

平成 24 年 1 月 12 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

福 沢 達 也

TEL. 03-3518-0480 (代表)

資産の取得に関するお知らせ《レジディア笹塚Ⅱ他 14 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 (注 2)	取得予定価格(百万円) (注 3)
①	P-90	レジディア笹塚Ⅱ (アクセリス笹塚)	信託受益権(予定)	3,760
②	C-57	レジディア門前仲町 (レセント門前仲町)	信託受益権	970
③	C-58	レジディア御茶ノ水 (セントラルクリブ御茶ノ水)	信託受益権	2,090
④	C-59	レジディア大森 (エコロジー大森レジデンス)	信託受益権	1,150
⑤	C-60	レジディア中村橋 (アジュールコート中村橋)	信託受益権	1,075
⑥	C-61	レジディア勝どき (コスモグラフィア勝どき)	信託受益権	1,805
⑦	C-62	レジディア文京音羽Ⅱ (ベルファース音羽)	信託受益権	2,268
⑧	C-63	レジディア錦糸町Ⅲ (レセント住吉)	信託受益権	651
⑨	S-25	レジディア南行徳 (レセント南行徳)	信託受益権	823
⑩	S-26	レジディア浦安Ⅱ (レセント浦安)	信託受益権	802

⑪	S-27	レジディア行徳 (レセント行徳)	信託受益権	761
⑫	R-41	レジディア江坂 (グレンパーク江坂)	信託受益権	989
⑬	R-42	レジディア西新 (パシフィックレジデンス西新)	信託受益権	2,380
⑭	R-43	レジディア鶴舞 (パシフィックレジデンス鶴舞)	信託受益権	1,206
⑮	R-44	レジディア神戸磯上 (パシフィックレジデンス神戸磯上)	信託受益権	2,740
15 物件合計				23,470

- (注1) 本投資法人は、上記資産の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) 取得予定資産のうちレジディア笹塚Ⅱ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、当該不動産等の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権譲渡契約書又は不動産売買契約書に記載された不動産等の売買代金)を記載しています。

なお、本投資法人は本取得に際し、以下の特性を評価しました。

P-90) レジディア笹塚Ⅱ

- ・京王線「笹塚」駅まで徒歩約6分に位置し、同駅から「新宿」駅まで約7分、「東京」駅まで約30分とビジネスエリアへの交通アクセスが良好であること。
- ・駅前のライフやサミットを始めとするスーパーマーケット等の日用品店舗や医療施設・飲食店舗等及び本物件の1階にはサンクスが入居しており、生活利便施設が整っていること。
- ・本物件の住戸プランは1K及び1LDKであり、交通アクセス・生活利便性が良好であることから、都心へ通勤する単身者層・DINKS層の賃貸需要が見込めること。

C-57) レジディア門前仲町

- ・東京メトロ東西線・都営地下鉄大江戸線「門前仲町」駅まで徒歩約5分に位置し、同駅から「大手町」駅まで約5分とビジネスエリアへの交通アクセスに優れていること。
- ・周辺街区にはコンビニエンスストア等の日用品店舗や医療施設・飲食店舗等生活利便施設が整っていること。
- ・本物件の住戸プランは1Kであり、交通アクセス・生活利便性が良好であることから、都心へ通勤する単身者層の賃貸需要が見込めること。

C-58) レジディア御茶ノ水

- ・東京メトロ銀座線「末広町」駅まで徒歩約5分、東京メトロ千代田線「湯島」駅まで徒歩約6分、JR中央本線・東京メトロ丸の内線「御茶ノ水」駅まで徒歩約6分に位置し、「御茶ノ水」駅から「東京」駅まで約4分、とビジネスエリアへの交通アクセスが優れていること。
- ・周辺街区にはコンビニエンスストア等の日用品店舗や東京医科歯科大学の附属病院・順天堂大学医学部附属順天堂医院等の大手医療施設等、生活利便施設が整っていること。
- ・本物件の住戸プランは1Rから2LDKと幅広く、交通アクセス・生活利便性が良好であることから、周辺医療施設の勤務者や都心へ通勤する単身者層・少人数世帯層の賃貸需要が見込めること。

C-59) レジディア大森

- ・JR京浜東北線「大森」駅より徒歩約5分に位置し、同駅から「東京」駅まで約15分とビジネスエリアへの交通アクセスが良好であること。
- ・日用品店舗及び飲食店を中心とした商店街に位置し、生活利便施設が整っていること。
- ・本物件の住戸プランは1Rであり、交通アクセス・生活利便性が良好であることから、立地条件を重視す

る単身者層の賃貸需要が見込めること。

C-60) レジディア中村橋

- ・西武池袋線「中村橋」駅より徒歩約5分に位置し、同駅から「池袋」駅まで約13分とビジネスエリア及び主要商業中心地への交通アクセスに優れていること。
- ・スーパーや銀行等が集積している駅前から続く商店街に位置し、本物件の1階にはセブンイレブンが入居しており、生活利便施設が整っていること。
- ・本物件の住戸プランは1Kであり、交通アクセス・生活利便性が良好であることから、立地条件を重視する単身者層の賃貸需要が見込めること。

