

2014年1月9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《レジディア中目黒Ⅱ他10物件》

アドバンス・レジデンス投資法人(以下「本投資法人」といいます。)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 (注1)	取得予定資産の 種類	取得予定価格 (百万円) (注2)
①	P-97	レジディア中目黒Ⅱ (プレイアデ中目黒)	信託受益権	1,119
②	P-98	アルティスコート南青山	信託受益権	1,720
③	P-99	レジディア四谷三丁目 (シティヴィラージ四谷三丁目Ⅱ)	信託受益権	2,090
④	C-70	レジディア池袋ウエスト	信託受益権	1,115
⑤	C-71	レジディア大島 (フォレシティ大島)	信託受益権	1,282
⑥	R-53	レジディア東桜Ⅱ (N.S.ZEAL 東桜)	信託受益権	2,862
⑦	R-54	レジディア榴岡	信託受益権	1,796
⑧	R-55	レジディア神戸元町	信託受益権	1,052
⑨	R-56	レジディア仙台北町 (ヒューマンハイム本町)	信託受益権	1,117

⑩	R-57	レジディア仙台原ノ町 (サンヴァーリオ原ノ町駅前)	信託受益権	593
⑪	R-58	レジディア南一条イースト (アジリア札幌大通東)	信託受益権	1,062
11 物件合計				15,808

(注1) 本投資法人は、P-98) アルティスコート南青山、C-70) レジディア池袋ウエスト、R-54) レジディア榴岡、R-55) レジディア神戸元町を除き、取得予定資産の物件名称を本投資法人による取得後に変更する予定のため、変更後の名称を記載し、括弧内に本日現在の名称を記載しています。

(注2) 取得予定価格は、取得予定資産の信託受益権譲渡契約書に記載された売買金額（取得に要した諸費用（公租公課等）を含まない金額）をいいます。

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。

① P-97) レジディア中目黒Ⅱ

- ・東急東横線・東京メトロ日比谷線「中目黒」駅から徒歩約9分に位置し、最寄り駅から「東京」駅まで約20分と主要ビジネスエリア及び主要商業地域への交通利便性が良好であること。
- ・近隣にコンビニエンスストア及び公共施設もあり生活利便性が良好であること。
- ・本物件の住戸プランは1K及び1Rであり、東京都心部に通勤する社会人単身者層等からの賃貸需要が見込めること。

② P-98) アルティスコート南青山

- ・東京メトロ千代田線「乃木坂」駅から徒歩約2分の都心部に位置し、都営地下鉄大江戸線・東京メトロ日比谷線「六本木」駅まで徒歩8分程度、東京メトロ銀座線・半蔵門線・都営地下鉄大江戸線「青山一丁目」駅まで徒歩10分程度と各所へのアクセスに優れた交通至便の立地でありながら、商業地域の背後に位置するために閑静な住環境を保っていること。
- ・本物件は設備仕様グレードに優れ、職住近接を求めるアッパーミドルクラスのDINKS層等からの賃貸需要が見込めること。

③ P-99) レジディア四谷三丁目

- ・都営地下鉄新宿線「曙橋」駅から徒歩約3分、東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅から徒歩約7分に位置し、「東京」駅まで約14分、「新宿」駅まで直通約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に優れていること。
- ・本物件1階にはコンビニエンスストアもあり生活利便性が良好であること。
- ・本物件の住戸プランは1Kが中心であり、主に東京都心部に通勤する単身者層等からの賃貸需要が見込めること。

④ C-70) レジディア池袋ウエスト

- ・東京メトロ有楽町線・副都心線「要町」駅から徒歩約13分に位置し、また本物件の最寄りバス停である「熊野町」まで徒歩約1分と近接し、「池袋駅東口」バス停まで約8～10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。また池袋駅方面のバス便は平日土日いずれも日中で1時間に8～11本と本数が多いため、利便性は高いこと。
- ・近隣にスーパー、コンビニエンスストア等があり生活利便性が良好であること。
- ・本物件の住戸プランは1K及び1LDKが中心であり、主に東京都心部に通勤する単身者層等からの賃貸需要が見込めること。

⑤ C-71) レジディア大島

- ・都営地下鉄新宿線「大島」駅から徒歩約4分に位置し、「大手町」駅まで約19分、「新宿」駅まで直通約27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。
- ・近隣にスーパーマーケット、コンビニエンスストア等があり生活利便性が良好であること。
- ・本物件の住戸プランは1Kであり、東京都心部に通勤する単身者層等からの賃貸需要が見込めること。

⑥ R-53) レジディア東桜Ⅱ

- ・名古屋市営地下鉄東山線「新栄町」駅から徒歩約2分に位置し、「栄」駅まで約2分、「名古屋」駅まで約7分でアクセスが可能であり、主要ビジネスエリア及び主要商業中心地への交通利便性に優れていること。
- ・設備仕様グレードも高く、特に名古屋市内では希少性のある100㎡を超える住戸もあり、名古屋市中心部に通勤する社会人単身者からファミリー層まで、幅広い層からの賃貸需要が見込めること。

⑦ R-54) レジディア榴岡

- ・JR 東北本線ほか「仙台」駅から徒歩約 8 分に位置し、主要ビジネスエリア及び主要商業地域への交通利便性に優れていること。
- ・近隣にコンビニエンスストアがあるほか、徒歩圏にデパートもあり生活利便性が良好であること。
- ・本物件の住戸プランは 1K が中心であり、主に仙台中心部に通勤する単身者層等からの賃貸需要が見込めること。

⑧ R-55) レジディア神戸元町

- ・神戸市営地下鉄海岸線「みなと元町」駅至近、JR 東海道本線「元町」駅から徒歩約 7 分に位置し、「三ノ宮」駅まで約 1 分、「大阪」駅まで約 30 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。
- ・近隣にコンビニエンスストアがあるほか、徒歩圏にデパート及び商店街もあり生活利便性が良好であること。
- ・本物件の住戸プランは 1K が中心であり、主に三ノ宮や大阪方面に通勤する単身者層等からの賃貸需要が見込めること。

⑨ R-56) レジディア仙台北町

- ・仙台市地下鉄南北線「広瀬通」駅から徒歩約 4 分、JR 東北本線ほか「仙台」駅から徒歩約 9 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に優れている。
- ・近隣にスーパーマーケットがあるほか、徒歩圏にデパート等もあり生活利便性が良好であること。
- ・本物件の住戸プランは 1K 及び 1LDK であり、主に仙台中心部に通勤する単身者層等からの賃貸需要が見込めること。

⑩ R-57) レジディア仙台原ノ町

- ・JR 仙石線「陸前原ノ町」駅から徒歩約 5 分に位置し、「仙台」駅まで約 5 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。
- ・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が良好であること。
- ・本物件の住戸プランは 1K 及び 1DK であり、主に仙台中心部に通勤する単身者層等からの賃貸需要が見込めること。

