

平成 25 年 9 月 20 日

各 位

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

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

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ

大和ハウス・レジデンシャル投資法人(以下、「本投資法人」といいます。)は、本日、下記のとおり国内不動産信託受益権の取得を決定しましたので、お知らせします。

記

1. 取得の経緯及び理由

本投資法人は、本投資法人の規約に定める投資方針に基づきポートフォリオの拡充と分散及び中長期の安定した収益の確保等を目的として、「カスターリア初台Ⅱ」、「カスターリア恵比寿」、「カスターリア目黒長者丸」、「カスターリア目黒鷹番」、「カスターリア大森Ⅲ」及び「カスターリア武蔵小杉」(以下、総称して「取得予定資産」といいます。)の取得を決定しました。

2. 取得予定資産の取得の概要

(1) 取得予定資産の概要

	物件名称(注1)	取得予定価格(注2)	取得先
物件1	カスターリア初台Ⅱ(イプセ初台)	1,900,000,000円	国内の合同会社(注3)
物件2	カスターリア恵比寿(イプセ恵比寿)	1,420,000,000円	
物件3	カスターリア目黒長者丸(イプセ目黒)	2,030,000,000円	
物件4	カスターリア目黒鷹番(イプセ目黒鷹番)	1,750,000,000円	
物件5	カスターリア大森Ⅲ(イプセ大森DUO)	1,520,000,000円	
物件6	カスターリア武蔵小杉(イプセ武蔵小杉)	1,680,000,000円	
6物件合計		10,300,000,000円	—

(注1) 本投資法人は、物件名称を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) 取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。

(注3) 名称等の開示について、取得先からの同意が得られていないため、非開示としています。なお、取得先は、本投資法人又は大和ハウス・アセットマネジメント株式会社(以下、「本資産運用会社」といいます。)と特別な利害関係にある者に該当しません。

(2) 売買契約締結予定日

平成 25 年 9 月 27 日

(3) 取得予定日

平成 25 年 9 月 27 日又は売主と買主が別途合意する日

(4) 取得資金

本日付で別途公表した「資金の借入れに関するお知らせ」に記載の借入金及び自己資金

(5) 決済方法

引渡時全額支払

3. 取得予定資産の概要について

(1) 物件1 カスタリア初台II

所在地等		賃貸借の概況 (平成25年8月31日現在)		
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1	
現所有者	国内の合同会社 (注1)	賃貸可能戸数 (戸)	56	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数 (戸)	52	
信託期間満了日	平成35年9月30日	賃貸可能面積 (㎡)	2,339.42	
所在地	地番: 東京都渋谷区本町一丁目33番6	賃貸面積 (㎡)	2,184.18	
	住所: 東京都渋谷区本町一丁目33番7号	月額賃料 (共益費込) (千円)	9,646	
土地	所有形態	所有権	敷金・保証金等 (千円)	13,453
	面積 (㎡)	1,264.43 (注2)	稼働率 (%)	93.4
	用途地域	第1種住居地域	PM会社	大和リビング株式会社 (予定)
	建ぺい率/容積率	60%/300%	マスターリース会社	大和リビングマネジメント株式会社 (予定)
建物	所有形態	所有権	マスターリース種別	パス・スルー型
	用途	共同住宅	タイプ内訳	
	延床面積 (㎡)	3,245.71	タイプ	戸数比率 (%)
	構造・階数	RC・陸屋根地下1階付5階建	コンパクトタイプ	89
	建築年月日	平成20年1月31日	ファミリータイプ	11
エンジニアリング・レポートの概要				
建物調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	地震リスク分析調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
レポート日付	平成25年9月	レポート日付	平成25年7月	
緊急修繕費 (千円)	0	地震予想損失率 (%)	4.9	
短期修繕費 (1年以内) (千円)	0	土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
長期修繕費 (12年間) (千円)	31,133	レポート日付	平成25年9月	
建物再調達価格 (千円)	630,500	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません。	
建築主・設計者・構造設計者・施工者及び建築確認機関				
建築主	株式会社モリモト	施工者	株式会社ナカノフドー建設	
設計者	株式会社南條設計室	建築確認機関	株式会社東京建築検査機構	
構造設計者	株式会社織本構造設計			
その他情報				
(注1) 名称等の開示について同意が得られていないため、非開示としています。なお、現所有者は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。				
(注2) 本物件の北東側道路 (私道) 及び南西側道路は、建築基準法第42条第2項に定められた道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています。				
立地環境等の物件特性				
京王新線「初台」駅まで徒歩約8分の距離にあり、京王新線と都営新宿線は相互直通運転を行っているため、最寄駅からターミナル駅の「新宿」駅までのアクセスは1駅約3分と良好です。戸建住宅及び低層共同住宅を中心とした住宅地域にあり、周辺の車両交通量は比較的少なく、落ち着いた居住環境が形成され、居住の快適性に優る地域です。				
特記事項				
該当事項はありません。				

【上記表の記載事項の説明 (後記物件の概要欄の記載についても同様です。)】

物件の概要については、特段の記載がない限り、平成25年8月31日現在における情報を記載しています。

a. 「所在地等」欄に関する説明

(i) 「現所有者」欄には、取得予定資産を本投資法人に譲渡する者を記載しています。

(ii) 「信託受託者」欄には、取得予定資産の信託受託者又は信託受託者となる予定の者を記載しています。

(iii) 「所在地 (地番)」欄には、取得予定資産の登記簿上表示されている地番 (複数ある場合にはそのうちの1筆の地番) を、「所在地 (住所)」欄には、取得予定資産の住居表示 (住居表示のない取得予定資産は、登記簿上の建物所在地 (複数ある場合にはそのうちの1所在地) を、それぞれ記載しています。

(iv) 土地及び建物の「所有形態」欄には、取得予定資産に関して信託受託者又は現所有者が保有する権利の種類を記載しています。

(v) 土地の「面積」欄には、登記簿上表示されている地積の合計を記載しています。

(vi) 土地の「用途地域」欄には、都市計画法 (昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。) 第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

(vii) 土地の「建ぺい率」欄には、建築基準法 (昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。以下、「建築基準法」といいます。) 第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値 (指定建ぺい率) を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。

