

2023年9月12日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区神田神保町一丁目105番地
アドバンス・レジデンス投資法人
代表者名 執行役員 樋口 達
(コード番号：3269)

資産運用会社名
東京都千代田区神田神保町一丁目105番地
伊藤忠リート・マネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 東海林 淳一
問合せ先 執行役員 住宅事業本部長 工藤 勲
(TEL：0120-938-469)

資産の取得に関するお知らせ《レジディア白金高輪Ⅱ他10物件》

アドバンス・レジデンス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である伊藤忠リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、成長戦略の一環として、国内不動産の取得（以下「本取得」といいます。）を下記のとおり決定しましたので、お知らせします。

記

1. 本取得について

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、着実な資産規模の拡大と、ポートフォリオの分散拡充を図るため、下記資産の取得を決定しました。

No.	物件番号	取得予定資産の名称	取得予定価格 (注1)	築年数 (注2)	NOI利回り (注3)	償却後利回り (注4)
(1)	T-182	レジディア白金高輪Ⅱ	1,009 百万円	8.1 年	4.2%	3.6%
(2)	T-183	レジディア目黒Ⅳ	1,853 百万円	7.7 年	4.2%	3.7%
(3)	T-184	レジディア文京小石川Ⅱ	1,772 百万円	7.0 年	4.2%	3.6%
(4)	T-185	レジディア品川シーサイド	3,315 百万円	5.5 年	4.2%	3.5%
(5)	T-186	シェアプレイス下北沢	694 百万円	2.0 年	4.7%	3.9%
(6)	T-187	レジディア御茶ノ水Ⅲ	1,279 百万円	6.8 年	4.2%	3.6%
(7)	T-188	レジディア三軒茶屋Ⅲ	2,016 百万円	6.4 年	4.2%	3.6%
(8)	T-189	レジディア千駄木	2,912 百万円	5.9 年	4.2%	3.5%

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(9)	S-036	東京・スチューデントハウス武蔵小杉	5,835 百万円	6.6 年	4.5%	3.6%
(10)	R-087	レジディア九大学研都市	1,048 百万円	3.5 年	5.1%	3.8%
(11)	R-088	レジディア九産大前	806 百万円	1.6 年	5.2%	3.6%
合計/平均 (注5)			22,539 百万円	6.1 年	4.4%	3.6%

(注1) 取得予定価格は、取得予定資産の信託受益権譲渡契約書に記載された売買金額（取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額）をいいます。

(注2) 本書の日付現在における築年数を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 取得予定資産に係る「取得時の鑑定評価書における直接還元法上の年間NOI÷取得予定価格×100」で算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 取得予定資産に係る「(取得時の鑑定評価書における直接還元法上の年間NOI-減価償却費年額)÷取得予定価格×100」で算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお、取得予定資産に係る減価償却費は、各取得時点において、本投資法人の既存運用資産と同じく定額法により本投資法人が一定の仮定のもとに算出した試算値であり、T-182 レジディア白金高輪Ⅱは5,808千円、T-183 レジディア目黒Ⅳは年額8,641千円、T-184 レジディア文京小石川Ⅱは年額9,956千円、T-185 レジディア品川シーサイドは年額21,865千円、T-186 シェアプレイス下北沢は年額5,497千円、T-187 レジディア御茶ノ水Ⅲは年額8,255千円、T-188 レジディア三軒茶屋Ⅲは年額13,418千円、T-189 レジディア千駄木は年額20,194千円、S-036 東京・スチューデントハウス武蔵小杉は年額50,452千円、R-087 レジディア九大学研都市は年額13,955千円、R-088 レジディア九産大前は年額12,793千円を見込んでいます。

(注5) 築年数、NOI利回り、償却後利回りの平均は、取得予定価格で加重平均した数値を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

不動産売買市場において、好立地且つ高品質な賃貸住宅の新規供給が限定的であることから、安定的な賃貸需要が見込める大都市圏都心部の物件の売買価格は引き続き高値圏で推移しており、厳しい取得環境が継続しています。

そのような環境下、本投資法人は、本資産運用会社のスポンサーである伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠都市開発株式会社が開発した東京23区及び川崎市に所在する物件を、また、第三者から福岡市に所在する築浅物件を取得することを決定いたしました。取得予定資産の平均築年数は6.1年であり、2023年7月期末時点のポートフォリオ全体の平均築年数16.7年^(注6)を大きく下回ります。

(注6) ポートフォリオ全体における平均築年数は、取得価格で加重平均した築年数を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

なお、本投資法人は本取得に際し、各物件の特性を以下のとおり評価しました。

No.	物件名称	物件特性
(1)	レジディア白金高輪Ⅱ	東京メトロ南北線・都営三田線「白金高輪」駅から徒歩 8 分に位置し、同駅から主要ビジネスエリアの丸の内・大手町エリアなどへのアクセスが容易であるため、当該エリアに勤務する単身者や DINKS 等の幅広い需要が見込める。
(2)	レジディア目黒Ⅳ	JR 山手線・その他各線「目黒」駅から徒歩 9 分に位置し、同駅からターミナル駅である新宿駅、渋谷駅などへのアクセスが容易であるため、当該エリアに勤務する単身者やファミリー等の幅広い需要が見込める。
(3)	レジディア文京小石川Ⅱ	東京メトロ丸ノ内線・南北線「後樂園」駅から徒歩 5 分、都営三田線「春日」駅からいずれも徒歩 5 分に位置し、同駅から主要ビジネスエリアの丸の内・大手町エリアなどへのアクセスが容易であるため、当該エリアに勤務する社会人単身者や DINKS、ファミリー等幅広い需要が見込める。
(4)	レジディア品川シーサイド	特急・急行の停車駅である京浜急行本線「青物横丁」駅から徒歩 4 分に位置し、同駅からターミナル駅である品川駅までアクセスが容易であることから、当該エリアに勤務する単身者の底堅い需要が見込める。また、本物件 1 階にはコンビニエンスストアがあるため、生活利便性に優れている。
(5)	シェアプレイス下北沢	京王井の頭線「池ノ上」駅から徒歩 4 分、小田急線・京王井の頭線「下北沢」駅から徒歩 5 分に位置する社会人ドミトリーであり、本物件共用部はワークラウンジ等も兼ね備えているため、渋谷駅や新宿駅に勤務する単身者のほか、フリーランスの IT エンジニア等、多様な需要が見込める。また、下北沢駅周辺にはスーパー、コンビニエンスストア、ドラッグストア等が充実し、生活利便性も優れている。
(6)	レジディア御茶ノ水Ⅲ	東京メトロ銀座線「末広町」駅から徒歩 6 分、JR 山手線「秋葉原」駅、東京メトロ丸ノ内線「御茶ノ水」駅から徒歩 7 分に位置し、同駅から主要ビジネスエリアである丸の内・大手町エリアや新橋駅へのアクセスが容易であるため、当該エリアに勤務する単身者や DINKS 等の幅広い需要が見込める。
(7)	レジディア三軒茶屋Ⅲ	東急田園都市線「三軒茶屋」駅から徒歩 6 分に位置し、ターミナル駅である渋谷駅へのアクセスが容易であるため、当該エリアに勤務する単身者や DINKS、ファミリーの需要が見込める。また、本物件 1 階にはコンビニエンスストアがあるため、生活利便性に優れている。
(8)	レジディア千駄木	東京メトロ千代田線「千駄木」駅から徒歩 3 分に位置し、主要ビジネスエリアである丸の内・大手町エリアへのアクセスが容易であるため、当該エリア周辺に勤務する単身者や DINKS、ファミリーの需要が見込める。また、本物件 1 階にはスーパーマーケットがあるため、生活利便性に優れている。
(9)	東京・スチューデントハウス武蔵小杉	JR 横須賀線「武蔵小杉」駅から徒歩 14 分に位置する食事付の学生ドミトリーであり、慶応義塾大学（日吉キャンパス）や青山学院大学（青山キャンパス）、テンプレ大学等に通学する学生の需

