

平成18年10月3日

各 位

不動産投信発行者名  
東京都港区虎ノ門四丁目1番28号  
虎ノ門タワーズ オフィス  
リプラス・レジデンシャル投資法人  
代表者名  
執行役員 佐久間 隆夫  
(コード番号: 8986)  
問 合 せ 先  
リプラス・リート・マネジメント株式会社  
取締役経営管理部長 江村 真人  
TEL. 03-5425-5600

### 資産取得に関するお知らせ

リプラス・レジデンシャル投資法人(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本年10月3日付で資産の取得を実行することを決定いたしましたので、お知らせいたします。

### 記

#### 1. 取得の概要

##### (1) 取得予定資産

以下の不動産3物件を信託財産とする信託の受益権(以下「取得予定資産」といいます。)

	物件番号	物件名称	取得予定価格(千円)(注1)
物件1	0-4-031	エステージ大塚	725,229
物件2	F-4-029	リーベスト東中山	1,371,314
物件3	F-4-030	リーベスト中山	837,348
合計			2,933,892

(注1) 取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は除きます。また、千円未満はそれぞれ切り捨ててあります。合計欄には、切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。

##### (2) 信託受益権譲渡契約締結日

平成18年10月3日

##### (3) 取得予定日

平成18年10月5日

##### (4) 売主

有限会社MASUMI

有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号

(注) 売主の詳細については、後記「4. 売主の概要」をご覧ください。

(5) 取得資金

自己資金及び借入金

(6) 特記事項

上記のうち、取得予定資産の取得は、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との取引に該当します。利害関係者との取引の詳細につきましては、本日付で別途開示いたします「利害関係者との取引に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得の理由

(1) 理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、安定した収益の確保と賃貸住宅カテゴリ別の分散投資及び全国への分散投資を進めることにより、ポートフォリオ全体の分散効果の充実に図るために取得するものです。

(2) 取得資産のカテゴリ・タイプと地域区分

	物件 番号	物件名称 (注1)	タイプ	地域区分 (注2)
物件1	0-4-031	エステージ大塚	ワンルーム	関東圏
物件2	F-4-029	リーベスト東中山	ファミリー	関東圏
物件3	F-4-030	リーベスト中山	ファミリー	関東圏

(注1) 住居タイプについては、参考資料1.をご参照下さい。

(注2) 東京圏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。関東圏とは東京都心7区以外の関東大都市圏、地方とは札幌大都市圏、仙台大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏、広島大都市圏、及び北九州・福岡大都市圏ならびに人口が30万人以上の都市をいいます。

### 3. 取得予定資産の詳細

#### 物件1: エステージ大塚

##### ・取得の概要

(1) 物件名称	エステージ大塚
(2) 取得資産の種類	信託受益権
(3) 取得価額	725,229,446 円

##### ・地域特性 / 物件特性

JR山手線「大塚」駅より約550m(徒歩7分)に立地します。本物件の周辺は、低層戸建住宅・賃貸マンション等が混在する住宅地域です。付近には学校法人十文字学園、区立巣鴨図書館、区立巣鴨体育館等があります。最寄り駅の「大塚」駅はJR山手線であることから池袋・新宿・渋谷・東京等への都内各所への交通利便性は良好です。本物件の周辺は駅から比較的近いにもかかわらず、占有面積が広く取られている単身者用のマンションが少なく、同様の物件の空室率は今後も低い水準で推移するものと思料されます。本物件は1DK+納屋11戸、1DK10戸、1LDK5戸、2DK1戸から構成される共同住宅です。

##### ・特定資産の概要

信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成23年3月31日
所在地(注1)	(住居表示) 東京都豊島区北大塚一丁目23番18号 (地番) 東京都豊島区北大塚一丁目27番6、27番8		
土地	所有形態	所有権	用途地域(注2)
	敷地面積(注1)	605.57㎡	容積率/建ぺい率(注3)
建物	所有形態	所有権	用途(注1)(注2)
	延床面積(注1)	1,168.57㎡	建築時期(注1)
	構造・階数(注1)	RC造陸屋根5階建	
タイプ別賃貸可能戸数	27戸(1SDK:11戸、1DK:10戸、1LDK:5戸、2DK:1戸)		
PM業務受託者(注8)	株式会社ミニテック		
マスターリース業者(注9)	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	マスターリース種別	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	株式会社エル・シー・アール 国土利用研究所	テナント総数	1
価格時点	平成18年8月10日	賃貸可能面積	1,064.46㎡
鑑定評価額(千円)	735,000	賃貸面積	1,064.46㎡
直接還元法による価格(千円)	751,000	月額賃料(千円)(注5)	3,403
総賃貸収益(千円)	44,047	敷金・保証金等(千円)	6,460
総賃貸費用(千円)	6,009	稼働率(戸数ベース)(注7)	100.0%
賃貸純収益(NOI)(千円)	38,038	稼働率(面積ベース)(注7)	100.0%
資本的支出(千円)	2,611	建物エンジニアリング・レポートの概況(注10)	
純収益(NCF)(千円)	35,426	調査会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社
直接還元利回り	4.72%	緊急修繕費(千円)	-
DCF法による価格(千円)	735,000	短期修繕費(千円)	-
割引率	4.62%	長期修繕費(千円)	15,400
最終還元利回り	4.82%	予想最大損失率(PML)	10.4%
原価法による積算価格(千円)	523,000		
特記事項: 該当事項はありません。			

