

平成27年1月29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。)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。)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東京都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. 本件取得の理由

資産運用会社は、取得予定資産の立地、商品性、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。

なお、本件取得により総資産規模は、192棟、約1,972億円(取得価格ベース、総戸数12,060戸)となる見込みです。

<取得予定資産>

物件番号	物件名称 (注1)	地域区分	賃貸住宅 カテゴリー	取得予定価格 (A) (千円) (注2)	鑑定評価額 (平成26年11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-2-140	グランカーサ 仙台五橋	政令指定都市等 (宮城県仙台市)	ワンルーム	2,100,000	2,130,000	30,000 (98.6%)
O-6-141	グランカーサ 梅田北	3大都市圏 (大阪府大阪市)	ワンルーム	2,050,000	2,150,000	100,000 (95.3%)
合計				4,150,000	4,280,000	130,000 (97.0%)

(注1) 取得資産の現在の名称は「ベルフェリーク仙台五橋」及び「ベルフェリーク梅田北」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「グランカーサ仙台五橋」及び「グランカーサ梅田北」に変更する予定です。

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

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

III. 取得予定資産の内容

① O-2-140 グランカーサ仙台五橋

取得予定資産の種別	信託受益権	取得予定価格	2,100,000 千円
信託受託者(予定)	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	信託契約期間(予定)	自 平成 19 年 12 月 21 日 至 平成 37 年 2 月末日
◇ 物件の特性			
本物件は、仙台市地下鉄南北線「五橋」駅徒歩約1分に位置する鉄筋コンクリート造 16 階建てのマンションです。最寄駅への接近性に優れ、また、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り、居住の快適性と都心生活の利便性を兼ね備えた立地特性を有しています。居室構成は、1K から 3LDK まで幅広いタイプを備えているほか、免震構造の設計がなされているなど、幅広い賃貸需要者のニーズに応えられる設計・仕様となっています。			
◇ 物件の概要			
所在地(注1)	(住居表示)宮城県仙台市若林区清水小路8番1号 (地 番)宮城県仙台市若林区清水小路8番1		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2) 商業地域
	敷地面積(注1)	1,107.46 m ²	容積率/建ぺい率(注3) 500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途(注1) 共同住宅
	延床面積(注1)	5,350.06 m ²	建築時期(注1) 平成 19 年 11 月 15 日
	構造・階数(注1)	RC 陸屋根 16 階建	
タイプ別賃貸可能戸数	120 戸(1R:30 戸、1K:30 戸、1DK:15 戸、1LDK:15 戸、2LDK:15 戸、3LDK:15 戸)		
PM 業務予定受託者	株式会社大京リアルド		
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	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	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 11 月 20 日	賃貸可能面積(注7)	4,726.20 m ²
鑑定評価額	2,130,000 千円	賃貸面積	4,623.24 m ²
直接還元法による価格	2,160,000 千円	月額賃料(注8)	10,824 千円
総運営収益	140,397 千円	敷金・保証金等	18,520 千円
総運営費用	22,299 千円	稼働率(戸数ベース)	96.7%
運営純収益(NOI)	118,097 千円	稼働率(面積ベース)(注9)	97.8%
一時金の運用益	419 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	4,091 千円	調査会社	株式会社 ERI ソリューション
純収益(NCF)	114,426 千円	調査時点	平成 26 年 12 月 18 日
直接還元利回り	5.3%	緊急修繕費	—
DCF 法による価格	2,110,000 千円	短期修繕費(1年以内計)	480 千円
割引率	5.1%	長期修繕費(2~12 年計)	90,310 千円
最終還元利回り	5.5%	地震 PML(予想最大損失率)	4.2%
積算価格	1,480,000 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			

