

平成28年9月23日

各位

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

### 資産の取得に関するお知らせ

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「資産運用会社」といいます。)は、本日開催の投資委員会及び取締役会において、下記のとおり、新規取得(以下「本件取得」といいます。)を決定しましたのでお知らせします。

#### 記

#### I. 外部成長の基本方針

本投資法人は、中長期的に安定した利益配分を実現するため、①東京都 23 区を中心とした首都圏での新規物件取得(原則1物件取得価格 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取得(原則1物件取得価格 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を比較的経た小型物件(特に1物件売却価格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. 本件取得の理由

資産運用会社は、取得予定資産の立地、規模、タワーマンションとしての希少性等を総合的に勘案し、本件取得を決定しました。

本件取得により、本投資法人の資産規模は、202 物件、2,247 億円(取得(予定)価格ベース)、総賃貸可能戸数 13,301 戸となる見込みです。

#### <取得予定資産>

物件番号	物件名称 (注1)	地域区分	賃貸住宅 カテゴリー	取得予定価格 (A) (千円) (注2)	鑑定評価額 (平成 28 年8月) (B) (千円)	取得予定価格と 鑑定評価額の差額 (B)-(A) (千円) ((A)/(B))
F-1-075	知事公館前 タワーレジデンス	政令指定都市等 (北海道札幌市)	ファミリー	4,530,000	4,560,000	30,000 (99.3%)

(注1) 取得予定資産の現在の名称は「ベルフェリーク知事公館前」ですが、本投資法人は本物件取得後遅滞なく、名称を「知事公館前タワーレジデンス」に変更する予定です。

(注2) 取得予定価格には、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。なお、単位未満を切り捨てています。以下同じです。

(注3) 金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入しています。以下同じです。



Ⅲ. 取得予定資産の内容

F-1-075 知事公館前タワーレジデンス

取得予定資産の種類	信託受益権	取得予定価格	4,530,000 千円	
信託受託者(予定)	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託契約期間	自 平成18年8月21日 至 平成38年10月末日	
◇ 物件の特性				
本物件は、札幌市営地下鉄東西線「西 18 丁目」駅徒歩7分に位置する鉄筋コンクリート造 31 階建のファミリー及び DINKS 向けのタワーマンションです。北海道知事公館に隣接する良好な住環境に加えて、共用部分にフィットネスルーム、ペット用トリミングルームを備えるなどグレードの高い物件です。札幌市内の主要ビジネスエリア及び商業中心地のすすきのエリアへのアクセスも良好であることから、生活利便性に優れ、札幌市への通勤者や地元の幅広い賃貸需要が見込まれます。				
◇ 物件の概要				
所在地(注1)	(住居表示)北海道札幌市中央区北三条西十六丁目1番地1(住居表示未実施地区) (地 番)北海道札幌市中央区北三条西十六丁目1番1			
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)	近隣商業地域
	面積(注1)	3,108.18㎡	容積率/建ぺい率(注3)	300%/80%
建物	所有形態	所有権	用途(注1)	共同住宅/駐車場/駐車場/ 駐車場/駐車場
	延床面積(注1)	15,762.35㎡	建築時期(注1)	平成18年5月19日
		212.84㎡		
		175.44㎡		
113.50㎡				
175.44㎡				
構造・階数(注1)	RC 陸屋根地下1階付 31 階建/S 造陸屋根平家建/S 造陸屋根平家建/ S 造陸屋根平家建/S 造陸屋根平家建			
タイプ別賃貸可能戸数	141 戸(1LDK:1戸、2LDK:43 戸、2LDK+S:1戸、3LDK:78 戸、3LDK+S:1戸、4LDK:17 戸)			
PM 会社(予定)	株式会社タカラ			
マスターリース会社(予定)	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別(予定)	パス・スルー型	
◇ 賃貸借の概況(注4)			◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況(注9)	
テナント総数(注5)	1	調査会社	株式会社ERIソリューション	
賃貸可能面積(注6)	11,705.28㎡	報告書日付	平成28年8月10日	
賃貸面積	10,558.82㎡	緊急修繕費	-	
月額賃料(注7)	23,096千円	短期修繕費(1年以内計)	810千円	
敷金・保証金等	39,825千円	長期修繕費(2~12年計)	122,280千円	
稼働率(戸数ベース)	90.1%	地震 PML(予想最大損失率)	1.6%	
稼働率(面積ベース)(注8)	90.2%			
特記事項:取得予定資産の着工後、平成 18 年3月 31 日付けで取得予定資産を含む周辺地域が 45m高度地区に指定されたため、取得予定資産は既存不適格建築物(高さ 94.55m)となっており、取得予定資産の建替等の際は、現在と同規模の建築物を建築できない場合があります。なお、建替等にあたり、現存の建築物と同規模の建築物への建替等であって、札幌市長が周辺の環境を保持する上で支障がないと認め許可したものについては、その許可の範囲内において、同高度地区の制限を超える建築物の建築が可能となります。				
担保設定予定の有無:無し				

