

平成24年2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 トシヤ・クロダ
(コード番号:8986)
資産運用会社名 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント
代表者名 代表取締役社長 東野 豊
問い合わせ先 執行役員経営管理部長 春日 哲
Tel. 03-5425-5600

資産の取得に関するお知らせ

日本賃貸住宅投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、下記のとおり運用資産の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 基本方針

本投資法人は、収益力向上により投資主の皆様へ長期的に安定した利益配分を実施するため、①『東京23区を中心とした首都圏での新規物件の取得』、②『主に首都圏以外の小型物件(特に1物件5億円以下)を一部売却し、地域トップクラスの新規物件の取得』により、ポートフォリオの質の向上と資産規模の継続的拡大を目指しております。

2. 取得予定資産の取得理由と物件概要

本投資法人は、取得予定資産の収益性(実績NOI利回り6%超)、立地、建物のクォリティーや商品性等を総合的に勘案し、中長期的な競争優位性の観点で上記基本方針①に合致すると判断し、投資を決定致しました。取得予定資産の取得により、本投資法人の総資産規模は、184棟、約1,552億円(取得価格ベース、総戸数9,938戸)となる見込みです。

【物件の特徴】

- ・都営地下鉄浅草線及び東京メトロ銀座線ならびに東武伊勢崎線「浅草」駅から徒歩3分と駅至近の物件であること
- ・近隣の商業施設に加え、当該物件の1階店舗部分には、コンビニエンスストアが入居しており、生活利便性が高いこと
- ・当該物件の上層階からは浅草寺や東京スカイツリーが見え、内部設備や商品性においてもテナントへの訴求力を備えていること

<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)	鑑定評価額 (平成24年1月) (B) (千円)	取得予定価格と 鑑定評価額の差額 (B)-(A) (千円) ((B-A)/A)
O-4-122	アクトフォルム 浅草	3大都市圏 (東京都台東区)	ワンルーム	1,216,000	1,360,000	144,000 (+11.8%)

3. 取得予定資産の内容

O-4-122 アクトフォルム浅草

取得予定資産の種別	不動産	取得予定価格	1,216,000 千円
信託受託者	—	信託契約期間	—
◇ 物件の特性			
<p>当該物件は都営地下鉄浅草線及び東京メトロ銀座線ならびに東武伊勢崎線「浅草」駅から徒歩3分に位置しています。また、都心部へ10分程度であるほか、成田空港や羽田空港へのアクセスにも優れています。</p> <p>長い歴史があるエリア随一の繁華街として栄える浅草に位置し、徒歩圏内に大型商業施設が多数あるほか、商店街や百貨店も揃っています。また、老舗・名店と呼ばれる飲食店も多く存し、生活利便性に大変優れた物件です。</p> <p>隅田公園の桜や三社祭など四季を通じた見どころも多く、また、当該物件からは隅田川花火大会が至近に見られ、浅草寺や東京スカイツリー等のランドマークも望めます。</p>			
◇ 物件の概要			
所在地(注1)	(住居表示)東京都台東区花川戸一丁目7番5号 (地番)東京都台東区花川戸一丁目22番6、17、18、19、28		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)
	敷地面積(注1)	369.16 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)	2,373.50 m ²	建築時期(注1)
	構造・階数(注1)	SRC・RC 陸屋根 10階建	
タイプ別賃貸可能戸数	46戸(店舗:1戸、1LDK:36戸、1SLDK:9戸)		
PM業務予定受託者	清水総合開発株式会社		
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24年1月31日	賃貸可能面積(注7)	2,220.17 m ²
鑑定評価額	1,360,000 千円	賃貸面積	2,083.54 m ²
直接還元法による価格	1,390,000 千円	月額賃料(注8)	7,298 千円
総運営収益	90,931 千円	敷金・保証金等	24,303 千円
総運営費用	15,117 千円	稼働率(戸数ベース)	93.5%
運営純収益(NOI)	75,814 千円	稼働率(面積ベース)(注9)	93.8%
一時金の運用益	457 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	2,556 千円	調査会社	株式会社ERIソリューション
純収益(NCF)	73,715 千円	調査時点	平成23年12月26日
直接還元利回り	5.3%	緊急修繕費	0 千円
DCF法による価格	1,350,000 千円	短期修繕費(1年以内計)	70 千円
割引率	5.4%	長期修繕費(2~12年計)	67,370 千円
最終還元利回り	5.6%	地震PML(予想最大損失率)	7.8%
積算価格	693,000 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			