② O-6-141 グランカーサ梅田北

取得予定資産の種別	信託受益権	取得予定価格	2,050,000 千円
信託受託者(予定)	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	信託契約期間(予定)	自 平成 18 年3月9日 至 平成 37 年2月末日
◇ 物件の特性			
本物件は、大阪市営地下鉄御堂筋線「中津」駅徒歩約3分、茶屋町エリアの外縁部に位置する都心接近性に優れた鉄筋コンクリート造 15 階建のマンションです。大阪最大のターミナル「梅田」エリアへ徒歩圏内に位置し、「職」、「学」、「住」、「遊」の各施設が充実しています。居室構成は全戸1Kタイプで、主に単身者向けのマンションです。			
◇ 物件の概要			
所在地(注1)	(住居表示)大阪府大阪市北区豊崎五丁目1番7号 (地 番)大阪府大阪市北区豊崎五丁目1番3、1番5		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)
	敷地面積(注1)	601.81 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)	3,762.56 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	126 戸(1K:126 戸)		
PM 業務予定受託者	株式会社長谷工ライブネット		
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	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 26 年 11 月 30 日	賃貸可能面積(注7)	3,451.14 m ²
鑑定評価額	2,150,000 千円	賃貸面積	3,122.46 m ²
直接還元法による価格	2,180,000 千円	月額賃料(注8)	10,184 千円
総運営収益	133,850 千円	敷金・保証金等	6,000 千円
総運営費用	23,911 千円	稼働率(戸数ベース)	90.5%
運営純収益(NOI)	109,939 千円	稼働率(面積ベース)(注9)	90.5%
一時金の運用益	188 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	3,228 千円	調査会社	株式会社 ERI ソリューション
純収益(NCF)	106,899 千円	調査時点	平成 27 年1月6日
直接還元利回り	4.9%	緊急修繕費	—
DCF 法による価格	2,130,000 千円	短期修繕費(1年以内計)	840 千円
割引率	5.0%	長期修繕費(2~12 年計)	65,540 千円
最終還元利回り	5.1%	地震 PML(予想最大損失率)	10.9%
積算価格	2,100,000 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 11 月 30 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 11 月 30 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貸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 11 月 30 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11月に取得したものです。

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

物件番号 物件名	建築主	建物設計者	施工者	確認検査機関	構造計算書 調査機関
0-2-140 グランカーサ 仙台五橋	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	財団法人宮城県 建築住宅センター	株式会社 ERI ソリューション
0-6-141 グランカーサ 梅田北	有限会社 八幡通プロパティ	株式会社日企設計	野村建設工業 株式会社	株式会社国際確認 検査センター	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。

V. 取得先の概要

取得予定資産の取得先はそれぞれ異なる国内合同会社ですが、各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各法人との間には、資本関係、人的関係及び取引関係は一切なく、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。

また、当該各法人は、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。

VI. 物件取得者等の状況

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

VII. 媒介の概要

媒介はございません。

VIII. 取得予定資金

借入金及び自己資金

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。

IX. 決済方法等

売買実行時に全額決済を行います。

X. 取得の日程

平成 27 年1月 29 日 本件取得の決定及び取得契約締結

平成 27 年2月 2日 取得代金支払及び物件譲受(予定)

XI. 今後の見通し

本件取得による平成 27 年3月期(平成 26 年 10 月1日～平成 27 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。

XII. 鑑定評価書の概要

物件名称	○-2-140 グランカーサ仙台五橋
鑑定評価額	2,130,000,000 円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成 26 年 11 月 20 日