C-61) レジディア勝どき

- ・都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅より徒歩約2分に位置し、同駅から「大手町」駅まで約12分とビジネスエリアへの交通アクセスに優れていること。オフィスビルを中核とした複合商業施設である晴海アイランドトリトンスクエアも徒歩圏内に所在していること。
- ・駅前の勝どきサンスクエアをはじめ日用品店舗等の生活利便施設への接近性に恵まれていること。
- ・本物件の住戸プランは1LDK及び2LDKであり、交通利便性及び生活利便性等の立地条件を重視する単身者・DINKS層等の需要が見込めること。

C-62) レジディア文京音羽Ⅱ

- ・東京メトロ有楽町線「護国寺」駅より徒歩約1分に位置し、同駅から「池袋」駅まで約5分、「有楽町」駅まで約15分とビジネスエリア及び主要商業中心地への交通アクセスに優れていること。
- ・近隣地域は住宅地としての名声が高く、周囲にはコンビニエンスストアやファミリーレストラン等の飲食店が多く、本物件の1階にはマルエツプチが入居しており、生活利便施設が整っていること。
- ・本物件の住戸プランは1Kから2LDKまで幅広く、交通利便性及び生活利便性等の立地条件を重視する単身者や教育志向の高い少人数世帯者層等の需要が見込めること。

C-63) レジディア錦糸町Ⅲ

- ・東京メトロ半蔵門線・都営地下鉄新宿線「住吉」駅まで徒歩約5分、JR総武線「錦糸町」駅まで徒歩約9分に位置し、「住吉」駅から「大手町」駅まで約10分、「錦糸町」駅から「東京」駅まで約8分とビジネスエリアへの交通アクセスに優れていること。
- ・周辺街区には商店街や大規模小売店舗等の生活利便施設が整っていること。
- ・本物件の住戸プランは1Kであり、交通アクセス・生活利便性が良好であることから、都心へ通勤する単身者層の賃貸需要が見込めること。

S-25) レジディア南行徳

- ・東京メトロ東西線「南行徳」駅まで徒歩約9分に位置し、同駅から「大手町」駅まで約20分とビジネスエリアへの交通アクセスが良好であること。
- ・周辺街区にはコンビニエンスストア等の日用品店舗・飲食店舗等の生活利便施設が整っていること。
- ・本物件の住戸プランは1Kであり、交通アクセスの良さや閑静な住宅街に位置していることから、都内へ通勤する単身者層の賃貸需要が見込めること。

S-26) レジディア浦安Ⅱ

- ・東京メトロ東西線「浦安」駅まで徒歩約9分に位置し、同駅から「大手町」駅まで約16分とビジネスエリアへの交通アクセスが良好であること。
- ・周辺街区にはコンビニエンスストアやスーパーマーケット等の日用品店舗・飲食店舗等の生活利便施設が整っていること。
- ・本物件の住戸プランは1Kであり、交通アクセスの良さや閑静な住宅街に位置していることから、都内へ通勤する単身者層の賃貸需要が見込めること。

S-27) レジディア行徳

- ・東京メトロ東西線「行徳」駅まで徒歩約9分に位置し、同駅から「大手町」駅まで約22分とビジネスエリアへの交通アクセスが良好であること。
- ・周辺街区にはコンビニエンスストアやスーパーマーケット等の生活利便施設が整っていること。
- ・本物件の住戸プランは1Kであり、交通アクセスの良さや閑静な住宅街に位置していることから、都内へ通勤する単身者層の賃貸需要が見込めること。

R-41) レジディア江坂

- ・大阪市営地下鉄御堂筋線「江坂」駅より徒歩約4分に位置し、同駅から「梅田」駅まで約10分とビジネスエリアおよび主要商業中心地へのアクセスに優れていること。
- ・周辺街区には、コンビニエンスストアやスーパーマーケット等の日用品店舗・飲食店舗等の生活利便施設が整っていること。
- ・本物件の住戸プランは1K・1LDKであり、交通利便性及び生活利便性等の立地条件を重視する単身者の賃貸需要が見込めること。

R-42) レジディア西新

- ・福岡市営地下鉄空港線「西新」駅より徒歩約3分に位置し、同駅から「博多」駅まで約15分とビジネスエリアへの交通が良好であること、及び同駅から「天神」駅まで約8分と主要商業中心地へのアクセスに優れていること。
- ・店舗構成が充実した西新中央商店街に近接し、本物件の1階にはデイリーヤマザキが入居しており、生活利便施設が整っていること。
- ・本物件の住戸プランは1R・1LDK・2LDKであり、交通利便性及び生活利便性等の立地条件を重視する単身者からファミリー層までの幅広い賃貸需要が見込めること。

R-43) レジディア鶴舞

- ・名古屋市営地下鉄鶴舞線及び名古屋市営地下鉄名城線・鶴舞線「上前津」駅より徒歩約5分に位置し、3駅3路線の利用が可能で、「鶴舞」駅から「名古屋」駅まで約7分と主要ビジネスエリア及び主要商業中心地への交通アクセスが良好であること。
- ・幹線道路沿いに立地し、近くに中規模の食品スーパーもあり生活利便施設が整っていること。
- ・本物件の住戸プランは1Kで設備仕様グレードも高く、市場優位性を有しており、名古屋市中心部に通勤する単身社会人や周辺地域の大学生等の賃貸需要が見込めること。