⑪ R-58) レジディア南一条イースト

- ・札幌市営地下鉄東西線「バスセンター前」駅から徒歩約 2 分に位置し、「さっぽろ」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に優れていること。
- ・近隣にコンビニエンスストアがあるほか、徒歩圏にデパート及び商店街もあり生活利便性が良好であること。
- ・本物件の住戸プランは 1LDK 及び 2LDK が中心であり、主に札幌中心部に通勤する単身者層、DINKS 層及びファミリー層等からの幅広い賃貸需要が見込めること。

2. 取得の概要

① P-97) レジディア中目黒Ⅱ

物件の名称	レジディア中目黒Ⅱ
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	1,119百万円
売主	合同会社R I S I N G
契約締結予定日	2014年1月9日
取得予定日	2014年2月6日
取得資金	新投資口発行による調達資金、借入れ及び手元資金
決済方法	引渡時全額支払

② P-98) アルティスコート南青山

物件の名称	アルティスコート南青山
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	1,720百万円
売主	合同会社R I S I N G
契約締結予定日	2014年1月9日
取得予定日	2014年2月6日
取得資金	新投資口発行による調達資金、借入れ及び手元資金
決済方法	引渡時全額支払

③ P-99) レジディア四谷三丁目

物件の名称	レジディア四谷三丁目
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	2,090百万円
売主	合同会社R I S I N G 2
契約締結予定日	2014年1月9日
取得予定日	2014年2月6日
取得資金	新投資口発行による調達資金、借入れ及び手元資金
決済方法	引渡時全額支払

④ C-70) レジディア池袋ウエスト

物件の名称	レジディア池袋ウエスト
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	1,115百万円
売主	合同会社R I S I N G 2
契約締結予定日	2014年1月9日
取得予定日	2014年2月6日
取得資金	新投資口発行による調達資金、借入れ及び手元資金
決済方法	引渡時全額支払

⑤ C-71) レジディア大島

物件の名称	レジディア大島
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	1,282百万円
売主	合同会社R I S I N G
契約締結予定日	2014年1月9日
取得予定日	2014年2月6日
取得資金	新投資口発行による調達資金、借入れ及び手元資金
決済方法	引渡時全額支払

⑥ R-53) レジディア東桜Ⅱ

物件の名称	レジディア東桜Ⅱ
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	2,862百万円
売主	合同会社R I S I N G
契約締結予定日	2014年1月9日
取得予定日	2014年2月6日
取得資金	新投資口発行による調達資金、借入れ及び手元資金
決済方法	引渡時全額支払

⑦ R-54) レジディア榴岡

物件の名称	レジディア榴岡
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	1,796百万円
売主	合同会社R I S I N G 2
契約締結予定日	2014年1月9日
取得予定日	2014年2月6日
取得資金	新投資口発行による調達資金、借入れ及び手元資金
決済方法	引渡時全額支払

⑧ R-55) レジディア神戸元町

物件の名称	レジディア神戸元町
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	1,052百万円
売主	合同会社R I S I N G 2
契約締結予定日	2014年1月9日
取得予定日	2014年2月6日
取得資金	新投資口発行による調達資金、借入れ及び手元資金
決済方法	引渡時全額支払

⑨ R-56) レジディア仙台北町

物件の名称	レジディア仙台北町
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	1,117百万円
売主	合同会社R I S I N G
契約締結予定日	2014年1月9日
取得予定日	2014年2月6日
取得資金	新投資口発行による調達資金、借入れ及び手元資金
決済方法	引渡時全額支払

⑩ R-57) レジディア仙台東町

物件の名称	レジディア仙台東町
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	593百万円
売主	合同会社R I S I N G
契約締結予定日	2014年1月9日
取得予定日	2014年2月6日
取得資金	新投資口発行による調達資金、借入れ及び手元資金
決済方法	引渡時全額支払

⑪ R-58) レジディア南一条イースト

物件の名称	レジディア南一条イースト
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	1,062百万円
売主	合同会社R I S I N G 2
契約締結予定日	2014年1月9日
取得予定日	2014年2月6日
取得資金	新投資口発行による調達資金、借入れ及び手元資金
決済方法	引渡時全額支払

3. 取得予定資産の内容

① P-97) レジディア中目黒Ⅱ

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	2014年2月6日	取得予定価格	1,119百万円
<b>物件概要</b>					
所在地	住居表示	東京都目黒区中目黒二丁目9番11号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	271.64㎡	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	1,394.26㎡	シングル・タイプ	50	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	コンパクト・タイプ	-	
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	-	
	建築時期	2006年8月	ラージ・タイプ	-	
	建築検査機関	ハウスプラス住宅保証株式会社	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	株式会社現代総合設計事務所	その他	-	
	構造設計者	株式会社テラ設計工房	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
	工事施工者	木内建設株式会社東京支店	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RISING	マスターリース種別	バス・スルー型		
<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	2013年12月1日		
鑑定評価額	1,210百万円	直接還元利回り	4.8%		
直接還元価格	1,220百万円	割引率	4.6%		
DCF価格	1,190百万円	最終還元利回り	5.0%		
<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> (2013年10月末日時点)		
査定項目		査定値	テナント総数	1	
(A) 潜在総収益	小計	75,231	賃貸可能戸数	50	
	賃貸料収入	73,073	賃貸戸数	48	
	その他収入	2,158	賃貸可能面積	1,259.45㎡	
(B) 有効総収益	小計	71,153	賃貸面積	1,206.68㎡	
	空室等損失相当額	4,078	月額賃料(共益費含む)	5,699千円	
	貸倒損失相当額	0	敷金等	10,117千円	
(C) 賃貸事業費用	小計	11,562	稼働率(面積ベース)	95.8%	
	維持管理費	1,676	<b>建物状況調査報告書の概要</b>		
	水道光熱費	850	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	2,073	調査書年月	2013年12月	
	公租公課	2,855	緊急修繕費	-	
	損害保険料	78	短期修繕費(1年以内)	-	
	賃貸募集経費	2,963	長期修繕費(12年間)	19,649千円	
	修繕費(原状回復費含む)	967	建物再調達価格	297,000千円	
	その他経費	100	<b>地震PML評価報告書の概要</b>		
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)		59,591	予想損失率	2.7%	
(E) 一時金の運用益		212	<b>担保設定の有無</b>		
(F) 資本的支出		1,150	予定無し		
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)		58,653			
<b>特記事項</b>					
該当事項はありません。					