(注1)「所在地(地番)」「敷地面積」「延床面積」「構造・階数」「用途」「建築時期」欄には、登記簿上表示されているものを記載しています。なお、「構造・階数」欄は、次の略称により記載しています。SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造、RC:鉄筋コンクリート造、S:鉄骨造

(注2)「用途地域」欄には、都市計画法第8条第1号第1項に掲げる用途地域の種類を記載しています。

(注3)「容積率/建ぺい率」欄のうち、「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載し、「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。

- (注 4)「不動産鑑定評価書の概況」欄の数値及び情報は、本投資法人が投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律(昭和 38 年法律第 152 号、その後の改正を含みます。)並びに不動産鑑定評価基準に基づき、特定の当該鑑定会社により作成された取得予定資産に係る鑑定評価書の概要を記載しています。金額については、千円未満を切り捨て、比率等については小数第 2 位を四捨五入して記載しています。また、詳細項目については、後記「(参考資料①)取得予定資産価格に関する鑑定評価サマリー」を御参照ください。
- (注 5)「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、取得予定資産の平成 24 年 1 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 24 年 1 月 31 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貸人が当該建物の維持管理のために賃貸(使用賃貸借を含みます。)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 24 年 1 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、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 値については平成 23 年 12 月に東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より取得しています。

4. 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

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調査を依頼し、取得予定資産について、建築図面、構造図面、構造計算書等をレビューし、建築基準法に適合しているか否かについての検証を行いました。

上記調査の結果、いずれにおいても建築基準法違反は検出されませんでした。

建築主	建物設計者	施工者	確認検査機関	構造計算書 調査機関
株式会社 アクトプランニング	株式会社 環境設計連合	小松建設工業 株式会社	東京都台東区 建築主事	株式会社 ハイ国際コンサルタント

5. 取得先の概要

取得予定資産の取得先は国内事業会社ですが、取得先のご意向により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、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、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。

6. 物件取得者等の状況

該当事項はございません。

7. 媒介の概要

媒介はございません。

8. 取得予定資金

自己資金

9. 決済方法等

売買実行時に全額決済を行います。

10. 取得の日程

取得決定日 取得契約締結日	代金支払日 物件譲受日
平成 24 年 2 月 15 日	平成 24 年 2 月 22 日

11. 今後の見通し

取得予定資産の取得による平成 24 年 3 月期(平成 23 年 10 月 1 日～平成 24 年 3 月 31 日)の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。

(参考資料①) 取得予定資産価格に関する鑑定評価サマリー

物件名		アクトフォーム浅草
鑑定評価額	(円)	1,360,000,000
不動産鑑定会社	-	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	-	平成 24 年 1 月 31 日
収益価格	(円)	1,360,000,000
直接還元法による価格	(円)	1,390,000,000
(1) 総運営収益 (a-b)	(円)	90,931,845
a		
共益費込み貸室賃料収入	(円)	92,712,429
駐車場収入	(円)	1,440,000
その他収入	(円)	1,598,741
b		
空室等損失	(円)	4,819,325
貸倒損失	(円)	0
(2) 総運営費用	(円)	15,117,589
維持管理費用	(円)	2,344,309
水道光熱費	(円)	479,518
修繕費	(円)	2,987,139
プロパティマネジメントフィー	(円)	1,786,662
テナント募集費用等	(円)	2,158,300
公租公課	(円)	3,974,739
損害保険料	(円)	295,740
その他費用	(円)	1,091,182
(3) 運営純収益 (NOI) : (1)-(2)	(円)	75,814,256
(4) 一時金の運用益	(円)	457,527
(5) 資本的支出	(円)	2,556,000
(6) 純収益 (NCF) : (3)+(4)-(5)	(円)	73,715,783
(7) 還元利回り	(%)	5.3%
DCF 法による価格	(円)	1,350,000,000
割引率	(%)	5.4%
最終還元利回り	(%)	5.6%
積算価格	(円)	693,000,000
土地価格	(円)	314,000,000
建物価格	(円)	379,000,000

(参考資料②) 取得予定資産の写真及び位置図

<現況外観>



<位置図>



(参考資料③) 物件取得後のタイプ・エリア別の戸数(括弧は物件取得に伴う増減)

(単位:戸)

