

2014年12月15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《レジディア高輪桂坂他 8 物件》

アドバンス・レジデンス投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する資産運用会社であるADインベストメント・マネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、成長戦略の一環として、国内不動産の取得(以下「本取得」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 (注2)	取得予定価格(百万円) (注3)
(1)	P-100	レジディア高輪桂坂	信託受益権(予定)	900
(2)	P-101	レジディア恵比寿Ⅲ	不動産	611
(3)	P-102	レジディア新宿御苑	信託受益権(予定)	687
(4)	C-75	レジディア東日本橋	信託受益権	378
(5)	C-76	レジディア中野	不動産	652
(6)	C-77	レジディア荻窪Ⅱ	不動産	460
(7)	C-78	レジディア南雪谷	信託受益権	1,299
(8)	S-32	レジディア本厚木	不動産	606
(9)	R-70	レジディア白壁	信託受益権	907
9 物件合計				6,500

(注1) 本投資法人は、取得予定資産の物件名称を本投資法人による取得後に変更する予定のため、変更後の名称を記載しています。なお、取得予定資産の本日現在の名称については、取得先から開示に対する同意が得られていないため、非開示としています。

(注2) 取得予定資産のうち、P-100) レジディア高輪桂坂、P-102) レジディア新宿御苑については、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(公租公課等)を含まない金額)をいいます。

昨今、活況を呈している不動産売買市場において、足元の取引参加者は多様化し、物件の取得競争は引き続き厳しい状況が続いています。とりわけ、築浅かつ投資法人における収益力の維持・向上に資する利回りを安定的に享受できるような大都市圏都心部の物件取得環境は、新規賃貸住宅物件の開発が未だ売買市場における品薄感を解消するに至っていないこともあり、一層厳しさを増しています。

そのような環境下、運用会社独自のネットワークを活かしたソーシングによって、東京 23 区に所在する 7 物件、首都圏及び政令指定都市にそれぞれ所在する 2 物件の合計 9 物件の取得を決定いたしました。

取得予定資産は東京 23 区に所在する希少な築浅物件が中心ですが、全体での償却後利回り^(注4)は 4.4%と既存ポートフォリオの実績償却後利回り^(注4) 4.4%を維持する収益力を有する物件ラインナップとなっています。また、特に東京 23 区に所在する 7 物件に関しては、償却後利回り 4.3%と、東京 23 区における既存ポートフォリオの 2014 年 7 月期の実績償却後利回り 4.1%を上回る収益力を有しており、且つ築年数もポートフォリオの平均を下回ることから、投資主価値の向上に資する物件取得であると考えています。なお、本取得においては、これら 9 物件を鑑定評価額よりおよそ 7.7%下回る価格で取得することができました。

(注4) 取得予定資産における償却後利回りは、取得予定資産に係る「(取得時の鑑定評価書における直接還元法上の年間 NOI 合計-減価償却費年額合計) ÷ 取得予定価格の合計 × 100」で算出しています。なお、取得予定資産に係る減価償却費は取得時点において、本投資法人の既存運用資産と同じく、定額法により本投資法人が一定の仮定の下に算出した試算値であり、年額 55,361 千円を見込んでいます。既存ポートフォリオにおいては、「(2014 年 7 月期における各物件の年換算実績 NOI の合計-年換算実績減価償却費の合計) ÷ 期末簿価の合計 × 100」で算出しています。なお、いずれも小数点第 2 位を四捨五入して記載しています。

