

平成26年8月22日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区永田町二丁目4番8号
ニッセイ永田町ビル7階
大和ハウス・レジデンシャル投資法人
代表者名 執行役員 多田 哲治
(コード番号：8984)

資産運用会社名
大和ハウス・アセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 土田 耕一
問合せ先 取締役財務企画部長 漆間 裕隆
TEL. 03-3595-1265

国内不動産信託受益権（油壺マリーナヒルズ）の取得に関するお知らせ

大和ハウス・レジデンシャル投資法人（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大和ハウス・アセットマネジメント株式会社（以下、「資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり国内不動産信託受益権の取得を決定しましたのでお知らせします。

記

1. 取得の経緯及び理由等

資産運用会社は、平成24年10月11日付で、高齢化が進展していく中で今後も一定の需要が見込まれる高齢者向け住宅（サービス付き高齢者向け住宅(注1)、有料老人ホーム(注2)、その他介護サービスの提供等により専ら高齢者の単身又は夫婦世帯を居住者とすることを予定した賃貸住宅又は介護施設等をいいます。）の取得に関連した方針及び基準を追加して、平成25年6月に本投資法人の高齢者向け住宅の第1号案件として「アーバンリビング稲毛」を大和ハウス工業株式会社（以下、「大和ハウス工業」といいます。）から取得しました。

資産運用会社は、その後も高齢者向け住宅の取得について大和ハウス工業と協議を重ね、今般、第2号案件として、介護付有料老人ホーム「油壺マリーナヒルズ」の取得（以下、「本取得」といいます。）を決定しました。

「油壺マリーナヒルズ」は、大和ハウス工業が企画・設計・施工した高齢者向け住宅であり、「アーバンリビング稲毛」と同様に銀座メディカルグループの一員である株式会社日本ライフデザイン（注3）がオペレーター（注4）として運営を行う介護付有料老人ホームです。

大和ハウス工業は、マスターリース会社及びプロパティ・マネジメント会社として本物件の管理・運営のサポートを行う予定です。

また、本投資法人は、本取得時に大和ハウス工業との間で賃料保証型のマスターリース契約を締結する予定です。

2. 「高齢者向け住宅」取得に伴うデュー・ディリジェンス等の体制について

資産運用会社は、「高齢者向け住宅」取得に際して居住施設とは異なる高齢者向け住宅特有のリスクを念頭において、原則として、資産運用会社が運営能力及び信用力を有すると判断したオペレーター、又は大和ハウスグループへの一括賃貸や大和ハウスグループの運営に関するサポートが期待できる等の物件に対して、当面はポートフォリオ全体に占める高齢者向け住宅の割合を5%程度、100億円を上限として、限定的に高齢者向け住宅取得に取り組んでいく方針としています。

資産運用会社は、本取得に際して、高齢者向け住宅の分析に専門性を有する会社（以下、「DD会社」といいます。）(注5)にデュー・ディリジェンス（以下、「DD」といいます。）を委託し、市場分析、オペレーターの施設運営方針及び施設の運営状況の調査をしていると同時に、資産運用会社においても、独自にオペレーターの信用リスクや施設の収益性等の状況について分析を行っています。

また、取得後についても、継続的にDD会社及び資産運用会社による運営状況等のモニタリングを実施していきます。

- (注1) 「サービス付き高齢者向け住宅」とは、専ら高齢者の単身又は夫婦世帯を居住者とすることを予定した住宅のうち、高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を居住者が受けることを予定した住宅をいいます。
- (注2) 「有料老人ホーム」とは、老人福祉法（昭和38年7月11日法律第133号。その後の改正を含みます。）に定める有料老人ホームをいいます。
- (注3) 「銀座メディカルグループ」及び「株式会社日本ライフデザイン」の概要については、後記「【参考情報】オペレーターの概要」をご参照下さい。
- (注4) 「オペレーター」とは、高齢者向け住宅について、必要となるサービスの提供等を行うものをいいます。
- (注5) 会社の概要については、後記「【参考情報】DD会社の概要」をご参照下さい。

3. 本取得の概要

物件の名称	油壺マリーナヒルズ
取得予定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権（注1）
取得価格（注2）	1,100,000,000円
取得先	大和ハウス工業株式会社
売買契約締結予定日	平成26年9月1日
取得予定日	平成26年9月1日又は売主と買主が別途合意する日
決済方法	引渡時全額支払
取得資金	本日付で別途公表した「資金の借入に関するお知らせ」に記載の借入金及び自己資金

