



平成25年11月8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。

記

I. 基本方針

本投資法人は、投資主の皆様にも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)及び旧プレミアムタイプ物件(相対的に所得水準が高い世帯を主たるユーザーとする本投資法人の以前の賃貸住宅カテゴリー)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. 取得予定資産の取得理由と物件概要

(全般的な背景)

『ポートフォリオの質の向上』に関しては、上記①及び②による資産の入替え、オペレーション強化による稼働率の上昇(第15期(平成25年9月期)の期中平均稼働率97.2%)や賃貸事業経費の削減等により、ポートフォリオ平均NOI利回りの向上(同期5.68%)を達成いたしました。一方、『資産規模の継続的な拡大』に関しては、資産の入替えを主たる原因として、第15期末までは平成22年とほぼ同水準の資産規模で推移してきましたが、平成25年年初より、本投資法人の投資口価格が一口当たりの純資産額を超える水準を維持していることから、本投資法人の資産運用会社である株式会社ミカサ・アセット・マネジメント(以下「資産運用会社」といいます。)は、公募増資の再開を視野に入れ、年初より総額200億円程度の新規物件の確保に注力してまいりました。その結果、平成25年10月に取得した2物件(取得価格総額40.5億円:ルネッサンス21博多及びセレニテ甲子園)に加え、平成26年3月までに、以下の7物件の取得予定資産(取得価格総額195.7億円)を確保できる見込みになりましたので、資金調達(資本市場及び借入金)の環境、分配金への影響、平成26年4月より実施される消費税増税の影響、不動産売買市場の動向、本件取得以降の物件取得余力等の要素を総合的に勘案し、公募増資及び借入金による調達資金により、7物件の全てを取得することにいたしました。なお、本件取得後も、

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

手元資金及び借入金により一定程度の追加での物件取得余力があると考えていますので、引き続き、新規物件の取得に注力してまいります。

(取得予定資産の取得理由)

取得予定資産は、媒介を経由せず、全て資産運用会社の独自ルートを通じて複数の売主から直接取得したものであり、その結果、取得予定資産の取得予定価格は、いずれも鑑定評価額の89.7%~97.4%(7物件平均では94.3%)となっていること、収益性・立地及びポートフォリオの分散効果・建物の築年・物件の全般的なクォリティーから、ポートフォリオの質の向上及び中長期的競争力の維持に資すると判断し、上記本投資法人の基本方針に合致することから、本件取得を決定いたしました。物件毎の取得理由は、下記のとおりです。(なお、ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド及びクレジデンス札幌・南4条以外の5物件は、ブリッジ・ファンドからの取得になりますので、詳細につきましては、平成25年6月25日及び9月4日付で公表した「資産(匿名組合出資持分)の取得に関するお知らせ」もご参照下さい。)

F-4-065 ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド

- ・人気住宅地である本牧に所在、大型商業施設に隣接し生活利便性が高く、分譲仕様・高品質のファミリータイプの大型マンション(みなとみらい線「元町・中華街」駅からバスで約10分の本牧エリアに位置、総戸数159戸(1LDK:7戸、2LDK:33戸、3LDK:75戸、4LDK:37戸、店舗7戸))
- ・平均稼働率94.8%(直近1年間)
- ・平成20年竣工、鑑定評価額5,700百万円に対して、5,550百万円(97.4%)で取得予定(媒介なし)

O-1-132 クレジデンス札幌・南4条

- ・札幌市中心部へ徒歩によるアクセスが可能な利便性に優れた単身者向けマンション(地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅から徒歩約4分、地下鉄東西線・南北線・東豊線「大通」駅から徒歩約5分、総戸数99戸(1K:42戸、1LDK:28戸、2LDK:28戸、店舗:1戸))
- ・平均稼働率98.8%(直近1年間)
- ・平成19年竣工、鑑定評価額1,180百万円に対して、1,140百万円(96.6%)で取得予定(媒介なし)

F-4-066 リエトコート浅草橋(ブリッジ・ファンドより取得)

- ・大手デベロッパーが建築した物件でありクォリティーが高く、単身者からファミリーまで幅広い賃貸需要が見込まれる(JR 総武線、地下鉄浅草線「浅草橋」駅から徒歩約4分、総戸数49戸(1LDK:23戸、2LDK:20戸、3LDK:6戸))
- ・平均稼働率97.0%(直近1年間)(常時95%以上の稼働率を維持)
- ・平成17年竣工、鑑定評価額1,750百万円に対して、1,615.8百万円(92.3%)で取得予定(媒介なし)

F-5-067 リエトコート丸の内(ブリッジ・ファンドより取得)

- ・名古屋市中心部のビジネスエリア・商業地域に立地、大手デベロッパーによる3LDKを中心とした分譲仕様のファミリータイプ(地下鉄桜通線「丸の内」から徒歩3分、総戸数120戸(2LDK:13戸、2SLDK:12戸、3LDK:72戸、4LDK:23戸))
- ・平均稼働率85.8%(直近1年間)
- ・平成17年竣工、鑑定評価額4,190百万円に対して、3,756.8百万円(89.6%)で取得予定(媒介なし)

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

O-4-133 リエトコート四谷(ブリッジ・ファンドより取得)

- ・都心にありながら、閑静な住宅環境と利便性の両方を兼ね備えた、グレードの高い単身者からDINKSまで幅広い需要があるマンション(地下鉄丸の内線「四谷三丁目」駅から徒歩約6分、総戸数49戸(1DK:16戸、1LDK:7戸、1LDK・S:9戸、2LDK:16戸、3LDK:1戸))
- ・平均稼働率92.6%(直近1年間)
- ・平成18年竣工、鑑定評価額1,890百万円に対して、1,716.8百万円(90.8%)で取得予定(媒介なし)

O-4-134 リエトコート元赤坂(ブリッジ・ファンドより取得)

- ・都心の喧騒を感じさせない赤坂御用邸に近接する利便性の高いグレードの高い単身者向けマンション(地下鉄銀座線「赤坂見附」駅から徒歩約6分、総戸数49戸(1DK:16戸、1LDK:7戸、1LDK・S:9戸、2LDK:16戸、3LDK:1戸))
- ・平均稼働率93.4%(直近1年間)
- ・平成18年竣工、鑑定評価1,210百万円に対して、1,095.7百万円(90.6%)で取得予定(媒介なし)

O-9-135 グランパーク天神(ブリッジ・ファンドより取得)

