

平成26年6月27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(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】

資産運用会社は、取得予定資産が東北大学(仙台市)まで1Km以内の至近距離にあり、竣工以来、同大学の学生を入居者とした高稼働の実績があること、平成27年に仙台市営地下鉄「国際センター」駅の開業が予定され、将来的には仙台市内中心部へ勤務する単身者層の需要も見込まれることから、その商品性(総戸数252戸:1R46戸・1K206戸)、品質、収益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	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 (平成26年5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))
O-2-137	フォレスト・ヒル 仙台青葉	政令指定都市等 (宮城県仙台市)	ワンルーム	2,750,000	2,800,000	50,000(98.2%)

(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。なお、単位未満を切り捨てています。以下同じです。

(注2) 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 148 百万円)です。資産運用会社は、譲渡資産が本投資法人保有物件で最小規模であること、築年(25 年以上経過)等に鑑み、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1)	譲渡予定 価格 (B) (千円) (注2)	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-5-109	ドーム高峯	愛知県 名古屋市	148,714	9.17%	210,000	61,285	145,000	65,000

(注1) 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2) 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、188 棟、約 1,875 億円(取得価格ベース、総戸数 11,535 戸)となる見込みです。

Ⅲ. 取得予定資産の内容

○-2-137 フォレスト・ヒル仙台青葉

取得予定資産の種別	信託受益権	取得予定価格	2,750,000 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 19 年 5 月 1 日 至 平成 36 年 6 月 30 日	
◇ 物件の特性				
本物件は、東北大学川内キャンパスや宮城教育大学に近接した総戸数 252 戸(1R:46 戸、1K:206 戸)のワンルームマンションで、これら大学の学生や大学関係者からの賃貸需給が見込まれます。また、仙台駅西口方面に形成されている主要ビジネス街及び中心商業地へのアクセスも良好であることに加え、平成 27 年には仙台市営地下鉄東西線「国際センター」駅の開業も予定されていることから、今後、市内中心部に勤務する単身者層の需要も見込まれます。				
◇ 物件の概要				
所在地(注1)	(住居表示)宮城県仙台市青葉区川内澗橋通5番1号 (地 番)宮城県仙台市青葉区川内澗橋通5番1			
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)	第2種住居地域
	敷地面積(注1)	4,016.54 m ²	容積率/建ぺい率(注3)	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途(注1)	共同住宅/塵芥置場
	延床面積(注1)	8,146.44 m ² 39.10 m ²	建築時期(注1)	平成 19 年 3 月 8 日
	構造・階数(注1)	RC 陸屋根9階建/S 亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建		
タイプ別賃貸可能戸数	252 戸(1R:46 戸、1K:206 戸)			
PM 業務予定受託者	株式会社大京アールド			
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	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	大和不動産鑑定株式会社	テナント総数(注6)	1	
価格時点	平成 26 年 5 月 2 日	賃貸可能面積(注7)	6,497.06 m ²	
鑑定評価額	2,800,000 千円	賃貸面積	6,420.32 m ²	
直接還元法による価格	2,850,000 千円	月額賃料(注8)	16,036 千円	
総運営収益	199,965 千円	敷金・保証金等	14,570 千円	
総運営費用	33,654 千円	稼働率(戸数ベース)	98.8%	
運営純収益(NOI)	166,310 千円	稼働率(面積ベース)(注9)	98.8%	
一時金の運用益	296 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	4,314 千円			
純収益(NCF)	162,293 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	5.7%	調査時点	平成 26 年 6 月 10 日	
DCF 法による価格	2,780,000 千円	緊急修繕費	-	
割引率	5.5%	短期修繕費(1年以内計)	1,950 千円	
最終還元利回り	5.9%	長期修繕費(2~12 年計)	50,730 千円	
積算価格	1,540,000 千円	地震 PML(予想最大損失率)	7.6%	
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 6 月 10 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 6 月 10 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6月10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26年4月に取得したものです。

IV. 譲渡予定資産の内容

O-5-109 ドーム高峯

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8月31日
所在地		愛知県名古屋市中区昭和区妙見町75番1号
土地	所有形態	所有権
	面積	983.60 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%/30%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	構造・階数	RC 陸屋根4階
	延床面積	943.98 m ²
	建設時期	平成元年3月17日
帳簿価額(平成26年3月末)		148,714 千円
譲渡価額		210,000 千円(消費税・地方消費税相当額を除く)
譲渡価額-帳簿価額		61,285 千円
鑑定評価額(平成26年3月末)		145,000 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		10,505 千円(平成26年3月期の期中賃貸事業収入)
敷金・保証金		1,407 千円(平成26年6月20日時点)
総賃貸可能面積		915.96 m ²
総賃貸面積		890.79 m ² (平成26年6月20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
株式会社アイショウ	株式会社間組	株式会社間組	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