(注1) 本日現在は現物不動産ですが、取得予定日までに現所有者は本物件を信託受託者に信託し、本投資法人は、かかる信託の受益権を取得する予定です。

(注2) 取得にかかる諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。

4. 油壺マリーナヒルズの取得について

(1) 物件の概要

所在地等		賃貸借の概況（平成26年7月31日現在）		
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権（注1）	テナント総数	1	
現所有者	大和ハウス工業株式会社	賃貸可能戸数（戸）	1（注3）	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社（予定）（注1）	賃貸戸数（戸）	1（注3）	
信託期間満了日	平成36年8月31日（注1）	賃貸可能面積（㎡）	3,901.14（注4）	
所在地	地番：神奈川県三浦市三崎町諸磯字白須1523番1	賃貸面積（㎡）	3,901.14（注4）	
	住所：神奈川県三浦市三崎町諸磯字白須1523番地1（注2）	月額賃料（共益費込）（千円）	非開示（注5）	
土地	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	
	面積（㎡）	2,207.05	稼働率（%）	
	用途地域	第1種中高層住居専用地域	PM会社	
	建ぺい率/容積率	40%/200%	マスターリース会社	
建物	所有形態	所有権	マスターリース種別	
	用途	老人ホーム	タイプ内訳	
	延床面積（㎡）	3,901.14	タイプ	戸数比率（%）
	構造・階数	S、陸屋根5階建	コンパクトタイプ	-
	建築年月日	平成20年4月18日	ファミリータイプ	-
担保設定の有無	なし			
エンジニアリング・レポートの概要				
建物調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	地震リスク分析調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
レポート日付	平成26年8月	レポート日付	平成26年6月	
緊急修繕費（千円）	0	地震予想損失率（%）	8.8	
短期修繕費（1年以内）（千円）	0	土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
長期修繕費（12年間）（千円）	29,198	レポート日付	平成26年8月	
建物再調達価格（千円）	829,200	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません。	
建築主・設計者・構造設計者・施工者及び建築確認機関				
建築主	大和ハウス工業株式会社 横浜支店	施工者	大和ハウス工業株式会社 横浜支店	
設計者	大和ハウス工業株式会社 横浜支店 建築設計部一級建築士事務所	建築確認機関	ビューローベリタスジャパン株式会社	
構造設計者	株式会社イク建築事務所			
その他情報				
(注1) 本日現在は現物不動産ですが、取得予定日までに現所有者は本物件を信託受託者に信託し、本投資法人は、かかる信託				

<p>の受益権を取得する予定です。</p> <p>(注2) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。</p> <p>(注3) 専有部分の戸数は106戸ですが、テナント1社に対して一括して賃貸しているため、賃貸可能戸数を1戸として記載しています。</p> <p>(注4) テナント1社に対して一括して賃貸しているため、賃貸借契約に記載の賃貸面積(共用部分を含む面積)を記載しています。</p> <p>(注5) 開示について同意が得られていないため、非開示としています。</p>
立地環境等の物件特性
<p>京急久里浜線「三崎口」駅からバス約15分、徒歩約10分の距離にあり、周辺は、低層の一般住宅、老人ホーム等が混在する地域です。</p>
特記事項
<p>平成23年10月に施行された三浦都市計画高度地区により、本物件所在地は第一種高度地区に指定されており、絶対高さ制限について本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。</p>

【上記表の記載事項の説明】

物件の概要については、特段の記載がない限り、平成26年7月31日現在における情報を記載しています。

a. 「所在地等」欄に関する説明

- (i) 「現所有者」欄には、取得予定資産を本投資法人に譲渡する者を記載しています。
- (ii) 「信託受託者」欄には、取得予定資産の信託受託者又は信託受託者となる予定の者を記載しています。
- (iii) 「所在地(地番)」欄には、取得予定資産の登記簿上表示されている地番(複数ある場合にはそのうちの1筆の地番)を、「所在地(住所)」欄には、取得予定資産の住居表示(住居表示のない取得予定資産は、登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの1所在地))を、それぞれ記載しています。
- (iv) 土地及び建物の「所有形態」欄には、取得予定資産に関して信託受託者又は現所有者が保有する権利の種類を記載しています。
- (v) 土地の「面積」欄には、登記簿上表示されている地積の合計を記載しています。
- (vi) 土地の「用途地域」欄には、都市計画法(昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。)第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- (vii) 土地の「建ぺい率」欄には、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建ぺい率の上限値(指定建ぺい率)を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建ぺい率は異なる場合があります。
- (viii) 土地の「容積率」欄には、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容積率の上限値(指定容積率)を記載しています。指定容積率は、敷地に接する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率は異なる場合があります。
- (ix) 建物の「用途」欄には、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- (x) 建物の「延床面積」欄には、登記簿上表示されている建物の各階の床面積の合計を記載しています。
- (xi) 建物の「構造・階数」欄には、登記簿上表示されている構造を記載しています。なお、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ次を表します。
RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造
- (xii) 建物の「建築年月日」欄には、登記簿上表示されている新築時点を記載しています。

