

平成26年6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 多田 哲治
 (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 土田 耕一
 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（森のとなり）及び国内不動産信託受益権（カスターリア目黒平町）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。）が資産の運用を委託する資産運用会社である大和ハウス・アセットマネジメント株式会社（以下、「資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり国内不動産及び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、「森のとなり」及び「カスターリア目黒平町」の取得（以下、「本取得」といいます。）を決定しました。

また、本取得のうち、「カスターリア目黒平町」は、本投資法人のサポート会社である株式会社コスモスイニシア（以下、「コスモスイニシア」といいます。）が事業の計画段階から事業主へ企画・設計に関するアドバイス等に携った物件であり、本投資法人とコスモスイニシアとの間で締結した「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」（注）に基づく第一号取得案件となります。

コスモスイニシアは首都圏を中心とした分譲マンション及び賃貸マンション等の開発において、十分な実績と経験を有するデベロッパーであり、本投資法人は今後もコスモスイニシアと協働することにより、取得機会の拡大を図り、ポートフォリオの安定した収益の確保等を目指します。

(注) 平成25年6月21日付「「パイプライン・サポート等に関する基本協定書」の締結に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 本取得の概要

	物件名称	取得予定価格（注2）	取得先
物件1	森のとなり	1,020,000,000円	第一交通産業株式会社
物件2	カスターリア目黒平町 (エル・グラシア都立大学)（注1）	1,165,000,000円	国内の一般事業会社（注3）

(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) 取得にかかる諸費用、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、取得予定先は、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しません。

(1) 売買契約締結予定日

物件1 平成26年7月1日
 物件2 平成26年6月24日

(2) 取得予定日

物件1 平成26年7月1日又は売主と買主が別途合意する日

物件2 平成26年9月26日又は売主と買主が別途合意する日

(注) カスタリア目黒平町の取得に係る売買契約は、フォワード・コミットメントに該当します。詳細は、後記「5. フォワード・コミットメント等に関する事項」をご参照ください。

(3) 取得資金

物件1 自己資金

物件2 自己資金及び借入金 (注)

(注) 借入金の詳細につきましては、決定次第改めてお知らせします。

(4) 決済方法

引渡時全額支払

3. 「森のとなり」の取得について

(1) 物件の概要

所在地等		賃貸借の概況 (平成26年5月31日現在)		
特定資産の種類	不動産	テナント総数	1	
現所有者	第一交通産業株式会社	賃貸可能戸数 (戸)	28	
信託受託者	なし	賃貸戸数 (戸)	26	
所在地	地番：東京都品川区小山台一丁目95番9	賃貸可能面積 (㎡)	1,668.24	
	住所：東京都品川区小山台一丁目1番5号	賃貸面積 (㎡)	1,555.62	
土地	所有形態	敷金・保証金等 (千円)	9,627	
	面積 (㎡)	800.89	稼働率 (%)	93.2
	用途地域	第1種中高層住居専用地域	PM会社	大和リビング株式会社 (予定)
	建ぺい率/容積率	60%/200%	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	マスターリース種別	パス・スルー型 (予定)	
	用途	タイプ内訳		
	延床面積 (㎡)	1,611.63 (注)	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	46
	建築年月日	平成20年6月30日	ファミリータイプ	54
担保設定の有無	なし			
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26年6月	レポート日付	平成26年6月	
緊急修繕費 (千円)	0	地震予想損失率 (%)	4.6	
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)	17,778	レポート日付	平成26年6月	
建物再調達価格 (千円)	353,600	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	第一交通産業株式会社、株式会社都市デザインシステム	施工者	株式会社佐藤秀	
設計者	株式会社都市デザインシステム	建築確認機関	ビューローベリタスジャパン株式会社	
構造設計者	AS Associates			
その他情報				
(注) 記載されている延床面積に加え、登記済み附属建物 (種類：ゴミ置場、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：7.40㎡) が存在しますが、かかる登記済み附属建物の面積は含まれていません。				
立地環境等の物件特性				
東急目黒線「武蔵小山」駅まで徒歩約8分及び東急目黒線「不動前」駅まで徒歩約10分の距離にあり、特徴的な外観の意匠性の高いデザイナーズマンションです。近隣は、戸建住宅と共同住宅が建ち並ぶ住宅地域で、最寄駅やスーパー、「武蔵小山商店街」等の生活利便施設も徒歩10分圏内にあり、利便性も良好なため、根強い住宅需要が見込める地域です。また、「林試の森公園」に隣接しており、自然豊かで景観に優れた地域となっています。				
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（後記カスターリア目黒平町の物件の概要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26年5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26年5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26年5月31日現在、取得予定資産について、賃貸が可能な戸数を記載しています。
- (iv) 「賃貸戸数」欄には、平成26年5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、賃貸が可能な面積を平成26年5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26年5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転賃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転賃借契約書等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な部分がある場合には、当該金額償却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転賃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又は締結される予定のものについて「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又は締結される予定のものについて「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、賃料を収受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) 取得先の概要