項目	内容	概要等
収益価格	(円) 2,130,000,000	—
直接還元法による価格	(円) 2,160,000,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(円) 140,397,346	—
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(円) 136,516,776	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料水準及びその動向に基づき計上
(a) 駐車場収入	(円) 7,128,000	
(a) その他収入	(円) 2,926,041	
(b) 空室等損失	(円) 6,173,471	賃貸事例等に基づき入替率、空室率を考慮のうえ、礼金、更新料、その他収入を計上
(b) 貸倒損失	(円) 0	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき計上
(2) 総運営費用	(円) 22,299,665	—
維持管理費用	(円) 3,192,000	予定建物管理業務の契約額に基づき計上
水道光熱費	(円) 1,714,860	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき計上
修繕費	(円) 3,372,350	ERの15年平均修繕費を類似不動産の修繕費の水準による検証のうえ計上
プロパティマネジメントフィー	(円) 2,474,483	予定建物管理業務の契約額に基づき計上
テナント募集費用等	(円) 2,781,892	想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ計上
公租公課	(円) 8,385,800	実額相当額を参考に計上
損害保険料	(円) 378,280	類似不動産の損害保険料の水準を参考に、見積額を計上
その他費用	(円) 0	—
(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(円) 118,097,681	—
(4) 一時金の運用益	(円) 419,879	運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを査定し計上
(5) 資本的支出	(円) 4,091,000	ERの15年平均更新費を類似不動産の更新費の水準による検証のうえ計上
(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(円) 114,426,560	—
(7) 還元利回り	(%) 5.3	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の建物条件並びにその他の条件によるスプレッドを加減し、同一需給圏におけるJ-REIT 物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
DCF 法による価格	(円) 2,110,000,000	—
割引率	(%) 5.1	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ査定



	最終還元利回り	(%)	5.5	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資家利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格		(円)	1,480,000,000	—
	土地割合	(%)	30.4	取引事例比較法による比準価格を標準に、公示価格を規準として対象地の更地価格を求めた
	建物割合	(%)	69.6	ERにおける再調達価格について、類似建物の再調達価格による検証のうえ査定
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項			無し	



物件名称	○-6-141 グランカーサ梅田北
鑑定評価額	2,150,000,000 円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 26 年 11 月 30 日

項目	内容	概要等
収益価格	(円) 2,150,000,000	—
直接還元法による価格	(円) 2,180,000,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(円) 133,850,288	—
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(円) 131,529,853	対象不動産の競争力、現行賃貸借状況及び入退去の予定、市場環境等を踏まえ計上。
(a) 駐車場収入	(円) 3,336,000	
(a) その他収入	(円) 3,049,785	
(b) 空室等損失	(円) 4,065,350	対象不動産の賃貸形式及び競争力、現行賃貸借状況、市場環境等を踏まえ計上。
(b) 貸倒損失	(円) 0	
(2) 総運営費用	(円) 23,911,098	—
維持管理費用	(円) 2,880,000	予定される業務委託契約内容を踏まえ計上。
水道光熱費	(円) 3,892,886	過去実績の推移及び同規模の類似事例等より計上。
修繕費	(円) 3,820,425	建物維持管理状況、品等、築年数等より計上。
プロパティマネジメントフィー	(円) 2,617,799	予定される業務委託契約内容を踏まえ計上。
テナント募集費用等	(円) 2,740,205	
公租公課	(円) 6,232,300	実額を計上。
損害保険料	(円) 255,130	依頼者提示資料より計上。
その他費用	(円) 1,472,353	過去実績の推移より計上。
(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(円) 109,939,190	—
(4) 一時金の運用益	(円) 188,202	近時における金融資産の収益率、将来の経済予測等より計上。
(5) 資本的支出	(円) 3,228,000	建物維持管理状況、品等、築年数等より計上。
(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(円) 106,899,392	—
(7) 還元利回り	(%) 4.9	同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意のうえ査定。
DCF 法による価格	(円) 2,130,000,000	—
割引率	(%) 5.0	金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを勘案することにより査定。
最終還元利回り	(%) 5.1	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	(円) 2,100,000,000	—
土地割合	(%) 52.1	同一需給圏内の類似地域等に存する比較可能性を有する取引事例より比準し、それら比準の過程における各種補修正・要因比較等は、豊富な事例資料の収集分析を踏まえ査定。



	建物割合	(%)	47.9	ER を参考に、設計監理料を加味し、類似の建設事例の水準等にも留意のうえ査定。
--	------	-----	------	---

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	無し
----------------------------	----