- ・福岡市のほぼ中心部(天神)に位置し、交通・生活利便性が高く単身者からDINKSまでの高い賃貸需要が見込める大型マンション(地下鉄「天神」駅から徒歩約7分に位置する、総戸数341戸(1R:56戸、1K:42戸、1DK:14戸、1LDK:80戸、2K:14戸、2LDK:126戸、店舗9戸))
- ・平均稼働率92.6%(直近1年間)
- ・平成17年竣工、鑑定評価4,830百万円に対して、4,698百万円(97.3%)で取得予定(媒介なし)

本件取得により、本投資法人の総資産規模は、186棟、約1,799億円(取得(予定)価格ベース)、総賃貸可能戸数11,085戸となる見込みです。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



<取得予定資産>

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) (注1)	鑑定評価額 (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2)
F-4-065	ザ・レジデンス本牧 横浜ベイサイド	3大都市圏 (神奈川県横浜市)	ファミリー	5,550,000	5,700,000	150,000 (97.4%)
O-1-132	クレジデンス札幌・ 南4条	政令指定都市等 (北海道札幌市)	ワンルーム	1,140,000	1,180,000	40,000 (96.6%)
F-4-066	リエトコート浅草橋	3大都市圏 (東京都台東区)	ファミリー	1,615,800	1,750,000	134,200 (92.3%)
F-5-067	リエトコート丸の内	3大都市圏 (愛知県名古屋)	ファミリー	3,756,800	4,190,000	433,200 (89.7%)
O-4-133	リエトコート四谷	東京都心7区 (東京都新宿区)	ワンルーム	1,716,800	1,890,000	173,200 (90.8%)
O-4-134	リエトコート元赤坂	東京都心7区 (東京都港区)	ワンルーム	1,095,700	1,210,000	114,300 (90.6%)
O-9-135	グランパーク天神	政令指定都市等 (福岡県福岡市)	ワンルーム	4,698,000	4,830,000	132,000 (97.3%)
合計				19,573,100	20,750,000	1,176,900 (94.3%)

(注1)「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。以下同じです。

(注2)「取得予定価格と鑑定評価額の差額」の括弧内の割合は、取得予定価格を鑑定評価額で除した数値を記載しています(小数第2位を四捨五入しています)。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

Ⅲ. 取得予定資産の内容

① F-4-065 ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド

取得予定資産の種別	信託受益権	取得予定価格	5,550,000 千円
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託契約期間	自 平成 20 年4月2日 至 平成 32 年9月末日
◇ 物件の特性			
本物件は、みなとみらい線「元町・中華街」駅からバスで約 10 分の本牧エリアに位置します。鉄筋コンクリート造 13 階建てで、居室構成は、3LDK を中心とした主にファミリー向けのマンションです。横浜駅、桜木町駅、根岸駅からのバス本数が多い場所に位置し、ショッピングセンターに隣接しており、生活利便性に優れています。			
◇ 物件の概要			
所在地(注1)	(住居表示) 神奈川県横浜市中区本牧原 19 番1号 (地 番) 神奈川県横浜市中区本牧原 19 番1、19 番2、19 番3、19 番4		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2) 商業地域
	面積(注1)	3,118.96 ㎡	容積率/建ぺい率(注3) 400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途(注1) 共同住宅・店舗
	延床面積(注1)	14,837.29 ㎡	建築時期(注1) 平成 20 年2月 12 日
	構造・階数(注1)	RC 陸屋根 13 階建	
タイプ別賃貸可能戸数	159 戸(1LDK:7 戸、2LDK:33 戸、3LDK:75 戸、4LDK:37 戸、店舗7 戸)		
PM 会社(予定)	清水総合開発株式会社		
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
◇ 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	一般財団法人日本不動産研究所	テナント総数(注6)	1
価格時点	平成 25 年 10 月 1 日	賃貸可能面積(注7)	13,584.07 ㎡
鑑定評価額	5,700,000 千円	賃貸面積	13,198.67 ㎡
直接還元法による価格	5,740,000 千円	月額賃料(注8)	35,466 千円
総運営収益	413,878 千円	敷金・保証金等	56,053 千円
総運営費用	88,749 千円	稼働率(戸数ベース)	97.5%
運営純収益(NOI)	325,129 千円	稼働率(面積ベース)(注9)	97.2%
一時金の運用益	1,039 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	4,892 千円	調査会社	株式会社 ERI ソリューション
純収益(NCF)	321,276 千円	調査時点	平成 25 年 10 月 8 日
直接還元利回り	5.6%	緊急修繕費	—
DCF 法による価格	5,660,000 千円	短期修繕費(1年以内計)	—
割引率	5.4%	長期修繕費(2~12 年計)	80,560 千円
最終還元利回り	5.8%	地震 PML(予想最大損失率)	9.1%
積算価格	5,360,000 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(注 11):無			

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



② O-1-132 クレジデンス札幌・南4条

取得予定資産の種別	不動産	取得予定価格	1,140,000 千円
信託受託者	—	信託契約期間	—
◇ 物件の特性			
<p>本物件は、札幌市営地下鉄東豊線「豊水すすきの」駅から距離約 300m、徒歩約4分、札幌市営地下鉄東西線・南北線・東豊線「大通」駅から距離約 390m、徒歩約5分に位置します。オフィスビルや商業施設の集積する「さっぽろ」駅まで地下鉄で1駅と、中心部へのアクセスにも優れています。四季を通じイベントが開催される大通公園や、新たに整備され「憩いの場」となった創成川公園、花火大会が開催される豊平川にも近く、住環境も良好です。居室構成は、1Kと1LDKを中心とした主に単身者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四条東二丁目 18 番地1(住居表示未実施地区) (地 番) 北海道札幌市中央区南四条東二丁目 18 番1		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)
	面積(注1)	622.68 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)	4,387.53 m ²	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	99 戸(1K:42 戸、1LDK:28 戸、2LDK:28 戸、店舗:1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
◇ 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	一般財団法人日本不動産研究所	テナント総数(注6)	1
価格時点	平成 25 年 10 月 1 日	賃貸可能面積(注7)	3,581.86 m ²
鑑定評価額	1,180,000 千円	賃貸面積	3,581.86 m ²
直接還元法による価格	1,190,000 千円	月額賃料(注8)	7,230 千円
総運営収益	88,951 千円	敷金・保証金等	8,691 千円
総運営費用	18,188 千円	稼働率(戸数ベース)	100.0%
運営純収益(NOI)	70,763 千円	稼働率(面積ベース)(注9)	100.0%
一時金の運用益	171 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	1,960 千円	調査会社	株式会社 ERI ソリューション
純収益(NCF)	68,974 千円	調査時点	平成 25 年 10 月 3 日
直接還元利回り	5.8%	緊急修繕費	—
DCF 法による価格	1,160,000 千円	短期修繕費(1年以内計)	940 千円
割引率	5.6%	長期修繕費(2~12 年計)	38,210 千円
最終還元利回り	6.0%	地震 PML(予想最大損失率)	3.4%
積算価格	1,030,000 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:有			