○-2-137 フォレスト・ヒル仙台青葉

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。

○-5-109 ドーム高峯

商号	プライムエステート株式会社
所在地	神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番15号
代表者	代表取締役 石黒 史朗
事業内容	不動産業(不動産賃貸、売買・賃貸の仲介等)
資本の額	10,000,000 円
設立日	平成 15 年 2 月 14 日
純資産	225,862,000 円
総資産	1,203,620,000 円
大株主等	－(注)
本投資法人・資産運用会社と当該会社との関係	本投資法人・資産運用会社と当該法人の間には、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。

(注) 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。

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

〇-2-137 フォレスト・ヒル仙台青葉

媒介はございません。

〇-5-109 ドーム高峯

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)

(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6月27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7月1日 取得代金支払及び物件譲受(予定)

平成26年7月2日 譲渡代金受領及び物件譲渡(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、本日付プレスリリース「平成26年9月期(第17期)運用状況予想及び分配予想の修正に関するお知らせ」を御参照ください。

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.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

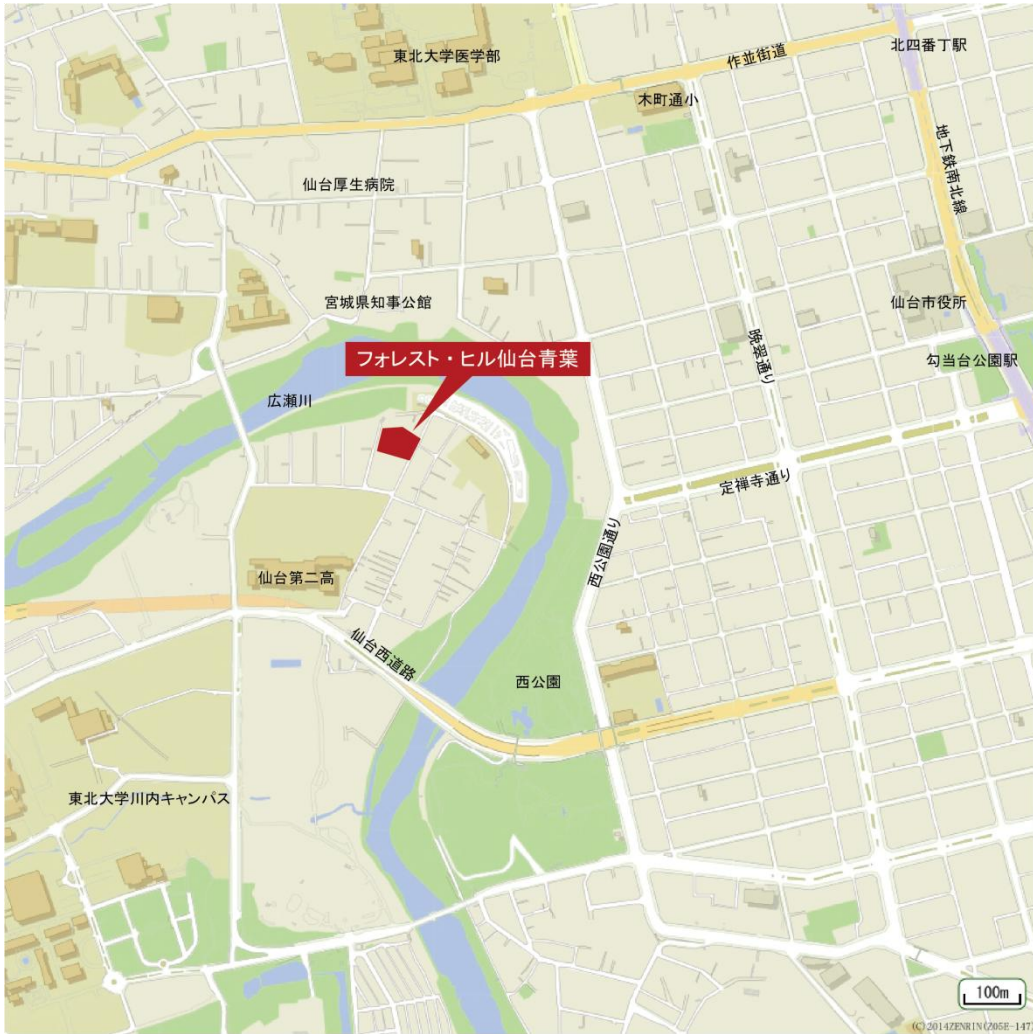
物件名		○-2-137 フォレスト・ヒル仙台青葉
鑑定評価額	(円)	2,800,000,000
不動産鑑定会社	-	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	-	平成 26 年5月2日
収益価格	(円)	2,800,000,000
直接還元法による価格	(円)	2,850,000,000
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(円)	199,965,340
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(円)	201,851,976
(a) 駐車場収入	(円)	9,120,000
(a) その他収入	(円)	4,363,443
(b) 空室等損失	(円)	15,370,079
(b) 貸倒損失	(円)	0
(2) 総運営費用	(円)	33,654,725
維持管理費用	(円)	5,808,000
水道光熱費	(円)	2,347,116
修繕費	(円)	4,196,116
プロパティマネジメントフィー	(円)	3,520,834
テナント募集費用等	(円)	3,746,443
公租公課	(円)	11,173,700
損害保険料	(円)	448,220
その他費用	(円)	2,414,296
(3) 運営純収益 (NOI): (1)-(2)	(円)	166,310,615
(4) 一時金の運用益	(円)	296,675
(5) 資本的支出	(円)	4,314,000
(6) 純収益 (NCF): (3)+(4)-(5)	(円)	162,293,290
(7) 還元利回り	(%)	5.7
DCF 法による価格	(円)	2,780,000,000
割引率	(%)	5.5
最終還元利回り	(%)	5.9
積算価格	(円)	1,540,000,000
土地割合	(%)	22.0
建物割合	(%)	78.0

