

平成26年5月20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 近持 淳
Tel. 03-5425-5600

資産の取得及び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・マネジメントは、本日開催の投資委員会及び取締役会において、下記の取得(以下「本件取得」といいます。)及び譲渡(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. 本件取得及び本件譲渡の理由

【取得予定資産】

取得予定資産件は、人口が増加し続けている札幌市の中で、特にファミリー層に人気の高い住宅街「円山地区」とビジネス・商業の中心である「大通地区」との間に位置する、品質の高いファミリータイプの物件(総戸数78戸:1K18戸、1LDK13戸、2LDK29戸、3LDK17戸、店舗1戸)です。本投資法人は、その収益性、築年や商品性等を総合的に勘案し、上記基本方針①に合致するため、取得を決定致しました。

| 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25年12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)) (注3) |
|---------|---------------|---------------------|---------------|-------------------------------|------------------------------------|---|
| F-1-069 | グランカーサ 裏参道 | 政令指定都市等 (北海道札幌市) | ファミリー | 1,510,000 | 1,560,000 | 50,000(96.8%) |

(注1) 取得資産の現在の名称は「マイアトリア裏参道」ですが、本投資法人は本物件取得後遅滞なく、本物件の名称を「グランカーサ裏参道」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。



【譲渡予定資産】

譲渡予定資産は、プロスペクト・リート投資法人を吸収合併した際に取得した名古屋市に所在する物件（昭和63年築・総戸数36戸・簿価125百万円）です。本投資法人は、その規模（保有資産で最小）及び築年（20年以上経過）に鑑み、上記基本方針②に合致するため、譲渡を決定致しました。

| 物件番号 | 物件名称 | 所在地 | 帳簿価格 (平成26年 3月末) (A) (千円) | 簿価 NOI 利回り (%) (注4) | 譲渡予定 価格 (B) (千円) (注5) | 譲渡予定 価格と 帳簿価格 の差額 (B)-(A) (千円) | 鑑定評価額 (平成26年 3月末) (C) (千円) | 譲渡予定 価格と鑑定 評価額の 差額 (B)-(C) (千円) |
|---------|--------|-------------|---------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|---|--|--|
| O-5-110 | ドーム四ッ谷 | 愛知県 名古屋市 | 125,169 | 7.2 | 205,000 | 79,830 | 115,000 | 90,000 |

(注4) 簿価 NOI 利回りは、平成25年9月期及び平成26年3月期 NOI 実績の合計を平成26年3月期末の簿価で除した数字です。

(注5) 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分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。

