

平成29年3月15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 山根 正喜  
(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 中村 修次  
Tel. 03-5425-5600

### 資産の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「本資産運用会社」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、下記のとおり、5物件の譲渡(以下「本件譲渡」といいます。)を決定しましたので、お知らせします。

### 記

#### I. 基本方針

本資産運用会社は、本投資法人の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及び首都圏以外の地域トップクラスの物件(原則、共に1物件10億円以上)の新規取得と、②運用効率等の向上を主たる目的とし、原則、首都圏以外の小型物件(特に、1物件5億円以下)の譲渡により、本投資法人の『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. 本件譲渡の理由

本資産運用会社は、上記基本方針②及び現在の不動産売買市場の状況等に鑑み、近年、新規物件の取得実績のある大阪市及び札幌市に所在する小規模5物件(第21期末簿価総額13.6億円、同含み損合計1.8億円)譲渡の入札を行いました。(なお、前回(第19期)の物件譲渡以降、第20期から当期までの新規物件の取得実績は、9物件総額150億円です。)

入札の結果、譲渡予定価格は、いずれも各鑑定評価額以上であること、本件譲渡により含み損を解消できることから本件譲渡を決定致しました。

なお、不動産等売却益53百万円及び不動産等売却損114百万円(損益合計で61百万円の損失)が発生する見込みですが、不動産等売却損114百万円については、配当積立金(現時点での残高6,826百万円)を充当するため、分配金への影響はございません。

物件名称 (所在地)	帳簿価格 (平成 28 年 9 月末) (A) (千円)	簿価 NOI 利回り (%) (注2)	築年数 (注3)	鑑定評価額 (平成 28 年 9 月末) (B) (千円)	鑑定評価額 と帳簿価格 の差額 (B)-(A) (千円)	譲渡予定 価格 (C) (千円) (注4)	譲渡予定 価格と 鑑定評価額 の差額 (C)-(B) (千円)	譲渡予定 価格と 帳簿価格の差 額 (C)-(A) (千円)
フラットカレラ (北海道札幌市)	262,396	4.5%	15.2 年	221,000	▲41,396	305,000	84,000	42,603
ウインドフォー南本町 (兵庫県伊丹市)	282,882	4.7%	25.6 年	213,000	▲69,882	240,000	27,000	▲42,882
willDo 新大阪 s I (大阪府大阪市)	261,339	4.9%	11.4 年	238,000	▲23,339	293,520	55,520	32,180
グランメール東淀川 (大阪府守口市)	221,288	5.0%	12.0 年	194,000	▲27,288	194,000	0	▲27,288
willDo 上新庄 w I (大阪府吹田市)	339,224	4.7%	9.7 年	312,000	▲27,224	325,000	13,000	▲14,224
合計	1,367,131	4.7%	14.8 年	1,178,000	▲189,131	1,357,520	179,520	▲9,611

(注1) 金額は単位未満を切捨て、比率は小数第2位を四捨五入しています。以下同じです。

(注2) 簿価 NOI 利回りは、平成 28 年3月期及び平成 28 年9月期 NOI 実績の合計を平成 28 年9月期末の簿価で除した数字です。

(注3) 本日時点の築年数を記載しています。なお合計は、本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。

(注4) 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、本件譲渡により、本投資法人の総資産規模は、197 棟、2,232 億円(取得価格ベース、総戸数 13,151 戸)となる見込みです。

### Ⅲ. 譲渡予定資産の内容

#### ○-1-033 フラットカレラ

譲渡予定資産	不動産	
信託受託者	—	
信託契約期間	—	
所在地	北海道札幌市中央区南九条西五丁目1番6号	
土地	所有形態	所有権
	面積	312.85 m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	構造・階数	RC 陸屋根9階建
	延床面積	1,158.34 m <sup>2</sup>
	建設時期	平成 13 年 12 月 7 日
帳簿価額(平成 28 年9月末)	262,396 千円	
譲渡価額	305,000 千円	
譲渡価額-帳簿価額	42,603 千円	
鑑定評価額(平成 28 年9月末)	221,000 千円	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
テナントの内容		
テナントの総数	1	
総賃料収入	9,827 千円(平成 28 年9月期の期中賃貸事業収入)	
敷金・保証金	1,476 千円(平成 29 年3月 15 日時点)	
総賃貸可能面積	973.26 m <sup>2</sup> (注)	
総賃貸面積	973.26 m <sup>2</sup> (平成 29 年3月 15 日時点)	