	ワンルーム	ファミリー	プレミアム	エリア計
東京都心7区	646	368	91	1,105
3大都市圏	4,489(+46)	2,008	0	6,497(+46)
政令指定都市等	1,881	455	0	2,336
タイプ計	7,016(+46)	2,831	91	9,938(+46)

(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④) 物件入替(本日決定の物件の取得)後のポートフォリオの状況

資産規模(取得価格)	1,552 億円
保有物件数	184 棟
賃貸可能戸数	9,938 戸

(補足資料①) 物件取得に伴うポートフォリオの概況について

物件取得に伴うポートフォリオの概況は以下となります。

<物件数等>

	物件取得前	取得1物件(+)	物件取得後
保有物件数	183 棟	1 棟	184 棟
賃貸可能戸数	9,892 戸	46 戸	9,938 戸
賃貸可能面積	385,614.63 m ²	2,220.17 m ²	387,801.05 m ²
平均築年(注)	10.56 年	11.38 年	10.57 年

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

<資産規模等>

	物件取得前	取得1物件(+)	物件取得後
資産規模 (a) (注1)	1,539 億円	12 億円	1,552 億円
鑑定価格計(b) (注2)	1,392 億円	13 億円	1,406 億円
比率(a)÷(b)×100%	110.6%	89.4%	110.4%
1物件当資産規模(注1)	8.41 億円	12.16 億円	8.43 億円
NOI 利回り(注3)	5.42%	6.23%	5.43%

(注1) 資産規模は取得価格にもとづきます。

(注2) 鑑定評価額は取得物件については平成24年1月、その他については平成23年9月末時点のものに基づきます。

(注3) NOI利回りはNOI/取得価格になります、なお、物件取得前は第11期実績、取得物件は鑑定NOIにて試算しています。

<タイプ別投資額及び比率(取得価格ベース)>

	物件取得前	取得1物件(+)	物件取得後
ワンルーム	876 億円(56.9%)	12 億円	888 億円(57.2%)
ファミリー	573 億円(37.2%)	—	573 億円(36.9%)
プレミアム	90 億円 (5.9%)	—	90 億円 (5.8%)

<地域別投資額及び比率(取得価格ベース)>

	物件取得前	取得1物件(+)	物件取得後
東京都心7区	368 億円(24.0%)	—	368 億円(23.8%)
3大都市圏	968 億円(62.9%)	12 億円	980 億円(63.2%)
政令指定都市等	202 億円(13.1%)	—	202 億円(13.0%)

(参考)

東京 23 区計	776 億円(50.4%)	12 億円	788 億円(50.8%)
首都圏計	980 億円(63.7%)	12 億円	992 億円(63.9%)

(補足資料②) 本日決定の物件取得後のポートフォリオ

タイプ	物件番号	物件名称	地域区分 (注1)	取得価格 (千円)(注2)	投資比率 (%)(注3)
ワンルーム	O-1-001	サテラ北 34 条	政令指定都市等	1,133,714	0.7%
ワンルーム	O-1-002	カレラ 2.9	政令指定都市等	281,285	0.2%
ワンルーム	O-1-003	サッポロヒルズ	政令指定都市等	287,666	0.2%
ワンルーム	O-1-004	サテラ永山	政令指定都市等	342,428	0.2%
ワンルーム	O-1-023	willDo 南 12 条	政令指定都市等	460,839	0.3%
ワンルーム	O-1-032	willDo 北 24 条	政令指定都市等	316,000	0.2%
ワンルーム	O-1-033	フラットカレラ	政令指定都市等	290,000	0.2%
ワンルーム	O-1-034	s13w9 h+	政令指定都市等	463,000	0.3%
ワンルーム	O-1-035	s9w12 h+	政令指定都市等	533,000	0.3%
ワンルーム	O-1-036	willDo 南平岸	政令指定都市等	315,000	0.2%
ワンルーム	O-1-090	スカイヒルズ N15	政令指定都市等	712,000	0.5%
ワンルーム	O-1-091	スカイヒルズ栄町	政令指定都市等	832,000	0.5%
ワンルーム	O-1-092	ドリーミー千歳	政令指定都市等	476,000	0.3%
ワンルーム	O-1-093	スカイヒルズ高台 I	政令指定都市等	448,000	0.3%
ワンルーム	O-2-037	willDo 西下台町	政令指定都市等	512,000	0.3%
ワンルーム	O-2-054	willDo 上杉 3 丁目	政令指定都市等	506,000	0.3%
ワンルーム	O-2-065	グランメゾン七福	政令指定都市等	342,000	0.2%
ワンルーム	O-2-094	リビングステージ東仙台	政令指定都市等	317,200	0.2%
ワンルーム	O-3-079	willDo 礎町	政令指定都市等	462,510	0.3%
ワンルーム	O-3-080	willDo 笹口	政令指定都市等	266,000	0.2%
ワンルーム	O-4-005	willDo 越谷	3大都市圏	499,333	0.3%
ワンルーム	O-4-006	ジョイフル狭山	3大都市圏	216,619	0.1%
ワンルーム	O-4-007	ルミエール八王子	3大都市圏	480,761	0.3%
ワンルーム	O-4-008	willDo 清澄	3大都市圏	5,024,619	3.2%
ワンルーム	O-4-009	ターキーズ田園調布第 2	3大都市圏	281,523	0.2%
ワンルーム	O-4-010	willDo 本千葉	3大都市圏	379,857	0.2%
ワンルーム	O-4-011	willDo 横浜南	3大都市圏	233,142	0.2%
ワンルーム	O-4-012	サイトピア	3大都市圏	506,142	0.3%
ワンルーム	O-4-024	VISTA シュプリーム	3大都市圏	563,584	0.4%
ワンルーム	O-4-025	ジョイ尾山台	東京都心 7 区	624,265	0.4%
ワンルーム	O-4-031	willDo 大塚	3大都市圏	725,229	0.5%
ワンルーム	O-4-038	willDo 新座	3大都市圏	590,438	0.4%
ワンルーム	O-4-039	東信松涛マンション	東京都心 7 区	912,000	0.6%