- (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)「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、取得予定資産の平成28年9月5日時点における数値及び情報を記載しています。
- (注5)「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6)「賃貸可能面積」は、平成28年9月5日時点の運用資産に係る建物の賃貸が可能な床面積を記載しており、倉庫、駐車場、管理人室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃借人が当該建物の維持管理のために賃貸(使用貸借を含みます。)する面積は除きます。なお、賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。
- (注7)「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成28年9月5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、平成28年9月5日時点の賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、平成26年1月から平成28年8月末までの平均稼働率は、94.8%です。
- (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、比率等は小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、地震 PML は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より平成28年7月に取得したものです。

#### IV. 取得予定資産の建築主、建物設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算書に関する調査機関

物件番号 物件名	建築主	建物設計者	施工者	確認検査機関	構造計算書 調査機関
F-1-075 知事公館前 タワーレジデンス	明和地所株式会社	株式会社 企画設計事務所 オルト	前田建設工業 株式会社	日本ERI株式会社	該当無し

取得予定資産は、高さが 60m を超える超高層建物で、一般財団法人日本建築センターの超高層建築物構造の性能評価及び国土交通大臣認定を受けているため、第三者専門機関による構造計算書に関する追加的な調査は実施しておりません。

#### V. 取得先の概要

取得予定資産の取得先は国内合同会社ですが、取得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会社との間には、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、当該会社は、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。

#### VI. 物件取得者等の状況

取得予定資産は、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

#### VII. 媒介の概要

媒介はございません。

#### VIII. 取得予定資金

自己資金

#### IX. 決済方法等

売買実行時に全額決済を行います。

#### X. 取得の日程

取得決定日 売買契約締結日	代金支払日(予定) 物件譲受日(予定)
平成 28 年9月 23 日	平成 28 年 10 月3日

## XI. 今後の見通し

本件取得による平成 28 年9月期(平成 28 年4月1日～平成 28 年9月 30 日)の運用状況への影響はありません。また、平成 29 年3月期(平成 28 年 10 月1日～平成 29 年3月 31 日)の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。

## XII. 鑑定評価書の概要

物件名称	F-1-075 知事公館前タワーレジデンス
鑑定評価額	4,560,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 28 年8月1日