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

		要が見込まれる。
(10)	レジディア九大学研都市	JR 筑肥線「九大学研都市」駅から徒歩4分、九州大学伊都キャンパスまでバス利用で約15分に位置する食事付の学生ドミトリーであることから、九州大学に通学する学生の需要が見込める。
(11)	レジディア九産大前	JR 鹿児島本線「香椎」駅から徒歩16分、同線「九産大前」駅から徒歩18分、九州産業大学正門まで徒歩10分、福岡女子大学正門まで徒歩15分に位置する食事付の学生ドミトリーであることから、九州産業大学や福岡女子大学に通学する学生の需要が見込める。

(1) T-182 レジディア白金高輪Ⅱ



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(2) T-183 レジディア目黒Ⅳ



(3) T-184 レジディア文京小石川Ⅱ



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(4) T-185 レジディア品川シーサイド



(5) T-186 シェアプレイス下北沢

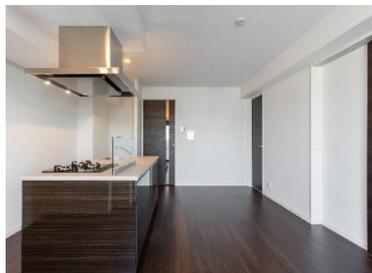


ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(6) T-187 レジディア御茶ノ水Ⅲ



(7) T-188 レジディア三軒茶屋Ⅲ



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(8) T-189 レジディア千駄木



(9) S-036 東京・スチューデントハウス武蔵小杉



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(10) R-087 レジディア九大学研都市



(11) R-088 レジディア九産大前



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

3. 取得の概要

物件番号	T-182	T-183	T-187	T-188	T-189
取得予定資産の名称	レジディア白金高輪Ⅱ	レジディア目黒Ⅳ	レジディア御茶ノ水Ⅲ	レジディア三軒茶屋Ⅲ	レジディア千駄木
資産の種類	信託受益権	信託受益権	信託受益権	信託受益権	信託受益権
取得予定価格(鑑定比)	1,009 百万円 (88.5%)	1,853 百万円 (88.7%)	1,279 百万円 (87.6%)	2,016 百万円 (87.7%)	2,912 百万円 (89.1%)
鑑定評価額 ^(注1)	1,140 百万円	2,090 百万円	1,460 百万円	2,300 百万円	3,270 百万円
売主	伊藤忠商事株式会社				
契約締結予定日	2023年9月12日				
取得予定日	2023年9月29日又は売主と別途合意する日		2024年4月18日又は売主と別途合意する日		
取得資金	新投資口発行による調達資金及び手許資金(予定)		新投資口発行による調達資金及び手許資金(予定)		新投資口発行による調達資金及び借入金 ^(注2) (予定)
決済方法	引渡時全額支払				
担保設定の有無	なし				

物件番号	T-184	T-185	T-186	S-036
取得予定資産の名称	レジディア文京小石川Ⅱ	レジディア品川シーサイド	シェアプレイス下北沢	東京・スチューデントハウス武蔵小杉
資産の種類	信託受益権	信託受益権	信託受益権	信託受益権
取得予定価格(鑑定比)	1,772 百万円 (88.6%)	3,315 百万円 (90.6%)	694 百万円 (89.0%)	5,835 百万円 (92.3%)
鑑定評価額 ^(注1)	2,000 百万円	3,660 百万円	780 百万円	6,320 百万円
売主	伊藤忠都市開発株式会社			
契約締結予定日	2023年9月12日			
取得予定日	2023年9月29日又は売主と別途合意する日			2024年4月18日又は売主と別途合意する日
取得資金	新投資口発行による調達資金及び手許資金(予定)	新投資口発行による調達資金及び借入金 ^(注2) (予定)	新投資口発行による調達資金及び手許資金(予定)	新投資口発行による調達資金及び借入金 ^(注2) (予定)
決済方法	引渡時全額支払			
担保設定の有無	なし			

物件番号	R-087	R-088
取得予定資産の名称	レジディア九大学研都市	レジディア九産大前
資産の種類	信託受益権	信託受益権
取得予定価格	1,048 百万円	806 百万円

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(鑑定比)	(86.6%)	(87.9%)
鑑定評価額 ^(注1)	1,210 百万円	918 百万円
売主	非開示	
契約締結予定日	2023 年 9 月 12 日	
取得予定日	2023 年 9 月 29 日又は売主と別途合意する日	
取得資金	新投資口発行による調達資金及び手許資金 (予定)	
決済方法	引渡時全額支払	
担保設定の有無	なし	

(注1) T-182 レジディア白金高輪Ⅱの鑑定評価額は2023年6月1日時点の価格です。また、その他10物件の取得予定資産の鑑定評価額は2023年8月1日時点の価格です。

(注2) 借入金の詳細につきましては、決定次第改めてお知らせ致します。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

4. 取得予定資産の内容

No.	(1)	(2)
物件番号	T-182	T-183
物件名	レジディア白金高輪Ⅱ	レジディア目黒Ⅳ
住居表示	東京都港区三田五丁目 6 番 11 号	東京都目黒区目黒二丁目 10 番 18 号

土地		
所有形態	所有権	所有権
面積	224.13 ㎡	789.08 ㎡ (※1)
用途地域	準工業地域	商業地域、第二種住居地域
容積率/建ぺい率	400%/60%	500%/80%、300%/60%

建物		
所有形態	所有権	所有権
延床面積	1,104.28 ㎡	1,632.92 ㎡
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建
用途	共同住宅	共同住宅
建築時期	2015 年 8 月 26 日	2016 年 1 月 20 日
建築検査機関	株式会社都市居住評価センター	ビューローベリタスジャパン株式会社
設計者	株式会社川村工営一級建築士事務所	株式会社川村工営一級建築士事務所
構造設計者	株式会社アトラス設計	株式会社光建築設計事務所
工事施工者	株式会社川村工営	株式会社川村工営

信託受託者	三井住友信託銀行株式会社 (予定)	三井住友信託銀行株式会社 (予定)
信託契約期間	2023 年 9 月 29 日から 2033 年 9 月 30 日まで (予定)	2023 年 9 月 29 日から 2033 年 9 月 30 日まで (予定)
プロパティマネジメント会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 (予定)	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 (予定)
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 (予定)	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 (予定)
マスターリース種別	パス・スルー型	パス・スルー型

建物状況調査報告書の概要		
調査会社	東京海上ディール株式会社	東京海上ディール株式会社
調査年月日	2023 年 4 月 21 日	2023 年 4 月 21 日
緊急修繕費	-	-
短期修繕費 (1 年以内)	-	-
長期修繕費 (12 年以内)	18,699 千円	32,284 千円
建物再調達価格	264,000 千円	455,000 千円

予想最大損失率 (PML)	2.8%	3.2%
---------------	------	------

賃貸借の状況		
時点	2023 年 7 月 31 日現在	2023 年 7 月 31 日現在
テナント総数	1	1
賃貸可能戸数	27 戸	51 戸
賃貸戸数	27 戸	46 戸
賃貸可能面積	867.42 ㎡	1,513.52 ㎡
賃貸面積	867.42 ㎡	1,383.85 ㎡
面積稼働率	100.0%	91.4%
月額賃料	4,386 千円	7,068 千円
敷金等	4,302 千円	6,521 千円