R-44) レジディア神戸磯上

- ・神戸新交通ポートアイランド線「貿易センター」駅から徒歩約6分・JR東海道本線「三ノ宮」駅より徒歩約11分に位置し、主要ビジネスエリア及び主要商業中心地へのアクセスに優れていること。
- ・そごう、大丸等の大型商業施設の集積する三宮の繁華街や、旧居留地等の神戸を代表するエリアが徒歩圏内にあり、本物件の1階にはファミリーマートが入居しており、生活利便施設が整っていること。
- ・本物件の住戸プランは1K中心であり、交通利便性及び生活利便性等の立地条件を重視する単身者等の賃貸需要が見込めること。

2. 取得の概要

①P-90) レジディア笹塚Ⅱ

物件の名称	レジディア笹塚Ⅱ
取得予定資産	信託受益権(予定)
取得予定価格	3,760百万円
売主	伊藤忠商事株式会社
契約締結予定日	平成24年1月12日
取得予定日	平成24年2月24日
取得資金	新投資口発行による調達資金又は借入れ。
決済方法	引渡時全額支払

②C-57) レジディア門前仲町

物件の名称	レジディア門前仲町
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	970百万円
売主	非開示(売主より同意を得られなかったため)
契約締結予定日	平成24年1月12日
取得予定日	平成24年2月28日
取得資金	新投資口発行による調達資金又は借入れ。
決済方法	引渡時全額支払

③C-58) レジディア御茶ノ水

物件の名称	レジディア御茶ノ水
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	2,090百万円
売主	伊藤忠商事株式会社
契約締結予定日	平成24年1月12日
取得予定日	平成24年3月1日
取得資金	新投資口発行による調達資金又は借入れ。
決済方法	引渡時全額支払

④C-59) レジディア大森

物件の名称	レジディア大森
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	1,150百万円
売主	伊藤忠商事株式会社
契約締結予定日	平成24年1月12日
取得予定日	平成24年3月1日
取得資金	新投資口発行による調達資金又は借入れ。
決済方法	引渡時全額支払

⑤C-60) レジディア中村橋

物件の名称	レジディア中村橋
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	1,075百万円
売主	合同会社RBFA

契約締結予定日	平成24年1月12日
取得予定日	平成24年2月28日
取得資金	新投資口発行による調達資金又は借入れ。
決済方法	引渡時全額支払

⑥C-61) レジディア勝どき

物件の名称	レジディア勝どき
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	1,805百万円
売主	合同会社RBFA
契約締結予定日	平成24年1月12日
取得予定日	平成24年2月28日
取得資金	新投資口発行による調達資金又は借入れ。
決済方法	引渡時全額支払

⑦C-62) レジディア文京音羽Ⅱ

物件の名称	レジディア文京音羽Ⅱ
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	2,268百万円
売主	非開示（売主より同意を得られなかったため）
契約締結予定日	平成24年1月12日
取得予定日	平成24年2月29日
取得資金	新投資口発行による調達資金又は借入れ。
決済方法	引渡時全額支払

⑧C-63) レジディア錦糸町Ⅲ

物件の名称	レジディア錦糸町Ⅲ
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	651百万円
売主	非開示（売主より同意を得られなかったため）
契約締結予定日	平成24年1月12日
取得予定日	平成24年2月28日
取得資金	新投資口発行による調達資金又は借入れ。
決済方法	引渡時全額支払

⑨S-25) レジディア南行徳

物件の名称	レジディア南行徳
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	823百万円
売主	非開示（売主より同意を得られなかったため）
契約締結予定日	平成24年1月12日
取得予定日	平成24年2月28日
取得資金	新投資口発行による調達資金又は借入れ。
決済方法	引渡時全額支払

⑩S-26) レジディア浦安Ⅱ

物件の名称	レジディア浦安Ⅱ
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	802百万円
売主	非開示（売主より同意を得られなかったため）
契約締結予定日	平成24年1月12日
取得予定日	平成24年2月28日
取得資金	新投資口発行による調達資金又は借入れ。
決済方法	引渡時全額支払

⑪S-27) レジディア行徳

物件の名称	レジディア行徳
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	761百万円
売主	非開示（売主より同意を得られなかったため）
契約締結予定日	平成24年1月12日
取得予定日	平成24年2月28日
取得資金	新投資口発行による調達資金又は借入れ。
決済方法	引渡時全額支払

⑫R-41) レジディア江坂

物件の名称	レジディア江坂
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	989百万円
売主	伊藤忠商事株式会社
契約締結予定日	平成24年1月12日
取得予定日	平成24年3月1日
取得資金	新投資口発行による調達資金又は借入れ。
決済方法	引渡時全額支払

⑬R-42) レジディア西新

物件の名称	レジディア西新
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	2,380百万円
売主	合同会社RBFA
契約締結予定日	平成24年1月12日
取得予定日	平成24年2月28日
取得資金	新投資口発行による調達資金又は借入れ。
決済方法	引渡時全額支払

⑭R-43) レジディア鶴舞

物件の名称	レジディア鶴舞
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	1,206百万円
売主	合同会社RBFA
契約締結予定日	平成24年1月12日
取得予定日	平成24年2月28日