なお、本件取得及び本件譲渡により、本投資法人の総資産規模は、187棟、約1,833億円（取得価格ベース、総戸数11,199戸）となる見込みです。

Ⅲ. 取得予定資産の内容

F-1-069 グランカーサ裏参道

| | | | |
|---|--|--|-------------------------|
| 取得予定資産の種別 | 不動産 | 取得予定価格 | 1,510,000 千円 |
| 信託受託者 | — | 信託契約期間 | — |
| ◇ 物件の特性 | | | |
| <p>本物件は、札幌市営地下鉄東西線「西 18 丁目」駅から徒歩約4分に位置します。 最寄駅から地下鉄東西線で「大通」駅まで約4分と札幌市中心部へのアクセスが良好であることに加え、周辺には小・中学校や円山公園が所在し住環境が優れているほか、商業施設等の利便施設にも近接しているため、単身者層・ファミリー層両方の需要が期待できます。居室構成は、1K から3LDK まで幅広いタイプを備えた主にファミリー向けのマンションです。</p> | | | |
| ◇ 物件の概要 | | | |
| 所在地(注1) | (住居表示)北海道札幌市中央区南一条西二十一丁目1番 16 号 (地 番)北海道札幌市中央区南一条西二十一丁目 46 番 32 | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 用途地域(注2) |
| | 敷地面積(注1) | 1,628.27 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) | 5,573.32 m ² 2.52 m ² | 建築時期(注1) |
| | 構造・階数(注1) | RC 陸屋根地下1階付 15 階建/RC 陸屋根平家建 | |
| タイプ別賃貸可能戸数 | 78 戸(1K:18 戸、1LDK:13 戸、2LDK:29 戸、3LDK:17 戸、店舗:1 戸) | | |
| PM 業務予定受託者 | 株式会社タカラ | | |
| マスターリース予定業者 | 合同会社日本賃貸住宅 | マスターリース予定種別 | バス・スルー |
| ◇ 不動産鑑定評価書の概況 (注4) | | ◇ 賃貸借の概況 (注5) | |
| 不動産鑑定会社 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | テナント総数(注6) | 1 |
| 価格時点 | 平成 25 年 12 月 31 日 | 賃貸可能面積(注7) | 4,537.83 m ² |
| 鑑定評価額 | 1,560,000 千円 | 賃貸面積 | 4,356.46 m ² |
| 直接還元法による価格 | 1,580,000 千円 | 月額賃料(注8) | 9,572 千円 |
| 総運営収益 | 121,367 千円 | 敷金・保証金等 | 13,463 千円 |
| 総運営費用 | 27,204 千円 | 稼働率(戸数ベース) | 96.2% |
| 運営純収益(NOI) | 94,162 千円 | 稼働率(面積ベース)(注9) | 96.0% |
| 一時金の運用益 | 273 千円 | ◇ 建物エンジニアリング・レポートの概況 (注10) | |
| 資本的支出 | 2,525 千円 | 調査会社 | 株式会社 ERI ソリューション |
| 純収益(NCF) | 91,910 千円 | 調査時点 | 平成 26 年 2 月 12 日 |
| 直接還元利回り | 5.8% | 緊急修繕費 | — |
| DCF 法による価格 | 1,550,000 千円 | 短期修繕費(1年以内計) | 7,050 千円 |
| 割引率 | 5.9% | 長期修繕費(2~12年計) | 74,190 千円 |
| 最終還元利回り | 6.0% | 地震 PML(予想最大損失率) | 3.2% |
| 積算価格 | 1,040,000 千円 | | |
| 特記事項: 該当事項はありません。 | | | |
| 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) 「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。また、詳細項目については、後記「(参考資料①)取得予定資産価格に関する鑑定評価サマリー」を御参照ください。なお、「純収益(NCF)」は、[賃貸純収益(NOI) + 一時金の運用益 - 資本的支出]を意味します。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、取得予定資産の平成 26 年 5 月 9 日時点における数値及び情報を記載しています。

(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) 「賃貸可能面積」は、平成 26 年 5 月 9 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、管理入室、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、各住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8)「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成 26 年5月9日時点における数値及び情報をもとに月額賃料収入(賃料、共益費及び駐車場収入等)を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注9)「稼働率(面積ベース)」は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注10)「建物エンジニアリング・レポートの概況」欄の金額については、千円未満を切り捨てて、比率等は小数第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 25 年 12 月に取得したものです。

IV. 譲渡予定資産の内容

O-5-110 ドーム四ッ谷

| | | |
|---------------------|----------|---|
| 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 | | 三井住友信託銀行株式会社 |
| 信託契約期間 | | 自 平成 16 年 5 月 26 日 至 平成 26 年 5 月 31 日 |
| 所在地 | | 愛知県名古屋市中区神村町一丁目 31 番 1 号 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 面積 | 812.09 m ² |
| | 用途地域 | 第1種低層住居専用地域 |
| | 容積率/建ぺい率 | 100%/50% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 |
| | 用途 | 共同住宅 |
| | 構造・階数 | RC 陸屋根3階 |
| | 延床面積 | 776.50 m ² |
| | 建設時期 | 昭和 63 年 2 月 23 日 |
| 帳簿価額(平成 26 年 3 月末) | | 125,169 千円 |
| 譲渡価額 | | 205,000 千円(消費税・地方消費税相当額を除く) |
| 譲渡価額-帳簿価額 | | 79,830 千円 |
| 鑑定評価額(平成 26 年 3 月末) | | 115,000 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 | | 8,257 千円(平成 26 年 3 月期の期中賃貸事業収入) |
| 敷金・保証金 | | 1,199 千円(平成 26 年 5 月 9 日時点) |
| 総賃貸可能面積 | | 765.87 m ² |
| 総賃貸面積 | | 681.76 m ² (平成 26 年 5 月 9 日時点) |

V. 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

| 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 |
|-----------|--------------------|----------------|-------------|---------------------|
| 株式会社アスコット | 株式会社 ウイッシュリアライズ | 前田建設工業 株式会社 | 日本 ERI 株式会社 | 株式会社 ERI ソリューション |

本投資法人は、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、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否かについての検証を行いました。当該調査の結果、建築基準法違反は検出されませんでした。