(注) 本件譲渡に際し精査したところ、これまで開示していた賃貸可能面積から 2.11 m<sup>2</sup>増加することが判明したため、修正しています。以下同じです。

〇-6-018 ウィンドフォー南本町

譲渡予定資産		不動産
信託受託者		—
信託契約期間		—
所在地		兵庫県伊丹市南本町六丁目2番24号
土地	所有形態	所有権
	面積	542.14 m <sup>2</sup>
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	構造・階数	RC 陸屋根6階建
	延床面積	1,072.52 m <sup>2</sup>
	建設時期	平成3年7月11日
帳簿価額(平成28年9月末)		282,882千円
譲渡価額		240,000千円
譲渡価額-帳簿価額		▲42,882千円
鑑定評価額(平成28年9月末)		213,000千円
鑑定評価機関		大和不動産鑑定株式会社
テナントの内容		
	テナントの総数	1
	総賃料収入	11,102千円(平成28年9月期の期中賃貸事業収入)
	敷金・保証金	2,308千円(平成29年3月15日時点)
	総賃貸可能面積	926.18 m <sup>2</sup>
	総賃貸面積	903.70 m <sup>2</sup> (平成29年3月15日時点)

〇-6-028 willDo 新大阪 s1

譲渡予定資産		不動産
信託受託者		—
信託契約期間		—
所在地		大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目8番10
土地	所有形態	所有権
	面積	168.94 m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅・車庫
	構造・階数	RC 陸屋根10階建
	延床面積	883.00 m <sup>2</sup>
	建設時期	平成17年10月17日
帳簿価額(平成28年9月末)		261,339千円
譲渡価額		293,520千円
譲渡価額-帳簿価額		32,180千円
鑑定評価額(平成28年9月末)		238,000千円
鑑定評価機関		一般財団法人日本不動産研究所
テナントの内容		
	テナントの総数	1
	総賃料収入	9,334千円(平成28年9月期の期中賃貸事業収入)
	敷金・保証金	1,170千円(平成29年3月15日時点)
	総賃貸可能面積	628.56 m <sup>2</sup>
	総賃貸面積	605.48 m <sup>2</sup> (平成29年3月15日時点)

O-6-029 グランメール東淀川

譲渡予定資産		不動産
信託受託者		—
信託契約期間		—
所在地		大阪府大阪市東淀川区柴島二丁目 13 番 27 号
土地	所有形態	所有権
	面積	381.62 m <sup>2</sup>
	用途地域	第1種住居地域
	容積率/建ぺい率	200%/80%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	構造・階数	RC 陸屋根4階建
	延床面積	614.51 m <sup>2</sup>
	建設時期	平成 17 年2月 25 日
帳簿価額(平成 28 年9月末)		221,288 千円
譲渡価額		194,000 千円
譲渡価額-帳簿価額		▲27,288 千円
鑑定評価額(平成 28 年9月末)		194,000 千円
鑑定評価機関		一般財団法人日本不動産研究所
テナントの内容		
	テナントの総数	1
	総賃料収入	8,204 千円(平成 28 年9月期の期中賃貸事業収入)
	敷金・保証金	831 千円(平成 29 年3月 15 日時点)
	総賃貸可能面積	585.30 m <sup>2</sup>
	総賃貸面積	585.30 m <sup>2</sup> (平成 29 年3月 15 日時点)

O-6-084 willDo 上新庄 w I

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		三菱UFJ信託銀行株式会社
信託契約期間		自 平成 19 年 10 月 30 日 至 平成 29 年 12 月 31 日
所在地		大阪府吹田市東御旅町5番 54 号
土地	所有形態	所有権
	面積	767.92 m <sup>2</sup>
	用途地域	工業地域
	容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅
	構造・階数	RC スレート葺8階建
	延床面積	987.00 m <sup>2</sup>
	建設時期	平成 19 年6月 15 日
帳簿価額(平成 28 年9月末)		339,224 千円
譲渡価額		325,000 千円
譲渡価額-帳簿価額		▲14,224 千円
鑑定評価額(平成 28 年9月末)		312,000 千円
鑑定評価機関		一般財団法人日本不動産研究所
テナントの内容		
	テナントの総数	1
	総賃料収入	12,654 千円(平成 28 年9月期の期中賃貸事業収入)
	敷金・保証金	1,514 千円(平成 29 年3月 15 日時点)
	総賃貸可能面積	912.95 m <sup>2</sup>
	総賃貸面積	912.95 m <sup>2</sup> (平成 29 年3月 15 日時点)