- (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各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。
- (注5) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、取得資産の前所有者から提供を受けた、平成18年7月31日時点における数値及び情報をもとに記載しています。
- (注6) 「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成18年7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(賃料及び共益費等)を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注7) 「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記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注8) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、PM業務受託者としてリプラス・インベストメンツ株式会社が選任される予定です。
- (注9) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、マスターリース業者として有限会社リプラス・レジデンシャル2号が選任される予定です。
- (注10) 「建物エンジニアリング・レポートの概況」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の報告書に基づいて記載しています。「短期修繕費」は1年以内、「長期修繕費」は1年超12年以内想定される修繕費をいいます。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。

物件 2：リーベスト東中山

取得の概要

(1) 物件名称	リーベスト東中山
(2) 取得資産の種類	信託受益権
(3) 取得価額	1,371,314,286 円

地域特性 / 物件特性

京成本線「東中山」駅の北西方約 200m（道路距離）に立地します。近隣地域は、船橋市中西部、市川市との境界付近にあって、大規模マンションのほか、戸建住宅等も存する比較的閑静な地域です。本物件の周辺エリアは東京都心部への接近性や生活利便性を指向する都心通勤者やファミリー層等を中心とした底堅い需要者層を見込むことができるため、賃料及び空室率ともに今後も比較的安定的に推移するものと思われます。本物件は 3LDK58 戸及び 4LDK18 戸から構成される居宅です。

特定資産の概要

信託受託者（注 1）	新生信託銀行株式会社		信託期間満了日	平成 21 年 10 月 31 日
所在地（注 2）	（住居表示） 千葉県船橋市東中山 2 丁目 6 番 5 号 （地番） 千葉県船橋市東中山 2 丁目 111 番 1（別途公衆用道路 111 番 2 5.67m 有り）			
土地	所有形態	所有権 （敷地権）	用途地域（注 2）	第 1 種中高層住居専用 地域・第 1 種住居地域
	敷地面積（注 2）	7,462.65 m <sup>2</sup> （敷地権割合 601,136/1,449,631）	容積率 / 建ぺい率（注 3）	200%/60%
建物	所有形態	所有権 （区分）	用途（注 1）	居宅
	延床面積（注 2）	5,715.97 m <sup>2</sup> （延専有面積）	建築時期（注 1）	平成 12 年 2 月 14 日
	構造・階数（注 2）	SRC 造陸屋根地下 1 階付 11 階建		
タイプ別賃貸可能戸数	76 戸（3LDK:58 戸、4LDK:18 戸）			
PM 業務受託者（注 9）	有限会社 MASUMI			
マスターリース業者（注 10）	有限会社 MASUMI	マスターリース種別	パス・スルー型	
不動産鑑定評価書の概況（注 5）		賃貸借の概況（注 6）		
不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所		テナント総数	1
価格時点	平成 18 年 9 月 1 日		賃貸可能面積	6,011.36 m <sup>2</sup>
鑑定評価額（千円）	1,420,000		賃貸面積	5,727.43 m <sup>2</sup>
直接還元法による価格（千円）	1,450,000		月額賃料（千円）（注 7）	10,541
総賃貸収益（千円）	132,151		敷金・保証金等（千円）	18,144
総賃貸費用（千円）	34,819		稼働率（戸数ベース）（注 8）	94.7%
賃貸純収益（NOI）（千円）	97,332		稼働率（面積ベース）（注 8）	95.3%
資本的支出（千円）	11,827		建物エンジニアリング・レポートの概況（注 11）	
純収益（NCF）（千円）	85,504		調査会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社
直接還元利回り（%）	5.90%		緊急修繕費（千円）	-
DCF 法による価格（千円）	1,410,000		短期修繕費（千円）	-
割引率	6.10%		長期修繕費（千円）	60,550
最終還元利回り	6.20%		予想最大損失率（PML）	9.5%
原価法による積算価格（千円）	1,500,000			
特記事項： 1. 本物件隣地境界上に越境物が存在しています。当該越境物の存する土地に関しては、本物件管理組合及び隣接地所有者間にて隣接地 交互利用に関する契約書が締結されており、本物件所有者が当該隣接地の一部を使用することができる旨合意されています。 2. 本物件と西側隣接地（地番 156 番）との境界が確定されていません。現在、当該境界について境界確定作業中であり、平成 18 年 10 月 末日までに境界確定予定です。				