VI. 取得先及び譲渡先の概要

F-1-069 グランカーサ裏参道

取得予定資産の取得先は国内特定目的会社ですが、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-5-110 ドーム四ッ谷

譲渡予定先は国内の個人ですが、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。

VII. 物件取得者等の状況

該当事項はございません。

VIII. 媒介の概要

F-1-069 グランカーサ裏参道

| | |
|-------------------------|--|
| 商号 | 野村不動産アーバンネット株式会社 |
| 所在地 | 東京都新宿区西新宿一丁目 26 番2号 |
| 代表者 | 取締役社長 宮島 青史 |
| 事業内容 | 1. 住宅流通事業 2. 事業用不動産流通事業 3. 新築受託販売事業 4. 保険代理店事業 5. 不動産情報サイト運営事業 |
| 資本の額 | 1,000 百万円 |
| 設立日 | 平成 12 年 11 月 6 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-5-110 ドーム四ッ谷

| | |
|-------------------------|--|
| 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 番2 大京町PJビル9階 |
| 代表者 | 代表取締役 牧野 吉克 |
| 事業内容 | 不動産投資情報サービス |
| 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。

IX. 取得予定資金

自己資金及び借入金

なお、借入金の詳細については、本日付のプレスリリース「資金の借入れに関するお知らせ」を御参照下さい。

X. 決済方法等

本件取得については、売買実行時に全額決済を行います。

本件譲渡については、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。

XI. 取得及び譲渡の日程

平成 26 年5月 20 日 本件取得及び本件譲渡の決定、取得契約及び譲渡契約締結

平成 26 年5月 21 日 譲渡代金受領及び物件譲渡(予定)

平成 26 年5月 26 日 取得代金支払及び物件譲受(予定)

XII. 今後の見通し

本件取得及び本件譲渡による平成 26 年9月期(平成 26 年4月1日～平成 26 年9月 30 日)の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。

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) 取得予定資産価格に関する鑑定評価サマリー

| 物件名 | | F-1-069 グランカーサ裏参道 | |
|----------------------------|-----|----------------------|--|
| 鑑定評価額 | (円) | 1,560,000,000 | |
| 不動産鑑定会社 | - | 株式会社谷澤総合鑑定所 | |
| 価格時点 | - | 平成 25 年 12 月 31 日 | |
| 収益価格 | (円) | 1,560,000,000 | |
| 直接還元法による価格 | (円) | 1,580,000,000 | |
| (1) 総運営収益: (a)-(b) | (円) | 121,367,113 | |
| (a) 共益費込み貸室賃料収入 | (円) | 114,884,486 | |
| (a) 駐車場収入 | (円) | 14,256,000 | |
| (a) その他収入 | (円) | 1,713,625 | |
| (b) 空室等損失 | (円) | 9,486,998 | |
| (b) 貸倒損失 | (円) | 0 | |
| (2) 総運営費用 | (円) | 27,204,851 | |
| 維持管理費用 | (円) | 3,047,400 | |
| 水道光熱費 | (円) | 4,901,078 | |
| 修繕費 | (円) | 5,661,363 | |
| プロパティマネジメントフィー | (円) | 2,992,489 | |
| テナント募集費用等 | (円) | 1,717,204 | |
| 公租公課 | (円) | 8,456,700 | |
| 損害保険料 | (円) | 307,250 | |
| その他費用 | (円) | 121,367 | |
| (3) 運営純収益 (NOI): (1)-(2) | (円) | 94,162,262 | |
| (4) 一時金の運用益 | (円) | 273,720 | |
| (5) 資本的支出 | (円) | 2,525,000 | |
| (6) 純収益 (NCF): (3)+(4)-(5) | (円) | 91,910,982 | |
| (7) 還元利回り | (%) | 5.8 | |
| DCF 法による価格 | (円) | 1,550,000,000 | |
| 割引率 | (%) | 5.9 | |
| 最終還元利回り | (%) | 6.0 | |
| 積算価格 | (円) | 1,040,000,000 | |
| 土地割合 | (%) | 30.77 | |
| 建物割合 | (%) | 69.23 | |