#### IV. 譲渡先の概要

##### O-1-033 フラットカレラ

譲渡予定先は国内事業法人ですが、譲渡予定先の同意が得られていないため非開示としています。なお、本投資法人・資産運用会社と当該法人との間には、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、当該法人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」、並びに資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規則に定める「利害関係者」に該当しません。

##### O-6-018 ウィンドフォー南本町

商号	株式会社山越
所在地	大阪府中央区平野町三丁目3番9号
代表者	代表取締役 定久 裕一
事業内容	1. 中古住宅の買取、再生事業、分譲(戸建)事業、 2. 賃貸(収益マンション)事業、不動産の売買、賃貸および仲介
資本の額	3,000 万円
設立日	平成7年5月 22 日
純資産	非開示 (注)
総資産	非開示 (注)
大株主等	非開示 (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) 譲渡先の同意が得られていないため非開示としています。

##### O-6-028 willDo 新大阪 s I

譲渡予定先は国内事業法人ですが、譲渡予定先の同意が得られていないため非開示としています。なお、本投資法人・資産運用会社と当該法人との間には、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、当該法人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」、並びに資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規則に定める「利害関係者」に該当しません。

##### O-6-029 グランメール東淀川

譲渡予定先は国内事業法人ですが、譲渡予定先の同意が得られていないため非開示としています。なお、本投資法人・資産運用会社と当該法人との間には、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、当該法人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」、並びに資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規則に定める「利害関係者」に該当しません。

O-6-084 willDo 上新庄 w I

譲渡予定先は国内の個人ですが、譲渡予定先の同意が得られていないため非開示としています。なお、本投資法人・資産運用会社と当該個人との間には、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、当該個人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」、並びに資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規則に定める「利害関係者」に該当しません。

V. 媒介の概要

O-1-033 フラットカレラ

商号	東急リバブル株式会社
所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号
代表者	代表取締役 榊 真二
事業内容	不動産仲介業・新築販売受託業・不動産販売業
資本の額	13億9,630万円
設立日	昭和47年3月10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との間には、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	非開示 (注)

O-6-018 ウィンドフォー南本町

商号	株式会社長谷エライブネット
所在地	東京都港区芝三丁目8番2号
代表者	代表取締役社長 永谷 祥史
事業内容	1. 不動産賃貸借の管理受託およびこれらのコンサルタント業務 2. 不動産の売買、賃貸借およびこれらの仲介、代理、媒介業務 3. 不動産情報の提供に関する業務
資本の額	10億円
設立日	昭和61年10月13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との間には、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	非開示 (注)

O-6-028 willDo 新大阪 s I

商号	住友不動産販売株式会社
所在地	東京都新宿区西新宿二丁目4番1号
代表者	代表取締役社長 田中 俊和

事業内容	不動産の売買、賃貸の仲介業務
資本の額	29億7,000万円
設立日	昭和50年3月1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との間には、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	非開示（注）

O-6-029 グランメール東淀川

商号	野村不動産株式会社
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 宮嶋 誠一
事業内容	不動産業
資本の額	20億円
設立日	昭和32年4月15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との間には、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	非開示（注）

（注）上記4物件について、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。

O-6-084 willDo 上新庄 w I

媒介はございません。

VI. 決済方法等

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。

VII. 譲渡の日程

物件番号	物件名称	譲渡決定及び譲渡契約締結日	代金受領及び物件譲渡予定日
O-6-028	willDo 新大阪 s I	平成29年3月15日	平成29年3月21日
O-6-018	ウインドフォー南本町		平成29年3月22日
O-6-084	willDo 上新庄 w I		平成29年3月23日
O-1-033	フラットカレラ		平成29年3月24日
O-6-029	グランメール東淀川		