- (注 1) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、信託受託者として三菱 UFJ 信託銀行株式会社が選任される予定です。  
(注 2) 「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 3) 「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 4) 「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 5) 「不動産鑑定評価書の概況」欄の数値及び情報は、本投資法人が投用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各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。  
(注 6) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、取得資産の前所有者から提供を受けた、平成 18 年 7 月 31 日時点における数値及び情報をもとに記載しています。  
(注 7) 「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成 18 年 7 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（賃料及び共益費等）を、千円未満を切り捨てて記載しています。  
(注 8) 「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記載しており、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。  
(注 9) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、PM 業務受託者としてリプラス・インベストメンツ株式会社が選任される予定です。  
(注 10) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、マスターリース業者として有限会社リプラス・レジデンシャル 2 号が選任される予定です。  
(注 11) 「建物エンジニアリング・レポートの概況」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の報告書に基づいて記載しています。「短期修繕費」は 1 年以内、「長期修繕費」は 1 年超 12 年以内に想定される修繕費をいいます。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。

物件 3：リーベスト中山

取得の概要

(1) 物件名称	リーベスト中山
(2) 取得資産の種類	信託受益権
(3) 取得価額	837,348,361 円

地域特性 / 物件特性

JR 横浜線「中山」駅の南西約 1.7km に立地します。近隣地域は、丘陵地に戸建住宅、マンション等が立地する住宅地域です。駅よりバス圏に位置するものの、緑や公園に恵まれた住環境の良好な地域であり、近年宅地開発が活発なエリアとなっております。現在においても周辺地域には大規模宅地開発が進行中であり、今後も住宅地として熟成していくものと推測されます。本物件の周辺エリアでは人口が増加傾向にあり、都心部への交通アクセスや住環境を指向するファミリー層を中心とした需要層を引き続き見込むことが出来るため、賃料及び空室率ともに今後も比較的安定的に推移するものと思われます。本物件は 3LDK・32 戸、4LDK・18 戸、3LDK+SR・5 戸、5LDK・1 戸から構成される居宅です。

特定資産の概要

信託受託者（注 1）	新生信託銀行株式会社	信託期間満了日	平成 21 年 10 月 31 日
所在地（注 2）	（住居表示） 神奈川県横浜市緑区三保町 2608 番 3 （地番） 神奈川県横浜市緑区三保町字大上 2608 番 3、2652 番 2、2817 番 691、2817 番 694		
土地	所有形態	所有権（敷地権）	用途地域（注 3）
	敷地面積（注 2）	14,266.55 m <sup>2</sup> （敷地権割合 496,959/1,235,625）	容積率 / 建ぺい率（注 4）
建物	所有形態	所有権（区分）	用途（注 2）
	延床面積（注 2）	4,720.41 m <sup>2</sup> （延専有面積）	建築時期（注 2）
	構造・階数（注 2）	RC 造陸屋根 10 階建	
タイプ別賃貸可能戸数	56 戸（3LDK：32 戸、3LDK+SR：5 戸、4LDK：18 戸、5LDK：1 戸）		
PM 業務受託者（注 9）	有限会社 MASUMI		
マスターリース業者（注 10）	有限会社 MASUMI	マスターリース種別	パス・スルー型
不動産鑑定評価書の概況（注 5）		賃貸借の概況（注 6）	
不動産鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	テナント総数	1
価格時点	平成 18 年 8 月 31 日	賃貸可能面積	4,973.19 m <sup>2</sup>
鑑定評価額（千円）	865,000	賃貸面積	4,416.57 m <sup>2</sup>
直接還元法による価格（千円）	878,000	月額賃料（千円）（注 7）	6,615
総賃貸収益（千円）	82,623	敷金・保証金等（千円）	12,660
総賃貸費用（千円）	20,874	稼働率（戸数ベース）（注 8）	89.3%
賃貸純収益（NOI）（千円）	61,748	稼働率（面積ベース）（注 8）	88.8%
資本的支出（千円）	6,438	建物エンジニアリング・レポートの概況（注 11）	
純収益（NCF）（千円）	55,311	調査会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社
直接還元利回り（%）	6.30%	緊急修繕費（千円）	-
DCF 法による価格（千円）	860,000	短期修繕費（千円）	-
割引率	6.50%	長期修繕費（千円）	127,150
最終還元利回り	6.60%	予想最大損失率（PML）	7.6%
原価法による積算価格（千円）	1,220,000		
特記事項： 本物件共有部に竣工後に取り付けられた庇があります。当該庇については、本物件取得後速やかに不燃材への交換を実施する予定です。			

