

2014年11月28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錦町三丁目 26 番地

アドバンス・レジデンス投資法人

代表者名 執行役員

高 坂 健 司

(コード番号：3269)

資産運用会社名

東京都千代田区神田錦町三丁目 26 番地

ADインベストメント・マネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長

高 坂 健 司

問合せ先 取締役経営管理部長

木 村 知 之

TEL. 03-3518-0480 (代表)

資産の取得に関するお知らせ《レジディア練馬他 12 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ADインベストメント・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「本件取得」といいます。)につき下記のとおり決定しましたので、お知らせいたします。

なお、本日付で1物件の資産の譲渡(以下、「本件譲渡」といい、「本件取得」と「本件譲渡」を合わせて「本件入替」といいます。)も決定しております。

(本件譲渡に関する詳細は本日付プレスリリース「資産の譲渡に関するお知らせ<<東京・スチューデントハウス日吉台>>」をご参照ください。)

記

1. 本件取得について

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、全国及び全住戸タイプへの分散投資による資産規模の成長と安定的収益の確保を実現するポートフォリオ構築を図るため、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 (注1)	取得予定資産の 種類	取得予定価格 (百万円) (注2)
(1)	C-74	レジディア練馬 (グランエターナ練馬)	信託受益権	502
(2)	S-30	レジディア相模原 (グランエターナ相模原)	信託受益権	1,050
(3)	S-31	レジディア横濱馬車道 (ルミエール横濱馬車道)	信託受益権	735
(4)	R-60	レジディア岡山駅前 (グランエターナ岡山)	信託受益権	772
(5)	R-61	レジディア京都岡崎 (グランエターナ京都岡崎)	信託受益権	227
(6)	R-62	レジディア仙台一番町 (グランエターナ仙台一番町)	信託受益権	1,083

(7)	R-63	レジディア北二条イーストⅡ (ビブレス札幌駅)	信託受益権	538
(8)	R-64	レジディア高宮 (プレミネンテパーク高宮)	信託受益権	488
(9)	R-65	レジディア桑園 (ビブレス桑園)	信託受益権	384
(10)	R-66	レジディア天神 (プレミネンテパーク舞鶴Ⅱ)	信託受益権	1,122
(11)	R-67	レジディア薬院大通 (プレミネンテパーク薬院大通)	信託受益権	1,123
(12)	R-68	レジディア博多Ⅱ (プレミネンテパーク博多 EAST)	信託受益権	1,358
(13)	R-69	レジディア警固 (リフェスタ警固)	信託受益権	834
13 物件合計				10,223

(注1) 本投資法人は、取得予定資産の物件名称を本投資法人による取得後に変更する予定のため、変更後の名称を記載し、括弧内に本日現在の名称を記載しています。

(注2) 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（公租公課等）を含まない金額）をいいます。

昨今、活況を呈している不動産売買市場において、築浅かつ投資法人における収益力の維持・向上に資する利回りを享受できるような物件の取得競争は、引き続き厳しい状況が続いています。

そのような環境を見据え、本投資法人は不動産売買市場が過熱する以前より、運用会社独自のネットワークによって得た物件について、優先交渉権を確保し将来の取得候補物件としてストックする目的で匿名組合出資^(注1)を行って参りました。

本件取得の取得先は、係る取組みの一環として本投資法人が出資を行っている匿名組合の営業者であり、本投資法人は本件取得において、出資に当たり付与された優先交渉権を行使しました。

本件取得は、取得予定資産の加重平均 NOI 利回りが 6.4%、加重平均償却後利回りが 5.0%^(注2)と既存ポートフォリオの 2014 年 7 月期の実績 NOI 利回り 5.6%、実績償却後利回り 4.4%^(注2)を大幅に上回る利回りが見込め、かつ本件譲渡による NOI^(注3)の減少を大きく上回り、当期純利益の向上が見込まれることから、本件入替が、一定の取得余力を確保しつつ、更なる投資主価値の向上に寄与する施策であると判断いたしました。

(注1) 当該匿名組合出資の詳細につきましては、2013 年 3 月 26 日付で公表した「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」及び 2013 年 10 月 28 日付で公表した「資産（匿名組合出資持分）の追加取得に関するお知らせ」をご参照下さい。

(注2) 取得予定資産における償却後利回りは、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」で算出しています。なお、取得予定資産に係る減価償却費は取得時点において、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下に算出した試算値であり、年額 145,978 千円を見込んでいます。既存ポートフォリオにおいては、「(2014 年 7 月期における各物件の年換算実績 NOI の合計-年換算実績減価償却費の合計) ÷ 期末簿価の合計 × 100」で算出しています。なお、いずれも小数点第 2 位を四捨五入して記載しています。

(注3) NOI (Net Operating Income) は、「不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+減価償却費」により求められます。

なお、本投資法人は本件取得に際し、以下の特性を評価しました。

No.	物件名	物件特性
(1)	レジディア 練馬	本物件は、西武池袋線「練馬」駅から徒歩約2分に位置し、最寄駅から「池袋」駅まで電車で約7分、「新宿」駅まで約20分と、主要商業中心地への交通利便性に優れています。早稲田大学、立教大学等に通学する学生及び東京都心に勤務する社会人単身者向け賃貸需要が見込まれるマンションです。
(2)	レジディア 相模原	本物件は、JR横浜線「相模原」駅まで徒歩約8分に位置し、最寄駅からターミナル駅である「町田」駅まで電車で約11分と、主要商業中心地への交通利便性に優れています。青山学院大学、桜美林大学をはじめとする周辺の諸大学に通学する学生及び周辺の主要商業中心地へ通勤する社会人単身者向け賃貸需要が見込まれるマンションです。
(3)	レジディア 横濱馬車道	本物件は横浜市営地下鉄ブルーライン「関内」駅から徒歩約2分、横浜高速鉄道みなとみらい21線「馬車道」駅まで徒歩約3分に位置し、横浜のランドマークであるみなとみらいエリアに隣接しています。「横浜」駅まで電車で約5分と、主要商業中心地への交通利便性に優れており、都心部に通勤する社会人単身者及び職住近接を求めるDINKS向け賃貸需要が見込まれるマンションです。
(4)	レジディア 岡山駅前	本物件は、主要ビジネスエリア及び主要商業地域であるJR山陽本線「岡山」駅まで徒歩約5分に位置し、交通利便性に優れています。徒歩圏にデパート及び商店街もあり生活利便性も良好です。岡山大学、ノートルダム清心女子大学等に通学する学生及び岡山市中心部に勤務する社会人単身者向け賃貸需要が見込まれるマンションです。
(5)	レジディア 京都岡崎	本物件は、京阪鴨東線「神宮丸太町」駅まで徒歩約14分に位置し、最寄駅から主要ビジネスエリア及び主要商業中心地である「祇園四条」駅まで電車で約6分です。また、京都市内はバス交通が発達しており、対象物件は最寄バス停「岡崎道」から徒歩2分と至近で、「四条京阪前」バス停まで約12分と交通利便性が良好です（平日朝8時台で6～8分に1本。終バスは四条京阪前発23時21分。）。徒歩圏にスーパーマーケットもあり生活利便性にも恵まれています。自転車で通学可能な距離にある京都大学に通う学生の需要が見込まれるマンションです。
(6)	レジディア 仙台一番町	本物件は、主要ビジネスエリア及び主要商業地域である市営地下鉄南北線「仙台」駅まで徒歩約8分、JR「仙台」駅へも徒歩圏で、交通利便性に優れています。デパート及び商店街もあり生活利便性も良好です。東北大学等に通学する学生及び社会人単身者向け賃貸需要が見込まれるマンションです。
(7)	レジディア 北二条イースト II	本物件は、市営地下鉄南北線・東豊線「さっぽろ」駅まで徒歩約5分、JR「札幌」駅までも徒歩圏であり、主要ビジネスエリア及び主要商業中心地への交通利便性が良好です。徒歩圏に地下道で繋がったデパート及び商店街もあり生活利便性にも恵まれています。札幌市中心部に通勤する社会人単身者、DINKS及びファミリー等の需要が見込まれるマンションです。
(8)	レジディア 高宮	本物件は、西鉄天神大牟田線「高宮」駅まで徒歩約6分に位置し、主要ビジネスエリアでもある天神地区まで電車で約6分、博多エリアもバスや自転車での通勤が可能な交通利便性に優れたエリアである。高宮駅前にはスーパーマーケット、徒歩圏にはコンビニエンスストアもあり生活利便性も良好。各種企業の寮や社宅なども多数存する、福岡市内でも人気の住宅街であり、福岡市中心部に通勤する社会人単身者及びDINKSの需要が見込まれる。
(9)	レジディア 桑園	本物件は、JR函館本線「桑園」駅まで徒歩約9分に位置し、最寄駅から「札幌」駅まで電車で約3分と主要ビジネスエリア及び主要商業中心地への交通利便性が良好です。徒歩圏にコンビニエンスストアがあるほか、桑園駅前には大型のショッピングセンターがあり生活利便性にも恵まれています。札幌市中心部に通勤する社会人単身者の需要が見込まれるマンションです。
(10)	レジディア 天神	本物件は、地下鉄空港線「天神」駅まで徒歩約7分に位置し、九州最大の商業エリアでありビジネスエリアでもある天神地区への接近性に優れているだけでなく、最寄り駅である「天神」駅から九州随一の交通の要衝である「博多」駅まで地下鉄空港線で約5分と良好なアクセスを兼ね備えている。また、周辺には各種生活利便施設も揃っていることから生活環境面での優位性が認められ、天神地区で働く単身者からの需要が高い。
(11)	レジディア 薬院大通	本物件は、地下鉄七隈線「薬院大通」駅まで徒歩約2分と至近で、福岡市の中心商業地である「天神」地区へは徒歩圏であり、博多駅方面へのバス便数も多く、交通利便性に優れている。また、周辺には日用品店舗、飲食店舗のほか、買回り店舗も多く、生活利便性や快適性にも優れているため、福岡市中心部に通勤する社会人単身者の需要が見込まれる。