本投資法人は本取得に際し、以下の特性を評価しました。

No.	物件名	物件特性
(1)	レジディア 高輪桂坂	本物件は、都営地下鉄浅草線および京浜急行電鉄「泉岳寺」駅から徒歩約7分、J R山手線他「品川」駅から徒歩約9分に位置し、複数路線が利用可能であり、主要なビジネスエリア、商業中心地への交通利便性に優れています。また、徒歩10分圏内には生活利便施設が多数存在しています。本物件の住戸プランは1Kが中心であり、主に都内中心部に勤務する社会人単身者からの賃貸需要が見込まれます。
(2)	レジディア 恵比寿Ⅲ	本物件は、J R山手線他「恵比寿」駅から徒歩約10分に位置し、「恵比寿」駅から「渋谷」駅まで電車で約2分、「新宿」駅まで約8分と、主要商業中心地への交通利便性に優れています。また、最寄駅周辺には生活利便施設が多数存在しています。本物件の住戸プランは1Kが中心であり、主に都内中心部に勤務する社会人単身者からの賃貸需要が見込まれます。
(3)	レジディア 新宿御苑	本物件は、東京メトロ丸ノ内線「新宿御苑前」駅から徒歩約4分に位置し、「新宿御苑前」駅から「新宿」駅まで電車で約3分と都心への交通利便性に優れています。また、最寄り駅周辺に生活利便施設が存在するほか、百貨店等の多数の商業施設が集積する「新宿三丁目」駅まで電車で1駅であり、徒歩でも十数分と生活利便性も良好です。本物件の住戸プランは1Kが中心であり、主に都内中心部に勤務する社会人単身者からの賃貸需要が見込まれます。
(4)	レジディア 東日本橋	本物件は、都営浅草線「東日本橋」駅から徒歩3分、都営新宿線「馬喰横山」駅や総武線「馬喰町」駅からも徒歩圏内に位置し、「東日本橋」駅から「大手町」駅まで電車で約9分と、都心のビジネスエリアへの交通利便性に優れています。また、周辺にコンビニエンスストア等が多数存在し生活利便性も良好です。本物件の住戸プランは1Rが中心であり、主に都内中心部に勤務する社会人単身者からの賃貸需要が見込まれます。
(5)	レジディア 中野	本物件は、J R中央線「中野」駅から徒歩約1分に位置し、J R中央線の他、J R総武線、東京メトロ東西線の複数路線の利用が可能であり、「中野」駅から中央線快速を利用して「新宿」駅まで約4分、「東京」駅まで約18分と都心への交通利便性に優れています。また、中野駅周辺には商業施設、利便施設、公共施設が多数存在することから、生活利便性も良好です。本物件の住戸プランは1K及び1LDKであり、主に周辺や都心部に勤務する社会人単身者からの賃貸需要に加え、中野駅前再開発により大学が増えたことから学生の需要も見込まれます。
(6)	レジディア 荻窪Ⅱ	本物件は、京王井の頭線「高井戸」駅から徒歩約14分、J R中央線「荻窪」駅から徒歩約18分と最寄駅からやや距離はあるものの、両駅ともに「新宿駅」まで直通で行けるほか、徒歩10分圏内にさまざまな利便施設が整っていること、また、最寄バス停「荻窪一丁目」から「高井戸駅」バス停まで、平日朝7時から9時までは1時間に7本程度、「荻窪駅南口」バス停までは1時間に24本程度のバス便がそれぞれ運行しており、生活利便性は概ね良好です。本物件の住戸プランは1Kであり、主に明治大学など周辺に所在する大学へ通学する学生の需要が見込まれる学生マンションです。
(7)	レジディア 南雪谷	本物件は、東急池上線「雪が谷大塚」駅から徒歩約5分に位置し、「蒲田」駅までは電車で約11分、「五反田」駅まで約13分とJ Rとの接続により都市部への接近性に優れています。また、コンビニエンスストア等の商業施設及び銀行等の利便施設が徒歩10分圏内に整っているため、住宅地として利便性を有していると認められます。本物件の住戸プランは1K及び1LDKが中心であり、主に立地条件を重視する都内中心部に勤務する社会人単身者、DINKSからの賃貸需要が見込まれます。
(8)	レジディア 本厚木	本物件は、小田急小田原線「本厚木」駅から徒歩約5分に位置し、スーパーマーケットやコンビニエンスストアなど生活利便施設が徒歩10分圏内に整っているほか、「本厚木」駅から「町田」駅まで急行利用で約15分と住宅立地として生活利便性は概ね良好です。本物件の住戸プランは1Kが中心であり、厚木市内はメーカーの研究開発施設が集積しているため、これらに関連する企業に勤務する社会人単身者を中心とした賃貸需要が見込まれます。
(9)	レジディア 白壁	本物件は、名古屋鉄道瀬戸線「清水」駅から徒歩約9分に位置し、「清水」駅から名古屋市中心部の「栄町」駅まで電車で約4分であり、また、徒歩圏内に名古屋市営地下鉄「高岳」駅があるほか、名古屋市営バス「清水口」バス停が所在し、当バス停から名古屋市役所を経由して「名古屋」駅まで約18分で到着します。当該バス路線は基幹系統のためバスの本数が多く、交通利便性に優れています。本物件の住戸プランは1K及び1LDKであり、所在する白壁地区は、地域の品が高く、地域イメージが良好であるため、主に立地条件を重視する、社会人単身者からの賃貸需要が見込まれます。

2. 取得の概要

No.	(1)	(2)	(3)
物件の名称	レジディア高輪桂坂	レジディア恵比寿Ⅲ	レジディア新宿御苑
取得予定資産	信託受益権（予定）	不動産	信託受益権（予定）
取得予定価格	900 百万円	611 百万円	687 百万円
鑑定評価額	959 百万円	667 百万円	740 百万円
売主（現所有者）	非開示		
前所有者	非開示		
契約締結予定日	2014年12月15日		
取得予定日	2014年12月19日		
取得資金	借入れ及び手元資金		
決済方法	引渡時全額支払		
担保設定の有無	なし		

No.	(4)	(5)	(6)
物件の名称	レジディア東日本橋	レジディア中野	レジディア荻窪Ⅱ
取得予定資産	信託受益権	不動産	不動産
取得予定価格	378 百万円	652 百万円	460 百万円
鑑定評価額	421 百万円	703 百万円	508 百万円
売主（現所有者）	非開示		
前所有者	非開示		
契約締結予定日	2014年12月15日		
取得予定日	2014年12月19日		
取得資金	借入れ及び手元資金		
決済方法	引渡時全額支払		
担保設定の有無	なし		

No.	(7)	(8)	(9)
物件の名称	レジディア南雪谷	レジディア本厚木	レジディア白壁
取得予定資産	信託受益権	不動産	信託受益権
取得予定価格	1,299 百万円	606 百万円	907 百万円
鑑定評価額	1,390 百万円	669 百万円	989 百万円
売主（現所有者）	非開示		
前所有者	非開示		
契約締結予定日	2014年12月15日		
取得予定日	2014年12月19日		
取得資金	借入れ及び手元資金		
決済方法	引渡時全額支払		
担保設定の有無	なし		

3. 取得予定資産の内容

No.	(1)	(2)	(3)
物件番号	P-100	P-101	P-102
物件名	レジディア高輪桂坂	レジディア恵比寿Ⅲ	レジディア新宿御苑
住居表示	東京都港区高輪二丁目13番16号	東京都渋谷区東三丁目6番20号	東京都新宿区新宿一丁目29番3号

土地			
所有形態	所有権	所有権	所有権
面積	293.93 m ²	233.73 m ²	255.90 m ²
用途地域	第一種住居地域、第二種住居地域	第二種中高層住居専用地域	商業地域
容積率/建ぺい率	300%/60%、400%/60%	300%/60%	600%/80%