(注 1) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、信託受託者として三菱 UFJ 信託銀行株式会社が選任される予定です。  
(注 2) 「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 3) 「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 4) 「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 5) 「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各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。  
(注 6) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、取得資産の前所有者から提供を受けた、平成 18 年 7 月 31 日時点における数値及び情報をもとに記載しています。  
(注 7) 「月額賃料」欄には、取得予定資産に係る平成 18 年 7 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（賃料及び共益費等）を、千円未満を切り捨てて記載しています。  
(注 8) 「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記載しており、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。  
(注 9) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、PM 業務受託者としてリプラス・インベストメンツ株式会社が選任される予定です。  
(注 10) 本投資法人が本物件に係る信託受益権を取得後、マスターリース業者として有限会社リプラス・レジデンシャル 2 号が選任される予定です。  
(注 11) 「建物エンジニアリング・レポートの概況」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の報告書に基づいて記載しています。「短期修繕費」は 1 年以内、「長期修繕費」は 1 年超 12 年以内に想定される修繕費をいいます。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。

#### 4. 取得資産の建築主、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、建物の構造計算書偽装等の事件が発覚した昨今の状況を鑑み、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、取得資産のすべてについて、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検証を行いました。

取得資産にかかる建築主、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は、以下の通りです。

物件番号	名称	建築主	設計者	施工者	確認検査機関	調査機関
0-4-031	エステージ大塚	個人2名	三井不動産株式会社	三井不動産株式会社	豊島区建築主事	株式会社インデックスコンサルティング
F-4-029	リーベスト東中山	住友石炭鉱業株式会社	株式会社安宅設計	白井建設株式会社	船橋市建築主事	株式会社エヌ・ティ・ティファシリティーズ
		白井不動産開発株式会社	株式会社仁構社			
F-4-030	リーベスト中山	住友石炭鉱業株式会社	株式会社西尾建設設計	株式会社末永組	横浜市建築主事	株式会社インデックスコンサルティング及びエイ・ビー・エス・ジー・コンサルティング・インク

上記の建築主、建物設計者、施工者及び建築確認機関は、いずれも平成18年9月1日時点で国土交通省により公表された構造計算書偽装物件の建築主及び設計者に該当しておりませんが、本投資法人は、上記物件について、専門の第三者機関（株式会社インデックスコンサルティング、エイ・ビー・エス・ジー・コンサルティング・インク及び株式会社エヌ・ティ・ティファシリティーズ）に構造設計に関する確認調査を委託し、構造計算書等に故意の改ざん、偽造等の不正が見受けられない旨、又は、構造計算において建築基準法に定める必要保有水平耐力および保有水平耐力計算に関して著しい相違はない旨の調査報告を受けており、違法性が検出されないことを確認しています。

#### 5. 売主の概要

##### 物件1

商号	有限会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス1号（特別目的会社）
本店所在地	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号
代表者	安倍隆裕（取締役）
資本金	3,000,000円
主な事業内容	株式会社リプラスの意向を受けて設立された、有限責任中間法人の100%出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された特別目的会社
本投資法人との関係	資産運用会社の利害関係者取引規則に定める利害関係者

##### 物件2及び3

商号	有限会社MASUMI（特別目的会社）
本店所在地	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号
代表者	安倍隆裕（取締役）
資本金	3,000,000円
主な事業内容	株式会社リプラスの意向を受けて設立された、有限責任中間法人の100%出資子会社であり、信託受益権の取得、管理及び処分等を目的として設立された特別目的会社
本投資法人との関係	資産運用会社の利害関係者取引規則に定める利害関係者

#### 6．運用状況の予想

平成 19 年 3 月期（平成 18 年 10 月 1 日～平成 19 年 3 月 31 日）における本投資法人の運用状況の見通しについては、本日付で別途開示いたします「平成 19 年 3 月期（第 2 期）運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

以上

- \* 本日資料の配布先：兜クラブ、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.re-plus-ri.co.jp/>

参考資料 1 :