(12)	レジディア 博多Ⅱ	本物件は、地下鉄空港線「博多」駅まで徒歩約9分に位置し、九州随一の交通の要衝である「博多」駅並びに駅周辺のオフィス街への接近性に優れているだけでなく、九州最大の商業エリアである「天神」駅まで地下鉄空港線で「博多駅」から約5分と良好なアクセスを兼ね備えている。また、周辺には各種生活利便施設も揃っており、生活環境面での優位性が認められ、博多駅周辺地区で働く単身者からの需要が高い。
(13)	レジディア 警固	本物件は、市営地下鉄七隈線「薬院大通」駅まで徒歩約5分に位置し、主要ビジネス街である天神まで徒歩圏であるなど交通利便性に優れています。徒歩圏にコンビニエンスストアもあり生活利便性も良好です。福岡市中心部に通勤する社会人単身者の需要が見込まれるマンションです。

2. 取得の概要

(1) C-74) レジディア練馬

物件の名称	レジディア練馬
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	502百万円
売主	合同会社R I S I N G 3
契約締結予定日	2014年11月28日
取得予定日	2014年12月4日
取得資金	借入れ及び手元資金
決済方法	引渡時全額支払

(2) S-30) レジディア相模原

物件の名称	レジディア相模原
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	1,050百万円
売主	合同会社R I S I N G 3
契約締結予定日	2014年11月28日
取得予定日	2014年12月4日
取得資金	借入れ及び手元資金
決済方法	引渡時全額支払

(3) S-31) レジディア横濱馬車道

物件の名称	レジディア横濱馬車道
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	735百万円
売主	合同会社R I S I N G 3
契約締結予定日	2014年11月28日
取得予定日	2014年12月4日
取得資金	借入れ及び手元資金
決済方法	引渡時全額支払

(4) R-60) レジディア岡山駅前

物件の名称	レジディア岡山駅前
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	772百万円
売主	合同会社R I S I N G 3
契約締結予定日	2014年11月28日

取得予定日	2014年12月4日
取得資金	借入れ及び手元資金
決済方法	引渡時全額支払

(5) R-61) レジディア京都岡崎

物件の名称	レジディア京都岡崎
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	227百万円
売主	合同会社R I S I N G 3
契約締結予定日	2014年11月28日
取得予定日	2014年12月4日
取得資金	借入れ及び手元資金
決済方法	引渡時全額支払

(6) R-62) レジディア仙台一番町

物件の名称	レジディア仙台一番町
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	1,083百万円
売主	合同会社R I S I N G 3
契約締結予定日	2014年11月28日
取得予定日	2014年12月4日
取得資金	借入れ及び手元資金
決済方法	引渡時全額支払

(7) R-63) レジディア北二条イーストⅡ

物件の名称	レジディア北二条イーストⅡ
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	538百万円
売主	合同会社R I S I N G 3
契約締結予定日	2014年11月28日
取得予定日	2014年12月4日
取得資金	借入れ及び手元資金
決済方法	引渡時全額支払

(8) R-64) レジディア高宮

物件の名称	レジディア高宮
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	488百万円
売主	合同会社R I S I N G 3
契約締結予定日	2014年11月28日
取得予定日	2014年12月4日
取得資金	借入れ及び手元資金
決済方法	引渡時全額支払

(9) R-65) レジディア桑園

物件の名称	レジディア桑園
取得予定資産	信託受益権

取得予定価格	384 百万円
売主	合同会社R I S I N G 3
契約締結予定日	2014 年 11 月 28 日
取得予定日	2014 年 12 月 4 日
取得資金	借入れ及び手元資金
決済方法	引渡時全額支払

(10)R-66) レジディア天神

物件の名称	レジディア天神
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	1,122 百万円
売主	合同会社R I S I N G 3
契約締結予定日	2014 年 11 月 28 日
取得予定日	2014 年 12 月 4 日
取得資金	借入れ及び手元資金
決済方法	引渡時全額支払

(11)R-67) レジディア薬院大通

物件の名称	レジディア薬院大通
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	1,123 百万円
売主	合同会社R I S I N G 3
契約締結予定日	2014 年 11 月 28 日
取得予定日	2014 年 12 月 4 日
取得資金	借入れ及び手元資金
決済方法	引渡時全額支払

(12)R-68) レジディア博多Ⅱ

物件の名称	レジディア博多Ⅱ
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	1,358 百万円
売主	合同会社R I S I N G 3
契約締結予定日	2014 年 11 月 28 日
取得予定日	2014 年 12 月 4 日
取得資金	借入れ及び手元資金
決済方法	引渡時全額支払

(13)R-69) レジディア警固

物件の名称	レジディア警固
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	834 百万円
売主	合同会社R I S I N G 3
契約締結予定日	2014 年 11 月 28 日
取得予定日	2014 年 12 月 4 日
取得資金	借入れ及び手元資金
決済方法	引渡時全額支払

3. 取得予定資産の内容

(1) C-74) レジディア練馬

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	2014年12月4日	取得予定価格	502百万円
物件概要					
所在地	住居表示	東京都練馬区練馬一丁目6番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	198.61㎡	容積率 / 建ぺい率	600%/80%	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	1,215.00㎡	シングル・タイプ	22	
	構造・階数	鉄骨造陸屋根12階建	コンパクト・タイプ	11	
	用途	共同住宅、店舗	ファミリー・タイプ	-	
	建築時期	2005年3月	ラージ・タイプ	-	
	建築検査機関	イーホームズ株式会社	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	株式会社第一都市計画	その他	1	
	構造設計者	株式会社第一都市計画	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
工事施工者	工新建設株式会社	PM会社	株式会社ジェイ・エス・ビー		
前所有者	非開示	マスターリース会社	株式会社ジェイ・エス・ビー		
現所有者	合同会社R I S I N G 3	マスターリース種別	店舗部分：バス・スルー型 住居部分：賃料保証型		
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社	森井総合鑑定株式会社		価格時点	2014年10月31日	
鑑定評価額	573百万円		直接還元利回り	4.9%	
直接還元価格	577百万円		割引率	4.5%	
DCF 価格	569百万円		最終還元利回り	5.1%	
直接還元価格算出の前提収支 (金額単位：千円)			賃貸借の状況 (2014年10月31日現在)		
査定項目		査定値	テナント総数	1	
(A) 潜在総収益	小計	40,505	賃貸可能戸数	34	
	賃貸料収入	39,556	賃貸戸数	34	
	その他収入	949	賃貸可能面積	1,073.44㎡	
(B) 有効総収益	小計	38,569	賃貸面積	1,073.44㎡	
	空室等損失相当額	1,936	月額賃料(共益費含む)	3,010千円	
	貸倒損失相当額	0	敷金等	3,223千円	
(C) 賃貸事業費用	小計	9,321	稼働率(面積ベース)	100%	
	維持管理費	3,075	建物状況調査報告書の概要		
	水道光熱費	818	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	
	管理委託費	1,736	調査書年月	2014年11月	
	公租公課	1,771	緊急修繕費	-	
	損害保険料	63	短期修繕費(1年以内)	-	
	賃貸募集経費	19	長期修繕費(12年間)	18,110千円	
	修繕費(原状回復費含む)	1,113	建物再調達価格	252,000千円	
	その他経費	726	地震PML評価報告書の概要		
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)		29,248	予想損失率	3.9%	
(E) 一時金の運用益		88	担保設定の有無		
(F) 資本的支出		1,056	予定無し		
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)		28,280			
特記事項					
該当事項はありません。					

