

平成23年3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 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 春日 哲  
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。)は、本日開催の役員会において、下記のとおり運用資産の取得(以下「本件取得」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。なお、東北地方太平洋沖地震及びその後が発生した一連の地震により、本件取得資産へ重大な影響を及ぼす被害が発生していない旨は確認済でございます。

#### 記

#### 1. 基本方針

本投資法人は、収益力向上により投資主の皆様へ長期的に安定した利益配分を実施するため、『ポートフォリオの質の改善と資産規模の継続的拡大』を目指しております。具体的には、当面の運用方針として①『東京23区を中心とした首都圏での新規物件の取得』と『景気変動の影響を受けやすいプレミアムタイプ比率の適減』、②運用効率向上のために『主に首都圏以外の小型物件(特に1物件5億円以下)を一部売却し、地域トップクラスの新規物件(原則1物件10億円以上)取得による保有物件の入替え』を目指してまいります。

#### 2. 資産の取得の概要

本投資法人は、上記基本方針に基づき、物件入替えによるポートフォリオ改善など、機動的な資産運用を行ってまいります。本件取得は、物件の収益性、規模、立地条件並びに本件取得後のポートフォリオの構成及び収益性等を総合的に勘案した結果、上記基本方針①に合致すると判断し、取得を決定しました。

なお、平成23年2月23日及び平成23年3月3日付決定の物件譲渡(詳しくは、平成23年2月23日付及び平成23年3月3日付のプレスリリース「資産の譲渡に関するお知らせ」を御参照下さい。)、平成23年3月3日及び本日付決定の物件取得(詳しくは、平成23年3月3日及び本日付のプレスリリース「資産の譲渡に関するお知らせ」を御参照下さい。)後の資産規模は、181棟、約1,498億円(取得価格ベース。総戸数9,703戸)となる予定です。

#### <取得資産>

物件番号	物件名称	地域区分	賃貸住宅カテゴリー	取得予定価格 (A) (千円)	鑑定評価額 (平成23年 2月)(B) (千円)	取得予定価格と鑑定評価額 の差額 (B)-(A) (千円)
O-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	東京都心7区	ワンルーム	2,170,000	2,340,000	170,000

### 3. 取得資産の内容

#### <O-4-120 ガーラプレイス新宿御苑>

取得予定資産の種別	信託受益権	取得予定価格	2,170,000 千円
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	信託契約期間	平成 22 年 9 月 15 日から 平成 32 年 9 月 15 日まで
◇ 物件の特性			
東京メトロ丸の内線「新宿御苑前」駅より徒歩 5 分に立地する鉄筋コンクリート造 15 階建、貸室は 1K~2LDK を中心とした主に単身者向け賃貸マンションです。本物件は、大ターミナル駅である「新宿」駅も徒歩圏内に位置しており、ビジネスエリアや商業施設への接近性が非常に良好であることから、職住接近性・生活利便性を志向する単身者及び DINKS 層への需要が見込める物件です。			
◇ 物件の概要			
所在地(注 1)	(住居表示)東京都新宿区新宿一丁目 31 番 5 号 (地 番)東京都新宿区新宿一丁目 31 番 6、7、9		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注 2)
	敷地面積(注 1)	503.62 m <sup>2</sup>	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)	3,133.34 m <sup>2</sup>	建築時期(注 1)
	構造・階数(注 1)	RC 陸屋根 15 階建	
タイプ別賃貸可能戸数	104 戸(1K:96 戸、1SLDK:4 戸、2LDK:4 戸)		
PM 業務予定受託者	東急リパブル株式会社	サブ PM 業務受託者	-
マスターリース予定業者	合同会社日本賃貸住宅	マスターリース種別	パス・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 23 年 2 月 24 日	賃貸可能面積(注 7)	2,837.72 m <sup>2</sup>
鑑定評価額	2,340,000 千円	賃貸面積	2,682.53 m <sup>2</sup>
直接還元法による価格	2,380,000 千円	月額賃料(注 8)	12,929 千円
総運営収益	158,096 千円	敷金・保証金等	24,231 千円
総運営費用	28,892 千円	稼働率(戸数ベース)	96.2%
運営純収益(NOI)	129,204 千円	稼働率(面積ベース)(注 9)	94.5%
一時金の運用益	501 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	3,600 千円	調査会社	株式会社 ERI ソリューション
純収益(NCF)(注 12)	126,106 千円	調査時点	平成 23 年 3 月 2 日
直接還元利回り	5.3%	緊急修繕費	0 千円
DCF 法による価格	2,320,000 千円	短期修繕費(1 年以内計)	5,580 千円
割引率	5.5%	長期修繕費(2~12 年計)	62,980 千円
最終還元利回り	5.6%	地震 PML(予想最大損失率)(注 11)	4.2%
積算価格	1,690,000 千円		
特記事項:当該事項はありません。			
担保設定の有無:有			