(viii) 土地の「容積率」欄には、建築基準法第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値 (指定容積率) を記載しています。指定容積率は、敷地に接する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、

- 又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- (ix) 建物の「用途」欄には、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- (x) 建物の「延床面積」欄には、登記簿上表示されている建物の各階の床面積の合計を記載しています。
- (xi) 建物の「構造・階数」欄には、登記簿上表示されている構造を記載しています。なお、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ次を表します。
- RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造
- (xii) 建物の「建築年月日」欄には、登記簿上表示されている新築時点を記載しています。
- b. 「賃貸借の概況」欄に関する説明
- (i) 「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、平成25年8月31日現在の情報を記載しており、取得予定資産の現所有者から提供を受けた数値及び情報を基に記載しています。
- (ii) 「テナント総数」欄には、マスターリース会社とマスターリース契約（一括賃貸借契約）が締結されている場合、テナント数は1として記載しています。この場合、マスターリース会社が賃貸人となることの同意をすべてのエンド・テナントより取得したものと想定して賃貸戸数を計算しています。また、同一の者が同一物件において複数の貸室を賃借している場合には、1テナントとして記載しています。
- (iii) 「賃貸可能戸数」欄には、平成25年8月31日現在、取得予定資産について、賃貸が可能戸数を記載しています。
- (iv) 「賃貸戸数」欄には、平成25年8月31日現在、取得予定資産について、エンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結されている戸数を記載しています。
- (v) 「賃貸可能面積」欄には、取得予定資産について、賃貸が可能面積を平成25年8月31日現在の情報を基に記載しています。
- (vi) 「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、平成25年8月31日現在、取得予定資産について、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。
- (vii) 「月額賃料（共益費込）」欄には、原則として、マスターリース種別がパス・スルー型の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料及び消費税等は除きます。）の合計額を記載しています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合には、マスターリース会社と各不動産若しくは信託不動産所有者との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転賃を受けている転賃人との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書に表示された月間保証賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料及び消費税等は除きます。）の合計額を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、パス・スルー型月額賃料及び賃料保証型月額賃料の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて記載しています。
- (viii) 「敷金・保証金等」欄には、原則として、マスターリース種別がパス・スルー型の場合、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき各エンド・テナントに対して返還義務を負う敷金・保証金等の残高の合計を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合、マスターリース会社と各不動産若しくは信託不動産所有者との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転賃を受けている転賃人との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書に基づく敷金保証金等の残高を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、パス・スルー型敷金・保証金等及び賃料保証型敷金・保証金等の合計額を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (ix) 「稼働率」欄には、取得予定資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (x) 「PM会社」欄には、取得予定資産について、プロパティ・マネジメント業務を委託し又は委託する予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- (xi) 「マスターリース会社」欄には、取得予定資産について、第三者に転賃することを目的とした一括賃貸借契約を本投資法人又は信託受託者との間で締結し又は締結する予定の賃借人を記載しています。
- (xii) 「マスターリース種別」欄には、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー型」、賃料保証が付されているマスターリース契約が締結されているものについて「賃料保証型」と記載しています。「パス・スルー型」については、現実に転賃借がなされた場合にのみ、賃料を受取することができます。
- c. 「タイプ内訳」欄に関する説明
- (i) 「タイプ内訳」欄は、以下記載の分類に従って記載しています。
- | | 専有面積 |
|----------|-------|
| コンパクトタイプ | 60㎡以下 |
| ファミリータイプ | 60㎡超 |
- (ii) 「戸数比率」欄には、取得予定資産の各タイプにおける賃貸可能戸数（ただし、店舗その他住居以外の用途のものを除きます。）に占める各タイプの賃貸戸数の割合を、小数第1位を四捨五入して記載しています。従って、記載されている比率の合計が100%にならない場合があります。
- d. 「エンジニアリング・レポートの概要」欄に関する説明
- (i) 「エンジニアリング・レポートの概要」欄は、取得予定資産に関して作成されたエンジニアリング・レポートの記載に基づいて記載しています。
- (ii) 「地震予想損失率」欄には、年超過確率0.21%（再現期間475年）で生じる損害の予想損失額を再調達価格（注）に対する比率（%）で示した数値を記載しています。
- （注）再調達価格：既存建築物を調査時に新築した場合の費用をいいます。
- e. 「その他情報」欄に関する説明
- 「その他情報」欄には、取得予定資産の概要の各項目の記載について、本投資法人が注記が必要と考える事項に関する説明を記載しています。
- f. 「立地環境等の物件特性」欄に関する説明
- 「立地環境等の物件特性」欄は、取得予定資産に係る不動産鑑定評価書等の記載に基づいて、取得予定資産に関する基本的性格、特徴等を記載しています。
- g. 「特記事項」欄に関する説明
- 「特記事項」欄には、以下の事項を含む、取得予定資産の権利関係や利用等で本投資法人が重要と考える事項のほか、取得予定資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して本投資法人が重要と考える事項を記載しています。
- (i) 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
- (ii) 権利関係等にかかる負担又は制限の主なもの
- (iii) 取得予定資産の境界を越えた構築物等があるが協定書等が締結されていない場合や境界確認等に問題がある場合の主なもの
- (iv) 共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