(参考資料②) 取得予定資産の外観写真





(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)	4,734(-36)	2,409	7,143(-36)
政令指定都市等(注3)	2,645(+252)	468	3,113(+252)
タイプ計	8,290(+216)	3,245	11,535(+216)

(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)	1,875 億円
保有物件数	188 棟
賃貸可能戸数	11,535 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	188 棟	1 棟	1 棟	188 棟
賃貸可能戸数	11,319 戸	252 戸	36 戸	11,535 戸
賃貸可能面積	455,789.51 m ²	6,497.06 m ²	915.96 m ²	461,370.61 m ²
平均築年(注)	11.9 年	7.3 年	25.3 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」は取得予定資産譲渡日時点、「譲渡1物件」及び「本件取得及び本件譲渡後」は譲渡予定資産譲渡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
取得価格総額 (注1)	1,849 億円	27 億円	1 億円	1,875 億円
簿価 (a) (注2)	1,803 億円	27 億円	1 億円	1,829 億円
鑑定価格計 (b) (注3)	1,810 億円	28 億円	1 億円	1,837 億円
比率 (a)÷(b)×100%	99.6%	98.2%	102.6%	99.6%
1物件当たり資産規模 (注1)	9.8 億円	27.5 億円	1.4 億円	9.9 億円
NOI 利回り (注4)	5.7%	6.0%	9.7%	5.7%

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

(注2) 簿価は、取得予定資産及び平成 26 年9月期取得資産は取得価格、その他は平成 26 年3月末の貸借対照表計上額に基づきます。

(注3) 鑑定評価額は、取得予定資産及び平成 26 年9月期取得資産は取得時点、その他は平成 26 年3月末時点のものに基づきます。

(注4) NOI 利回りは NOI÷取得価格です。なお、取得予定資産及び平成 26 年9月期取得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月期実績及び平成 26 年3月期実績の合計にて算出しています。

<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	1,137 億円 (61.5%)	27 億円	1 億円	1,163 億円 (62.1%)
ファミリー	711 億円 (38.5%)	—	—	711 億円 (37.9%)

<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 (22.5%)	—	—	416 億円 (22.2%)
3大都市圏	1,150 億円 (62.2%)	—	1 億円	1,149 億円 (61.3%)
政令指定都市等	282 億円 (15.3%)	27 億円	—	310 億円 (16.5%)



(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	0.2
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	0.4
O-1-092	ドリーミー千歳	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-2-137	フォレスト・ヒル仙台青葉	政令指定都市等	2,750,000	1.5
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	0.3
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



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-4-062	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	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	0.5
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	2.5
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	1.6
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 WEST II	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	フレグランス川崎	3大都市圏	548,900	0.3
O-4-108	プロスペクト中央林間	3大都市圏	524,000	0.3
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	0.6
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	1.3
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	0.3



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-5-027	willDo 日比野	3大都市圏	317,603	0.2
O-5-040	willDo 千代田	3大都市圏	633,000	0.3
O-5-041	willDo 太閤通	3大都市圏	1,120,000	0.6
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	ステージャ黄金	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	0.4
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	0.3
O-5-088	willDo 高畑	3大都市圏	494,115	0.3
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	0.2
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	0.7
O-6-112	アprest桜川	3大都市圏	385,800	0.2
O-6-113	プロスペクト美章園	3大都市圏	277,000	0.1
O-6-114	プロスペクト中之島	3大都市圏	734,000	0.4
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	0.7
O-6-131	セレニテ甲子園	3大都市圏	2,550,000	1.4
O-6-136	プレジォ都島	3大都市圏	1,610,000	0.9
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	2.5
ワンルーム計			116,398,572	62.1

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



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-4-014	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	0.9
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	1.1
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	ウィンバルコーラス平塚第 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	0.4
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	0.8
F-4-047	プロスペクト・グラーサ広尾	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	0.5
F-4-057	ディム橋本	3大都市圏	748,000	0.4
F-4-058	プロスペクト川崎	3大都市圏	1,520,000	0.8
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	3.0
F-4-066	リエコート浅草橋	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



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-5-032	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	2.0
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	37.9
合計			187,564,612	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。