項目	内容	概要等
収益価格	(円) 4,560,000,000	—
直接還元法による価格	(円) 4,610,000,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(円) 307,169,000	—
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(円) 294,176,000	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上で計上
(a) 駐車場収入	(円) 20,830,000	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
(a) その他収入	(円) 8,200,000	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、トランクルーム使用料、町内会費等の収入を計上
(b) 空室等損失	(円) 16,037,000	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
(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) 64,436,000	—
維持管理費用	(円) 12,139,000	過年度実績額、見積額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個性性を考慮して計上
水道光熱費	(円) 8,200,000	過年度実績を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個性性を考慮して計上
修繕費	(円) 6,238,000	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) 4,487,000	予定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、対象不動産の個性性を考慮して計上
テナント募集費用等	(円) 6,012,000	新規入居者の募集や成約に係る事務手数料を、契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上
公租公課	(円) 26,152,000	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	(円) 908,000	保険契約(見積)に基づく保険料及び対象不動産と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
その他費用	(円) 300,000	町内会費等を計上
(3) 運営純収益(NOI): (1)-(2)	(円) 242,733,000	—
(4) 一時金の運用益	(円) 508,000	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)	7,944,000	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)	235,297,000	—
(7) 還元利回り	(%)	5.1	
DCF 法による価格	(円)	4,500,000,000	—
割引率	(%)	4.9	
最終還元利回り	(%)	5.3	
積算価格	(円)	4,140,000,000	—
土地割合	(%)	26.7	
建物割合	(%)	73.3	
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) 取得予定資産の外観写真







(参考資料②) 取得予定資産の位置図





(参考資料③) 本件取得後のタイプ・エリア別の戸数

(括弧は本件取得に伴う増加。単位:戸)

地域区分	ワンルーム	ファミリー	地域区分計
東京都 23 区	2,314	1,188	3,502
3大都市圏	4,461	1,751	6,212
政令指定都市等	2,893	694(+141)	3,587(+141)
合計	9,668	3,633(+141)	13,301(+141)

(参考資料④) 本件取得後のポートフォリオの状況

資産規模(取得(予定)価格)	2,247 億円
保有物件数	202 棟
賃貸可能戸数	13,301 戸

(補足資料①) 本件取得に伴うポートフォリオの概況について

< 物件数等 >

	本件取得前	取得物件(+)	本件取得後
保有物件数	201 棟	1 棟	202 棟
賃貸可能戸数	13,160 戸	141 戸	13,301 戸
賃貸可能面積	524,741.05 m <sup>2</sup>	11,705.28 m <sup>2</sup>	536,446.33 m <sup>2</sup>
平均築年 (注)	13.1 年	10.3 年	13.0 年

(注) 各物件の築年数を取得(予定)価格で加重平均することにより試算しています。なお、「本件取得前」及び「取得物件」は本日時点、「本件取得後」は物件譲受日時点の築年数をそれぞれ使用しています。

< 資産規模等 >

	本件取得前	取得物件(+)	本件取得後
取得(予定)価格総額 (注1)	2,202.3 億円	45.3 億円	2,247.6 億円
簿価 (a) (注2)	2,144.7 億円	45.3 億円	2,190.0 億円
鑑定評価額 (b) (注3)	2,368.0 億円	45.6 億円	2,413.6 億円
比率 (a)÷(b)×100%	90.6%	99.3%	90.7%
1物件当たり資産規模 (注1)	10.9 億円	45.3 億円	11.1 億円
NOI 利回り (注4)	5.88%	5.36%	5.87%

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

(注2) 簿価は、「本件取得前」は第 20 期末の貸借対照表計上額、「取得物件」は取得予定価格、「本件取得後」は第 20 期末の貸借対照表計上額に取得物件の取得予定価格を加えた額です。

(注3) 鑑定評価額は、「本件取得前」は第 20 期末時点の鑑定評価額、「取得物件」は取得時点、「本件取得後」は第 20 期末時点の鑑定評価額に取得物件の取得時鑑定評価額を加えた額です。

(注4) NOI 利回りは NOI÷取得(予定)価格です。取得予定資産は取得時鑑定 NOI を用いています。なお、「本件取得前」は第 20 期実績を年換算した額、「取得物件」は取得時鑑定 NOI、「本件取得後」は第 20 期実績を年換算した額に取得物件の取得時鑑定 NOI を加えた額です。