(2) 物件2 カスタリア恵比寿

所在地等		賃貸借の概況 (平成25年8月31日現在)		
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1	
現所有者	国内の合同会社 (注1)	賃貸可能戸数 (戸)	36	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数 (戸)	33	
信託期間満了日	平成35年9月30日	賃貸可能面積 (㎡)	1,659.71	
所在地	地番: 東京都渋谷区恵比寿三丁目28番6	賃貸面積 (㎡)	1,483.77	
	住所: 東京都渋谷区恵比寿三丁目15番6号	月額賃料 (共益費込) (千円)	6,746	
土地	所有形態	所有権	敷金・保証金等 (千円)	
	面積 (㎡)	578.83 (注2)	稼働率 (%)	
	用途地域	第1種住居地域・第1種低層住居専用地域	PM会社	
	建ぺい率/容積率	60%/300%・60%/150%	マスターリース会社	
建 物	所有形態	所有権	マスターリース種別	
	用途	共同住宅	タイプ内訳	
	延床面積 (㎡)	1,952.96	タイプ	戸数比率 (%)
	構造・階数	RC・合金メッキ鋼板ぶき地下1階付9階建	コンパクトタイプ	83
	建築年月日	平成19年10月31日	ファミリータイプ	17
エンジニアリング・レポートの概要				
建物調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	地震リスク分析調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
レポート日付	平成25年9月	レポート日付	平成25年7月	
緊急修繕費 (千円)	0	地震予想損失率 (%)	3.4	
短期修繕費 (1年以内) (千円)	0	土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
長期修繕費 (12年間) (千円)	21,038	レポート日付	平成25年9月	
建物再調達価格 (千円)	433,900	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません。	
建築主・設計者・構造設計者・施工者及び建築確認機関				
建築主	株式会社モリモト	施工者	株式会社富士工	
設計者	有限会社エー・エー・イー一級建築士事務所	建築確認機関	株式会社都市居住評価センター	
構造設計者	株式会社構造計画プラス・ワン			
その他情報				
(注1) 名称等の開示について同意が得られていないため、非開示としています。なお、現所有者は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。				
(注2) 本物件の南側道路及び西側道路は、建築基準法第42条第2項に定められた道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています (面積約39.51㎡)。				
立地環境等の物件特性				
JR山手線「恵比寿」駅まで徒歩約13分の距離にあり、都心への接近性も良好であることから住宅地として人気の高いエリアです。静かな住環境にあり、戸建住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、周辺の交通量は比較的少なく、落ち着いた居住環境を形成しています。平成6年に開業した恵比寿ガーデンプレイスまでも徒歩約7分の立地にあります。平成20年度グッドデザイン賞を受賞しています。				
特記事項				
該当事項はありません。				

(3) 物件3 カスタリア目黒長者丸

所在地等		賃貸借の概況 (平成25年8月31日現在)		
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1	
現所有者	国内の合同会社(注1)	賃貸可能戸数(戸)	61	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数(戸)	58	
信託期間満了日	平成35年9月30日	賃貸可能面積(m ²)	2,123.77	
所在地	地番: 東京都品川区上大崎二丁目270番4	賃貸面積(m ²)	2,004.57	
	住所: 東京都品川区上大崎二丁目8番1号	月額賃料(共益費込)(千円)	10,065	
土地	所有形態	所有権	敷金・保証金等(千円)	
	面積(m ²)	1,305.87(注2)	稼働率(%)	
	用途地域	第1種低層住居専用地域	PM会社	
	建ぺい率/容積率	60%/150%	マスターリース会社	
建物	所有形態	所有権	マスターリース種別	
	用途	共同住宅	タイプ内訳	
	延床面積(m ²)	2,926.24	タイプ	戸数比率(%)
	構造・階数	RC・陸屋根地下1階付3階建	コンパクトタイプ	100
	建築年月日	平成20年2月6日	ファミリータイプ	-
エンジニアリング・レポートの概要				
建物調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	地震リスク分析調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
レポート日付	平成25年9月	レポート日付	平成25年7月	
緊急修繕費(千円)	0	地震予想損失率(%)	3.1	
短期修繕費(1年以内)(千円)	0	土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
長期修繕費(12年間)(千円)	28,417	レポート日付	平成25年9月	
建物再調達価格(千円)	584,100	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません。	
建築主・設計者・構造設計者・施工者及び建築確認機関				
建築主	株式会社モリモト	施工者	株式会社佐藤秀	
設計者	株式会社イズム建築計画	建築確認機関	イーハウス建築センター株式会社	
構造設計者	有限会社エムエーティー構造設計			
その他情報				
(注1) 名称等の開示について同意が得られていないため、非開示としています。なお、現所有者は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。				
(注2) 本物件の西側道路は、建築基準法第42条第2項に定められた道路であるため、本物件の建物の建築に際してセットバックがなされています(面積約14.57m ²)				
立地環境等の物件特性				
JR山手線「目黒」駅まで徒歩約7分の距離にあり、目黒駅はJR山手線、東京メトロ南北線、都営三田線及び東急目黒線の複数路線が利用可能となっています。旧皇室の白金御料地に隣接する「長者丸」と呼ばれる都内屈指の高級住宅街にあり、様々な生活施設が整っており、利便性に優れたエリアです。周辺地域は、一般戸建住宅と低層共同住宅が混在しており、また、車両交通量も少ないため、落ち着いた居住環境が形成されています。平成20年度グッドデザイン賞を受賞しています。				
特記事項				
該当事項はありません。				