(2) S-30) レジディア相模原

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	2014年12月4日	取得予定価格	1,050百万円
物件概要					
所在地	住居表示	神奈川県相模原市中央区相模原四丁目6番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	845.00㎡	容積率 / 建ぺい率	400%/80%	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	3,885.71㎡	シングル・タイプ	111	
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	コンパクト・タイプ	-	
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	-	
	建築時期	2004年5月	ラージ・タイプ	-	
	建築検査機関	イーホームズ株式会社	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	株式会社アイアムプロパティ	その他	-	
	構造設計者	有限会社伸構造事務所	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
工事施工者	東レ建設株式会社	PM会社	株式会社ジェイ・エス・ビー		
前所有者	非開示	マスターリース会社	株式会社ジェイ・エス・ビー		
現所有者	合同会社RISING3	マスターリース種別	賃料保証型		
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社	森井総合鑑定株式会社		価格時点	2014年10月31日	
鑑定評価額	1,150百万円		直接還元利回り	5.7%	
直接還元価格	1,160百万円		割引率	5.3%	
DCF価格	1,140百万円		最終還元利回り	5.9%	
直接還元価格算出の前提収支 (金額単位:千円)			賃貸借の状況 (2014年10月31日現在)		
査定項目		査定値	テナント総数	1	
(A) 潜在総収益	小計	98,655	賃貸可能戸数	111	
	賃貸料収入	96,113	賃貸戸数	111	
	その他収入	2,542	賃貸可能面積	2,913.01㎡	
(B) 有効総収益	小計	93,163	賃貸面積	2,913.01㎡	
	空室等損失相当額	5,492	月額賃料(共益費含む)	6,882千円	
	貸倒損失相当額	0	敷金等	7,123千円	
(C) 賃貸事業費用	小計	23,530	稼働率(面積ベース)	100%	
	維持管理費	5,424	建物状況調査報告書の概要		
	水道光熱費	2,115	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	
	管理委託費	4,192	調査書年月	2014年11月	
	公租公課	5,615	緊急修繕費	-	
	損害保険料	207	短期修繕費(1年以内)	-	
	賃貸募集経費	51	長期修繕費(12年間)	64,700千円	
	修繕費(原状回復費含む)	3,484	建物再調達価格	898,000千円	
	その他経費	2,442	地震PML評価報告書の概要		
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)		69,633	予想損失率	6.8%	
(E) 一時金の運用益		257	担保設定の有無		
(F) 資本的支出		3,774	予定無し		
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)		66,116			
特記事項					
該当事項はありません。					

(3) S-31) レジディア横濱馬車道

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	2014年12月4日	取得予定価格	735百万円
物件概要					
所在地	住居表示	神奈川県横浜市中区相生町四丁目 67 番地他			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	396.68 m ²	容積率 / 建ぺい率	700%/80%	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	2,383.65 m ²	シングル・タイプ	-	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	コンパクト・タイプ	26	
	用途	共同住宅、店舗、駐車場	ファミリー・タイプ	-	
	建築時期	2005年9月	ラージ・タイプ	-	
	建築検査機関	イーホームズ株式会社	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	株式会社高橋建築都市デザイン事務所	その他	1	
	構造設計者	株式会社竹中工務店	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
工事施工者	株式会社竹中工務店	PM会社	三井不動産住宅リース株式会社		
前所有者	非開示	マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社		
現所有者	合同会社RISING3	マスターリース種別	店舗部分：パス・スルー型 住居部分：賃料保証型		
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社		価格時点	2014年10月31日	
鑑定評価額	813百万円		直接還元利回り	5.3%	
直接還元価格	835百万円		割引率	5.0%	
DCF 価格	803百万円		最終還元利回り	5.4%	
直接還元価格算出の前提収支 (金額単位：千円)			賃貸借の状況 (2014年10月31日現在)		
査定項目		査定値	テナント総数	1	
(A) 潜在総収益 小計	69,309		賃貸可能戸数	27	
	賃貸料収入	68,871	賃貸戸数	27	
	その他収入	437	賃貸可能面積	1,884.81 m ²	
(B) 有効総収益 小計	62,739		賃貸面積	1,884.81 m ²	
	空室等損失相当額	6,570	月額賃料 (共益費含む)	5,468 千円	
	貸倒損失相当額	0	敷金等	10,389 千円	
(C) 賃貸事業費用 小計	16,581		稼働率 (面積ベース)	100%	
維持管理費	3,702		建物状況調査報告書の概要		
水道光熱費	1,379		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	
管理委託費	1,870		調査書年月	2014年11月	
公租公課	5,268		緊急修繕費	-	
損害保険料	171		短期修繕費 (1年以内)	-	
賃貸募集経費	1,571		長期修繕費 (12年間)	39,580 千円	
修繕費 (原状回復費含む)	1,789		建物再調達価格	554,000 千円	
その他経費	828		地震PML 評価報告書の概要		
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)	46,158		予想損失率	11.5%	
(E) 一時金の運用益	235		担保設定の有無		
(F) 資本的支出	2,149		予定無し		
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)	44,243				
特記事項					
該当事項はありません。					

(注) 店舗部分 769.40 m²における賃貸借契約を締結しているテナントより、2015年3月31日を解約日として退去する旨の解約通知を受領しています。

(4) R-60) レジディア岡山駅前

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	2014年12月4日	取得予定価格	772百万円
物件概要					
所在地	住居表示	岡山県岡山市北区寿町6番3号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域/商業地域	
	面積	961.18 m ²	容積率 / 建ぺい率	200%/80%、400%/80%	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	3,452.18 m ²	シングル・タイプ	108	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	コンパクト・タイプ	-	
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	-	
	建築時期	2004年3月	ラージ・タイプ	-	
	建築検査機関	日本ERI株式会社	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	株式会社第一都市計画	その他	-	
	構造設計者	有限会社伸構造事務所	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
	工事施工者	東レ建設株式会社	PM会社	株式会社ジェイ・エス・ビー	
前所有者	非開示	マスターリース会社	株式会社ジェイ・エス・ビー		
現所有者	合同会社RISING3	マスターリース種別	賃料保証型		
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社	森井総合鑑定株式会社		価格時点	2014年10月31日	
鑑定評価額	871百万円		直接還元利回り	6.4%	
直接還元価格	879百万円		割引率	6.0%	
DCF 価格	863百万円		最終還元利回り	6.6%	
直接還元価格算出の前提収支 (金額単位:千円)			賃貸借の状況 (2014年10月31日現在)		
査定項目		査定値	テナント総数	1	
(A) 潜在総収益	小計	81,839	賃貸可能戸数	108	
	賃貸料収入	78,039	賃貸戸数	108	
	その他収入	3,800	賃貸可能面積	3,063.96 m ²	
(B) 有効総収益	小計	77,613	賃貸面積	3,063.96 m ²	
	空室等損失相当額	4,226	月額賃料 (共益費含む)	5,788千円	
	貸倒損失相当額	0	敷金等	5,929千円	
(C) 賃貸事業費用	小計	18,304	稼働率 (面積ベース)	100%	
	維持管理費	3,530	建物状況調査報告書の概要		
	水道光熱費	1,223	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	
	管理委託費	3,493	調査書年月	2014年11月	
	公租公課	4,172	緊急修繕費	-	
	損害保険料	178	短期修繕費 (1年以内)	-	
	賃貸募集経費	25	長期修繕費 (12年間)	53,778千円	
	修繕費 (原状回復費含む)	3,307	建物再調達価格	767,000千円	
	その他経費	2,376	地震 PML 評価報告書の概要		
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)		59,309	予想損失率	1.7%	
(E) 一時金の運用益		110	担保設定の有無		
(F) 資本的支出		3,137	予定無し		
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)		56,282			
特記事項					
該当事項はありません。					

(5) R-61) レジディア京都岡崎

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	2014年12月4日	取得予定価格	227百万円
物件概要					
所在地	住居表示	京都府京都市左京区岡崎入江町83番地			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域	
	面積	325.49 m ²	容積率 / 建ぺい率	300%/60%、200%/60%	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	660.85 m ²	シングル・タイプ	23	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき5階建	コンパクト・タイプ	-	
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	-	
	建築時期	2005年3月	ラージ・タイプ	-	
	建築検査機関	日本ERI株式会社	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	株式会社第一都市計画	その他	-	
	構造設計者	有限会社伸構造事務所	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
	工事施工者	株式会社第一都市計画	PM会社	株式会社ジェイ・エス・ビー	
前所有者	非開示	マスターリース会社	株式会社ジェイ・エス・ビー		
現所有者	合同会社R I S I N G 3	マスターリース種別	賃料保証型		
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社	森井総合鑑定株式会社		価格時点	2014年10月31日	
鑑定評価額	278百万円		直接還元利回り	5.4%	
直接還元価格	284百万円		割引率	5.0%	
DCF 価格	272百万円		最終還元利回り	5.6%	
直接還元価格算出の前提収支 (金額単位: 千円)			賃貸借の状況 (2014年10月31日現在)		
査定項目		査定値	テナント総数	1	
(A) 潜在総収益	小計	22,882	賃貸可能戸数	23	
	賃貸料収入	21,809	賃貸戸数	23	
	その他収入	1,073	賃貸可能面積	621.98 m ²	
(B) 有効総収益	小計	21,630	賃貸面積	621.98 m ²	
	空室等損失相当額	1,252	月額賃料 (共益費含む)	1,565 千円	
	貸倒損失相当額	0	敷金等	1,565 千円	
(C) 賃貸事業費用	小計	5,691	稼働率 (面積ベース)	100%	
	維持管理費	2,238	建物状況調査報告書の概要		
	水道光熱費	271	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	
	管理委託費	973	調査書年月	2014年11月	
	公租公課	994	緊急修繕費	-	
	損害保険料	39	短期修繕費 (1年以内)	-	
	賃貸募集経費	7	長期修繕費 (12年間)	10,602 千円	
	修繕費 (原状回復費含む)	663	建物再調達価格	154,000 千円	
	その他経費	506	地震PML評価報告書の概要		
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)		15,939	予想損失率	14.1%	
(E) 一時金の運用益		31	担保設定の有無		
(F) 資本的支出		618	予定無し		
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)		15,352			
特記事項					
該当事項はありません。					