② P-98) アルティスコート南青山

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	2014年2月6日	取得予定価格	1,720百万円
<b>物件概要</b>					
所在地	住居表示	東京都港区南青山一丁目24番15号			
土地	所有形態	所有権 (敷地権 持分100,000分の80,057。ただし私道部分(六本木七丁目206番23他)については、1,400,000分の80,057の共有持分)	用途地域	近隣商業地域、第二種中高層住居専用地域	
	面積	659.35㎡(敷地権全体の面積。ただし私道部分の共有持分に相当する面積を含まない。)	容積率 / 建ぺい率	400%/80%、300%/60%	
建物	所有形態	区分所有権 (持分100,000分の80,057)	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	2,549.88㎡(1棟全体の面積)	シングル・タイプ	-	
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	コンパクト・タイプ	7	
	用途	居宅	ファミリー・タイプ	6	
	建築時期	2008年7月	ラージ・タイプ	10	
	建築検査機関	日本ERI株式会社	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	株式会社ケートウー一級建築士事務所	その他	-	
	構造設計者	有限会社福西建築設計事務所	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
工事施工者	株式会社土屋組東京支社	PM会社	三井不動産住宅リース株式会社		
前所有者	伊藤忠都市開発株式会社		マスターリース会社	三井不動産住宅リース株式会社	
現所有者	合同会社RISING		マスターリース種別	バス・スルー型	
<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	2013年12月1日	
鑑定評価額	1,790百万円		直接還元利回り	4.7%	
直接還元価格	1,820百万円		割引率	4.4%	
DCF価格	1,750百万円		最終還元利回り	5.0%	
<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> (2013年10月末日時点)		
査定項目		査定値	テナント総数	1	
(A) 潜在総収益 小計	115,612		賃貸可能戸数	23	
	賃貸料収入	113,068	賃貸戸数	18	
	その他収入	2,544	賃貸可能面積	1,717.68㎡	
(B) 有効総収益 小計	106,764		賃貸面積	1,393.51㎡	
	空室等損失相当額	8,848	月額賃料(共益費含む)	7,363千円	
	貸倒損失相当額	0	敷金等	13,659千円	
(C) 賃貸事業費用 小計	20,153		稼働率(面積ベース)	81.1%	
維持管理費	4,882		<b>建物状況調査報告書の概要</b>		
水道光熱費	0		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	3,127		調査書年月	2013年12月	
公租公課	4,568		緊急修繕費	-	
損害保険料	114		短期修繕費(1年以内)	-	
賃貸募集経費	5,783		長期修繕費(12年間)	25,614千円(持分考慮)	
修繕費(原状回復費含む)	1,679		建物再調達価格	514,000千円(1棟全体)	
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)	86,611		予想損失率	3.9%	
(E) 一時金の運用益	337		<b>担保設定の有無</b>		
(F) 資本的支出	1,494		予定無し		
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)	85,454				
<b>特記事項</b>					
本件土地の一部(約5.35㎡)及び私道部分の一部には、東京地下鉄株式会社の地下鉄道敷設のための地上権が設定(地代:無償)されています。					

③ P-99) レジディア四谷三丁目

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	2014年2月6日	取得予定価格	2,090百万円
<b>物件概要</b>					
所在地	住居表示	東京都新宿区荒木町17番地			
土地	所有形態	所有権 (敷地権 持分 333,645 分の 291,594)	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域	
	面積	889.00 m <sup>2</sup> (敷地権全体の面積)	容積率 / 建ぺい率	400%/80%、400%/60%	
建物	所有形態	区分所有権 (持分 333,645 分の 291,594)	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	4,626.75 m <sup>2</sup> (1 棟全体の面積)	シングル・タイプ	73	
	構造・階数	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	12	
	用途	共同住宅、店舗	ファミリー・タイプ	4	
	建築時期	2009年5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	東京プロパティコンサルティング 株式会社一級建築士事務所	その他	1	
	構造設計者	株式会社アルテス	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
工事施工者	株式会社浅沼組東京本店	PM 会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		
前所有者	合同会社ティーエヌあけぼのぼし	マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		
現所有者	合同会社R I S I N G 2	マスターリース種別	バス・スルー型		
<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	2013年12月1日	
鑑定評価額	2,430百万円		直接還元利回り	5.0%	
直接還元価格	2,450百万円		割引率	4.8%	
DCF 価格	2,420百万円		最終還元利回り	5.2%	
<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> (2013年10月末日時点)		
査定項目		査定値	テナント総数	1	
(A) 潜在総収益	小計	166,932	賃貸可能戸数	90	
	賃貸料収入	165,541	賃貸戸数	89	
	その他収入	1,391	賃貸可能面積	2,915.94 m <sup>2</sup>	
(B) 有効総収益	小計	158,322	賃貸面積	2,890.04 m <sup>2</sup>	
	空室等損失相当額	8,609	月額賃料 (共益費含む)	13,226 千円	
	貸倒損失相当額	0	敷金等	26,312 千円	
(C) 賃貸事業費用	小計	36,095	稼働率 (面積ベース)	99.1%	
	維持管理費	9,441	<b>建物状況調査報告書の概要</b>		
	水道光熱費	0	調査会社	損保ジャパン日本興亜リス クマネジメント株式会社	
	管理委託費	4,425	調査書年月	2013年12月	
	公租公課	8,923	緊急修繕費	-	
	損害保険料	289	短期修繕費 (1年以内)	-	
	賃貸募集経費	4,209	長期修繕費 (12年間)	64,187 千円 (持分考慮)	
	修繕費 (原状回復費含む)	1,878	建物再調達価格	1,284,000 千円 (1棟全体)	
	その他経費	6,927	<b>地震 PML 評価報告書の概要</b>		
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)		122,227	予想損失率	3.8%	
(E) 一時金の運用益		459	<b>担保設定の有無</b>		
(F) 資本的支出		0	予定無し		
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)		122,686			
<b>特記事項</b>					
該当事項はありません。					

④ C-70) レジディア池袋ウエスト

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	2014年2月6日	取得予定価格	1,115百万円
<b>物件概要</b>					
所在地	住居表示	東京都板橋区中丸町3番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	436.89㎡	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	2,599.03㎡	シングル・タイプ	54	
	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	18	
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	-	
	建築時期	2007年10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	株式会社桂堂宇設計一級建築士事務所	その他	-	
	構造設計者	山本建築設計事務所	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
工事施工者	株式会社片山組	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RISING2	マスターリース種別	バス・スルー型		
<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	2013年12月1日		
鑑定評価額	1,180百万円	直接還元利回り	5.2%		
直接還元価格	1,190百万円	割引率	5.0%		
DCF価格	1,170百万円	最終還元利回り	5.4%		
<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> (2013年10月末日時点)		
査定項目		査定値	テナント総数	1	
(A) 潜在総収益	小計	91,995	賃貸可能戸数	72	
	賃貸料収入	88,548	賃貸戸数	66	
	その他収入	3,447	賃貸可能面積	1,996.47㎡	
(B) 有効総収益	小計	85,849	賃貸面積	1,793.71㎡	
	空室等損失相当額	6,146	月額賃料(共益費含む)	6,708千円	
	貸倒損失相当額	0	敷金等	12,852千円	
(C) 賃貸事業費用	小計	22,346	稼働率(面積ベース)	89.8%	
	維持管理費	3,870	<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	2,479	調査書年月	2013年12月	
	公租公課	4,572	緊急修繕費	-	
	損害保険料	128	短期修繕費(1年以内)	-	
	賃貸募集経費	4,412	長期修繕費(12年間)	32,479千円	
	修繕費(原状回復費含む)	2,322	建物再調達価格	499,000千円	
	その他経費	3,363	<b>地震PML評価報告書の概要</b>		
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)		63,503	予想損失率	3.0%	
(E) 一時金の運用益		258	<b>担保設定の有無</b>		
(F) 資本的支出		1,895	予定無し		
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)		61,866			
<b>特記事項</b>					
該当事項はありません。					