- (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。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。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」を御参照下さい。
- (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 23 年 2 月 28 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)「賃貸可能面積」は、平成 23 年 2 月 28 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 23 年 2 月 28 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、比率等は小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
- (注 11)「地震 PML(予想最大損失率)」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による平成 23 年 2 月時点のものになります。
- (注 12)「純収益(NCF)」は、【賃貸純収益(NOI) + 一時金の運用益 - 資本的支出】であり、千円未満を切り捨てて記載しています。

#### 4. 取得資産の建築主、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、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、取得資産について、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、いずれにおいても建築基準法の違反は検出されませんでした。

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
株式会社エフ・ジェー・ネクスト	有限会社環境デザイン研究室	安藤建設株式会社	イーハウス建築センター株式会社	株式会社ハイ国際コンサルタント

#### 5. 物件取得者等の状況

本件国内不動産は、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。

## 6. 取得先の概要

取得予定先は国内事業法人ですが、取得予定先の意向により名称を含め詳細は非開示としています。本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、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。

## 7. 媒介の概要

商号	株式会社プロスペクト
本店所在地（住居表示）	東京都渋谷区千駄ヶ谷一丁目30番8号
代表者	代表取締役 依田 康
事業内容	宅地建物取引業
資本金	3,633 百万円
設立年月日	平成 13 年3月 13 日
本投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	本投資法人・資産運用会社と当該媒介者との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、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、当該媒介者は、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。
媒介委託手数料	(注)

(注)媒介者の意向により非開示としています。

## 8. 取得予定資金

自己資金及び借入金（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。）

## 9. 決済方法等

売買実行時に全額決済を行います。

## 10. 取得の日程

取得決定日 取得契約締結日	代金支払日 物件譲受日
平成 23 年3月 23 日	平成 23 年3月 25 日

## 11. 今後の見通し

本件取得による平成 23 年3月期（平成 22 年 10 月 1 日～平成 23 年3月 31 日）の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。



(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		ガーラプレイス新宿御苑
鑑定評価額	(円)	2,340,000,000
不動産鑑定会社	-	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	-	平成 23 年 2 月 24 日
収益価格	(円)	2,340,000,000
直接還元法による価格	(円)	2,380,000,000
(1) 総運営収益 (a-b)	(円)	158,096,585
a 共益費込み貸室賃料収入	(円)	157,595,616
a 駐車場収入	(円)	2,244,000
a その他収入	(円)	6,592,750
b 空室等損失	(円)	8,335,781
b 貸倒損失	(円)	0
(2) 総運営費用	(円)	28,892,038
維持管理費用	(円)	5,550,580
水道光熱費	(円)	1,736,685
修繕費	(円)	3,496,026
プロパティマネジメントフィー	(円)	3,636,092
テナント募集費用等	(円)	4,937,996
公租公課	(円)	7,367,500
損害保険料	(円)	270,000
その他費用	(円)	1,897,159
(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(円)	129,204,547
(4) 一時金の運用益	(円)	501,853
(5) 資本的支出	(円)	3,600,000
(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(円)	126,106,400
(7) 還元利回り	(%)	5.3%
DCF 法による価格	(円)	2,320,000,000
割引率	(%)	5.5%
最終還元利回り	(%)	5.6%
積算価格 ※上 3 桁未満四捨五入	(円)	1,690,000,000
土地価格	(円)	910,000,000
建物価格	(円)	780,000,000

(参考資料②) 物件入替(本日決定の物件の取得)後のタイプ・エリア別の戸数(括弧は増減)

(単位:戸)