## VIII. 今後の見通し

本件譲渡を含めた平成 29 年3月期(平成 28 年 10 月1日～平成 29 年3月 31 日)及び平成 29 年9月期(平成 29 年4月1日～平成 29 年9月 30 日)の運用状況への影響につきましては、本日付プレスリリース「平成 29 年3月期(第 22 期)及び平成 29 年9月期(第 23 期)運用状況及び分配金予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

## IX. 鑑定評価書の概要

物件名称	O-1-033 フラットカレラ				
鑑定評価額	221,000,000 円				
鑑定評価機関の名称	一般社団法人日本不動産研究所				
価格時点	平成 28 年9月 30 日				
項目	内容		概要等		
収益価格	(円)	221,000,000	—		
直接還元法による価格	(円)	223,000,000	—		
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(円)	19,817,000	—		
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(円)	20,005,000	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上で計上	
	駐車場収入	(円)	576,000	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を査定の上で計上	
	その他収入	(円)	94,000	B フレッツ設置料及び自動販売機収入等を計上。なお、礼金収入及び更新料収入はない	
	(b)	空室等損失	(円)	858,000	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定の上で計上
		貸倒損失	(円)	0	賃借人の状況等を勘案し、計上は不要と判断
(2) 総運営費用	(円)	6,015,000	—		
	維持管理費用	(円)	1,316,000	過年度実績額、見積額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上	
	水道光熱費	(円)	470,000	過年度実績を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上	
	修繕費	(円)	1,203,000	入居者の入替に伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上	
	プロパティマネジメントフィー	(円)	592,000	契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個別性等を考慮して計上	
	テナント募集費用等	(円)	729,000	新規入居者の募集や成約に係る事務手数料を、契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上	
	公租公課	(円)	1,653,000	公租公課関係資料に基づき計上	
	損害保険料	(円)	52,000	保険契約に基づく保険料及び対象不動産と類似の建物の保険料率等を考慮して計上	
	その他費用	(円)	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない	
(3) 運営純収益(NOI): (1)-(2)	(円)	13,802,000	—		
(4) 一時金の運用益	(円)	30,000	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて査定		
(5) 資本的支出	(円)	1,570,000	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上で査定		



	(6) 純収益(NCF): (3)+(4)-(5)	(円)	12,262,000	—
	(7) 還元利回り	(%)	5.5	—
	DCF 法による価格	(円)	219,000,000	—
	割引率	(%)	5.3	—
	最終還元利回り	(%)	5.7	—
	積算価格	(円)	192,000,000	—
	土地割合	(%)	26.7	—
	建物割合	(%)	73.3	—
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	0-6-018 ウインドフォー南本町
鑑定評価額	213,000,000 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 28 年 9 月 30 日

項目	内容	概要等
収益価格	(円) 213,000,000	—
直接還元法による価格	(円) 215,000,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(円) 22,536,902	—
(a)		
共益費込み貸室賃料収入	(円) 22,857,792	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
駐車場収入	(円) 960,000	
その他収入	(円) 54,000	自動販売機設置料収入及び光ファイバー電気使用料収入について、実績額に基づき査定
(b)		
空室等損失	(円) 1,334,890	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
貸倒損失	(円) 0	敷金等により担保されるため計上しない
(2) 総運営費用	(円) 6,183,370	—
維持管理費用	(円) 1,140,000	現況の建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、計上
水道光熱費	(円) 672,000	過年度実績額を参考に査定し、計上
修繕費	(円) 1,069,674	ER に基づき、類似不動産の修繕費の水準による検証を行い、計上。また、賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上
プロパティマネジメントフィー	(円) 562,073	現況の管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約に基づき、類似不動産の PM フィーの水準による検証を行い、計上
テナント募集費用等	(円) 783,233	貸室・駐車場について、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計上
公租公課	(円) 1,509,400	平成 28 年度実績額に基づき査定し、計上
損害保険料	(円) 71,430	現行の実績額を妥当と判断し、類似不動産の損害保険料の水準による検証を行い、計上
その他費用	(円) 375,560	道路占用料、共架料・電柱添架料、その他物件運営費用を計上
(3) 運営純収益(NOI): (1)-(2)	(円) 16,353,532	—
(4) 一時金の運用益	(円) 33,530	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) 3,919,000	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) 12,468,062	—