住居タイプの 카테고리について

項目	ワンルームタイプ	ファミリータイプ	プレミアムタイプ
世帯像 (主たるユーザー)	学生や独身者等の単身者世帯	家族を有する世帯のうち、賃貸住宅を嗜好する世帯又は所得や貯蓄水準から分譲マンションの購入に至らない世帯、転勤等の理由により一時的に賃貸住宅を必要とする世帯、企業の社宅制度の見直し等を背景に賃貸住宅を必要とする世帯	相対的に所得水準が高い世帯、DINKS(夫婦共働きで子供を持たない世帯)、外資系企業の役職員、高収入の専門職従事者等により構成される世帯
世帯主年齢	20歳代～30歳代前半	30歳代	30～40歳代
世帯人数	1人	2～4人	1～4人
間取り等 (注1)	1R、1K、1DK、1LDK	2K、2DK、2LDK以上	100㎡未満のコンパクトタイプ、100㎡以上のラグジュアリータイプ
立地・住環境	主要交通機関からの距離が概ね徒歩5分以内であること。生活上の利便性が高いこと。	教育施設、商業施設等が周辺にあり、生活利便性が高いこと。主要交通機関からの距離が概ね徒歩12分以内又は一定数の駐車場が確保されていること。嫌悪施設が近隣にないこと。	職場から近接しており、生活環境が良いこと。
投資地域	全国 (関東大都市圏、札幌大都市圏、仙台大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏、その他人口30万人以上の中核都市(注2)(注3))	全国 (関東大都市圏、札幌大都市圏、仙台大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏、その他人口30万人以上の中核都市(注2)(注3))	大都市中心 (東京都心7区、中京大都市圏、京阪神大都市圏(注2)(注4))

- (注1) 本投資法人は、各住居の間取り及び面積に応じて、各不動産等を次表の通りの各タイプに分類しています。  
(注2) 大都市圏とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏、広島大都市圏、及び北九州・福岡大都市圏のことです。  
(注3) その他人口30万人以上の中核都市とは、新潟市、倉敷市、金沢市、姫路市、高松市、長崎市、熊本市、鹿児島市等を指します。  
(注4) 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。



	30 m <sup>2</sup> 未満	~ 40 m <sup>2</sup>	~ 50 m <sup>2</sup>	~ 60 m <sup>2</sup>	~ 70 m <sup>2</sup>	~ 80 m <sup>2</sup>	~ 90 m <sup>2</sup>	~ 100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> 以上
1R 又は 1K	O	O/P	O/P	O/P	O/P	P	P	P	P
1DK	O	O	O/P	O/P	O/P	P	P	P	P
1LDK	-	O	O	O/P	O/P	P	P	P	P
2DK	-	F	F	F/P	F/P	P	P	P	P
2LDK	-	-	F	F	F/P	F/P	F/P	P	P
3DK	-	-	F	F	F/P	F/P	F/P	P	P
3LDK	-	-	-	F	F	F	F/P	F/P	F/P
4LDK	-	-	-	-	F	F	F/P	F/P	F/P
5LDK 以上	-	-	-	-	-	F	F	F	F/P

O: ワンルームタイプ    F: ファミリータイプ    P: プレミアムタイプ  
 O/P: 原則として、東京都心7区に所在する場合はプレミアムタイプ、東京都心7区以外に所在する場合  
 ワンルームタイプ  
 F/P: 原則として、東京都心7区に所在する場合はプレミアムタイプ、東京都心7区以外に所在する場合  
 ファミリータイプ

参考資料 2 :

取得予定資産取得後の不動産ポートフォリオ一覧

	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)
ワン ル ム	0-1-001	サテラ北 34 条	地方	1,133,714	2.0%
	0-1-002	カレラ 2.9	地方	281,285	0.5%
	0-1-003	サッポロヒルズ	地方	287,666	0.5%
	0-1-004	サテラ永山	地方	342,428	0.6%
	0-4-004	ルミエール八王子	関東圏	480,761	0.9%
	0-4-005	ベル越谷 21	関東圏	499,333	0.9%
	0-4-006	ジョイフル狭山	関東圏	216,619	0.4%
	0-4-008	Kiyosumi h+	関東圏	5,024,619	8.9%
	0-4-009	ターキーズ田園調布第 2	関東圏	281,523	0.5%
	0-4-010	スカイコート 100	関東圏	379,857	0.7%
	0-4-011	FC 高砂町	関東圏	233,142	0.4%
	0-4-012	サイトピア	関東圏	506,142	0.9%
	0-5-013	ステージア金山	地方	490,095	0.9%
	0-6-014	セレニテドリームネオポリス市岡	地方	722,761	1.3%
	0-6-015	セントロイヤルクラブ海老江	地方	350,904	0.6%
	0-6-016	ドリームネオポリス今福西	地方	413,857	0.7%
	0-6-017	メゾンフローラ	地方	584,285	1.0%
	0-6-018	ウィンドフォー南本町	地方	307,142	0.5%
	0-9-019	スターズ内山	地方	160,000	0.3%
	0-9-020	内山南小倉駅前ビル	地方	579,761	1.0%
	0-9-021	デュミナス唐人町	地方	209,714	0.4%
	0-9-022	ストリームライン大濠	地方	382,857	0.7%
	0-1-023	ステージア s 12	地方	460,839	0.8%
	0-4-024	VISTA シュプリーム	関東圏	563,584	1.0%
	0-4-025	ジョイ尾山台	東京都心 7 区	624,265	1.1%
	0-5-026	エクセルシオール栄	地方	641,767	1.1%
	0-5-027	ステージア日比野	地方	317,603	0.6%
	0-6-028	インペリアル新大阪	地方	285,723	0.5%
	0-6-029	グランメール東淀川	地方	236,069	0.4%
	0-6-030	ドリームネオポリス深江南	地方	184,716	0.3%
	0-4-031	エステージ大塚	関東圏	725,229	1.3%
ワンルームタイプ 小計				17,908,275	31.8%