⑤ C-71) レジディア大島

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	2014年2月6日	取得予定価格	1,282百万円
<b>物件概要</b>					
所在地	住居表示	東京都江東区大島五丁目41番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域	
	面積	726.77 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	300%/60%	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	2,269.28 m <sup>2</sup>	シングル・タイプ	87	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	コンパクト・タイプ	-	
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	-	
	建築時期	2007年11月	ラージ・タイプ	-	
	建築検査機関	株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	株式会社ジーシーエムコーポレーション一級建築士事務所	その他	-	
	構造設計者	株式会社ジーシーエムコーポレーション一級建築士事務所	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
工事施工者	寄居建設株式会社	PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		
前所有者	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RISING	マスターリース種別	パス・スルー型		
<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	2013年12月1日	
鑑定評価額	1,340百万円		直接還元利回り	5.1%	
直接還元価格	1,360百万円		割引率	4.8%	
DCF 価格	1,320百万円		最終還元利回り	5.4%	
<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> (2013年10月末日時点)		
査定項目		査定値	テナント総数	1	
(A) 潜在総収益	小計	91,312	賃貸可能戸数	87	
	賃貸料収入	88,017	賃貸戸数	82	
	その他収入	3,295	賃貸可能面積	1,824.39 m <sup>2</sup>	
(B) 有効総収益	小計	86,013	賃貸面積	1,721.22 m <sup>2</sup>	
	空室等損失相当額	5,299	月額賃料 (共益費含む)	6,700千円	
	貸倒損失相当額	0	敷金等	9,586千円	
(C) 賃貸事業費用	小計	14,427	稼働率 (面積ベース)	94.3%	
	維持管理費	2,314	<b>建物状況調査報告書の概要</b>		
	水道光熱費	728	調査会社	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社	
	管理委託費	2,500	調査書年月	2013年12月	
	公租公課	3,779	緊急修繕費	-	
	損害保険料	130	短期修繕費 (1年以内)	-	
	賃貸募集経費	2,935	長期修繕費 (12年間)	36,280千円	
	修繕費 (原状回復費含む)	1,868	建物再調達価格	503,000千円	
	その他経費	173	<b>地震PML評価報告書の概要</b>		
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)		71,586	予想損失率	6.1%	
(E) 一時金の運用益		127	<b>担保設定の有無</b>		
(F) 資本的支出		2,116	予定無し		
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)		69,597			
<b>特記事項</b>					
該当事項はありません。					

⑥ R-53) レジディア東桜II

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	2014年2月6日	取得予定価格	2,862百万円
<b>物件概要</b>					
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中区東桜二丁目17番25号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	1,240.78㎡	容積率 / 建ぺい率	800%/80%、400%/80%、500%/80%	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	10,944.91㎡	シングル・タイプ	3	
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建	コンパクト・タイプ	63	
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	3	
	建築時期	2006年2月	ラージ・タイプ	58	
	建築検査機関	日本 ERI 株式会社	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	NGO アーキテクチャー有限公司一級建築士事務所	その他	-	
	構造設計者	NGO アーキテクチャー有限公司一級建築士事務所	信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	
	工事施工者	矢作建設工業株式会社	PM 会社	三井ホームエステート株式会社	
前所有者		非開示	マスターリース会社	三井ホームエステート株式会社	
現所有者		合同会社 R I S I N G	マスターリース種別	パス・スルー型	
<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	2013年12月1日	
鑑定評価額	3,380百万円		直接還元利回り	5.5%	
直接還元価格	3,400百万円		割引率	5.3%	
DCF 価格	3,370百万円		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> (2013年10月末日時点)		
査定項目		査定値	テナント総数	1	
(A) 潜在総収益	小計	266,254	賃貸可能戸数	127	
	賃貸料収入	258,178	賃貸戸数	119	
	その他収入	8,076	賃貸可能面積	8,467.67㎡	
(B) 有効総収益	小計	248,284	賃貸面積	7,841.47㎡	
	空室等損失相当額	17,969	月額賃料 (共益費含む)	19,350千円	
	貸倒損失相当額	0	敷金等	21,156千円	
(C) 賃貸事業費用	小計	54,187	稼働率 (面積ベース)	92.6%	
	維持管理費	8,400	<b>建物状況調査報告書の概要</b>		
	水道光熱費	2,766	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	6,130	調査書年月	2013年12月	
	公租公課	16,099	緊急修繕費	-	
	損害保険料	543	短期修繕費 (1年以内)	-	
	賃貸募集経費	7,227	長期修繕費 (12年間)	127,521千円	
	修繕費 (原状回復費含む)	7,776	建物再調達価格	2,061,000千円	
	その他経費	5,244	<b>地震 PML 評価報告書の概要</b>		
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)		194,097	予想損失率	3.1%	
(E) 一時金の運用益		356	<b>担保設定の有無</b>		
(F) 資本的支出		7,717	予定無し		
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)		186,737			
<b>特記事項</b>					
該当事項はありません。					

⑦ R-54) レジディア榴岡

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	2014年2月6日	取得予定価格	1,796百万円
<b>物件概要</b>					
所在地	住居表示	宮城県仙台市宮城野区鉄砲町77番地（イースト棟）、81番地（ウエスト棟）			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	1,460.00 m <sup>2</sup> （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	イースト棟：3,253.86 m <sup>2</sup> ウエスト棟：2,982.56 m <sup>2</sup>	シングル・タイプ	126	
	構造・階数	イースト棟：鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 ウエスト棟：鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	コンパクト・タイプ	42	
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	-	
	建築時期	2006年11月	ラージ・タイプ	-	
	建築検査機関	日本 ERI 株式会社	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	株式会社現代建築工房	その他	-	
	構造設計者	株式会社ゴウ構造	信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	
工事施工者	株式会社銭高組東北支店	PM 会社	株式会社長谷工ライブネット		
前所有者	非開示	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		
現所有者	合同会社 R I S I N G 2	マスターリース種別	パス・スルー型		
<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	2013年12月1日		
鑑定評価額	2,000百万円	直接還元利回り	5.9%		
直接還元価格	2,010百万円	割引率	5.7%		
DCF 価格	1,980百万円	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> （2013年10月末日時点）		
査定項目		査定値	テナント総数	1	
(A) 潜在総収益	小計	163,403	賃貸可能戸数	168	
	賃貸料収入	160,259	賃貸戸数	167	
	その他収入	3,144	賃貸可能面積	5,415.90 m <sup>2</sup>	
(B) 有効総収益	小計	153,762	賃貸面積	5,390.90 m <sup>2</sup>	
	空室等損失相当額	9,641	月額賃料（共益費含む）	12,415千円	
	貸倒損失相当額	0	敷金等	22,684千円	
(C) 賃貸事業費用	小計	30,697	稼働率（面積ベース）	99.5%	
	維持管理費	5,300	<b>建物状況調査報告書の概要</b>		
	水道光熱費	2,200	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	4,523	調査書年月	2013年12月	
	公租公課	8,028	緊急修繕費	-	
	損害保険料	303	短期修繕費（1年以内）	-	
	賃貸募集経費	4,195	長期修繕費（12年間）	イースト棟：40,271千円 ウエスト棟：37,155千円	
	修繕費（原状回復費含む）	4,648	建物再調達価格	イースト棟：615,000千円 ウエスト棟：565,000千円	
	その他経費	1,500	<b>地震 PML 評価報告書の概要</b>		
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)		123,065	予想損失率	イースト棟：2.6% ウエスト棟：2.7%	
(E) 一時金の運用益		458	<b>担保設定の有無</b>		
(F) 資本的支出		5,111	予定無し		
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)		118,412			
<b>特記事項</b>					
1 信託不動産は、仙塩広域都市計画事業仙台駅東第二土地区画整理事業施行地区内にあります。現時点において、当該事業の完了時期は未定です。					
2 信託土地の官民境界及び住民境界については、換地処分の際に立会いを行い、最終的に確定される予定です。					