(4) 物件4 カスタリア目黒鷹番

所在地等		賃貸借の概況 (平成25年8月31日現在)		
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1	
現所有者	国内の合同会社(注)	賃貸可能戸数(戸)	55	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数(戸)	51	
信託期間満了日	平成35年9月30日	賃貸可能面積(m ²)	1,961.52	
所在地	地番: 東京都目黒区鷹番一丁目61番1	賃貸面積(m ²)	1,779.73	
	住所: 東京都目黒区鷹番一丁目6番19号	月額賃料(共益費込)(千円)	8,233	
土地	所有形態	所有権	敷金・保証金等(千円)	
	面積(m ²)	1,437.37	稼働率(%)	
	用途地域	第1種中高層住居専用地域	PM会社	
	建ぺい率/容積率	60%/200%	マスターリース会社	
建物	所有形態	所有権	マスターリース種別	
	用途	共同住宅	タイプ内訳	
	延床面積(m ²)	2,462.05	タイプ	戸数比率(%)
	構造・階数	RC・陸屋根6階建	コンパクトタイプ	96
	建築年月日	昭和44年9月10日(改修年月日:平成19年8月17日)	ファミリータイプ	4
エンジニアリング・レポートの概要				
建物調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	地震リスク分析調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
レポート日付	平成25年9月	レポート日付	平成25年7月	
緊急修繕費(千円)	0	地震予想損失率(%)	7.0	
短期修繕費(1年以内)(千円)	0	土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
長期修繕費(12年間)(千円)	37,088	レポート日付	平成25年9月	
建物再調達価格(千円)	483,300	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません。	
建築主・設計者・構造設計者・施工者及び建築確認機関				
建築主	(新築時) 個人	施工者	(新築時) 岩田建設株式会社東京支店	
	(改修工事) 株式会社モリモト		(改修工事) 九鉄工業株式会社	
設計者	(新築時) 日本企画設計株式会社	建築確認機関	(新築時) 東京都	
	(改修工事) 株式会社青木茂建築工房		(改修工事) 目黒区	
構造設計者	(新築時) 日本企画設計株式会社			
	(改修工事) 有限会社九州シー・アンド・シー事務所			
その他情報				
(注) 名称等の開示について同意が得られていないため、非開示としています。なお、現所有者は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。				
立地環境等の物件特性				
東急東横線「学芸大学」駅まで徒歩約8分の距離にあり、一般住宅及び中低層の共同住宅等が立ち並ぶ住宅地域にあります。幹線道路の背後に位置しているため、周辺の車両交通量は少なく、落ち着いた居住環境が形成されています。建物は、昭和44年の建築で相当の年数が経過していますが、平成19年に耐震補強を伴う改修工事が行われ、外壁・共用部・各室の設備等が全面的に更新されており、通常期待される設備を整え、維持管理の状態は良好です。また、デザイン性の高い外装や内装・設備、間取り等は、周辺における築浅の競合物件と同程度であり、同一需給圏内において標準的な競争力を有しています。平成20年度グッドデザイン賞を受賞しています。				
特記事項				
本物件の用途地域が本物件の建物新築後に住居地域から第一種中高層住居専用地域に変更されたことに伴う日影による中高層の建築物の制限及び高度斜線の制限のため、本物件の建物は既存不適格の状態になっています。将来、本物件の建物を建て替える場合には、同一規模、同一高さの建物が建築できない可能性があります。				

(5) 物件5 カスタリア大森Ⅲ

所在地等		賃貸借の概況 (平成25年8月31日現在)		
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1	
現所有者	国内の合同会社(注)	賃貸可能戸数(戸)	74	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数(戸)	67	
信託期間満了日	平成35年9月30日	賃貸可能面積(m ²)	2,004.80	
所在地	地番: 東京都品川区南大井五丁目20番2	賃貸面積(m ²)	1,779.51	
	住所: 東京都品川区南大井五丁目21番11号	月額賃料(共益費込)(千円)	7,590	
土地	所有形態	所有権	敷金・保証金等(千円)	
	面積(m ²)	701.48	稼働率(%)	
	用途地域	準工業地域	PM会社	
	建ぺい率/容積率	60%/300%	マスターリース会社	
建物	所有形態	所有権	マスターリース種別	
	用途	共同住宅	タイプ内訳	
	延床面積(m ²)	2,411.83	タイプ	戸数比率(%)
	構造・階数	RC・陸屋根8階建	コンパクトタイプ	100
	建築年月日	平成20年2月17日	ファミリータイプ	-
エンジニアリング・レポートの概要				
建物調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	地震リスク分析調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
レポート日付	平成25年9月	レポート日付	平成25年7月	
緊急修繕費(千円)	0	地震予想損失率(%)	3.7	
短期修繕費(1年以内)(千円)	0	土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
長期修繕費(12年間)(千円)	24,125	レポート日付	平成25年9月	
建物再調達価格(千円)	499,500	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません。	
建築主・設計者・構造設計者・施工者及び建築確認機関				
建築主	株式会社モリモト	施工者	栗本建設工業株式会社東京支店	
設計者	株式会社日本エーコン一級建築士事務所	建築確認機関	株式会社都市居住評価センター	
構造設計者	株式会社ビームス・コンサルタント一級建築士事務所			
その他情報				
(注) 名称等の開示について同意が得られていないため、非開示としています。なお、現所有者は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。				
立地環境等の物件特性				
J R京浜東北線「大森」駅まで徒歩約9分、また、京浜急行本線「立会川」駅まで徒歩約11分と複数駅・路線が利用可能です。「品川」駅や「東京」駅等都心部へのアクセスに優れることから、通勤者への安定した住宅需要が認められるエリアです。一般住宅や共同住宅、店舗等が建ち並ぶ住商混在地域にあり、デザイン性を有する外観や優れた室内設備等により、单身者を中心に比較的安定した賃貸需要が期待できます。				
特記事項				
該当事項はありません。				

(6) 物件6 カスタリア武蔵小杉

所在地等		賃貸借の概況 (平成25年8月31日現在)		
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1	
現所有者	国内の合同会社(注1)	賃貸可能戸数(戸)	85	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数(戸)	79	
信託期間満了日	平成35年9月30日	賃貸可能面積(m ²)	2,179.80	
所在地	地番: 神奈川県川崎市中原区今井上町20番1	賃貸面積(m ²)	2,021.55	
	住所: 神奈川県川崎市中原区今井上町20番地1(注2)	月額賃料(共益費込)(千円)	8,646	
土地	所有形態	所有権	敷金・保証金等(千円)	
	面積(m ²)	1,150.50	稼働率(%)	
	用途地域	準住居地域・第1種住居地域	PM会社	
	建ぺい率/容積率	60%/200%	マスターリース会社	
建物	所有形態	所有権	マスターリース種別	
	用途	共同住宅	タイプ内訳	
	延床面積(m ²)	2,664.68	タイプ	戸数比率(%)
	構造・階数	RC・陸屋根7階建	コンパクトタイプ	100
	建築年月日	平成19年11月29日	ファミリータイプ	-
エンジニアリング・レポートの概要				
建物調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	地震リスク分析調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
レポート日付	平成25年9月	レポート日付	平成25年7月	
緊急修繕費(千円)	0	地震予想損失率(%)	6.4	
短期修繕費(1年以内)(千円)	0	土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
長期修繕費(12年間)(千円)	27,150	レポート日付	平成25年9月	
建物再調達価格(千円)	558,900	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません。	
建築主・設計者・構造設計者・施工者及び建築確認機関				
建築主	株式会社モリモト	施工者	木原建設株式会社東京支店	
設計者	株式会社アトリエモルフ建築事務所	建築確認機関	日本建築検査協会株式会社	
構造設計者	株式会社仲建築設計一級建築士事務所			
その他情報				
(注1) 名称等の開示について同意が得られていないため、非開示としています。なお、現所有者は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。				
(注2) 本物件の所在地は、住居表示が未実施です。				
立地環境等の物件特性				
東急東横線、JR南武線「武蔵小杉」駅まで徒歩約8分、JR横須賀線「武蔵小杉」駅まで徒歩約15分の距離にあります。一般戸建て住宅や共同住宅等が建ち並ぶ住居地域であり、近隣に今井上町緑道が設置された小川が存する等居住の快適性に優れたエリアです。「武蔵小杉」駅は、平成22年3月にはJR横須賀線の駅が開業し、成田空港・東京駅等へのアクセスが格段に向上した他、東急東横線の東京メトロ副都心線への乗り入れを開始する等交通利便性が高まっています。駅周辺では大規模な再開発事業が継続中であり、大規模商業施設の開業や大型ショッピングセンターの建設、超高層マンションの計画が進められており、今後も利便性の向上・人口増加等が期待されています。				
特記事項				
該当事項はありません。				