取得資金	新投資口発行による調達資金又は借入れ。
決済方法	引渡時全額支払

⑮R-44) レジディア神戸磯上

物件の名称	レジディア神戸磯上
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	2,740百万円
売主	合同会社 RBFA
契約締結予定日	平成24年1月12日
取得予定日	平成24年2月28日
取得資金	新投資口発行による調達資金又は借入れ。
決済方法	引渡時全額支払

3. 取得予定資産の内容

①P-90) レジディア笹塚Ⅱ

特定資産の種類	信託受益権 (予定)	取得予定日	平成24年2月24日	取得予定価格	3,760百万円
物件概要					
所在地	住居表示	東京都渋谷区笹塚二丁目25番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、第一種住居地域	
	面積	1,217.79㎡	容積率 / 建ぺい率	500%/80%/300%/60%	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	5,504.20㎡	シングル・タイプ	137	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 15階建	コンパクト・タイプ	27	
	用途	共同住宅、店舗	ファミリー・タイプ	-	
	建築時期	平成23年1月	ラージ・タイプ	-	
	確認検査機関	株式会社都市居住評価センター	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	株式会社大本組	その他	2	
	構造設計者	有限会社 ITEC 構造一級建築士事務所	信託受託者	住友信託銀行株式会社 (予定)	
工事施工者	株式会社大本組	PM会社	株式会社長谷エライブネット		
前所有者	建物：- 土地：非開示	マスターリース会社	株式会社長谷エライブネット		
現所有者	建物：伊藤忠商事株式会社 土地：JA 三井リース建物株式会社	マスターリース種別	パス・スルー型 (予定)		
不動産鑑定評価書の概要					
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	平成23年11月1日		
鑑定評価額	3,810百万円	直接還元利回り	5.1%		
直接還元価格	3,860百万円	割引率	4.9%		
DCF 価格	3,760百万円	最終還元利回り	5.3%		
直接還元価格算出の前提収支 (金額単位 : 千円)			賃貸借の状況 (平成23年10月31日時点)		
査定項目	査定値	テナント総数	1		
(A) 潜在総収益 小計	258,349	賃貸可能戸数	166		
賃貸料収入	244,314	賃貸戸数	119		
その他収入	14,035	賃貸可能面積	4,548.96㎡		
(B) 有効総収益 小計	240,463	賃貸面積	3,236.83㎡		

	空室等損失相当額	17,886	月額賃料（共益費含む）	14,893 千円
	貸倒損失相当額	0	敷金・保証金等	25,683 千円
(C)	賃貸事業費用 小計	40,605	稼働率（面積ベース）	71.2%
	維持管理費	5,864	建物状況調査報告書の概要	
	水道光熱費	2,700	調査会社	NKSJ リスクマネジメント株式会社
	管理委託費	5,563	調査書年月日	平成 23 年 12 月 1 日
	公租公課	13,778	緊急修繕費	－
	損害保険料	311	短期修繕費（1 年以内）	－
	賃貸募集経費	9,296	長期修繕費（12 年間）	16,700 千円
	修繕費（原状回復費含む）	3,093	建物再調達価格	1,260 百万円
	その他経費	0	地震 PML 評価報告書の概要	
(D)	賃貸事業損益 = (B) - (C)	199,858	予想損失率	6.50%
(E)	一時金の運用益	727	担保設定の有無	
(F)	資本的支出	3,612	予定無し	
(G)	正味純利益 = (D) + (E) - (F)	196,973		
特記事項				
該当事項はありません。				

②C-57) レジディア門前仲町

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	平成 24 年 2 月 28 日	取得予定価格	970 百万円
物件概要					
所在地	住居表示	東京都江東区永代二丁目 36 番 4 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	367.12 m ²	容積率 / 建ぺい率	600%/80%、500%/80%、400%/80%	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	1,680.27 m ²	シングル・タイプ	68	
	構造・階数	鉄骨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、車庫	ファミリー・タイプ	－	
	建築時期	平成 17 年 2 月	ラージ・タイプ	－	
	確認検査機関	株式会社都市居住評価センター	ドミトリー・タイプ	－	
	設計者	株式会社汎総合都市研究所	その他	－	
	構造設計者	有限会社中山設計	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
	工事施工者	石黒建設株式会社	PM 会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）	
前所有者	非開示	マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）		
現所有者	非開示	マスターリース種別	パス・スルー型（予定）		
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社	森井総合鑑定株式会社	価格時点	平成 23 年 10 月 17 日		
鑑定評価額	993 百万円	直接還元利回り	5.3%		
直接還元価格	990 百万円	割引率	5.3%		
DCF 価格	996 百万円	最終還元利回り	5.6%		
直接還元価格算出の前提収支 （金額単位：千円）			賃貸借の状況 （平成 23 年 10 月 31 日時点）		
査定項目		査定値	テナント総数	1	
(A)	潜在総収益 小計	70,978	賃貸可能戸数	68	
	賃貸料収入	68,816	賃貸戸数	68	
	その他収入	2,162	賃貸可能面積	1,458.45 m ²	