b. 「賃貸借の概況」欄に関する説明

- (i) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、平成26年7月31日現在の情報を記載しており、取得予定資産の現所有者から提供を受けた数値及び情報を基に記載しています。
- (ii) 「テナント総数」欄には、マスターリース会社とマスターリース契約(一括賃貸借契約)が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。この場合、マスターリース会社が賃貸人となることの同意をすべてのエンド・テナントより取得したものと想定して賃貸戸数を計算しています。また、同一の者が同一物件において複数の貸室を賃借している場合には、1テナントとして記載しています。
- (iii) 「賃貸可能戸数」欄には、平成26年7月31日現在、取得予定資産について、賃貸が可能となる戸数を記載しています。
- (iv) 「賃貸戸数」欄には、平成26年7月31日現在、取得予定資産について、エンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結されている戸数を記載しています。
- (v) 「賃貸可能面積」欄には、取得予定資産について、賃貸が可能となる面積を平成26年7月31日現在の情報を基に記載しています。
- (vi) 「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、平成26年7月31日現在、取得予定資産について、エンド・テナントとの間で賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。
- (vii) 「月額賃料(共益費込)」欄には、原則として、マスターリース種別が「パス・スルー型」の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料(共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料及び消費税等は除きます。)の合計額を記載しています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合には、マスターリース会社と各不動産若しくは信託不動産所有者との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括賃貸を受けている転貸人との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書に表示された月間保証賃料(共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料及び消費税等は除きます。)の合計額を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、パス・スルー型月額賃料及び賃料保証型月額賃料の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて記載しています。
- (viii) 「敷金・保証金等」欄には、原則として、マスターリース種別が「パス・スルー型」の場合、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき各エンド・テナントに対して返還義務を負う敷金・保証金等の残高の合計を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合、マスターリース会社と各不動産若しくは信託不動産所有者との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括賃貸を受けている転借人との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書に基づく敷金保証金等の残高を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、パス・スルー型敷金・保証金等及び賃料保証型敷金・保証金等の合計額を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (ix) 「稼働率」欄には、取得予定資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (x) 「PM会社」欄には、取得予定資産について、プロパティ・マネジメント業務を委託し又は委託する予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- (xi) 「マスターリース会社」欄には、取得予定資産について、第三者に転賃することを目的とした一括賃貸借契約を本投資法人又は信託受託者との間で締結し又は締結する予定の賃借人を記載しています。
- (xii) 「マスターリース種別」欄には、賃料保証のないマスターリース契約が締結されている又は締結される予定のものについて「パス・スルー型」、賃料保

証が付されているマスターリース契約が締結されている又は締結される予定のものについて「賃料保証型」と記載しています。「パス・スルー型」については、現実に転賃借がなされた場合にのみ、賃料を収受することができます。

c. 「タイプ内訳」欄に関する説明

(i) 「タイプ内訳」欄は、以下記載の分類に従って記載しています。

	専有面積
コンパクトタイプ	60㎡以下
ファミリータイプ	60㎡超

(ii) 「戸数比率」欄には、取得予定資産の各タイプにおける賃貸可能戸数（ただし、店舗その他住居以外の用途のものを除きます。）に占める各タイプの賃貸戸数の割合を、小数第1位を四捨五入して記載しています。従って、記載されている比率の合計が100%にならない場合があります。

d. 「エンジニアリング・レポートの概要」欄に関する説明

(i) 「エンジニアリング・レポートの概要」欄は、取得予定資産に関して作成されたエンジニアリング・レポートの記載に基づいて記載しています。

(ii) 「地震予想損失率」欄には、年超過確率0.21%（再現期間475年）で生じる損害の予想損失額を再調査価格（注）に対する比率（%）で示した数値を記載しています。

（注）再調査価格：既存建築物を調査時に新築した場合の費用をいいます。

e. 「その他情報」欄に関する説明

「その他情報」欄には、取得予定資産の概要の各項目の記載について、本投資法人が注記が必要と考える事項に関する説明を記載しています。

f. 「立地環境等の物件特性」欄に関する説明

「立地環境等の物件特性」欄は、取得予定資産に係る不動産鑑定評価書等の記載に基づいて、取得予定資産に関する基本的性格、特徴等を記載しています。

g. 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄には、以下の事項を含む、取得予定資産の権利関係や利用等で本投資法人が重要と考える事項のほか、取得予定資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して本投資法人が重要と考える事項を記載しています。