(参考資料②) 取得予定資産(高層棟及び手前低層棟の両棟)の外観写真

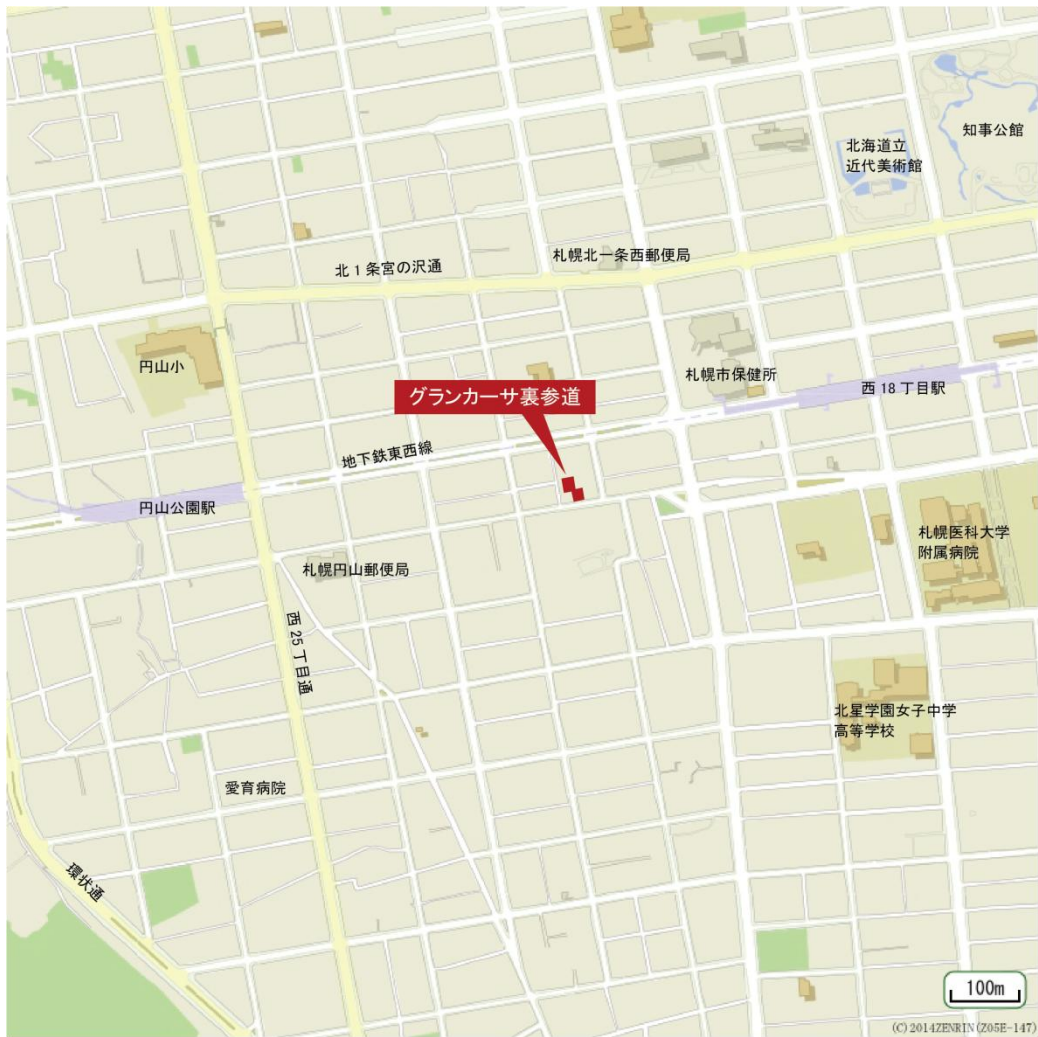


(南西側より撮影)



(南西側遠方より撮影)

(参考資料③) 取得予定資産の位置図



(参考資料④) 本件取得及び本件譲渡後のタイプ・エリア別の戸数(見込み)

(括弧は本件取得及び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 |
|-------------|------------|------------|-------------|
| 東京都心7区(注1) | 911 | 368 | 1,279 |
| 3大都市圏(注2) | 4,650(-36) | 2,409 | 7,059(-36) |
| 政令指定都市等(注3) | 2,393 | 468(+78) | 2,861(+78) |
| タイプ計 | 7,954(-36) | 3,245(+78) | 11,199(+42) |

(注1) 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。

(注2) 3大都市圏とは、東京都心7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。

(注3) 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、静岡大都市圏、浜松大都市圏、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の中核市をいいます。

(参考資料⑤) 本件取得及び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) | 1,833 億円 |
| 保有物件数 | 187 棟 |
| 賃貸可能戸数 | 11,199 戸 |