< タイプ別投資額及び投資比率(取得(予定)価格ベース) >

	本件取得前	取得物件(+)	本件取得後
ワンルーム	1,418.4 億円 (64.4%)	—	1,418.4 億円 (63.1%)
ファミリー	783.8 億円 (35.6%)	45.3 億円 (100.0%)	829.1 億円 (36.9%)

< 地域別投資額及び投資比率(取得(予定)価格ベース) >

	本件取得前	取得物件(+)	本件取得後
東京都 23 区	917.0 億円 (41.6%)	—	917.0 億円 (40.8%)
3大都市圏	926.2 億円 (42.1%)	—	926.2 億円 (41.2%)
政令指定都市等	358.9 億円 (16.3%)	45.3 億円 (100.0%)	404.2 億円 (18.0%)



(補足資料②) 本件取得後のポートフォリオ

物件番号	物件名称	地域区分	取得(予定)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	0.1
O-1-033	フラットカレラ	政令指定都市等	290,000	0.1
O-1-034	グランカーサ南 13 条	政令指定都市等	463,000	0.2
O-1-035	グランカーサ南9条	政令指定都市等	533,000	0.2
O-1-090	スカイヒルズ N15	政令指定都市等	712,000	0.3
O-1-091	スカイヒルズ栄町	政令指定都市等	832,000	0.4
O-1-092	ドーマー千歳	政令指定都市等	476,000	0.2
O-1-093	スカイヒルズ高台 I	政令指定都市等	448,000	0.2
O-1-128	アルファタワー札幌南4条	政令指定都市等	1,185,000	0.5
O-1-132	クレジデンス・札幌南4条	政令指定都市等	1,140,000	0.5
O-1-145	グランカーサ永山公園通	政令指定都市等	1,002,000	0.4
O-1-151	グランカーサ南 11 条	政令指定都市等	830,000	0.4
O-2-037	willDo 西下台町	政令指定都市等	512,000	0.2
O-2-054	willDo 上杉3丁目	政令指定都市等	506,000	0.2
O-2-065	グランメゾン七福	政令指定都市等	342,000	0.2
O-2-094	リビングステージ東仙台	政令指定都市等	317,200	0.1
O-2-123	ウエストパーク支倉	政令指定都市等	1,240,000	0.6
O-2-137	フォレスト・ヒル仙台青葉	政令指定都市等	2,750,000	1.2
O-2-140	グランカーサ仙台五橋	政令指定都市等	2,100,000	0.9
O-3-079	willDo 礎町	政令指定都市等	462,510	0.2
O-3-080	willDo 笹口	政令指定都市等	266,000	0.1
O-4-005	willDo 越谷	3大都市圏	499,333	0.2
O-4-006	ジョイフル狭山	3大都市圏	216,619	0.1
O-4-007	ルミエール八王子	3大都市圏	480,761	0.2
O-4-008	willDo 清澄	東京都 23 区	5,024,619	2.2
O-4-009	ターキーズ田園調布第2	東京都 23 区	281,523	0.1
O-4-010	willDo 本千葉	3大都市圏	379,857	0.2
O-4-011	willDo 横浜南	3大都市圏	233,142	0.1
O-4-012	サイトピア	3大都市圏	506,142	0.2
O-4-024	VISTA シュプリーム	3大都市圏	563,584	0.3
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