ワンルーム	O-4-055	ハーモニー上北沢	東京都心7区	400,000	0.3%
ワンルーム	O-4-062	willDo 南浦和	3大都市圏	396,000	0.3%
ワンルーム	O-4-069	カレッジスクエア北池袋	3大都市圏	727,000	0.5%
ワンルーム	O-4-070	カレッジスクエア東武練馬	3大都市圏	892,000	0.6%
ワンルーム	O-4-071	カレッジスクエア赤塚	3大都市圏	734,000	0.5%
ワンルーム	O-4-072	カレッジスクエア東久留米	3大都市圏	523,000	0.3%
ワンルーム	O-4-073	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	3大都市圏	215,000	0.1%
ワンルーム	O-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	3大都市圏	1,060,000	0.7%
ワンルーム	O-4-075	カレッジスクエア新小岩	3大都市圏	724,000	0.5%
ワンルーム	O-4-076	カレッジスクエア木場	3大都市圏	639,000	0.4%
ワンルーム	O-4-077	カレッジスクエア錦糸町	3大都市圏	490,000	0.3%
ワンルーム	O-4-078	カレッジスクエア早稲田	東京都心7区	316,000	0.2%
ワンルーム	O-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	東京都心7区	1,010,000	0.7%
ワンルーム	O-4-095	プロスペクト日本橋本町	東京都心7区	808,000	0.5%
ワンルーム	O-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	東京都心7区	1,480,000	1.0%
ワンルーム	O-4-097	六本木ライズハウス	東京都心7区	912,000	0.6%
ワンルーム	O-4-098	TK フラッツ渋谷	東京都心7区	4,770,000	3.1%
ワンルーム	O-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京都心7区	1,050,000	0.7%
ワンルーム	O-4-100	プロスペクト KALON 三ノ輪	3大都市圏	1,620,000	1.0%
ワンルーム	O-4-101	プロスペクト東雲橋	3大都市圏	3,040,000	2.0%
ワンルーム	O-4-102	プロスペクト門前仲町	3大都市圏	1,080,000	0.7%
ワンルーム	O-4-103	プロスペクト荻窪	3大都市圏	701,000	0.5%
ワンルーム	O-4-104	エクセリア池袋 WEST Ⅱ	3大都市圏	852,000	0.5%
ワンルーム	O-4-105	プロスペクト大森海岸	3大都市圏	1,480,000	1.0%
ワンルーム	O-4-106	プロスペクト武蔵新城	3大都市圏	1,050,000	0.7%
ワンルーム	O-4-107	フレグランス川崎	3大都市圏	548,900	0.4%
ワンルーム	O-4-108	プロスペクト中央林間	3大都市圏	524,000	0.3%
ワンルーム	O-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	東京都心7区	2,170,000	1.4%
ワンルーム	O-4-121	ジョイスコート	3大都市圏	3,010,000	1.9%
ワンルーム	O-4-122	アクトフォルム浅草	3大都市圏	1,216,000	0.8%
ワンルーム	O-5-013	willDo 金山正木	3大都市圏	490,095	0.3%
ワンルーム	O-5-026	エクセルシオール栄	3大都市圏	641,767	0.4%
ワンルーム	O-5-027	willDo 日比野	3大都市圏	317,603	0.2%
ワンルーム	O-5-040	willDo 千代田	3大都市圏	633,000	0.4%
ワンルーム	O-5-041	willDo 太閤通	3大都市圏	1,120,000	0.7%

