	317,603	0.2
O-5-040	willDo 千代田	3大都市圏	633,000	0.3
O-5-041	willDo 太閤通	3大都市圏	1,120,000	0.5
O-5-042	willDo 金山	3大都市圏	370,000	0.2
O-5-043	willDo 金山沢下	3大都市圏	375,000	0.2
O-5-056	willDo 勝川	3大都市圏	503,000	0.2
O-5-057	ステージア黄金	3大都市圏	600,000	0.3
O-5-063	willDo 稲永	3大都市圏	641,000	0.3
O-5-066	willDo 東別院	3大都市圏	703,000	0.3
O-5-081	willDo 松原	3大都市圏	549,000	0.3
O-5-082	willDo 四日市鶴の森	3大都市圏	529,150	0.3
O-5-086	willDo 代官町	3大都市圏	655,000	0.3
O-5-088	willDo 高畑	3大都市圏	494,115	0.2
O-6-014	willDo 市岡	3大都市圏	722,761	0.3
O-6-015	willDo 海老江	3大都市圏	350,904	0.2
O-6-016	willDo 今福西	3大都市圏	413,857	0.2
O-6-017	メゾンフローラ	3大都市圏	584,285	0.3
O-6-018	ウインドフォー南本町	3大都市圏	307,142	0.1
O-6-028	willDo 新大阪 s I	3大都市圏	285,723	0.1
O-6-029	グランメール東淀川	3大都市圏	236,069	0.1
O-6-046	willDo 塚本	3大都市圏	730,000	0.3
O-6-047	willDo 天満橋	3大都市圏	338,000	0.2
O-6-048	willDo 堺筋本町	3大都市圏	325,000	0.2
O-6-049	willDo 谷町	3大都市圏	1,040,000	0.5
O-6-050	willDo 難波 w II	3大都市圏	486,000	0.2
O-6-051	willDo 難波 w I	3大都市圏	690,000	0.3
O-6-059	willDo 浜崎通	3大都市圏	2,280,000	1.1
O-6-060	willDo 南森町	3大都市圏	493,000	0.2
O-6-064	willDo 松屋町	3大都市圏	810,000	0.4
O-6-067	willDo 新大阪	3大都市圏	861,000	0.4
O-6-083	willDo 三宮イースト	3大都市圏	731,000	0.3
O-6-084	willDo 上新庄 w I	3大都市圏	366,000	0.2
O-6-085	willDo 九条	3大都市圏	537,000	0.3
O-6-111	アprest新大阪	3大都市圏	1,391,000	0.7
O-6-112	アprest桜川	3大都市圏	385,800	0.2
O-6-113	プロスペクト美章園	3大都市圏	277,000	0.1
O-6-114	プロスペクト中之島	3大都市圏	734,000	0.4



物件番号	物件名称	地域区分	取得価格 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
O-6-116	プロスペクト豊中服部	3大都市圏	366,000	0.2
O-6-117	プロスペクト下鴨	3大都市圏	281,000	0.1
O-6-118	プロスペクト河原町五条	3大都市圏	583,000	0.3
O-6-119	グランシス江坂	3大都市圏	1,260,000	0.6
O-6-131	セレニテ甲子園	3大都市圏	2,550,000	1.2
O-6-136	プレジオ都島	3大都市圏	1,610,000	0.8
O-6-139	セレニテ新大阪式番館	3大都市圏	3,510,000	1.7
O-6-141	グランカーサ梅田北	3大都市圏	2,050,000	1.0
O-6-142	セレニテ本町グランデ	3大都市圏	4,286,000	2.0
O-6-143	グランシス天満橋	3大都市圏	4,050,000	1.9
O-6-144	デイグラン鶴見	3大都市圏	1,030,000	0.5
O-7-068	willDo 岡山駅西口	政令指定都市等	1,220,000	0.6
O-7-087	willDo 岡山大供	政令指定都市等	1,040,000	0.5
O-9-053	willDo 中洲	政令指定都市等	2,460,000	1.2
O-9-130	ルネッサンス 21 博多	政令指定都市等	1,500,000	0.7
O-9-135	グランパーク天神	政令指定都市等	4,698,000	2.2
ワンルーム計			134,061,855	63.9