以上

- ※ 本資料の配布先: 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- ※ 本投資法人のホームページアドレス: <http://www.jrhi.co.jp/>

(参考資料①) 取得予定資産の外観写真

① O-2-140 グランカーサ仙台五橋

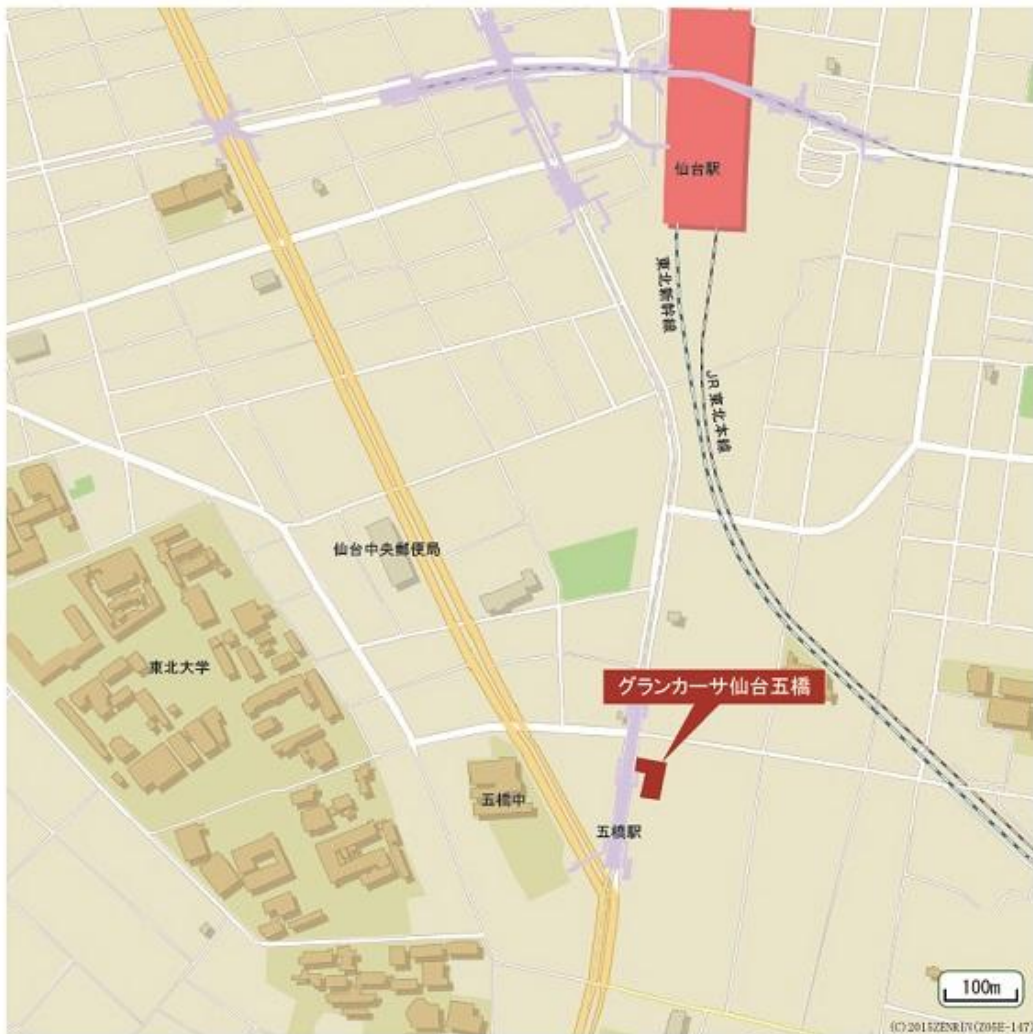


② O-6-141 グランカーサ梅田北



(参考資料②) 取得予定資産の位置図

① O-2-140 グランカーサ仙台五橋





② O-6-141 グランカーサ梅田北





(参考資料③) 本件取得後のタイプ・エリア別の戸数(見込み)