	(7) 還元利回り	(%)	5.8	—
	DCF 法による価格	(円)	212,000,000	—
	割引率	(%)	5.6	—
	最終還元利回り	(%)	6.0	—
積算価格		(円)	209,000,000	—
	土地割合	(%)	61.3	—
	建物割合	(%)	38.7	—
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	O-6-028 willDo 新大阪 s I
鑑定評価額	238,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 28 年 9 月 30 日

項目	内容	概要等
収益価格	(円) 238,000,000	—
直接還元法による価格	(円) 240,000,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(円) 19,256,000	—
(a)	共益費込み貸室賃料収入	(円) 19,579,000 現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上で計上
	駐車場収入	(円) 216,000 現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場の新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を査定の上で計上
	その他収入	(円) 283,000 個別の入居者より収受する月数と入居者の年平均入替率を査定の上で、これに基づく礼金収入を計上したほか、自動販売機収入等を計上
(b)	空室等損失	(円) 822,000 各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定の上で計上
	貸倒損失	(円) 0 賃借人の状況等を勘案し、計上は不要と判断
(2) 総運営費用	(円) 5,228,000	—
	維持管理費用	(円) 1,252,000 過年度実績額、見積額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
	水道光熱費	(円) 350,000 過年度実績を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性を考慮して計上
	修繕費	(円) 1,129,000 入居者の入替えに伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
	プロパティマネジメントフィー	(円) 531,000 契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
	テナント募集費用等	(円) 538,000 新規入居者の募集や成約に係る事務手数料を、契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上
	公租公課	(円) 1,382,000 公租公課関係資料に基づき計上
	損害保険料	(円) 46,000 保険契約に基づく保険料及び対象不動産と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
	その他費用	(円) 0 その他費用として計上すべき特段の費用はない
(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(円) 14,028,000	—

	(4)一時金の運用益	(円)	29,000	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて査定
	(5)資本的支出	(円)	1,571,000	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
	(6)純収益(NCF):(3)+(4)-(5)	(円)	12,486,000	—
	(7)還元利回り	(%)	5.2	—
	DCF法による価格	(円)	235,000,000	—
	割引率	(%)	5.0	—
	最終還元利回り	(%)	5.4	—
	積算価格	(円)	217,000,000	—
	土地割合	(%)	29.1	—
	建物割合	(%)	70.9	—
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	0-6-029 グランメール東淀川
鑑定評価額	194,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般社団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 28 年9月 30 日

項目	内容	概要等
収益価格	(円) 194,000,000	—
直接還元法による価格	(円) 195,000,000	—
(1)総運営収益:(a)-(b)	(円) 16,345,000	—
(a)		
共益費込み貸室賃料収入	(円) 15,864,000	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ計上
駐車場収入	(円) 0	駐車場収入はない
その他収入	(円) 1,118,000	個別の入居者より収受する月数と入居者の年平均入替率を査定のうえ、これに基づく礼金収入を計上したほか、電柱設置に伴う土地使用料、自動販売機収入等を計上
(b)		
空室等損失	(円) 637,000	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ計上
貸倒損失	(円) 0	賃借人の状況等を勘案し、計上は不要と判断
(2)総運営費用	(円) 4,739,000	—
維持管理費用	(円) 996,000	過年度実績額、見積額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
水道光熱費	(円) 700,000	過年度実績を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性を考慮して計上
修繕費	(円) 1,125,000	入居者の入替えに伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
プロパティマネジメントフィー	(円) 426,000	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性を考慮して計上
テナント募集費用等	(円) 414,000	新規入居者の募集や成約に係る事務手数料を、契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上

	公租公課	(円)	1,036,000	公租公課関係資料に基づき計上
	損害保険料	(円)	42,000	保険契約に基づく保険料及び対象不動産と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
	その他費用	(円)	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない
	(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(円)	11,606,000	—
	(4) 一時金の運用益	(円)	23,000	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて査定
	(5) 資本的支出	(円)	700,000	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
	(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(円)	10,929,000	—
	(7) 還元利回り	(%)	5.6	—
	DCF 法による価格	(円)	192,000,000	—
	割引率	(%)	5.4	—
	最終還元利回り	(%)	5.8	—
	積算価格	(円)	152,000,000	—
	土地割合	(%)	39.5	—
	建物割合	(%)	60.5	—
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	O-6-084 willDo 上新庄 w I
鑑定評価額	312,000,000 円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成 28 年 9 月 30 日