建物			
所有形態	所有権	所有権	所有権
延床面積	1,386.11 m ²	785.15 m ²	1,104.38 m ²
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 12階建	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建	鉄筋コンクリート造陸屋根 11階建
用途	共同住宅	共同住宅	共同住宅
建築時期	2006年3月	2006年3月	2006年10月
建築検査機関	日本 ERI 株式会社	イーホームズ株式会社	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター
設計者	有限会社現代工房建築設計事務所	有限会社現代工房建築設計事務所	株式会社プラス PM
構造設計者	株式会社ティ・アンド・エイ アソシエイツ	株式会社ティ・アンド・エイ アソシエイツ	株式会社プラス PM
工事施工者	株式会社福田組	オリエンタル建設株式会社	株式会社植木組

信託受託者	みずほ信託銀行株式会社(予定)	-	みずほ信託銀行株式会社(予定)
プロパティマネジメント会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社(予定)	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社(予定)	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社(予定)
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)	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社(予定)	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社(予定)
マスターリース種別	バス・スルー型(予定)	バス・スルー型(予定)	バス・スルー型(予定)

建物状況調査報告書の概要			
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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
調査書年月	2014年12月	2014年12月	2014年12月
緊急修繕費	-	-	-
短期修繕費(1年以内)	-	-	-
長期修繕費(12年以内)	22,669千円	12,669千円	18,400千円
建物再調達価格	316,000千円	179,000千円	261,000千円

予想損失率(PML)	5.4%	3.3%	5.2%
------------	------	------	------

賃貸借の状況			
時点	2014年11月30日現在	2014年11月30日現在	2014年11月30日現在
テナント総数	1	1	1
賃貸可能戸数	45戸	26戸	38戸
賃貸戸数	41戸	26戸	34戸
賃貸可能面積	1,037.58 m ²	644.36 m ²	844.76 m ²
賃貸面積	948.51 m ²	644.36 m ²	760.38 m ²
面積稼働率	91.4%	100.0%	90.0%
月額賃料	4,358千円	3,228千円	3,587千円
敷金等	8,164千円	6,112千円	6,971千円

住戸タイプ			
シングル	43戸	23戸	36戸
コンパクト	2戸	3戸	2戸
ファミリー	-	-	-
ラージ	-	-	-
ドミトリー	-	-	-
その他	-	-	-

特記事項			
	本件土地と西側隣地(地番:231番4)及び南側道路(地番:231番5)との境界は一部未確定です。	該当事項はありません。	該当事項はありません。

No.	(4)	(5)	(6)
物件番号	C-75	C-76	C-77
物件名	レジディア東日本橋	レジディア中野	レジディア荻窪Ⅱ
住居表示	東京都中央区東日本橋一丁目2番11号	東京都中野区中野三丁目36番11号	東京都杉並区荻窪一丁目26番6号

土地			
所有形態	所有権	所有権	所有権
面積	149.44 m ² (注)	165.28 m ²	270.85 m ²
用途地域	商業地域	商業地域	準住居地域
容積率/建ぺい率	500%/80%	600%/80%	300%/60%

(注)私道負担部分(約10.91 m²)を含みます。

建物			
所有形態	所有権	所有権	所有権
延べ床面積	806.95 m ²	990.04 m ²	1,039.43 m ²
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建
用途	共同住宅	共同住宅	共同住宅
建築時期	2006 年 4 月	2006 年 11 月	2007 年 3 月
建築検査機関	中央区	株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター
設計者	株式会社植木組一級建築士事務所	有限会社キメラ	有限会社現代工房建築設計事務所
構造設計者	株式会社植木組	有限会社キメラ	株式会社ティ・アンド・エイ アソシエイツ
工事施工者	株式会社植木組	オリエンタル建設株式会社	株式会社藤木工務店

信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	-	-
プロパティマネジメント会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社(予定)	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社(予定)	株式会社毎日コムネット(予定)
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)	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社(予定)	株式会社毎日コムネット(予定)
マスターリース種別	パス・スルー型(予定)	パス・スルー型(予定)	賃料保証型(予定)

建物状況調査報告書の概要			
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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
調査書年月	2014 年 12 月	2014 年 12 月	2014 年 12 月
緊急修繕費	-	-	-
短期修繕費(1 年以内)	-	-	-
長期修繕費(12 年以内)	13,267 千円	16,430 千円	15,221 千円
建物再調達価格	188,000 千円	234,000 千円	218,000 千円

予想損失率(PML)	5.8%	4.1%	5.1%
-------------------	------	------	------

賃貸借の状況			
時点	2014 年 11 月 30 日現在	2014 年 11 月 30 日現在	2014 年 11 月 30 日現在※
テナント総数	1	1	1
賃貸可能戸数	22 戸	30 戸	36 戸
賃貸戸数	21 戸	28 戸	36 戸
賃貸可能面積	631.56 m ²	825.84 m ²	735.10 m ²
賃貸面積	585.00 m ²	762.57 m ²	735.10 m ²
面積稼働率	92.6%	92.3%	100.0%
月額賃料	2,198 千円	3,225 千円	2,270 千円
敷金等	4,347 千円	6,033 千円	6,810 千円

※賃料保証前提の数値を掲載しています。

住戸タイプ			
シングル	17 戸	20 戸	36 戸
コンパクト	5 戸	10 戸	-
ファミリー	-	-	-
ラージ	-	-	-
ドミトリー	-	-	-
その他	-	-	-

特記事項			
	本件土地と西側隣地(地番:113 番 7)との境界は未確定です。	該当事項はありません。	該当事項はありません。

No.	(7)	(8)	(9)
物件番号	C-78	S-32	R-70
物件名	レジディア南雪谷	レジディア本厚木	レジディア白壁
住居表示	東京都大田区南雪谷一丁目2番5号	神奈川県厚木市旭町一丁目17番12号	愛知県名古屋市中区白壁四丁目47番1号

土地			
所有形態	所有権	所有権	所有権
面積	878.70 m ²	260.62 m ²	776.11 m ²
用途地域	準住居地域、第一種中高層住居専用地域	商業地域	商業地域、第二種住居地域
容積率/建ぺい率	300%/60%、200%/60%	500%/80%	400%/80%、200%/60%