(括弧は本件取得に伴う増加。単位:戸)

	ワンルーム	ファミリー	エリア計
東京都 23 区	2,286	1,101	3,387
3大都市圏 (注1)	3,762(+126)	1,677	5,439(+126)
政令指定都市等 (注2)	2,765(+120)	469	3,234(+120)
タイプ計	8,813(+246)	3,247	12,060(+246)

(注1) 3大都市圏とは、東京都 23 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2) 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・浜松大都市圏、岡山大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏及び熊本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3) 平成 27 年1月 29 日付で投資方針の投資対象エリアを東京都心7区、3大都市圏及び政令指定都市等から、東京都 23 区、東京都 23 区を除く関東・中京・近畿の3大都市圏及び政令指定都市等に変更しました。

(参考資料④) 本件取得後のポートフォリオの状況(見込み)

資産規模(取得価格)	1,972 億円
保有物件数	192 棟
賃貸可能戸数	12,060 戸

(補足資料①) 本件取得に伴うポートフォリオの概況について

<物件数等>

	本件取得前	取得2物件(+)	本件取得後
保有物件数	190 棟	2棟	192 棟
賃貸可能戸数	11,814 戸	246 戸	12,060 戸
賃貸可能面積	470,433.87 m ²	8,177.34 m ²	478,611.21 m ²
平均築年 (注)	12.2 年	7.2 年	12.1 年

(注) 「本件取得前」は本日時点、「取得1物件」及び「本件取得後」は取得予定資産譲受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>

	本件取得前	取得2物件(+)	本件取得後
取得価格総額 (注1)	1,930.7 億円	41.5 億円	1,972.2 億円
簿価 (a) (注2)	1,880.9 億円	41.5 億円	1,922.4 億円
鑑定価格計 (b) (注3)	1,933.2 億円	42.8 億円	1,976.0 億円
比率 (a)÷(b)×100%	97.3%	97.0%	97.3%
1物件当たり資産規模 (注1)	10.1 億円	20.7 億円	10.2 億円
NOI 利回り (注4)	5.70%	5.50%	5.70%

(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、取得予定資産及び第18期取得済資産は取得価格、その他は平成26年9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、取得予定資産及び第18期取得済資産は取得時点、その他は平成26年9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、取得予定資産及び第18期取得済資産は平成26年9月末時点鑑定 NOI、平成26年3月期及び9月期取得資産は平成26年9月期実績を年換算、その他は平成26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)>

	本件取得前	取得2物件(+)	本件取得後
ワンルーム	1,219 億円 (63.1%)	41 億円	1,260 億円 (63.9%)
ファミリー	711 億円 (36.9%)	—	711 億円 (36.1%)

<地域別投資額及び比率(取得価格ベース)>

	本件取得前	取得2物件(+)	本件取得後
東京都23区	871 億円 (45.1%)	—	871 億円 (44.2%)
3大都市圏	749 億円 (38.8%)	20 億円	769 億円 (39.0%)
政令指定都市等	310 億円 (16.1%)	21 億円	331 億円 (16.8%)



(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	0.1
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	0.2
O-1-093	スカイヒルズ高台 I	政令指定都市等	448,000	0.2
O-1-128	アルファタワー札幌南4条	政令指定都市等	1,185,000	0.6
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	0.6
O-2-137	フォレスト・ヒル仙台青葉	政令指定都市等	2,750,000	1.4
O-2-140	グランカーサ仙台五橋	政令指定都市等	2,100,000	1.1
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	0.2
O-4-008	willDo 清澄	東京都 23 区	5,024,619	2.5
O-4-009	ターキーズ田園調布第2	東京都 23 区	281,523	0.1
O-4-010	willDo 本千葉	3大都市圏	379,857	0.2
O-4-011	willDo 横浜南	3大都市圏	233,142	0.1
O-4-012	サイトピア	3大都市圏	506,142	0.3
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 23 区	624,265	0.3
O-4-031	willDo 大塚	東京都 23 区	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 23 区	912,000	0.5