(B) 有効総収益	小計	67,177	賃貸面積	1,458.45 m ²
	空室等損失相当額	3,801	月額賃料（共益費含む）	5,848 千円
	貸倒損失相当額	0	敷金・保証金等	11,016 千円
(C) 賃貸事業費用	小計	13,167	稼働率（面積ベース）	100.0%
	維持管理費	2,513	建物状況調査報告書の概要	
	水道光熱費	741	調査会社	NKSJ リスクマネジメント株式会社
	管理委託費	1,972	調査書年月日	平成 23 年 12 月 16 日
	公租公課	2,923	緊急修繕費	－
	損害保険料	108	短期修繕費（1 年以内）	－
	賃貸募集経費	2,719	長期修繕費（12 年間）	28,498 千円
	修繕費（原状回復費含む）	1,783	建物再調達価格	413 百万円
	その他経費	408	地震 PML 評価報告書の概要	
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)		54,010	予想損失率	4.21%
(E) 一時金の運用益		103	担保設定の有無	
(F) 資本的支出		1,662	予定無し	
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)		52,451		
特記事項				
該当事項はありません。				

③C-58) レジディア御茶ノ水

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	平成 24 年 3 月 1 日	取得予定価格	2,090 百万円
物件概要					
所在地	住居表示	東京都文京区湯島三丁目 1 番 4 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	553.55 m ²	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	3,674.78 m ²	シングル・タイプ	24	
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根 17 階建	コンパクト・タイプ	52	
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	4	
	建築時期	平成 17 年 9 月	ラージ・タイプ	－	
	確認検査機関	株式会社都市居住評価センター	ドミトリー・タイプ	－	
	設計者	株式会社長谷工コーポレーション	その他	－	
	構造設計者	株式会社長谷工コーポレーション	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
工事施工者	株式会社長谷工コーポレーション	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	伊藤忠商事株式会社	マスターリース種別	パス・スルー型（予定）		
不動産鑑定評価書の概要					
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	平成 23 年 10 月 1 日		
鑑定評価額	2,230 百万円	直接還元利回り	5.1%		
直接還元価格	2,250 百万円	割引率	4.9%		
DCF 価格	2,200 百万円	最終還元利回り	5.3%		
直接還元価格算出の前提収支 （金額単位：千円）			賃貸借の状況 （平成 23 年 10 月 31 日時点）		
査定項目	査定値	テナント総数	1		
(A) 潜在総収益	小計	152,194	賃貸可能戸数	80	

	賃貸料収入	143,815	賃貸戸数	72
	その他収入	8,379	賃貸可能面積	3,164.96 m ²
(B) 有効総収益	小計	144,472	賃貸面積	2,856.80 m ²
	空室等損失相当額	7,722	月額賃料（共益費含む）	11,011 千円
	貸倒損失相当額	0	敷金・保証金等	18,351 千円
(C) 賃貸事業費用	小計	26,495	稼働率（面積ベース）	90.3%
	維持管理費	2,700	建物状況調査報告書の概要	
	水道光熱費	1,600	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティンク株式会社
	管理委託費	4,189	調査書年月日	平成 23 年 12 月 1 日
	公租公課	8,026	緊急修繕費	－
	損害保険料	464	短期修繕費（1 年以内）	－
	賃貸募集経費	5,460	長期修繕費（12 年間）	62,028 千円
	修繕費（原状回復費含む）	3,056	建物再調達価格	860 百万円
	その他経費	1,000	地震 PML 評価報告書の概要	
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)		117,977	予想損失率	2.76%
(E) 一時金の運用益		386	担保設定の有無	
(F) 資本的支出		3,780	予定無し	
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)		114,583		
特記事項				
該当事項はありません。				

④C-59) レジディア大森

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	平成 24 年 3 月 1 日	取得予定価格	1,150 百万円
物件概要					
所在地	住居表示	東京都大田区大森北一丁目 13 番 10 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	317.47 m ²	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	1,769.98 m ²	シングル・タイプ	74	
	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	－	
	用途	共同住宅、店舗	ファミリー・タイプ	－	
	建築時期	平成 18 年 3 月	ラージ・タイプ	－	
	確認検査機関	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	有限会社津田設計事務所	その他	1	
	構造設計者	有限会社津田設計事務所	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
工事施工者	塩田建設株式会社	PM 会社	株式会社長谷エライブネット		
前所有者	非開示	マスターリース会社	株式会社長谷エライブネット		
現所有者	伊藤忠商事株式会社	マスターリース種別	パス・スルー型（予定）		
不動産鑑定評価書の概要					
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	平成 23 年 11 月 1 日	
鑑定評価額	1,220 百万円		直接還元利回り	5.4%	
直接還元価格	1,230 百万円		割引率	5.2%	
DCF 価格	1,210 百万円		最終還元利回り	5.6%	
直接還元価格算出の前提収支 （金額単位：千円）			賃貸借の状況 （平成 23 年 10 月 31 日時点）		
査定項目		査定値	テナント総数	1	
(A) 潜在総収益	小計	84,355	賃貸可能戸数	75	

	賃貸料収入	82,656	賃貸戸数	72
	その他収入	1,699	賃貸可能面積	1,528.00 m ²
(B) 有効総収益	小計	82,555	賃貸面積	1,467.81 m ²
	空室等損失相当額	1,800	月額賃料（共益費含む）	6,664 千円
	貸倒損失相当額	0	敷金・保証金等	8,902 千円
(C) 賃貸事業費用	小計	14,340	稼働率（面積ベース）	96.1%
	維持管理費	3,000	建物状況調査報告書の概要	
	水道光熱費	1,000	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティンク株式会社
	管理委託費	2,428	調査書年月日	平成 23 年 11 月 29 日
	公租公課	3,771	緊急修繕費	－
	損害保険料	475	短期修繕費（1 年以内）	－
	賃貸募集経費	1,798	長期修繕費（12 年間）	25,788 千円
	修繕費（原状回復費含む）	1,011	建物再調達価格	390 百万円
	その他経費	857	地震 PML 評価報告書の概要	
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)		68,215	予想損失率	6.90%
(E) 一時金の運用益		151	担保設定の有無	
(F) 資本的支出		1,709	予定無し	
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)		66,657		
特記事項				
該当事項はありません。				