建物			
所有形態	所有権	所有権	所有権
延べ床面積	2,644.68 m ²	1,337.17 m ²	2,595.72 m ²
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建
用途	共同住宅	共同住宅・店舗	共同住宅
建築時期	2008 年 3 月	2008 年 1 月	2008 年 3 月
建築検査機関	株式会社都市居住評価センター	財団法人日本建築設備・昇降機センター	株式会社確認サービス
設計者	株式会社長谷川建築企画	株式会社デザイン・ファクトリーー級建築士事務所	有限会社アーバン設計
構造設計者	株式会社高橋建築事務所	株式会社ビームス・デザイン・コンサルタント	有限会社アーバン設計
工事施工者	三井住友建設株式会社	多田建設株式会社	株式会社塩浜工業

信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	-	みずほ信託銀行株式会社
プロパティマネジメント会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社(予定)	株式会社長谷エライブネット(予定)	株式会社長谷エライブネット(予定)
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)	株式会社長谷エライブネット(予定)	株式会社長谷エライブネット(予定)
マスターリース種別	パス・スルー型(予定)	パス・スルー型(予定)	パス・スルー型(予定)

建物状況調査報告書の概要			
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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
調査書年月	2014 年 12 月	2014 年 12 月	2014 年 12 月
緊急修繕費	-	-	-
短期修繕費(1 年以内)	-	-	-
長期修繕費(12 年以内)	40,775 千円	20,700 千円	43,375 千円
建物再調達価格	581,000 千円	288,000 千円	617,000 千円

予想損失率(PML)	4.4%	11.0%	4.4%
------------	------	-------	------

賃貸借の状況			
時点	2014 年 11 月 30 日現在	2014 年 11 月 30 日現在	2014 年 11 月 30 日現在
テナント総数	1	1	1
賃貸可能戸数	58 戸	49 戸	70 戸
賃貸戸数	53 戸	43 戸	68 戸
賃貸可能面積	2,031.36 m ²	1,215.90 m ²	2,449.20 m ²
賃貸面積	1,887.53 m ²	1,078.12 m ²	2,400.36 m ²
面積稼働率	92.9%	88.7%	98.0%
月額賃料	6,684 千円	3,478 千円	5,692 千円
敷金等	12,424 千円	8,262 千円	10,571 千円

住戸タイプ			
シングル	34 戸	46 戸	30 戸
コンパクト	22 戸	2 戸	40 戸
ファミリー	1 戸	-	-
ラージ	1 戸	-	-
ドミトリー	-	-	-
その他	-	1 戸	-

特記事項			
	該当事項はありません。	該当事項はありません。	該当事項はありません。

※上記表の項目に関する詳細は本投資法人のホームページ内の「資産の取得に関するお知らせの記載事項についてのご説明はこちら」をご参照ください。[\(http://www.adr-reit.com/financial/bukken/\)](http://www.adr-reit.com/financial/bukken/)

4. 鑑定評価書の内容

(1) P-100 レジディア高輪桂坂

価格時点：2014/11/30

鑑定会社	森井総合鑑定株式会社		鑑定評価額	959 百万円
査定項目	査定値 (千円)	概要等		
収益価格	959,000	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算		
直接還元法による価格	974,000			
潜在総収益	59,077			
賃貸料収入	57,378	貸室、駐車場について中長期的に安定した賃料を査定		
その他収入	1,699	礼金、更新料を計上		
有効総収益	55,729			
空室等損失相当額	3,348	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定		
貸倒損失相当額	0	保証金等により担保されているので計上しない		
賃貸事業費用	11,699			
維持管理費	2,024	類似不動産の水準等を参考に査定		
水道光熱費	678	類似不動産の水準及び実績等を参考に査定		
管理委託費	1,351	類似不動産の水準等を参考に査定		
公租公課	2,953	実績及び経年減価等を考慮し査定		
損害保険料	77	再調達原価の0.02%相当と査定		
賃貸募集経費	1,664	新規月額賃料の1.5ヶ月分と査定		
修繕費	1,192	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の30%を計上。さらに、原状回復費用については類似不動産の水準及び実績並びに退去率を勘案し査定		
その他経費	1,760	更新手数料、町会費、CATV、インターネットの費用を含む		
賃貸事業損益(NOI)	44,030			
一時金の運用益	169	保証金等の運用利回りを2%として査定		
資本的支出	1,322	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上		
正味純利益	42,877			
還元利回り	4.4%	割引率に収益および元本の変動リスクを加味して査定		
DCF 価格	943,000			
割引率	4.2%	対象不動産の地域性、個別性に係るリスク要因を考慮し、売買市場における市場動向等を総合的に勘案し査定		
最終還元利回り	4.6%	還元利回りに将来時点における収益の変動予測の不確実性および建物劣化並びに売却リスクを勘案し査定		
積算価格	688,000			
土地比率	76.5%			
建物比率	23.5%			
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項				