(6) R-62) レジディア仙台一番町

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	2014年12月4日	取得予定価格	1,083百万円
物件概要					
所在地	住居表示	宮城県仙台市青葉区一番町一丁目7番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	563.85 m ²	容積率 / 建ぺい率	600%/80%	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	4,032.26 m ²	シングル・タイプ	11	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建	コンパクト・タイプ	92	
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	-	
	建築時期	2006年3月	ラージ・タイプ	-	
	建築検査機関	(財)宮城県建築住宅センター	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	株式会社関本欣作建築設計事務所	その他	-	
	構造設計者	株式会社エスパス建築設計事務所	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
工事施工者	株式会社鴻池組	PM会社	株式会社ジェイ・エス・ビー		
前所有者	非開示	マスターリース会社	株式会社ジェイ・エス・ビー		
現所有者	合同会社R I S I N G 3	マスターリース種別	賃料保証型		
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社	森井総合鑑定株式会社		価格時点	2014年10月31日	
鑑定評価額	1,200百万円		直接還元利回り	5.7%	
直接還元価格	1,210百万円		割引率	5.3%	
DCF価格	1,180百万円		最終還元利回り	5.9%	
直接還元価格算出の前提収支 (金額単位:千円)			賃貸借の状況 (2014年10月31日現在)		
査定項目		査定値	テナント総数	1	
(A) 潜在総収益	小計	99,210	賃貸可能戸数	103	
	賃貸料収入	95,787	賃貸戸数	103	
	その他収入	3,423	賃貸可能面積	3,184.61 m ²	
(B) 有効総収益	小計	94,025	賃貸面積	3,184.61 m ²	
	空室等損失相当額	5,185	月額賃料(共益費含む)	6,801千円	
	貸倒損失相当額	0	敷金等	7,084千円	
(C) 賃貸事業費用	小計	21,833	稼働率(面積ベース)	100%	
	維持管理費	3,192	建物状況調査報告書の概要		
	水道光熱費	2,081	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	
	管理委託費	4,231	調査書年月	2014年11月	
	公租公課	5,906	緊急修繕費	-	
	損害保険料	211	短期修繕費(1年以内)	-	
	賃貸募集経費	42	長期修繕費(12年間)	61,956千円	
	修繕費(原状回復費含む)	3,904	建物再調達価格	914,000千円	
	その他経費	2,266	地震PML評価報告書の概要		
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)		72,192	予想損失率	2.4%	
(E) 一時金の運用益		203	担保設定の有無		
(F) 資本的支出		3,614	予定無し		
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)		68,781			
特記事項					
該当事項はありません。					

(7) R-63) レジディア北二条イーストⅡ

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	2014年12月4日	取得予定価格	538百万円
物件概要					
所在地	住居表示	北海道札幌市中央区北二条東一丁目3番地4他			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	399.66 m ²	容積率 / 建ぺい率	600%/80%	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	2,905.26 m ²	シングル・タイプ	-	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建	コンパクト・タイプ	24	
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	27	
	建築時期	2007年2月	ラージ・タイプ	-	
	建築検査機関	日本ERI株式会社	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	株式会社聖建築設計	その他	-	
	構造設計者	有限会社構造計画工房	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
	工事施工者	安藤建設株式会社	PM会社	株式会社ビッグサービス	
前所有者	非開示	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)		
現所有者	合同会社RISING3	マスターリース種別	バス・スルー型		
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社		価格時点	2014年10月31日	
鑑定評価額	654百万円		直接還元利回り	5.7%	
直接還元価格	655百万円		割引率	5.5%	
DCF 価格	654百万円		最終還元利回り	5.9%	
直接還元価格算出の前提取支 (金額単位:千円)			賃貸借の状況 (2014年10月31日現在)		
査定項目		査定値	テナント総数	1	
(A) 潜在総収益	小計	54,421	賃貸可能戸数	51	
	賃貸料収入	53,475	賃貸戸数	49	
	その他収入	946	賃貸可能面積	2,296.58 m ²	
(B) 有効総収益	小計	52,075	賃貸面積	2,206.64 m ²	
	空室等損失相当額	2,346	月額賃料(共益費含む)	4,131千円	
	貸倒損失相当額	0	敷金等	4,249千円	
(C) 賃貸事業費用	小計	13,043	稼働率(面積ベース)	96.1%	
	維持管理費	2,004	建物状況調査報告書の概要		
	水道光熱費	1,917	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	
	管理委託費	1,533	調査書年月	2014年11月	
	公租公課	3,979	緊急修繕費	-	
	損害保険料	162	短期修繕費(1年以内)	-	
	賃貸募集経費	1,375	長期修繕費(12年間)	32,720千円	
	修繕費(原状回復費含む)	1,967	建物再調達価格	525,000千円	
	その他経費	104	地震PML評価報告書の概要		
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)		39,031	予想損失率	1.2%	
(E) 一時金の運用益		73	担保設定の有無		
(F) 資本的支出		1,759	予定無し		
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)		37,345			
特記事項					
該当事項はありません。					

(8) R-64) レジディア高宮

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	2014年12月4日	取得予定価格	488百万円
物件概要					
所在地	住居表示	福岡県福岡市南区玉川町20番9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域	
	面積	795.57 m ²	容積率 / 建ぺい率	200%/60%	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	1,631.99 m ²	シングル・タイプ	24	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	コンパクト・タイプ	27	
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	-	
	建築時期	2007年2月	ラージ・タイプ	-	
	建築検査機関	日本ERI株式会社	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	株式会社テクノアート一級建築士事務所	その他	-	
	構造設計者	株式会社エス・エー・アイ構造設計事務所	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
工事施工者	株式会社未来図建設	PM会社	株式会社長谷工ライブネット		
前所有者	非開示	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		
現所有者	合同会社RISING3	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要					
不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社		価格時点	2014年10月31日	
鑑定評価額	533百万円		直接還元利回り	5.4%	
直接還元価格	538百万円		割引率	5.2%	
DCF価格	531百万円		最終還元利回り	5.6%	
直接還元価格算出の前提収支 (金額単位:千円)			賃貸借の状況 (2014年10月31日現在)		
査定項目		査定値	テナント総数	1	
(A) 潜在総収益	小計	39,985	賃貸可能戸数	51	
	賃貸料収入	39,137	賃貸戸数	50	
	その他収入	847	賃貸可能面積	1,556.02 m ²	
(B) 有効総収益	小計	38,261	賃貸面積	1,531.87 m ²	
	空室等損失相当額	1,723	月額賃料(共益費含む)	2,981千円	
	貸倒損失相当額	0	敷金等	1,516千円	
(C) 賃貸事業費用	小計	8,215	稼働率(面積ベース)	98.4%	
	維持管理費	1,170	建物状況調査報告書の概要		
	水道光熱費	565	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	
	管理委託費	1,122	調査書年月	2014年11月	
	公租公課	2,696	緊急修繕費	-	
	損害保険料	112	短期修繕費(1年以内)	-	
	賃貸募集経費	1,048	長期修繕費(12年間)	21,076千円	
	修繕費(原状回復費含む)	1,402	建物再調達価格	364,000千円	
	その他経費	97	地震PMI評価報告書の概要		
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)		30,046	予想損失率	6.1%	
(E) 一時金の運用益		57	担保設定の有無		
(F) 資本的支出		1,032	予定無し		
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)		29,072			
特記事項					
該当事項はありません。					

(9) R-65) レジディア桑園

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	2014年12月4日	取得予定価格	384百万円
物件概要					
所在地	住居表示	北海道札幌市中央区北五条西十五丁目1番地38			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	508.75 m ²	容積率 / 建ぺい率	400%/80%	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	2,485.47 m ²	シングル・タイプ	-	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	コンパクト・タイプ	60	
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	-	
	建築時期	2007年2月	ラージ・タイプ	-	
	建築検査機関	日本ERI株式会社	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	株式会社エヌ・エイ・ディー	その他	-	
	構造設計者	SD設計	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
工事施工者	丸彦渡辺建設株式会社	PM会社	山京ビルマネジメント株式会社		
前所有者	非開示	マスターリース会社	山京ビルマネジメント株式会社		
現所有者	合同会社RISING3	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要					
不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社		価格時点	2014年10月31日	
鑑定評価額	468百万円		直接還元利回り	5.8%	
直接還元価格	469百万円		割引率	5.6%	
DCF価格	468百万円		最終還元利回り	6.0%	
直接還元価格算出の前提収支 (金額単位:千円)			賃貸借の状況 (2014年10月31日現在)		
査定項目		査定値	テナント総数	1	
(A) 潜在総収益	小計	41,955	賃貸可能戸数	60	
	賃貸料収入	41,557	賃貸戸数	58	
	その他収入	397	賃貸可能面積	1,944.70 m ²	
(B) 有効総収益	小計	39,991	賃貸面積	1,880.04 m ²	
	空室等損失相当額	1,963	月額賃料 (共益費含む)	3,281千円	
	貸倒損失相当額	0	敷金等	3,009千円	
(C) 賃貸事業費用	小計	11,771	稼働率 (面積ベース)	96.7%	
	維持管理費	1,908	建物状況調査報告書の概要		
	水道光熱費	1,552	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	
	管理委託費	1,189	調査書年月	2014年11月	
	公租公課	3,700	緊急修繕費	-	
	損害保険料	139	短期修繕費 (1年以内)	-	
	賃貸募集経費	1,131	長期修繕費 (12年間)	21,800千円	
	修繕費 (原状回復費含む)	1,797	建物再調達価格	451,000千円	
	その他経費	353	地震PMI評価報告書の概要		
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)		28,220	予想損失率	1.4%	
(E) 一時金の運用益		56	担保設定の有無		
(F) 資本的支出		1,049	予定無し		
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)		27,227			
特記事項					
該当事項はありません。					