⑤C-60) レジディア中村橋

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	平成 24 年 2 月 28 日	取得予定価格	1,075 百万円
物件概要					
所在地	住居表示	東京都練馬区中村三丁目 14 番 6 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域	
	面積	527.96 m ²	容積率 / 建ぺい率	300%/80%	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	1,639.30 m ²	シングル・タイプ	65	
	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、店舗	ファミリー・タイプ	－	
	建築時期	平成 20 年 2 月	ラージ・タイプ	－	
	確認検査機関	株式会社国際確認検査センター	ドミトリー・タイプ	－	
	設計者	株式会社ケプラー都市建築設計	その他	1	
	構造設計者	有限会社 TN 設計一級建築士事務所	信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社	
工事施工者	多田建設株式会社	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 RBFA	マスターリース種別	バス・スルー型（予定）		
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社	森井総合鑑定株式会社	価格時点	平成 23 年 10 月 31 日		
鑑定評価額	1,110 百万円	直接還元利回り	5.3%		
直接還元価格	1,120 百万円	割引率	5.0%		
DCF 価格	1,100 百万円	最終還元利回り	5.6%		
直接還元価格算出の前提収支 （金額単位：千円）			賃貸借の状況 （平成 23 年 10 月 31 日時点）		
査定項目	査定値	テナント総数	1		

(A) 潜在総収益	小計	77,821	賃貸可能戸数	66
	賃貸料収入	76,309	賃貸戸数	65
	その他収入	1,512	賃貸可能面積	1,501.25 m ²
(B) 有効総収益	小計	73,804	賃貸面積	1,480.02 m ²
	空室等損失相当額	4,017	月額賃料（共益費含む）	6,415 千円
	貸倒損失相当額	0	敷金・保証金等	15,046 千円
(C) 賃貸事業費用	小計	13,952	稼働率（面積ベース）	98.6%
	維持管理費	3,478	建物状況調査報告書の概要	
	水道光熱費	708	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	1,912	調査書年月日	平成 23 年 11 月 24 日
	公租公課	3,297	緊急修繕費	－
	損害保険料	100	短期修繕費（1 年以内）	－
	賃貸募集経費	2,584	長期修繕費（12 年間）	9,389 千円
	修繕費（原状回復費含む）	937	建物再調達価格	377 百万円
	その他経費	936	地震 PML 評価報告書の概要	
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)		59,852	予想損失率	10.75%
(E) 一時金の運用益		245	担保設定の有無	
(F) 資本的支出		548	予定無し	
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)		59,549		
特記事項				
該当事項はありません。				

⑥C-61) レジディア勝どき

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	平成 24 年 2 月 28 日	取得予定価格	1,805 百万円
物件概要					
所在地	住居表示	東京都中央区勝どき四丁目 2 番 11 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	403.46 m ²	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	3,447.18 m ²	シングル・タイプ	－	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 1 階付き 12 階建	コンパクト・タイプ	43	
	用途	共同住宅、店舗	ファミリー・タイプ	11	
	建築時期	平成 20 年 2 月	ラージ・タイプ	－	
	確認検査機関	株式会社国際確認検査センター	ドミトリー・タイプ	－	
	設計者	株式会社三輪設計事務所	その他	1	
	構造設計者	株式会社三輪設計事務所	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
工事施工者	川田工業株式会社	PM 会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		
前所有者	伊藤忠商事株式会社	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 RBFA	マスターリース種別	バス・スルー型（予定）		
不動産鑑定評価書の概要					
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	平成 23 年 11 月 1 日		
鑑定評価額	1,950 百万円	直接還元利回り	5.1%		
直接還元価格	1,960 百万円	割引率	4.9%		
DCF 価格	1,940 百万円	最終還元利回り	5.3%		
直接還元価格算出の前提収支 （金額単位：千円）			賃貸借の状況 （平成 23 年 10 月 31 日時点）		
査定項目	査定値	テナント総数	1		

(A) 潜在総収益	小計	131,582	賃貸可能戸数	55
	賃貸料収入	123,796	賃貸戸数	49
	その他収入	7,786	賃貸可能面積	2,750.82 m ²
(B) 有効総収益	小計	123,357	賃貸面積	2,472.23 m ²
	空室等損失相当額	8,225	月額賃料 (共益費含む)	9,872 千円
	貸倒損失相当額	0	敷金・保証金等	30,016 千円
(C) 賃貸事業費用	小計	21,370	稼働率 (面積ベース)	89.9%
	維持管理費	3,131	建物状況調査報告書の概要	
	水道光熱費	1,350	調査会社	株式会社 ERI ソリューション
	管理委託費	3,234	調査書年月日	平成 23 年 11 月 15 日
	公租公課	7,525	緊急修繕費	—
	損害保険料	180	短期修繕費 (1 年以内)	—
	賃貸募集経費	4,135	長期修繕費 (12 年間)	41,020 千円
	修繕費 (原状回復費含む)	1,815	建物再調達価格	759 百万円
	その他経費	0	地震 PML 評価報告書の概要	
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)		101,987	予想損失率	3.19%
(E) 一時金の運用益		574	担保設定の有無	
(F) 資本的支出		2,393	予定無し	
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)		100,168		
特記事項				
該当事項はありません。				