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-4-062	willDo 南浦和	3大都市圏	396,000	0.2
O-4-069	カレッジスクエア北池袋	東京都 23 区	727,000	0.3
O-4-070	カレッジスクエア東武練馬	東京都 23 区	892,000	0.4
O-4-071	カレッジスクエア赤塚	東京都 23 区	734,000	0.3
O-4-072	カレッジスクエア東久留米	3大都市圏	523,000	0.2
O-4-073	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	東京都 23 区	215,000	0.1
O-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	東京都 23 区	1,060,000	0.5
O-4-075	カレッジスクエア新小岩	東京都 23 区	724,000	0.3
O-4-076	カレッジスクエア木場	東京都 23 区	639,000	0.3
O-4-077	カレッジスクエア錦糸町	東京都 23 区	490,000	0.2
O-4-078	カレッジスクエア早稲田	東京都 23 区	316,000	0.1
O-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	東京都 23 区	1,010,000	0.4
O-4-095	プロスペクト日本橋本町	東京都 23 区	808,000	0.4
O-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	東京都 23 区	1,480,000	0.7
O-4-097	六本木ライズハウス	東京都 23 区	912,000	0.4
O-4-098	TK フラッツ渋谷	東京都 23 区	4,770,000	2.1
O-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京都 23 区	1,050,000	0.5
O-4-100	プロスペクト KALON 三ノ輪	東京都 23 区	1,620,000	0.7
O-4-101	プロスペクト東雲橋	東京都 23 区	3,040,000	1.4
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WESTⅡ	東京都 23 区	852,000	0.4
O-4-105	プロスペクト大森海岸	東京都 23 区	1,480,000	0.7
O-4-106	プロスペクト武蔵新城	3大都市圏	1,050,000	0.5
O-4-107	フレグランズ川崎	3大都市圏	548,900	0.2
O-4-108	プロスペクト中央林間	3大都市圏	524,000	0.2
O-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	東京都 23 区	2,170,000	1.0
O-4-121	ジョイスコート	東京都 23 区	3,010,000	1.3
O-4-122	アクトフォルム浅草	東京都 23 区	1,216,000	0.5
O-4-125	グランカーサ六本木	東京都 23 区	1,480,808	0.7
O-4-126	グランカーサ南青山	東京都 23 区	3,750,000	1.7
O-4-127	ストーリー神宮前	東京都 23 区	3,160,000	1.4
O-4-129	グランカーサ新宿御苑	東京都 23 区	2,525,000	1.1
O-4-133	リエトコート四谷	東京都 23 区	1,716,800	0.8
O-4-134	リエトコート元赤坂	東京都 23 区	1,095,700	0.5
O-4-138	グランカーサ銀座イースト	東京都 23 区	2,000,000	0.9
O-4-146	グランカーサ三ノ輪	東京都 23 区	850,000	0.4
O-5-013	willDo 金山正木	3大都市圏	490,095	0.2



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-5-026	エクセルシオール栄	3大都市圏	641,767	0.3
O-5-027	willDo 日比野	3大都市圏	317,603	0.1
O-5-040	willDo 千代田	3大都市圏	633,000	0.3
O-5-041	willDo 太閤通	3大都市圏	1,120,000	0.5
O-5-042	willDo 金山	3大都市圏	370,000	0.2
O-5-043	willDo 金山沢下	3大都市圏	375,000	0.2
O-5-056	willDo 勝川	3大都市圏	503,000	0.2
O-5-057	ステージア黄金	3大都市圏	600,000	0.3
O-5-063	willDo 稲永	3大都市圏	641,000	0.3
O-5-066	willDo 東別院	3大都市圏	703,000	0.3
O-5-081	willDo 松原	3大都市圏	549,000	0.2
O-5-082	willDo 四日市鶴の森	3大都市圏	529,150	0.2
O-5-086	willDo 代官町	3大都市圏	655,000	0.3
O-5-088	willDo 高畑	3大都市圏	494,115	0.2
O-5-147	さくらHillsリバーサイドWEST	3大都市圏	1,920,000	0.9
O-5-148	さくらHillsリバーサイドEAST	3大都市圏	1,030,000	0.5
O-5-149	さくらHills名駅NORTH	3大都市圏	750,000	0.3
O-6-014	willDo 市岡	3大都市圏	722,761	0.3
O-6-015	willDo 海老江	3大都市圏	350,904	0.2
O-6-016	willDo 今福西	3大都市圏	413,857	0.2
O-6-017	メゾンフローラ	3大都市圏	584,285	0.3
O-6-018	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	0.1
O-6-049	willDo 谷町	3大都市圏	1,040,000	0.5
O-6-050	willDo 難波 w II	3大都市圏	486,000	0.2
O-6-051	willDo 難波 w I	3大都市圏	690,000	0.3
O-6-059	willDo 浜崎通	3大都市圏	2,280,000	1.0
O-6-060	willDo 南森町	3大都市圏	493,000	0.2
O-6-064	willDo 松屋町	3大都市圏	810,000	0.4
O-6-067	willDo 新大阪	3大都市圏	861,000	0.4
O-6-083	willDo 三宮イースト	3大都市圏	731,000	0.3
O-6-084	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	0.2
O-6-111	アprest新大阪	3大都市圏	1,391,000	0.6



