

2013年1月8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《レジディア目黒Ⅲ他 11 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。)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。)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。

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、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<br>(注 1)              | 取得予定資産の種類<br>(注 2) | 取得予定価格(百万円)<br>(注 3) |
|-----|------|---------------------------------|--------------------|----------------------|
| ①   | P-91 | レジディア目黒Ⅲ<br>(VERSE)             | 信託受益権(予定)          | 950                  |
| ②   | P-92 | レジディア自由が丘Ⅱ<br>(CR レジデンス自由が丘)    | 信託受益権              | 778                  |
| ③   | P-93 | レジディア九段下Ⅱ<br>(アルティス九段下)         | 信託受益権(予定)          | 1,240                |
| ④   | P-94 | レジディア大森Ⅱ<br>(アルティス大森)           | 信託受益権(予定)          | 1,620                |
| ⑤   | P-95 | レジディア白金高輪<br>(アルティス白金高輪)        | 信託受益権(予定)          | 1,480                |
| ⑥   | C-65 | レジディアタワー上池袋<br>(ドレシア上池袋)        | 信託受益権(予定)          | 8,250                |
| ⑦   | R-45 | レジディア北二条イースト                    | 信託受益権              | 894                  |
| ⑧   | R-46 | レジディア心齋橋ウエスト<br>(リエトコート心齋橋ウエスト) | 信託受益権              | 1,921                |
| ⑨   | R-47 | レジディア丸の内<br>(カレント丸の内)           | 信託受益権              | 972                  |
| ⑩   | R-48 | レジディア札幌駅前<br>(カレント札幌エスタシオン)     | 信託受益権              | 1,483                |

|         |      |                              |       |        |
|---------|------|------------------------------|-------|--------|
| ⑪       | R-49 | レジディア御所東<br>(パシフィックレジデンス御所東) | 信託受益権 | 1,227  |
| ⑫       | R-50 | レジディア洛北<br>(パシフィックレジデンス洛北)   | 信託受益権 | 874    |
| 12 物件合計 |      |                              |       | 21,689 |

- (注1) 本投資法人は、取得予定資産 (R-45) レジディア北二条イーストを除きます。) 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) 取得予定資産のうち P-91) レジディア目黒Ⅲ、P-93) レジディア九段下Ⅱ、P-94) レジディア大森Ⅱ、P-95) レジディア白金高輪及び C-65) レジディアタワー上池袋については、本日現在信託の設定がなされておらず、本投資法人の取得に際して信託設定がなされる予定です。
- (注3) 取得予定価格は、取得予定資産の不動産売買契約書又は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。

なお、本投資法人は本取得に際し、以下の特性を評価しました。

#### P-91) レジディア目黒Ⅲ

- ・JR 山手線ほか「目黒」駅まで徒歩約 12 分に位置し、同駅から「東京」駅まで約 20 分とビジネスエリアへの交通アクセスが良好であること。
- ・周辺街区には日用品店舗や医療施設等、生活利便施設が整っていること。
- ・本物件の住戸プランは 1K 及び 1LDK であり、交通アクセス・生活利便性が良好であることから、都心へ通勤する単身者層・DINKS 層の賃貸需要が見込めること。

#### P-92) レジディア自由が丘Ⅱ

- ・東急電鉄東横線・大井町線「自由が丘」駅から徒歩約 15 分、同駅から「渋谷」駅まで特急を利用し 10 分程度、また最寄りのバス停「産能大前」からは「都立大前」駅行きが 5～10 分毎に発車しており、直接「目黒」駅や「東京」駅へ出る事も可能である等、東京都心部のビジネスエリア及び主要商業地域への交通アクセスが良好であること。
- ・東京都内で屈指の人気エリア「自由が丘」に位置し、徒歩圏に複数のスーパーマーケットや駒沢オリンピック公園総合運動場等があり、居住の快適性と生活利便性を兼ね備えていること。
- ・本物件の住戸プランは 1K から 2LDK と幅広くかつ設備仕様グレードも高いことから、東京都心部に通勤する単身者層・DINKS 層の賃貸需要が見込めること。

#### P-93) レジディア九段下Ⅱ

- ・東京メトロ半蔵門線・東西線、都営地下鉄新宿線「九段下」駅まで徒歩約 2 分に位置し、「九段下」駅から「大手町」駅まで約 4 分とビジネスエリアへの交通アクセスが優れていること。
- ・周辺街区にはコンビニエンスストア等の日用品店舗や病院・郵便局や区役所などの生活利便施設・公共施設が整っていること。
- ・本物件の住戸プランは 1R、1K 及び 1LDK であり、交通アクセス・生活利便性が良好であることから、都心へ通勤する単身者層・DINKS 層の賃貸需要が見込めること。

#### P-94) レジディア大森Ⅱ

- ・JR 京浜東北線「大森」駅より徒歩約 1 分に位置し、同駅から「東京」駅まで約 20 分とビジネスエリアへの交通アクセスが良好であること。
- ・日用品店舗及び飲食店を中心とした、生活利便施設が整っていること。
- ・本物件の住戸プランは 1K 及び 1SLDK であり、交通アクセス・生活利便性が良好であることから、立地条件を重視する単身者層の賃貸需要が見込めること。

P-95) レジディア白金高輪

- ・東京メトロ南北線及び都営地下鉄三田線「白金高輪」駅まで徒歩約 5 分、都営地下鉄浅草線「泉岳寺」駅まで徒歩約 7 分に位置し、「白金高輪」駅から「大手町」駅まで約 12 分、「泉岳寺」駅から「品川」駅まで約 2 分とビジネスエリアへの交通アクセスに優れていること。
- ・当該エリアは白金エリアを代表とする旧来からの閑静な住宅街としてその知名度は高く、居住環境の良好な住宅地域を有しており、また近隣にはスーパーマーケット等の生活利便施設が整っていること。
- ・本物件の住戸プランは 1R、1K、1LDK、2LDK であり、交通利便性及び生活利便性等の立地条件を重視する単身者層・DINKS 層等の賃貸需要が見込めること。

C-65) レジディアタワー上池袋

- ・JR 山手線「大塚」駅まで徒歩約 11 分に位置し、同駅から「東京」駅まで約 20 分とビジネスエリアへの交通アクセスが良好であること。
- ・本物件にスーパーマーケットやフィットネスクラブ、クリニック等が入居しており生活利便施設が整っているが、周辺の公園整備により居住の快適性も兼ね備えていること。
- ・本物件の住戸プランは 1R から 3LDK と幅広く、交通利便性及び生活利便性等の立地条件を重視する単身者からファミリーまでの賃貸需要が見込めること。

R-45) レジディア北二条イースト

- ・札幌市営地下鉄東西線「バスセンター前」駅から徒歩約 5 分、JR 函館本線「札幌」駅から徒歩約 12 分に位置し、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あること。
- ・札幌市内の中心部である「駅前通」、「大通」エリアに近接していることから、周辺には金融機関、商店街、飲食店が多く存在し、徒歩圏にはデパート及びスーパーマーケットもあり生活利便性に恵まれていること。
- ・本物件の住戸プランは 1LDK・2LDK・3LDK であり、札幌市中心部に通勤する社会人ファミリー等の賃貸需要が見込めること。

R-46) レジディア心斎橋ウエスト

- ・大阪市営地下鉄千日前線・長堀鶴見緑地線「西長堀」駅から徒歩約 4 分に位置し、同駅から「梅田」駅まで 10 分程度、「心斎橋」駅まで 2 分程度、「なんば」駅まで 3 分程度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あること。
- ・本物件 1 階にはコンビニエンスストアが入居しており、徒歩圏にスーパーマーケット及び公共施設もあり、生活利便性にも恵まれていること。
- ・本物件の住戸プランは 1K・1DK・1LDK・2LDK と幅広く、大阪市中心部に通勤する単身者層・DINKS 層の賃貸需要が見込めること。

R-47) レジディア丸の内

- ・名古屋市営地下鉄桜通線・鶴舞線「丸の内」駅から徒歩約 4 分に位置し、同駅から「名古屋」駅までは 3 分程度、丸の内・錦のオフィス街には徒歩でのアクセスも可能で、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あること。
- ・名古屋市内中心部に位置しながら緑が豊かで比較的閑静な地域でありながら、幹線道路沿いに立地し近くにコンビニエンスストアもあり生活利便性にも恵まれていること。
- ・本物件の住戸プランは 1R・1K・1DK で、名古屋市中心部に通勤する単身者層等の賃貸需要が見込めること。

R-48) レジディア札幌駅前

- ・札幌市営地下鉄東豊線・南北線「さっぽろ」駅より徒歩約6分、JR函館本線「札幌」駅より徒歩約8分に位置し、市内各所へのアクセスは容易であり、「さっぽろ」駅から「大通」駅、「すすきの」駅までは地下通路及び地下商店街で結ばれているため、主要ビジネスエリア及び主要商業中心地へは徒歩でのアクセスも可能と交通利便性が良好であること。
- ・大丸・東急の両百貨店や札幌ステラプレイス等の大型商業施設が集積する札幌駅前が徒歩圏内であり、また近くにコンビニエンスストアもあり生活利便性にも恵まれていること。
- ・本物件の住戸プランは1Kから2LDKと幅広く、交通利便性の良さから、札幌市内各地に通勤する単身者層・DINKS層等の賃貸需要が見込めること。

R-49) レジディア御所東

- ・京阪電鉄鴨東線「神宮丸太町」駅から徒歩約6分に位置し、同駅より「祇園四条」駅まで約4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あること。
- ・本物件1階にはコンビニエンスストアが入居しており、近くにスーパーマーケットもありながら、徒歩圏に京都御苑や鴨川があるなど、生活利便性と居住の快適性を兼ね備えていること。
- ・本物件の住戸プランは1Kから3LDKと幅広くかつ設備仕様グレードも高く、京都御苑等に近接しているという希少性の高さから市場優位性を有しており、京都市中心部に通勤する社会人等の賃貸需要が見込めること。

R-50) レジディア洛北

- ・叡山電鉄叡山本線・鞍馬線「元田中」駅から徒歩約5分に位置し、同駅より「祇園四条」駅まで「出町柳」駅で京阪本線に乗り継ぎ約15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あること。
- ・近くに大型ショッピングセンターもあり生活利便性に恵まれていること。
- ・本物件の住戸プランは1K中心で、京都大学吉田キャンパスへ自転車でのアクセスが可能なことから、京都大学の学生の賃貸需要が見込めること。

## 2. 取得の概要

### ①P-91) レジディア目黒Ⅲ

|         |                          |
|---------|--------------------------|
| 物件の名称   | レジディア目黒Ⅲ                 |
| 取得予定資産  | 信託受益権 (予定)               |
| 取得予定価格  | 950 百万円                  |
| 売主      | 株式会社グローバル・エルシード          |
| 契約締結予定日 | 2013 年 1 月 8 日           |
| 取得予定日   | 2013 年 2 月 21 日          |
| 取得資金    | 新投資口発行による調達資金、借入れ又は手元資金。 |
| 決済方法    | 引渡時全額支払                  |

### ②P-92) レジディア自由が丘Ⅱ

|         |                          |
|---------|--------------------------|
| 物件の名称   | レジディア自由が丘Ⅱ               |
| 取得予定資産  | 信託受益権                    |
| 取得予定価格  | 778 百万円                  |
| 売主      | 合同会社 RBFA3               |
| 契約締結予定日 | 2013 年 1 月 8 日           |
| 取得予定日   | 2013 年 2 月 25 日          |
| 取得資金    | 新投資口発行による調達資金、借入れ又は手元資金。 |
| 決済方法    | 引渡時全額支払                  |