(2) P-101 レジディア恵比寿Ⅲ

価格時点：2014/11/30

鑑定会社	森井総合鑑定株式会社		鑑定評価額	667 百万円
査定項目	査定値 (千円)	概要等		
収益価格	667,000	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算		
直接還元法による価格	677,000			
潜在総収益	40,521			
賃貸料収入	39,375	貸室、駐車場、バイク置場について中長期的に安定した賃料を査定		
その他収入	1,146	礼金、更新料を計上		
有効総収益	37,367			
空室等損失相当額	3,154	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定		
貸倒損失相当額	0	保証金等により担保されているので計上しない		
賃貸事業費用	7,610			
維持管理費	1,856	類似不動産の水準等を参考に査定		
水道光熱費	421	類似不動産の水準及び実績等を参考に査定		
管理委託費	906	類似不動産の水準等を参考に査定		
公租公課	1,451	実績及び経年減価等を考慮し査定		
損害保険料	45	再調達原価の0.02%相当と査定		
賃貸募集経費	1,122	新規月額賃料の1.5ヶ月分と査定		
修繕費	705	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の30%を計上。さらに、原状回復費用については類似不動産の水準及び実績並びに退去率を勘案し査定		
その他経費	1,104	更新手数料、CATV、インターネット等の費用を含む		
賃貸事業損益(NOI)	29,757			
一時金の運用益	114	保証金等の運用利回りを2%として査定		
資本的支出	739	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上		
正味純利益	29,132			
還元利回り	4.3%	割引率に収益および元本の変動リスクを加味して査定		
DCF 価格	657,000			
割引率	4.1%	対象不動産の地域性、個別性に係るリスク要因を考慮し、売買市場における市場動向等を総合的に勘案し査定		
最終還元利回り	4.5%	還元利回りに将来時点における収益の変動予測の不確実性および建物劣化並びに売却リスクを勘案し査定		
積算価格	382,000			
土地比率	76.5%			
建物比率	23.5%			
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項				

(3) P-102 レジディア新宿御苑

価格時点：2014/11/30

鑑定会社	森井総合鑑定株式会社		鑑定評価額	740 百万円
査定項目	査定値 (千円)	概要等		
収益価格	740,000	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算		
直接還元法による価格	751,000			
潜在総収益	48,696			
賃貸料収入	47,757	貸室、駐車場について中長期的に安定した賃料を査定		
その他収入	939	更新料を計上		
有効総収益	45,510			
空室等損失相当額	3,186	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定		
貸倒損失相当額	0	保証金等により担保されているので計上しない		
賃貸事業費用	11,543			
維持管理費	2,914	類似不動産の水準等を参考に査定		
水道光熱費	828	類似不動産の水準及び実績等を参考に査定		
管理委託費	1,114	類似不動産の水準等を参考に査定		
公租公課	2,223	実績及び経年減価等を考慮し査定		
損害保険料	64	再調達原価の0.02%相当と査定		
賃貸募集経費	1,366	新規月額賃料の1.5ヶ月分と査定		
修繕費	968	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の30%を計上。さらに、原状回復費用については類似不動産の水準及び実績並びに退去率を勘案し査定		
その他経費	2,066	更新手数料、CATV、インターネット等の費用を含む		
賃貸事業損益 (NOI)	33,967			
一時金の運用益	138	保証金等の運用利回りを2%として査定		
資本的支出	1,073	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上		
正味純利益	33,032			
還元利回り	4.4%	割引率に収益および元本の変動リスクを加味して査定		
DCF 価格	728,000			
割引率	4.2%	対象不動産の地域性、個別性に係るリスク要因を考慮し、売買市場における市場動向等を総合的に勘案し査定		
最終還元利回り	4.6%	還元利回りに将来時点における収益の変動予測の不確実性以及建物劣化並びに売却リスクを勘案し査定		
積算価格	509,000			
土地比率	72.3%			
建物比率	27.7%			
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項				

(4) C-75 レジディア東日本橋

価格時点：2014/11/30

鑑定会社	森井総合鑑定株式会社		鑑定評価額	421 百万円
査定項目	査定値 (千円)	概要等		
収益価格	421,000	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算		
直接還元法による価格	427,000			
潜在総収益	28,657			
賃貸料収入	27,824	貸室について中長期的に安定した賃料を査定		
その他収入	833	礼金、更新料を計上		
有効総収益	27,266			
空室等損失相当額	1,391	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定		
貸倒損失相当額	0	保証金等により担保されているので計上しない		
賃貸事業費用	7,368			
維持管理費	1,735	類似不動産の水準及び実績を参考に査定		
水道光熱費	642	類似不動産の水準及び実績を参考に査定		
管理委託費	661	類似不動産の水準を参考に査定		
公租公課	1,439	実績及び経年減価等を考慮し査定		
損害保険料	46	再調達原価の0.02%相当と査定		
賃貸募集経費	752	新規月額賃料の1.5ヶ月分と査定		
修繕費	693	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の30%を計上。さらに、原状回復費用については類似不動産の水準及び実績並びに退去率を勘案し査定		
その他経費	1,400	更新手数料、インターネット等の費用を含む		
賃貸事業損益 (NOI)	19,898			
一時金の運用益	82	保証金等の運用利回りを2%として査定		
資本的支出	774	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上		
正味純利益	19,206			
還元利回り	4.5%	割引率に収益および元本の変動リスクを加味して査定		
DCF 価格	414,000			
割引率	4.3%	対象不動産の地域性、個別性に係るリスク要因を考慮し、売買市場における市場動向等を総合的に勘案し査定		
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに将来時点における収益の変動予測の不確実性以及建物劣化並びに売却リスクを勘案し査定		
積算価格	301,000			
土地比率	68.2%			
建物比率	31.8%			
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項				