商号	第一交通産業株式会社	
本店所在地	福岡県北九州市小倉北区馬借二丁目6番8号	
代表者	代表取締役社長 田中 亮一郎	
主な事業の内容	不動産分譲事業、不動産賃貸事業、 グループ子会社（タクシー・バス・金融等）管理統括事業	
資本金	2,027百万円（平成25年3月31日現在）	
設立年月日	昭和39年9月10日	
純資産	23,291百万円（平成25年3月31日現在）	
総資産	99,847百万円（平成25年3月31日現在）	
大株主及び特株比率 （平成25年3月31日現在）	株主名	持株比率
	株式会社第一マネージメント	51.21%
	株式会社西日本シティ銀行	4.77%
	株式会社福岡銀行	3.94%
本投資法人または資産運用会社との関係		
資本関係	本投資法人及び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はありません。	
人的関係	本投資法人及び資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。	
取引関係	本投資法人及び資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。	
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人及び資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人及び資産運用会社の関連当事者には該当しません。	
その他	当該会社は、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せん。	

(3) 媒介の概要

①媒介者の概要

商号	住友不動産販売株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿二丁目4番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 田中 俊和
主な事業の内容	不動産の売買、賃貸の仲介、不動産の売買の受託販売、不動産の賃貸等
資本金	2,970百万円（平成25年3月31日現在）
設立年月日	昭和50年3月1日
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	本投資法人及び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はありません。
人的関係	本投資法人及び資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人及び資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取

	引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人及び資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人及び資産運用会社の関連当事者には該当しません。
その他	当該会社は、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せん。

②媒介手数料の金額

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

(4) 物件取得者等の状況

本投資法人及び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。

(5) 利害関係人等との関係

PM会社となる予定の大和リビング株式会社及びマスターリース会社となる予定の大和リビングマネジメント株式会社が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、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きます。

4. 「カスターリア目黒平町」の取得について

(1) 物件の概要

所在地等		賃貸借の概況 (平成26年5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	国内の一般事業会社 (注)	賃貸可能戸数 (戸)	38	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	賃貸戸数 (戸)	38	
信託期間満了日	平成36年9月30日	賃貸可能面積 (㎡)	1,278.52	
所在地	地番: 東京都目黒区平町一丁目205番1	賃貸面積 (㎡)	1,278.52	
	住所: 東京都目黒区平町一丁目23番8号	月額賃料 (共益費込) (千円)	5,035	
土地	所有形態	所有権	敷金・保証金等 (千円)	9,527
	面積 (㎡)	678.03	稼働率 (%)	100.0
	用途地域	第1種中高層住居専用地域	PM会社	大和リビング株式会社 (予定)
	建ぺい率/容積率	60%/200%	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 (予定)
	用途	共同住宅	タイプ内訳	
	延床面積 (㎡)	1,464.49	タイプ	戸数比率 (%)
	構造・階数	RC、陸屋根5階建	コンパクトタイプ	97
建築年月日	平成26年3月5日	ファミリータイプ	3	
担保設定の有無	なし			
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26年6月	レポート日付	平成26年5月	
緊急修繕費 (千円)	0	地震予想損失率 (%)	6.2	
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)	9,010	レポート日付	平成26年6月	
建物再調達価格 (千円)	342,400	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	株式会社コスモスイニシア、国内の一般事業会社 (注)	施工者	大豊建設株式会社東京支店	
設計者	株式会社コスモスイニシア一級建築士事務所コスモデザイン	建築確認機関	日本建築検査協会株式会社	
構造設計者	株式会社クロスファクトリー一級建築士事務所			
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、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しません。
立地環境等の物件特性
東急東横線「都立大学」駅まで徒歩約4分の距離にあり、最寄駅からターミナル駅である「渋谷」駅まで約10分、3駅先の「中目黒」駅で日比谷線に乗り換えると「六本木」駅まで約15分、「銀座」駅まで約25分と都心接近性は良好です。東急東横線沿線は住宅地域としての名声が高く、良好な住環境が整っています。また、近隣には駅前商業地域である平町商店街があり、生活利便性が高い地域となっています。
特記事項
該当事項はありません。