	ワンルーム	ファミリー	プレミアム	エリア計
東京都心7区	646(104)	368	91	1,105(104)
3大都市圏	4,289	1,973	—	6,262
政令指定都市等	1,881	455	—	2,336
タイプ計	6,816(104)	2,796	91	9,703(104)

(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③) 物件入替(本日決定の物件の取得)後のポートフォリオの状況

資産規模(取得価格)	1,498億円
保有物件数	181棟
賃貸可能戸数	9,703戸
賃貸可能面積	376,984.84 m <sup>2</sup>

(補足資料①)平成 23 年3月 10 日以降の物件譲渡及び取得に伴うポートフォリオの概況について

3月 10 日から3月 25 日に至る6物件の譲渡(詳細は平成 23 年2月 23 日及び平成 23 年3月3日のプレスリリース「資産の譲渡に関するお知らせ」を御参照下さい。)及び2物件取得(詳細は平成 23 年3月3日及び平成 23 年3月 23 日のプレスリリース「資産の取得に関するお知らせ」を御参照下さい。)に伴うポートフォリオの概況は以下となります。

<物件数等>

	3月 10 日 物件譲渡前	譲渡6物件(-)	取得2物件(+)	3月 25 日 物件取得後
保有物件数	185 棟	6棟	2棟	181 棟
賃貸可能戸数	9,649 戸	140 戸	194 戸	9,703 戸
賃貸可能面積	383,033.09 m <sup>2</sup>	11,295.97 m <sup>2</sup>	5,461.58 m <sup>2</sup>	377,198.70 m <sup>2</sup>
平均築年(注)	9.9 年	9.8 年	3.8 年	9.7 年

(注)各物件の本日時点の築年数を取得価格で加重平均することにより試算しています。

<資産規模等>

	3月 10 日 物件譲渡前	譲渡6物件(-)	取得2物件(+)	3月 25 日 物件取得後
資産規模 (a) (注 1)	1,530 億円	66 億円	34 億円	1,498 億円
鑑定価格計(b) (注2)	1,347 億円	48 億円	36 億円	1,335 億円
比率(a)÷(b)×100%	114%	136%	93%	112%
1物件当資産規模(注 1)	8.27 億円	11.03 億円	17.15 億円	8.28 億円
NOI 利回り(注 3)	5.3%	3.5%	6.2%	5.4%

(注 1)資産規模は取得価格にもとづきます。

(注 2)鑑定評価額は取得2物件については平成 23 年2月、その他については平成 22 年9月末時点のものにもとづきます。

(注 3)NOI 利回りは NOI/取得価格になります、なお保有及び譲渡物件は第9期実績、取得物件は鑑定 NOI にて試算しています。

<タイプ別投資額及び比率(取得価格ベース)>

	3月 10 日 物件譲渡前	譲渡6物件(-)	取得2物件(+)	3月 25 日 物件取得後
ワンルーム	815 億円(53.3%)	3 億円	34 億円	846 億円(56.5%)
ファミリー	570 億円(37.3%)	8 億円	—	562 億円(37.5%)
プレミアム	144 億円 (9.4%)	54 億円	—	90 億円 (6.0%)

<地域別投資額及び比率(取得価格ベース)>

	3月 10 日 物件譲渡前	譲渡6物件(-)	取得2物件(+)	3月 25 日 物件取得後
東京都心7区	401 億円(26.2%)	54 億円	21 億円	368 億円(24.6%)
3大都市圏	927 億円(60.6%)	12 億円	12 億円	927 億円(61.9%)
政令指定都市等	202 億円(13.2%)	—	—	202 億円(13.5%)

(参考)

東京都心 23 区計	767 億円(50.1%)	54 億円	21 億円	734 億円(49.0%)
首都圏計	979 億円(64.0%)	62 億円	21 億円	939 億円(62.7%)