(補足資料①) 本件取得及び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>

| | 本件取得及び 本件譲渡前 | 取得1物件(+) | 譲渡1物件(-) | 本件取得及び 本件譲渡後 |
|---------|---------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------|
| 保有物件数 | 187 棟 | 1 棟 | 1 棟 | 187 棟 |
| 賃貸可能戸数 | 11,157 戸 | 78 戸 | 36 戸 | 11,199 戸 |
| 賃貸可能面積 | 448,704.35 m ² | 4,537.83 m ² | 765.87 m ² | 452,476.31 m ² |
| 平均築年(注) | 11.8 年 | 8.2 年 | 26.2 年 | 11.8 年 |

(注) 「本件取得及び本件譲渡前」は本日時点、「取得1物件」及び「本件取得及び本件譲渡後」は取得予定資産譲受日時点、「譲渡1物件」は譲渡予定資産の譲渡予定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>

| | 本件取得及び 本件譲渡前 | 取得1物件(+) | 譲渡1物件(-) | 本件取得及び 本件譲渡後 |
|----------------|-----------------|----------|----------|-----------------|
| 資産規模 (a) (注1) | 1,819 億円 | 15 億円 | 1 億円 | 1,833 億円 |
| 鑑定価格計(b) (注2) | 1,779 億円 | 15 億円 | 1 億円 | 1,794 億円 |
| 比率(a)÷(b)×100% | 102.3% | 96.8% | 110.0% | 102.2% |
| 1物件あたり資産規模(注1) | 9.7 億円 | 15.1 億円 | 1.0 億円 | 9.8 億円 |
| NOI 利回り(注3) | 5.7% | 6.2% | 7.2% | 5.7% |

(注1) 資産規模は取得価格に基づきます。

(注2) 鑑定評価額は、取得予定資産については取得時点、その他については平成 26 年3月末時点のものに基づきます。

(注3) NOI 利回りは NOI÷取得価格です。なお、平成 26 年3月期取得資産及び取得予定資産については取得時鑑定 NOI、その他については平成 25 年9月期実績と平成 26 年3月期実績の合計を使用しています。

<タイプ別投資額及び比率(取得価格ベース)>

| | 本件取得及び 本件譲渡前 | 取得1物件(+) | 譲渡1物件(-) | 本件取得及び 本件譲渡後 |
|-------|------------------|----------|----------|------------------|
| ワンルーム | 1,123 億円 (61.7%) | — | 1 億円 | 1,121 億円 (61.2%) |
| ファミリー | 696 億円 (38.3%) | 15 億円 | — | 711 億円 (38.8%) |

<地域別投資額及び比率(取得価格ベース)>

| | 本件取得及び 本件譲渡前 | 取得1物件(+) | 譲渡1物件(-) | 本件取得及び 本件譲渡後 |
|---------|------------------|----------|----------|------------------|
| 東京都心7区 | 416 億円 (22.9%) | — | — | 416 億円 (22.7%) |
| 3大都市圏 | 1,136 億円 (62.4%) | — | 1 億円 | 1,134 億円 (61.9%) |
| 政令指定都市等 | 267 億円 (14.7%) | 15 億円 | — | 282 億円 (15.4%) |