### ③P-93) レジディア九段下Ⅱ

|         |                          |
|---------|--------------------------|
| 物件の名称   | レジディア九段下Ⅱ                |
| 取得予定資産  | 信託受益権 (予定)               |
| 取得予定価格  | 1,240 百万円                |
| 売主      | 伊藤忠商事株式会社                |
| 契約締結予定日 | 2013 年 1 月 8 日           |
| 取得予定日   | 2013 年 3 月 1 日           |
| 取得資金    | 新投資口発行による調達資金、借入れ又は手元資金。 |
| 決済方法    | 引渡時全額支払                  |

### ④P-94) レジディア大森Ⅱ

|         |                          |
|---------|--------------------------|
| 物件の名称   | レジディア大森Ⅱ                 |
| 取得予定資産  | 信託受益権 (予定)               |
| 取得予定価格  | 1,620 百万円                |
| 売主      | 伊藤忠商事株式会社                |
| 契約締結予定日 | 2013 年 1 月 8 日           |
| 取得予定日   | 2013 年 3 月 1 日           |
| 取得資金    | 新投資口発行による調達資金、借入れ又は手元資金。 |
| 決済方法    | 引渡時全額支払                  |

⑤P-95) レジディア白金高輪

|         |                          |
|---------|--------------------------|
| 物件の名称   | レジディア白金高輪                |
| 取得予定資産  | 信託受益権(予定)                |
| 取得予定価格  | 1,480百万円                 |
| 売主      | 伊藤忠商事株式会社                |
| 契約締結予定日 | 2013年1月8日                |
| 取得予定日   | 2013年3月1日                |
| 取得資金    | 新投資口発行による調達資金、借入れ又は手元資金。 |
| 決済方法    | 引渡時全額支払                  |

⑥C-65) レジディアタワー上池袋

|         |                          |
|---------|--------------------------|
| 物件の名称   | レジディアタワー上池袋              |
| 取得予定資産  | 信託受益権(予定)                |
| 取得予定価格  | 8,250百万円                 |
| 売主      | 非開示(売主より同意を得られなかったため)    |
| 契約締結予定日 | 2013年1月8日                |
| 取得予定日   | 2013年3月1日                |
| 取得資金    | 新投資口発行による調達資金、借入れ又は手元資金。 |
| 決済方法    | 引渡時全額支払                  |

⑦R-45) レジディア北二条イースト

|         |                          |
|---------|--------------------------|
| 物件の名称   | レジディア北二条イースト             |
| 取得予定資産  | 信託受益権                    |
| 取得予定価格  | 894百万円                   |
| 売主      | 合同会社 RBFA3               |
| 契約締結予定日 | 2013年1月8日                |
| 取得予定日   | 2013年2月25日               |
| 取得資金    | 新投資口発行による調達資金、借入れ又は手元資金。 |
| 決済方法    | 引渡時全額支払                  |

⑧R-46) レジディア心齋橋ウエスト

|         |                          |
|---------|--------------------------|
| 物件の名称   | レジディア心齋橋ウエスト             |
| 取得予定資産  | 信託受益権                    |
| 取得予定価格  | 1,921百万円                 |
| 売主      | 合同会社 RBFA3               |
| 契約締結予定日 | 2013年1月8日                |
| 取得予定日   | 2013年2月25日               |
| 取得資金    | 新投資口発行による調達資金、借入れ又は手元資金。 |
| 決済方法    | 引渡時全額支払                  |

⑨R-47) レジディア丸の内

|         |                          |
|---------|--------------------------|
| 物件の名称   | レジディア丸の内                 |
| 取得予定資産  | 信託受益権                    |
| 取得予定価格  | 972百万円                   |
| 売主      | 合同会社 RBFA2               |
| 契約締結予定日 | 2013年1月8日                |
| 取得予定日   | 2013年2月27日               |
| 取得資金    | 新投資口発行による調達資金、借入れ又は手元資金。 |
| 決済方法    | 引渡時全額支払                  |

⑩R-48) レジディア札幌駅前

|         |                          |
|---------|--------------------------|
| 物件の名称   | レジディア札幌駅前                |
| 取得予定資産  | 信託受益権                    |
| 取得予定価格  | 1,483百万円                 |
| 売主      | 合同会社 RBFA2               |
| 契約締結予定日 | 2013年1月8日                |
| 取得予定日   | 2013年2月27日               |
| 取得資金    | 新投資口発行による調達資金、借入れ又は手元資金。 |
| 決済方法    | 引渡時全額支払                  |

⑪R-49) レジディア御所東

|         |                          |
|---------|--------------------------|
| 物件の名称   | レジディア御所東                 |
| 取得予定資産  | 信託受益権                    |
| 取得予定価格  | 1,227百万円                 |
| 売主      | 合同会社 RBFA2               |
| 契約締結予定日 | 2013年1月8日                |
| 取得予定日   | 2013年2月27日               |
| 取得資金    | 新投資口発行による調達資金、借入れ又は手元資金。 |
| 決済方法    | 引渡時全額支払                  |

⑫R-50) レジディア洛北

|         |                          |
|---------|--------------------------|
| 物件の名称   | レジディア洛北                  |
| 取得予定資産  | 信託受益権                    |
| 取得予定価格  | 874百万円                   |
| 売主      | 合同会社 RBFA2               |
| 契約締結予定日 | 2013年1月8日                |
| 取得予定日   | 2013年2月27日               |
| 取得資金    | 新投資口発行による調達資金、借入れ又は手元資金。 |
| 決済方法    | 引渡時全額支払                  |



### 3. 取得予定資産の内容

#### ①P-91) レジディア目黒Ⅲ

|                                 |                 |                               |                        |                    |        |
|---------------------------------|-----------------|-------------------------------|------------------------|--------------------|--------|
| 特定資産の種類                         | 信託受益権<br>(予定)   | 取得予定日                         | 2013年2月21日             | 取得予定価格             | 950百万円 |
| <b>物件概要</b>                     |                 |                               |                        |                    |        |
| 所在地                             | 住居表示            | 東京都目黒区目黒二丁目12番16号             |                        |                    |        |
| 土地                              | 所有形態            | 所有権                           | 用途地域                   | 商業地域               |        |
|                                 | 面積              | 247.87㎡                       | 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            | 1,621.77㎡                     | シングル・タイプ               | 9                  |        |
|                                 | 構造・階数           | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建       | コンパクト・タイプ              | 21                 |        |
|                                 | 用途              | 共同住宅、店舗                       | ファミリー・タイプ              | -                  |        |
|                                 | 建築時期            | 2010年1月                       | ラージ・タイプ                | -                  |        |
|                                 | 建築検査機関          | イーハウス建築センター株式会社               | ドミトリー・タイプ              | -                  |        |
|                                 | 設計者             | 有限会社エー・エー・イー<br>一級建築士事務所      | その他                    | 1                  |        |
|                                 | 構造設計者           | 株式会社構造計画プラス・ワン                | 信託受託者                  | みずほ信託銀行株式会社 (予定)   |        |
| 工事施工者                           | 株式会社第一ヒューテック    | PM会社                          | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 (予定) |                    |        |
| 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                            | 株式会社グローバル・エルシード | マスターリース種別                     | パス・スルー型 (予定)           |                    |        |
| <b>不動産鑑定評価書の概要</b>              |                 |                               |                        |                    |        |
| 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                          | 2012年11月1日             |                    |        |
| 鑑定評価額                           | 1,000百万円        | 直接還元利回り                       | 4.9%                   |                    |        |
| 直接還元価格                          | 1,010百万円        | 割引率                           | 4.7%                   |                    |        |
| DCF 価格                          | 996百万円          | 最終還元利回り                       | 5.1%                   |                    |        |
| <b>直接還元価格算出の前提収支</b> (金額単位: 千円) |                 | <b>賃貸借の状況</b> (2012年10月31日時点) |                        |                    |        |
| 査定項目                            |                 | 査定値                           | テナント総数                 | 1                  |        |
| (A) 潜在総収益                       | 小計              | 64,980                        | 賃貸可能戸数                 | 31                 |        |
|                                 | 賃貸料収入           | 62,354                        | 賃貸戸数                   | 30                 |        |
|                                 | その他収入           | 2,626                         | 賃貸可能面積                 | 1,206.38㎡          |        |
| (B) 有効総収益                       | 小計              | 61,733                        | 賃貸面積                   | 1,169.94㎡          |        |
|                                 | 空室等損失相当額        | 3,247                         | 月額賃料 (共益費含む)           | 5,076千円            |        |
|                                 | 貸倒損失相当額         | 0                             | 敷金等                    | 11,133千円           |        |
| (C) 賃貸事業費用                      | 小計              | 11,330                        | 稼働率 (面積ベース)            | 97.0%              |        |
|                                 | 維持管理費           | 1,588                         | <b>建物状況調査報告書の概要</b>    |                    |        |
|                                 | 水道光熱費           | 586                           | 調査会社                   | NKSJ リスクマネジメント株式会社 |        |
|                                 | 管理委託費           | 1,653                         | 調査書年月日                 | 2012年12月6日         |        |
|                                 | 公租公課            | 3,809                         | 緊急修繕費                  | -                  |        |
|                                 | 損害保険料           | 199                           | 短期修繕費 (1年以内)           | -                  |        |
|                                 | 賃貸募集経費          | 2,598                         | 長期修繕費 (12年間)           | 15,000千円           |        |
|                                 | 修繕費 (原状回復費含む)   | 861                           | 建物再調達価格                | 322百万円             |        |
|                                 | その他経費           | 36                            | <b>地震PML評価報告書の概要</b>   |                    |        |
| (D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)          |                 | 50,403                        | 予想損失率                  | 3.17%              |        |
| (E) 一時金の運用益                     |                 | 200                           | <b>担保設定の有無</b>         |                    |        |
| (F) 資本的支出                       |                 | 875                           | 予定無し                   |                    |        |



|                             |        |  |
|-----------------------------|--------|--|
| (G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F) | 49,728 |  |
| <b>特記事項</b>                 |        |  |
| 該当事項はありません。                 |        |  |