物件番号	物件名称	地域区分	取得価格 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
F-1-041	パレドール円山	政令指定都市等	559,000	0.3
F-1-069	グランカーサ裏参道	政令指定都市等	1,510,000	0.7
F-1-070	グランカーサ北3条	政令指定都市等	1,265,880	0.6
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	政令指定都市等	396,190	0.2
F-2-002	グリーンパーク小松島	政令指定都市等	550,523	0.3
F-2-003	ダイアパレス泉崎	政令指定都市等	355,095	0.2
F-2-004	willDo 高砂	政令指定都市等	364,904	0.2
F-2-042	リビングステージ南仙台	政令指定都市等	159,500	0.1
F-2-043	高砂関式番館	政令指定都市等	558,000	0.3
F-3-034	アークハイム新潟	政令指定都市等	1,060,000	0.5
F-4-005	ジョアンナマンション	3大都市圏	556,714	0.3
F-4-006	入間駅前ビル	3大都市圏	1,517,000	0.7
F-4-007	入間駅前第二ビル	3大都市圏	687,666	0.3
F-4-008	セレーノ大宮	3大都市圏	1,554,523	0.7
F-4-009	すずらん館	3大都市圏	441,190	0.2
F-4-010	ボヌール常盤	3大都市圏	752,904	0.4
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	東京都 23 区	636,333	0.3



物件番号	物件名称	地域区分	取得価格 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
F-4-013	ドリームハイツ	東京都 23 区	358,666	0.2
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	東京都 23 区	587,238	0.3
F-4-015	王子ハイツ	東京都 23 区	347,857	0.2
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	東京都 23 区	360,714	0.2
F-4-017	willDo 等々力	東京都 23 区	1,764,809	0.8
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	3大都市圏	609,904	0.3
F-4-019	リーベスト西千葉	3大都市圏	2,152,476	1.0
F-4-020	コリンヌ津田沼	3大都市圏	352,761	0.2
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	3大都市圏	453,571	0.2
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第 13	3大都市圏	477,587	0.2
F-4-029	リーベスト東中山	3大都市圏	1,371,314	0.7
F-4-031	MGA 金町	東京都 23 区	484,000	0.2
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	東京都 23 区	662,000	0.3
F-4-036	ロフティ平井	東京都 23 区	324,000	0.2
F-4-038	コロネード春日	東京都 23 区	3,115,277	1.5
F-4-039	THE パームス代々木上原コスモテラス	東京都 23 区	1,250,000	0.6
F-4-040	サンテラス代々木上原	東京都 23 区	1,180,000	0.6
F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	東京都 23 区	840,000	0.4
F-4-045	パークテラス恵比寿	東京都 23 区	2,060,000	1.0
F-4-046	プロスペクト道玄坂	東京都 23 区	1,590,000	0.8
F-4-047	プロスペクト・グラールサ広尾	東京都 23 区	3,560,000	1.7
F-4-048	プロスペクト初台	東京都 23 区	518,000	0.2
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	東京都 23 区	1,110,000	0.5
F-4-050	プロスペクト町屋	東京都 23 区	484,000	0.2
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	東京都 23 区	2,630,000	1.3
F-4-052	プロスペクト森下	東京都 23 区	1,260,000	0.6
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	東京都 23 区	1,110,000	0.5
F-4-054	BELNOS34	東京都 23 区	1,700,000	0.8
F-4-055	SK レジデンス	東京都 23 区	805,000	0.4
F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	東京都 23 区	1,012,000	0.5
F-4-057	ディム橋本	3大都市圏	748,000	0.4
F-4-058	プロスペクト川崎	3大都市圏	1,520,000	0.7
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	3大都市圏	717,000	0.3
F-4-064	グラールナ上野	東京都 23 区	1,100,000	0.5
F-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	3大都市圏	5,550,000	2.6
F-4-066	リエトコート浅草橋	東京都 23 区	1,615,800	0.8
F-4-071	グランカーサ新小岩	東京都 23 区	1,510,000	0.7



物件番号	物件名称	地域区分	取得価格 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
F-4-072	グランカーサ両国壱番館	東京都 23 区	1,420,000	0.7
F-4-073	グランカーサ両国貳番館	東京都 23 区	770,000	0.4
F-5-023	willDo 伝馬町	3大都市圏	627,785	0.3
F-5-032	ステラートシティ桜山	3大都市圏	735,000	0.4
F-5-037	willDo 黒川	3大都市圏	677,000	0.3
F-5-060	グランカーサ代官町	3大都市圏	1,082,000	0.5
F-5-061	グランカーサ御器所	3大都市圏	932,500	0.4
F-5-067	リエトコート丸の内	3大都市圏	3,756,800	1.8
F-5-068	グランカーサ上前津	3大都市圏	2,050,000	1.0
F-6-026	willDo 西明石	3大都市圏	635,666	0.3
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	3大都市圏	1,860,000	0.9
F-6-062	クラウンハイム西田辺	3大都市圏	405,000	0.2
F-6-063	プロスペクト桂	3大都市圏	470,000	0.2
ファミリー計			75,639,158	36.1
合計			209,701,013	100.0

(注1) 「取得価格」は、それぞれ千円未満を切り捨てて記載しています。合計欄及び小計欄には、切り捨て前の取得価格を合計したものを、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「投資比率」欄には、運用資産の取得価格の総額に対する当該運用資産の取得価格の比率を記載しています。