(補足資料②)本日決定の物件取得後のポートフォリオ

タイプ	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)
ワンルーム	O-1-001	サテラ北 34 条	政令指定都市等	1,133,714	0.8%
ワンルーム	O-1-002	カレラ 2.9	政令指定都市等	281,285	0.2%
ワンルーム	O-1-003	サッポロヒルズ	政令指定都市等	287,666	0.2%
ワンルーム	O-1-004	サテラ永山	政令指定都市等	342,428	0.2%
ワンルーム	O-1-023	willDo 南 12 条	政令指定都市等	460,839	0.3%
ワンルーム	O-1-032	willDo 北 24 条	政令指定都市等	316,000	0.2%
ワンルーム	O-1-033	フラットカレラ	政令指定都市等	290,000	0.2%
ワンルーム	O-1-034	s13w9 h+	政令指定都市等	463,000	0.3%
ワンルーム	O-1-035	s9w12 h+	政令指定都市等	533,000	0.4%
ワンルーム	O-1-036	willDo 南平岸	政令指定都市等	315,000	0.2%
ワンルーム	O-1-090	スカイヒルズ N15	政令指定都市等	712,000	0.5%
ワンルーム	O-1-091	スカイヒルズ栄町	政令指定都市等	832,000	0.6%
ワンルーム	O-1-092	ドーミー千歳	政令指定都市等	476,000	0.3%
ワンルーム	O-1-093	スカイヒルズ高台 I	政令指定都市等	448,000	0.3%
ワンルーム	O-2-037	willDo 西下台町	政令指定都市等	512,000	0.3%
ワンルーム	O-2-054	willDo 上杉 3 丁目	政令指定都市等	506,000	0.3%
ワンルーム	O-2-065	グランメゾン七福	政令指定都市等	342,000	0.2%
ワンルーム	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%
ワンルーム	O-3-079	willDo 礎町	政令指定都市等	462,510	0.3%
ワンルーム	O-3-080	willDo 笹口	政令指定都市等	266,000	0.2%
ワンルーム	O-4-005	willDo 越谷	3大都市圏	499,333	0.3%
ワンルーム	O-4-006	ジョイフル狭山	3大都市圏	216,619	0.1%
ワンルーム	O-4-007	ルミエール八王子	3大都市圏	480,761	0.3%
ワンルーム	O-4-008	willDo 清澄	3大都市圏	5,024,619	3.4%
ワンルーム	O-4-009	ターキーズ田園調布第 2	3大都市圏	281,523	0.2%
ワンルーム	O-4-010	willDo 本千葉	3大都市圏	379,857	0.3%
ワンルーム	O-4-011	willDo 横浜南	3大都市圏	233,142	0.2%
ワンルーム	O-4-012	サイトビア	3大都市圏	506,142	0.3%
ワンルーム	O-4-024	VISTA シュプリーム	3大都市圏	563,584	0.4%
ワンルーム	O-4-025	ジョイ尾山台	東京都心 7 区	624,265	0.4%
ワンルーム	O-4-031	willDo 大塚	3大都市圏	725,229	0.5%
ワンルーム	O-4-038	willDo 新座	3大都市圏	590,438	0.4%
ワンルーム	O-4-039	東信松涛マンション	東京都心 7 区	912,000	0.6%
ワンルーム	O-4-055	ハーモニー上北沢	東京都心 7 区	400,000	0.3%
ワンルーム	O-4-062	willDo 南浦和	3大都市圏	396,000	0.3%