	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)
ファミリー	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	地方	396,190	0.7%
	F-2-002	グリーンパーク小松島	地方	550,523	1.0%
	F-2-003	ダイアパレス泉崎	地方	355,095	0.7%
	F-2-004	サンヴァーリオ高砂	地方	364,904	0.7%
	F-4-005	ジョアンナマンション	関東圏	556,714	1.0%
	F-4-006	入間市駅前ビル	関東圏	1,517,000	2.8%
	F-4-007	入間駅前第二ビル	関東圏	687,666	1.3%
	F-4-008	セレーノ大宮	関東圏	1,554,523	2.9%
	F-4-009	すずらん館	関東圏	441,190	0.8%
	F-4-010	ボヌール常盤	関東圏	752,904	1.4%
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	関東圏	636,333	1.2%
	F-4-012	竹ノ塚フラット	関東圏	2,051,809	3.8%
	F-4-013	ドリームハイツ	関東圏	358,666	0.7%
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	関東圏	587,238	1.1%
	F-4-015	王子ハイツ	関東圏	347,857	0.7%
	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	関東圏	360,714	0.7%
	F-4-017	パティオ等々力	東京都心7区	1,764,809	3.3%
	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	関東圏	609,904	1.1%
	F-4-019	リーベスト西千葉	関東圏	2,152,476	4.0%
	F-4-020	コリンヌ津田沼	関東圏	352,761	0.7%
	F-4-021	磯子フラット	関東圏	5,290,571	9.9%
	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	関東圏	453,571	0.9%
	F-5-023	ステラートシティ伝馬町	地方	627,785	1.2%
	F-5-024	グレースマンション藤	地方	492,761	0.9%
	F-6-025	ルネ神戸北町 センターコート	地方	878,857	1.6%
	F-6-026	サテラ魚住	地方	635,666	1.2%
	F-9-027	イマージュ霧が丘	地方	662,714	1.2%
	F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	関東圏	477,587	0.9%
	F-4-029	リーベスト東中山	関東圏	1,371,314	2.4%
	F-4-030	リーベスト中山	関東圏	837,348	1.5%
ファミリー 小計				28,127,463	49.9%
プレミアム	P-4-001	チェルシーガーデン	東京都心7区	4,238,476	7.5%
	P-4-002	c-MA1	東京都心7区	618,095	1.1%
	P-4-003	c-MA2	東京都心7区	699,285	1.2%
	P-4-004	c-MA3	東京都心7区	4,344,238	7.7%
	P-4-005	n-GT1	東京都心7区	466,095	0.8%
	プレミアム 小計				10,366,190
合計				56,401,929	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、目黒区をいいます。関東圏とは東京都心7区以外の関東大都市圏、地方とは札幌大都市圏、仙台大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏、広島大都市圏、及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の都市をいいます。

(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、運用資産及び取得予定資産の取得価格及び取得予定価格の総額に対する当該運用資産及び当該取得予定資産の取得(予定)価格の比率を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。

参考資料 3 :