住戸タイプ		
シングル	18 戸	44 戸
コンパクト	9 戸	0 戸
ファミリー	0 戸	7 戸
ラージ	0 戸	0 戸
ドミトリー	0 戸	0 戸

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

その他	0戸	0戸
特記事項		
	該当事項はありません。	該当事項はありません。

(※1) セットバック部分 (約 28.50 m²) を含みます。

No.	(3)	(4)
物件番号	T-184	T-185
物件名	レジディア文京小石川Ⅱ	レジディア品川シーサイド
住居表示	東京都文京区小石川三丁目 26 番 3 号	東京都品川区東品川四丁目 3 番 1 号

土地		
所有形態	所有権	所有権
面積	344.14 m ²	904.30 m ²
用途地域	商業地域	準工業地域
容積率/建ぺい率	600%/80%	300%/60%

建物		
所有形態	所有権	所有権
延床面積	1,799.11 m ²	3,604.99 m ²
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 15 階建	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建
用途	共同住宅	共同住宅・店舗
建築時期	2016 年 9 月 14 日	2018 年 3 月 13 日
建築検査機関	一般財団法人日本建築センター	日本 ERI 株式会社
設計者	株式会社レーモンド設計事務所	株式会社松尾工務店一級建築士事務所
構造設計者	株式会社ビームス・デザイン・コンサルタン ト	株式会社テイ・アンド・エイ アソシエイツ
工事施工者	佐藤工業株式会社東京支店	株式会社松尾工務店

信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社 (予定)	三菱UFJ信託銀行株式会社 (予定)
信託契約期間	2023 年 9 月 29 日から 2033 年 9 月 30 日まで (予定)	2023 年 9 月 29 日から 2033 年 9 月 30 日まで (予定)
プロパティマネジメント会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 (予定)	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 (予定)
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 (予定)	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 (予定)
マスターリース種別	パス・スルー型	パス・スルー型

建物状況調査報告書の概要		
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	東京海上ディーアール株式会社
調査年月日	2023 年 5 月 11 日	2023 年 4 月 20 日
緊急修繕費	-	-
短期修繕費 (1 年以内)	-	-
長期修繕費 (12 年以内)	31,651 千円	40,626 千円
建物再調達価格	444,000 千円	888,000 千円

予想最大損失率 (PML)	3.5%	5.7%
---------------	------	------

賃貸借の状況		
時点	2023 年 7 月 31 日現在	2023 年 7 月 31 日現在
テナント総数	1	1
賃貸可能戸数	43 戸	107 戸
賃貸戸数	41 戸	107 戸
賃貸可能面積	1,513.59 m ²	2,600.11 m ²
賃貸面積	1,455.90 m ²	2,600.11 m ²
面積稼働率	96.2%	100.0%
月額賃料	7,416 千円	14,090 千円
敷金等	6,923 千円	30,266 千円

住戸タイプ

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

シングル	15 戸	92 戸
コンパクト	26 戸	14 戸
ファミリー	2 戸	0 戸
ラージ	0 戸	0 戸
ドミトリー	0 戸	0 戸
その他	0 戸	1 戸

特記事項

	該当事項はありません。	該当事項はありません。
--	-------------	-------------

No.	(5)	(6)
物件番号	T-186	T-187
物件名	シェアプレイス下北沢	レジディア御茶ノ水Ⅲ
住居表示	東京都世田谷区北沢一丁目 42 番 3 号	東京都千代田区外神田二丁目 5 番 6 号

土地		
所有形態	所有権（ただし、私道部分（地番 352 番 1）については、3600 分の 36 の共有持分）	所有権
面積	500.54 m ² （ただし、私道部分の共有持分に相当する面積を含みません。）（※2）	358.12 m ² （※3）
用途地域	第一種住居地域	商業地域
容積率/建ぺい率	200%/60%	500%/80%

建物		
所有形態	所有権	所有権
延床面積	735.38 m ²	1,301.32 m ²
構造・階数	鉄骨造陸屋根 4 階建	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建
用途	寄宿舎	共同住宅
建築時期	2021 年 9 月 14 日	2016 年 11 月 18 日
建築検査機関	ユーディーアイ確認検査株式会社	株式会社都市居住評価センター
設計者	積水ハウス株式会社 川崎シャーマン支店 一級建築士事務所	株式会社合田工務店一級建築士事務所
構造設計者	株式会社東陽建築構造設計事務所	株式会社クロスファクトリー
工事施工者	積水ハウス株式会社 川崎シャーマン支店	株式会社合田工務店東京本店

信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）	三井住友信託銀行株式会社（予定）
信託契約期間	2023 年 9 月 29 日から 2033 年 9 月 30 日まで（予定）	2024 年 4 月 18 日から 2034 年 4 月 30 日まで（予定）
プロパティマネジメント会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）
マスターリース種別	パス・スルー型	パス・スルー型

建物状況調査報告書の概要		
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	東京海上ディーアール株式会社
調査年月日	2023 年 5 月 11 日	2023 年 4 月 20 日
緊急修繕費	-	-
短期修繕費（1 年以内）	-	-
長期修繕費（12 年以内）	7,394 千円	22,524 千円
建物再調達価格	178,000 千円	316,000 千円

予想最大損失率（PML）	9.0%	5.8%
--------------	------	------

賃貸借の状況		
時点	2023 年 7 月 31 日現在	2023 年 7 月 31 日現在
テナント総数	1	1
賃貸可能戸数	43 戸	35 戸

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

賃貸戸数	43 戸	34 戸
賃貸可能面積	735.38 m ²	1,126.32 m ²
賃貸面積	735.38 m ²	1,096.19 m ²
面積稼働率	100.0%	97.3%
月額賃料	2,881 千円	5,367 千円
敷金等	2,881 千円	5,848 千円

住戸タイプ		
シングル	0 戸	17 戸
コンパクト	0 戸	17 戸
ファミリー	0 戸	1 戸
ラージ	0 戸	0 戸
ドミトリー	43 戸	0 戸
その他	0 戸	0 戸

特記事項		
	私道負担部分（共有）に係る土地（地番 352 番 1）は信託土地（地番 352 番 9）との境界を除き、未確定です。	該当事項はありません。

(※2) セットバック部分（約8.23㎡）を含みます。

(※3) 私道負担部分（約98.51㎡）を含みます。

No.	(7)	(8)
物件番号	T-188	T-189
物件名	レジディア三軒茶屋Ⅲ	レジディア千駄木
住居表示	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目 19 番 7 号	東京都台東区谷中三丁目 7 番 9 号

土地		
所有形態	所有権	所有権
面積	341.41 m ² (※4)	1,086.80 m ²
用途地域	商業地域	近隣商業地域、第一種住居地域
容積率/建ぺい率	500%/80%	300%/80%、300%/60%

建物		
所有形態	所有権	所有権
延床面積	1,811.48 m ²	2,745.30 m ²
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付き 10 階建	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建
用途	共同住宅・店舗	共同住宅・店舗
建築時期	2017 年 5 月 2 日	2017 年 10 月 6 日
建築検査機関	株式会社都市居住評価センター	日本 ERI 株式会社
設計者	株式会社合田工務店一級建築士事務所	松尾建設株式会社一級建築士事務所
構造設計者	株式会社クロスファクトリー一級建築士事務所	株式会社神田哲賢設計工房一級建築士事務所
工事施工者	株式会社合田工務店東京本店	松尾建設株式会社東京支店

信託受託者	三井住友信託銀行株式会社（予定）	三井住友信託銀行株式会社（予定）
信託契約期間	2024 年 4 月 18 日から 2034 年 4 月 30 日まで（予定）	2024 年 4 月 18 日から 2034 年 4 月 30 日まで（予定）
プロパティマネジメント会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）
マスターリース種別	パス・スルー型	パス・スルー型