(補足資料②) 本件取得及び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 (注1) | 取得価格 (千円) (注2) | 投資比率 (%) (注3) |
|---------|---------------|--------------|----------------------|---------------------|
| O-1-001 | サテラ北 34 条 | 政令指定都市等 | 1,133,714 | 0.6 |
| 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 | 0.2 |
| O-1-034 | s13w9 h+ | 政令指定都市等 | 463,000 | 0.3 |
| O-1-035 | s9w12 h+ | 政令指定都市等 | 533,000 | 0.3 |
| O-1-036 | willDo 南平岸 | 政令指定都市等 | 315,000 | 0.2 |
| O-1-090 | スカイヒルズ N15 | 政令指定都市等 | 712,000 | 0.4 |
| O-1-091 | スカイヒルズ栄町 | 政令指定都市等 | 832,000 | 0.5 |
| O-1-092 | ドーミー千歳 | 政令指定都市等 | 476,000 | 0.3 |
| 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 | 0.6 |
| O-2-037 | willDo 西下台町 | 政令指定都市等 | 512,000 | 0.3 |
| O-2-054 | willDo 上杉3丁目 | 政令指定都市等 | 506,000 | 0.3 |
| 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 | 0.7 |
| O-3-079 | willDo 礎町 | 政令指定都市等 | 462,510 | 0.3 |
| 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 | 0.3 |
| 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 | 0.3 |
| O-4-008 | willDo 清澄 | 3大都市圏 | 5,024,619 | 2.7 |
| O-4-009 | ターキーズ田園調布第2 | 3大都市圏 | 281,523 | 0.2 |
| 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 | 0.3 |
| O-4-024 | VISTA シュブリーム | 3大都市圏 | 563,584 | 0.3 |
| O-4-025 | ジョイ尾山台 | 東京都心7区 | 624,265 | 0.3 |
| O-4-031 | willDo 大塚 | 3大都市圏 | 725,229 | 0.4 |
| 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 | 東京都心7区 | 912,000 | 0.5 |
| O-4-055 | ハーモニー上北沢 | 東京都心7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 (注1) | 取得価格 (千円) (注2) | 投資比率 (%) (注3) |
|---------|------------------|--------------|----------------------|---------------------|
| O-4-069 | カレッジスクエア北池袋 | 3大都市圏 | 727,000 | 0.4 |
| O-4-070 | カレッジスクエア東武練馬 | 3大都市圏 | 892,000 | 0.5 |
| O-4-071 | カレッジスクエア赤塚 | 3大都市圏 | 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 | 0.3 |
| O-4-073 | カレッジスクエア早稲田Ⅱ | 3大都市圏 | 215,000 | 0.1 |
| O-4-074 | カレッジスクエア茗荷谷 | 3大都市圏 | 1,060,000 | 0.6 |
| O-4-075 | カレッジスクエア新小岩 | 3大都市圏 | 724,000 | 0.4 |
| O-4-076 | カレッジスクエア木場 | 3大都市圏 | 639,000 | 0.3 |
| O-4-077 | カレッジスクエア錦糸町 | 3大都市圏 | 490,000 | 0.3 |
| O-4-078 | カレッジスクエア早稲田 | 東京都心7区 | 316,000 | 0.2 |
| O-4-089 | レキシントン・スクエア新宿御苑 | 東京都心7区 | 1,010,000 | 0.6 |
| O-4-095 | プロスペクト日本橋本町 | 東京都心7区 | 808,000 | 0.4 |
| O-4-096 | メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂 | 東京都心7区 | 1,480,000 | 0.8 |
| O-4-097 | 六本木ライズハウス | 東京都心7区 | 912,000 | 0.5 |
| O-4-098 | TKフラッツ渋谷 | 東京都心7区 | 4,770,000 | 2.6 |
| O-4-099 | メゾン・ド・ヴィレ中目黒 | 東京都心7区 | 1,050,000 | 0.6 |
| O-4-100 | プロスペクト KALON 三ノ輪 | 3大都市圏 | 1,620,000 | 0.9 |
| O-4-101 | プロスペクト東雲橋 | 3大都市圏 | 3,040,000 | 1.7 |
| O-4-102 | プロスペクト門前仲町 | 3大都市圏 | 1,080,000 | 0.6 |
| O-4-103 | プロスペクト荻窪 | 3大都市圏 | 701,000 | 0.4 |
| O-4-104 | エクセリア池袋 WESTⅡ | 3大都市圏 | 852,000 | 0.5 |
| O-4-105 | プロスペクト大森海岸 | 3大都市圏 | 1,480,000 | 0.8 |
| O-4-106 | プロスペクト武蔵新城 | 3大都市圏 | 1,050,000 | 0.6 |
| O-4-107 | フレグランズ川崎 | 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 | 0.3 |
| O-4-120 | ガーラプレイス新宿御苑 | 東京都心7区 | 2,170,000 | 1.2 |
| O-4-121 | ジョイスコート | 3大都市圏 | 3,010,000 | 1.6 |
| O-4-122 | アクトフォルム浅草 | 3大都市圏 | 1,216,000 | 0.7 |
| O-4-125 | グランカーサ六本木 | 東京都心7区 | 1,480,808 | 0.8 |
| O-4-126 | グランカーサ南青山 | 東京都心7区 | 3,750,000 | 2.0 |
| O-4-127 | ストーリー神宮前 | 東京都心7区 | 3,160,000 | 1.7 |
| O-4-129 | スペーシア新宿 | 東京都心7区 | 2,525,000 | 1.4 |
| O-4-133 | リエトコート四谷 | 東京都心7区 | 1,716,000 | 0.9 |
| O-4-134 | リエトコート元赤坂 | 東京都心7区 | 1,095,700 | 0.6 |
| O-5-013 | willDo 金山正木 | 3大都市圏 | 490,095 | 0.3 |
| O-5-026 | エクセルシオール栄 | 3大都市圏 | 641,767 | 0.4 |
| O-5-027 | willDo 日比野 | 3大都市圏 | 317,603 | 0.2 |