(i) 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの

(ii) 権利関係等にかかる負担又は制限の主なもの

(iii) 取得予定資産の境界を越えた構築物等があるが協定書等が締結されていない場合や境界確認等に問題がある場合の主なもの

(iv) 共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

(2) 取得先の概要

商号	大和ハウス工業株式会社	
本店所在地	大阪市北区梅田三丁目3番5号	
代表者	代表取締役社長 大野 直竹	
主な事業の内容	総合建設業	
資本金	161,699百万円（平成26年3月31日現在）	
設立年月日	昭和22年3月4日	
純資産	820,683百万円（平成26年3月31日現在）	
総資産	1,798,797百万円（平成26年3月31日現在）	
大株主及び持株比率 （平成26年3月31日現在）	株主名	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）	5.25%
	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	4.48%
	株式会社三井住友銀行	2.44%
本投資法人又は資産運用会社との関係		
資本関係	当該会社は、平成26年2月28日現在において、本投資法人の発行済投資口数の10.08%の投資口を保有しています。 また、当該会社は、平成26年7月31日現在において、資産運用会社の発行済株式数の100%を保有しています。	
人的関係	平成26年7月31日現在において、資産運用会社の役職員のうち13名が当該会社からの出向者です。	
取引関係	当該会社は、本投資法人及び資産運用会社とサポート協定を締結し、居住施設等に関する優先的売買交渉権やウェアハウジング機能等が提供されています。また、本投資法人が保有する不動産等のPM業務受託先及び賃借人（マスターリース会社）です。	
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人及び資産運用会社の関連当事者に該当します。また、当該会社は、資産運用会社の親会社です。	
その他	当該会社は、資産運用会社の社内規程に定める利害関係者に該当します。	

(3) 媒介の概要
①媒介者の概要

商号	三井住友信託銀行株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
代表者の役職・氏名	取締役社長 常陰 均
主な事業の内容	信託銀行業
資本金	342,037百万円(平成26年3月31日現在)
設立年月日	大正14年7月28日
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	平成26年7月31日現在において、本投資法人と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	平成26年7月31日現在において、資産運用会社の役職員のうち1名が当該会社からの出向者です。
取引関係	当該会社は本投資法人及び資産運用会社と不動産等の仲介情報提供に関する基本協定を締結し、収益用不動産に関する売却・仲介情報が提供されています。また、本投資法人の資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人、特別口座管理機関、投資法人債管理者、投資法人債に関する一般事務受託者、信託受託者及び借入先です。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人及び資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人及び資産運用会社の関連当事者には該当しません。
その他	当該会社は、資産運用会社の社内規程に定める利害関係者に該当します。

②媒介手数料の金額

5,000千円

(注) 消費税相当額等は含んでいません。

(4) 物件取得者等の状況

物件名称	油壺マリーナヒルズ	
物件所有者等の状況	現所有者	前所有者
会社名・氏名	大和ハウス工業株式会社	該当はありません。
特別な利害関係にある者との関係	上記「(2)取得先の概要」参照	
取得経緯・理由等	自社開発物件	
取得価額	—	
取得時期	—	

(5) 利害関係人等との関係

取得先、PM会社及びマスターリース会社である大和ハウス工業並びに媒介者及び信託受託者である三井住友信託銀行株式会社が資産運用会社の社内規程に定める利害関係者に該当しますが、資産運用会社の社内規定「利害関係者取引規程」に従い、所要の手続きを経ています。

5. 耐震性等に関する事項

取得予定資産は、建築基準法に従い指定構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定を受けているため、耐震性能等に関する第三者機関の調査を経していません。

また、本投資法人は、物件を取得する際のDDIにおいて、確認検査機関による建築確認の調査とは別に、構造設計図や構造計算書等を用いた図面審査及び現地調査等により、地震リスク診断を実施しています。

6. 今後の見通しについて

平成27年2月期（平成26年9月1日～平成27年2月28日）の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想の修正はありません。