建物状況調査報告書の概要		
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	東京海上ディーアール株式会社
調査年月日	2023 年 4 月 25 日	2023 年 4 月 25 日
緊急修繕費	-	-
短期修繕費（1 年以内）	-	-
長期修繕費（12 年以内）	30,512 千円	41,695 千円

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

建物再調達価格	470,000 千円	664,000 千円
予想最大損失率 (PML)	3.2%	6.4%

賃貸借の状況		
時点	2023年7月31日現在	2023年7月31日現在
テナント総数	1	1
賃貸可能戸数	49戸	50戸
賃貸戸数	47戸	49戸
賃貸可能面積	1,596.15 m ²	2,376.48 m ²
賃貸面積	1,518.83 m ²	2,326.26 m ²
面積稼働率	95.2%	97.9%
月額賃料	8,182 千円	11,757 千円
敷金等	14,304 千円	48,490 千円

住戸タイプ		
シングル	36戸	24戸
コンパクト	6戸	18戸
ファミリー	6戸	7戸
ラージ	0戸	0戸
ドミトリー	0戸	0戸
その他	1戸	1戸

特記事項		
	該当事項はありません。	該当事項はありません。

(※4) セットバック部分 (約 8.20 m²) を含みます。

No.	(9)	(10)
物件番号	S-036	R-087
物件名	東京・スチューデントハウス武蔵小杉	レジディア九大学研都市
住居表示	神奈川県川崎市中原区市ノ坪 399 番 1	福岡県福岡市西区西都一丁目 11 番 28 号

土地		
所有形態	所有権	所有権
面積	3,419.11 m ²	1,423.59 m ²
用途地域	工業地域	第一種中高層住居専用地域
容積率/建ぺい率	200%/60%	150%/60%

建物		
所有形態	所有権	所有権
延床面積	6,845.00 m ²	2,164.50 m ²
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
用途	寄宿舎	寄宿舎
建築時期	2017年1月26日	2020年3月13日
建築検査機関	ビューローベリタスジャパン株式会社	日本 ERI 株式会社
設計者	株式会社レーモンド設計事務所	株式会社フレームワークス
構造設計者	株式会社ビームス・デザイン・コンサルタン	有限会社福岡構造
工事施工者	松尾建設株式会社東京支店	株式会社松尾建設

信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社 (予定)	三菱UFJ信託銀行株式会社 (予定)
信託契約期間	2024年4月18日から2024年4月30日まで (予定)	2023年9月29日から2023年9月30日まで (予定)
プロパティマネジメント会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 (予定)	株式会社学生情報センター (予定)
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 (予定)	シグマジャパン株式会社 (予定)
マスターリース種別	賃料保証型	賃料保証型

建物状況調査報告書の概要

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

調査会社	東京海上ディーアール株式会社	東京海上ディーアール株式会社
調査年月日	2023年4月24日	2023年5月25日
緊急修繕費	-	-
短期修繕費（1年以内）	-	-
長期修繕費（12年以内）	114,487千円	24,108千円
建物再調達価格	1,738,000千円	529,000千円

予想最大損失率（PML）	6.6%	4.9%
--------------	------	------

賃貸借の状況		
時点	2023年7月31日現在	2023年7月31日現在
テナント総数	1	1
賃貸可能戸数	390戸	94戸
賃貸戸数	390戸	94戸
賃貸可能面積	6,845.00 m ²	2,164.50 m ²
賃貸面積	6,845.00 m ²	2,164.50 m ²
面積稼働率	100%	100%
月額賃料	23,010千円	4,888千円
敷金等	300千円	154千円

住戸タイプ		
シングル	0戸	0戸
コンパクト	0戸	0戸
ファミリー	0戸	0戸
ラージ	0戸	0戸
ドミトリー	390戸	94戸
その他	0戸	0戸

特記事項		
	該当事項はありません。	該当事項はありません。

No.	(11)
物件番号	R-088
物件名	レジディア九産大前
住居表示	福岡県福岡市東区松香台一丁目20番18号

土地	
所有形態	所有権
面積	1,709.95 m ²
用途地域	第一種中高層住居専用地域
容積率/建ぺい率	100%/60%

建物	
所有形態	所有権
延床面積	2,004.88 m ²
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
用途	共同住宅
建築時期	2022年1月20日
建築検査機関	ビューローベリタスジャパン株式会社
設計者	株式会社へいせい
構造設計者	株式会社田中構造設計一級建築士事務所
工事施工者	株式会社へいせい

信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
信託契約期間	2022年7月1日から2033年9月30日まで (予定)
プロパティマネジメント会社	株式会社ジェイ・エス・ビー (予定)
マスターリース会社	株式会社ジェイ・エス・ビー (予定)

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

マスターリース種別	賃料保証型
建物状況調査報告書の概要	
調査会社	東京海上ディーアール株式会社
調査年月日	2023年5月25日
緊急修繕費	-
短期修繕費（1年以内）	-
長期修繕費（12年以内）	20,243千円
建物再調達価格	479,000千円
予想最大損失率（PML）	2.6%
賃貸借の状況	
時点	2023年7月31日現在
テナント総数	1
賃貸可能戸数	80戸
賃貸戸数	80戸
賃貸可能面積	2,004.88㎡
賃貸面積	2,004.88㎡
面積稼働率	100%
月額賃料	3,912千円
敷金等	0円
住戸タイプ	
シングル	0戸
コンパクト	0戸
ファミリー	0戸
ラージ	0戸
ドミトリー	80戸
その他	0戸
特記事項	
	該当事項はありません。

上記表の項目に関する詳細は、本投資法人ホームページ内「資産の取得に関するお知らせの記載事項についてのご説明はこちら」をご参照ください。
<https://www.adr-reit.com/ir/news/>

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

5. 鑑定評価書の内容

(1)T-182 レジディア白金高輪Ⅱ

価格時点：2023年6月1日時点

鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	1,140,000 千円
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	1,140,000	DCF 法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて対象不動産の収益価格を試算した。	
直接還元法による価格	1,150,000		
潜在総収益	55,936		
賃貸料収入	54,353	現行の賃貸借契約に基づく賃料及び対象不動産を新規に賃貸した場合における賃料等を総合的に勘案して査定。	
その他収入	1,583	入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間を査定の上、更新料収入を計上したほか、実績額を参考に計上。	
有効総収益	53,261		
空室等損失相当額	2,675	類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る稼働状況や今後の動向を基に、中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。	
貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、計上不要と判断。	
賃貸事業費用	10,646		
維持管理費	2,988	過年度実績額及び類似不動産の水準を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。	
水道光熱費	600	過年度実績を参考に、類似不動産の水準、対象不動産の個別性を考慮して計上。	
管理委託費	1,035	予定契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産の報酬率、対象不動産の個別性を考慮して計上。	
公租公課	2,900	公租公課関係資料等に基づき計上。	
損害保険料	57	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。	
賃貸募集経費等	2,205	契約条件や類似不動産の賃貸条件等を参考に、新規入居者募集時に必要となる事務手数料及び過年度実績を参考に広告宣伝費等、年平均入替率と稼働率等を考慮した更新手数料を計上。	
修繕費	861	通常発生する原状回復費の水準及び賃貸人の負担割合等を基に原状回復費を計上したほか、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修繕費を計上。	
その他経費	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。	
賃貸事業損益(NOI)	42,615		
一時金の運用益	39	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1.0%の想定運用利回りを乗じて査定。	
資本的支出	1,091	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。	
正味純利益	41,563		
還元利回り	3.6%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。	
DCF 価格	1,130,000		
割引率	3.4%	類似不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。	
最終還元利回り	3.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、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及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定した。	
積算価格	1,120,000		
土地比率	81.4%		
建物比率	18.6%		
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			
特にありません。			