(5) C-76 レジディア中野

価格時点：2014/11/30

鑑定会社	森井総合鑑定株式会社		鑑定評価額	703 百万円
査定項目	査定値 (千円)	概要等		
収益価格	703,000	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算		
直接還元法による価格	714,000			
潜在総収益	43,365			
賃貸料収入	42,089	貸室、駐車場について中長期的に安定した賃料を査定		
その他収入	1,276	礼金、更新料を計上		
有効総収益	40,946			
空室等損失相当額	2,419	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定		
貸倒損失相当額	0	保証金等により担保されているので計上しない		
賃貸事業費用	8,700			
維持管理費	2,010	類似不動産の水準を参考に査定		
水道光熱費	809	類似不動産の水準及び実績を参考に査定		
管理委託費	992	類似不動産の水準を参考に査定		
公租公課	1,720	実績及び経年減価等を考慮し査定		
損害保険料	58	再調達原価の0.02%相当と査定		
賃貸募集経費	966	新規月額賃料の1.5ヶ月分と査定		
修繕費	840	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の30%を計上。さらに、原状回復費用については類似不動産の水準及び実績並びに退去率を勘案し査定		
その他経費	1,305	更新手数料、CATV、インターネット等の費用を含む		
賃貸事業損益 (NOI)	32,246			
一時金の運用益	123	保証金等の運用利回りを2%として査定		
資本的支出	958	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上		
正味純利益	31,411			
還元利回り	4.4%	割引率に収益および元本の変動リスクを加味して査定		
DCF 価格	691,000			
割引率	4.2%	対象不動産の地域性、個別性に係るリスク要因を考慮し、売買市場における市場動向等を総合的に勘案し査定		
最終還元利回り	4.6%	還元利回りに将来時点における収益の変動予測の不確実性以及建物劣化並びに売却リスクを勘案し査定		
積算価格	498,000			
土地比率	74.1%			
建物比率	25.9%			
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項				

鑑定会社	森井総合鑑定株式会社	鑑定評価額	508 百万円
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	508,000	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算	
直接還元法による価格	516,000		
潜在総収益	27,240		
賃貸料収入	27,240		
その他収入	0		
有効総収益	27,240		
空室等損失相当額	0	一棟貸しのため計上しない	
貸倒損失相当額	0	保証金等により担保されているので計上しない	
賃貸事業費用	2,221		
維持管理費	0	マスターリース契約の内容により計上しない	
水道光熱費	0	マスターリース契約の内容により計上しない	
管理委託費	0	マスターリース契約の内容により計上しない	
公租公課	1,787	実績及び経年減価等を考慮し査定	
損害保険料	53	再調達原価の0.02%相当と査定	
賃貸募集経費	0		
修繕費	381	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の30%を計上	
その他経費	0		
賃貸事業損益(NOI)	25,019		
一時金の運用益	136	保証金等の運用利回りを2%として査定	
資本的支出	888	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上	
正味純利益	24,267		
還元利回り	4.7%	割引率に収益および元本の変動リスクを加味して査定	
DCF 価格	500,000		
割引率	4.5%	対象不動産の地域性、個別性に係るリスク要因を考慮し、売買市場における市場動向等を総合的に勘案し査定	
最終還元利回り	4.9%	還元利回りに将来時点における収益の変動予測の不確実性および建物劣化並びに売却リスクを勘案し査定	
積算価格	354,000		
土地比率	66.7%		
建物比率	33.3%		
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項			
賃料保証型マスターリース契約が締結される予定のため、その契約内容を勘案して収益価格を算定			

(7) C-78 レジディア南雪谷

価格時点：2014/11/30

鑑定会社	森井総合鑑定株式会社		鑑定評価額	1,390百万円
査定項目	査定値 (千円)	概要等		
収益価格	1,390,000	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算		
直接還元法による価格	1,410,000			
潜在総収益	90,253			
賃貸料収入	87,623	貸室、駐車場について中長期的に安定した賃料を査定		
その他収入	2,630	礼金、更新料を計上		
有効総収益	84,662			
空室等損失相当額	5,591	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定		
貸倒損失相当額	0	保証金等により担保されているので計上しない		
賃貸事業費用	17,608			
維持管理費	3,002	類似不動産の水準等を参考に査定		
水道光熱費	1,329	類似不動産の水準及び実績を参考に査定		
管理委託費	2,051	類似不動産の水準等を参考に査定		
公租公課	4,398	実績及び経年減価等を考慮し査定		
損害保険料	137	再調達原価の0.02%相当と査定		
賃貸募集経費	2,285	新規月額賃料の1.5ヶ月分と査定		
修繕費	2,150	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の30%を計上。さらに、原状回復費用については類似不動産の水準及び実績並びに退去率を勘案し査定		
その他経費	2,256	更新手数料、インターネットの費用等を含む		
賃貸事業損益 (NOI)	67,054			
一時金の運用益	246	保証金等の運用利回りを2%として査定		
資本的支出	2,379	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上		
正味純利益	64,921			
還元利回り	4.6%	割引率に収益および元本の変動リスクを加味して査定		
DCF 価格	1,370,000			
割引率	4.4%	対象不動産の地域性、個別性に係るリスク要因を考慮し、売買市場における市場動向等を総合的に勘案し査定		
最終還元利回り	4.8%	還元利回りに将来時点における収益の変動予測の不確実性以及建物劣化並びに売却リスクを勘案し査定		
積算価格	1,120,000			
土地比率	69.2%			
建物比率	30.8%			
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項				

(8) S-32 レジディア本厚木

価格時点：2014/11/30

鑑定会社	森井総合鑑定株式会社		鑑定評価額	669 百万円
査定項目	査定値 (千円)	概要等		
収益価格	669,000	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算		
直接還元法による価格	678,000			
潜在総収益	49,416			
賃貸料収入	47,693	貸室について中長期的に安定した賃料を査定		
その他収入	1,723	礼金、更新料を計上		
有効総収益	47,031			
空室等損失相当額	2,385	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定		
貸倒損失相当額	0	保証金等により担保されているので計上しない		
賃貸事業費用	10,041			
維持管理費	2,537	類似不動産の水準等を参考に査定		
水道光熱費	662	類似不動産の水準及び実績を参考に査定		
管理委託費	1,308	類似不動産の水準等を参考に査定		
公租公課	2,233	実績及び経年減価等を考慮し査定		
損害保険料	71	再調達原価の0.02%相当と査定		
賃貸募集経費	1,076	新規月額賃料の1.5ヶ月分と査定		
修繕費	1,121	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の30%を計上。さらに、原状回復費用については類似不動産の水準及び実績並びに退去率を勘案し査定		
その他経費	1,033	更新手数料、インターネットの費用等を含む		
賃貸事業損益 (NOI)	36,990			
一時金の運用益	175	保証金等の運用利回りを2%として査定		
資本的支出	1,208	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上		
正味純利益	35,957			
還元利回り	5.3%	割引率に収益および元本の変動リスクを加味して査定		
DCF 価格	659,000			
割引率	5.1%	対象不動産の地域性、個別性に係るリスク要因を考慮し、売買市場における市場動向等を総合的に勘案し査定		
最終還元利回り	5.5%	還元利回りに将来時点における収益の変動予測の不確実性以及建物劣化並びに売却リスクを勘案し査定		
積算価格	302,000			
土地比率	45.0%			
建物比率	55.0%			
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項				