ワンルーム	O-5-042	willDo 金山	3大都市圏	370,000	0.2%
ワンルーム	O-5-043	willDo 金山沢下	3大都市圏	375,000	0.2%
ワンルーム	O-5-056	willDo 勝川	3大都市圏	503,000	0.3%
ワンルーム	O-5-057	ステージア黄金	3大都市圏	600,000	0.4%
ワンルーム	O-5-063	willDo 稲永	3大都市圏	641,000	0.4%
ワンルーム	O-5-066	willDo 東別院	3大都市圏	703,000	0.5%
ワンルーム	O-5-081	willDo 松原	3大都市圏	549,000	0.4%
ワンルーム	O-5-082	willDo 四日市鶴の森	3大都市圏	529,150	0.3%
ワンルーム	O-5-086	willDo 代官町	3大都市圏	655,000	0.4%
ワンルーム	O-5-088	willDo 高畑	3大都市圏	494,115	0.3%
ワンルーム	O-5-109	ドーム高峯	3大都市圏	140,100	0.1%
ワンルーム	O-5-110	ドーム四ッ谷	3大都市圏	126,500	0.1%
ワンルーム	O-6-014	willDo 市岡	3大都市圏	722,761	0.5%
ワンルーム	O-6-015	willDo 海老江	3大都市圏	350,904	0.2%
ワンルーム	O-6-016	willDo 今福西	3大都市圏	413,857	0.3%
ワンルーム	O-6-017	メゾンフローラ	3大都市圏	584,285	0.4%
ワンルーム	O-6-018	ウインドフォー南本町	3大都市圏	307,142	0.2%
ワンルーム	O-6-028	willDo 新大阪 s I	3大都市圏	285,723	0.2%
ワンルーム	O-6-029	グランメール東淀川	3大都市圏	236,069	0.2%
ワンルーム	O-6-030	willDo 深江南	3大都市圏	184,716	0.1%
ワンルーム	O-6-044	willDo 大日	3大都市圏	217,000	0.1%
ワンルーム	O-6-046	willDo 塚本	3大都市圏	730,000	0.5%
ワンルーム	O-6-047	willDo 天満橋	3大都市圏	338,000	0.2%
ワンルーム	O-6-048	willDo 堺筋本町	3大都市圏	325,000	0.2%
ワンルーム	O-6-049	willDo 谷町	3大都市圏	1,040,000	0.7%
ワンルーム	O-6-050	willDo 難波 w II	3大都市圏	486,000	0.3%
ワンルーム	O-6-051	willDo 難波 w I	3大都市圏	690,000	0.4%
ワンルーム	O-6-052	是空弁天	3大都市圏	466,000	0.3%
ワンルーム	O-6-058	willDo 鶴見諸口	3大都市圏	180,000	0.1%
ワンルーム	O-6-059	willDo 浜崎通	3大都市圏	2,280,000	1.5%
ワンルーム	O-6-060	willDo 南森町	3大都市圏	493,000	0.3%
ワンルーム	O-6-064	willDo 松屋町	3大都市圏	810,000	0.5%
ワンルーム	O-6-067	willDo 新大阪	3大都市圏	861,000	0.6%
ワンルーム	O-6-083	willDo 三宮イースト	3大都市圏	731,000	0.5%
ワンルーム	O-6-084	willDo 上新庄 w I	3大都市圏	366,000	0.2%