以 上

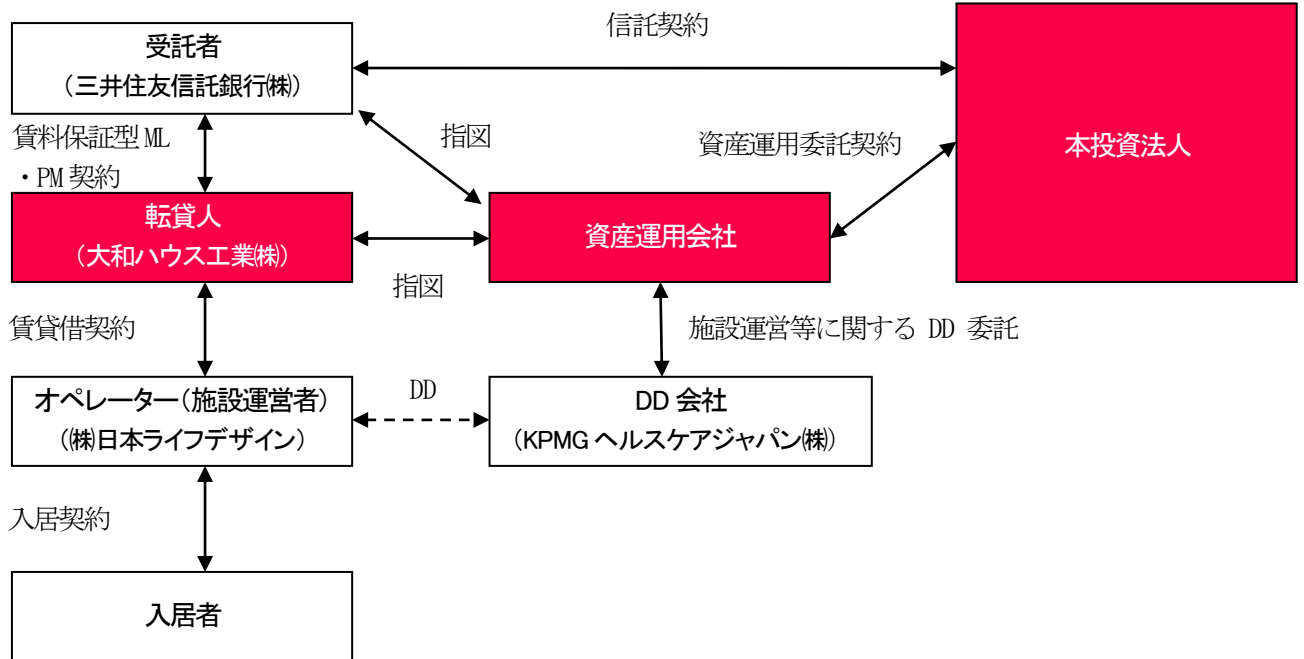
※ 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※ 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.daiwahouse-resi-reit.co.jp/>

【参考情報】

1. 取得後におけるスキーム図、オペレーター及びDD会社の概要

(1) 取得後におけるスキーム図



(2) オペレーターの概要

商号	株式会社日本ライフデザイン
本店所在地	東京都中央区銀座七丁目4番12号
代表者の役職・氏名	代表取締役 加藤 文雄
主な事業の内容	有料老人ホームの経営を中核とした、各種介護サービスの運営業務
資本金	1億8,820万円(平成26年3月31日現在)
設立年月日	平成15年5月13日
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	本投資法人及び資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人及び資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人及び資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人及び資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人及び資産運用会社の関連当事者には該当しません。
運営施設	介護付有料老人ホーム アーバンリビング稲毛(千葉県千葉市) 介護付有料老人ホーム 葉山の丘(神奈川県三浦郡葉山町) ショートステイ・デイサービス やまと笑楽庵(神奈川県大和市) グループホーム・デイサービス ゆうらく(神奈川県川崎市) ショートステイ・リハビリ特化型デイサービス TAKE(神奈川県横須賀市) リハビリ特化型デイサービス ARK 葉山の森(神奈川県三浦郡葉山町)
その他	<銀座メディカルグループ> 平成24年3月30日に設立された株式会社銀座メディカルを母体として、全国に5法人、34事業所、職員数624名を展開しています。(平成26年3月31日現在)株式会社日本ライフデザインは銀座メディカルグループ傘下の中核法人であります。

(3) DD 会社の概要

商号	KPMGヘルスケアジャパン株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号 丸の内トラストタワーN館
代表者の役職・氏名	代表取締役 大割 慶一
主な事業の内容	アドバイザー事業
資本金	10百万円(平成26年7月31日現在)
設立年月日	平成12年2月9日
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	本投資法人及び資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人及び資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人及び資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人及び資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人及び資産運用会社の関連当事者には該当しません。