(9) R-70 レジディア白壁

価格時点：2014/11/30

鑑定会社	森井総合鑑定株式会社		鑑定評価額	989 百万円
査定項目	査定値 (千円)	概要等		
収益価格	989,000	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算		
直接還元法による価格	1,000,000			
潜在総収益	73,803			
貸貸料収入	73,234	貸室、駐車場、バイク置場について中長期的に安定した賃料を査定		
その他収入	569	礼金を計上		
有効総収益	69,736			
空室等損失相当額	4,067	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定		
貸倒損失相当額	0	保証金等により担保されているので計上しない		
賃貸事業費用	14,225			
維持管理費	2,364	類似不動産の水準等を参考に査定		
水道光熱費	818	類似不動産の水準及び実績を参考に査定		
管理委託費	2,074	類似不動産の水準を参考に査定		
公租公課	4,169	実績及び経年減価等を考慮し査定		
損害保険料	144	再調達原価の0.02%相当と査定		
賃貸募集経費	1,708	新規月額賃料の1.5ヶ月分と査定		
修繕費	2,402	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の30%を計上。さらに、原状回復費用については類似不動産の水準及び実績並びに退去率を勘案し査定		
その他経費	546	ケーブルTV施設管理費等を含む		
賃貸事業損益(NOI)	55,511			
一時金の運用益	200	保証金等の運用利回りを2%として査定		
資本的支出	2,530	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上		
正味純利益	53,181			
還元利回り	5.3%	割引率に収益および元本の変動リスクを加味して査定		
DCF 価格	978,000			
割引率	5.1%	対象不動産の地域性、個別性に係るリスク要因を考慮し、売買市場における市場動向等を総合的に勘案し査定		
最終還元利回り	5.5%	還元利回りに将来時点における収益の変動予測の不確実性および建物劣化並びに売却リスクを勘案し査定		
積算価格	672,000			
土地比率	46.0%			
建物比率	54.0%			
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項				

※上記表の項目に関する詳細は本投資法人のホームページ内の「資産の取得に関するお知らせの記載事項についてのご説明はこちら」をご参照ください。[\(http://www.adr-reit.com/financial/bukken/\)](http://www.adr-reit.com/financial/bukken/)

5. 取得先の概要

取得予定資産の売主は国内の一般事業会社1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。なお、売主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。

6. 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、該当事項はありません。

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

本投資法人は、上記取得予定資産9物件のうちP-100) レジディア高輪桂坂、P-101) レジディア恵比寿Ⅲ、P-102) レジディア新宿御苑、C-75) レジディア東日本橋、C-76) レジディア中野及びC-78) レジディア南雪谷の6物件については、マスターリース兼プロパティ・マネジメント業務を本資産運用会社の利害関係者である伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社に委託する予定です。そのため、同社との建物賃貸借兼管理運営業務委託契約等の締結に関して、内部規程に従い所要の手続を経る予定です。

8. 耐震性等に関する事項

取得予定資産9物件については、構造計算書の妥当性につき第三者の調査を実施し、下記の通り構造計算書等に故意の改ざん、偽造等の不正は見受けられず、法律に準拠した構造計算が実施されたものと判断する調査結果を得ております。

調査会社

P-100) レジディア高輪桂坂、P-101) レジディア恵比寿Ⅲ、P-102) レジディア新宿御苑
C-75) レジディア東日本橋、C-76) レジディア中野、C-77) レジディア荻窪Ⅱ
C-78) レジディア南雪谷、S-32) レジディア本厚木

商号	株式会社J 建築検査センター
本店所在地	東京都渋谷区渋谷一丁目13番9号
代表者	代表取締役 丹野 智幸
資本の額	50 百万円
大株主	株式会社AKI コーポレーション
主な事業の内容	建築基準法に基づく建築物の確認・検査業務を主体とし、その他住宅性能評価などのサービスを行っている。
本投資法人及び資産運用会社との関係	なし

R-70) レジディア白壁

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

9. 媒介の概要

媒介者は国内の事業会社1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。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。

10. 今後の見通し

本取得が、2015年1月期（2014年8月1日～2015年1月31日）及び2015年7月期（2015年2月1日～2015年7月31日）の運用状況の予想に与える影響は軽微であり、それら運用状況の予想に変更はありません。

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

■本取得物件について

No.	物件名	取得価格 (百万円)	築年数 (注1)	NOI利回り (注2)	償却後利回り (注3)
(1)	P-100) レジディア高輪桂坂	900	8.8年	4.9%	4.3%
(2)	P-101) レジディア恵比寿Ⅲ	611	8.8年	4.9%	4.3%
(3)	P-102) レジディア新宿御苑	687	8.1年	4.9%	4.2%
(4)	C-75) レジディア東日本橋	378	8.7年	5.3%	4.4%
(5)	C-76) レジディア中野	652	8.1年	4.9%	4.3%
(6)	C-77) レジディア荻窪Ⅱ	460	7.8年	5.4%	4.6%
(7)	C-78) レジディア南雪谷	1,299	6.8年	5.2%	4.4%
(8)	S-32) レジディア本厚木	606	6.9年	6.1%	4.7%
(9)	R-70) レジディア白壁	907	6.8年	6.1%	4.8%
9物件合計		6,500	7.7年	5.3%	4.4%
P+C) 東京23区 7物件合計		4,987	8.0年	5.1%	4.3%
S+R) 首都圏、政令指定都市等 2物件合計		1,513	6.9年	6.1%	4.8%