②P-92) レジディア自由が丘Ⅱ

|                                |             |                           |                               |                         |        |
|--------------------------------|-------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|--------|
| 特定資産の種類                        | 信託受益権       | 取得予定日                     | 2013年2月25日                    | 取得予定価格                  | 778百万円 |
| <b>物件概要</b>                    |             |                           |                               |                         |        |
| 所在地                            | 住居表示        | 東京都世田谷区深沢一丁目7番1号          |                               |                         |        |
| 土地                             | 所有形態        | 所有権                       | 用途地域                          | 第一種住居地域、第一種低層住居専用地域     |        |
|                                | 面積          | 428.00 m <sup>2</sup>     | 容積率 / 建ぺい率                    | 300%/60%、100%/50%       |        |
| 建物                             | 所有形態        | 所有権                       | 住戸タイプ内訳                       | 戸数                      |        |
|                                | 延床面積        | 1,308.33 m <sup>2</sup>   | シングル・タイプ                      | 6                       |        |
|                                | 構造・階数       | 鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根6階建 | コンパクト・タイプ                     | 7                       |        |
|                                | 用途          | 共同住宅、店舗                   | ファミリー・タイプ                     | 2                       |        |
|                                | 建築時期        | 2007年10月                  | ラージ・タイプ                       | -                       |        |
|                                | 確認検査機関      | 株式会社都市居住評価センター            | ドミトリー・タイプ                     | -                       |        |
|                                | 設計者         | 合同会社イオタアソシエイツ             | その他                           | 2                       |        |
|                                | 構造設計者       | 我伊野構造設計室                  | 信託受託者                         | みずほ信託銀行株式会社             |        |
| 工事施工者                          | 株式会社小川建設    | PM会社                      | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社             |                         |        |
| 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RBF3    | マスターリース種別                 | バス・スルー型 (予定)                  |                         |        |
| <b>不動産鑑定評価書の概要</b>             |             |                           |                               |                         |        |
| 不動産鑑定会社                        | 大和不動産鑑定株式会社 |                           | 価格時点                          | 2012年11月1日              |        |
| 鑑定評価額                          | 885百万円      |                           | 直接還元利回り                       | 5.1%                    |        |
| 直接還元価格                         | 893百万円      |                           | 割引率                           | 4.9%                    |        |
| DCF価格                          | 881百万円      |                           | 最終還元利回り                       | 5.3%                    |        |
| <b>直接還元価格算出の前提収支</b> (金額単位:千円) |             |                           | <b>賃貸借の状況</b> (2012年10月31日時点) |                         |        |
| 査定項目                           |             | 査定値                       | テナント総数                        | 1                       |        |
| (A) 潜在総収益                      | 小計          | 58,728                    | 賃貸可能戸数                        | 17                      |        |
|                                | 賃貸料収入       | 57,499                    | 賃貸戸数                          | 17                      |        |
|                                | その他収入       | 1,228                     | 賃貸可能面積                        | 1,127.78 m <sup>2</sup> |        |
| (B) 有効総収益                      | 小計          | 55,182                    | 賃貸面積                          | 1,127.78 m <sup>2</sup> |        |
|                                | 空室等損失相当額    | 3,545                     | 月額賃料 (共益費含む)                  | 4,946千円                 |        |
|                                | 貸倒損失相当額     | 0                         | 敷金等                           | 27,543千円                |        |
| (C) 賃貸事業費用                     | 小計          | 9,269                     | 稼働率 (面積ベース)                   | 100%                    |        |
| 維持管理費                          | 2,128       | <b>建物状況調査報告書の概要</b>       |                               |                         |        |
| 水道光熱費                          | 614         | 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                          | 1,103       | 調査書年月日                    | 2012年11月9日                    |                         |        |
| 公租公課                           | 2,619       | 緊急修繕費                     | -                             |                         |        |
| 損害保険料                          | 68          | 短期修繕費 (1年以内)              | -                             |                         |        |
| 賃貸募集経費                         | 1,512       | 長期修繕費 (12年間)              | 16,904千円                      |                         |        |
| 修繕費 (原状回復費含む)                  | 946         | 建物再調達価格                   | 254百万円                        |                         |        |
| その他経費                          | 276         | <b>地震PML評価報告書の概要</b>      |                               |                         |        |
| (D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)         | 45,913      | 予想損失率                     | 7.92%                         |                         |        |
| (E) 一時金の運用益                    | 449         | <b>担保設定の有無</b>            |                               |                         |        |

|                             |        |      |
|-----------------------------|--------|------|
| (F) 資本的支出                   | 820    | 予定無し |
| (G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F) | 45,542 |      |
| <b>特記事項</b>                 |        |      |
| 該当事項はありません。                 |        |      |

③P-93) レジディア九段下Ⅱ

|                                |                    |                         |                               |                           |          |
|--------------------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------------|---------------------------|----------|
| 特定資産の種類                        | 信託受益権<br>(予定)      | 取得予定日                   | 2013年3月1日                     | 取得予定価格                    | 1,240百万円 |
| <b>物件概要</b>                    |                    |                         |                               |                           |          |
| 所在地                            | 住居表示               | 東京都千代田区神田神保町三丁目7番地      |                               |                           |          |
| 土地                             | 所有形態               | 所有権                     | 用途地域                          | 商業地域                      |          |
|                                | 面積                 | 269.54 m <sup>2</sup>   | 容積率 / 建ぺい率                    | 600%/80%、700%/80%         |          |
| 建物                             | 所有形態               | 所有権                     | 住戸タイプ内訳                       | 戸数                        |          |
|                                | 延床面積               | 1,864.73 m <sup>2</sup> | シングル・タイプ                      | 17                        |          |
|                                | 構造・階数              | 鉄筋コンクリート造陸屋根<br>12階建    | コンパクト・タイプ                     | 31                        |          |
|                                | 用途                 | 共同住宅、車庫、駐輪場             | ファミリー・タイプ                     | -                         |          |
|                                | 建築時期               | 2012年1月                 | ラージ・タイプ                       | -                         |          |
|                                | 建築検査機関             | 株式会社都市居住評価セン<br>ター      | ドミトリー・タイプ                     | -                         |          |
|                                | 設計者                | 村本建設株式会社                | その他                           | -                         |          |
|                                | 構造設計者              | 村本建設株式会社                | 信託受託者                         | 三菱UFJ信託銀行株式会社(予定)         |          |
| 工事施工者                          | 村本建設株式会社           | PM会社                    | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社<br>(予定)     |                           |          |
| 前所有者                           | -                  | 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<br>(予定)     |                           |          |
| 現所有者                           | 伊藤忠商事株式会社          | マスターリース種別               | パス・スルー型(予定)                   |                           |          |
| <b>不動産鑑定評価書の概要</b>             |                    |                         |                               |                           |          |
| 不動産鑑定会社                        | 一般財団法人日本不動産研<br>究所 | 価格時点                    | 2012年11月1日                    |                           |          |
| 鑑定評価額                          | 1,290百万円           | 直接還元利回り                 | 5.0%                          |                           |          |
| 直接還元価格                         | 1,290百万円           | 割引率                     | 4.8%                          |                           |          |
| DCF 価格                         | 1,280百万円           | 最終還元利回り                 | 5.2%                          |                           |          |
| <b>直接還元価格算出の前提取支</b> (金額単位:千円) |                    |                         | <b>賃貸借の状況</b> (2012年10月31日時点) |                           |          |
| 査定項目                           |                    | 査定値                     | テナント総数                        | 1                         |          |
| (A) 潜在総収益                      | 小計                 | 86,957                  | 賃貸可能戸数                        | 48                        |          |
|                                | 賃貸料収入              | 82,984                  | 賃貸戸数                          | 48                        |          |
|                                | その他収入              | 3,973                   | 賃貸可能面積                        | 1,612.65 m <sup>2</sup>   |          |
| (B) 有効総収益                      | 小計                 | 82,146                  | 賃貸面積                          | 1,612.65 m <sup>2</sup>   |          |
|                                | 空室等損失相当額           | 4,811                   | 月額賃料(共益費含む)                   | 7,062千円                   |          |
|                                | 貸倒損失相当額            | 0                       | 敷金等                           | 11,216千円                  |          |
| (C) 賃貸事業費用                     | 小計                 | 16,337                  | 稼働率(面積ベース)                    | 100%                      |          |
|                                | 維持管理費              | 2,700                   | <b>建物状況調査報告書の概要</b>           |                           |          |
|                                | 水道光熱費              | 1,300                   | 調査会社                          | 東京海上日動リスクコンサル<br>ティング株式会社 |          |
|                                | 管理委託費              | 2,396                   | 調査書年月日                        | 2012年11月28日               |          |
|                                | 公租公課               | 5,210                   | 緊急修繕費                         | -                         |          |
|                                | 損害保険料              | 188                     | 短期修繕費(1年以内)                   | -                         |          |
|                                | 賃貸募集経費             | 3,396                   | 長期修繕費(12年間)                   | 22,443千円                  |          |
|                                | 修繕費(原状回復費含む)       | 1,147                   | 建物再調達価格                       | 411百万円                    |          |
|                                | その他経費              | 0                       | <b>地震PML評価報告書の概要</b>          |                           |          |
| (D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)         |                    | 65,809                  | 予想損失率                         | 6.80%                     |          |

|                             |        |                     |
|-----------------------------|--------|---------------------|
| (E) 一時金の運用益                 | 225    | 担保設定の有無<br><br>予定無し |
| (F) 資本的支出                   | 1,320  |                     |
| (G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F) | 64,714 |                     |
| <b>特記事項</b>                 |        |                     |
| 該当事項はありません。                 |        |                     |

④P-94) レジディア大森Ⅱ

|                                 |                |                         |                               |                         |          |
|---------------------------------|----------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------|----------|
| 特定資産の種類                         | 信託受益権<br>(予定)  | 取得予定日                   | 2013年3月1日                     | 取得予定価格                  | 1,620百万円 |
| <b>物件概要</b>                     |                |                         |                               |                         |          |
| 所在地                             | 住居表示           | 東京都品川区南大井六丁目17番7号       |                               |                         |          |
| 土地                              | 所有形態           | 所有権                     | 用途地域                          | 商業地域                    |          |
|                                 | 面積             | 391.79 m <sup>2</sup>   | 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           | 2,625.95 m <sup>2</sup> | シングル・タイプ                      | 82                      |          |
|                                 | 構造・階数          | 鉄筋コンクリート造陸屋根<br>15階建    | コンパクト・タイプ                     | 8                       |          |
|                                 | 用途             | 共同住宅                    | ファミリー・タイプ                     | -                       |          |
|                                 | 建築時期           | 2012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            | 共立建設株式会社                | その他                           | -                       |          |
|                                 | 構造設計者          | 石毛建築構造設計事務所             | 信託受託者                         | 三菱UFJ信託銀行株式会社 (予定)      |          |
| 工事施工者                           | 共立建設株式会社       | PM会社                    | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社             |                         |          |
| 前所有者                            | -              | 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                            | 伊藤忠商事株式会社      | マスターリース種別               | パス・スルー型 (予定)                  |                         |          |
| <b>不動産鑑定評価書の概要</b>              |                |                         |                               |                         |          |
| 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                    | 2012年11月1日                    |                         |          |
| 鑑定評価額                           | 1,740百万円       | 直接還元利回り                 | 5.1%                          |                         |          |
| 直接還元価格                          | 1,750百万円       | 割引率                     | 4.9%                          |                         |          |
| DCF 価格                          | 1,720百万円       | 最終還元利回り                 | 5.3%                          |                         |          |
| <b>直接還元価格算出の前提取支</b> (金額単位: 千円) |                |                         | <b>賃貸借の状況</b> (2012年10月31日時点) |                         |          |
| 査定項目                            |                | 査定値                     | テナント総数                        | 1                       |          |
| (A) 潜在総収益                       | 小計             | 117,147                 | 賃貸可能戸数                        | 90                      |          |
|                                 | 賃貸料収入          | 110,903                 | 賃貸戸数                          | 84                      |          |
|                                 | その他収入          | 6,244                   | 賃貸可能面積                        | 2,171.74 m <sup>2</sup> |          |
| (B) 有効総収益                       | 小計             | 110,991                 | 賃貸面積                          | 2,039.11 m <sup>2</sup> |          |
|                                 | 空室等損失相当額       | 6,156                   | 月額賃料 (共益費含む)                  | 8,675 千円                |          |
|                                 | 貸倒損失相当額        | 0                       | 敷金等                           | 12,850 千円               |          |
| (C) 賃貸事業費用                      | 小計             | 20,028                  | 稼働率 (面積ベース)                   | 93.9%                   |          |
|                                 | 維持管理費          | 2,600                   | <b>建物状況調査報告書の概要</b>           |                         |          |
|                                 | 水道光熱費          | 1,200                   | 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          | 3,183                   | 調査書年月日                        | 2012年11月28日             |          |
|                                 | 公租公課           | 6,445                   | 緊急修繕費                         | -                       |          |
|                                 | 損害保険料          | 252                     | 短期修繕費 (1年以内)                  | -                       |          |
|                                 | 賃貸募集経費         | 4,639                   | 長期修繕費 (12年間)                  | 28,954 千円               |          |
|                                 | 修繕費 (原状回復費含む)  | 1,709                   | 建物再調達価格                       | 566 百万円                 |          |
|                                 | その他経費          | 0                       | <b>地震 PML 評価報告書の概要</b>        |                         |          |
| (D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)          |                | 90,963                  | 予想損失率                         | 1.84%                   |          |

|                             |        |                     |
|-----------------------------|--------|---------------------|
| (E) 一時金の運用益                 | 200    | 担保設定の有無<br><br>予定無し |
| (F) 資本的支出                   | 1,689  |                     |
| (G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F) | 89,474 |                     |
| <b>特記事項</b>                 |        |                     |
| 該当事項はありません。                 |        |                     |