⑦C-62) レジディア文京音羽Ⅱ

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	平成 24 年 2 月 29 日	取得予定価格	2,268 百万円
物件概要					
所在地	住居表示	東京都文京区音羽二丁目 11 番 15 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	547.29 m ²	容積率 / 建ぺい率	600%/80%	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	4,110.90 m ²	シングル・タイプ	58	
	構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付き 11 階建	コンパクト・タイプ	28	
	用途	共同住宅、店舗、駐車場、駐輪場	ファミリー・タイプ	2	
	建築時期	平成 20 年 2 月	ラージ・タイプ	—	
	確認検査機関	財団法人日本建築センター	ドミトリー・タイプ	—	
	設計者	浅井謙建築研究所株式会社	その他	1	
	構造設計者	株式会社山田建築構造事務所	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
工事施工者	三井住友建設株式会社	PM 会社	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	非開示	マスターリース種別	パス・スルー型 (予定)		
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社	森井総合鑑定株式会社	価格時点	平成 23 年 10 月 24 日		
鑑定評価額	2,330 百万円	直接還元利回り	5.1%		
直接還元価格	2,350 百万円	割引率	4.8%		
DCF 価格	2,300 百万円	最終還元利回り	5.4%		
直接還元価格算出の前提収支 (金額単位 : 千円)			賃貸借の状況 (平成 23 年 10 月 31 日時点)		

査定項目	査定値	テナント総数	
(A) 潜在総収益 小計	159,598	賃貸可能戸数	1
賃賃料収入	153,101	賃貸戸数	89
その他収入	6,497	賃貸可能面積	3,068.31 m ²
(B) 有効総収益 小計	151,118	賃貸面積	2,776.16 m ²
空室等損失相当額	8,480	月額賃料 (共益費含む)	12,436 千円
貸倒損失相当額	0	敷金・保証金等	27,080 千円
(C) 賃貸事業費用 小計	29,335	稼働率 (面積ベース)	90.5%
維持管理費	5,900	建物状況調査報告書の概要	
水道光熱費	2,228	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	3,928	調査書年月日	平成 23 年 12 月 20 日
公租公課	7,700	緊急修繕費	—
損害保険料	187	短期修繕費 (1 年以内)	—
賃貸募集経費	5,136	長期修繕費 (12 年間)	45,189 千円
修繕費 (原状回復費含む)	2,324	建物再調達価格	735 百万円
その他経費	1,932	地震 PML 評価報告書の概要	
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)	121,783	予想損失率	2.92%
(E) 一時金の運用益	454	担保設定の有無	
(F) 資本的支出	2,636	予定無し	
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)	119,601		
特記事項			
信託土地と西側隣接地 (地番: 103 番 1) との境界並びに信託土地と南側区道及び北側都道 (地番: 101 番 2 他) との境界は未確定です。			

⑧C-63) レジディア錦糸町Ⅲ

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	平成 24 年 2 月 28 日	取得予定価格	651 百万円
物件概要					
所在地	住居表示	東京都江東区毛利一丁目 6 番 14 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、準工業地域	
	面積	375.75 m ²	容積率 / 建ぺい率	300%/80%、300%/60%	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	1,412.90 m ²	シングル・タイプ	51	
	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	平成 17 年 2 月	ラージ・タイプ	—	
	確認検査機関	イーホームズ株式会社	ドミトリー・タイプ	—	
	設計者	株式会社ジェイ・ディー・エス	その他	—	
	構造設計者	有限会社中山設計	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
工事施工者	小原建設株式会社	PM 会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 (予定)		
前所有者	非開示	マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 (予定)		
現所有者	非開示	マスターリース種別	バス・スルー型 (予定)		
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社	森井総合鑑定株式会社	価格時点	平成 23 年 10 月 13 日		
鑑定評価額	665 百万円	直接還元利回り	5.5%		
直接還元価格	662 百万円	割引率	5.5%		
DCF 価格	668 百万円	最終還元利回り	5.8%		

直接還元価格算出の前提収支 (金額単位 : 千円)		賃貸借の状況 (平成 23 年 10 月 31 日時点)	
査定項目	査定値	テナント総数	1
(A) 潜在総収益 小計	51,201	賃貸可能戸数	51
賃貸料収入	49,068	賃貸戸数	51
その他収入	2,133	賃貸可能面積	1,072.75 m ²
(B) 有効総収益 小計	48,311	賃貸面積	1,072.75 m ²
空室等損失相当額	2,890	月額賃料 (共益費含む)	4,182 千円
貸倒損失相当額	0	敷金・保証金等	7,908 千円
(C) 賃貸事業費用 小計	10,696	稼働率 (面積ベース)	100.0%
維持管理費	2,489	建物状況調査報告書の概要	
水道光熱費	779	調査会社	NKSJ リスクマネジメント株式会社
管理委託費	1,404	調査書年月日	平成 23 年 12 月 16 日
公租公課	2,356	緊急修繕費	—
損害保険料	84	短期修繕費 (1 年以内)	—
賃貸募集経費	1,933	長期修繕費 (12 年間)	22,300 千円
修繕費 (原状回復費含む)	1,345	建物再調達価格	314 百万円
その他経費	306	地震 PML 評価報告書の概要	
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)	37,615	予想損失率	6.17%
(E) 一時金の運用益	73	担保設定の有無	
(F) 資本的支出	1,301	予定無し	
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)	36,387		
特記事項			
該当事項はありません。			