(10) R-66) レジディア天神

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	2014年12月4日	取得予定価格	1,122百万円
物件概要					
所在地	住居表示	福岡県福岡市中央区舞鶴一丁目6番22号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	651.26 m ²	容積率 / 建ぺい率	500%/80%	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	3,297.25 m ²	シングル・タイプ	-	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	コンパクト・タイプ	88	
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	-	
	建築時期	2007年5月	ラージ・タイプ	-	
	建築検査機関	日本ERI株式会社	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	株式会社テクノアート一級建築士事務所	その他	-	
	構造設計者	株式会社田中構造設計	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
工事施工者	株式会社善工務店	PM会社	株式会社長谷工ライブネット		
前所有者	非開示	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		
現所有者	合同会社RISING3	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要					
不動産鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所		価格時点	2014年10月31日	
鑑定評価額	1,220百万円		直接還元利回り	5.3%	
直接還元価格	1,230百万円		割引率	5.1%	
DCF 価格	1,200百万円		最終還元利回り	5.5%	
直接還元価格算出の前提収支 (金額単位:千円)			賃貸借の状況 (2014年10月31日現在)		
査定項目		査定値	テナント総数	1	
(A) 潜在総収益	小計	88,786	賃貸可能戸数	88	
	賃貸料収入	86,123	賃貸戸数	84	
	その他収入	2,663	賃貸可能面積	3,175.04 m ²	
(B) 有効総収益	小計	83,342	賃貸面積	3,030.72 m ²	
	空室等損失相当額	5,444	月額賃料 (共益費含む)	6,405千円	
	貸倒損失相当額	0	敷金等	4,442千円	
(C) 賃貸事業費用	小計	16,290	稼働率 (面積ベース)	95.5%	
	維持管理費	1,675	建物状況調査報告書の概要		
	水道光熱費	1,150	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	
	管理委託費	2,424	調査書年月	2014年11月	
	公租公課	5,393	緊急修繕費	-	
	損害保険料	172	短期修繕費 (1年以内)	-	
	賃貸募集経費	2,331	長期修繕費 (12年間)	35,010千円	
	修繕費 (原状回復費含む)	2,028	建物再調達価格	662,000千円	
	その他経費	1,117	地震PML評価報告書の概要		
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)		67,052	予想損失率	3.4%	
(E) 一時金の運用益		115	担保設定の有無		
(F) 資本的支出		2,100	予定無し		
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)		65,067			
特記事項					
該当事項はありません。					

(11) R-67) レジディア薬院大通

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	2014年12月4日	取得予定価格	1,123百万円
物件概要					
所在地	住居表示	福岡県福岡市中央区薬院一丁目10番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	828.17 m ²	容積率 / 建ぺい率	400%/80%	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	3,908.07 m ²	シングル・タイプ	-	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	コンパクト・タイプ	91	
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ		
	建築時期	2007年6月	ラージ・タイプ	-	
	建築検査機関	日本ERI株式会社	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	株式会社未来図建設一級建築士事務所	その他	-	
	構造設計者	株式会社エス・エー・アイ構造設計事務所	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
工事施工者	株式会社未来図建設	PM会社	株式会社長谷工ライブネット		
前所有者	非開示	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		
現所有者	合同会社RISING3	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要					
不動産鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所	価格時点	2014年10月31日		
鑑定評価額	1,240百万円	直接還元利回り	5.3%		
直接還元価格	1,250百万円	割引率	5.1%		
DCF価格	1,230百万円	最終還元利回り	5.5%		
直接還元価格算出の前提収支 (金額単位:千円)			賃貸借の状況 (2014年10月31日現在)		
査定項目		査定値	テナント総数	1	
(A) 潜在総収益	小計	92,140	賃貸可能戸数	91	
	賃貸料収入	89,053	賃貸戸数	89	
	その他収入	3,087	賃貸可能面積	3,221.40 m ²	
(B) 有効総収益	小計	85,874	賃貸面積	3,150.60 m ²	
	空室等損失相当額	6,266	月額賃料(共益費含む)	6,749千円	
	貸倒損失相当額	0	敷金等	4,567千円	
(C) 賃貸事業費用	小計	17,610	稼働率(面積ベース)	97.8%	
	維持管理費	1,820	建物状況調査報告書の概要		
	水道光熱費	1,350	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	
	管理委託費	2,488	調査書年月	2014年11月	
	公租公課	7,139	緊急修繕費	-	
	損害保険料	167	短期修繕費(1年以内)	-	
	賃貸募集経費	2,394	長期修繕費(12年間)	34,170千円	
	修繕費(原状回復費含む)	2,023	建物再調達価格	644,000千円	
	その他経費	229	地震PML評価報告書の概要		
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)		68,264	予想損失率	4.5%	
(E) 一時金の運用益		118	担保設定の有無		
(F) 資本的支出		2,050	予定無し		
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)		66,332			
特記事項					
信託土地の一部(約17.35 m ²)は、都市計画道路(博多駅六本松線・計画幅員25m)区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、将来的に事業決定されれば、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。					

(12) R-68) レジディア博多Ⅱ

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	2014年12月4日	取得予定価格	1,358百万円
物件概要					
所在地	住居表示	福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目10番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	920.73 m ²	容積率 / 建ぺい率	400%/80%	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	3,724.87 m ²	シングル・タイプ	64	
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	コンパクト・タイプ	60	
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	-	
	建築時期	2007年9月	ラージ・タイプ	-	
	建築検査機関	日本ERI株式会社	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	株式会社テクノアート一級建築士事務所	その他	-	
	構造設計者	日本福祉設計株式会社	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
	工事施工者	株式会社未来図建設	PM会社	株式会社長谷工ライブネット	
前所有者	非開示	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		
現所有者	合同会社RISING3	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要					
不動産鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所	価格時点	2014年10月31日		
鑑定評価額	1,440百万円	直接還元利回り	5.3%		
直接還元価格	1,450百万円	割引率	5.1%		
DCF価格	1,420百万円	最終還元利回り	5.5%		
直接還元価格算出の前提収支 (金額単位:千円)			賃貸借の状況 (2014年10月31日現在)		
査定項目		査定値	テナント総数	1	
(A) 潜在総収益 小計	104,565		賃貸可能戸数	124	
	賃貸料収入	101,525	賃貸戸数	118	
	その他収入	3,040	賃貸可能面積	3,592.60 m ²	
(B) 有効総収益 小計	97,407		賃貸面積	3,417.85 m ²	
	空室等損失相当額	7,158	月額賃料(共益費含む)	7,450千円	
	貸倒損失相当額	0	敷金等	5,006千円	
(C) 賃貸事業費用 小計	17,888		稼働率(面積ベース)	95.1%	
維持管理費	1,734		建物状況調査報告書の概要		
水道光熱費	1,350		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	
管理委託費	2,837		調査書年月	2014年11月	
公租公課	6,444		緊急修繕費	-	
損害保険料	210		短期修繕費(1年以内)	-	
賃貸募集経費	2,709		長期修繕費(12年間)	43,665千円	
修繕費(原状回復費含む)	2,396		建物再調達価格	810,000千円	
その他経費	208		地震PML評価報告書の概要		
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)	79,519		予想損失率	1.8%	
(E) 一時金の運用益	133		担保設定の有無		
(F) 資本的支出	2,620		予定無し		
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)	77,032				
特記事項					
該当事項はありません。					