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



③ F-4-066 リエトコート浅草橋

取得予定資産の種別	信託受益権	取得予定価格	1,615,800 千円
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 17 年 6 月 17 日 至 平成 35 年 6 月 30 日
◇ 物件の特性			
本物件は、JR 総武線、都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅から徒歩約4分に位置する、1LDK～2LDK を中心とした幅広い入居者層をターゲットとしたマンションです。「浅草橋」駅から JR 総武線で「秋葉原」駅まで約2分と中心部へのアクセスも良好です。「江戸通り(国道6号線)」に面した地域で、周辺には、中高層のマンション及び店舗併用事務所ビル等が混在しており、「浅草橋」駅や日用品店舗等の利便施設へのアクセスが良好なため、生活利便性を重視する単身者向けマンションが比較的多く見られます。			
◇ 物件の概要			
所在地(注1)	(住居表示) 東京都台東区柳橋二丁目 15 番2号 (地 番) 東京都台東区柳橋二丁目8番5		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)
	面積(注1)	396.03 ㎡	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)	3,262.88 ㎡	建築時期(注1)
	構造・階数(注1)	RC 陸屋根 14 階建	平成 17 年 5 月 18 日
タイプ別賃貸可能戸数	49 戸(1LDK:23 戸、2LDK:20 戸、3LDK:6 戸)		
PM 会社(予定)	株式会社大京リアルド		
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
◇ 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	一般財団法人日本不動産研究所	テナント総数(注6)	1
価格時点	平成 25 年 10 月 1 日	賃貸可能面積(注7)	2,632.94 ㎡
鑑定評価額	1,750,000 千円	賃貸面積	2,586.03 ㎡
直接還元法による価格	1,770,000 千円	月額賃料(注8)	9,257 千円
総運営収益	109,259 千円	敷金・保証金等	16,334 千円
総運営費用	18,853 千円	稼働率(戸数ベース)	98.0%
運営純収益(NOI)	90,406 千円	稼働率(面積ベース)(注9)	98.2%
一時金の運用益	338 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	2,338 千円	調査会社	株式会社ERIソリューション
純収益(NCF)	88,406 千円	調査時点	平成 25 年 10 月 2 日
直接還元利回り	5.0%	緊急修繕費	—
DCF 法による価格	1,730,000 千円	短期修繕費(1年以内計)	7,890 千円
割引率	4.8%	長期修繕費(2～12 年計)	40,870 千円
最終還元利回り	5.2%	地震 PML(予想最大損失率)	4.0%
積算価格	1,350,000 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(注11):無			

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

④ F-5-067 リエトコート丸の内

取得予定資産の種別	信託受益権	取得予定価格	3,756,800 千円
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17年9月 29 日 至 平成 35 年6月 30 日
◇ 物件の特性			
<p>本物件は、名古屋市営地下鉄桜通線・鶴舞線「丸の内」駅から徒歩約3分に位置する、鉄骨鉄筋コンクリート造 15 階建の主にファミリー向けのマンションです。本物件が位置する丸の内は、名古屋のビジネス・商業集積エリアである名駅・栄地区に近く、また名城小学校、丸の内中学校、中日病院、愛知県庁、名古屋市役所、愛知県図書館等の教育・医療・官公庁施設も充実しており、利便性が非常に高い立地です。大手デベロッパーによる開発物件であり、本物件の専有部・共用部ともにグレード感が高く、名古屋において最上級クラスの物件であり、利便性・グレード感を重視するファミリー層の需要が見込まれる物件です。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地(注1)	(住居表示) 愛知県名古屋市中区丸の内三丁目 23 番 23 号 (地 番) 愛知県名古屋市中区丸の内三丁目 2315 番		
土地	所有形態	所有権敷地権	用途地域(注2)
	面積(注1)	1,449.35 ㎡	容積率/建ぺい率(注3)
建物	所有形態	区分所有権	用途(注1)
	延床面積(注1)	9,062.42 ㎡ (規約共用部分:383.75 ㎡)	建築時期(注1)
	構造・階数(注1)	SRC 陸屋根地下1階付 15 階建	
タイプ別賃貸可能戸数	120 戸(2LDK:13 戸、2SLDK:12 戸、3LDK:72 戸、4LDK:23 戸)		
PM 会社(予定)	株式会社長谷工ライブネット		
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
◇ 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 10 月 1 日	賃貸可能面積(注7)	9,350.67 ㎡
鑑定評価額	4,190,000 千円	賃貸面積	7,768.66 ㎡
直接還元法による価格	4,250,000 千円	月額賃料(注8)	21,933 千円
総運営収益	305,319 千円	敷金・保証金等	37,662 千円
総運営費用	64,026 千円	稼働率(戸数ベース)	83.3%
運営純収益(NOI)	241,292 千円	稼働率(面積ベース)(注9)	83.1%
一時金の運用益	886 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	8,365 千円	調査会社	株式会社ERIソリューション
純収益(NCF)	233,814 千円	調査時点	平成 25 年 10 月 2 日
直接還元利回り	5.5%	緊急修繕費	—
DCF 法による価格	4,170,000 千円	短期修繕費(1年以内計)	27,110 千円
割引率	5.6%	長期修繕費(2~12 年計)	128,960 千円
最終還元利回り	5.7%	地震 PML(予想最大損失率)	5.4%
積算価格	3,740,000 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(注11):無			