4. 取得先の概要

取得予定資産の取得先は全て同一の国内の合同会社ですが、名称等の開示について同意が得られていないため、非開示としています。

なお、取得予定資産の取得先は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

5. 媒介の概要

取得予定資産の媒介先からの同意が得られていないため、名称及び媒介手数料の金額等については非開示としています。

なお、取得予定資産の媒介先は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

6. 物件取得者等の状況

本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではないため、記載を省略します。

7. 利害関係人等との関係

取得予定資産の取得後のPM会社である大和リビング株式会社、マスターリース会社である大和リビングマネジメント株式会社及び信託受託者である三井住友信託銀行株式会社が本資産運用会社の社内規程に定める利害関係者に該当しますが、本資産運用会社の社内規程「利害関係者取引規程」に従い、所要の手続きを経ています。

8. 耐震性等に関する事項

本投資法人は、取得予定資産について、専門の第三者機関（東京海上日動リスクコンサルティング株式会社）に構造計算書を含む耐震構造の内容の精査・確認を委託し、取得予定資産にかかる建物について、設計者の故意により構造計算書の改ざんが行われている疑いは認められず、また構造設計に関して、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計が為されていると判断される旨の見解を得ています。

また、本投資法人は、取得予定資産を取得する際のデュー・ディリジェンスにおいて、確認検査機関による建築確認の調査とは別に、構造設計図や構造計算書等を用いた図面審査及び現地調査等により、地震リスク診断を実施しています。

9. 今後の見通しについて

平成26年2月期（第16期）及び平成26年8月期（第17期）の運用状況の予想については精査中のため、判明次第それぞれ公表する予定です。

なお、平成25年8月期決算短信は、平成25年10月10日に公表する予定です。

以 上

※ 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

【参考情報】
1. 不動産鑑定評価の概要
(1) 物件1 カスタリア初台II

不動産鑑定業者	森井総合鑑定株式会社	価格時点 平成25年9月1日 鑑定評価を行った日 平成25年9月6日
鑑定評価額	2,030,000,000	
A. 積算価格	1,560,000,000	
B. 収益価格	2,030,000,000	
1. 直接還元法による収益価格	2,060,000,000	
(1) 総収益	123,260,000	①+②+③-④
① 賃料収入	123,010,000	
② 駐車場収入	3,672,000	
③ その他収入	4,714,000	
④ 空室損失等	8,136,000	
(2) 総費用	22,675,000	a. から j. までの合計
a. 修繕費	778,000	
b. 原状回復費用	1,261,000	
c. 維持管理費	4,596,000	
d. 水道光熱費	1,613,000	
e. プロパティマネジメントフィー	3,460,000	
f. 公租公課	5,936,000	
g. 損害保険料	137,000	
h. テナント募集費用等	3,173,000	
i. 更新手数料	1,385,000	
j. その他費用	336,000	CATV接続料
(3) 賃貸純収益	100,585,000	(1) - (2)
(4) 敷金・保証金の運用益等	278,000	
(5) 資本的支出	1,816,000	査定による (エンジニアリング・レポートを勘案)
(6) 正味純収益	99,047,000	(3) + (4) - (5)
(7) 還元利回り	4.8%	
2. DCF 法による収益価格	1,990,000,000	
割引率	4.5%	
最終還元利回り	5.1%	

(2) 物件2 カスタリア恵比寿

不動産鑑定業者	森井総合鑑定株式会社	価格時点 平成25年9月1日 鑑定評価を行った日 平成25年9月6日
鑑定評価額	1,520,000,000	
A. 積算価格	1,140,000,000	
B. 収益価格	1,520,000,000	
1. 直接還元法による収益価格	1,540,000,000	
(1) 総収益	89,555,000	①+②+③-④
① 賃料収入	90,361,000	
② 駐車場収入	5,280,000	
③ その他収入	2,128,000	
④ 空室損失等	8,214,000	
(2) 総費用	16,043,000	a. から j. までの合計
a. 修繕費	526,000	
b. 原状回復費用	849,000	
c. 維持管理費	3,557,000	
d. 水道光熱費	1,024,000	
e. プロパティマネジメントフィー	2,535,000	
f. 公租公課	3,933,000	
g. 損害保険料	95,000	
h. テナント募集費用等	2,157,000	
i. 更新手数料	1,065,000	
j. その他費用	302,000	CATV接続料
(3) 賃貸純収益	73,512,000	(1) - (2)
(4) 敷金・保証金の運用益等	273,000	
(5) 資本的支出	1,227,000	査定による (エンジニアリング・レポートを勘案)
(6) 正味純収益	72,558,000	(3) + (4) - (5)
(7) 還元利回り	4.7%	
2. DCF 法による収益価格	1,490,000,000	
割引率	4.4%	
最終還元利回り	5.0%	