項目	内容	概要等
収益価格	(円) 312,000,000	—
直接還元法による価格	(円) 314,000,000	—
(1) 総運営収益: (a)-(b)	(円) 23,694,000	—
(a) 共益費込み貸室賃料収入	(円) 23,237,000	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ計上
(a) 駐車場収入	(円) 1,788,000	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を査定のうえ計上
(a) その他収入	(円) 322,000	個別の入居者より収受する月数と入居者の年平均入替率を査定のうえ、これに基づき礼金収入を計上したほか、電柱設置に伴う土地使用料、自動販売機設置に伴う販売手数料等の収入を計上
(b) 空室等損失	(円) 1,653,000	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定のうえ計上
(b) 貸倒損失	(円) 0	賃借人の状況等を勘案し、計上は不要と判断
(2) 総運営費用	(円) 5,941,000	—
維持管理費用	(円) 1,276,000	過年度実績額、見積額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
水道光熱費	(円) 400,000	過年度実績を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性を考慮して計上
修繕費	(円) 962,000	入居者の入替えに伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、過年度実績額、類似不動産

				産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
	プロパティマネジメントフィー	(円)	655,000	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
	テナント募集費用等	(円)	664,000	新規入居者の募集や成約に係る事務手数料を、契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上
	公租公課	(円)	1,926,000	公租公課関係資料に基づき計上
	損害保険料	(円)	58,000	保険契約に基づく保険料及び対象不動産と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
	その他費用	(円)	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない
	(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(円)	17,753,000	—
	(4) 一時金の運用益	(円)	27,000	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて査定
	(5) 資本的支出	(円)	799,000	今後見込まれる支出を每期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
	(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(円)	16,981,000	—
	(7) 還元利回り	(%)	5.4	—
	DCF 法による価格	(円)	309,000,000	—
	割引率	(%)	5.2	—
	最終還元利回り	(%)	5.6	—
	積算価格	(円)	262,000,000	—
	土地割合	(%)	47.8	—
	建物割合	(%)	52.2	—
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) 本件譲渡後のタイプ・エリア別の戸数(見込み)

(括弧は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 23 区	2,314	1,188	3,502
3大都市圏(注1)	4,337(-124)	1,751	6,088(-124)
政令指定都市等(注2)	2,867(-26)	694	3,561(-26)
タイプ計	9,518(-150)	3,633	13,151(-150)

(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。以下同じです。

(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。以下同じです。

(参考資料②) 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)	2,232 億円
保有物件数	197 棟
賃貸可能戸数	13,151 戸

(補足資料①) 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 >

	本件譲渡前	譲渡5物件(-)	本件譲渡後
保有物件数	202 棟	5棟	197 棟
賃貸可能戸数	13,301 戸	150 戸	13,151 戸
賃貸可能面積	536,449.09 m <sup>2</sup>	4,026.25 m <sup>2</sup>	532,422.84 m <sup>2</sup>
平均築年(注)	13.9 年	14.9 年	14.0 年

(注) 「本件譲渡前」及び「譲渡5物件」は本日時点、「本件譲渡後」は最終の譲渡日である平成 29 年3月 24 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 >

	本件譲渡前	譲渡5物件(-)	本件譲渡後
取得価格総額 (注1)	2,247 億円	14 億円	2,232 億円
簿価 (a) (注2)	2,182 億円	13 億円	2,168 億円
鑑定評価額 (b) (注3)	2,439 億円	11 億円	2,428 億円
比率 (a)÷(b)×100%	89.4%	116.1%	89.3%
1物件当たり資産規模 (注1)	11.1 億円	2.9 億円	11.3 億円
NOI 利回り (注4)	5.62%	4.74%	5.62%

(注1) 取得価格総額、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、第 21 期末時点保有物件は第 21 期末の貸借対照表計上額、第 22 期取得物件は取得価格に基づき算出しています。