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-6-112	アプレスト桜川	3大都市圏	385,800	0.2
O-6-113	プロスペクト美章園	3大都市圏	277,000	0.1
O-6-114	プロスペクト中之島	3大都市圏	734,000	0.3
O-6-116	プロスペクト豊中服部	3大都市圏	366,000	0.2
O-6-117	プロスペクト下鴨	3大都市圏	281,000	0.1
O-6-118	プロスペクト河原町五条	3大都市圏	583,000	0.3
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	1.1
O-6-136	ブレジオ都島	3大都市圏	1,610,000	0.7
O-6-139	セレニテ新大阪式番館	3大都市圏	3,510,000	1.6
O-6-141	グランカーサ梅田北	3大都市圏	2,050,000	0.9
O-6-142	セレニテ本町グランデ	3大都市圏	4,286,000	1.9
O-6-143	グランシス天満橋	3大都市圏	4,050,000	1.8
O-6-144	デイグラン鶴見	3大都市圏	1,030,000	0.5
O-6-150	ルネ日本橋アネーロ	3大都市圏	1,400,000	0.6
O-7-068	willDo 岡山駅西口	政令指定都市等	1,220,000	0.5
O-7-087	willDo 岡山大供	政令指定都市等	1,040,000	0.5
O-9-053	willDo 中洲	政令指定都市等	2,460,000	1.1
O-9-130	ルネッサンス 21 博多	政令指定都市等	1,500,000	0.7
O-9-135	グランパーク天神	政令指定都市等	4,698,000	2.1
ワンルーム計			141,843,855	63.1

物件番号	物件名称	地域区分	取得価格 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
F-1-041	パレドール円山	政令指定都市等	559,000	0.2
F-1-069	グランカーサ裏参道	政令指定都市等	1,510,000	0.7
F-1-070	グランカーサ北3条	政令指定都市等	1,265,880	0.6
<b>F-1-075</b>	<b>知事公館前タワーレジデンス</b>	<b>政令指定都市等</b>	<b>4,530,000</b>	<b>2.0</b>
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	政令指定都市等	396,190	0.2
F-2-002	グリーンパーク小松島	政令指定都市等	550,523	0.2
F-2-003	ダイアパレス泉崎	政令指定都市等	355,095	0.2
F-2-004	willDo 高砂	政令指定都市等	364,904	0.2
F-2-042	リビングステージ南仙台	政令指定都市等	159,500	0.1
F-2-043	高砂関式番館	政令指定都市等	558,000	0.2
F-3-034	アークハイム新潟	政令指定都市等	1,060,000	0.5
F-4-005	ジョアンナマンション	3大都市圏	556,714	0.2
F-4-006	入間駅前ビル	3大都市圏	1,517,000	0.7
F-4-007	入間駅前第二ビル	3大都市圏	687,666	0.3