ワンルーム	O-4-069	カレッジスクエア北池袋	3大都市圏	727,000	0.5%
ワンルーム	O-4-070	カレッジスクエア東武練馬	3大都市圏	892,000	0.6%
ワンルーム	O-4-071	カレッジスクエア赤塚	3大都市圏	734,000	0.5%
ワンルーム	O-4-072	カレッジスクエア東久留米	3大都市圏	523,000	0.3%
ワンルーム	O-4-073	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	3大都市圏	215,000	0.1%
ワンルーム	O-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	3大都市圏	1,060,000	0.7%
ワンルーム	O-4-075	カレッジスクエア新小岩	3大都市圏	724,000	0.5%
ワンルーム	O-4-076	カレッジスクエア木場	3大都市圏	639,000	0.4%
ワンルーム	O-4-077	カレッジスクエア錦糸町	3大都市圏	490,000	0.3%
ワンルーム	O-4-078	カレッジスクエア早稲田	東京都心7区	316,000	0.2%
ワンルーム	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	0.7%
ワンルーム	O-4-095	プロスペクト日本橋本町	東京都心7区	808,000	0.5%
ワンルーム	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	1.0%
ワンルーム	O-4-097	六本木ライズハウス	東京都心7区	912,000	0.6%
ワンルーム	O-4-098	TKフラッツ渋谷	東京都心7区	4,770,000	3.2%
ワンルーム	O-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京都心7区	1,050,000	0.7%
ワンルーム	O-4-100	プロスペクト KALON 三ノ輪	3大都市圏	1,620,000	1.1%
ワンルーム	O-4-101	プロスペクト東雲橋	3大都市圏	3,040,000	2.0%
ワンルーム	O-4-102	プロスペクト門前仲町	3大都市圏	1,080,000	0.7%
ワンルーム	O-4-103	プロスペクト荻窪	3大都市圏	701,000	0.5%
ワンルーム	O-4-104	エクセリア池袋 WESTⅡ	3大都市圏	852,000	0.6%
ワンルーム	O-4-105	プロスペクト大森海岸	3大都市圏	1,480,000	1.0%
ワンルーム	O-4-106	プロスペクト武蔵新城	3大都市圏	1,050,000	0.7%
ワンルーム	O-4-107	フレグランズ川崎	3大都市圏	548,900	0.4%
ワンルーム	O-4-108	プロスペクト中央林間	3大都市圏	524,000	0.3%
ワンルーム	O-4-120	ガーラブレイス新宿御苑	東京都心7区	2,170,000	1.4%
ワンルーム	O-5-013	willDo 金山正木	3大都市圏	490,095	0.3%
ワンルーム	O-5-026	エクセルシオール栄	3大都市圏	641,767	0.4%
ワンルーム	O-5-027	willDo 日比野	3大都市圏	317,603	0.2%
ワンルーム	O-5-040	willDo 千代田	3大都市圏	633,000	0.4%
ワンルーム	O-5-041	willDo 太閤通	3大都市圏	1,120,000	0.7%
ワンルーム	O-5-042	willDo 金山	3大都市圏	370,000	0.2%
ワンルーム	O-5-043	willDo 金山沢下	3大都市圏	375,000	0.3%
ワンルーム	O-5-056	willDo 勝川	3大都市圏	503,000	0.3%
ワンルーム	O-5-057	ステージア黄金	3大都市圏	600,000	0.4%
ワンルーム	O-5-063	willDo 稲永	3大都市圏	641,000	0.4%
ワンルーム	O-5-066	willDo 東別院	3大都市圏	703,000	0.5%
ワンルーム	O-5-081	willDo 松原	3大都市圏	549,000	0.4%