(注3) 鑑定評価額は、第 21 期末保有物件については第 21 期末時点、第 22 期取得物件については取得時鑑定評価書に基づきます。

(注4) NOI 利回りは  $NOI \div$  取得価格です。なお、第 21 期末保有物件については第 20 期実績と第 21 期実績 NOI の合計、第 22 期取得物件については取得時鑑定評価書における NOI を使用しています。

< タイプ別投資額及び比率 (取得価格ベース) >

	本件譲渡前	譲渡5物件(-)	本件譲渡後
ワンルーム	1,418 億円 (63.1%)	14 億円 (100.0%)	1,403 億円 (62.9%)
ファミリー	829 億円 (36.9%)	—	829 億円 (37.1%)

< 地域別投資額及び比率 (取得価格ベース) >

	本件譲渡前	譲渡5物件(-)	本件譲渡後
東京都 23 区	917 億円 (40.8%)	—	917 億円 (41.1%)
3大都市圏	926 億円 (41.2%)	11 億円 (80.5%)	914 億円 (41.0%)
政令指定都市等	404 億円 (18.0%)	2 億円 (19.5%)	401 億円 (18.0%)

(補足資料②) 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	取得(予定)価格 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
O-1-001	サテラ北 34 条	政令指定都市等	1,133,714	0.5
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	0.1
O-1-034	グランカーサ南 13 条	政令指定都市等	463,000	0.2
O-1-035	グランカーサ南9条	政令指定都市等	533,000	0.2
O-1-090	スカイヒルズ N15	政令指定都市等	712,000	0.3
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	0.5
O-1-132	クレジデンス・札幌南4条	政令指定都市等	1,140,000	0.5
O-1-145	グランカーサ永山公園通	政令指定都市等	1,002,000	0.4
O-1-151	グランカーサ南 11 条	政令指定都市等	830,000	0.4
O-2-037	willDo 西下台町	政令指定都市等	512,000	0.2
O-2-054	willDo 上杉3丁目	政令指定都市等	506,000	0.2
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	0.1
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	1.2
O-2-140	グランカーサ仙台五橋	政令指定都市等	2,100,000	0.9
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	0.2
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	2.3
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	0.2
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 23 区	624,265	0.3
O-4-031	willDo 大塚	東京都 23 区	725,229	0.3
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	0.4
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	0.3
O-4-070	カレッジスクエア東武練馬	東京都 23 区	892,000	0.4
O-4-071	カレッジスクエア赤塚	東京都 23 区	734,000	0.3
O-4-072	カレッジスクエア東久留米	3大都市圏	523,000	0.2
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	0.3
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	0.1
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	0.7
O-4-097	六本木ライズハウス	東京都 23 区	912,000	0.4
O-4-098	TK フラッツ渋谷	東京都 23 区	4,770,000	2.1
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	0.7
O-4-101	プロスペクト東雲橋	東京都 23 区	3,040,000	1.4



物件番号	物件名称	地域区分	取得価格 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
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	0.3
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	0.7
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	フレグランス川崎	3大都市圏	548,900	0.2
O-4-108	プロスペクト中央林間	3大都市圏	524,000	0.2
O-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	東京都 23 区	2,170,000	1.0
O-4-121	ジョイスコート	東京都 23 区	3,010,000	1.3
O-4-122	アクトフォルム浅草	東京都 23 区	1,216,000	0.5
O-4-125	グランカーサ六本木	東京都 23 区	1,480,808	0.7
O-4-126	グランカーサ南青山	東京都 23 区	3,750,000	1.7
O-4-127	ストーリー神宮前	東京都 23 区	3,160,000	1.4
O-4-129	グランカーサ新宿御苑	東京都 23 区	2,525,000	1.1
O-4-133	リエトコート四谷	東京都 23 区	1,716,800	0.8
O-4-134	リエトコート元赤坂	東京都 23 区	1,095,700	0.5
O-4-138	グランカーサ銀座イースト	東京都 23 区	2,000,000	0.9
O-4-146	グランカーサ三ノ輪	東京都 23 区	850,000	0.4
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	0.1
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	0.5
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	0.2
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	0.3
O-5-081	willDo 松原	3大都市圏	549,000	0.2
O-5-082	willDo 四日市鶴の森	3大都市圏	529,150	0.2
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	0.2
O-5-147	さくらHillsリバーサイドWEST	3大都市圏	1,920,000	0.9
O-5-148	さくらHillsリバーサイドEAST	3大都市圏	1,030,000	0.5
O-5-149	さくらHills名駅NORTH	3大都市圏	750,000	0.3
O-6-014	willDo 市岡	3大都市圏	722,761	0.3
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-6-046	willDo 塚本	3大都市圏	730,000	0.3
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	0.1
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-6-059	willDo 浜崎通	3大都市圏	2,280,000	1.0
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	0.3
O-6-085	willDo 九条	3大都市圏	537,000	0.2
O-6-111	アprest新大阪	3大都市圏	1,391,000	0.6
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	0.3
O-6-116	プロスペクト豊中服部	3大都市圏	366,000	0.2