(2) 取得先の概要

取得先は国内の一般事業会社ですが、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、取得先は、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しません。

(3) 媒介の概要

①媒介者の概要

商号	株式会社コスモスイニシア
本店所在地	東京都港区芝5-34-6 新田町ビル7階及び11階
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 社長執行役員 高木 嘉幸
主な事業の内容	不動産販売事業、不動産賃貸事業、不動産流通事業
資本金	50億円（平成26年3月31日現在）
設立年月日	昭和44年6月20日
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	本投資法人と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。また、当該会社は、資産運用会社の親会社である大和ハウス工業株式会社の子会社です。
人的関係	本投資法人及び資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	当該会社は本投資法人及び資産運用会社とサポート協定を締結し、居住施設等に関する優先的売買交渉権やウェアハウジング機能等が提供されています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、資産運用会社の親会社である大和ハウス工業株式会社の子会社です。
その他	当該会社は、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。

②媒介手数料の金額

34,950千円

(注) 消費税相当額等は含んでいません。

(4) 物件取得者等の状況

本投資法人及び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。

(5) 利害関係人等との関係

PM会社となる予定の大和リビング株式会社、マスターリース会社となる予定の大和リビングマネジメント株式会社及び媒介者である株式会社コスモスイニシアが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、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きます。

5. フォワード・コミットメント等に関する事項

(1) フォワード・コミットメント等 (注) に該当する取得予定物件

物件名称	売買契約締結予定日	取得予定日
カスタリア目黒平町	平成26年6月24日	平成26年9月26日

(注) 「フォワード・コミットメント等」とは、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」において、「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」と定義されています。

(2) フォワード・コミットメント等を履行できない場合の本投資法人の財務への影響等

本投資法人によるカスタリア目黒平町の売買契約上の義務違反により当該契約が解除された場合には、取得先に対し、売買価格の20%に相当する違約金を支払う定めとなっております。ただし、当該契約の解除に伴い、かかる違約金を超える損害が発生したときでも、かかる違約金を超える金額については請求することができないものとされており、かかる違約金の額（233百万円）は、本投資法人の平成26年8月期運用状況予想の当期純利益の範囲内です。そのため、本投資法人の財務に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

6. 耐震性等に関する事項

本投資法人は、取得予定資産のうち森のとなりについて、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。カスタリア目黒平町については、建築基準法に従い指定構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定を受けているため、耐震性能等に関する第三者機関の調査を経ていません。

また、本投資法人は、物件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。

7. 今後の見通しについて

平成26年8月期（平成26年3月1日～平成26年8月31日）及び平成27年2月期（平成26年9月1日～平成27年2月28日）の運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想の修正はありません。