ワンルーム	O-5-082	willDo 四日市鶴の森	3大都市圏	529,150	0.4%
ワンルーム	O-5-086	willDo 代官町	3大都市圏	655,000	0.4%
ワンルーム	O-5-088	willDo 高畑	3大都市圏	494,115	0.3%
ワンルーム	O-5-109	ドーム高峯	3大都市圏	140,100	0.1%
ワンルーム	O-5-110	ドーム四ッ谷	3大都市圏	126,500	0.1%
ワンルーム	O-6-014	willDo 市岡	3大都市圏	722,761	0.5%
ワンルーム	O-6-015	willDo 海老江	3大都市圏	350,904	0.2%
ワンルーム	O-6-016	willDo 今福西	3大都市圏	413,857	0.3%
ワンルーム	O-6-017	メゾンフローラ	3大都市圏	584,285	0.4%
ワンルーム	O-6-018	ウィンドフォー南本町	3大都市圏	307,142	0.2%
ワンルーム	O-6-028	willDo 新大阪 s I	3大都市圏	285,723	0.2%
ワンルーム	O-6-029	グランメール東淀川	3大都市圏	236,069	0.2%
ワンルーム	O-6-030	willDo 深江南	3大都市圏	184,716	0.1%
ワンルーム	O-6-044	willDo 大日	3大都市圏	217,000	0.1%
ワンルーム	O-6-048	willDo 堺筋本町	3大都市圏	325,000	0.2%
ワンルーム	O-6-046	willDo 塚本	3大都市圏	730,000	0.5%
ワンルーム	O-6-047	willDo 天満橋	3大都市圏	338,000	0.2%
ワンルーム	O-6-049	willDo 谷町	3大都市圏	1,040,000	0.7%
ワンルーム	O-6-050	willDo 難波 w II	3大都市圏	486,000	0.3%
ワンルーム	O-6-051	willDo 難波 w I	3大都市圏	690,000	0.5%
ワンルーム	O-6-052	是空弁天	3大都市圏	466,000	0.3%
ワンルーム	O-6-058	willDo 鶴見諸口	3大都市圏	180,000	0.1%
ワンルーム	O-6-059	willDo 浜崎通	3大都市圏	2,280,000	1.5%
ワンルーム	O-6-060	willDo 南森町	3大都市圏	493,000	0.3%
ワンルーム	O-6-064	willDo 松屋町	3大都市圏	810,000	0.5%
ワンルーム	O-6-067	willDo 新大阪	3大都市圏	861,000	0.6%
ワンルーム	O-6-083	willDo 三宮イースト	3大都市圏	731,000	0.5%
ワンルーム	O-6-084	willDo 上新庄 w I	3大都市圏	366,000	0.2%
ワンルーム	O-6-085	スチューデントハイツ九条	3大都市圏	537,000	0.4%
ワンルーム	O-6-111	アprest新大阪	3大都市圏	1,391,000	0.9%
ワンルーム	O-6-112	アprest桜川	3大都市圏	385,800	0.3%
ワンルーム	O-6-113	プロスペクト美章園	3大都市圏	277,000	0.2%
ワンルーム	O-6-114	プロスペクト中之島	3大都市圏	734,000	0.5%
ワンルーム	O-6-116	プロスペクト豊中服部	3大都市圏	366,000	0.2%
ワンルーム	O-6-117	プロスペクト下鴨	3大都市圏	281,000	0.2%
ワンルーム	O-6-118	プロスペクト河原町五条	3大都市圏	583,000	0.4%
ワンルーム	O-6-119	グランシス江坂	3大都市圏	1,260,000	0.8%
ワンルーム	O-7-068	willDo 岡山駅西口	政令指定都市等	1,220,000	0.8%

ワンルーム	O-7-087	willDo 岡山大供	政令指定都市等	1,040,000	0.7%
ワンルーム	O-9-019	スターズ内山	政令指定都市等	160,000	0.1%
ワンルーム	O-9-020	内山南小倉駅前ビル	政令指定都市等	579,761	0.4%
ワンルーム	O-9-021	willDo 唐人町	政令指定都市等	209,714	0.1%
ワンルーム	O-9-022	ストリームライン大濠	政令指定都市等	382,857	0.3%
ワンルーム	O-9-053	willDo 中洲	政令指定都市等	2,460,000	1.6%
ワンルーム	O-9-061	willDo 呉服町	政令指定都市等	231,000	0.2%
ワンルーム計				84,630,989	56.5%

タイプ	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)
ファミリー	F-1-041	パレドール円山	政令指定都市等	559,000	0.4%
ファミリー	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	政令指定都市等	396,190	0.3%
ファミリー	F-2-002	グリーンパーク小松島	政令指定都市等	550,523	0.4%
ファミリー	F-2-003	ダイアパレス泉崎	政令指定都市等	355,095	0.2%
ファミリー	F-2-004	willDo 高砂	政令指定都市等	364,904	0.2%
ファミリー	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%
ファミリー	F-2-043	高砂関式番館	政令指定都市等	558,000	0.4%
ファミリー	F-3-034	アークハイム新潟	政令指定都市等	1,060,000	0.7%
ファミリー	F-4-005	ジョアンナマンション	3大都市圏	556,714	0.4%
ファミリー	F-4-006	入間駅前ビル	3大都市圏	1,517,000	1.0%
ファミリー	F-4-007	入間駅前第二ビル	3大都市圏	687,666	0.5%
ファミリー	F-4-008	セレーノ大宮	3大都市圏	1,554,523	1.0%
ファミリー	F-4-009	すずらん館	3大都市圏	441,190	0.3%
ファミリー	F-4-010	ボヌール常盤	3大都市圏	752,904	0.5%
ファミリー	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	3大都市圏	636,333	0.4%
ファミリー	F-4-013	ドリームハイツ	3大都市圏	358,666	0.2%
ファミリー	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	3大都市圏	587,238	0.4%
ファミリー	F-4-015	王子ハイツ	3大都市圏	347,857	0.2%
ファミリー	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	3大都市圏	360,714	0.2%
ファミリー	F-4-017	willDo 等々力	東京都心7区	1,764,809	1.2%
ファミリー	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	3大都市圏	609,904	0.4%
ファミリー	F-4-019	リーベスト西千葉	3大都市圏	2,152,476	1.4%
ファミリー	F-4-020	コリンヌ津田沼	3大都市圏	352,761	0.2%
ファミリー	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	3大都市圏	453,571	0.3%
ファミリー	F-4-028	ウインベルコーラス平塚第13	3大都市圏	477,587	0.3%
ファミリー	F-4-029	リーベスト東中山	3大都市圏	1,371,314	0.9%
ファミリー	F-4-031	MGA 金町	3大都市圏	484,000	0.3%