| 物件番号 | 物件名称 | 地域区分 (注1) | 取得価格 (千円) (注2) | 投資比率 (%) (注3) |
|---------|----------------|--------------|----------------------|---------------------|
| 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 | 0.6 |
| 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 | 0.3 |
| 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 | 0.4 |
| O-5-066 | willDo 東別院 | 3大都市圏 | 703,000 | 0.4 |
| 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 | 0.4 |
| O-5-088 | willDo 高畑 | 3大都市圏 | 494,115 | 0.3 |
| O-5-109 | ドーム高峯 | 3大都市圏 | 140,100 | 0.1 |
| O-6-014 | willDo 市岡 | 3大都市圏 | 722,761 | 0.4 |
| 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 | 0.2 |
| O-6-028 | willDo 新大阪 s I | 3大都市圏 | 285,723 | 0.2 |
| O-6-029 | グランメール東淀川 | 3大都市圏 | 236,069 | 0.1 |
| O-6-030 | willDo 深江南 | 3大都市圏 | 184,716 | 0.1 |
| O-6-044 | willDo 大日 | 3大都市圏 | 217,000 | 0.1 |
| O-6-046 | willDo 塚本 | 3大都市圏 | 730,000 | 0.4 |
| 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 | 0.6 |
| O-6-050 | willDo 難波 w II | 3大都市圏 | 486,000 | 0.3 |
| O-6-051 | willDo 難波 w I | 3大都市圏 | 690,000 | 0.4 |
| O-6-052 | 是空弁天 | 3大都市圏 | 466,000 | 0.3 |
| O-6-058 | willDo 鶴見諸口 | 3大都市圏 | 180,000 | 0.1 |
| O-6-059 | willDo 浜崎通 | 3大都市圏 | 2,280,000 | 1.2 |
| O-6-060 | willDo 南森町 | 3大都市圏 | 493,000 | 0.3 |
| 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 | 0.5 |
| O-6-083 | willDo 三宮イースト | 3大都市圏 | 731,000 | 0.4 |
| 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 |



| 物件番号 | 物件名称 | 地域区分 (注1) | 取得価格 (千円) (注2) | 投資比率 (%) (注3) |
|---------|--------------|--------------|----------------------|---------------------|
| O-6-111 | アprest新大阪 | 3大都市圏 | 1,391,000 | 0.8 |
| 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 | 0.2 |
| O-6-114 | プロスペクト中之島 | 3大都市圏 | 734,000 | 0.4 |
| 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 | 0.2 |
| 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 | 0.7 |
| O-6-131 | セレニテ甲子園 | 3大都市圏 | 2,550,000 | 1.4 |
| O-7-068 | willDo 岡山駅西口 | 政令指定都市等 | 1,220,000 | 0.7 |
| O-7-087 | willDo 岡山大供 | 政令指定都市等 | 1,040,000 | 0.6 |
| O-9-053 | willDo 中洲 | 政令指定都市等 | 2,460,000 | 1.3 |
| O-9-130 | ルネッサンス 21 博多 | 政令指定都市等 | 1,500,000 | 0.8 |
| O-9-135 | グランパーク天神 | 政令指定都市等 | 4,698,000 | 2.6 |
| ワンルーム計 | | | 112,178,672 | 61.2 |

| 物件番号 | 物件名称 | 地域区分 (注1) | 取得価格 (千円) (注2) | 投資比率 (%) (注3) |
|----------------|------------------|----------------|----------------------|---------------------|
| 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 | 0.8 |
| 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 | 0.6 |
| 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 | 0.8 |
| F-4-007 | 入間駅前第二ビル | 3大都市圏 | 687,666 | 0.4 |
| F-4-008 | セレーノ大宮 | 3大都市圏 | 1,554,523 | 0.8 |
| 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 | 3大都市圏 | 636,333 | 0.3 |
| F-4-013 | ドリームハイツ | 3大都市圏 | 358,666 | 0.2 |
| F-4-014 | グリーンヒルズ飛鳥山 | 3大都市圏 | 587,238 | 0.3 |