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-4-008	セレーノ大宮	3大都市圏	1,554,523	0.7
F-4-009	すずらん館	3大都市圏	441,190	0.2
F-4-010	ボヌール常盤	3大都市圏	752,904	0.3
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	東京都 23 区	636,333	0.3
F-4-013	ドリームハイツ	東京都 23 区	358,666	0.2
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	東京都 23 区	587,238	0.3
F-4-015	王子ハイツ	東京都 23 区	347,857	0.2
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	東京都 23 区	360,714	0.2
F-4-017	willDo 等々力	東京都 23 区	1,764,809	0.8
F-4-018	ジェモア桜ヶ丘	3大都市圏	609,904	0.3
F-4-019	リーベスト西千葉	3大都市圏	2,152,476	1.0
F-4-020	コリンヌ津田沼	3大都市圏	352,761	0.2
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンブラザ	3大都市圏	453,571	0.2
F-4-028	ウ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	0.6
F-4-031	MGA 金町	東京都 23 区	484,000	0.2
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	東京都 23 区	662,000	0.3
F-4-036	ロフティー平井	東京都 23 区	324,000	0.1
F-4-038	コロネード春日	東京都 23 区	3,115,277	1.4
F-4-039	THE パームス代々木上原コスモテラス	東京都 23 区	1,250,000	0.6
F-4-040	サンテラス代々木上原	東京都 23 区	1,180,000	0.5
F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	東京都 23 区	840,000	0.4
F-4-045	パークテラス恵比寿	東京都 23 区	2,060,000	0.9
F-4-046	プロスペクト道玄坂	東京都 23 区	1,590,000	0.7
F-4-047	プロスペクト・グララーサ広尾	東京都 23 区	3,560,000	1.6
F-4-048	プロスペクト初台	東京都 23 区	518,000	0.2
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	東京都 23 区	1,110,000	0.5
F-4-050	プロスペクト町屋	東京都 23 区	484,000	0.2
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	東京都 23 区	2,630,000	1.2
F-4-052	プロスペクト森下	東京都 23 区	1,260,000	0.6
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	東京都 23 区	1,110,000	0.5
F-4-054	BELNOS34	東京都 23 区	1,700,000	0.8
F-4-055	SK レジデンス	東京都 23 区	805,000	0.4
F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	東京都 23 区	1,012,000	0.5
F-4-057	ディム橋本	3大都市圏	748,000	0.3
F-4-058	プロスペクト川崎	3大都市圏	1,520,000	0.7
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	3大都市圏	717,000	0.3



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-4-064	グラーナ上野	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	2.5
F-4-066	リエトコート浅草橋	東京都 23 区	1,615,800	0.7
F-4-071	グランカーサ新小岩	東京都 23 区	1,510,000	0.7
F-4-072	グランカーサ両国壺番館	東京都 23 区	1,420,000	0.6
F-4-073	グランカーサ両国貳番館	東京都 23 区	770,000	0.3
F-5-023	willDo 伝馬町	3大都市圏	627,785	0.3
F-5-032	ステラートシティ桜山	3大都市圏	735,000	0.3
F-5-037	willDo 黒川	3大都市圏	677,000	0.3
F-5-060	グランカーサ代官町	3大都市圏	1,082,000	0.5
F-5-061	グランカーサ御器所	3大都市圏	932,500	0.4
F-5-067	リエトコート丸の内	3大都市圏	3,756,800	1.7
F-5-068	グランカーサ上前津	3大都市圏	2,050,000	0.9
F-5-074	さくらHills富士見	3大都市圏	2,750,000	1.2
F-6-026	willDo 西明石	3大都市圏	635,666	0.3
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	3大都市圏	1,860,000	0.8
F-6-062	クラウンハイム西田辺	3大都市圏	405,000	0.2
F-6-063	プロスペクト桂	3大都市圏	470,000	0.2
ファミリー計			82,919,158	36.9
合計			224,763,013	100.0

(注1) 「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、運用資産及び取得予定資産の取得(予定)価格の総額に対する当該運用資産及び取得予定資産の取得(予定)価格の比率を記載しています。