⑤P-95) レジディア白金高輪

|                                |               |                       |                               |                    |          |
|--------------------------------|---------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------|----------|
| 特定資産の種類                        | 信託受益権<br>(予定) | 取得予定日                 | 2013年3月1日                     | 取得予定価格             | 1,480百万円 |
| <b>物件概要</b>                    |               |                       |                               |                    |          |
| 所在地                            | 住居表示          | 東京都港区高輪一丁目5番9号        |                               |                    |          |
| 土地                             | 所有形態          | 所有権                   | 用途地域                          | 近隣商業地域             |          |
|                                | 面積            | 643.59㎡(注)            | 容積率 / 建ぺい率                    | 300%/80%           |          |
| 建物                             | 所有形態          | 所有権                   | 住戸タイプ内訳                       | 戸数                 |          |
|                                | 延床面積          | 2,162.17㎡             | シングル・タイプ                      | 32                 |          |
|                                | 構造・階数         | 鉄筋コンクリート造陸屋根<br>10階建  | コンパクト・タイプ                     | 17                 |          |
|                                | 用途            | 共同住宅                  | ファミリー・タイプ                     | -                  |          |
|                                | 建築時期          | 2012年3月               | ラージ・タイプ                       | 4                  |          |
|                                | 建築検査機関        | ビューローベリタスジャパン株式会社     | ドミトリー・タイプ                     | -                  |          |
|                                | 設計者           | 共立建設株式会社              | その他                           | -                  |          |
|                                | 構造設計者         | 株式会社ビームス・デザイン・コンサルタント | 信託受託者                         | 三菱UFJ信託銀行株式会社(予定)  |          |
|                                | 工事施工者         | 共立建設株式会社              | PM会社                          | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社  |          |
| 前所有者                           | -             | 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                           | 伊藤忠商事株式会社     | マスターリース種別             | バス・スルー型(予定)                   |                    |          |
| <b>不動産鑑定評価書の概要</b>             |               |                       |                               |                    |          |
| 不動産鑑定会社                        | 森井総合鑑定株式会社    | 価格時点                  | 2012年11月1日                    |                    |          |
| 鑑定評価額                          | 1,570百万円      | 直接還元利回り               | 4.8%                          |                    |          |
| 直接還元価格                         | 1,590百万円      | 割引率                   | 4.5%                          |                    |          |
| DCF 価格                         | 1,540百万円      | 最終還元利回り               | 5.1%                          |                    |          |
| <b>直接還元価格算出の前提収支</b> (金額単位:千円) |               |                       | <b>賃貸借の状況</b> (2012年10月31日時点) |                    |          |
| 査定項目                           |               | 査定値                   | テナント総数                        | 1                  |          |
| (A) 潜在総収益                      | 小計            | 101,616               | 賃貸可能戸数                        | 53                 |          |
|                                | 賃貸料収入         | 98,013                | 賃貸戸数                          | 52                 |          |
|                                | その他収入         | 3,603                 | 賃貸可能面積                        | 1,888.07㎡          |          |
| (B) 有効総収益                      | 小計            | 95,899                | 賃貸面積                          | 1,845.17㎡          |          |
|                                | 空室等損失相当額      | 5,717                 | 月額賃料(共益費含む)                   | 8,190千円            |          |
|                                | 貸倒損失相当額       | 0                     | 敷金等                           | 8,351千円            |          |
| (C) 賃貸事業費用                     | 小計            | 18,619                | 稼働率(面積ベース)                    | 97.7%              |          |
|                                | 維持管理費         | 3,876                 | <b>建物状況調査報告書の概要</b>           |                    |          |
|                                | 水道光熱費         | 1,028                 | 調査会社                          | NKSJ リスクマネジメント株式会社 |          |
|                                | 管理委託費         | 2,809                 | 調査書年月日                        | 2012年11月16日        |          |
|                                | 公租公課          | 5,780                 | 緊急修繕費                         | -                  |          |
|                                | 損害保険料         | 148                   | 短期修繕費(1年以内)                   | -                  |          |
|                                | 賃貸募集経費        | 3,455                 | 長期修繕費(12年間)                   | 22,200千円           |          |
|                                | 修繕費(原状回復費含む)  | 1,332                 | 建物再調達価格                       | 561百万円             |          |
|                                | その他経費         | 191                   | <b>地震PML評価報告書の概要</b>          |                    |          |

|                             |        |                     |       |
|-----------------------------|--------|---------------------|-------|
| (D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)      | 77,280 | 予想損失率               | 8.84% |
| (E) 一時金の運用益                 | 147    | 担保設定の有無<br><br>予定無し |       |
| (F) 資本的支出                   | 1,295  |                     |       |
| (G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F) | 76,132 |                     |       |

**特記事項**

土地の一部（約 18.06 ㎡）は、都市計画道路（都道 415 号線・計画幅員 20m）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。

（注）私道負担部分（約 51.53 ㎡）を含みます。

⑥C-65) レジディアタワー上池袋

|                                |                |                                                                                             |                               |                     |          |
|--------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------|----------|
| 特定資産の種類                        | 信託受益権<br>(予定)  | 取得予定日                                                                                       | 2013年3月1日                     | 取得予定価格              | 8,250百万円 |
| <b>物件概要</b>                    |                |                                                                                             |                               |                     |          |
| 所在地                            | 住居表示           | 東京都豊島区上池袋一丁目37番22号（タワー棟）、5号（パーク棟）、16号（アネックス棟）                                               |                               |                     |          |
| 土地                             | 所有形態           | 借地権                                                                                         | 用途地域                          | 第一種中高層住居専用地域、近隣商業地域 |          |
|                                | 面積             | 10,203.89㎡                                                                                  | 容積率 / 建ぺい率                    | 300%/60%、400%/80%   |          |
| 建物                             | 所有形態           | 所有権                                                                                         | 住戸タイプ内訳                       | 戸数                  |          |
|                                | 延床面積           | タワー棟：29,454.37㎡<br>パーク棟：4,081.05㎡<br>アネックス棟：7,375.17㎡                                       | シングル・タイプ                      | 24                  |          |
|                                | 構造・階数          | タワー棟：鉄筋コンクリート造陸屋根22階建<br>パーク棟：鉄筋コンクリート造陸屋根8階建<br>アネックス棟：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根地下1階付5階建 | コンパクト・タイプ                     | 207                 |          |
|                                | 用途             | タワー棟：共同住宅、店舗、駐輪場<br>パーク棟：共同住宅<br>アネックス棟：練習場、店舗                                              | ファミリー・タイプ                     | 232                 |          |
|                                | 建築時期           | タワー棟：2009年5月<br>パーク棟：2009年2月<br>アネックス棟：2008年9月                                              | ラージ・タイプ                       | 4                   |          |
|                                | 建築検査機関         | 財団法人日本建築センター                                                                                | ドミトリー・タイプ                     | -                   |          |
|                                | 設計者            | 株式会社安井建築設計事務所                                                                               | その他                           | 5                   |          |
|                                | 構造設計者          | 株式会社安井建築設計事務所<br>佐藤工業株式会社<br>株式会社エスパス建築事務所                                                  | 信託受託者                         | 三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）   |          |
| 工事施工者                          | 佐藤工業株式会社       | PM会社                                                                                        | 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）         |                     |          |
| 前所有者                           | -              | 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                           | 非開示            | マスターリース種別                                                                                   | バス・スルー型（予定）                   |                     |          |
| <b>不動産鑑定評価書の概要</b>             |                |                                                                                             |                               |                     |          |
| 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                                                                                        | 2012年11月1日                    |                     |          |
| 鑑定評価額                          | 8,340百万円       | 直接還元利回り                                                                                     | 5.3%                          |                     |          |
| 直接還元価格                         | 8,350百万円       | 割引率                                                                                         | 4.9%                          |                     |          |
| DCF 価格                         | 8,320百万円       | 最終還元利回り                                                                                     | 5.7%                          |                     |          |
| <b>直接還元価格算出の前提収支</b> （金額単位：千円） |                |                                                                                             | <b>賃貸借の状況</b> （2012年10月20日時点） |                     |          |
| 査定項目                           | 査定値            | テナント総数                                                                                      | 1                             |                     |          |
| (A) 潜在総収益 小計                   | 1,415,503      | 賃貸可能戸数                                                                                      | 472（注1）                       |                     |          |
| 賃貸料収入                          | 1,318,930      | 賃貸戸数                                                                                        | 437                           |                     |          |
| その他収入                          | 96,573         | 賃貸可能面積                                                                                      | 31,250.93㎡                    |                     |          |

|                                                                                                                                                                                                                                            |               |           |                      |                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------|----------------------|-----------------------------------------------------|
| (B) 有効総収益                                                                                                                                                                                                                                  | 小計            | 1,311,444 | 賃貸面積                 | 29,286.88 m <sup>2</sup>                            |
|                                                                                                                                                                                                                                            | 空室等損失相当額      | 104,059   | 月額賃料 (共益費含む)         | 107,602 千円                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                            | 貸倒損失相当額       | 0         | 敷金等                  | 454,073 千円                                          |
| (C) 賃貸事業費用                                                                                                                                                                                                                                 | 小計            | 838,480   | 稼働率 (面積ベース)          | 93.7%                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                            | 維持管理費         | 47,560    | <b>建物状況調査報告書の概要</b>  |                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                            | 水道光熱費         | 45,500    | 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         | 32,929    | 調査書年月日               | タワー棟・パーク棟：<br>2012年12月17日<br>アネックス棟：<br>2012年12月18日 |
|                                                                                                                                                                                                                                            | 公租公課          | 69,475    | 緊急修繕費                | －                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                            | 損害保険料         | 4,056     | 短期修繕費 (1年以内)         | －                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                            | 賃貸募集経費        | 46,597    | 長期修繕費 (12年間)         | 413,314 千円                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                            | 修繕費 (原状回復費含む) | 21,883    | 建物再調達価格              | 7,979 百万円                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                            | その他経費         | 570,480   | <b>地震PML評価報告書の概要</b> |                                                     |
| (D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)                                                                                                                                                                                                                     |               | 472,964   | 予想損失率                | 4.52%                                               |
| (E) 一時金の運用益                                                                                                                                                                                                                                |               | ▲6,291    | <b>担保設定の有無</b>       |                                                     |
| (F) 資本的支出                                                                                                                                                                                                                                  |               | 24,110    | 予定無し                 |                                                     |
| (G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)                                                                                                                                                                                                                |               | 442,563   |                      |                                                     |
| <b>特記事項</b>                                                                                                                                                                                                                                |               |           |                      |                                                     |
| <p>1. 本件土地の全部は独立行政法人都市再生機構が所有しています。本件建物の敷地利用権は一般定期借地権設定契約に基づく一般定期借地権です。</p> <p>(1) 契約期間：2006年9月12日から2076年9月11日までの満70年間</p> <p>(2) 月額支払賃料：47,540,000円 (2012年4月1日より (注2))</p> <p>2. 本件土地の一部について、豊島区が防災備蓄倉庫を設置することを目的とした土地使用貸借契約を締結しています。</p> |               |           |                      |                                                     |