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



⑤ O-4-133 リエトコート四谷

取得予定資産の種別	信託受益権	取得予定価格	1,716,800 千円	
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 18 年 1 月 31 日 至 平成 35 年 6 月 30 日	
◇ 物件の特性				
本物件は、東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅から徒歩約6分に位置する鉄筋コンクリート造9階建の主に単身者向けのマンションです。本物件は、多数の飲食店のある荒木町等の徒歩圏内に立地し、さらに豊かな自然を感じさせる新宿御苑の至近にも立地しています。また、主要ビジネス街へのアクセスが良好であること等から、都心生活の利便性を重視する単身者及び DINKS 層の賃貸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) 東京都新宿区四谷四丁目 17 番地 35、17 番地 3、17 番地 24、17 番地 25、17 番地 26、17 番地 27、17 番地 28、17 番地 30、17 番地 32、17 番地 33、17 番地 34(住居表示未実施地区) (地 番) 東京都新宿区四谷四丁目 17 番 3、17 番 23、17 番 24、17 番 25、17 番 26、17 番 27、17 番 28、17 番 30、17 番 32、17 番 33、17 番 34、17 番 35			
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)	第一種住居地域
	面積(注1)	1,240.51 m ²	容積率/建ぺい率(注3)	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途(注1)	共同住宅
	延床面積(注1)	2,689.92 m ²	建築時期(注1)	平成 18 年 1 月 10 日
	構造・階数(注1)	RC 陸屋根9階建		
タイプ別賃貸可能戸数	49 戸(1DK:16 戸、1LDK:7 戸、1LDK・S:9 戸、2LDK:16 戸、3LDK:1 戸)			
PM 会社(予定)	株式会社大京アールド			
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	
◇ 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	一般財団法人日本不動産研究所	テナント総数(注6)	1	
価格時点	平成 25 年 10 月 1 日	賃貸可能面積(注7)	2,397.81 m ²	
鑑定評価額	1,890,000 千円	賃貸面積	2,117.91 m ²	
直接還元法による価格	1,910,000 千円	月額賃料(注8)	8,607 千円	
総運営収益	113,899 千円	敷金・保証金等	13,986 千円	
総運営費用	18,142 千円	稼働率(戸数ベース)	89.8%	
運営純収益(NOI)	95,757 千円	稼働率(面積ベース)(注9)	88.3%	
一時金の運用益	320 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	2,289 千円	調査会社	株式会社ERIソリューション	
純収益(NCF)	93,788 千円	調査時点	平成 25 年 10 月 2 日	
直接還元利回り	4.9%	緊急修繕費	—	
DCF 法による価格	1,860,000 千円	短期修繕費(1年以内計)	200 千円	
割引率	4.7%	長期修繕費(2~12 年計)	48,290 千円	
最終還元利回り	5.1%	地震 PML(予想最大損失率)	6.8%	
積算価格	1,500,000 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(注11):無				

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

⑥ O-4-134 リエトコート元赤坂

取得予定資産の種別	信託受益権	取得予定価格	1,095,700 千円
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 18 年 4 月 28 日 至 平成 35 年 6 月 30 日
◇ 物件の特性			
<p>本物件は、東京メトロ丸ノ内線・銀座線「赤坂見附」駅から徒歩約6分に位置する、1DK を中心とした主に単身者向けのマンションです。「赤坂見附」駅から東京メトロ丸ノ内線で「東京」駅まで約 10 分、銀座線で「渋谷」駅まで約8分と交通利便性が高い地域です。また、銀座、表参道といった都心商業地へのアクセスが良く生活利便性にも優れている一方、赤坂御用邸に近接しており都心の喧嘩を感じさせない主として単身者向け共同住宅と事務所ビルが混在した地域に立地しております。周辺ではグランドプリンスホテル赤坂跡地の再開発が予定されております。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地(注1)	(住居表示) 東京都港区元赤坂一丁目7番4号 (地 番) 東京都港区元赤坂一丁目 720 番2		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2) 商業地域
	面積(注1)	309.22 ㎡	容積率/建ぺい率(注3) 700/500%/80/80%
建物	所有形態	所有権	用途(注1) 共同住宅・事務所
	延床面積(注1)	1,551.16 ㎡	建築時期(注1) 平成 18 年 4 月 6 日
	構造・階数(注1)	SRC 陸屋根 11 階建	
タイプ別賃貸可能戸数	37 戸 (1R:8 戸、1DK:27 戸、2LDK:1 戸、事務所:1 戸)		
PM 会社(予定)	株式会社大京リアルド		
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
◇ 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	一般財団法人日本不動産研究所	テナント総数(注6)	1
価格時点	平成 25 年 10 月 1 日	賃貸可能面積(注7)	1,282.94 ㎡
鑑定評価額	1,210,000 千円	賃貸面積	1,184.99 ㎡
直接還元法による価格	1,220,000 千円	月額賃料(注8)	5,902 千円
総運営収益	72,821 千円	敷金・保証金等	11,357 千円
総運営費用	13,275 千円	稼働率(戸数ベース)	91.9%
運営純収益(NOI)	59,546 千円	稼働率(面積ベース)(注9)	92.4%
一時金の運用益	234 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	1,244 千円	調査会社	株式会社ERIソリューション
純収益(NCF)	58,536 千円	調査時点	平成 25 年 10 月 2 日
直接還元利回り	4.8%	緊急修繕費	—
DCF 法による価格	1,190,000 千円	短期修繕費(1年以内計)	270 千円
割引率	4.6%	長期修繕費(2~12 年計)	25,900 千円
最終還元利回り	5.0%	地震 PML(予想最大損失率)	6.8%
積算価格	1,020,000 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(注11):無			

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

⑦ O-9-135 グランパーク天神

取得予定資産の種別	信託受益権	取得予定価格	4,698,000 千円
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託契約期間	自 平成 25 年9月6日 至 平成 35 年9月末日
◇ 物件の特性			
本物件は、福岡市営地下鉄空港線「天神」駅から徒歩約7分に位置する、鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄骨造の1LDK～2LDKを中心としたマンションです。周辺には、中高層の事務所・店舗ビル、ホテル、共同住宅等が混在しており、百貨店やファッションビル等の商業施設が高度に集積した九州最大の繁華街である天神地区の中心へも徒歩圏にあることから、生活利便性を重視する単身者及びDINKS層を中心とし、幅広い入居者層をターゲットとした物件です。			
◇ 物件の概要			
所在地(注1)	(住居表示) 福岡県福岡市中央区舞鶴一丁目8番 26 号 (地 番) 福岡県福岡市中央区舞鶴一丁目 141 番1		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)
	面積(注1)	3,634.72 ㎡	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)	15,014.05 ㎡	建築時期(注1)
	構造・階数(注1)	SRC コンクリート屋根 15 階建	
タイプ別賃貸可能戸数	341 戸(1R:56 戸、1K:42 戸、1DK:14 戸、1LDK:80 戸、2K:14 戸、2LDK:126 戸、店舗9戸)		
PM 会社(予定)	株式会社長谷工ライブネット		
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
◇ 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	一般財団法人日本不動産研究所	テナント総数(注6)	1
価格時点	平成 25 年 10 月 1 日	賃貸可能面積(注7)	14,299.21 ㎡
鑑定評価額	4,830,000 千円	賃貸面積	12,864.35 ㎡
直接還元法による価格	4,880,000 千円	月額賃料(注8)	28,325 千円
総運営収益	365,486 千円	敷金・保証金等	12,360 千円
総運営費用	93,598 千円	稼働率(戸数ベース)	90.0%
運営純収益(NOI)	271,888 千円	稼働率(面積ベース)(注9)	90.0%
一時金の運用益	193 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	3,828 千円		
純収益(NCF)	268,253 千円	調査会社	株式会社ERIソリューション
直接還元利回り	5.5%	調査時点	平成 25 年 10 月 8 日
DCF 法による価格	4,780,000 千円	緊急修繕費	—
割引率	5.3%	短期修繕費(1年以内計)	27,990 千円
最終還元利回り	5.7%	長期修繕費(2～12年計)	88,030 千円
積算価格	4,450,000 千円	地震 PML(予想最大損失率)	4.6%
特記事項:該当事項はありません。			
担保設定予定の有無(注11):無			