（注）土地区画整理事業における仮換地指定通知記載の面積を記載しています。

⑧ R-55) レジディア神戸元町

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	2014年2月6日	取得予定価格	1,052百万円
<b>物件概要</b>					
所在地	住居表示	兵庫県神戸市中央区栄町通四丁目3番3号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	443.00㎡	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	3,283.91㎡	シングル・タイプ	82	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建	コンパクト・タイプ	3	
	用途	共同住宅・車庫	ファミリー・タイプ	-	
	建築時期	2007年1月	ラージ・タイプ	-	
	建築検査機関	日本 ERI 株式会社	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	株式会社プランテック総合計画事務所	その他	-	
	構造設計者	株式会社凡設計	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
工事施工者	大末建設株式会社大阪支店	PM会社	株式会社長谷工ライブネット		
前所有者	非開示	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		
現所有者	合同会社 R I S I N G 2	マスターリース種別	バス・スルー型		
<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	2013年12月1日		
鑑定評価額	1,140百万円	直接還元利回り	5.7%		
直接還元価格	1,150百万円	割引率	5.5%		
DCF 価格	1,130百万円	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> (2013年10月末日時点)		
査定項目		査定値	テナント総数	1	
(A) 潜在総収益	小計	92,870	賃貸可能戸数	85	
	賃貸料収入	92,867	賃貸戸数	85	
	その他収入	3	賃貸可能面積	2,373.77㎡	
(B) 有効総収益	小計	87,665	賃貸面積	2,373.77㎡	
	空室等損失相当額	5,205	月額賃料(共益費含む)	7,384千円	
	貸倒損失相当額	0	敷金等	13,819千円	
(C) 賃貸事業費用	小計	20,383	稼働率(面積ベース)	100%	
	維持管理費	4,760	<b>建物状況調査報告書の概要</b>		
	水道光熱費	1,800	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	2,630	調査書年月	2013年12月	
	公租公課	5,861	緊急修繕費	-	
	損害保険料	168	短期修繕費(1年以内)	-	
	賃貸募集経費	2,505	長期修繕費(12年間)	41,654千円	
	修繕費(原状回復費含む)	2,574	建物再調達価格	645,000千円	
	その他経費	85	<b>地震 PML 評価報告書の概要</b>		
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)		67,282	予想損失率	5.8%	
(E) 一時金の運用益		268	<b>担保設定の有無</b>		
(F) 資本的支出		2,110	予定無し		
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)		65,440			
<b>特記事項</b>					
該当事項はありません。					

⑨ R-56) レジディア仙台本町

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	2014年2月6日	取得予定価格	1,117百万円
<b>物件概要</b>					
所在地	住居表示	宮城県仙台市青葉区本町一丁目9番32号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	689.77㎡	容積率 / 建ぺい率	500%/80%	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	3,377.22㎡	シングル・タイプ	78	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	コンパクト・タイプ	26	
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	-	
	建築時期	2007年6月	ラージ・タイプ	-	
	建築検査機関	一般財団法人宮城県建築住宅センター	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	株式会社共同建築設計事務所東北支社	その他	1	
	構造設計者	有限会社エスケイプランニング	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
工事施工者	松井建設株式会社東北支店	PM会社	株式会社長谷工ライブネット		
前所有者	非開示	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット		
現所有者	合同会社RISING	マスターリース種別	バス・スルー型		
<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	2013年12月1日		
鑑定評価額	1,330百万円	直接還元利回り	5.8%		
直接還元価格	1,340百万円	割引率	5.6%		
DCF価格	1,320百万円	最終還元利回り	6.0%		
<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> (2013年10月末日時点)		
査定項目		査定値	テナント総数	1	
(A) 潜在総収益	小計	104,192	賃貸可能戸数	105	
	賃貸料収入	101,301	賃貸戸数	105	
	その他収入	2,891	賃貸可能面積	3,143.80㎡	
(B) 有効総収益	小計	99,739	賃貸面積	3,143.80㎡	
	空室等損失相当額	4,453	月額賃料(共益費含む)	7,960千円	
	貸倒損失相当額	0	敷金等	14,740千円	
(C) 賃貸事業費用	小計	20,074	稼働率(面積ベース)	100%	
	維持管理費	2,800	<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	2,854	調査書年月	2013年12月	
	公租公課	6,547	緊急修繕費	-	
	損害保険料	173	短期修繕費(1年以内)	-	
	賃貸募集経費	3,162	長期修繕費(12年間)	43,614千円	
	修繕費(原状回復費含む)	2,708	建物再調達価格	681,000千円	
	その他経費	630	<b>地震PMI評価報告書の概要</b>		
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)		79,665	予想損失率	2.3%	
(E) 一時金の運用益		287	<b>担保設定の有無</b>		
(F) 資本的支出		2,322	予定無し		
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)		77,630			
<b>特記事項</b>					
該当事項はありません。					