(注1) タワー棟 (住戸399戸、店舗3戸)、パーク棟 (住戸68戸) 及びアネックス棟 (店舗2戸) の合計です。

(注2) 月額支払賃料については、下記の各増減額に応じて当該年度の4月1日以降の賃貸料の額が変更されます。

1. 固定資産税の基準年度ごとに本件土地に賦課される公租公課の額に増減がある場合
2. 固定資産税の基準年度ごとに総務省統計局の消費者物価指数が前年比で増減がある場合
3. 固定資産税の基準年度以外の年度において本件土地に賦課される公租公課の額に増減がある場合

⑦R-45) レジディア北二条イースト

| 特定資産の種類                         | 信託受益権         | 取得予定日                   | 2013年2月25日                    | 取得予定価格                  | 894百万円 |
|---------------------------------|---------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------|--------|
| <b>物件概要</b>                     |               |                         |                               |                         |        |
| 所在地                             | 住居表示          | 北海道札幌市中央区北二条東二丁目1番地27   |                               |                         |        |
| 土地                              | 所有形態          | 所有権                     | 用途地域                          | 商業地域                    |        |
|                                 | 面積            | 667.67 m <sup>2</sup>   | 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          | 4,756.81 m <sup>2</sup> | シングル・タイプ                      | -                       |        |
|                                 | 構造・階数         | 鉄筋コンクリート造陸屋根<br>15階建    | コンパクト・タイプ                     | 14                      |        |
|                                 | 用途            | 共同住宅                    | ファミリー・タイプ                     | 42                      |        |
|                                 | 建築時期          | 2006年3月                 | ラージ・タイプ                       | -                       |        |
|                                 | 建築検査機関        | 日本 ERI 株式会社             | ドミトリイ・タイプ                     | -                       |        |
|                                 | 設計者           | 三井住友建設株式会社              | その他                           | -                       |        |
|                                 | 構造設計者         | 三井住友建設株式会社              | 信託受託者                         | 三菱UFJ信託銀行株式会社           |        |
|                                 | 工事施工者         | 三井住友建設株式会社              | PM会社                          | 株式会社ビッグサービス (予定)        |        |
| 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 RBFA3    | マスターリース種別               | バス・スルー型 (予定)                  |                         |        |
| <b>不動産鑑定評価書の概要</b>              |               |                         |                               |                         |        |
| 不動産鑑定会社                         | 大和不動産鑑定株式会社   | 価格時点                    | 2012年11月1日                    |                         |        |
| 鑑定評価額                           | 968百万円        | 直接還元利回り                 | 6.0%                          |                         |        |
| 直接還元価格                          | 971百万円        | 割引率                     | 5.8%                          |                         |        |
| DCF 価格                          | 967百万円        | 最終還元利回り                 | 6.2%                          |                         |        |
| <b>直接還元価格算出の前提収支</b> (金額単位: 千円) |               |                         | <b>賃貸借の状況</b> (2012年10月31日時点) |                         |        |
| 査定項目                            |               | 査定値                     | テナント総数                        | 1                       |        |
| (A) 潜在総収益                       | 小計            | 84,586                  | 賃貸可能戸数                        | 56                      |        |
|                                 | 賃貸料収入         | 78,810                  | 賃貸戸数                          | 55                      |        |
|                                 | その他収入         | 5,776                   | 賃貸可能面積                        | 3,808.98 m <sup>2</sup> |        |
| (B) 有効総収益                       | 小計            | 80,192                  | 賃貸面積                          | 3,729.14 m <sup>2</sup> |        |
|                                 | 空室等損失相当額      | 4,394                   | 月額賃料 (共益費含む)                  | 6,516 千円                |        |
|                                 | 貸倒損失相当額       | 0                       | 敷金等                           | 6,842 千円                |        |
| (C) 賃貸事業費用                      | 小計            | 19,394                  | 稼働率 (面積ベース)                   | 97.9%                   |        |
|                                 | 維持管理費         | 2,532                   | <b>建物状況調査報告書の概要</b>           |                         |        |
|                                 | 水道光熱費         | 2,073                   | 調査会社                          | NKSJ リスクマネジメント株式会社      |        |
|                                 | 管理委託費         | 2,369                   | 調査書年月日                        | 2012年11月20日             |        |
|                                 | 公租公課          | 6,927                   | 緊急修繕費                         | -                       |        |
|                                 | 損害保険料         | 186                     | 短期修繕費 (1年以内)                  | -                       |        |
|                                 | 賃貸募集経費        | 1,908                   | 長期修繕費 (12年間)                  | 52,760 千円               |        |
|                                 | 修繕費 (原状回復費含む) | 3,276                   | 建物再調達価格                       | 735 百万円                 |        |
|                                 | その他経費         | 120                     | <b>地震 PML 評価報告書の概要</b>        |                         |        |
| (D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)          |               | 60,798                  | 予想損失率                         | 1.66%                   |        |
| (E) 一時金の運用益                     |               | 120                     | <b>担保設定の有無</b>                |                         |        |
| (F) 資本的支出                       |               | 2,652                   | 予定無し                          |                         |        |
| (G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)     |               | 58,266                  |                               |                         |        |
| <b>特記事項</b>                     |               |                         |                               |                         |        |
| 該当事項はありません。                     |               |                         |                               |                         |        |



⑧R-46) レジディア心齋橋ウエスト

| 特定資産の種類                         | 信託受益権         | 取得予定日                   | 2013年2月25日                    | 取得予定価格                  | 1,921百万円 |
|---------------------------------|---------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------|----------|
| <b>物件概要</b>                     |               |                         |                               |                         |          |
| 所在地                             | 住居表示          | 大阪府大阪市西区新町三丁目11番7号      |                               |                         |          |
| 土地                              | 所有形態          | 所有権                     | 用途地域                          | 商業地域                    |          |
|                                 | 面積            | 729.41 m <sup>2</sup>   | 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          | 4,458.48 m <sup>2</sup> | シングル・タイプ                      | 22                      |          |
|                                 | 構造・階数         | 鉄筋コンクリート造陸屋根<br>13階建    | コンパクト・タイプ                     | 65                      |          |
|                                 | 用途            | 共同住宅                    | ファミリー・タイプ                     | 6                       |          |
|                                 | 建築時期          | 2007年2月                 | ラージ・タイプ                       | 3                       |          |
|                                 | 建築検査機関        | 株式会社国際確認検査センター          | ドミトリー・タイプ                     | -                       |          |
|                                 | 設計者           | 株式会社日企設計                | その他                           | 1                       |          |
|                                 | 構造設計者         | 株式会社ティーエムエッチ            | 信託受託者                         | みずほ信託銀行株式会社             |          |
|                                 | 工事施工者         | 石黒建設株式会社                | 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 RBFA3    | マスターリース種別               | バス・スルー型 (予定)                  |                         |          |
| <b>不動産鑑定評価書の概要</b>              |               |                         |                               |                         |          |
| 不動産鑑定会社                         | 大和不動産鑑定株式会社   |                         | 価格時点                          | 2012年11月1日              |          |
| 鑑定評価額                           | 2,050百万円      |                         | 直接還元利回り                       | 5.6%                    |          |
| 直接還元価格                          | 2,070百万円      |                         | 割引率                           | 5.4%                    |          |
| DCF 価格                          | 2,040百万円      |                         | 最終還元利回り                       | 5.8%                    |          |
| <b>直接還元価格算出の前提収支</b> (金額単位: 千円) |               |                         | <b>賃貸借の状況</b> (2012年10月31日時点) |                         |          |
| 査定項目                            |               | 査定値                     | テナント総数                        | 1                       |          |
| (A) 潜在総収益                       | 小計            | 152,864                 | 賃貸可能戸数                        | 97                      |          |
|                                 | 賃貸料収入         | 142,769                 | 賃貸戸数                          | 90                      |          |
|                                 | その他収入         | 10,095                  | 賃貸可能面積                        | 4,243.06 m <sup>2</sup> |          |
| (B) 有効総収益                       | 小計            | 144,458                 | 賃貸面積                          | 3,919.73 m <sup>2</sup> |          |
|                                 | 空室等損失相当額      | 8,405                   | 月額賃料 (共益費含む)                  | 11,423千円                |          |
|                                 | 貸倒損失相当額       | 0                       | 敷金等                           | 12,617千円                |          |
| (C) 賃貸事業費用                      | 小計            | 26,151                  | 稼働率 (面積ベース)                   | 92.4%                   |          |
|                                 | 維持管理費         | 4,140                   | <b>建物状況調査報告書の概要</b>           |                         |          |
|                                 | 水道光熱費         | 1,540                   | 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         | 4,055                   | 調査書年月日                        | 2012年11月22日             |          |
|                                 | 公租公課          | 7,068                   | 緊急修繕費                         | -                       |          |
|                                 | 損害保険料         | 230                     | 短期修繕費 (1年以内)                  | -                       |          |
|                                 | 賃貸募集経費        | 3,948                   | 長期修繕費 (12年間)                  | 50,456千円                |          |
|                                 | 修繕費 (原状回復費含む) | 3,032                   | 建物再調達価格                       | 899百万円                  |          |
|                                 | その他経費         | 2,136                   | <b>地震 PML 評価報告書の概要</b>        |                         |          |
| (D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)          |               | 118,307                 | 予想損失率                         | 12.19%                  |          |
| (E) 一時金の運用益                     |               | 263                     | <b>担保設定の有無</b>                |                         |          |
| (F) 資本的支出                       |               | 2,634                   | 予定無し                          |                         |          |
| (G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)     |               | 115,936                 |                               |                         |          |
| <b>特記事項</b>                     |               |                         |                               |                         |          |
| 該当事項はありません。                     |               |                         |                               |                         |          |