(注1)「所在地(地番)」「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。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 25 年8月 31 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 25 年8月 31 日時点の運用資産に係る建物の賃貸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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



- (注8)「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成25年8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9月に取得したものです。
- (注11)信託対象不動産にかかる信託受益権には、将来、本投資法人が借入を行うために、本投資法人を質権設定者、本投資法人への貸出実施予定の金融機関を質権者とする根質権が設定される予定です。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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-4-065 ザ・レジデンス本牧 横浜ベイサイド	丸紅株式会社 株式会社ランド	前田建設工業 株式会社	前田建設工業 株式会社	財団法人 日本建築センター	株式会社 ERI ソリューション
O-1-132 クレジデンス札幌・ 南4条	アルファタワー・南1 条・南4条株式会社	株式会社 アーバンアート	株式会社中山組	札幌市建築主事	株式会社 ERI ソリューション
F-4-066 リエコート浅草橋	株式会社大京	大末建設株式会社	大末建設株式会社	ハウスプラス 住宅保証株式会社	株式会社 ERI ソリューション
F-5-067 リエコート丸の内	株式会社大京	株式会社白井設計	西松建設株式会社	中部住宅保証 株式会社	株式会社 ERI ソリューション
O-4-133 リエコート四谷	新日本建設 株式会社	新日本建設 株式会社	新日本建設 株式会社	日本 ERI 株式会社	株式会社 ERI ソリューション
O-4-134 リエコート元赤坂	大栄不動産 株式会社	株式会社 大栄建築事務所	東急建設株式会社	イーホームズ 株式会社	株式会社 ERI ソリューション
O-9-135 グランパーク天神	株式会社 ディックスクロキ	小野設計株式会社	株式会社 吉川工務店	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、取得予定資産について、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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

V. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

取得予定資産のうちの5物件(リエトコート浅草橋、リエトコート丸の内、リエトコート四谷、リエトコート元赤坂及びグランパーク天神)に係る売買契約は、「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。)に該当します。

このうち、グランパーク天神に係る売買契約上、本投資法人が当該契約に定める義務に重大な違反をしたことにより契約が解除された場合、本投資法人は、違約金として、売買代金全額の10%相当額を直ちに支払うものとされています。また、リエトコート元赤坂、リエトコート四谷、リエトコート浅草橋及びリエトコート丸の内に係る各売買契約上、本投資法人の義務違反により契約が解除された場合で、その原因が本投資法人の義務履行の前提条件が充足されたにもかかわらず本投資法人の売買代金の支払義務違反があったときである場合、本投資法人は、違約金として、当該取得予定資産に係る売買代金の10%に相当する金銭を支払うものとされています。なお、上記5物件に係る売買契約においては、投資口の発行及び借入れにより本投資法人において当該取得予定資産の売買代金に充てる資金の調達が出来なかったときは、本投資法人は、代金支払義務を負わないものとされており、また、本投資法人は、売主に対して費用の補償その他何らの負担をすることなく、売買契約を無償解除することができるものとされています。したがって、本募集による投資口の発行又は借入金により取得資金の調達ができなかった場合であっても、本投資法人としては何ら負担なく売買契約を無償解除することができることとされているため、本投資法人の財務及び分配金等に直截的に重大な悪影響を及ぼす可能性は低いと考えています。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

VI. 取得先の概要

① F-4-065 ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド

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。

② O-1-132 クレジデンス札幌・南4条

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。

③ F-4-066 リエトコート浅草橋、F-5-067 リエトコート丸の内、O-4-133 リエトコート四谷、O-4-134 リエトコート元赤坂

商号	合同会社ジェイ・エフ・エム
所在地	東京都中央区日本橋二丁目6番5号
代表者	代表社員 一般社団法人ジェイ・エス・エル 職務執行者 神永 信吾
事業内容	① 不動産の売買、保有、賃貸及び管理並びにその仲介 ② 信託受益権の保有及び売買 ③ その他前各号に掲げる事項に付帯関連する一切の業務
資本の額	30 万円
設立日	平成 25 年5月1日
純資産	300,000 円(平成 25 年9月 30 日現在)
総資産	8,594,039,894 円(平成 25 年9月 30 日現在)
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会社との間には、資本関係及び人的関係は一切ありません。 直前事業年度において、本投資法人・資産運用会社と当該会社との間に、資産の取得又は譲渡に関する取引はありませんが、当該会社は、本投資法人が 317 百万円(当該会社に対する匿名組合出資持分総額のうち約 15%)を出資する匿名組合の営業者であり、本投資法人は本件取得に際して、資産運用会社に付与された優先買取権を行使しました。当該匿名組合出資持分の詳細につきましては、平成 25 年6月 25 日付で公表した「資産(匿名組合出資持分)の取得に関するお知らせ」をご参照下さい。 当該会社は、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。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

④ O-9-135 グランパーク天神

商号	合同会社ジェイ・エフ・エヌ
所在地	東京都中央区日本橋二丁目6番5号
代表者	代表社員 一般社団法人ジェイ・エス・エル 職務執行者 神永 信吾
事業内容	① 不動産の売買、保有、賃貸及び管理並びにその仲介 ② 信託受益権の保有及び売買 ③ その他前各号に掲げる事項に付帯関連する一切の業務
資本の額	30 万円
設立日	平成 25 年7月 29 日
純資産	300,000 円(平成 25 年9月 30 日現在)
総資産	4,906,056,953 円(平成 25 年9月 30 日現在)
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会社との間には、資本関係及び人的関係は一切ありません。 直前事業年度において、本投資法人・資産運用会社と当該会社との間に、資産の取得又は譲渡に関する取引はありませんが、当該会社は、本投資法人が 203 百万円(当該会社に対する匿名組合出資持分総額のうち約 15%)を出資する匿名組合の営業者であり、本投資法人は本件取得に際して、資産運用会社に付与された優先買取権を行使しました。当該匿名組合出資持分の詳細につきましては、平成 25 年9月4日付で公表した「資産(匿名組合出資持分)の取得に関するお知らせ」をご参照下さい。 当該会社は、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。