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	2,090,000 千円
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	2,090,000	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて対象不動産の収益価格を試算した。	
直接還元法による価格	2,110,000		
潜在総収益	98,264		
賃貸料収入	95,214	現行の賃貸借契約に基づく賃料及び対象不動産を新規に賃貸した場合における賃料等を総合的に勘案して査定。	
その他収入	3,050	入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間を査定の上、更新料収入を計上したほか、実績額を参考に計上。	
有効総収益	92,504		
空室等損失相当額	5,760	類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る稼働状況や今後の動向を基に、中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。	
貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、計上不要と判断。	
賃貸事業費用	14,583		
維持管理費	2,214	過年度実績額及び類似不動産の水準を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。	
水道光熱費	1,000	過年度実績を参考に、類似不動産の水準、対象不動産の個別性を考慮して計上。	
管理委託費	1,792	予定契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産の報酬率、対象不動産の個別性を考慮して計上。	
公租公課	4,256	公租公課関係資料等に基づき計上。	
損害保険料	96	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。	
賃貸募集経費等	3,760	契約条件や類似不動産の賃貸条件等を参考に、新規入居者募集時に必要となる事務手数料及び過年度実績を参考に広告宣伝費等、年平均入替率と稼働率等を考慮した更新手数料を計上。	
修繕費	1,465	通常発生する原状回復費の水準及び賃貸人の負担割合等を基に原状回復費を計上したほか、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修繕費を計上。	
その他経費	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。	
賃貸事業損益(NOI)	77,921		
一時金の運用益	68	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1.0%の想定運用利回りを乗じて査定。	
資本的支出	1,883	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。	
正味純利益	76,106		
還元利回り	3.6%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。	
DCF 価格	2,070,000		
割引率	3.4%	類似不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。	
最終還元利回り	3.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、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及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定した。	
積算価格	2,070,000		
土地比率	84.2%		
建物比率	15.8%		
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			
特にありません。			

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	2,000,000 千円
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	2,000,000	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて対象不動産の収益価格を試算した。	
直接還元法による価格	2,020,000		
潜在総収益	94,948		
賃貸料収入	91,677	現行の賃貸借契約に基づく賃料及び対象不動産を新規に賃貸した場合における賃料等を総合的に勘案して査定。	
その他収入	3,271	入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間を査定の上、礼金・更新料収入を計上。	
有効総収益	90,205		
空室等損失相当額	4,743	類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る稼働状況や今後の動向を基に、中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。	
貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、計上不要と判断。	
賃貸事業費用	15,755		
維持管理費	4,150	過年度実績額及び類似不動産の水準を参考に、対象不動産の個性を考慮して計上。	
水道光熱費	880	過年度実績を参考に、類似不動産の水準、対象不動産の個性を考慮して計上。	
管理委託費	1,742	予定契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産の報酬率、対象不動産の個性を考慮して計上。	
公租公課	3,818	公租公課関係資料等に基づき計上。	
損害保険料	95	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。	
賃貸募集経費等	3,646	契約条件や類似不動産の賃貸条件等を参考に、新規入居者募集時に必要となる事務手数料及び過年度実績を参考に広告宣伝費等、年平均入替率と稼働率等を考慮した更新手数料を計上。	
修繕費	1,424	通常発生する原状回復費の水準及び賃貸人の負担割合等を基に原状回復費を計上したほか、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修繕費を計上。	
その他経費	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。	
賃貸事業損益(NOI)	74,450		
一時金の運用益	68	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1.0%の想定運用利回りを乗じて査定。	
資本的支出	1,847	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。	
正味純利益	72,671		
還元利回り	3.6%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。	
DCF 価格	1,980,000		
割引率	3.4%	類似不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定。	
最終還元利回り	3.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、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及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定した。	
積算価格	1,960,000		
土地比率	79.0%		
建物比率	21.0%		
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			
特にありません。			

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	3,660,000 千円
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	3,660,000	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて対象不動産の収益価格を試算した。	
直接還元法による価格	3,690,000		
潜在総収益	177,680		
賃貸料収入	171,533	現行の賃貸借契約に基づく賃料及び対象不動産を新規に賃貸した場合における賃料等を総合的に勘案して査定。	
その他収入	6,147	入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間を査定の上、更新料収入を計上したほか、実績額を参考に計上。	
有効総収益	168,395		
空室等損失相当額	9,285	類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る稼働状況や今後の動向を基に、中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上	
貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、計上不要と判断。	
賃貸事業費用	29,579		
維持管理費	4,846	過年度実績額及び類似不動産の水準を参考に、対象不動産の個性を考慮して計上。	
水道光熱費	1,900	過年度実績を参考に、類似不動産の水準、対象不動産の個性を考慮して計上。	
管理委託費	3,063	予定契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産の報酬率、対象不動産の個性を考慮して計上。	
公租公課	9,340	公租公課関係資料等に基づき計上。	
損害保険料	185	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。	
賃貸募集経費等	8,138	契約条件や類似不動産の賃貸条件等を参考に、新規入居者募集時に必要となる事務手数料及び過年度実績を参考に広告宣伝費等、年平均入替率と稼働率等を考慮した更新手数料を計上。	
修繕費	2,107	通常発生する原状回復費の水準及び賃貸人の負担割合等を基に原状回復費を計上したほか、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修繕費を計上。	
その他経費	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。	
賃貸事業損益(NOI)	138,816		
一時金の運用益	210	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1.0%の想定運用利回りを乗じて査定。	
資本的支出	2,370	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。	
正味純利益	136,656		
還元利回り	3.7%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。	
DCF 価格	3,630,000		
割引率	3.5%	類似不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定。	
最終還元利回り	3.8%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、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及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定した。	
積算価格	3,210,000		
土地比率	76.4%		
建物比率	23.6%		
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			
特にありません。			

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(5) T-186 シェアプレイス下北沢

価格時点：2023年8月1日時点

鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	780,000 千円
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	780,000	DCF 法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて対象不動産の収益価格を試算した。	
直接還元法による価格	787,000		
潜在総収益	34,574		
賃貸料収入	34,572	周辺地域における成約賃料水準やエンドテナントの賃料水準等を勘案し、現行の賃貸借契約に基づき賃料収入を計上。	
その他収入	2	実績額を参考に計上。	
有効総収益	34,574		
空室等損失相当額	0	中長期的な見込額をもとに収入金額を査定しているため計上しない。	
貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、計上不要と判断。	
賃貸事業費用	2,062		
維持管理費	0	賃借人負担のため計上しない。	
水道光熱費	0	賃借人負担のため計上しない。	
管理委託費	240	予定契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産の報酬率、対象不動産の個性を考慮して計上。	
公租公課	1,598	公租公課関係資料等に基づき計上。	
損害保険料	39	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。	
賃貸募集経費等	0	テナント募集費用等はないため計上しない。	
修繕費	185	原状回復費用は予定契約条件を前提とするため計上しない。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勘案して修繕費を計上。	
その他経費	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。	
賃貸事業損益(NOI)	32,512		
一時金の運用益	29	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1.0%の想定運用利回りを乗じて査定。	
資本的支出	431	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。	
FF&E リザーブ	1,400	類似不動産における FF&E リザーブの水準や修繕・更新契約等を参考に査定した。	
正味純利益	30,710		
還元利回り	3.9%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。	
DCF 価格	773,000		
割引率	3.7%	類似不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定。	
最終還元利回り	4.0%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、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及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定した。	
積算価格	781,000		
土地比率	74.8%		
建物比率	23.7%		
その他付属設備	1.5%		
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			
特にありません。			