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

(注2) 「NOI 利回り」は、取得予定資産に係る「取得時の鑑定評価書における直接還元法上の年間NOIの合計÷取得予定価格の合計×100」を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「償却後利回り」は、取得予定資産に係る「(取得時の鑑定評価書における直接還元法上の年間NOIの合計-減価償却費年額の合計)÷取得予定価格の合計×100」を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお、取得予定資産に係る減価償却費は取得時点において、本投資法人の既存運用資産と同じく、定額法により本投資法人が一定の仮定の下に算出した試算値であり、年額55,361千円を見込んでいます。

2. 合併後本日現在までの物件入替状況について

■合併後、本日現在までの物件入替状況

	取得資産(予定を含む)	譲渡資産(予定を含む) ^(注1)
売買物件数	94 物件	37 物件
取得価格合計	133,314 百万円	42,808 百万円 ^(注2)
売買代金合計(a)	133,314 百万円	37,796 百万円
鑑定評価額又は調査価格合計(b)	143,496 百万円	40,590 百万円 ^(注3)
比率(a)÷(b)×100%	92.9 %	93.1 %
加重平均NOI利回り	6.0 % ^(注4)	5.3 % ^(注5)
加重平均築年数 ^(注6)	4.9 年	12.7 年

(注1) 本投資法人は2015年1月28日に東京・スチューデントハウス日吉台を譲渡する予定です。詳細は、2014年11月28日付プレスリリース「資産の譲渡に関するお知らせ<<東京・スチューデントハウス日吉台>>」をご参照ください。

(注2) 譲渡資産における本投資法人の取得価格の合計額を記載しています。なお、合併前の日本レジデンシャル投資法人が保有していた物件については、合併に伴う受入価格を取得価格としています。

(注3) 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4) 取得資産(予定を含む)の加重平均NOI利回り=取得(予定)資産の鑑定評価書上の年間NOIの合計÷取得(予定)価格の合計×100

(注5) 譲渡資産(予定を含む)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6) 取得(予定)時点・売却(予定)時点の各物件の築年数を取得(予定)価格で加重平均しています。

■合併後、本日現在までの物件入替による住居タイプの増減(単位:戸)(取得・譲渡予定を含む)

	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	587	△ 13	△ 25	△ 54	0	10	505
都心部	1,467	550	399	13	0	9	2,438
首都圏	398	10	△ 72	0	△ 748	0	△ 412
政令指定都市等	1,734	1,004	263	55	0	0	3,056
合計	4,186	1,551	565	14	△ 748	19	5,587

■本取得後のポートフォリオの状況(取得・譲渡予定を含む)

資産規模(取得価格)	4,364 億円	エリア別投資比率	取得価格	投資比率
保有物件数	245 物件	ポートフォリオ合計	4,364 億円	100.0 %
保有賃貸可能戸数	19,823 戸	P(都心主要7区)	1,876 億円	43.0 %
賃貸可能面積	762,891.51 m ²	C(都心部)	1,264 億円	29.0 %
		S(首都圏)	412 億円	9.5 %
		R(政令指定都市等)	811 億円	18.6 %

(参考資料) 1.取得予定資産の写真

(1) P-100) レジディア高輪桂坂



(2) P-101) レジディア恵比寿Ⅲ



(3) P-102) レジディア新宿御苑



(4) C-75) レジディア東日本橋



(5) C-76) レジディア中野



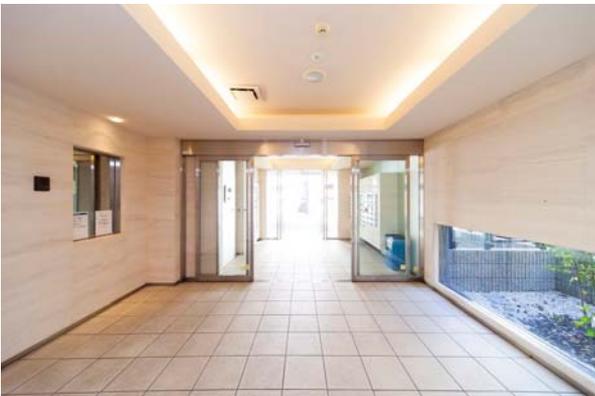
(6) C-77) レジディア荻窪Ⅱ



(7) C-78) レジディア南雪谷



(8) S-32) レジディア本厚木



(9) R-70) レジディア白壁



2. 取得予定資産の地図

(1) P-100) レジディア高輪桂坂 (東京都港区高輪二丁目 13 番 16 号)



(2) P-101) レジディア恵比寿Ⅲ (東京都渋谷区東三丁目 6 番 20 号)



(3) P-102) レジディア新宿御苑 (東京都新宿区新宿一丁目 29 番 3 号)



(4) C-75) レジディア東日本橋 (東京都中央区東日本橋一丁目 2 番 11 号)



(5) C-76) レジディア中野 (東京都中野区中野三丁目 36 番 11 号)



(6) C-77) レジディア荻窪Ⅱ (東京都杉並区荻窪一丁目 26 番 6 号)



(7) C-78) レジディア南雪谷 (東京都大田区南雪谷一丁目 2 番 5 号)



(8) S-32) レジディア本厚木 (神奈川県厚木市旭町一丁目 17 番 12 号)



(9) R-70) レジディア白壁 (愛知県名古屋市東区白壁四丁目 47 番 1 号)