2. 不動産鑑定評価の概要

不動産鑑定業者	一般財団法人 日本不動産研究所	価格時点 平成26年8月1日 鑑定評価を行った日 平成26年8月6日
鑑定評価額	1,170,000,000	
A. 積算価格	959,000,000	
B. 収益価格	1,170,000,000	
1. 直接還元法による収益価格	1,180,000,000	
(1) 総収益	87,498,000	①+②+③+④+⑤-⑥
① 賃料収入	87,498,000	
② 共益費収入	—	
③ 水道光熱費収入	—	
④ 駐車場収入	—	
⑤ その他収入	—	
⑥ 空室損失等	—	
(2) 総費用	7,859,000	a. から h. までの合計
a. 維持管理費	—	
b. 水道光熱費	—	
c. 修繕費	1,275,000	
d. プロパティマネジメントフィー	—	
e. テナント募集費用等	—	
f. 公租公課	5,323,000	
g. 損害保険料	261,000	
h. その他費用	1,000,000	
(3) 賃貸純収益	79,639,000	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益等	1,078,000	
(5) 資本的支出	3,050,000	査定による (エンジニアリング・レポートを勘案)
(6) 正味純収益	77,667,000	(3) + (4) - (5)
(7) 還元利回り	6.6%	
2. DCF 法による収益価格	1,160,000,000	
割引率	6.4%	
最終還元利回り	6.8%	

※参考

鑑定 NOI 利回り (注)	7.2%
----------------	------

(注)「鑑定 NOI 利回り」は、上記不動産鑑定評価書における直接還元法の賃貸純収益を取得価格で除することにより、資産運用会社が計算したものであり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

3. 本取得後の不動産ポートフォリオ一覧

	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得(予定)年月日 (注2)	取得(予定) 価格 (注3)	投資比率 (注4)	
居住施設	エリア1	1001	クイズ恵比寿	平成18年3月22日	7,650	3.2%	
		1002	カスターリア麻布十番七面坂	平成18年3月22日	4,500	1.9%	
		1003	カスターリア芝公園	平成18年3月22日	2,630	1.1%	
		1004	カスターリア銀座	平成18年3月22日	2,520	1.1%	
		1005	カスターリア広尾	平成18年3月22日	2,220	0.9%	
		1006	カスターリア日本橋	平成18年3月22日	1,200	0.5%	
		1007	カスターリア八丁堀	平成19年3月7日	2,300	1.0%	
		1008	カスターリア麻布十番	平成19年6月21日	2,910	1.2%	
		1009	カスターリア麻布十番II	平成19年6月21日	2,690	1.1%	
		1010	カスターリア新宿夏目坂	平成19年6月21日	1,865	0.8%	
		1011	カスターリア銀座II	平成19年6月21日	1,800	0.8%	
		1012	カスターリア渋谷櫻丘	平成19年6月21日	1,400	0.6%	
		1015	カスターリア西麻布霞町	平成22年4月1日	2,143	0.9%	
		1016	カスターリアお茶の水	平成22年4月1日	1,770	0.7%	
		1017	カスターリア参宮橋	平成22年4月1日	1,393	0.6%	
		1018	カスターリア水天宮	平成22年4月1日	1,279	0.5%	
		1019	カスターリア水天宮II	平成22年4月1日	1,138	0.5%	
		1020	カスターリア新富町	平成22年4月1日	932	0.4%	
		1021	カスターリア新富町II	平成22年4月1日	825	0.3%	
		1022	カスターリア原宿	平成22年4月1日	887	0.4%	
		1023	カスターリア代々木上原	平成22年4月1日	608	0.3%	
		1024	カスターリア千駄ヶ谷	平成22年4月1日	555	0.2%	
		1025	カスターリア新宿7丁目	平成22年4月1日	464	0.2%	
		1027	カスターリア人形町	平成22年4月1日	947	0.4%	
		1028	カスターリア人形町II	平成22年4月1日	1,070	0.5%	
		1029	カスターリア新御茶ノ水	平成22年4月1日	914	0.4%	
		1030	カスターリア東日本橋II	平成22年4月1日	1,370	0.6%	
		1031	カスターリア神保町	平成22年4月1日	1,160	0.5%	
		1032	カスターリア新富町III	平成22年4月1日	675	0.3%	
		1033	カスターリア新宿御苑	平成22年4月1日	2,720	1.1%	
		1034	カスターリア高輪台	平成22年4月1日	860	0.4%	
		1035	カスターリア東日本橋III	平成22年4月1日	666	0.3%	
		1036	カスターリア新宿御苑II	平成22年4月1日	486	0.2%	
		1037	カスターリア新富町IV	平成22年4月1日	400	0.2%	
		1038	カスターリア高輪台II	平成22年4月1日	1,190	0.5%	
		1039	カスターリア南麻布	平成22年4月1日	642	0.3%	
		1040	カスターリア銀座III	平成22年4月1日	2,880	1.2%	
		1041	カスターリア茅場町	平成22年4月1日	2,707	1.1%	
		1042	カスターリア高輪	平成22年4月1日	7,430	3.1%	
		1043	カスターリア東日本橋	平成22年4月1日	3,520	1.5%	
		1045	カスターリア新宿	平成22年4月1日	2,950	1.2%	
		1046	カスターリア市ヶ谷	平成22年6月29日	940	0.4%	
		1047	芝浦アイランド ブルームタワー	平成23年10月18日	7,580	3.2%	
		1048	カスターリア初台	平成23年12月19日	2,030	0.9%	
		1049	カスターリア初台II	平成25年9月27日	1,900	0.8%	
		1050	カスターリア恵比寿	平成25年9月27日	1,420	0.6%	
				小計		92,136	38.8%