物件番号	物件名称	地域区分	取得価格 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注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	1.1
O-6-136	プレジオ都島	3大都市圏	1,610,000	0.7
O-6-139	セレニテ新大阪式番館	3大都市圏	3,510,000	1.6
O-6-141	グランカーサ梅田北	3大都市圏	2,050,000	0.9
O-6-142	セレニテ本町グランデ	3大都市圏	4,286,000	1.9
O-6-143	グランシス天満橋	3大都市圏	4,050,000	1.8
O-6-144	デイグラン鶴見	3大都市圏	1,030,000	0.5
O-6-150	ルネ日本橋アネーロ	3大都市圏	1,400,000	0.6
O-7-068	willDo 岡山駅西口	政令指定都市等	1,220,000	0.5
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	1.1
O-9-130	ルネッサンス 21 博多	政令指定都市等	1,500,000	0.7
O-9-135	グランパーク天神	政令指定都市等	4,698,000	2.1
ワンルーム計			140,358,919	62.9

物件番号	物件名称	地域区分	取得価格 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
F-1-041	バレードル円山	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	0.7
F-1-070	グランカーサ北3条	政令指定都市等	1,265,880	0.6
F-1-075	知事公館前タワーレジデンス	政令指定都市等	4,530,000	2.0
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	0.2
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	0.2
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	0.2
F-4-006	入間駅前ビル	3大都市圏	1,517,000	0.7
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	0.7
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	0.3
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	0.8
F-4-018	シエモア桜ヶ丘	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	1.0
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	0.2
F-4-029	リーベスト東中山	3大都市圏	1,371,314	0.6
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	ロフティー平井	東京都 23 区	324,000	0.1
F-4-038	コロネード春日	東京都 23 区	3,115,277	1.4
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	0.5

物件番号	物件名称	地域区分	取得価格 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
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	0.9
F-4-046	プロスペクト道玄坂	東京都 23 区	1,590,000	0.7
F-4-047	プロスペクト・グラサ広尾	東京都 23 区	3,560,000	1.6
F-4-048	プロスペクト初台	東京都 23 区	518,000	0.2
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	東京都 23 区	1,110,000	0.5
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	1.2
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	0.5
F-4-054	BELNOS34	東京都 23 区	1,700,000	0.8
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	0.3
F-4-058	プロスペクト川崎	3大都市圏	1,520,000	0.7
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	3大都市圏	717,000	0.3
F-4-064	グラナ上野	東京都 23 区	1,100,000	0.5
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	2.5
F-4-066	リエトコート浅草橋	東京都 23 区	1,615,800	0.7
F-4-071	グランカーサ新小岩	東京都 23 区	1,510,000	0.7
F-4-072	グランカーサ両国壱番館	東京都 23 区	1,420,000	0.6
F-4-073	グランカーサ両国弐番館	東京都 23 区	770,000	0.3
F-5-023	willDo 伝馬町	3大都市圏	627,785	0.3
F-5-032	ステラートシティ桜山	3大都市圏	735,000	0.3
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	0.4
F-5-067	リエトコート丸の内	3大都市圏	3,756,800	1.7
F-5-068	グランカーサ上前津	3大都市圏	2,050,000	0.9
F-5-074	さくらHills富士見	3大都市圏	2,750,000	1.2
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	0.8
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			82,919,158	37.1
合計			223,278,078	100.0

(注1) 「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2) 「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。