ワンルーム	O-6-085	スチューデントハイツ九条	3大都市圏	537,000	0.3%
ワンルーム	O-6-111	アprest新大阪	3大都市圏	1,391,000	0.9%
ワンルーム	O-6-112	アprest桜川	3大都市圏	385,800	0.2%
ワンルーム	O-6-113	プロスペクト美章園	3大都市圏	277,000	0.2%
ワンルーム	O-6-114	プロスペクト中之島	3大都市圏	734,000	0.5%
ワンルーム	O-6-116	プロスペクト豊中服部	3大都市圏	366,000	0.2%
ワンルーム	O-6-117	プロスペクト下鴨	3大都市圏	281,000	0.2%
ワンルーム	O-6-118	プロスペクト河原町五条	3大都市圏	583,000	0.4%
ワンルーム	O-6-119	グランシス江坂	3大都市圏	1,260,000	0.8%
ワンルーム	O-7-068	willDo 岡山駅西口	政令指定都市等	1,220,000	0.8%
ワンルーム	O-7-087	willDo 岡山大供	政令指定都市等	1,040,000	0.7%
ワンルーム	O-9-019	スターズ内山	政令指定都市等	160,000	0.1%
ワンルーム	O-9-020	内山南小倉駅前ビル	政令指定都市等	579,761	0.4%
ワンルーム	O-9-021	willDo 唐人町	政令指定都市等	209,714	0.1%
ワンルーム	O-9-022	ストリームライン大濠	政令指定都市等	382,857	0.2%
ワンルーム	O-9-053	willDo 中洲	政令指定都市等	2,460,000	1.6%
ワンルーム	O-9-061	willDo 呉服町	政令指定都市等	231,000	0.1%
ワンルーム計				88,856,989	57.2%

タイプ	物件番号	物件名称	地域区分 (注1)	取得価格 (千円)(注2)	投資比率 (%)(注3)
ファミリー	F-1-041	パレドール円山	政令指定都市等	559,000	0.4%
ファミリー	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	政令指定都市等	396,190	0.3%
ファミリー	F-2-002	グリーンパーク小松島	政令指定都市等	550,523	0.4%
ファミリー	F-2-003	ダイアパレス泉崎	政令指定都市等	355,095	0.2%
ファミリー	F-2-004	willDo 高砂	政令指定都市等	364,904	0.2%
ファミリー	F-2-042	リビングステージ南仙台	政令指定都市等	159,500	0.1%
ファミリー	F-2-043	高砂関式番館	政令指定都市等	558,000	0.4%
ファミリー	F-3-034	アークハイム新潟	政令指定都市等	1,060,000	0.7%
ファミリー	F-4-005	ジョアンナマンション	3大都市圏	556,714	0.4%
ファミリー	F-4-006	入間駅前ビル	3大都市圏	1,517,000	1.0%
ファミリー	F-4-007	入間駅前第二ビル	3大都市圏	687,666	0.4%
ファミリー	F-4-008	セレーノ大宮	3大都市圏	1,554,523	1.0%
ファミリー	F-4-009	すずらん館	3大都市圏	441,190	0.3%
ファミリー	F-4-010	ボヌール常盤	3大都市圏	752,904	0.5%