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(6) T-187 レジディア御茶ノ水Ⅲ

価格時点：2023年8月1日時点

鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	1,460,000 千円
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	1,460,000	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて対象不動産の収益価格を試算した。	
直接還元法による価格	1,470,000		
潜在総収益	69,194		
賃貸料収入	66,984	現行の賃貸借契約に基づく賃料及び対象不動産を新規に賃貸した場合における賃料等を総合的に勘案して査定。	
その他収入	2,210	入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間を査定の上、更新料収入を計上したほか、実績額を参考に計上。	
有効総収益	65,800		
空室等損失相当額	3,394	類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る稼働状況や今後の動向を基に、中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。	
貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、計上不要と判断。	
賃貸事業費用	11,606		
維持管理費	2,136	過年度実績額及び類似不動産の水準を参考に、対象不動産の個性を考慮して計上。	
水道光熱費	800	過年度実績を参考に、類似不動産の水準、対象不動産の個性を考慮して計上。	
管理委託費	1,277	予定契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産の報酬率、対象不動産の個性を考慮して計上。	
公租公課	3,351	公租公課関係資料等に基づき計上。	
損害保険料	68	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。	
賃貸募集経費等	2,440	契約条件や類似不動産の賃貸条件等を参考に、新規入居者募集時に必要となる事務手数料及び過年度実績を参考に広告宣伝費等、年平均入替率と稼働率等を考慮した更新手数料を計上。	
修繕費	1,074	通常発生する原状回復費の水準及び賃貸人の負担割合等を基に原状回復費を計上したほか、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修繕費を計上。	
その他経費	460	町会費等をその他費用として計上。	
賃貸事業損益(NOI)	54,194		
一時金の運用益	49	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1.0%の想定運用利回りを乗じて査定。	
資本的支出	1,314	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。	
正味純利益	52,929		
還元利回り	3.6%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。	
DCF 価格	1,440,000		
割引率	3.4%	類似不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定。	
最終還元利回り	3.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、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及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定した。	
積算価格	1,370,000		
土地比率	79.1%		
建物比率	20.9%		
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			
特にありません。			

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(7) T-188 レジディア三軒茶屋Ⅲ

価格時点：2023年8月1日時点

鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	2,300,000 千円
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	2,300,000	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて対象不動産の収益価格を試算した。	
直接還元法による価格	2,320,000		
潜在総収益	105,911		
賃貸料収入	103,403	現行の賃貸借契約に基づく賃料及び対象不動産を新規に賃貸した場合における賃料等を総合的に勘案して査定。	
その他収入	2,508	入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間を査定の上、更新料収入を計上。	
有効総収益	100,711		
空室等損失相当額	5,200	類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る稼働状況や今後の動向を基に、中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。	
貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、計上不要と判断。	
賃貸事業費用	15,422		
維持管理費	2,394	過年度実績額及び類似不動産の水準を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。	
水道光熱費	900	過年度実績を参考に、類似不動産の水準、対象不動産の個別性を考慮して計上。	
管理委託費	1,815	予定契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産の報酬率、対象不動産の個別性を考慮して計上。	
公租公課	5,081	公租公課関係資料等に基づき計上。	
損害保険料	99	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。	
賃貸募集経費等	3,723	契約条件や類似不動産の賃貸条件等を参考に、新規入居者募集時に必要となる事務手数料及び過年度実績を参考に広告宣伝費等、年平均入替率と稼働率等を考慮した更新手数料を計上。	
修繕費	1,410	通常発生する原状回復費の水準及び賃貸人の負担割合等を基に原状回復費を計上したほか、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修繕費を計上。	
その他経費	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。	
賃貸事業損益(NOI)	85,289		
一時金の運用益	141	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1.0%の想定運用利回りを乗じて査定。	
資本的支出	1,780	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。	
正味純利益	83,650		
還元利回り	3.6%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。	
DCF 価格	2,280,000		
割引率	3.4%	類似不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。	
最終還元利回り	3.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、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及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定した。	
積算価格	1,860,000		
土地比率	77.4%		
建物比率	22.6%		
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			
特にありません。			

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(8) T-189 レジディア千駄木

価格時点：2023年8月1日時点

鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	3,270,000 千円
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	3,270,000	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて対象不動産の収益価格を試算した。	
直接還元法による価格	3,300,000		
潜在総収益	148,058		
賃貸料収入	145,192	現行の賃貸借契約に基づく賃料及び対象不動産を新規に賃貸した場合における賃料等を総合的に勘案して査定。	
その他収入	2,866	入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間を査定の上、更新料収入を計上した。	
有効総収益	141,816		
空室等損失相当額	6,242	類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る稼働状況や今後の動向を基に、中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。	
貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、計上不要と判断。	
賃貸事業費用	20,963		
維持管理費	3,228	過年度実績額及び類似不動産の水準を参考に、対象不動産の個性を考慮して計上。	
水道光熱費	1,000	過年度実績を参考に、類似不動産の水準、対象不動産の個性を考慮して計上。	
管理委託費	2,308	予定契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産の報酬率、対象不動産の個性を考慮して計上。	
公租公課	6,604	公租公課関係資料等に基づき計上。	
損害保険料	139	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。	
賃貸募集経費等	4,849	契約条件や類似不動産の賃貸条件等を参考に、新規入居者募集時に必要となる事務手数料及び過年度実績を参考に広告宣伝費等、年平均入替率と稼働率等を考慮した更新手数料を計上。	
修繕費	1,757	通常発生する原状回復費の水準及び賃貸人の負担割合等を基に原状回復費を計上したほか、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修繕費を計上。	
その他経費	1,078	町会費及びインターネット費用等を計上。	
賃貸事業損益(NOI)	120,853		
一時金の運用益	467	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1.0%の想定運用利回りを乗じて査定。	
資本的支出	2,433	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。	
正味純利益	118,887		
還元利回り	3.6%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。	
DCF 価格	3,240,000		
割引率	3.4%	類似不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定。	
最終還元利回り	3.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、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及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定した。	
積算価格	2,810,000		
土地比率	75.3%		
建物比率	24.7%		
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			
特にありません。			

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	6,320,000 千円
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	6,320,000	DCF 法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて対象不動産の収益価格を試算した。	
直接還元法による価格	6,370,000		
潜在総収益	283,155		
賃貸料収入	279,817	エンドテナントの賃料水準等を勘案し、現行の賃貸借契約に基づき賃料収入を計上。	
その他収入	3,338	実績額を参考に計上。	
有効総収益	281,869		
空室等損失相当額	1,286	住宅部分は予定契約条件を前提とするため計上しない。駐車場部分については類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る稼働状況や今後の動向を基に、中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。	
貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、計上不要と判断。	
賃貸事業費用	20,359		
維持管理費	0	賃借人負担であるため計上しない。	
水道光熱費	0	賃借人負担であるため計上しない。	
管理委託費	72	予定契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産の報酬率、対象不動産の個性を考慮して計上。	
公租公課	15,565	公租公課関係資料等に基づき計上。	
損害保険料	362	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。	
賃貸募集経費等	0	賃借人負担であるため計上しない。	
修繕費	2,860	原状回復費用は予定契約条件を前提とするため計上しない。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修繕費を計上。	
その他経費	1,500	節水装置に係る保守費用及び予備費を計上。	
賃貸事業損益(NOI)	261,510		
一時金の運用益	0	一時金の授受はないため、計上しない。	
資本的支出	6,681	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。	
正味純利益	254,829		
還元利回り	4.0%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。	
DCF 価格	6,270,000		
割引率	3.8%	類似不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定。	
最終還元利回り	4.1%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、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及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定した。	
積算価格	5,800,000		
土地比率	70.6%		
建物比率	29.4%		
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			
特にありません。			