	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得(予定)年月日 (注2)	取得(予定) 価格 (注3)	投資比率 (注4)		
居住施設	エリア2	2001	カスターリア目黒かむろ坂	平成17年12月20日	4,500	1.9%		
		2002	イブセ都立大学	平成18年3月22日	648	0.3%		
		2004	カスターリア雪谷	平成19年3月7日	1,110	0.5%		
		2005	カスターリア祐天寺	平成19年6月21日	1,450	0.6%		
		2006	カスターリア大塚	平成19年6月21日	1,480	0.6%		
		2007	カスターリア菊川	平成19年6月21日	817	0.3%		
		2008	カスターリア目黒	平成22年4月1日	844	0.4%		
		2009	カスターリア大塚II	平成22年4月1日	1,040	0.4%		
		2010	カスターリア自由が丘	平成22年4月1日	1,200	0.5%		
		2011	カスターリア目白	平成22年4月1日	988	0.4%		
		2012	カスターリア池袋	平成22年4月1日	2,570	1.1%		
		2013	カスターリア要町	平成22年4月1日	1,140	0.5%		
		2014	カスターリアタワー品川 シーサイド	平成22年4月1日	7,380	3.1%		
		2015	カスターリア八雲	平成22年4月1日	857	0.4%		
		2016	カスターリア戸越駅前	平成22年4月1日	1,560	0.7%		
		2018	カスターリア本所吾妻橋	平成22年4月1日	996	0.4%		
		2019	カスターリア北沢	平成22年4月1日	742	0.3%		
		2020	カスターリア門前仲町	平成22年4月1日	503	0.2%		
		2023	カスターリア上池台	平成22年4月1日	198	0.1%		
		2024	カスターリア森下	平成22年4月1日	832	0.4%		
		2025	カスターリア若林公園	平成22年4月1日	776	0.3%		
		2026	カスターリア浅草橋	平成22年4月1日	792	0.3%		
		2027	カスターリア入谷	平成22年4月1日	546	0.2%		
		2028	カスターリア北上野	平成22年4月1日	2,641	1.1%		
		2029	カスターリア森下II	平成22年4月1日	686	0.3%		
		2030	カスターリア三ノ輪	平成22年4月1日	1,430	0.6%		
		2031	カスターリア尾山台	平成22年4月1日	533	0.2%		
		2032	カスターリア中野	平成22年4月1日	1,060	0.4%		
		2033	カスターリア用賀	平成22年4月1日	923	0.4%		
		2034	カスターリア住吉	平成22年4月1日	948	0.4%		
		2035	カスターリア門前仲町II	平成22年4月1日	2,160	0.9%		
		2036	カスターリア押上	平成22年4月1日	1,100	0.5%		
		2037	カスターリア蔵前	平成22年4月1日	1,260	0.5%		
		2038	カスターリア中延	平成22年6月29日	1,790	0.8%		
		2039	ロイヤルパークス豊洲	平成22年11月1日	7,360	3.1%		
		2040	カスターリア戸越	平成22年11月1日	1,770	0.7%		
		2041	カスターリア大井町	平成23年6月30日	1,181	0.5%		
		2042	カスターリア大森	平成23年8月2日	1,500	0.6%		
		2043	カスターリア三宿	平成23年10月7日	1,900	0.8%		
		2044	カスターリア荒川	平成24年3月28日	1,660	0.7%		
		2045	カスターリア大森II	平成24年3月29日	2,370	1.0%		
		2046	カスターリア中目黒	平成24年11月29日	3,800	1.6%		
		2047	カスターリア目黒長者丸	平成25年9月27日	2,030	0.9%		
		2048	カスターリア目黒鷹番	平成25年9月27日	1,750	0.7%		
		2049	カスターリア大森III	平成25年9月27日	1,520	0.6%		
		2050	森のとなり	平成26年7月1日	1,020	0.4%		
		2051	カスターリア目黒平町	平成26年9月26日 (予定)	1,165	0.5%		
		小計					76,526	32.2%