⑨R-47) レジディア丸の内

| 特定資産の種類                         | 信託受益権         | 取得予定日                   | 2013年2月27日                    | 取得予定価格                  | 972百万円 |
|---------------------------------|---------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------|--------|
| <b>物件概要</b>                     |               |                         |                               |                         |        |
| 所在地                             | 住居表示          | 愛知県名古屋市中区丸の内二丁目2番10号    |                               |                         |        |
| 土地                              | 所有形態          | 所有権                     | 用途地域                          | 商業地域                    |        |
|                                 | 面積            | 408.72 m <sup>2</sup>   | 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          | 2,470.79 m <sup>2</sup> | シングル・タイプ                      | 84                      |        |
|                                 | 構造・階数         | 鉄筋コンクリート造陸屋根<br>15階建    | コンパクト・タイプ                     | -                       |        |
|                                 | 用途            | 事務所、共同住宅                | ファミリー・タイプ                     | -                       |        |
|                                 | 建築時期          | 2007年1月                 | ラージ・タイプ                       | -                       |        |
|                                 | 確認検査機関        | 日本 ERI 株式会社             | ドミトリー・タイプ                     | -                       |        |
|                                 | 設計者           | 株式会社プランテック建築<br>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                         | みずほ信託銀行株式会社             |        |
|                                 | 工事施工者         | 株式会社土屋組                 | 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 RBFA2    | マスターリース種別               | バス・スルー型 (予定)                  |                         |        |
| <b>不動産鑑定評価書の概要</b>              |               |                         |                               |                         |        |
| 不動産鑑定会社                         | 大和不動産鑑定株式会社   |                         | 価格時点                          | 2012年11月1日              |        |
| 鑑定評価額                           | 1,010百万円      |                         | 直接還元利回り                       | 5.7%                    |        |
| 直接還元価格                          | 1,020百万円      |                         | 割引率                           | 5.5%                    |        |
| DCF 価格                          | 1,010百万円      |                         | 最終還元利回り                       | 5.9%                    |        |
| <b>直接還元価格算出の前提収支</b> (金額単位: 千円) |               |                         | <b>賃貸借の状況</b> (2012年10月31日時点) |                         |        |
| 査定項目                            |               | 査定値                     | テナント総数                        | 1                       |        |
| (A) 潜在総収益                       | 小計            | 81,949                  | 賃貸可能戸数                        | 86                      |        |
|                                 | 賃貸料収入         | 72,049                  | 賃貸戸数                          | 83                      |        |
|                                 | その他収入         | 9,900                   | 賃貸可能面積                        | 2,349.52 m <sup>2</sup> |        |
| (B) 有効総収益                       | 小計            | 76,636                  | 賃貸面積                          | 2,245.95 m <sup>2</sup> |        |
|                                 | 空室等損失相当額      | 5,312                   | 月額賃料 (共益費含む)                  | 5,947 千円                |        |
|                                 | 貸倒損失相当額       | 0                       | 敷金等                           | 8,382 千円                |        |
| (C) 賃貸事業費用                      | 小計            | 16,951                  | 稼働率 (面積ベース)                   | 95.6%                   |        |
|                                 | 維持管理費         | 3,360                   | <b>建物状況調査報告書の概要</b>           |                         |        |
|                                 | 水道光熱費         | 1,279                   | 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         | 2,232                   | 調査書年月日                        | 2012年11月9日              |        |
|                                 | 公租公課          | 4,283                   | 緊急修繕費                         | -                       |        |
|                                 | 損害保険料         | 447                     | 短期修繕費 (1年以内)                  | -                       |        |
|                                 | 賃貸募集経費        | 2,212                   | 長期修繕費 (12年間)                  | 31,054 千円               |        |
|                                 | 修繕費 (原状回復費含む) | 2,282                   | 建物再調達価格                       | 621 百万円                 |        |
|                                 | その他経費         | 853                     | <b>地震 PML 評価報告書の概要</b>        |                         |        |
| (D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)          |               | 59,684                  | 予想損失率                         | 17.26%                  |        |
| (E) 一時金の運用益                     |               | 148                     | <b>担保設定の有無</b>                |                         |        |
| (F) 資本的支出                       |               | 1,790                   | 予定無し                          |                         |        |
| (G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)     |               | 58,042                  |                               |                         |        |
| <b>特記事項</b>                     |               |                         |                               |                         |        |
| 該当事項はありません。                     |               |                         |                               |                         |        |

⑩R-48) レジディア札幌駅前

| 特定資産の種類                        | 信託受益権        | 取得予定日                     | 2013年2月27日                    | 取得予定価格                  | 1,483百万円 |
|--------------------------------|--------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|----------|
| <b>物件概要</b>                    |              |                           |                               |                         |          |
| 所在地                            | 住居表示         | 北海道札幌市中央区北五条東二丁目1番地6      |                               |                         |          |
| 土地                             | 所有形態         | 所有権                       | 用途地域                          | 商業地域                    |          |
|                                | 面積           | 1,082.78 m <sup>2</sup>   | 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         | 8,643.00 m <sup>2</sup>   | シングル・タイプ                      | 14                      |          |
|                                | 構造・階数        | 鉄筋コンクリート造陸屋根<br>地下1階付15階建 | コンパクト・タイプ                     | 154                     |          |
|                                | 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                       | -                       |          |
|                                | 確認検査機関       | 日本 ERI 株式会社               | ドミトリー・タイプ                     | -                       |          |
|                                | 設計者          | 株式会社ラッシュ建築設計事務所           | その他                           | -                       |          |
|                                | 構造設計者        | 株式会社東構造設計事務所              | 信託受託者                         | みずほ信託銀行株式会社             |          |
|                                | 工事施工者        | 株式会社ゼファー                  | PM会社                          | 株式会社ビッグサービス(予定)         |          |
| 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 RBFA2                | マスターリース種別                     | バス・スルー型(予定)             |          |
| <b>不動産鑑定評価書の概要</b>             |              |                           |                               |                         |          |
| 不動産鑑定会社                        | 大和不動産鑑定株式会社  |                           | 価格時点                          | 2012年11月1日              |          |
| 鑑定評価額                          | 1,710百万円     |                           | 直接還元利回り                       | 6.0%                    |          |
| 直接還元価格                         | 1,720百万円     |                           | 割引率                           | 5.8%                    |          |
| DCF 価格                         | 1,700百万円     |                           | 最終還元利回り                       | 6.2%                    |          |
| <b>直接還元価格算出の前提収支</b> (金額単位:千円) |              |                           | <b>賃貸借の状況</b> (2012年10月31日時点) |                         |          |
| 査定項目                           |              | 査定値                       | テナント総数                        | 1                       |          |
| (A) 潜在総収益                      | 小計           | 149,670                   | 賃貸可能戸数                        | 168                     |          |
|                                | 賃貸料収入        | 138,536                   | 賃貸戸数                          | 167                     |          |
|                                | その他収入        | 11,133                    | 賃貸可能面積                        | 6,088.04 m <sup>2</sup> |          |
| (B) 有効総収益                      | 小計           | 140,583                   | 賃貸面積                          | 6,053.71 m <sup>2</sup> |          |
|                                | 空室等損失相当額     | 9,086                     | 月額賃料(共益費含む)                   | 11,766千円                |          |
|                                | 貸倒損失相当額      | 0                         | 敷金等                           | 11,209千円                |          |
| (C) 賃貸事業費用                     | 小計           | 34,630                    | 稼働率(面積ベース)                    | 99.4%                   |          |
|                                | 維持管理費        | 6,277                     | <b>建物状況調査報告書の概要</b>           |                         |          |
|                                | 水道光熱費        | 2,651                     | 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        | 4,142                     | 調査書年月日                        | 2012年11月12日             |          |
|                                | 公租公課         | 10,799                    | 緊急修繕費                         | -                       |          |
|                                | 損害保険料        | 401                       | 短期修繕費(1年以内)                   | -                       |          |
|                                | 賃貸募集経費       | 3,943                     | 長期修繕費(12年間)                   | 80,499千円                |          |
|                                | 修繕費(原状回復費含む) | 6,215                     | 建物再調達価格                       | 1,604百万円                |          |
|                                | その他経費        | 200                       | <b>地震 PML 評価報告書の概要</b>        |                         |          |
| (D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)         |              | 105,952                   | 予想損失率                         | 1.29%                   |          |
| (E) 一時金の運用益                    |              | 199                       | <b>担保設定の有無</b>                |                         |          |
| (F) 資本的支出                      |              | 3,116                     | 予定無し                          |                         |          |
| (G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)    |              | 103,035                   |                               |                         |          |
| <b>特記事項</b>                    |              |                           |                               |                         |          |
| 該当事項はありません。                    |              |                           |                               |                         |          |

①R-49) レジディア御所東

| 特定資産の種類                        | 信託受益権          | 取得予定日                          | 2013年2月27日                    | 取得予定価格                | 1,227百万円 |
|--------------------------------|----------------|--------------------------------|-------------------------------|-----------------------|----------|
| <b>物件概要</b>                    |                |                                |                               |                       |          |
| 所在地                            | 住居表示           | 京都府京都市上京区新烏丸通下切通シ上る新烏丸頭町186番地他 |                               |                       |          |
| 土地                             | 所有形態           | 所有権                            | 用途地域                          | 商業地域                  |          |
|                                | 面積             | 712.04㎡(注)                     | 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           | 3,156.56㎡                      | シングル・タイプ                      | 22                    |          |
|                                | 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                     | 28                    |          |
|                                | 用途             | 共同住宅、店舗                        | ファミリー・タイプ                     | 4                     |          |
|                                | 建築時期           | 2007年9月                        | ラージ・タイプ                       | 2                     |          |
|                                | 建築検査機関         | 株式会社京都確認検査機構                   | ドミトリー・タイプ                     | -                     |          |
|                                | 設計者            | 株式会社礎                          | その他                           | 1                     |          |
|                                | 構造設計者          | 株式会社大阪ヒカリエン지니어リング              | 信託受託者                         | 三井住友信託銀行株式会社          |          |
| 工事施工者                          | 株式会社中川工務店      | PM会社                           | 株式会社中川工務店(予定)                 |                       |          |
| 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RBFA2      | マスターリース種別                      | バス・スルー型(予定)                   |                       |          |
| <b>不動産鑑定評価書の概要</b>             |                |                                |                               |                       |          |
| 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                          | 2012年11月1日            |          |
| 鑑定評価額                          | 1,280百万円       |                                | 直接還元利回り                       | 5.7%                  |          |
| 直接還元価格                         | 1,290百万円       |                                | 割引率                           | 5.5%                  |          |
| DCF価格                          | 1,270百万円       |                                | 最終還元利回り                       | 5.9%                  |          |
| <b>直接還元価格算出の前提取支</b> (金額単位:千円) |                |                                | <b>賃貸借の状況</b> (2012年10月31日時点) |                       |          |
| 査定項目                           |                | 査定値                            | テナント総数                        | 1                     |          |
| (A) 潜在総収益                      | 小計             | 100,271                        | 賃貸可能戸数                        | 57                    |          |
|                                | 賃貸料収入          | 92,997                         | 賃貸戸数                          | 57                    |          |
|                                | その他収入          | 7,274                          | 賃貸可能面積                        | 2,601.26㎡             |          |
| (B) 有効総収益                      | 小計             | 94,822                         | 賃貸面積                          | 2,601.26㎡             |          |
|                                | 空室等損失相当額       | 5,449                          | 月額賃料(共益費含む)                   | 7,766千円               |          |
|                                | 貸倒損失相当額        | 0                              | 敷金等                           | 9,555千円               |          |
| (C) 賃貸事業費用                     | 小計             | 18,498                         | 稼働率(面積ベース)                    | 100%                  |          |
|                                | 維持管理費          | 3,770                          | <b>建物状況調査報告書の概要</b>           |                       |          |
|                                | 水道光熱費          | 780                            | 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          | 2,721                          | 調査書年月日                        | 2012年11月22日           |          |
|                                | 公租公課           | 5,173                          | 緊急修繕費                         | -                     |          |
|                                | 損害保険料          | 163                            | 短期修繕費(1年以内)                   | -                     |          |
|                                | 賃貸募集経費         | 3,712                          | 長期修繕費(12年間)                   | 35,746千円              |          |
|                                | 修繕費(原状回復費含む)   | 2,038                          | 建物再調達価格                       | 626百万円                |          |
|                                | その他経費          | 141                            | <b>地震PML評価報告書の概要</b>          |                       |          |
| (D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)         |                | 76,324                         | 予想損失率                         | 5.74%                 |          |
| (E) 一時金の運用益                    |                | 176                            | <b>担保設定の有無</b>                |                       |          |
| (F) 資本的支出                      |                | 2,705                          | 予定無し                          |                       |          |
| (G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)    |                | 73,795                         |                               |                       |          |
| <b>特記事項</b>                    |                |                                |                               |                       |          |
| 該当事項はありません。                    |                |                                |                               |                       |          |