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

媒介事項はございません。

IX. 取得資金

新投資口発行による調達資金及び借入れにより取得予定ですが、不足がある場合は、可能な範囲で手元資金を充当します。

なお、新投資口発行による調達資金の詳細については、本日付のプレスリリース「新投資口発行及び投資口売出に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

X. 決済方法等

売買実行時に全額決済を行います。

XI. 取得の日程

物件番号 物件名	取得決定日 取得契約締結日	代金支払日(予定) 物件譲受日(予定)
F-4-065 ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	平成 25 年 11 月 8 日	平成 25 年 11 月 29 日
O-1-132 クレジデンス札幌・南4条		
F-4-066 リエトコート浅草橋		平成 25 年 12 月 25 日
F-5-067 リエトコート丸の内		
O-4-133 リエトコート四谷		
O-4-134 リエトコート元赤坂		
O-9-135 グランパーク天神		

XII. 今後の見通し

本取得による平成 26 年 3 月期(平成 25 年 10 月 1 日から平成 26 年 3 月 31 日)の運用状況への影響は、本日公表の「平成 25 年 9 月期 決算短信(REIT)」をご参照ください。

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.rhi.co.jp/>

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(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

物件番号		F-4-065	O-1-132	F-4-066	F-5-067
物件名		ザ・レジデンス本牧 横浜ベイサイド	クレジデンス札幌・ 南4条	リエトコート浅草橋	リエトコート丸の内
鑑定評価額	(円)	5,700,000,000	1,180,000,000	1,750,000,000	4,190,000,000
不動産鑑定会社	-	一般財団法人 日本不動産研究所	一般財団法人 日本不動産研究所	一般財団法人 日本不動産研究所	株式会社 谷澤総合鑑定所
価格時点	-	平成 25 年 10 月 1 日	平成 25 年 10 月 1 日	平成 25 年 10 月 1 日	平成 25 年 10 月 1 日
収益価格	(円)	5,700,000,000	1,180,000,000	1,750,000,000	4,190,000,000
直接還元法による価格	(円)	5,740,000,000	1,190,000,000	1,770,000,000	4,250,000,000
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(円)	413,878,000	88,951,000	109,259,000	305,319,130
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(円)	403,737,000	85,060,000	110,657,000	288,502,645
(a) 駐車場収入	(円)	32,832,000	7,128,000	4,780,000	30,912,000
(a) その他収入	(円)	19,212,000	1,600,000	1,752,000	9,190,870
(b) 空室等損失	(円)	41,903,000	4,837,000	7,930,000	23,286,385
(b) 貸倒損失	(円)	0	0	0	0
(2) 総運営費用	(円)	88,749,000	18,188,000	18,853,000	64,026,389
維持管理費用	(円)	14,966,000	2,099,000	2,285,000	11,676,000
水道光熱費	(円)	9,600,000	2,400,000	1,350,000	4,488,567
修繕費	(円)	9,534,000	2,544,000	2,197,000	9,242,465
プロパティマネジメントフィー	(円)	7,914,000	2,448,000	2,367,000	7,406,207
テナント募集費用等	(円)	16,986,000	1,508,000	3,348,000	5,969,830
公租公課	(円)	27,191,000	6,953,000	5,474,000	21,279,100
損害保険料	(円)	1,663,000	236,000	166,000	605,710
その他費用	(円)	895,000	0	1,666,000	3,358,510
(3) 運営純収益 (NOI): (1)-(2)	(円)	325,129,000	70,763,000	90,406,000	241,292,741
(4) 一時金の運用益	(円)	1,039,000	171,000	338,000	886,807
(5) 資本的支出	(円)	4,892,000	1,960,000	2,338,000	8,365,000
(6) 純収益 (NCF): (3)+(4)-(5)	(円)	321,276,000	68,974,000	88,406,000	233,814,548
(7) 還元利回り	(%)	5.6	5.8	5.0	5.5
DCF 法による価格	(円)	5,660,000,000	1,160,000,000	1,730,000,000	4,170,000,000
割引率	(%)	5.4	5.6	4.8	5.6
最終還元利回り	(%)	5.8	6.0	5.2	5.7
積算価格	(円)	5,360,000,000	1,030,000,000	1,350,000,000	3,740,000,000
土地割合	(%)	39.8	23.7	50.0	54.3
建物割合	(%)	60.2	76.3	50.0	45.7

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



物件名		○-4-133 リエトコート四谷	○-4-134 リエトコート元赤坂	○-9-135 グランパーク天神
鑑定評価額	(円)	1,890,000,000	1,210,000,000	4,830,000,000
不動産鑑定会社	-	一般財団法人 日本不動産研究所	一般財団法人 日本不動産研究所	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	-	平成 25 年 10 月 1 日	平成 25 年 10 月 1 日	平成 25 年 10 月 1 日
収益価格	(円)	1,890,000,000	1,210,000,000	4,830,000,000
直接還元法による価格	(円)	1,910,000,000	1,220,000,000	4,880,000,000
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(円)	113,899,000	72,821,000	365,486,000
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(円)	116,327,000	74,822,000	337,091,000
(a) 駐車場収入	(円)	2,448,000	1,452,000	33,984,000
(a) その他収入	(円)	1,987,000	0	21,130,000
(b) 空室等損失	(円)	6,863,000	3,453,000	26,353,000
(b) 貸倒損失	(円)	0	0	366,000
(2) 総運営費用	(円)	18,142,000	13,275,000	93,598,000
維持管理費用	(円)	1,836,000	3,096,000	11,950,000
水道光熱費	(円)	1,400,000	1,100,000	9,750,000
修繕費	(円)	2,050,000	1,058,000	22,027,000
プロパティマネジメントフィー	(円)	2,464,000	1,602,000	6,905,000
テナント募集費用等	(円)	4,590,000	2,677,000	16,646,000
公租公課	(円)	5,140,000	3,649,000	23,888,000
損害保険料	(円)	152,000	93,000	1,183,000
その他費用	(円)	510,000	0	1,249,000
(3) 運営純収益 (NOI): (1)-(2)	(円)	95,757,000	59,546,000	271,888,000
(4) 一時金の運用益	(円)	320,000	234,000	193,000
(5) 資本的支出	(円)	2,289,000	1,244,000	3,828,000
(6) 純収益 (NCF): (3)+(4)-(5)	(円)	93,788,000	58,536,000	268,253,000
(7) 還元利回り	(%)	4.9	4.8	5.5
DCF 法による価格	(円)	1,860,000,000	1,190,000,000	4,780,000,000
割引率	(%)	4.7	4.6	5.3
最終還元利回り	(%)	5.1	5.0	5.7
積算価格	(円)	1,500,000,000	1,020,000,000	4,450,000,000
土地割合	(%)	65.0	68.3	39.3
建物割合	(%)	35.0	31.7	60.7