鑑定評価書の概要

物件 番号	物件名称	評価額 (千円)	積算価格 (千円)	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得 (予定) 価格 (千円)
				直接 還元 価格 (千円)	直接 還元 利回り (%)	DCF 価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート(%)	
O-1-001	サテラ北 34 条	1,172,000	1,138,000	1,189,000	6.6	1,154,000	6.3	7.1	1,133,714
O-1-002	カレラ 2.9	293,000	280,000	296,000	6.0	290,000	6.0	6.3	281,285
O-1-003	サッポロヒルズ	307,000	327,000	315,000	5.6	298,000	5.6	5.9	287,666
O-1-004	サテラ永山	357,000	637,300	359,000	7.5	356,000	7.3	7.7	342,428
O-4-005	ベル越谷 21	516,000	499,000	530,000	5.7	510,000	5.9	6.0	499,333
O-4-006	ジョイフル狭山	223,000	208,000	229,000	6.1	220,000	6.3	6.4	216,619
O-4-007	ルミエール八王子	494,000	424,000	507,000	6.0	488,000	6.2	6.3	480,761
O-4-008	Kiyosumi h+	5,260,000	4,062,000	5,523,000	4.7	5,260,000	4.6	4.8	5,024,619
O-4-009	ターキーズ田園調布 第 2	287,000	159,000	297,000	5.4	282,000	5.6	5.7	281,523
O-4-010	スカイコート 100	406,000	347,000	423,000	5.9	398,000	5.4	6.0	379,857
O-4-011	FC 高砂町	242,000	201,000	247,000	5.5	240,000	5.7	5.8	233,142
O-4-012	サイトピア	530,000	335,500	534,000	5.9	528,000	5.6	6.1	506,142
O-5-013	ステージア金山	534,000	379,000	549,000	5.8	518,000	5.8	6.1	490,095
O-6-014	セレニテドリーム ネオポリス市岡	752,000	679,200	758,000	5.6	748,000	5.4	5.7	722,761
O-6-015	セントロイヤル クラブ海老江	366,000	256,000	376,000	5.6	355,000	5.6	5.9	350,904
O-6-016	ドリームネオポリス 今福西	432,000	351,000	440,000	5.5	428,000	5.2	5.8	413,857
O-6-017	メゾンフローラ	600,000	406,000	613,000	5.6	590,000	5.4	6.0	584,285
O-6-018	ウィンドフォー 南本町	316,000	259,000	330,000	6.6	316,000	6.3	6.8	307,142
O-9-019	スターズ内山	166,000	154,800	169,000	6.4	166,000	6.1	6.6	160,000
O-9-020	内山南小倉駅前ビル	603,000	660,000	601,000	6.5	603,000	6.2	6.7	579,761
O-9-021	デュミナス唐人町	217,000	221,700	220,000	5.6	217,000	5.3	5.8	209,714
O-9-022	ストリームライン 大濠	435,000	398,000	443,000	5.7	432,000	5.4	6.0	382,857
O-1-023	ステージア s12	479,000	471,000	501,000	6.0	456,000	6.0	6.5	460,839
O-4-024	VISTA シュプリーム	590,000	442,000	594,000	5.2	582,000	5.0	5.4	563,584
O-4-025	ジョイ尾山台	631,000	497,000	643,000	4.7	631,000	4.6	4.8	624,265
O-5-026	エクセルシオール栄	665,000	585,900	666,000	5.4	661,000	5.1	5.5	641,767
O-5-027	ステージア日比野	338,000	270,000	346,000	5.2	338,000	5.1	5.3	317,603
O-6-028	インベリアル新大阪	297,000	212,600	305,000	5.6	297,000	5.3	5.8	285,723
O-6-029	グランメール東淀川	246,000	213,900	251,000	5.7	246,000	5.4	5.9	236,069
O-6-030	ドリームネオポリス 深江南	191,000	177,900	192,000	5.8	190,000	5.6	6.0	184,716
O-4-031	エステージ大塚	735,000	523,000	751,000	4.7	735,000	4.6	4.8	725,229
<b>ワンルーム(計 31 物件)小計</b>		<b>18,680,000</b>	<b>15,775,800</b>	<b>19,197,000</b>	<b>-</b>	<b>18,533,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17,908,275</b>
F-2-001	ロイヤルガーデン 森林公園	411,000	373,100	414,000	5.8	408,000	5.5	6.3	396,190
F-2-002	グリーンパーク 小松島	571,000	517,000	579,000	6.2	563,000	6.0	6.5	550,523
F-2-003	ダイアパレス泉崎	366,000	399,000	373,000	5.8	358,000	5.5	6.3	355,095
F-2-004	サンヴァーリオ高砂	380,000	361,000	381,000	6.0	371,000	5.8	6.4	364,904
F-4-005	ジョアンナ マンション	578,000	715,000	586,000	6.7	574,000	6.9	7.0	556,714
F-4-006	入間駅前ビル	1,550,000	1,050,000	1,580,000	6.1	1,530,000	6.3	6.4	1,517,000
F-4-007	入間駅前第二ビル	718,000	629,000	732,000	6.2	712,000	6.4	6.5	687,666
F-4-008	セレノ大宮	1,588,000	2,064,000	1,607,000	5.6	1,568,000	5.3	6.1	1,554,523
F-4-009	すずらん館	454,000	437,000	465,000	5.6	449,000	5.8	5.9	441,190