⑩ R-57) レジディア仙台原ノ町

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	2014年2月6日	取得予定価格	593百万円
<b>物件概要</b>					
所在地	住居表示	宮城県仙台市宮城野区原町三丁目1番37号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	581.71㎡	容積率 / 建ぺい率	400%/80%	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	2,380.81㎡	シングル・タイプ	36	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建	コンパクト・タイプ	36	
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	-	
	建築時期	2007年9月	ラージ・タイプ	-	
	建築検査機関	一般財団法人宮城県建築住宅センター	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	エムズ企画設計株式会社	その他	-	
	構造設計者	株式会社構造プランニング	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
工事施工者	若樹建設工業株式会社	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RISING	マスターリース種別	バス・スルー型		
<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	2013年12月1日		
鑑定評価額	708百万円	直接還元利回り	6.0%		
直接還元価格	713百万円	割引率	5.8%		
DCF価格	703百万円	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> (2013年10月末日時点)		
査定項目		査定値	テナント総数	1	
(A) 潜在総収益	小計	61,656	賃貸可能戸数	72	
	賃貸料収入	58,852	賃貸戸数	72	
	その他収入	2,804	賃貸可能面積	2,111.76㎡	
(B) 有効総収益	小計	58,412	賃貸面積	2,111.76㎡	
	空室等損失相当額	3,244	月額賃料(共益費含む)	4,683千円	
	貸倒損失相当額	0	敷金等	8,622千円	
(C) 賃貸事業費用	小計	13,755	稼働率(面積ベース)	100%	
	維持管理費	2,159	<b>建物状況調査報告書の概要</b>		
	水道光熱費	960	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	1,672	調査書年月	2013年12月	
	公租公課	4,615	緊急修繕費	-	
	損害保険料	123	短期修繕費(1年以内)	-	
	賃貸募集経費	2,389	長期修繕費(12年間)	34,457千円	
	修繕費(原状回復費含む)	1,828	建物再調達価格	476,000千円	
	その他経費	9	<b>地震PML評価報告書の概要</b>		
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)		44,657	予想損失率	2.1%	
(E) 一時金の運用益		167	<b>担保設定の有無</b>		
(F) 資本的支出		2,030	予定無し		
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)		42,794			
<b>特記事項</b>					
該当事項はありません。					

⑪ R-58) レジディア南一条イースト

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	2014年2月6日	取得予定価格	1,062百万円
<b>物件概要</b>					
所在地	住居表示	北海道札幌市中央区南1条東6丁目1番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	843.33 m <sup>2</sup>	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	4,871.64 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地下1階付15階建	コンパクト・タイプ	42	
	用途	店舗・共同住宅	ファミリー・タイプ	28	
	建築時期	2008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ター	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	株式会社ドルフ企画設計	その他	1	
	構造設計者	藤島構造設計有限公司	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
	工事施工者	株式会社カツイ	PM会社	エイブル保証株式会社	
前所有者	非開示	マスターリース会社	エイブル保証株式会社		
現所有者	合同会社R I S I N G 2	マスターリース種別	パス・スルー型		
<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	2013年12月1日		
鑑定評価額	1,150百万円	直接還元利回り	5.9%		
直接還元価格	1,150百万円	割引率	5.7%		
DCF 価格	1,140百万円	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> (2013年10月末日時点)		
査定項目	査定値	テナント総数	1		
(A) 潜在総収益 小計	96,289	賃貸可能戸数	85		
賃貸料収入	94,479	賃貸戸数	83		
その他収入	1,810	賃貸可能面積	4,063.96 m <sup>2</sup>		
(B) 有効総収益 小計	91,495	賃貸面積	3,904.10 m <sup>2</sup>		
空室等損失相当額	4,794	月額賃料(共益費含む)	7,124千円		
貸倒損失相当額	0	敷金等	8,701千円		
(C) 賃貸事業費用 小計	21,117	稼働率(面積ベース)	96.1%		
維持管理費	3,780	<b>建物状況調査報告書の概要</b>			
水道光熱費	2,520	調査会社	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社		
管理委託費	2,599	調査書年月	2013年12月		
公租公課	8,080	緊急修繕費	-		
損害保険料	215	短期修繕費(1年以内)	-		
賃貸募集経費	1,491	長期修繕費(12年間)	47,820千円		
修繕費(原状回復費含む)	2,372	建物再調達価格	831,000千円		
その他経費	60	<b>地震PML評価報告書の概要</b>			
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)	70,378	予想損失率	1.1%		
(E) 一時金の運用益	168	<b>担保設定の有無</b>			
(F) 資本的支出	2,820	予定無し			
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)	67,726				
<b>特記事項</b>					
該当事項はありません。					

[上記表の記載事項の説明]

(イ) 「物件概要」欄に関する説明

- ・原則として、2013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、付属建物の床面積は除きます。）を記載しています。
- ・「住戸タイプ内訳」欄には、以下の分類に基づいた住戸タイプを記載しています。なお、「その他」欄には、店舗、事務所等住戸以外の用途について記載しています。

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

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

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

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

- ・「戸数」欄には、現所有者から提供を受けた情報を基に、本日現在、信託不動産又は不動産の賃貸可能戸数に占める各住戸タイプの賃貸可能な戸数を記載しており、賃料保証物件については賃借人が転貸可能な戸数を記載しています。
- ・「現所有者」欄には、取得予定資産である信託受益権又は不動産を本日現在において保有する信託受益者又は所有者を記載しています。「前所有者」欄には、取得予定資産である信託受益権又は不動産を現所有者に譲渡した者を記載しています。
- ・「信託受託者」欄には、信託不動産に係る本日現在における信託契約の受託者又は予定している受託者を記載しています。
- ・「マスターリース会社」欄には、本日現在において信託不動産所有者又は不動産所有者との間でマスターリース契約を締結している又は締結予定の賃借人を記載しています。
- ・「マスターリース種別」は、本日現在を基準として、締結されている又は締結予定のマスターリース契約において、エンド・テナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合「パス・スルー型」、マスターリース会社が保証賃料を支払うこととされている場合「賃料保証型」としており、主たる契約形態を記載しています。なお、締結されている又は締結予定のマスターリース契約は「パス・スルー型」であるものの、マスターリース会社より一括転貸を受けている又は一括転貸を受ける予定の転借人がプロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）業務を受託しており、かつ、マスターリース会社に保証賃料を支払うこととされている場合も「賃料保証型」としています。
- ・「PM会社」欄には、本日現在において各信託不動産又は不動産についてPM業務を委託している又は委託予定のPM会社を記載しています。なお、PM業務が再委託されている又は再委託予定である場合には、再委託先であるPM会社を記載しています。

(ロ) 「不動産鑑定評価書の概要」及び「直接還元価格算出の前提収支」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収支」の各欄は、一般財団法人日本不動産研究所、森井総合鑑定株式会社および大和不動産鑑定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、森井総合鑑定株式会社および大和不動産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、2013年10月末日を基準としています。
  - ・「テナント総数」は、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合、テナント数は1として記載しています。
  - ・「賃貸可能戸数」欄には、現所有者から提供を受けた情報を基に、本日現在、賃貸可能な戸数、賃料保証物件については、賃借人が賃貸可能な戸数を記載しています。
  - ・「賃貸可能面積」欄には、本日現在、建物ごとの総賃貸可能面積を意味し、土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、現所有者から提供を受けた情報又は賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているもの等を記載しています。
  - ・「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち賃貸が行われている面積を記載しています。マスターリース会社とマスターリース契約が締結される場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別がパス・スルー型の場合には、実際にエンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を記載しており、マスターリース種別が賃料保証型の場合には、原則として賃料保証対象となっている面積を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合又は締結予定の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積及び賃料保証の対象となっている面積の合計を記載しています。なお、いずれのマスターリース種別においても、現所有者から提供を受けた情報又は賃貸借契約書若しくは当該物件の図面に表示されているもの等に基づき記載しています。
  - ・「月額賃料」欄には、原則として、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別がパス・スルー型の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。また、マスターリース会社とマスターリース契約が締結される場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別が賃料保証型の場合には、マスターリース会社と各不動産若しくは信託不動産所有者との間で締結されている若しくは締結予定の賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括賃貸を受けている転貸人との間で締結されている若しくは締結予定の賃料保証を付した賃貸借契約書に表示された月間保証賃料（固定額の共益費は含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合又は締結予定の場合には、パス・スルー型月額賃料及び賃料保証型月額賃料の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。
  - ・「敷金等」欄には、原則として、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別がパス・スルー型の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく各エンド・テナントの敷金・保証金等の残高の合計を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。また、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別が賃料保証型の場合には、マスターリース会社と各不動産若しくは信託不動産所有者との間で締結されている若しくは締結予定の賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括賃貸を受けている転借人との間で締結されている若しくは締結予定の賃料保証を付した賃貸借契約書に基づく敷金保証金等の残高を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合又は締結予定の場合には、パス・スルー型敷金・保証金等及び賃料保証型敷金・保証金等の合計額を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。
  - ・「稼働率」は「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によります。なお、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (ニ) 「建物状況調査報告書の概要」欄に関する説明
- ・本欄に東京海上日動リスクコンサルティング株式会社および損保ジャパン日本興亜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. 取得先の概要