(3) 物件3 カスタリア目黒長者丸

不動産鑑定業者	森井総合鑑定株式会社	価格時点 平成25年9月1日 鑑定評価を行った日 平成25年9月6日
鑑定評価額	2,150,000,000	
A. 積算価格	1,900,000,000	
B. 収益価格	2,150,000,000	
1. 直接還元法による収益価格	2,190,000,000	
(1) 総収益	126,576,000	①+②+③-④
① 賃料収入	126,261,000	
② 駐車場収入	5,400,000	
③ その他収入	4,058,000	
④ 空室損失等	9,143,000	
(2) 総費用	22,460,000	a. から j. までの合計
a. 修繕費	710,000	
b. 原状回復費用	1,243,000	
c. 維持管理費	2,856,000	
d. 水道光熱費	2,004,000	
e. プロパティマネジメントフィー	3,559,000	
f. 公租公課	6,556,000	
g. 損害保険料	127,000	
h. テナント募集費用等	3,755,000	
i. 更新手数料	1,291,000	
j. その他費用	359,000	CATV接続料、町会費
(3) 賃貸純収益	104,116,000	(1) - (2)
(4) 敷金・保証金の運用益等	288,000	
(5) 資本的支出	1,658,000	査定による(エンジニアリング・レポートを勘案)
(6) 正味純収益	102,746,000	(3) + (4) - (5)
(7) 還元利回り	4.7%	
2. DCF 法による収益価格	2,110,000,000	
割引率	4.4%	
最終還元利回り	5.0%	

(4) 物件4 カスタリア目黒鷹番

不動産鑑定業者	森井総合鑑定株式会社	価格時点 平成25年9月1日 鑑定評価を行った日 平成25年9月6日
鑑定評価額	1,790,000,000	
A. 積算価格	1,530,000,000	
B. 収益価格	1,790,000,000	
1. 直接還元法による収益価格	1,820,000,000	
(1) 総収益	109,793,000	①+②+③-④
① 賃料収入	107,908,000	
② 駐車場収入	7,560,000	
③ その他収入	3,680,000	
④ 空室損失等	9,355,000	
(2) 総費用	16,952,000	a. から j. までの合計
a. 修繕費	927,000	
b. 原状回復費用	1,614,000	
c. 維持管理費	3,122,000	
d. 水道光熱費	854,000	
e. プロパティマネジメントフィー	3,088,000	
f. 公租公課	2,701,000	
g. 損害保険料	106,000	
h. テナント募集費用等	3,028,000	
i. 更新手数料	1,149,000	
j. その他費用	363,000	CATV接続料
(3) 賃貸純収益	92,841,000	(1) - (2)
(4) 敷金・保証金の運用益等	250,000	
(5) 資本的支出	2,163,000	査定による (エンジニアリング・レポートを勘案)
(6) 正味純収益	90,928,000	(3) + (4) - (5)
(7) 還元利回り	5.0%	
2. DCF 法による収益価格	1,760,000,000	
割引率	4.7%	
最終還元利回り	5.3%	

(5) 物件5 カスタリア大森Ⅲ

不動産鑑定業者	森井総合鑑定株式会社	価格時点 平成25年9月1日 鑑定評価を行った日 平成25年9月6日
鑑定評価額	1,660,000,000	
A. 積算価格	969,000,000	
B. 収益価格	1,660,000,000	
1. 直接還元法による収益価格	1,690,000,000	
(1) 総収益	102,689,000	①+②+③-④
① 賃料収入	102,478,000	
② 駐車場収入	3,120,000	
③ その他収入	3,241,000	
④ 空室損失等	6,150,000	
(2) 総費用	18,684,000	a. から j. までの合計
a. 修繕費	603,000	
b. 原状回復費用	1,217,000	
c. 維持管理費	3,636,000	
d. 水道光熱費	1,164,000	
e. プロパティマネジメントフィー	2,889,000	
f. 公租公課	4,424,000	
g. 損害保険料	109,000	
h. テナント募集費用等	2,991,000	
i. 更新手数料	1,029,000	
j. その他費用	622,000	CATV接続料、町会費
(3) 賃貸純収益	84,005,000	(1) - (2)
(4) 敷金・保証金の運用益等	231,000	
(5) 資本的支出	1,407,000	査定による(エンジニアリング・レポートを勘案)
(6) 正味純収益	82,829,000	(3) + (4) - (5)
(7) 還元利回り	4.9%	
2. DCF 法による収益価格	1,630,000,000	
割引率	4.6%	
最終還元利回り	5.2%	

(6) 物件6 カスタリア武蔵小杉

不動産鑑定業者	森井総合鑑定株式会社	価格時点 平成25年9月1日 鑑定評価を行った日 平成25年9月6日
鑑定評価額	1,750,000,000	
A. 積算価格	1,270,000,000	
B. 収益価格	1,750,000,000	
1. 直接還元法による収益価格	1,780,000,000	
(1) 総収益	113,579,000	①+②+③-④
① 賃料収入	111,637,000	
② 駐車場収入	4,536,000	
③ その他収入	3,491,000	
④ 空室損失等	6,085,000	
(2) 総費用	19,826,000	a. から j. までの合計
a. 修繕費	679,000	
b. 原状回復費用	1,306,000	
c. 維持管理費	3,872,000	
d. 水道光熱費	1,028,000	
e. プロパティマネジメントフィー	3,195,000	
f. 公租公課	4,636,000	
g. 損害保険料	126,000	
h. テナント募集費用等	3,203,000	
i. 更新手数料	1,130,000	
j. その他費用	651,000	CATV接続料、町内会費
(3) 賃貸純収益	93,753,000	(1) - (2)
(4) 敷金・保証金の運用益等	254,000	
(5) 資本的支出	1,584,000	査定による (エンジニアリング・レポートを勘案)
(6) 正味純収益	92,423,000	(3) + (4) - (5)
(7) 還元利回り	5.2%	
2. DCF 法による収益価格	1,720,000,000	
割引率	4.9%	
最終還元利回り	5.5%	