(13) R-69) レジディア警固

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	2014年12月4日	取得予定価格	834百万円
物件概要					
所在地	住居表示	福岡県福岡市中央区警固一丁目8番12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	591.93 m ²	容積率 / 建ぺい率	400%/80%	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	2,396.07 m ²	シングル・タイプ	84	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	コンパクト・タイプ	-	
	用途	店舗・共同住宅	ファミリー・タイプ	-	
	建築時期	2008年1月	ラージ・タイプ	-	
	建築検査機関	福岡市	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	株式会社プランテック建築設計事務所	その他	2	
	構造設計者	株式会社田中構造設計	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
工事施工者	株式会社旭工務店	PM会社	株式会社 Good 不動産		
前所有者	非開示	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		
現所有者	合同会社R I S I N G 3	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要					
不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社		価格時点	2014年10月31日	
鑑定評価額	988百万円		直接還元利回り	5.3%	
直接還元価格	994百万円		割引率	5.1%	
DCF 価格	986百万円		最終還元利回り	5.5%	
直接還元価格算出の前提収支 (金額単位: 千円)			賃貸借の状況 (2014年10月31日現在)		
査定項目		査定値	テナント総数	1	
(A) 潜在総収益 小計	72,797		賃貸可能戸数	86	
	賃貸料収入	70,192	賃貸戸数	85	
	その他収入	2,604	賃貸可能面積	2,293.82 m ²	
(B) 有効総収益 小計	68,880		賃貸面積	2,269.40 m ²	
	空室等損失相当額	3,916	月額賃料 (共益費含む)	5,672 千円	
	貸倒損失相当額	0	敷金等	7,436 千円	
(C) 賃貸事業費用 小計	14,590		稼働率 (面積ベース)	98.9%	
維持管理費	2,382		建物状況調査報告書の概要		
水道光熱費	1,165		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	
管理委託費	1,593		調査書年月	2014年11月	
公租公課	3,980		緊急修繕費	-	
損害保険料	161		短期修繕費 (1年以内)	-	
賃貸募集経費	1,810		長期修繕費 (12年間)	37,610 千円	
修繕費 (原状回復費含む)	2,950		建物再調達価格	524,000 千円	
その他経費	546		地震 PML 評価報告書の概要		
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)	54,290		予想損失率	2.3%	
(E) 一時金の運用益	149		担保設定の有無		
(F) 資本的支出	1,749		予定無し		
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)	52,691				
特記事項					
該当事項はありません。					

[上記表の記載事項の説明]

(イ) 「物件概要」欄に関する説明

- ・原則として、2014年10月31日現在を基準としています。
- ・所在地の「住居表示」欄には、住居表示を記載しています。ただし、住居表示が実施されていないものについては、番地表示による建物住所又は登記簿上の建物所在地を記載しています。
- ・「所有形態」欄には、信託不動産又は不動産に関して信託受託者又は所有者が保有し又は保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・土地の「面積」欄は、登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。
- ・土地の「用途地域」欄には、都市計画法第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。
- ・土地の「容積率 / 建ぺい率」欄には、都市計画で定める指定容積率又は都市計画で定める指定建ぺい率を記載しています。
- ・建物の「延床面積」、「構造・階数」、「用途」及び「建築時期」の各欄は、登記簿上の記載に基づいています。ただし、「用途」欄については、登記簿に記載されている種類のうち、主要なものを記載しています。なお、登記簿の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。「延床面積」欄は、建物全体の床面積（ただし、付属建物の床面積は除きます。）を記載しています。
- ・「住戸タイプ内訳」欄には、以下の分類に基づいた住戸タイプを記載しています。なお、「その他」欄には、店舗、事務所等住戸以外の用途について記載しています。

間取り	専有面積							
	～30㎡	～40㎡	～50㎡	～60㎡	～70㎡	～80㎡	～90㎡	90㎡超
STUDIO	S	S	C	C	L	L	L	L
1BED	S	C	C	C	L	L	L	L
2BED		C	C	F	F	F	F	L
3BED			F	F	F	F	F	L
4BED					F	F	F	L

- S： シングル・タイプ 主に単身者向けの住戸
- C： コンパクト・タイプ 主に単身者及び小規模家族（2～3人）向けの住戸
- F： ファミリー・タイプ 主にファミリー向けの住戸
- L： ラージ・タイプ 主に外国人向けの住戸

STUDIO	1R、1K、STUDIO
1BED	1DK、1LDK
2BED	2DK、2LDK、1LDK+S等
3BED	3DK、3LDK、2LDK+S等
4BED	4DK、4LDK、3LDK+S等及び居室が5以上あるもの
ドミトリー・タイプ	浴室や洗濯機置場が無く、物件内の共用施設（共同浴場・ランドリー等）の利用によって賄われる住戸

※ライフ&シニアハウス港北Ⅱ、ココファン日吉及びカレッジコート田無は物件の特性を考慮し、ドミトリー・タイプとして分類しています。

- ・「戸数」欄には、現所有者から提供を受けた情報を基に、本日現在、信託不動産又は不動産の賃貸可能戸数に占める各住戸タイプの賃貸可能な戸数を記載しており、賃料保証物件については賃借人が転貸可能な戸数を記載しています。
 - ・「現所有者」欄には、取得予定資産である信託受益権又は不動産を本日現在において保有する信託受益者又は所有者を記載しています。「前所有者」欄には、取得予定資産である信託受益権又は不動産を現所有者に譲渡した者を記載しています。
 - ・「信託受託者」欄には、信託不動産に係る本日現在における信託契約の受託者又は予定している受託者を記載しています。
 - ・「マスターリース会社」欄には、本日現在において信託不動産所有者又は不動産所有者との間でマスターリース契約を締結している又は締結予定の賃借人を記載しています。
 - ・「マスターリース種別」は、本日現在を基準として、締結されている又は締結予定のマスターリース契約において、エンド・テナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合「パス・スルー型」、マスターリース会社が保証賃料を支払うこととされている場合「賃料保証型」としており、主たる契約形態を記載しています。なお、締結されている又は締結予定のマスターリース契約は「パス・スルー型」であるものの、マスターリース会社より一括転貸を受けている又は一括転貸を受ける予定の転借人がプロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）業務を受託しており、かつ、マスターリース会社に保証賃料を支払うこととされている場合も「賃料保証型」としています。
 - ・「PM会社」欄には、本日現在において各信託不動産又は不動産についてPM業務を委託している又は委託予定のPM会社を記載しています。なお、PM業務が再委託されている又は再委託予定である場合には、再委託先であるPM会社を記載しています。
- (ロ) 「不動産鑑定評価書の概要」及び「直接還元価格算出の前提取支」欄に関する説明
- ・「不動産鑑定評価書の概要」及び「直接還元価格算出の前提取支」の各欄は、森井総合鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所が評価対象不動産に関して作成した鑑定評価書又は価格調査報告書による価格を記載しています。
 - ・金額は百万円未満又は千円未満を切り捨てて記載しています。
 - ・同一の不動産について再度鑑定評価又は価格調査を行った場合でも、鑑定評価又は価格調査を行う不動産鑑定士、鑑定評価又

は価格調査の方法又は時期によって鑑定評価額又は調査価格が異なる可能性があります。

- ・不動産の鑑定評価額又は調査価格は、現在及び将来における当該鑑定評価額又は調査価格による売買の可能性を保証または約束するものではありません。
- ・鑑定評価又は価格調査を行った森井総合鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所と本投資法人との間には利害関係はありません。

(ハ) 「賃貸借の状況」欄に関する説明

- ・原則として、2014年10月31日現在を基準としています。
- ・「テナント総数」は、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合、テナント数は1として記載しています。
- ・「賃貸可能戸数」欄には、現所有者から提供を受けた情報を基に、本日現在、賃貸可能な戸数、賃料保証物件については、賃借人が賃貸可能な戸数を記載しています。
- ・「賃貸可能面積」欄には、本日現在、建物ごとの総賃貸可能面積を意味し、土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、現所有者から提供を受けた情報又は賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているもの等を記載しています。
- ・「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち賃貸が行われている面積を記載しています。マスターリース会社とマスターリース契約が締結される場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別がパス・スルー型の場合には、実際にエンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を記載しており、マスターリース種別が賃料保証型の場合には、原則として賃料保証対象となっている面積を記載しています。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又は締結予定の場合には、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・テナントの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積及び賃料保証の対象となっている面積の合計を記載しています。なお、いずれのマスターリース種別においても、現所有者から提供を受けた情報又は賃貸借契約書若しくは当該物件の図面に表示されているもの等に基づき記載しています。
- ・「月額賃料」欄には、原則として、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、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（共益費は含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。また、マスターリース会社とマスターリース契約が締結される場合又は締結予定の場合であって、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若しくは締結予定の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若しくは締結予定の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（固定額の共益費は含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）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又は締結予定の場合には、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、消費税等は除いて記載しています。
- ・「敷金等」欄には、原則として、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、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に基づく各エンド・テナントの敷金・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、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、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若しくは締結予定の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若しくは締結予定の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又は締結予定の場合には、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。
- ・「稼働率」は「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によります。なお、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(ニ) 「建物状況調査報告書の概要」欄に関する説明

- ・本欄に東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が取得予定資産に関して作成した報告書の記載に基づいて、その概要を記載しています。ただし、報告内容はあくまでも上記調査業者の意見であり、本投資法人がその妥当性、正確性を保証するものではありません。
- ・「長期修繕費（12年間）」は、単位未満を切り捨てて記載しています。
- ・「再調達価格」は、単位未満を切り捨てて記載しています。

(ホ) 「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、信託不動産又は不動産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項のほか、信託不動産及び不動産の評価額、収益性、処分への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。
- ・法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
- ・権利関係等に係る負担又は制限の主なもの
- ・当該信託不動産又は不動産の境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとそれに関する協定等
- ・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