| 物件番号 | 物件名称 | 地域区分 (注1) | 取得価格 (千円) (注2) | 投資比率 (%) (注3) |
|---------|---------------------|--------------|----------------------|---------------------|
| F-4-015 | 王子ハイツ | 3大都市圏 | 347,857 | 0.2 |
| F-4-016 | 阪上ロイヤルハイツ第二 | 3大都市圏 | 360,714 | 0.2 |
| F-4-017 | willDo 等々力 | 東京都心7区 | 1,764,809 | 1.0 |
| 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 | 1.2 |
| 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 | 0.3 |
| 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 | 3大都市圏 | 484,000 | 0.3 |
| F-4-035 | グリーンヒルズ芦花 | 東京都心7区 | 662,000 | 0.4 |
| F-4-036 | ロフティー平井 | 3大都市圏 | 324,000 | 0.2 |
| F-4-038 | コロネード春日 | 3大都市圏 | 3,115,277 | 1.7 |
| F-4-039 | THE パームス代々木上原コスモテラス | 東京都心7区 | 1,250,000 | 0.7 |
| F-4-040 | サンテラス代々木上原 | 東京都心7区 | 1,180,000 | 0.6 |
| F-4-044 | プロスペクト日本橋小網町 | 東京都心7区 | 840,000 | 0.5 |
| F-4-045 | パークテラス恵比寿 | 東京都心7区 | 2,060,000 | 1.1 |
| F-4-046 | プロスペクト道玄坂 | 東京都心7区 | 1,590,000 | 0.9 |
| F-4-047 | プロスペクト・グララーサ広尾 | 東京都心7区 | 3,560,000 | 1.9 |
| F-4-048 | プロスペクト初台 | 東京都心7区 | 518,000 | 0.3 |
| F-4-049 | プロスペクト西巢鴨 | 3大都市圏 | 1,110,000 | 0.6 |
| F-4-050 | プロスペクト町屋 | 3大都市圏 | 484,000 | 0.3 |
| F-4-051 | プロスペクト清澄庭園 | 3大都市圏 | 2,630,000 | 1.4 |
| F-4-052 | プロスペクト森下 | 3大都市圏 | 1,260,000 | 0.7 |
| F-4-053 | プロスペクト恩賜公園 | 3大都市圏 | 1,110,000 | 0.6 |
| F-4-054 | BELNOS34 | 3大都市圏 | 1,700,000 | 0.9 |
| F-4-055 | SKレジデンス | 3大都市圏 | 805,000 | 0.4 |
| F-4-056 | エンゼルハイム西六郷第2 | 3大都市圏 | 1,012,000 | 0.6 |
| 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 | 0.8 |
| F-4-059 | プロスペクト浦和常盤 | 3大都市圏 | 717,000 | 0.4 |
| F-4-064 | グララーナ上野 | 3大都市圏 | 1,100,000 | 0.6 |
| 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 | 3.0 |
| F-4-066 | リエトコート浅草橋 | 3大都市圏 | 1,615,800 | 0.9 |
| F-5-023 | willDo 伝馬町 | 3大都市圏 | 627,785 | 0.3 |
| F-5-024 | グレースマンション藤 | 3大都市圏 | 492,761 | 0.3 |
| F-5-032 | ステラートシティ桜山 | 3大都市圏 | 735,000 | 0.4 |



| 物件番号 | 物件名称 | 地域区分 (注1) | 取得価格 (千円) (注2) | 投資比率 (%) (注3) |
|---------|------------|--------------|----------------------|---------------------|
| F-5-037 | willDo 黒川 | 3大都市圏 | 677,000 | 0.4 |
| F-5-060 | グランカーサ代官町 | 3大都市圏 | 1,082,000 | 0.6 |
| F-5-061 | グランカーサ御器所 | 3大都市圏 | 932,500 | 0.5 |
| F-5-067 | リエトコート丸の内 | 3大都市圏 | 3,756,800 | 2.0 |
| F-5-068 | グランカーサ上前津 | 3大都市圏 | 2,050,000 | 1.1 |
| 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 | 1.0 |
| 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 | 0.3 |
| ファミリー計 | | | 71,166,040 | 38.8 |
| 合計 | | | 183,344,712 | 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、世田谷区及び目黒区をいいます。3大都市圏とは、東京都心7区以外の関東大都市圏、中京大都市圏、近畿大都市圏をいいます。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、静岡大都市圏、浜松大都市圏、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の中核市をいいます。

(注2) 「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3) 「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。