(注) セットバック部分(約16.29㎡)を含みます。

⑫R-50) レジディア洛北

| 特定資産の種類                                                     | 信託受益権          | 取得予定日                     | 2013年2月27日                    | 取得予定価格                | 874百万円 |
|-------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------|-------------------------------|-----------------------|--------|
| <b>物件概要</b>                                                 |                |                           |                               |                       |        |
| 所在地                                                         | 住居表示           | 京都府京都市左京区田中西浦町58番地2       |                               |                       |        |
| 土地                                                          | 所有形態           | 所有権                       | 用途地域                          | 準工業地域                 |        |
|                                                             | 面積             | 1,232.85㎡                 | 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           | 2,485.17㎡                 | シングル・タイプ                      | 71                    |        |
|                                                             | 構造・階数          | 鉄筋コンクリート造陸屋根<br>地下1階付き5階建 | コンパクト・タイプ                     | 4                     |        |
|                                                             | 用途             | 共同住宅                      | ファミリー・タイプ                     | -                     |        |
|                                                             | 建築時期           | 2008年3月                   | ラージ・タイプ                       | -                     |        |
|                                                             | 建築検査機関         | 建築検査機構株式会社                | ドミトリー・タイプ                     | -                     |        |
|                                                             | 設計者            | 株式会社礎                     | その他                           | -                     |        |
|                                                             | 構造設計者          | 株式会社礎                     | 信託受託者                         | 三井住友信託銀行株式会社          |        |
|                                                             | 工事施工者          | 株式会社中川工務店                 | PM会社                          | 株式会社中川工務店(予定)         |        |
| 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 RBF A2    | マスターリース種別                 | バス・スルー型(予定)                   |                       |        |
| <b>不動産鑑定評価書の概要</b>                                          |                |                           |                               |                       |        |
| 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                          | 2012年11月1日            |        |
| 鑑定評価額                                                       | 898百万円         |                           | 直接還元利回り                       | 5.9%                  |        |
| 直接還元価格                                                      | 903百万円         |                           | 割引率                           | 5.7%                  |        |
| DCF 価格                                                      | 892百万円         |                           | 最終還元利回り                       | 6.1%                  |        |
| <b>直接還元価格算出の前提収支</b> (金額単位:千円)                              |                |                           | <b>賃貸借の状況</b> (2012年10月31日時点) |                       |        |
| 査定項目                                                        |                | 査定値                       | テナント総数                        | 1                     |        |
| (A) 潜在総収益                                                   | 小計             | 74,652                    | 賃貸可能戸数                        | 75                    |        |
|                                                             | 賃貸料収入          | 69,987                    | 賃貸戸数                          | 75                    |        |
|                                                             | その他収入          | 4,665                     | 賃貸可能面積                        | 2,101.83㎡             |        |
| (B) 有効総収益                                                   | 小計             | 70,782                    | 賃貸面積                          | 2,101.83㎡             |        |
|                                                             | 空室等損失相当額       | 3,870                     | 月額賃料(共益費含む)                   | 5,855千円               |        |
|                                                             | 貸倒損失相当額        | 0                         | 敷金等                           | 6,368千円               |        |
| (C) 賃貸事業費用                                                  | 小計             | 15,824                    | 稼働率(面積ベース)                    | 100%                  |        |
|                                                             | 維持管理費          | 3,534                     | <b>建物状況調査報告書の概要</b>           |                       |        |
|                                                             | 水道光熱費          | 600                       | 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          | 2,031                     | 調査書年月日                        | 2012年11月22日           |        |
|                                                             | 公租公課           | 4,228                     | 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         | 2,769                     | 長期修繕費(12年間)                   | 30,786千円              |        |
|                                                             | 修繕費(原状回復費含む)   | 1,533                     | 建物再調達価格                       | 534百万円                |        |
|                                                             | その他経費          | 990                       | <b>地震PML評価報告書の概要</b>          |                       |        |
| (D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)                                      |                | 54,958                    | 予想損失率                         | 9.90%                 |        |
| (E) 一時金の運用益                                                 |                | 118                       | <b>担保設定の有無</b>                |                       |        |
| (F) 資本的支出                                                   |                | 1,796                     | 予定無し                          |                       |        |
| (G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)                                 |                | 53,280                    |                               |                       |        |
| <b>特記事項</b>                                                 |                |                           |                               |                       |        |
| 本件土地の一部について、隣接地居住者が日常生活のため通路として利用することを目的とした無償使用の覚書を締結しています。 |                |                           |                               |                       |        |

[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、2012年10月末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、附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

ドミトリイ・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・ランドリ一等）の利用によって賄われる住戸

- ・「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、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社又は森井総合鑑定株式会社株式会社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一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社又は森井総合鑑定株式会社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、2012年10月末日現在を基準としています。ただし、C-65) レジディアタワー上池袋については2012年10月20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、賃借人が転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転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転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転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な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転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転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。
  - ・「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又はNKSJ リスクマネジメント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、千円未満を切り捨てて記載しています。
  - ・「再調達価格」は、百万円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. 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（12 物件）に係る受益権譲渡契約（以下「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」（最終改定：2012 年 7 月）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（ただし、以下の 7 物件に係る受益権譲渡契約を除きます。）においては、本投資法人又は売主に本契約の条項につき違反があったときは、その相手方は本契約を解除し、違約金として契約解除された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。なお、以下の 7 物件に係る受益権譲渡契約においては違約金の金額につき具体的な定めはございません。

P-92) レジディア自由が丘Ⅱ、R-45) レジディア北二条イースト、R-46) レジディア心齋橋ウエスト、R-47) レジディア丸の内、R-48) レジディア札幌駅前、R-49) レジディア御所東、R-50) レジディア洛北

ただし、本契約に基づく取得予定資産の売買には、本投資法人が各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、本契約は確定的に失効又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失効または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 月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。

5. 取得先の概要

①P-91) レジディア目黒Ⅲ

|                   |                                                   |
|-------------------|---------------------------------------------------|
| 商号                | 株式会社グローバル・エルシード                                   |
| 本店所在地             | 東京都新宿区西新宿二丁目4番1号                                  |
| 代表者               | 代表取締役社長 永嶋 康雄                                     |
| 資本の額              | 100 百万円                                           |
| 大株主               | 株式会社 THE グローバル社                                   |
| 主な事業の内容           | マンション開発、販売 等                                      |
| 本投資法人又は資産運用会社との関係 | 本投資法人・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。 |

②P-93) レジディア九段下Ⅱ、P-94) レジディア大森Ⅱ、P-95) レジディア白金高輪

|                   |                                                                                                        |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 商号                | 伊藤忠商事株式会社                                                                                              |
| 本店所在地             | 大阪府大阪市北区梅田三丁目1番3号                                                                                      |
| 代表者               | 代表取締役社長 岡藤 正広                                                                                          |
| 資本の額              | 202,241 百万円                                                                                            |
| 大株主               | 日本トラスティ・サービス信託銀行（信託口） 他                                                                                |
| 主な事業の内容           | 卸売業 等                                                                                                  |
| 本投資法人又は資産運用会社との関係 | 本投資法人の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「資産運用会社」といいます。）の発行済株式総数の 46.6%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。 |

③R-47) レジディア丸の内、R-48) レジディア札幌駅前、R-49) レジディア御所東  
R-50) レジディア洛北

|         |                                     |
|---------|-------------------------------------|
| 商号      | 合同会社 RBFA2                          |
| 本店所在地   | 東京都千代田区神田錦町二丁目1番8号ジャパンアセットトラスト株式会社内 |
| 代表者     | 業務執行社員 一般社団法人 RBFA 職務執行者 大村 圭一      |
| 資本の額    | 10 万円                               |
| 主な事業の内容 | 不動産の売買・交換・賃貸、及びその仲介並びに管理 等          |

|                   |                                                   |
|-------------------|---------------------------------------------------|
| 本投資法人又は資産運用会社との関係 | 本投資法人・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。 |
|-------------------|---------------------------------------------------|

※合同会社 RBFA2 は、本投資法人が 275 百万円（匿名組合出資持分総額のうち 25.0%）を出資する匿名組合の営業者であり、本投資法人は本取得において、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 2011 年 12 月 13 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」をご参照下さい。

④P-92) レジディア自由が丘Ⅱ、R-45) レジディア北二条イースト、R-46) レジディア心斎橋ウエスト

|                   |                                                   |
|-------------------|---------------------------------------------------|
| 商号                | 合同会社 RBFA3                                        |
| 本店所在地             | 東京都千代田区神田錦町二丁目1番8号ジャパンアセットトラスト株式会社内               |
| 代表者               | 業務執行社員 一般社団法人 RBFA 職務執行者 大村 圭一                    |
| 資本の額              | 10 万円                                             |
| 主な事業の内容           | 不動産の売買・交換・賃貸、及びその仲介並びに管理 等                        |
| 本投資法人又は資産運用会社との関係 | 本投資法人・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。 |

※合同会社 RBFA3 は、本投資法人が 161 百万円（匿名組合出資持分総額のうち約 24.0%）を出資する匿名組合の営業者であり、本投資法人は本取得において、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 2012 年 7 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」をご参照下さい。

上記の 11 物件を除く 1 物件の取得予定資産の売主は国内の一般事業会社 2 社ですが、先方の意向により、詳細については開示いたしません。売主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。

6. 物件取得者等の状況（※利害関係人取引の場合のみ）

P-93) レジディア九段下Ⅱ

| 物件所有者等の状況          | 現所有者                 | 前所有者 |
|--------------------|----------------------|------|
| 会社名・氏名             | 伊藤忠商事株式会社            | —    |
| 特別な利害関係にある者との関係    | 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<br>(その他費用を含む) | —                    | —    |
| 引渡時期               | —                    | —    |

P-94) レジディア大森Ⅱ

| 物件所有者等の状況          | 現所有者                 | 前所有者 |
|--------------------|----------------------|------|
| 会社名・氏名             | 伊藤忠商事株式会社            | —    |
| 特別な利害関係にある者との関係    | 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<br>(その他費用を含む) | —                    | —    |
| 引渡時期               | —                    | —    |

P-95) レジディア白金高輪

| 物件所有者等の状況          | 現所有者                 | 前所有者 |
|--------------------|----------------------|------|
| 会社名・氏名             | 伊藤忠商事株式会社            | —    |
| 特別な利害関係にある者との関係    | 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<br>(その他費用を含む) | —                    | —    |
| 引渡時期               | —                    | —    |

7. 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

(1) 上記6. 物件取得者等の状況（※利害関係人取引の場合のみ）及び下記9. 媒介の概要に記載の利害関係者との取引に際しては、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きます。