P-97) レジディア中目黒Ⅱ、P-98) アルティスコート南青山、C-71) レジディア大島、  
R-53) レジディア東桜Ⅱ、R-56) レジディア仙台本町、R-57) レジディア仙台原ノ町

商号	合同会社R I S I N G
本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号 東京共同会計事務所内
代表者	業務執行社員 一般社団法人R I S I N G 職務執行者 北川 久芳
資本の額	10 万円
主な事業の内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
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R I S I N Gは、本投資法人が257百万円（匿名組合出資持分総額のうち約10.0%）を出資する匿名組合の営業者であり、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9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。

P-99) レジディア四谷三丁目、C-70) レジディア池袋ウエスト、R-54) レジディア榴岡、  
R-55) レジディア神戸元町、R-58) レジディア南一条イースト

商号	合同会社R I S I N G2
本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号 東京共同会計事務所内
代表者	業務執行社員 一般社団法人R I S I N G 職務執行者 北川 久芳
資本の額	10 万円
主な事業の内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する業務
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R I S I N G2は、本投資法人が222百万円（匿名組合出資持分総額のうち約10.0%）を出資する匿名組合の営業者であり、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12月17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。

※合同会社R I S I N G2と締結している匿名組合契約において、匿名組合員に対して分配した金銭の額が、匿名組合員に対し分配すべき利益の額を超過している場合、その超過額については出資金が減少することと定められていますが、上記記載の出資金は減少分を考慮しない数値を記載しているため、一部現況と異なります。

#### 5. 物件取得者等の状況

特別な利害関係にあたる者からの取得ではないため、該当事項はございません。

6. 取得予定資産にかかる資産運用会社の利害関係について

本投資法人は、上記取得予定資産 11 物件のうち、P-97) レジディア中目黒Ⅱ、P-99) レジディア四谷三丁目、C-70) レジディア池袋ウエスト、C-71) レジディア大島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を経る予定です。

7. 耐震性等に関する事項

取得予定資産のうち「P-99) レジディア四谷三丁目」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については、構造計算書の妥当性につき第三者の調査を実施し、構造計算書等に故意の改ざん、偽造等の不正は見受けられず、法律に準拠した構造計算が実施されたものと判断する旨の調査結果を得ております。

P-97) レジディア中目黒Ⅱ、C-71) レジディア大島、R-53) レジディア東桜Ⅱ、  
R-55) レジディア神戸元町、R-56) レジディア仙台本町、R-57) レジディア仙台原ノ町

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

P-98) アルティスコート南青山、C-70) レジディア池袋ウエスト、R-54) レジディア榴岡、  
R-58) レジディア南一条イースト

調査会社	損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社（注 1）
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、株式会社損保ジャパン総合研究所
主な事業の内容	1. 安全・防災及び環境保全に関する研究・調査・診断・情報提供及びコンサルティング業務 2. リスクマネジメントに関する研究・調査・診断・情報提供及びコンサルティング業務 等
本投資法人及び資産運用会社との関係	なし

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

8. 媒介の概要

媒介者の起用はございません。

9. 今後の見通し

本日付で公表した2014年7月期(第8期)の運用状況の予想の修正及び2015年1月期(第9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 (注1)	NOI利回り (注2)	取得理由
①	P-97)レジディア中目黒II	7.4年	5.3%	取得予定資産が所在する各エリアにおける、既存ポートフォリオの実績NOI利回りより高い利回りが見込まれ、且つ築年数が浅いことから、ポートフォリオの総合的な収益力強化に寄与すると判断。
②	P-98)アルティスコート南青山	5.5年	5.0%	
③	P-99)レジディア四谷三丁目	4.7年	5.8%	
④	C-70)レジディア池袋ウエスト	6.2年	5.7%	
⑤	C-71)レジディア大島	6.1年	5.6%	
⑥	R-53)レジディア東桜II	7.9年	6.8%	
⑦	R-54)レジディア榴岡	7.2年	6.9%	
⑧	R-55)レジディア神戸元町	6.9年	6.4%	
⑨	R-56)レジディア仙台北町	6.6年	7.1%	
⑩	R-57)レジディア仙台原ノ町	6.3年	7.5%	
⑪	R-58)レジディア南一条イースト	6.0年	6.6%	
合計		6.5年	6.2%	

(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。

(注2) 「NOI 利回り」は、取得予定資産に係る「取得時の鑑定評価書における直接還元法の年間NOI÷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
売買物件数	69 物件	36 物件
取得価格合計	111,079 百万円	39,388 百万円
売買代金合計(a)	110,079 百万円	33,996 百万円
鑑定評価額又は調査価格合計(b)	118,922 百万円	36,790 百万円(注1)
比率((a)÷(b)×100%)	93.4 %	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)	4.4 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(予定を含む)の加重平均NOI利回り=取得(予定)資産の鑑定評価書上の年間NOIの合計÷取得価格の合計×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	484	△ 14	△ 32	△ 52	0	9	395
都心部	1,222	476	370	11	0	8	2,087
首都圏	241	△ 18	△ 72	0	172	△ 2	321
政令指定都市等	1,234	470	236	55	0	△ 2	1,993
合計	3,181	914	502	14	172	13	4,796

■本件物件入替後のポートフォリオの状況

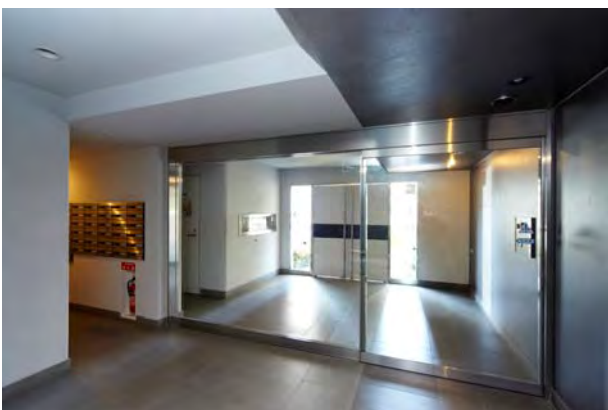
資産規模(取得価格)	4,176 億円
保有物件数	221 物件
保有賃貸可能戸数	19,077 戸
賃貸可能面積	719,838.71 m <sup>2</sup>