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



(参考資料②) 取得予定資産の外観写真

① F-4-065 ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

② O-1-132 クレジデンス札幌・南4条



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

③ F-4-066 リエトコート浅草橋



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

④ F-5-067 リエトコート丸の内



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

⑤ O-4-133 リエトコート四谷



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

⑥ O-4-134 リエトコート元赤坂



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

⑦ O-9-135 グランパーク天神



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



(参考資料③) 取得予定資産の位置図

① F-4-065 ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド



② O-1-132 クレジデンス札幌・南4条



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

③ F-4-066 リエトコート浅草橋



④ F-5-067 リエトコート丸の内



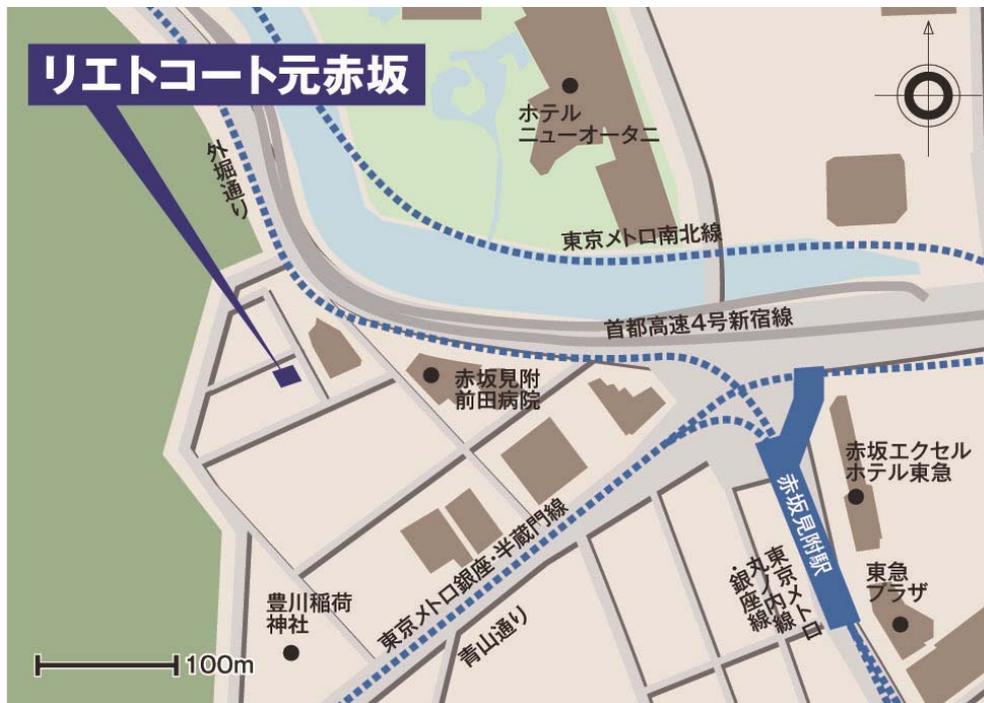
ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



⑤ O-4-133 リエトコート四谷



⑥ O-4-134 リエトコート元赤坂



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

⑦ O-9-135 グランパーク天神



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



(参考資料④) 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(+86)	368	1,279(+86)
3大都市圏(注2)	4,686	2,337(+328)	7,023(+328)
政令指定都市等(注3)	2,393(+440)	390	2,783(+440)
タイプ計	7,990(+526)	3,095(+328)	11,085(+854)

(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) 本件取得後のポートフォリオの状況

資産規模(取得価格)	1,799 億円
保有物件数	186 棟
賃貸可能戸数	11,085 戸

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(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7物件(+)	本件取得後
保有物件数	179 棟	7 棟	186 棟
賃貸可能戸数	10,231 戸	854 戸	11,085 戸
賃貸可能面積	396,161.19 m ²	47,129.50 m ²	443,290.69 m ²
平均築年数(注)	11.9 年	7.6 年	11.7 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」は本日時点、「取得7物件」は各物件譲受日時点、「本件取得後」はグランパーク天神の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7物件(+)	本件取得後
資産規模 (a) (注1)	1,603.3 億円	195.7 億円	1,799.1 億円
鑑定価格計(b) (注2)	1,520.3 億円	207.5 億円	1,727.8 億円
比率(a)÷(b)×100	105.5%	94.3%	104.1%
1物件当資産規模(注1)	8.9 億円	27.9 億円	9.6 億円
NOI 利回り(注3)	5.7%	5.9%	5.7%

(注1)資産規模は取得(予定)価格に基づきます。

(注2)鑑定評価額は取得物件については平成25年10月1日時点、その他については平成25年9月末時点のものに基づきます。

(注3)NOI利回りはNOI÷取得(予定)価格です。なお、平成25年9月30日以前に取得した物件は第15期実績、取得予定資産及び平成25年10月1日以降に取得した物件は取得時鑑定NOIにて試算しています。

<タイプ別投資額及び比率(取得(予定)価格ベース)>

	本件取得前	取得7物件(+)	本件取得後
ワンルーム	1,036.5 億円(64.6%)	86.5 億円	1,123.0 億円(62.4%)
ファミリー	566.8 億円(35.4%)	109.2 億円	676.0 億円(37.6%)

<地域別投資額及び比率(取得(予定)価格ベース)>

	本件取得前	取得7物件(+)	本件取得後
東京都心7区	387.9 億円(24.2%)	28.1 億円	416.0 億円(23.1%)
3大都市圏	1,006.3 億円(62.8%)	109.2 億円	1,115.5 億円(62.0%)
政令指定都市等	209.1 億円(13.0%)	58.3 億円	267.5 億円(14.9%)

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(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 (注1)	取得(予定)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	ドーマー千歳	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	0.7%
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	2.8%
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%