4. 取得先の概要

名称	合同会社R I S I N G 3
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号 東京共同会計事務所内
代表者の役職・氏名	業務執行社員 一般社団法人R I S I N G 職務執行者 北川久芳
主要な事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
資本金	10 万円
設立年月日	2013 年 1 月 25 日
総資産	10,930 百万円 (2013 年 12 月 31 日現在)
純資産	50 百万円 (2013 年 12 月 31 日現在)
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係 人的関係 取引関係	本投資法人・本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、人的関係、取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び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・本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連会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

※合同会社R I S I N G 3は、本投資法人が328百万円(匿名組合出資持分総額のうち約10.0%)を出資する匿名組合の業者であり、本投資法人は本件取得において、出資に当たり付与された優先交渉権を行使しました。当該匿名組合出資持分の詳細につきましては、2013年3月26日付で公表した「資産(匿名組合出資持分)の取得に関するお知らせ」及び2013年10月28日付で公表した「資産(匿名組合出資持分)の追加取得に関するお知らせ」をご参照下さい。

※合同会社R I S I N G 3と締結している匿名組合契約において、匿名組合員に対して分配した金額の額が、匿名組合員に対し分配すべき利益の額を超過している場合、その超過額については出資金が減少することと定められていますが、上記記載の出資金は減少分を考慮しない数値を記載しているため、一部現況と異なります。

5. 物件取得者等の状況

特別な利害関係にあたる者からの取得ではないため、該当事項はございません。

6. 取得予定資産にかかる資産運用会社の利害関係について

本投資法人は、上記取得予定資産13物件のうちR-63) レジディア北二条イーストⅡ、R-69) レジディア警固の2物件については、マスターリース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を経る予定です。

7. 耐震性等に関する事項

取得予定資産 13 物件については、構造計算書の妥当性につき第三者の調査を実施し、下記の通り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調査結果を得ております。

調査会社

C-74) レジディア練馬、S-30) レジディア相模原、S-31) レジディア横濱馬車道

商号	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社（注）
本店所在地	東京都新宿区西新宿一丁目 24 番 1 号
代表者	代表取締役社長 角 秀洋
資本の額	30 百万円
大株主	損保ジャパン日本興亜株式会社
主な事業の内容	1. 安全・防災及び環境保全に関する研究・調査・診断・情報提供及びコンサルティング業務 2. リスクマネジメントに関する研究・調査・診断・情報提供及びコンサルティング業務等
本投資法人及び資産運用会社との関係	なし

（注）損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社は 2013 年 4 月 1 日付で NKSJ リスクマネジメント株式会社より商号変更しています。

R-63) レジディア北二条イーストⅡ、R-65) レジディア桑園、R-69) レジディア警固

商号	株式会社ハイ国際コンサルタント
本店所在地	東京都港区高輪二丁目 19 番 17 号
代表者	代表取締役 加藤 信樹
資本の額	10 百万円
大株主	加藤 信樹 他
主な事業の内容	1. 土木、建築工事、建築設備工事に関する国内外の技術の紹介、斡旋、仲介及びコンサルタント業務、並びに建築物の調査・診断業務 2. 国内外の土木、建築工事（含む内装工事）、建築設備工事に関する企画、設計、施工、監理及びコンサルティング業務並びにその斡旋等
本投資法人及び資産運用会社との関係	なし

R-60) レジディア岡山駅前、R-61) レジディア京都岡崎、R-62) レジディア仙台一番町、R-64) レジディア高宮、R-66) レジディア天神、R-67) レジディア薬院大通、R-68) レジディア博多Ⅱ

商号	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目 2 番 1 号
代表者	代表取締役社長 安田 成喜
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	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
本投資法人及び資産運用会社との関係	なし

8. 媒介の概要

取得予定資産については、本投資法人は、媒介者の起用はしておりません。

9. 今後の見通し

本日付で公表した「2015年1月期（第9期）の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正に関するお知らせ」に記載のとおりです。

以 上

<添付資料>

・ 補足資料

1. 本件入替について
2. 合併後本日現在までの物件入替状況について
(合併後とは、2010年3月1日以降をいいます。以下同じです。)

・ 参考資料

1. 取得予定資産の写真
2. 取得予定資産の地図

* 本資料は、兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。

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

(補足資料)

1. 本件入替について

■本件取得物件について

No.	物件名	取得価格 (百万円)	築年数 (注1)	NOI利回り (注2)	償却後利回り (注3)
(1)	C-74) レジディア練馬	502	9.7年	5.8%	4.2%
(2)	S-30) レジディア相模原	1,050	10.5年	6.6%	4.7%
(3)	S-31) レジディア横濱馬車道	735	9.2年	6.3%	5.0%
(4)	R-60) レジディア岡山駅前	772	10.7年	7.7%	5.8%
(5)	R-61) レジディア京都岡崎	227	9.7年	7.0%	5.8%
(6)	R-62) レジディア仙台一番町	1,083	8.8年	6.7%	5.2%
(7)	R-63) レジディア北二条イーストⅡ	538	7.8年	7.2%	5.3%
(8)	R-64) レジディア高宮	488	7.8年	6.1%	5.0%
(9)	R-65) レジディア桑園	384	7.8年	7.3%	5.2%
(10)	R-66) レジディア天神	1,122	7.6年	6.0%	4.9%
(11)	R-67) レジディア薬院大通	1,123	7.5年	6.1%	5.1%
(12)	R-68) レジディア博多Ⅱ	1,358	7.2年	5.9%	4.7%
(13)	R-69) レジディア警固	834	6.9年	6.5%	5.0%
合計		10,223	8.4年	6.4%	5.0%

(注1) 築年数は取得(予定)時点における加重平均築年数を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「NOI利回り」は、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の年間NOIの合計÷取得予定価格の合計×100」を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「償却後利回り」は、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の合計-減価償却費年額の合計)÷取得予定価格の合計×100」を、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下に算出した試算値です。

■本件譲渡物件について

物件名	取得価格 (百万円)	築年数 (注1)	実績NOI 利回り(注2)	実績償却後 利回り(注3)
S-1) 東京・スチューデントハウス日吉台	3,420	45.9年	9.6%	7.0%

(注4) 築年数は売却(予定)時点における築年数を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 実績NOI利回りの算出に当たっては、年換算した直近期6ヶ月(2014年2月1日～2014年7月31日)の実績NOIを取得価格で除して、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) 実績償却後利回りの算出に当たっては、年換算した直近期6ヶ月(2014年2月1日～2014年7月31日)の実績NOIから実績減価償却費を控除した値を取得価格で除して、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

2. 合併後本日現在までの物件入替状況について

■ 合併後、本日現在までの物件入替状況

	取得資産(予定を含む)	譲渡資産(予定含む)
売買物件数	85 物件	37 物件
取得価格合計	126,814 百万円	42,808 百万円(注7)
売買代金合計(a)	126,814 百万円	37,796 百万円
鑑定評価額又は調査価格合計(b)	136,450 百万円	40,590 百万円(注8)
比率(a)÷(b)×100%	92.9 %	93.1 %
加重平均 NOI 利回り	6.1 %(注9)	5.3 %(注10)
加重平均築年数(注11)	4.7 年	12.7 年

(注7) 譲渡資産における本投資法人の取得価格の合計額を記載しています。なお、合併前の日本レジデンシャル投資法人が保有していた物件については、合併に伴う受入価格を取得価格としています。

(注8) 鑑定評価額又は調査価格は売却時点の直近の価格を採用しております。

(注9) 取得資産(予定を含む)の加重平均NOI利回り=取得(予定)資産の鑑定評価書上の年間NOIの合計÷取得(予定)価格の合計×100

(注10) 譲渡資産(予定を含む)の加重平均NOI利回り=譲渡時の直近期6ヶ月実績NOIの合計(年換算)÷取得価格の合計×100

(注11) 取得(予定)時点・売却(予定)時点の各物件の築年数を取得(予定)価格で加重平均しています。

■ 合併後、本日現在までの物件入替による住居タイプの増減(単位:戸)

	シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	ドミトリー	その他	合計
都心主要7区	485	△ 20	△ 25	△ 54	0	10	396
都心部	1,360	513	398	12	0	9	2,292
首都圏	352	8	△ 72	0	△ 748	△ 1	△ 461
政令指定都市等	1,704	964	263	55	0	0	2,986
合計	3,901	1,465	564	13	△ 748	18	5,213

■ 本件物件入替後のポートフォリオの状況

資産規模(取得価格)	4,299 億円
保有物件数	236 物件
保有賃貸可能戸数	19,449 戸
賃貸可能面積	752,475 m ²

エリア別投資比率	取得価格	投資比率
ポートフォリオ合計	4,299 億円	100.0 %
P(都心主要7区)	1,854 億円	43.1 %
C(都心部)	1,236 億円	28.8 %
S(首都圏)	406 億円	9.5 %
R(政令指定都市)	802 億円	18.7 %