ファミリー	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	東京都心7区	662,000	0.4%
ファミリー	F-4-036	ロフティー平井	3大都市圏	324,000	0.2%
ファミリー	F-4-038	コロネード春日	3大都市圏	3,115,277	2.1%
ファミリー	F-4-039	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	東京都心7区	1,250,000	0.8%
ファミリー	F-4-040	サンテラス代々木上原	東京都心7区	1,180,000	0.8%
ファミリー	F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	東京都心7区	840,000	0.6%
ファミリー	F-4-045	パークテラス恵比寿	東京都心7区	2,060,000	1.4%
ファミリー	F-4-046	プロスペクト道玄坂	東京都心7区	1,590,000	1.1%
ファミリー	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	2.4%
ファミリー	F-4-048	プロスペクト初台	東京都心7区	518,000	0.3%
ファミリー	F-4-049	プロスペクト西巣鴨	3大都市圏	1,110,000	0.7%
ファミリー	F-4-050	プロスペクト町屋	3大都市圏	484,000	0.3%
ファミリー	F-4-051	プロスペクト清澄庭園	3大都市圏	2,630,000	1.8%
ファミリー	F-4-052	プロスペクト森下	3大都市圏	1,260,000	0.8%
ファミリー	F-4-053	プロスペクト恩賜公園	3大都市圏	1,110,000	0.7%
ファミリー	F-4-054	BELNOS34	3大都市圏	1,700,000	1.1%
ファミリー	F-4-055	SKレジデンス	3大都市圏	805,000	0.5%
ファミリー	F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	3大都市圏	1,012,000	0.7%
ファミリー	F-4-057	ディム橋本	3大都市圏	748,000	0.5%
ファミリー	F-4-058	プロスペクト川崎	3大都市圏	1,520,000	1.0%
ファミリー	F-4-059	プロスペクト浦和常盤	3大都市圏	717,000	0.5%
ファミリー	F-5-023	willDo 伝馬町	3大都市圏	627,785	0.4%
ファミリー	F-5-024	グレースマンション藤	3大都市圏	492,761	0.3%
ファミリー	F-5-032	ステラートシティ桜山	3大都市圏	735,000	0.5%
ファミリー	F-5-037	willDo 黒川	3大都市圏	677,000	0.5%
ファミリー	F-5-060	ユーハウス代官町	3大都市圏	1,082,000	0.7%
ファミリー	F-5-061	ユーハウス御器所	3大都市圏	932,500	0.6%
ファミリー	F-6-026	willDo 西明石	3大都市圏	635,666	0.4%
ファミリー	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	3大都市圏	1,860,000	1.2%
ファミリー	F-6-062	クラウンハイム西田辺	3大都市圏	405,000	0.3%
ファミリー	F-6-063	プロスペクト桂	3大都市圏	470,000	0.3%
ファミリー	F-9-027	イマージュ霧が丘	政令指定都市等	662,714	0.4%
ファミリー計				56,246,154	37.5%



タイプ	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)
プレミアム	P-4-002	c-MA1	東京都心7区	618,095	0.4%
プレミアム	P-4-004	c-MA3	東京都心7区	1,480,808	1.0%
プレミアム	P-4-006	n-OM1	東京都心7区	3,750,000	2.5%
プレミアム	P-4-007	ストーリー神宮前	東京都心7区	3,160,000	2.1%
プレミアム				9,008,903	6.0%
ポートフォリオ計				149,886,047	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おり、小数第2位を四捨五入しています。

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/>