物件番号	物件名称	評価額 (千円)	積算価格 (千円)	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得 (予定) 価格 (千円)
				直接 還元 価格 (千円)	直接 還元 利回り (%)	DCF 価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート(%)	
F-4-010	ボヌール常盤	765,000	652,000	770,000	5.6	759,000	5.3	6.1	752,904
F-4-011	プロフィットリンク 竹ノ塚	650,000	618,000	667,000	5.7	643,000	5.9	6.0	636,333
F-4-012	竹ノ塚フラット	2,110,000	2,090,000	2,050,000	5.7	2,110,000	5.4	5.9	2,051,809
F-4-013	ドリームハイツ	366,000	298,000	376,000	5.5	361,000	5.7	5.8	358,666
F-4-014	グリーンヒルズ 飛鳥山	599,000	599,000	614,000	5.5	593,000	5.7	5.8	587,238
F-4-015	王子ハイツ	356,000	247,000	366,000	5.0	351,000	5.2	5.3	347,857
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ 第二	373,000	338,000	379,000	5.5	371,000	5.7	5.8	360,714
F-4-017	パティオ等々力	1,810,000	1,166,000	1,837,000	4.4	1,783,000	4.2	4.6	1,764,809
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	622,000	421,000	646,000	5.6	612,000	5.8	5.9	609,904
F-4-019	リーベスト西千葉	2,240,000	3,080,000	2,280,000	6.0	2,220,000	6.2	6.3	2,152,476
F-4-020	コリンヌ津田沼	368,000	334,000	387,000	5.7	368,000	5.6	5.8	352,761
F-4-021	磯子フラット	5,460,000	6,260,000	5,110,000	6.0	5,460,000	5.7	6.2	5,290,571
F-4-022	茅ヶ崎 ダイカンプラザ	465,000	341,000	478,000	5.8	460,000	6.0	6.1	453,571
F-5-023	ステラートシティ 伝馬町	674,000	659,000	690,000	5.7	658,000	5.7	6.0	627,785
F-5-024	グレースマンション 藤	517,000	611,250	520,000	6.6	515,000	6.4	6.8	492,761
F-6-025	ルネ神戸北町 センターコート	911,000	1,860,000	887,000	6.7	911,000	6.4	6.9	878,857
F-6-026	サテラ魚住	662,000	1,267,000	679,000	6.9	662,000	6.6	7.1	635,666
F-9-027	イマージュ霧が丘	685,000	729,000	676,000	6.5	685,000	6.2	6.7	662,714
F-4-028	ウィンベルコーラス 平塚第13	525,000	344,000	535,000	5.0	525,000	4.9	5.1	477,587
F-4-029	リーベスト東中山	1,420,000	1,500,000	1,450,000	5.9	1,410,000	6.1	6.2	1,371,314
F-4-030	リーベスト中山	865,000	1,220,000	878,000	6.3	860,000	6.5	6.6	837,348
<b>ファミリー(計30物件)小計</b>		<b>29,059,000</b>	<b>31,179,350</b>	<b>28,992,000</b>	<b>-</b>	<b>28,850,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28,127,463</b>
P-4-001	チェルシーガーデン	4,313,000	3,390,000	4,329,000	4.4	4,306,000	4.1	4.5	4,238,476
P-4-002	c-MA1	622,000	357,000	626,000	4.6	620,000	4.3	4.7	618,095
P-4-003	c-MA2	709,000	671,000	735,000	5.0	682,000	5.0	5.3	699,285
P-4-004	c-MA3	4,410,000	3,800,000	4,420,000	4.5	4,406,000	4.2	4.6	4,344,238
P-4-005	n-GT1	475,000	406,000	488,000	4.8	470,000	5.0	5.1	466,095
<b>プレミアム(計5物件)小計</b>		<b>10,529,000</b>	<b>8,624,000</b>	<b>10,598,000</b>	<b>-</b>	<b>10,484,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10,366,190</b>
<b>合計(計66物件)</b>		<b>58,268,000</b>	<b>55,579,150</b>	<b>58,787,000</b>	<b>-</b>	<b>57,867,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>56,401,929</b>

(注1) 「直接還元法」とは、収益還元法(対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより、対象不動産の試算価格を求める手法)によって収益価格を求める方法のうち、一期間の純収益を還元利回り(直接還元利回り)によって還元する方法をいい、還元された収益価格を直接還元価格といいます。直接還元利回りは、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(注2) 「DCF法」とは、(注1)記載の収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。連続する複数の期間の最終期間に対応する割引率をDCFターミナルキャップレートといい、最終期間を除いた期間に対応する割引率をDCF割引率といいます。DCF割引率及びDCFターミナルキャップレートは、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

参考資料3：外観写真

1. エステージ大塚



2. リーベスト東中山



3. リーベスト中山