	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得(予定)年月日 (注2)	取得(予定) 価格 (注3)	投資比率 (注4)	
居住施設	エリア3	3001	コスモハイム武蔵小杉	平成18年3月22日	1,674	0.7%	
		3002	カスターリア鶴見	平成19年6月21日	666	0.3%	
		3003	カスターリア船橋	平成22年4月1日	704	0.3%	
		3006	カスターリア西船橋	平成22年4月1日	783	0.3%	
		3007	カスターリア舞浜	平成22年4月1日	670	0.3%	
		3008	カスターリア市川妙典	平成22年4月1日	671	0.3%	
		3010	カスターリア浦安	平成22年4月1日	592	0.2%	
		3011	カスターリア南行徳	平成22年4月1日	543	0.2%	
		3012	カスターリア南行徳II	平成22年4月1日	385	0.2%	
		3013	カスターリア野毛山	平成22年4月1日	325	0.1%	
		3017	カスターリア市川	平成22年4月1日	461	0.2%	
		3018	ロイヤルパークス花小金井	平成23年10月7日	5,300	2.2%	
		3019	カスターリア武蔵小杉	平成25年9月27日	1,680	0.7%	
	3020	ロイヤルパークス若葉台	平成26年3月28日	4,360	1.8%		
	小計					18,814	7.9%
	居住施設	エリア4	4001	カスターリア新栄	平成17年12月20日	1,920	0.8%
			4008	アブリーレ垂水	平成22年4月1日	1,340	0.6%
			4009	クレスト草津	平成22年4月1日	3,004	1.3%
			4010	カスターリア堺筋本町	平成22年4月1日	1,490	0.6%
			4011	カスターリア新梅田	平成22年4月1日	1,376	0.6%
			4012	カスターリア阿倍野	平成22年4月1日	4,368	1.8%
			4014	カスターリア栄	平成22年4月1日	1,010	0.4%
			4015	カスターリア日本橋高津	平成22年4月1日	3,570	1.5%
			4016	カスターリア円山裏参道	平成22年4月1日	411	0.2%
			4017	カスターリア円山表参道	平成22年4月1日	1,740	0.7%
			4018	カスターリア東比恵	平成22年4月1日	960	0.4%
			4019	カスターリアタワー長堀橋	平成22年4月1日	3,400	1.4%
			4020	カスターリア三宮	平成22年4月1日	1,230	0.5%
			4021	カスターリア勾当台公園	平成22年4月1日	481	0.2%
			4022	カスターリア一番町	平成22年4月1日	783	0.3%
			4023	カスターリア大町	平成22年4月1日	656	0.3%
			4024	カスターリア上町台	平成22年4月1日	2,190	0.9%
			4025	カスターリアタワー肥後橋	平成22年4月1日	2,670	1.1%
4026			ビッグタワー南3条	平成22年11月1日	1,740	0.7%	
4027			カスターリア伏見	平成23年1月14日	2,260	1.0%	
4028			カスターリア名駅南	平成23年8月1日	720	0.3%	
4029	カスターリア薬院	平成23年9月26日	930	0.4%			
4030	カスターリア壬生	平成23年12月22日	1,193	0.5%			
4031	カスターリア榴ヶ岡	平成24年9月3日	1,208	0.5%			
4032	カスターリア大濠ベイタワー	平成25年3月25日	2,910	1.2%			
4033	ロイヤルパークスなんば	平成25年3月29日	2,830	1.2%			
4034	カスターリア志賀本通	平成25年6月26日	1,730	0.7%			
小計					48,120	20.3%	
小計					235,596	99.1%	
居住施設 (高齢者向け住宅)	エリア3	6001	アーバンリビング稲毛	平成25年6月24日	930	0.4%	
		6002	油壺マリーナヒルズ	平成26年9月1日 (予定)	1,100	0.5%	
小計					2,030	0.9%	
合計					237,626	100.0%	

(注1) 「地域」に記載されている「エリア1」とは、東京都主要5区(千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区)を、「エリア2」とは、「エリア1」を除く東京都区内を、「エリア3」とは、首都圏(エリア1、2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県)を、「エリア4」とは、その他都市(人口約10万人以上の地域)をそれぞれ表します。

(注2) 「取得(予定)年月日」は、ニューシティ・レジデンス投資法人(以下、「NCR」といいます。)が保有していた物件については、合併効力発生日である平成22年4月1日としています。

(注3) 「取得(予定)価格」には、保有物件又は取得予定資産に係る各売買契約に記載された売買金額(取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含みません。)に記載しています。ただし、NCRが保有していた物件については、合併時の受入価格である平成22年2月末日現在の鑑定評価額を記載しています。なお、金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 「投資比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

4. 外観写真



5. 地図