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



○-4-055	ハーモニー上北沢	東京都心7区	400,000	0.2%
○-4-062	willDo 南浦和	3大都市圏	396,000	0.2%
○-4-069	カレッジスクエア北池袋	3大都市圏	727,000	0.4%
○-4-070	カレッジスクエア東武練馬	3大都市圏	892,000	0.5%
○-4-071	カレッジスクエア赤塚	3大都市圏	734,000	0.4%
○-4-072	カレッジスクエア東久留米	3大都市圏	523,000	0.3%
○-4-073	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	3大都市圏	215,000	0.1%
○-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	3大都市圏	1,060,000	0.6%
○-4-075	カレッジスクエア新小岩	3大都市圏	724,000	0.4%
○-4-076	カレッジスクエア木場	3大都市圏	639,000	0.4%
○-4-077	カレッジスクエア錦糸町	3大都市圏	490,000	0.3%
○-4-078	カレッジスクエア早稲田	東京都心7区	316,000	0.2%
○-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%
○-4-095	プロスペクト日本橋本町	東京都心7区	808,000	0.4%
○-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%
○-4-097	六本木ライズハウス	東京都心7区	912,000	0.5%
○-4-098	TK フラッツ渋谷	東京都心7区	4,770,000	2.7%
○-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京都心7区	1,050,000	0.6%
○-4-100	プロスペクト KALON 三ノ輪	3大都市圏	1,620,000	0.9%
○-4-101	プロスペクト東雲橋	3大都市圏	3,040,000	1.7%
○-4-102	プロスペクト門前仲町	3大都市圏	1,080,000	0.6%
○-4-103	プロスペクト荻窪	3大都市圏	701,000	0.4%
○-4-104	エクセリア池袋 WEST II	3大都市圏	852,000	0.5%
○-4-105	プロスペクト大森海岸	3大都市圏	1,480,000	0.8%
○-4-106	プロスペクト武蔵新城	3大都市圏	1,050,000	0.6%
○-4-107	フレグランス川崎	3大都市圏	548,900	0.3%
○-4-108	プロスペクト中央林間	3大都市圏	524,000	0.3%
○-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	東京都心7区	2,170,000	1.2%
○-4-121	ジョイスコート	3大都市圏	3,010,000	1.7%
○-4-122	アクトフォルム浅草	3大都市圏	1,216,000	0.7%
○-4-125	グランカーサ六本木	東京都心7区	1,480,808	0.8%
○-4-126	グランカーサ南青山	東京都心7区	3,750,000	2.1%
○-4-127	ストーリー神宮前	東京都心7区	3,160,000	1.8%
○-4-129	スペーシア新宿	東京都心7区	2,525,000	1.4%
○-4-133	リエトコート四谷	東京都心7区	1,716,000	1.0%
○-4-134	リエトコート元赤坂	東京都心7区	1,095,700	0.6%
○-5-013	willDo 金山正木	3大都市圏	490,095	0.3%

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



0-5-026	エクセルシオール栄	3大都市圏	641,767	0.4%
0-5-027	willDo 日比野	3大都市圏	317,603	0.2%
0-5-040	willDo 千代田	3大都市圏	633,000	0.4%
0-5-041	willDo 太閤通	3大都市圏	1,120,000	0.6%
0-5-042	willDo 金山	3大都市圏	370,000	0.2%
0-5-043	willDo 金山沢下	3大都市圏	375,000	0.2%
0-5-056	willDo 勝川	3大都市圏	503,000	0.3%
0-5-057	ステージア黄金	3大都市圏	600,000	0.3%
0-5-063	willDo 稲永	3大都市圏	641,000	0.4%
0-5-066	willDo 東別院	3大都市圏	703,000	0.4%
0-5-081	willDo 松原	3大都市圏	549,000	0.3%
0-5-082	willDo 四日市鶴の森	3大都市圏	529,150	0.3%
0-5-086	willDo 代官町	3大都市圏	655,000	0.4%
0-5-088	willDo 高畑	3大都市圏	494,115	0.3%
0-5-109	ドーム高峯	3大都市圏	140,100	0.1%
0-5-110	ドーム四ッ谷	3大都市圏	126,500	0.1%
0-6-014	willDo 市岡	3大都市圏	722,761	0.4%
0-6-015	willDo 海老江	3大都市圏	350,904	0.2%
0-6-016	willDo 今福西	3大都市圏	413,857	0.2%
0-6-017	メゾンフローラ	3大都市圏	584,285	0.3%
0-6-018	ウインドフォー南本町	3大都市圏	307,142	0.2%
0-6-028	willDo 新大阪 s I	3大都市圏	285,723	0.2%
0-6-029	グランメール東淀川	3大都市圏	236,069	0.1%
0-6-030	willDo 深江南	3大都市圏	184,716	0.1%
0-6-044	willDo 大日	3大都市圏	217,000	0.1%
0-6-046	willDo 塚本	3大都市圏	730,000	0.4%
0-6-047	willDo 天満橋	3大都市圏	338,000	0.2%
0-6-048	willDo 堺筋本町	3大都市圏	325,000	0.2%
0-6-049	willDo 谷町	3大都市圏	1,040,000	0.6%
0-6-050	willDo 難波 w II	3大都市圏	486,000	0.3%
0-6-051	willDo 難波 w I	3大都市圏	690,000	0.4%
0-6-052	是空弁天	3大都市圏	466,000	0.3%
0-6-058	willDo 鶴見諸口	3大都市圏	180,000	0.1%
0-6-059	willDo 浜崎通	3大都市圏	2,280,000	1.3%
0-6-060	willDo 南森町	3大都市圏	493,000	0.3%
0-6-064	willDo 松屋町	3大都市圏	810,000	0.5%
0-6-067	willDo 新大阪	3大都市圏	861,000	0.5%

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



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 (注4)	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	0.8%
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	1.4%
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			112,305,172	62.4%

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)
F-1-041	パレドール円山	政令指定都市等	559,000	0.3%
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	0.9%
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	0.4%
F-4-013	ドリームハイツ	3大都市圏	358,666	0.2%

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	3大都市圏	587,238	0.3%
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	0.3%
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%
F-4-029	リーベスト東中山	3大都市圏	1,371,314	0.8%
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	ロフディー平井	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	0.7%
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・グラーサ広尾	東京都心7区	3,560,000	2.0%
F-4-048	プロスペクト初台	東京都心7区	518,000	0.3%
F-4-049	プロスペクト西巣鴨	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	1.5%
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	3.1%
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%

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



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	0.4%
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	2.1%
F-6-026	willDo 西明石	3大都市圏	635,666	0.4%
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			67,606,040	37.6%
合計			179,911,212	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(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(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、運用資産の取得(予定)価格の総額に対する当該運用資産の取得(予定)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。

(注4) スチューデントハイツ九条は、平成25年9月1日に、物件名を willDo 九条に変更致しました。

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。