2. 取得予定資産取得後の不動産ポートフォリオ一覧

	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得(予定)年月日 (注2)	取得(予定) 価格 (注3)	投資比率 (注4)		
居住施設	エリア1	1001	クイズ恵比寿	平成18年3月22日	7,650	3.3%		
		1002	カスターリア麻布十番七面坂	平成18年3月22日	4,500	1.9%		
		1003	カスターリア芝公園	平成18年3月22日	2,630	1.1%		
		1004	カスターリア銀座	平成18年3月22日	2,520	1.1%		
		1005	カスターリア広尾	平成18年3月22日	2,220	1.0%		
		1006	カスターリア日本橋	平成18年3月22日	1,200	0.5%		
		1007	カスターリア八丁堀	平成19年3月7日	2,300	1.0%		
		1008	カスターリア麻布十番	平成19年6月21日	2,910	1.3%		
		1009	カスターリア麻布十番II	平成19年6月21日	2,690	1.2%		
		1010	カスターリア新宿夏目坂	平成19年6月21日	1,865	0.8%		
		1011	カスターリア銀座II	平成19年6月21日	1,800	0.8%		
		1012	カスターリア渋谷櫻丘	平成19年6月21日	1,400	0.6%		
		1015	カスターリア西麻布霞町	平成22年4月1日	2,143	0.9%		
		1016	カスターリアお茶の水	平成22年4月1日	1,770	0.8%		
		1017	カスターリア参宮橋	平成22年4月1日	1,393	0.6%		
		1018	カスターリア水天宮	平成22年4月1日	1,279	0.6%		
		1019	カスターリア水天宮II	平成22年4月1日	1,138	0.5%		
		1020	カスターリア新富町	平成22年4月1日	932	0.4%		
		1021	カスターリア新富町II	平成22年4月1日	825	0.4%		
		1022	カスターリア原宿	平成22年4月1日	887	0.4%		
		1023	カスターリア代々木上原	平成22年4月1日	608	0.3%		
		1024	カスターリア千駄ヶ谷	平成22年4月1日	555	0.2%		
		1025	カスターリア新宿7丁目	平成22年4月1日	464	0.2%		
		1027	カスターリア人形町	平成22年4月1日	947	0.4%		
		1028	カスターリア人形町II	平成22年4月1日	1,070	0.5%		
		1029	カスターリア新御茶ノ水	平成22年4月1日	914	0.4%		
		1030	カスターリア東日本橋II	平成22年4月1日	1,370	0.6%		
		1031	カスターリア神保町	平成22年4月1日	1,160	0.5%		
		1032	カスターリア新富町III	平成22年4月1日	675	0.3%		
		1033	カスターリア新宿御苑	平成22年4月1日	2,720	1.2%		
		1034	カスターリア高輪台	平成22年4月1日	860	0.4%		
		1035	カスターリア東日本橋III	平成22年4月1日	666	0.3%		
		1036	カスターリア新宿御苑II	平成22年4月1日	486	0.2%		
		1037	カスターリア新富町IV	平成22年4月1日	400	0.2%		
		1038	カスターリア高輪台II	平成22年4月1日	1,190	0.5%		
		1039	カスターリア南麻布	平成22年4月1日	642	0.3%		
		1040	カスターリア銀座III	平成22年4月1日	2,880	1.2%		
		1041	カスターリア茅場町	平成22年4月1日	2,707	1.2%		
		1042	カスターリア高輪	平成22年4月1日	7,430	3.2%		
		1043	カスターリア東日本橋	平成22年4月1日	3,520	1.5%		
		1045	カスターリア新宿	平成22年4月1日	2,950	1.3%		
		1046	カスターリア市ヶ谷	平成22年6月29日	940	0.4%		
		1047	芝浦アイランド ブルームタワー	平成23年10月18日	7,580	3.3%		
		1048	カスターリア初台	平成23年12月19日	2,030	0.9%		
		1049	カスターリア初台II	平成25年9月27日 (予定)	1,900	0.8%		
		1050	カスターリア恵比寿	平成25年9月27日 (予定)	1,420	0.6%		
		小計					92,136	39.8%

	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得(予定)年月日 (注2)	取得(予定) 価格 (注3)	投資比率 (注4)		
居住施設	エリア2	2001	カスターリア目黒かむろ坂	平成17年12月20日	4,500	1.9%		
		2002	イブセ都立大学	平成18年3月22日	648	0.3%		
		2004	カスターリア雪谷	平成19年3月7日	1,110	0.5%		
		2005	カスターリア祐天寺	平成19年6月21日	1,450	0.6%		
		2006	カスターリア大塚	平成19年6月21日	1,480	0.6%		
		2007	カスターリア菊川	平成19年6月21日	817	0.4%		
		2008	カスターリア目黒	平成22年4月1日	844	0.4%		
		2009	カスターリア大塚II	平成22年4月1日	1,040	0.4%		
		2010	カスターリア自由が丘	平成22年4月1日	1,200	0.5%		
		2011	カスターリア目白	平成22年4月1日	988	0.4%		
		2012	カスターリア池袋	平成22年4月1日	2,570	1.1%		
		2013	カスターリア要町	平成22年4月1日	1,140	0.5%		
		2014	カスターリアタワー品川 シーサイド	平成22年4月1日	7,380	3.2%		
		2015	カスターリア八雲	平成22年4月1日	857	0.4%		
		2016	カスターリア戸越駅前	平成22年4月1日	1,560	0.7%		
		2018	カスターリア本所吾妻橋	平成22年4月1日	996	0.4%		
		2019	カスターリア北沢	平成22年4月1日	742	0.3%		
		2020	カスターリア門前仲町	平成22年4月1日	503	0.2%		
		2023	カスターリア上池台	平成22年4月1日	198	0.1%		
		2024	カスターリア森下	平成22年4月1日	832	0.4%		
		2025	カスターリア若林公園	平成22年4月1日	776	0.3%		
		2026	カスターリア浅草橋	平成22年4月1日	792	0.3%		
		2027	カスターリア入谷	平成22年4月1日	546	0.2%		
		2028	カスターリア北上野	平成22年4月1日	2,641	1.1%		
		2029	カスターリア森下II	平成22年4月1日	686	0.3%		
		2030	カスターリア三ノ輪	平成22年4月1日	1,430	0.6%		
		2031	カスターリア尾山台	平成22年4月1日	533	0.2%		
		2032	カスターリア中野	平成22年4月1日	1,060	0.5%		
		2033	カスターリア用賀	平成22年4月1日	923	0.4%		
		2034	カスターリア住吉	平成22年4月1日	948	0.4%		
		2035	カスターリア門前仲町II	平成22年4月1日	2,160	0.9%		
		2036	カスターリア押上	平成22年4月1日	1,100	0.5%		
		2037	カスターリア蔵前	平成22年4月1日	1,260	0.5%		
		2038	カスターリア中延	平成22年6月29日	1,790	0.8%		
		2039	ロイヤルパークス豊洲	平成22年11月1日	7,360	3.2%		
		2040	カスターリア戸越	平成22年11月1日	1,770	0.8%		
		2041	カスターリア大井町	平成23年6月30日	1,181	0.5%		
		2042	カスターリア大森	平成23年8月2日	1,500	0.6%		
		2043	カスターリア三宿	平成23年10月7日	1,900	0.8%		
		2044	カスターリア荒川	平成24年3月28日	1,660	0.7%		
		2045	カスターリア大森II	平成24年3月29日	2,370	1.0%		
		2046	カスターリア中目黒	平成24年11月29日	3,800	1.6%		
		2047	カスターリア目黒長者丸	平成25年9月27日 (予定)	2,030	0.9%		
		2048	カスターリア目黒鷹番	平成25年9月27日 (予定)	1,750	0.8%		
		2049	カスターリア大森III	平成25年9月27日 (予定)	1,520	0.7%		
		小計					74,341	32.1%