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	1,210,000 千円
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	1,210,000	DCF 法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて対象不動産の収益価格を試算した。	
直接還元法による価格	1,210,000		
潜在総収益	59,582		
賃貸料収入	59,579	現行の賃貸借契約に基づく賃料を計上。	
その他収入	3	実績額を参考に計上。	
有効総収益	59,402		
空室等損失相当額	180	住宅部分は賃貸借契約の内容及び賃借人の信用力等を勘案し計上しない。駐車場部分については類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る稼働状況や今後の動向を基に、中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。	
貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、計上不要と判断。	
賃貸事業費用	5,760		
維持管理費	0	賃借人負担であるため計上しない。	
水道光熱費	0	賃借人負担であるため計上しない。	
管理委託費	22	住宅部分は賃貸借契約により賃借人が建物管理業務を行うため計上しない。駐車場部分については類似不動産の報酬料率、対象不動産の個別性を考慮して計上。	
公租公課	5,024	公租公課関係資料等に基づき計上。	
損害保険料	111	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。	
賃貸募集経費等	0	建物賃貸借契約は、一棟貸しの賃貸借契約であることなどから、テナント入替又は契約更新の際のコストについては、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、計上しない。	
修繕費	603	原状回復費用は賃借人負担のため計上しない。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修繕費を計上。	
その他経費	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。	
賃貸事業損益(NOI)	53,642		
一時金の運用益	0	一時金の授受はないため、計上しない。	
資本的支出	1,406	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。	
FF&E リザーブ	200	類似不動産における FF&E リザーブの水準を参考に査定した。	
正味純利益	52,036		
還元利回り	4.3%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。	
DCF 価格	1,200,000		
割引率	4.1%	類似不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。	
最終還元利回り	4.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、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及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定した。	
積算価格	1,260,000		
土地比率	57.5%		
建物比率	42.0%		
その他付属設備	0.5%		
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			
特にありません。			

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	918,000 千円
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	918,000	DCF 法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて対象不動産の収益価格を試算した。	
直接還元法による価格	922,000		
潜在総収益	48,267		
賃貸料収入	48,264	現行の賃貸借契約に基づく賃料を計上。	
その他収入	3	実績額を参考に計上。	
有効総収益	48,267		
空室等損失相当額	0	賃貸借契約の内容及び賃借人の信用力等を勘案し計上しない。	
貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、計上不要と判断。	
賃貸事業費用	6,046		
維持管理費	240	賃貸借契約内容、過年度実績額を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上した。	
水道光熱費	500	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した。	
管理委託費	40	住宅部分は賃貸借契約により賃借人が建物管理業務を行うため計上しない。駐車場部分については類似不動産の報酬料率、対象不動産の個別性を考慮して計上。	
公租公課	4,659	公租公課関係資料等に基づき計上。	
損害保険料	101	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。	
賃貸募集経費等	0	建物賃貸借契約は、一棟貸しの賃貸借契約であることなどから、テナント入替又は契約更新の際のコストについては、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、計上しない。	
修繕費	506	原状回復費用は賃借人負担のため計上しない。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修繕費を計上。	
その他経費	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。	
賃貸事業損益(NOI)	42,221		
一時金の運用益	0	一時金の授受はないため、計上しない。	
資本的支出	1,181	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。	
FF&E リザーブ	1,399	類似不動産における FF&E リザーブの水準を参考に査定した。	
正味純利益	39,641		
還元利回り	4.3%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。	
DCF 価格	913,000		
割引率	4.1%	類似不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。	
最終還元利回り	4.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、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及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定した。	
積算価格	986,000		
土地比率	47.0%		
建物比率	51.2%		
その他付属設備	1.8%		
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			
特にありません。			

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

6. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

取得予定資産（T-187 レジディア御茶ノ水Ⅲ、T-188 レジディア三軒茶屋Ⅲ、T-189 レジディア千駄木、S-036 東京・スチューデントハウス武蔵小杉）に係る信託受益権譲渡契約（以下総称して「本契約」といいます。）については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等^(注)に該当します。

本契約においては、本投資法人又は相手方に本契約の条項につき違反があったときは、違約された者は本契約を解除し、違約金として契約解除された当該不動産又は当該受益権の売買代金の20%相当額を請求することができるものとされています。

ただし、本契約に基づく取得予定資産の売買には、本投資法人が取得予定資産の取得に必要な資金調達がなされたことを停止条件とする特約が付されています。そのため、本投資法人が取得資金を調達することができない場合、本契約は売主に通知することにより解除できるものとされており、本投資法人に帰責事由がある場合を除き、本投資法人は本契約の解除について売主に対し違約金支払いの義務を負いません。

(注) 先日付での売買契約であって、契約締結から1年以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

7. 取得先の概要

- (1) T-182 レジディア白金高輪Ⅱ、T-183 レジディア目黒Ⅳ、T-187 レジディア御茶ノ水Ⅲ、T-188 レジディア三軒茶屋Ⅲ、T-189 レジディア千駄木

名称	伊藤忠商事株式会社
所在地	大阪府大阪市北区梅田三丁目1番3号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 COO 石井 敬太
主要な事業内容	繊維、機械、金属、エネルギー、化学品、食料、住生活、情報、保険、物流、建設、金融の各分野において、国内、輸出入及び三国間取引を行うほか、国内外における事業投資など、幅広いビジネスを展開。
資本金	253,448 百万円
設立年月日	1949 年 12 月 1 日
総資産	13,111,652 百万円 (2023 年 3 月末現在)
株主資本	4,819,511 百万円 (2023 年 3 月末現在)
純資産	5,463,627 百万円 (2023 年 3 月末現在)
大株主及び持株比率	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) (16.25%) 他 (2023 年 3 月末現在)
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	2023 年 7 月末日現在において当該会社は本投資法人の発行済投資口数の 2.5% の投資口を保有しています。また、当該会社は本資産運用会社の株主であり、投資信託及び投資法人に関する法律に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

人 的 関 係	本日現在において、本資産運用会社の役職員のうち当該会社から 1 名の出向者が所属しております。
取 引 関 係	2023 年 7 月期における特定資産の売買取引等の状況は以下のとおりです。 買付額等 0 円 売付額等 0 円
関連当事者への 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。また、当該会社は、本資産運用会社の親会社であり、関連当事者に該当します。

- (2) T-184 レジディア文京小石川Ⅱ、T-185 レジディア品川シーサイド、T-186 シェアプレイス下北沢、S-036 東京・スチューデントハウス武蔵小杉

名称	伊藤忠都市開発株式会社
所在地	東京都港区赤坂二丁目 9 番 11 号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 松 典男
主要な事業内容	マンション、戸建等の建設・分譲事業、不動産の運用・管理・コンサルティング事業 等
資本金	10,225 百万円
設立年月日	1997 年 12 月 1 日
総資産	-
株主資本	-
純資産	-
大株主及び持株比率	伊藤忠商事株式会社 (100.0%)
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資 本 関 係	本資産運用会社の発行済株式総数の 20.0%を保有する株式会社であり、本投資法人のサポートライン会社です。
人 的 関 係	本日現在において、本資産運用会社の役職員のうち当該会社から 1 名の出向者が所属しております。
取 引 関 係	2023 年 7 月期における特定資産の売買取引等の状況は以下のとおりです。 買付額等 0 円 売付額等 0 円
関連当事者への 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。また、当該会社は、本資産運用会社の親会社である伊藤忠商事株式会社の子会社 (100%) であり、関連当事者に該当します。

- (3) R-087 レジディア九大学研都市、R-088 レジディア九産大前

取得予定先は国内の株式会社ですが、先方より同意を得られなかったため、詳細については開示いたしません。なお、同社は本投資法人又は資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当いたしません。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