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-4-055	ハーモニー上北沢	東京都 23 区	400,000	0.2
O-4-062	willDo 南浦和	3大都市圏	396,000	0.2
O-4-069	カレッジスクエア北池袋	東京都 23 区	727,000	0.4
O-4-070	カレッジスクエア東武練馬	東京都 23 区	892,000	0.5
O-4-071	カレッジスクエア赤塚	東京都 23 区	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	東京都 23 区	215,000	0.1
O-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	東京都 23 区	1,060,000	0.5
O-4-075	カレッジスクエア新小岩	東京都 23 区	724,000	0.4
O-4-076	カレッジスクエア木場	東京都 23 区	639,000	0.3
O-4-077	カレッジスクエア錦糸町	東京都 23 区	490,000	0.2
O-4-078	カレッジスクエア早稲田	東京都 23 区	316,000	0.2
O-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	東京都 23 区	1,010,000	0.5
O-4-095	プロスペクト日本橋本町	東京都 23 区	808,000	0.4
O-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	東京都 23 区	1,480,000	0.8
O-4-097	六本木ライズハウス	東京都 23 区	912,000	0.5
O-4-098	TK フラッツ渋谷	東京都 23 区	4,770,000	2.4
O-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京都 23 区	1,050,000	0.5
O-4-100	プロスペクト KALON 三ノ輪	東京都 23 区	1,620,000	0.8
O-4-101	プロスペクト東雲橋	東京都 23 区	3,040,000	1.5
O-4-102	プロスペクト門前仲町	東京都 23 区	1,080,000	0.5
O-4-103	プロスペクト荻窪	東京都 23 区	701,000	0.4
O-4-104	エクセリア池袋 WEST II	東京都 23 区	852,000	0.4
O-4-105	プロスペクト大森海岸	東京都 23 区	1,480,000	0.8
O-4-106	プロスペクト武蔵新城	3大都市圏	1,050,000	0.5
O-4-107	フレグランズ川崎	3大都市圏	548,900	0.3
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 23 区	2,170,000	1.1
O-4-121	ジョイスコート	東京都 23 区	3,010,000	1.5
O-4-122	アクトフォルム浅草	東京都 23 区	1,216,000	0.6
O-4-125	グランカーサ六本木	東京都 23 区	1,480,808	0.8
O-4-126	グランカーサ南青山	東京都 23 区	3,750,000	1.9
O-4-127	ストーリー神宮前	東京都 23 区	3,160,000	1.6
O-4-129	スペーシア新宿	東京都 23 区	2,525,000	1.3
O-4-133	リエトコート四谷	東京都 23 区	1,716,800	0.9
O-4-134	リエトコート元赤坂	東京都 23 区	1,095,700	0.6
O-4-138	グランカーサ銀座イースト	東京都 23 区	2,000,000	1.0



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-5-013	willDo 金山正木	3大都市圏	490,095	0.2
O-5-026	エクセルシオール栄	3大都市圏	641,767	0.3
O-5-027	willDo 日比野	3大都市圏	317,603	0.2
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	ステージア黄金	3大都市圏	600,000	0.3
O-5-063	willDo 稲永	3大都市圏	641,000	0.3
O-5-066	willDo 東別院	3大都市圏	703,000	0.4
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	0.1
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	0.5
O-6-050	willDo 難波 w II	3大都市圏	486,000	0.2
O-6-051	willDo 難波 w I	3大都市圏	690,000	0.3
O-6-052	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	0.2
O-6-064	willDo 松屋町	3大都市圏	810,000	0.4
O-6-067	willDo 新大阪	3大都市圏	861,000	0.4
O-6-083	willDo 三宮イースト	3大都市圏	731,000	0.4