	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得(予定)年月日 (注2)	取得(予定) 価格 (注3)	投資比率 (注4)	
居住施設	エリア3	3001	コスモハイム武蔵小杉	平成18年3月22日	1,674	0.7%	
		3002	カスターリア鶴見	平成19年6月21日	666	0.3%	
		3003	カスターリア船橋	平成22年4月1日	704	0.3%	
		3006	カスターリア西船橋	平成22年4月1日	783	0.3%	
		3007	カスターリア舞浜	平成22年4月1日	670	0.3%	
		3008	カスターリア市川妙典	平成22年4月1日	671	0.3%	
		3010	カスターリア浦安	平成22年4月1日	592	0.3%	
		3011	カスターリア南行徳	平成22年4月1日	543	0.2%	
		3012	カスターリア南行徳II	平成22年4月1日	385	0.2%	
		3013	カスターリア野毛山	平成22年4月1日	325	0.1%	
		3017	カスターリア市川	平成22年4月1日	461	0.2%	
		3018	ロイヤルパークス花小金井	平成23年10月7日	5,300	2.3%	
	3019	カスターリア武蔵小杉	平成25年9月27日 (予定)	1,680	0.7%		
	小計					14,454	6.2%
	エリア4	4001	カスターリア新栄	平成17年12月20日	1,920	0.8%	
		4008	アブリーレ垂水	平成22年4月1日	1,340	0.6%	
		4009	クレスト草津	平成22年4月1日	3,004	1.3%	
		4010	カスターリア堺筋本町	平成22年4月1日	1,490	0.6%	
		4011	カスターリア新梅田	平成22年4月1日	1,376	0.6%	
		4012	カスターリア阿倍野	平成22年4月1日	4,368	1.9%	
		4014	カスターリア栄	平成22年4月1日	1,010	0.4%	
		4015	カスターリア日本橋高津	平成22年4月1日	3,570	1.5%	
		4016	カスターリア円山裏参道	平成22年4月1日	411	0.2%	
		4017	カスターリア円山表参道	平成22年4月1日	1,740	0.8%	
		4018	カスターリア東比恵	平成22年4月1日	960	0.4%	
		4019	カスターリアタワー長堀橋	平成22年4月1日	3,400	1.5%	
		4020	カスターリア三宮	平成22年4月1日	1,230	0.5%	
		4021	カスターリア勾当台公園	平成22年4月1日	481	0.2%	
		4022	カスターリア一番町	平成22年4月1日	783	0.3%	
		4023	カスターリア大町	平成22年4月1日	656	0.3%	
		4024	カスターリア上町台	平成22年4月1日	2,190	0.9%	
		4025	カスターリアタワー肥後橋	平成22年4月1日	2,670	1.2%	
		4026	ビッグタワー南3条	平成22年11月1日	1,740	0.8%	
4027		カスターリア伏見	平成23年1月14日	2,260	1.0%		
4028		カスターリア名駅南	平成23年8月1日	720	0.3%		
4029		カスターリア薬院	平成23年9月26日	930	0.4%		
4030	カスターリア壬生	平成23年12月22日	1,193	0.5%			
4031	カスターリア榴ヶ岡	平成24年9月3日	1,208	0.5%			
4032	カスターリア大濠ベイタワー	平成25年3月25日	2,910	1.3%			
4033	ロイヤルパークスなんば	平成25年3月29日	2,830	1.2%			
4034	カスターリア志賀本通	平成25年6月26日	1,730	0.7%			
小計					48,120	20.8%	
小計					229,051	99.0%	
居住施設 (高齢者向け住宅)	エリア3	6001	アーバンリビング稲毛	平成25年6月24日	930	0.4%	
小計					930	0.4%	
居住施設 小計					229,981	99.4%	
商業施設	エリア4	8002	フォレオタウン筒井	平成19年3月23日	1,410	0.6%	
小計					1,410	0.6%	
合計					231,391	100.0%	

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

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

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

(注4) 「投資比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

3. 外観写真
(1) 物件1 カスタリア初台Ⅱ



(2) 物件2 カスタリア恵比寿



(3) 物件3 カスタリア目黒長者丸



(4) 物件4 カスタリア目黒鷹番



(5) 物件5 カスタリア大森Ⅲ



(6) 物件6 カスタリア武蔵小杉



4. 地図

(1) 物件1 カスタリア初台Ⅱ



(2) 物件2 カスタリア恵比寿



(3) 物件3 カスタリア目黒長者丸



(4) 物件4 カスタリア目黒鷹番



(5) 物件5 カスタリア大森Ⅲ



(6) 物件6 カスタリア武蔵小杉



以上