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

物件 1) 森のとなり

不動産鑑定業者	一般財団法人 日本不動産研究所	価格時点 平成26年6月1日 鑑定評価を行った日 平成26年6月11日
鑑定評価額	1,100,000,000	
A. 積算価格	1,020,000,000	
B. 収益価格	1,100,000,000	
1. 直接還元法による収益価格	1,110,000,000	
(1) 総収益	63,065,000	①+②+③+④+⑤-⑥
① 賃料収入	61,578,000	
② 共益費収入	—	
③ 水道光熱費収入	—	
④ 駐車場収入	1,177,000	
⑤ その他収入	3,073,000	
⑥ 空室損失等	2,763,000	
(2) 総費用	10,141,000	a. から h. までの合計
a. 維持管理費	1,211,000	
b. 水道光熱費	350,000	
c. 修繕費	866,000	原状回復費用を含む
d. プロパティマネジメントフィー	1,743,000	
e. テナント募集費用等	2,459,000	
f. 公租公課	3,263,000	
g. 損害保険料	81,000	
h. その他費用	168,000	CATV接続料
(3) 賃貸純収益	52,924,000	(1) - (2)
(4) 敷金・保証金の運用益等	199,000	
(5) 資本的支出	1,050,000	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	52,073,000	(3) + (4) - (5)
(7) 還元利回り	4.7%	
2. DCF 法による収益価格	1,080,000,000	
割引率	4.5%	
最終還元利回り	4.9%	

物件2) カスタリア目黒平町

不動産鑑定業者	森井総合鑑定株式会社	価格時点 平成26年6月1日 鑑定評価を行った日 平成26年6月4日
鑑定評価額	1,220,000,000	
A. 積算価格	1,190,000,000	
B. 収益価格	1,220,000,000	
1. 直接還元法による収益価格	1,260,000,000	
(1) 総収益	70,517,000	①+②+③+④-⑤
① 賃料収入	67,723,000	
② 水道光熱費収入	-	
③ 駐車場収入	2,520,000	
④ その他収入	3,621,000	
⑤ 空室損失等	3,347,000	
(2) 総費用	13,376,000	a. から h. までの合計
a. 維持管理費	2,916,000	
b. 水道光熱費	696,000	
c. 修繕費	804,000	原状回復費用を含む
d. プロパティマネジメントフィー	1,946,000	
e. テナント募集費用等	2,721,000	
f. 公租公課	4,097,000	
g. 損害保険料	79,000	
h. その他費用	117,000	町会費、CATV接続料
(3) 賃貸純収益	57,141,000	(1) - (2)
(4) 敷金・保証金の運用益等	210,000	
(5) 資本的支出	526,000	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	56,825,000	(3) + (4) - (5)
(7) 還元利回り	4.5%	
2. DCF 法による収益価格	1,200,000,000	
割引率	4.3%	
最終還元利回り	4.7%	

2. 本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	3.2%		
		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	0.9%		
		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	1.2%		
		1009	カスターリア麻布十番II	平成19年6月21日	2,690	1.1%		
		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	0.7%		
		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	0.5%		
		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	0.3%		
		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	1.1%		
		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	1.1%		
		1042	カスターリア高輪	平成22年4月1日	7,430	3.1%		
		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	1.2%		
		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	3.2%		
		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	1,900	0.8%		
		1050	カスターリア恵比寿	平成25年9月27日	1,420	0.6%		
		小計					92,136	39.0%

	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	0.3%		
		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	3.1%		
		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	0.4%		
		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	3.1%		
		2040	カスターリア戸越	平成22年11月1日	1,770	0.7%		
		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	2,030	0.9%		
		2048	カスターリア目黒鷹番	平成25年9月27日	1,750	0.7%		
		2049	カスターリア大森III	平成25年9月27日	1,520	0.6%		
		2050	森のとなり	平成26年7月1日 (予定)	1,020	0.4%		
		2051	カスターリア目黒平町	平成26年9月26日 (予定)	1,165	0.5%		
		小計					76,526	32.4%

	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	2.2%	
		3019	カスターリア武蔵小杉	平成25年9月27日	1,680	0.7%	
	3020	ロイヤルパークス若葉台	平成26年3月28日	4,360	1.8%		
	小計					18,814	8.0%
	居住施設	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	1.8%
			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	0.7%
			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	1.4%
			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	1.1%
4026			ビッグタワー南3条	平成22年11月1日	1,740	0.7%	
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	1.2%			
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	20.3%	
小計					235,596	99.6%	
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%	
合計					236,526	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
物件1) 森のとなり



物件2) カスタリア目黒平町



4. 地図
物件1) 森のとなり