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)
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
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	0.6
O-6-131	セレニテ甲子園	3大都市圏	2,550,000	1.3
O-6-136	プレジォ都島	3大都市圏	1,610,000	0.8
O-6-139	セレニテ新大阪式番館	3大都市圏	3,510,000	1.8
O-6-141	グランカーサ梅田北	3大都市圏	2,050,000	1.0
O-7-068	willDo 岡山駅西口	政令指定都市等	1,220,000	0.6
O-7-087	willDo 岡山大供	政令指定都市等	1,040,000	0.5
O-9-053	willDo 中洲	政令指定都市等	2,460,000	1.2
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	2.4
ワンルーム計			126,058,572	63.9

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	0.5
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	0.3
F-4-008	セレーノ大宮	3大都市圏	1,554,523	0.8



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-4-009	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	東京都 23 区	636,333	0.3
F-4-013	ドリームハイツ	東京都 23 区	358,666	0.2
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	東京都 23 区	587,238	0.3
F-4-015	王子ハイツ	東京都 23 区	347,857	0.2
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	東京都 23 区	360,714	0.2
F-4-017	willDo 等々力	東京都 23 区	1,764,809	0.9
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	コリンズ津田沼	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	ウインベルコーラス平塚第 13	3大都市圏	477,587	0.2
F-4-029	リーベスト東中山	3大都市圏	1,371,314	0.7
F-4-031	MGA 金町	東京都 23 区	484,000	0.2
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	東京都 23 区	662,000	0.3
F-4-036	ロフティ平井	東京都 23 区	324,000	0.2
F-4-038	コロネード春日	東京都 23 区	3,115,277	1.6
F-4-039	THE パームス代々木上原コスモテラス	東京都 23 区	1,250,000	0.6
F-4-040	サンテラス代々木上原	東京都 23 区	1,180,000	0.6
F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	東京都 23 区	840,000	0.4
F-4-045	パークテラス恵比寿	東京都 23 区	2,060,000	1.0
F-4-046	プロスペクト道玄坂	東京都 23 区	1,590,000	0.8
F-4-047	プロスペクト・グラールサ広尾	東京都 23 区	3,560,000	1.8
F-4-048	プロスペクト初台	東京都 23 区	518,000	0.3
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	東京都 23 区	1,110,000	0.6
F-4-050	プロスペクト町屋	東京都 23 区	484,000	0.2
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	東京都 23 区	2,630,000	1.3
F-4-052	プロスペクト森下	東京都 23 区	1,260,000	0.6
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	東京都 23 区	1,110,000	0.6
F-4-054	BELNOS34	東京都 23 区	1,700,000	0.9
F-4-055	SK レジデンス	東京都 23 区	805,000	0.4
F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	東京都 23 区	1,012,000	0.5
F-4-057	ディム橋本	3大都市圏	748,000	0.4
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	グラール上野	東京都 23 区	1,100,000	0.6



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-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	3大都市圏	5,550,000	2.8
F-4-066	リエトコート浅草橋	東京都 23 区	1,615,800	0.8
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	0.2
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	0.3
F-5-060	グランカーサ代官町	3大都市圏	1,082,000	0.5
F-5-061	グランカーサ御器所	3大都市圏	932,500	0.5
F-5-067	リエトコート丸の内	3大都市圏	3,756,800	1.9
F-5-068	グランカーサ上前津	3大都市圏	2,050,000	1.0
F-6-026	willDo 西明石	3大都市圏	635,666	0.3
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	3大都市圏	1,860,000	0.9
F-6-062	クラウンハイム西田辺	3大都市圏	405,000	0.2
F-6-063	プロスペクト桂	3大都市圏	470,000	0.2
ファミリー計			71,166,040	36.1
合計			197,224,612	100.0

(注1) 3大都市圏とは、東京都 23 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・浜松大都市圏、岡山大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏及び熊本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。