ファミリー	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	3大都市圏	636,333	0.4%
ファミリー	F-4-013	ドリームハイツ	3大都市圏	358,666	0.2%
ファミリー	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	3大都市圏	587,238	0.4%
ファミリー	F-4-015	王子ハイツ	3大都市圏	347,857	0.2%
ファミリー	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	3大都市圏	360,714	0.2%
ファミリー	F-4-017	willDo 等々力	東京都心7区	1,764,809	1.1%
ファミリー	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	3大都市圏	609,904	0.4%
ファミリー	F-4-019	リーベスト西千葉	3大都市圏	2,152,476	1.4%
ファミリー	F-4-020	コリンヌ津田沼	3大都市圏	352,761	0.2%
ファミリー	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	3大都市圏	453,571	0.3%
ファミリー	F-4-028	ウインバルコーラス平塚第13	3大都市圏	477,587	0.3%
ファミリー	F-4-029	リーベスト東中山	3大都市圏	1,371,314	0.9%
ファミリー	F-4-031	MGA 金町	3大都市圏	484,000	0.3%
ファミリー	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	東京都心7区	662,000	0.4%
ファミリー	F-4-036	ロフティー平井	3大都市圏	324,000	0.2%
ファミリー	F-4-038	コロネード春日	3大都市圏	3,115,277	2.0%
ファミリー	F-4-039	ザ・パームス代々木上原コスモテラス	東京都心7区	1,250,000	0.8%
ファミリー	F-4-040	サンテラス代々木上原	東京都心7区	1,180,000	0.8%
ファミリー	F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	東京都心7区	840,000	0.5%
ファミリー	F-4-045	パークテラス恵比寿	東京都心7区	2,060,000	1.3%
ファミリー	F-4-046	プロスペクト道玄坂	東京都心7区	1,590,000	1.0%
ファミリー	F-4-047	プロスペクト・グララーサ広尾	東京都心7区	3,560,000	2.3%
ファミリー	F-4-048	プロスペクト初台	東京都心7区	518,000	0.3%
ファミリー	F-4-049	プロスペクト西巣鴨	3大都市圏	1,110,000	0.7%
ファミリー	F-4-050	プロスペクト町屋	3大都市圏	484,000	0.3%
ファミリー	F-4-051	プロスペクト清澄庭園	3大都市圏	2,630,000	1.7%
ファミリー	F-4-052	プロスペクト森下	3大都市圏	1,260,000	0.8%
ファミリー	F-4-053	プロスペクト恩賜公園	3大都市圏	1,110,000	0.7%
ファミリー	F-4-054	BELNOS34	3大都市圏	1,700,000	1.1%
ファミリー	F-4-055	SKレジデンス	3大都市圏	805,000	0.5%
ファミリー	F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	3大都市圏	1,012,000	0.7%
ファミリー	F-4-057	ディム橋本	3大都市圏	748,000	0.5%
ファミリー	F-4-058	プロスペクト川崎	3大都市圏	1,520,000	1.0%
ファミリー	F-4-059	プロスペクト浦和常盤	3大都市圏	717,000	0.5%
ファミリー	F-4-064	グラナーナ上野	3大都市圏	1,100,000	0.7%

ファミリー	F-5-023	willDo 伝馬町	3大都市圏	627,785	0.4%
ファミリー	F-5-024	グレースマンション藤	3大都市圏	492,761	0.3%
ファミリー	F-5-032	ステラートシティ桜山	3大都市圏	735,000	0.5%
ファミリー	F-5-037	willDo 黒川	3大都市圏	677,000	0.4%
ファミリー	F-5-060	グランカーサ代官町(注4)	3大都市圏	1,082,000	0.7%
ファミリー	F-5-061	グランカーサ御器所(注4)	3大都市圏	932,500	0.6%
ファミリー	F-6-026	willDo 西明石	3大都市圏	635,666	0.4%
ファミリー	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	3大都市圏	1,860,000	1.2%
ファミリー	F-6-062	クラウンハイム西田辺	3大都市圏	405,000	0.3%
ファミリー	F-6-063	プロスペクト桂	3大都市圏	470,000	0.3%
ファミリー	F-9-027	イマージュ霧が丘	政令指定都市等	662,714	0.4%
ファミリー計				57,346,154	36.9%

タイプ	物件番号	物件名称	地域区分 (注1)	取得価格 (千円)(注2)	投資比率 (%)(注3)
プレミアム	P-4-002	グランカーサ元麻布(注4)	東京都心7区	618,095	0.4%
プレミアム	P-4-004	グランカーサ六本木(注4)	東京都心7区	1,480,808	1.0%
プレミアム	P-4-006	グランカーサ南青山(注4)	東京都心7区	3,750,000	2.4%
プレミアム	P-4-007	ストーリー神宮前	東京都心7区	3,160,000	2.0%
プレミアム計				9,008,903	5.8%
ポートフォリオ計				155,212,047	100.0%

- (注1) 地域区分の欄に記載されている東京都心7区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、世田谷区及び目黒区をいいます。3大都市圏とは、東京都心7区以外の関東大都市圏、中京大都市圏、近畿大都市圏をいいます。政令指定都市等とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、新潟大都市圏、静岡大都市圏、浜松大都市圏、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の中核市をいいます。
- (注2) 「取得価格」は、それぞれ千円未満を切り捨てて記載しています。合計欄及び小計欄には、切り捨て前の取得価格を合計したものを、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 「投資比率」欄には、運用資産の取得価格の総額に対する当該運用資産の取得価格の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。
- (注4) ユーハウス代官町及びユーハウス御器所は、平成23年11月1日に、物件名をグランカーサ代官町及びグランカーサ御器所に変更致しました。また、c-MA1、c-MA3、n-OM1は、平成24年2月1日に、物件名をグランカーサ元麻布、グランカーサ六本木、グランカーサ南青山に変更致しました。

以上

※本資料の配布先: 兜俱樂部、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/>