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	4,176 億円	100.0 %
P(都心主要7区)	1,854 億円	44.4 %
C(都心部)	1,202 億円	28.8 %
S(首都圏)	422 億円	10.1 %
R(政令指定都市等)	696 億円	16.7 %

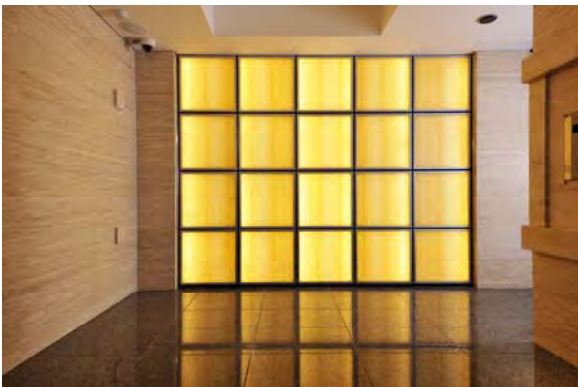
以上

(参考資料) 1.取得予定資産の外観写真

① P-97) レジディア中目黒Ⅱ



② P-98) アルティスコート南青山



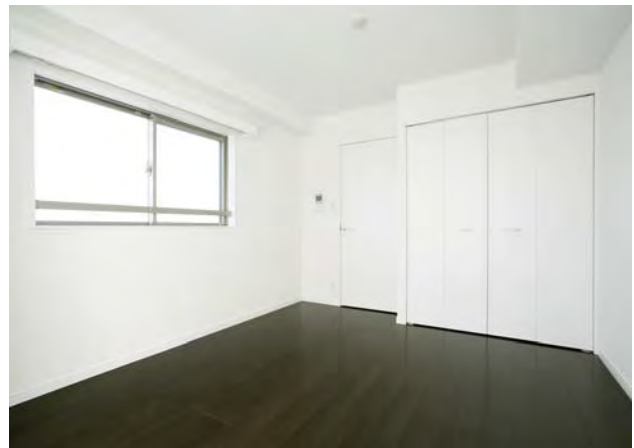
③ P-99) レジディア四谷三丁目



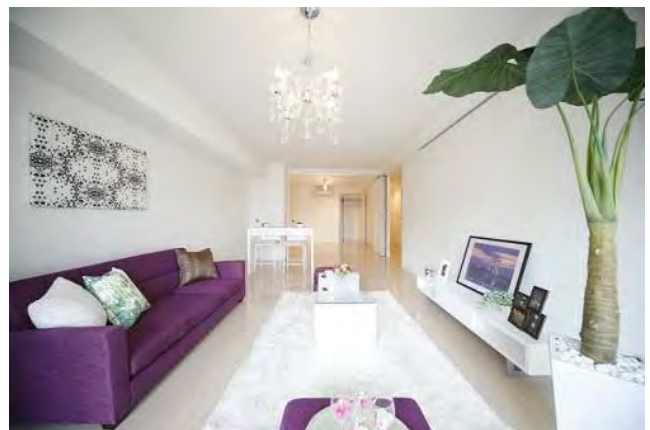
④ C-70) レジディア池袋ウエスト



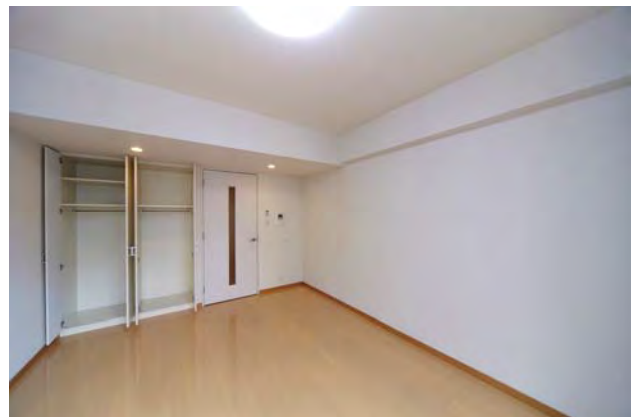
⑤ C-71) レジディア大島



⑥ R-53) レジディア東桜Ⅱ

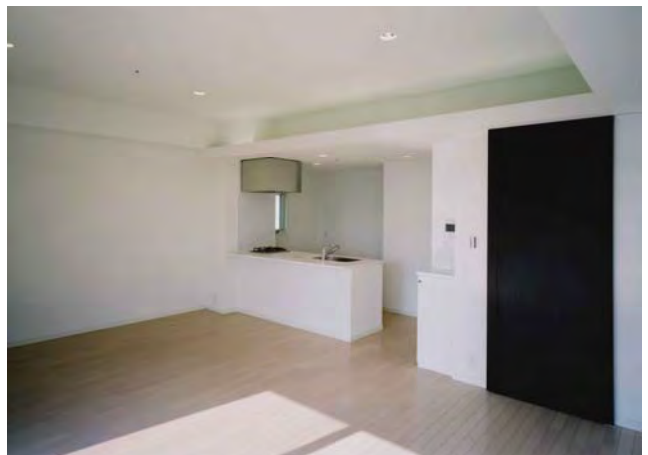


⑦ R-54) レジディア榴岡





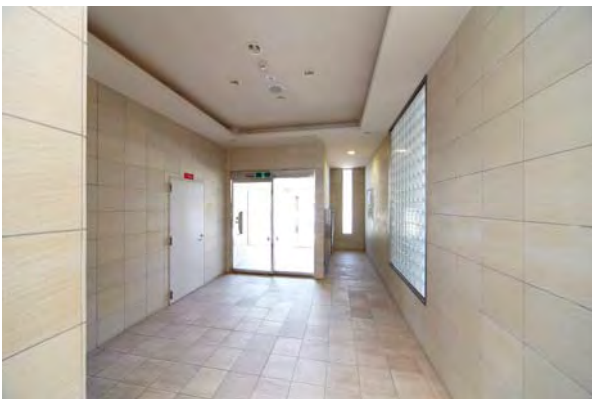
⑧ R-55) レジディア神戸元町



⑨ R-56) レジディア仙台本町



⑩ R-57) レジディア仙台原ノ町



⑪ R-58) レジディア南一条イースト



## 2.取得予定資産の地図

### ① P-97) レジディア中目黒II



### ② P-98) アルティスコート南青山



③ P-99) レジディア四谷三丁目



④ C-70) レジディア池袋ウエスト



⑤ C-71) レジディア大島



⑥ R-53) レジディア東桜Ⅱ



⑦ R-54) レジディア榴岡



⑧ R-55) レジディア神戸元町





⑨ R-56) レジディア仙台北町



⑩ R-57) レジディア仙台原ノ町



⑪ R-58) レジディア南一条イースト