(2) 本投資法人は、上記取得予定資産 12 物件のうち P-91) レジディア目黒Ⅲ、P-92) レジディア自由が丘Ⅱ、P-93) レジディア九段下Ⅱ、P-94) レジディア大森Ⅱ、P-95) レジディア白金高輪、C-65) レジディアタワー上池袋、R-45) レジディア北二条イースト、R-48) レジディア札幌駅前、R-49) レジディア御所東、R-50) レジディア洛北の 10 物件については、マスターリース業務又はマスターリース兼プロパティ・マネジメント業務を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。

8. 耐震性等に関する事項

取得予定資産のうち「P-91) レジディア目黒Ⅲ、P-93) レジディア九段下Ⅱ、P-94) レジディア大森Ⅱ、C-65) レジディアタワー上池袋のパーク棟」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。

その他の取得予定資産9物件（C-65) レジディアタワー上池袋のタワー棟及びアネックス棟を含みます。）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。

①調査会社

P-92) レジディア自由が丘Ⅱ、R-45) レジディア北二条イースト、R-46) レジディア心斎橋ウエスト  
R-47) レジディア丸の内、R-48) レジディア札幌駅前、R-49) レジディア御所東  
R-50) レジディア洛北

|                   |                                                                                                                             |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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           | 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<br>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 |
| 本投資法人及び資産運用会社との関係 | なし                                                                                                                          |

P-95) レジディア白金高輪

|                   |                                        |
|-------------------|----------------------------------------|
| 商号                | NKSJ リスクマネジメント株式会社                     |
| 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 石川 秀洋                          |
| 資本の額              | 30 百万円                                 |
| 大株主               | 株式会社損害保険ジャパン、日本興亜損害保険株式会社              |
| 主な事業の内容           | 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 |
| 本投資法人及び資産運用会社との関係 | なし                                     |

C-65) レジディアタワー上池袋 (タワー棟・アネックス棟)

|                   |                                         |
|-------------------|-----------------------------------------|
| 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 上垣内 健                           |
| 資本の額              | 1 億円                                    |
| 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・不動産等に関する調査、研究、コンサルティング |
| 本投資法人及び資産運用会社との関係 | なし                                      |

②調査内容 構造計算書及び構造設計図の検証

③調査結果 建設時の施工が構造設計図に基づき適切に施工されていることを条件として、当該建物は構造計算書に記述されている内容によって、設計当時の建築基準法の耐震安全に関する要件を満足しているものと認められる。

9. 媒介の概要

P-91) レジディア目黒Ⅲ

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| 商号                | 株式会社アスコット (注)          |
| 本店所在地             | 東京都新宿区荒木町 20 番地        |
| 代表者               | 代表取締役社長 加賀谷 慎二         |
| 資本金               | 1,434,611 千円           |
| 手数料               | 先方の希望により非開示とさせていただきます。 |
| 本投資法人又は資産運用会社との関係 | なし                     |

(注) 株式会社アスコットを私募の取扱い業者として起用し、私募の取扱い契約を締結する予定です。

C-65) レジディアタワー上池袋

媒介者は国内の一般事業会社 2 社 (注) ですが、先方の意向により詳細については開示いたしません。

なお、当該媒介者は、本投資法人また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。

(注) 国内の一般事業会社 2 社を私募の取扱い業者として起用し、私募の取扱い契約を締結する予定です。

取得予定資産 12 物件のうち、上記記載の 2 物件を除く 10 物件については、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「2013年7月期(第6期)の運用状況の予想の修正及び2014年1月期(第7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

<添付資料>

・ 補足資料

1. 本プレスリリースにて開示いたしました取得予定資産について
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. 取得予定資産の外観写真
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 本プレスリリースにて開示いたしました取得予定資産について

■本件取得物件について

|    | 物件名               | 築年数<br>(注1) | NOI利回り<br>(注2) | 取得理由                                                      |
|----|-------------------|-------------|----------------|-----------------------------------------------------------|
| ①  | P-91)レジディア目黒Ⅲ     | 2.9年        | 5.3%           | ポートフォリオ全体の実績NOI利回りより相対的に高い利回りが見込まれ、ポートフォリオの収益力強化に寄与すると判断。 |
| ②  | P-92)レジディア自由が丘Ⅱ   | 5.2年        | 5.9%           |                                                           |
| ③  | P-93)レジディア九段下Ⅱ    | 1.0年        | 5.3%           |                                                           |
| ④  | P-94)レジディア大森Ⅱ     | 0.9年        | 5.6%           |                                                           |
| ⑤  | P-95)レジディア白金高輪    | 0.8年        | 5.2%           |                                                           |
| ⑥  | C-65)レジディアタワー上池袋  | 3.8年        | 5.7%           |                                                           |
| ⑦  | R-45)レジディア北二条イースト | 6.9年        | 6.8%           |                                                           |
| ⑧  | R-46)レジディア心斎橋ウエスト | 5.9年        | 6.2%           |                                                           |
| ⑨  | R-47)レジディア丸の内     | 6.0年        | 6.1%           |                                                           |
| ⑩  | R-48)レジディア札幌駅前    | 5.9年        | 7.1%           |                                                           |
| ⑪  | R-49)レジディア御所東     | 5.4年        | 6.2%           |                                                           |
| ⑫  | R-50)レジディア洛北      | 4.8年        | 6.3%           |                                                           |
| 合計 |                   | 3.9年        | 5.9%           |                                                           |

(注1) 築年数は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。ただし、合計欄については、取得予定価格で加重平均した築年数を記載しています。

(注2) 「NOI 利回り」は、各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 ÷ 取得予定価格 × 100」を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。ただし、合計欄については、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。

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           |
|------------------|-------------|----------------|
| 売買棟数             | 50 棟        | 36 棟           |
| 取得価格合計           | 83,042 百万円  | 39,388 百万円     |
| 売買代金合計(a)        | 83,042 百万円  | 33,996 百万円     |
| 鑑定評価額又は調査価格合計(b) | 88,150 百万円  | 36,790 百万円(注1) |
| 比率(a)÷(b)×100%   | 94.2 %      | 92.4 %         |
| 加重平均 NOI 利回り     | 6.0 % (注2)  | 4.9 % (注3)     |
| 加重平均築年数(注4)      | 3.7 年       | 9.9 年          |

(注1) 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2) 取得資産の加重平均NOI利回り = 取得資産の鑑定評価書上の年間NOIの合計 ÷ 取得価格の合計 × 100

(注3) 譲渡資産の加重平均NOI利回り = 譲渡時の直近6ヶ月実績NOIの合計(年換算) ÷ 取得価格の合計 × 100

(注4) 取得(予定)時点・売却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  | 196   | △ 44  | △ 53  | △ 62 | 0     | 8   | 45    |
| 都心部     | 907   | 458   | 370   | 11   | 0     | 8   | 1,754 |
| 首都圏     | 241   | △ 18  | △ 72  | 0    | 91    | △ 6 | 236   |
| 政令指定都市等 | 895   | 258   | △ 37  | △ 6  | 0     | △ 4 | 1,106 |
| 合計      | 2,239 | 654   | 208   | △ 57 | 91    | 6   | 3,141 |

■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) | 3,896 億円                  |
| 保有物件数      | 202 棟                     |
| 保有賃貸可能戸数   | 17,377 戸                  |
| 賃貸可能面積     | 651,122.32 m <sup>2</sup> |

| 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  | 3,896 億円 | 100.0 % |
| P(都心主要7区)  | 1,768 億円 | 45.4 %  |
| C(都心部)     | 1,152 億円 | 29.6 %  |
| S(首都圏)     | 412 億円   | 10.6 %  |
| R(政令指定都市等) | 562 億円   | 14.4 %  |

以上



(参考資料) 1.取得予定資産の外観写真

①P-91) レジディア目黒Ⅲ



②P-92) レジディア自由が丘II

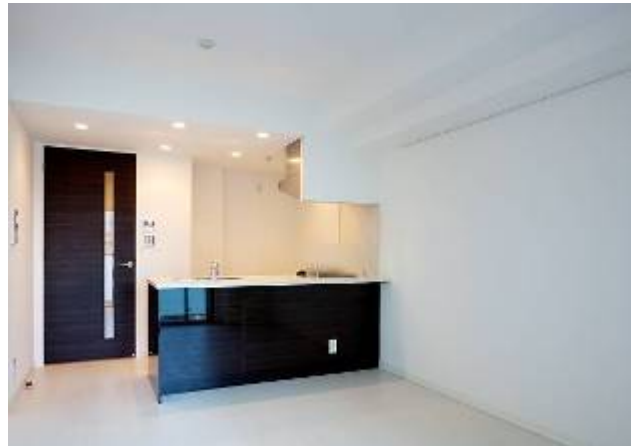




③P-93) レジディア九段下II



④P-94) レジディア大森Ⅱ





⑤P-95) レジディア白金高輪





⑥C-65) レジディアタワー上池袋

■空撮写真



■アベニュー（中央通路）





■タワー棟





■ パーク棟



■ アネックス棟





⑦R-45) レジディア北二条イースト



⑧R-46) レジディア心斎橋ウエスト





⑨R-47) レジディア丸の内

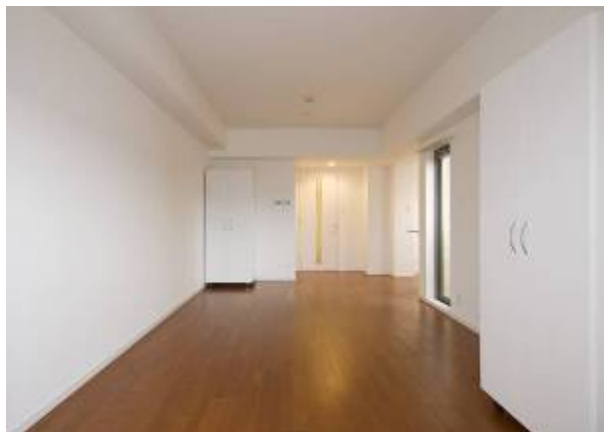


⑩R-48) レジディア札幌駅前



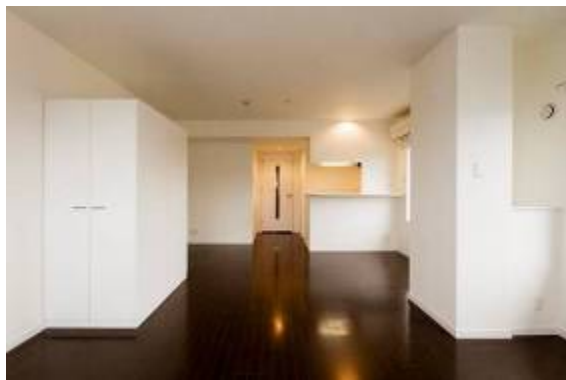


①R-49) レジディア御所東





⑫R-50) レジディア洛北



## 2.取得予定資産の地図

### ①P-91) レジディア目黒Ⅲ



### ②P-92) レジディア自由が丘Ⅱ





③P-93) レジディア九段下II



④P-94) レジディア大森II





⑤P-95) レジディア白金高輪



⑥C-65) レジディアタワー上池袋





⑦R-45) レジディア北二条イースト



⑧R-46) レジディア心斎橋ウエスト



⑨R-47) レジディア丸の内



⑩R-48) レジディア札幌駅前





⑪R-49) レジディア御所東



⑫R-50) レジディア洛北