8. 取得先の状況

(1) T-182 レジディア白金高輪Ⅱ

物件所有者等の状況	前所有者等	前々所有者等
会社名・氏名	伊藤忠商事株式会社	特別な利害関係にあるもの以外
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の内部規程で定める利害関係者	-
取得経緯・理由等	賃貸住宅の開発目的	-
取得価格	開発目的のため省略	-
取得時期	(土地) 2014年6月 (建物) 2015年8月	-

(2) T-183 レジディア目黒Ⅳ

物件所有者等の状況	前所有者等	前々所有者等
会社名・氏名	伊藤忠商事株式会社	特別な利害関係にあるもの以外
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の内部規程で定める利害関係者	-
取得経緯・理由等	賃貸住宅の開発目的	-
取得価格	開発目的のため省略	-
取得時期	(土地) 2014年8月、2014年10月 (建物) 2016年1月	-

(3) T-184 レジディア文京小石川Ⅱ

物件所有者等の状況	前所有者等	前々所有者等
会社名・氏名	伊藤忠都市開発株式会社	特別な利害関係にあるもの以外
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の内部規程で定める利害関係者	-
取得経緯・理由等	賃貸住宅の開発目的	-
取得価格	開発目的のため省略	-
取得時期	(土地) 2014年7月 (建物) 2016年9月	-

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(4) T-185 レジディア品川シーサイド

物件所有者等の状況	前所有者等	前々所有者等
会社名・氏名	伊藤忠都市開発株式会社	特別な利害関係にあるもの以外
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の内部規程で定める利害関係者	-
取得経緯・理由等	賃貸住宅の開発目的	-
取得価格	開発目的のため省略	-
取得時期	(土地) 2014年4月 (建物) 2018年3月	-

(5) T-186 シェアプレイス下北沢

物件所有者等の状況	前所有者等	前々所有者等
会社名・氏名	伊藤忠都市開発株式会社	特別な利害関係にあるもの以外
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の内部規程で定める利害関係者	-
取得経緯・理由等	賃貸住宅の開発目的	-
取得価格	開発目的のため省略	-
取得時期	(土地) 2017年10月 (建物) 2021年9月	-

(6) T-187 レジディア御茶ノ水Ⅲ

物件所有者等の状況	前所有者等	前々所有者等
会社名・氏名	伊藤忠商事株式会社	特別な利害関係にあるもの以外
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の内部規程で定める利害関係者	-
取得経緯・理由等	賃貸住宅の開発目的	-
取得価格	開発目的のため省略	-
取得時期	(土地) 2014年9月 2015年7月 2023年7月(注) (建物) 2016年11月	-

(注) 本件敷地の内、一部の土地(98.51㎡)は私道であり、前所有者が第三者から2023年7月に1,000千円で買い受けた上で本投資法人と売買するものとなります。前所有者が当該私道の取得に要した登記関連費用407千円は前所有者と本投資法人との間で精算する予定です。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(7) T-188 レジディア三軒茶屋Ⅲ

物件所有者等の状況	前所有者等	前々所有者等
会社名・氏名	伊藤忠商事株式会社	特別な利害関係にあるもの以外
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の内部規程で定める利害関係者	-
取得経緯・理由等	賃貸住宅の開発目的	-
取得価格	開発目的のため省略	-
取得時期	(土地) 2015年3月 2015年4月 (建物) 2017年5月	-

(8) T-189 レジディア千駄木

物件所有者等の状況	前所有者等	前々所有者等
会社名・氏名	伊藤忠商事株式会社	特別な利害関係にあるもの以外
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の内部規程で定める利害関係者	-
取得経緯・理由等	賃貸住宅の開発目的	-
取得価格	開発目的のため省略	-
取得時期	(土地) 2014年11月 2014年12月 (建物) 2017年10月	-

(9) S-036 東京・スチューデントハウス武蔵小杉

物件所有者等の状況	前所有者等	前々所有者等
会社名・氏名	伊藤忠都市開発株式会社	特別な利害関係にあるもの以外
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の内部規程で定める利害関係者	-
取得経緯・理由等	賃貸住宅の開発目的	-
取得価格	開発目的のため省略	-
取得時期	(土地) 2014年12月 2015年4月 (建物) 2017年1月	-

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(10) R-087 レジディア九大学研都市、R-088 レジディア九産大前

特別な利害関係にある者からの取得ではないため、記載を省略します。

9. 取得予定資産にかかる本資産運用会社の利害関係について

- (1) 上記 8. 取得先の状況（特別な関係にある者からの物件取得）に記載の利害関係者との取引に際しては、本資産運用会社の内部規程「利害関係者との取引規程」に定める規定に従い、所要の手続きを経ています。
- (2) 本投資法人は、上記取得予定資産のうち T-182 レジディア白金高輪Ⅱ、T-183 レジディア目黒Ⅳ、T-184 レジディア文京小石川Ⅱ、T-185 レジディア品川シーサイド、T-186 シェアプレイス下北沢、T-187 レジディア御茶ノ水Ⅲ、T-188 レジディア三軒茶屋Ⅲ、T-189 レジディア千駄木、S-036 東京・スチューデントハウス武蔵小杉については、マスターリース兼プロパティ・マネジメント業務を本資産運用会社の利害関係者である伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社に委託する予定です。そのため、同社との建物賃貸借兼管理運営業務委託契約等の締結に関して、内部規程に従い所要の手続きを経る予定です。

10. 耐震性等に関する事項

取得予定資産（R-088 レジディア九産大前を除く）については、2007年6月に施行された建築基準法の改正に基づき指定構造計算適合性判定機関により、構造計算適合性判定の通知を受けております。

R-088 レジディア九産大前については、構造計算書の妥当性につき第三者の調査を実施し、構造計算書等に故意の改ざん、偽造等の不正は見受けられず、法律に準拠した構造計算が実施されたものと判断する旨の調査結果を得ています。

調査会社の概要

商号	東京海上ディーアール株式会社
本店所在地	東京都千代田区大手町一丁目5番1号
代表者	代表取締役社長 堤 伸浩
資本の額	100 百万円
大株主	東京海上ホールディングス株式会社
主な事業の内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 安全・防災・衛生・環境・製品安全・情報管理等に関する調査、研究、情報提供、診断、コンサルティング、セミナー開催、出版、及び研修業務 2. 企業等が行う安全・防災・衛生・環境・製品安全・情報管理等に関する業務や事務の受託 3. 建築工事・土木工事・設備工事、土壌汚染除去工事等の設計、施工、及び監理 4. マーケット情報の収集・分析、リスク測定、企業価値の算定業務等のデューデリジェンス業務 等
本投資法人及び本資産運用会社との関係	特になし

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

11. 媒介の概要

該当事項はありません。

12. 今後の見通し

本日付で公表した「2024年1月期（第27期）の運用状況の予想の修正及び2024年7月期（第28期）の運用状況の予想に関するお知らせ」に記載のとおりです。

以 上

アドバンス・レジデンス投資法人とは

伊藤忠グループの資産運用会社「伊藤忠リート・マネジメント株式会社」が運用する、Jリート最大級の住宅特化型リートです。東京都心を中心に全国に270物件超の賃貸住宅を保有し、資産規模は4,700億円（取得価格合計）を超えています。住宅という安定したアセット、Jリート最大級の積立金（剰余金）を活用し、長期安定的な分配が期待できるディフェンシブ性の強いJリートです。

※「アドバンス」は、伊藤忠リート・マネジメント株式会社が運用する不動産投資法人の共通ブランドネームです。

本投資法人のホームページアドレス：<https://www.adr-reit.com>

資産運用会社のホームページアドレス：<https://www.itc-rm.co.jp/>

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。