(参考資料) 1.取得予定資産の写真

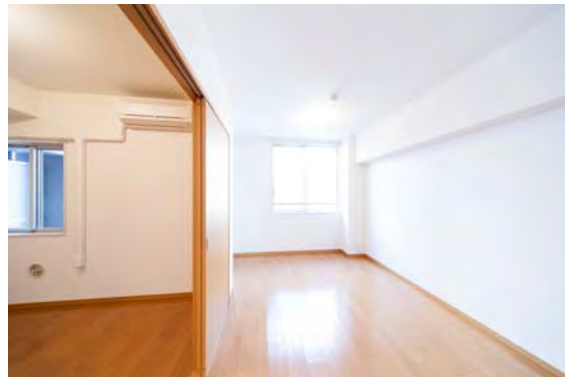
(1) C-74)レジディア練馬



(2) S-30) レジディア相模原



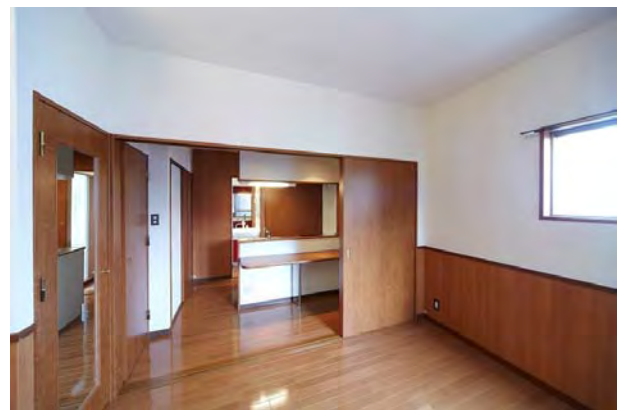
(3) S-31) レジディア横濱馬車道



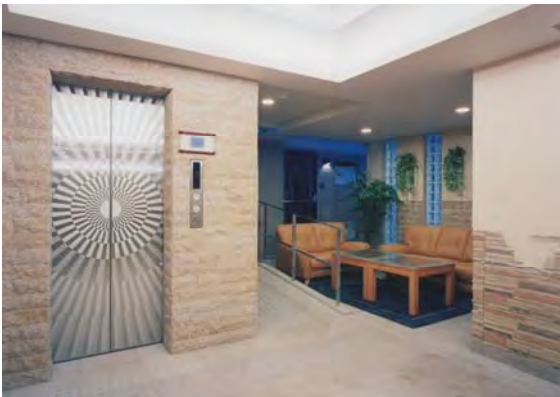
(4) R-60) レジディア岡山駅前



(5) R-61) レジディア京都岡崎



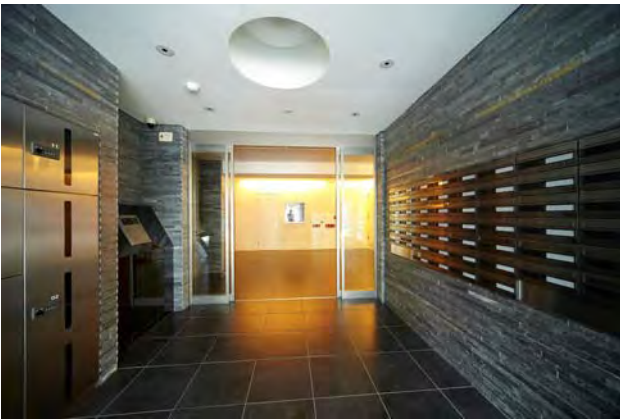
(6) R-62)レジディア仙台一番町



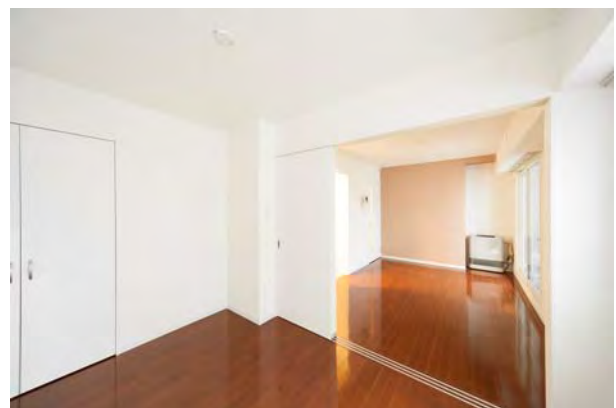
(7) R-63)レジディア北二条イーストⅡ



(8) R-64) レジディア高宮



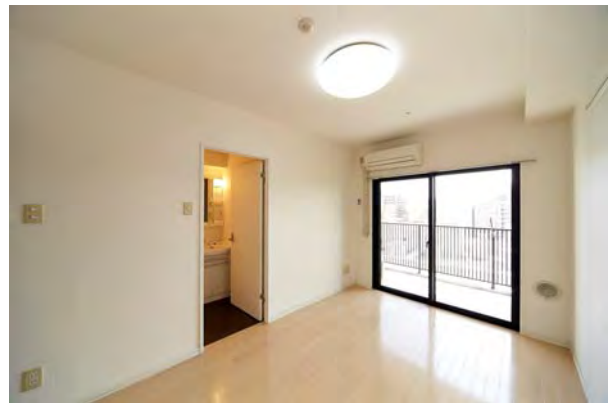
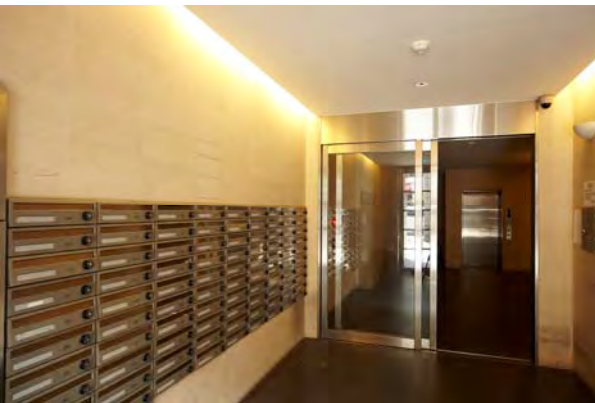
R-65) レジディア桑園



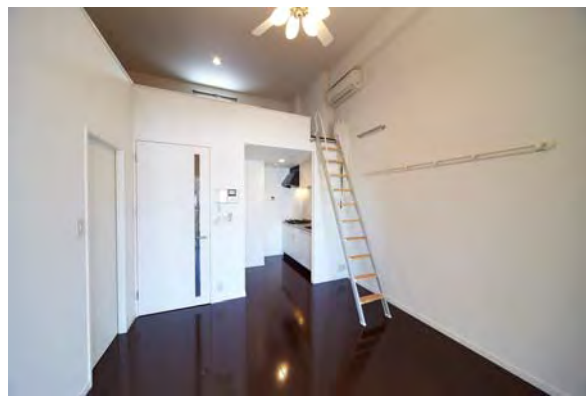
(10) R-66) レジディア天神



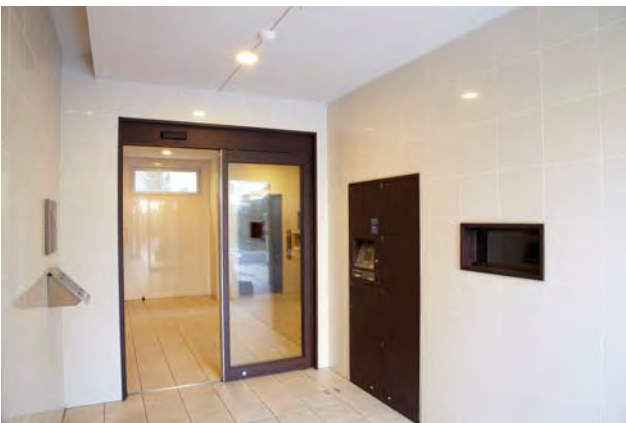
(11) R-67) レジディア薬院大通



(12) R-68)レジディア博多II



(13) R-69) レジディア警固



2. 取得予定資産の地図

(1) C-74) レジディア練馬 (東京都練馬区練馬一丁目6番2号)



(2) S-30) レジディア相模原 (神奈川県相模原市中央区相模原四丁目6番4号)



(3) S-31) レジディア横濱馬車道 (神奈川県横浜市中区相生町四丁目 67 番地、68 番地)



(4) R-60) レジディア岡山駅前 (岡山県岡山市北区寿町 6 番 3 号)



(5) R-61) レジディア京都岡崎 (京都府京都市左京区岡崎入江町 83 番地)



(6) R-62) レジディア仙台一番町 (宮城県仙台市青葉区一番町一丁目 7 番 6 号)



(7) R-63) レジディア北二条イーストⅡ (北海道札幌市中央区北二条東一丁目 3 番地 4、3 番地 5)



(8) R-64) レジディア高宮 (福岡県福岡市南区玉川町 20 番 9 号)



(9) R-65) レジディア桑園 (北海道札幌市中央区北五条西十五丁目1番地38)



(10) R-66) レジディア天神 (福岡県福岡市中央区舞鶴一丁目6番22号)



(11) R-67) レジディア薬院大通 (福岡県福岡市中央区薬院一丁目 10 番 2 号)



(12) R-68) レジディア博多Ⅱ (福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目 10 番 7 号)



(13) R-69) レジディア警固 (福岡県福岡市中央区警固一丁目8番12号)