⑨S-25) レジディア南行徳

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	平成 24 年 2 月 28 日	取得予定価格	823 百万円
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県市川市相之川二丁目 7 番 18 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域	
	面積	941.00 m ²	容積率 / 建ぺい率	200%/60%	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	2,258.62 m ²	シングル・タイプ	85	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 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	平成 17 年 2 月	ラージ・タイプ	—	
	確認検査機関	日本 ERI 株式会社	ドミトリー・タイプ	—	
	設計者	大浦忠義建築計画事務所	その他	—	
	構造設計者	有限会社中山設計	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
工事施工者	株式会社ウラタ	PM 会社	株式会社長谷工ライブネット (予定)		
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 (予定)		
現所有者	非開示	マスターリース種別	バス・スルー型 (予定)		
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社	森井総合鑑定株式会社	価格時点	平成 23 年 10 月 13 日		
鑑定評価額	872 百万円	直接還元利回り	6.0%		
直接還元価格	876 百万円	割引率	5.7%		
DCF 価格	867 百万円	最終還元利回り	6.3%		

直接還元価格算出の前提収支 (金額単位 : 千円)		賃貸借の状況 (平成 23 年 10 月 31 日時点)	
査定項目	査定値	テナント総数	1
(A) 潜在総収益 小計	71,446	賃貸可能戸数	85
賃貸料収入	68,673	賃貸戸数	81
その他収入	2,773	賃貸可能面積	1,785.00 ㎡
(B) 有効総収益 小計	68,012	賃貸面積	1,701.00 ㎡
空室等損失相当額	3,434	月額賃料 (共益費含む)	5,866 千円
貸倒損失相当額	0	敷金・保証金等	10,926 千円
(C) 賃貸事業費用 小計	13,863	稼働率 (面積ベース)	95.3%
維持管理費	2,552	建物状況調査報告書の概要	
水道光熱費	972	調査会社	NKSJ リスクマネジメント株式会社
管理委託費	1,957	調査書年月日	平成 23 年 12 月 16 日
公租公課	3,508	緊急修繕費	—
損害保険料	121	短期修繕費 (1 年以内)	—
賃貸募集経費	2,670	長期修繕費 (12 年間)	30,920 千円
修繕費 (原状回復費含む)	2,083	建物再調達価格	464 百万円
その他経費	0	地震 PML 評価報告書の概要	
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)	54,149	予想損失率	10.38%
(E) 一時金の運用益	201	担保設定の有無	
(F) 資本的支出	1,804	予定無し	
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)	52,546		
特記事項			
該当事項はありません。			

⑩S-26) レジディア浦安Ⅱ

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	平成 24 年 2 月 28 日	取得予定価格	802 百万円
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県浦安市北栄二丁目 22 番 7 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域	
	面積	901.00 ㎡	容積率 / 建ぺい率	200%/60%	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	1,651.93 ㎡	シングル・タイプ	74	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 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	平成 17 年 2 月	ラージ・タイプ	—	
	確認検査機関	日本 ERI 株式会社	ドミトリー・タイプ	—	
	設計者	大浦忠義建築計画事務所	その他	—	
	構造設計者	有限会社中山設計	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
	工事施工者	株式会社ウラタ	PM 会社	株式会社長谷工ライブネット (予定)	
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 (予定)		
現所有者	非開示	マスターリース種別	バス・スルー型 (予定)		
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社	森井総合鑑定株式会社	価格時点	平成 23 年 10 月 17 日		
鑑定評価額	850 百万円	直接還元利回り	5.8%		
直接還元価格	857 百万円	割引率	5.5%		
DCF 価格	843 百万円	最終還元利回り	6.1%		

直接還元価格算出の前提収支 (金額単位 : 千円)		賃貸借の状況 (平成 23 年 10 月 31 日時点)	
査定項目	査定値	テナント総数	1
(A) 潜在総収益 小計	67,386	賃貸可能戸数	74
賃貸料収入	62,042	賃貸戸数	69
その他収入	5,344	賃貸可能面積	1,554.00 m ²
(B) 有効総収益 小計	63,627	賃貸面積	1,449.00 m ²
空室等損失相当額	3,759	月額賃料 (共益費含む)	5,043 千円
貸倒損失相当額	0	敷金・保証金等	9,450 千円
(C) 賃貸事業費用 小計	12,224	稼働率 (面積ベース)	93.2%
維持管理費	2,471	建物状況調査報告書の概要	
水道光熱費	789	調査会社	NKSJ リスクマネジメント株式会社
管理委託費	1,833	調査書年月日	平成 23 年 12 月 16 日
公租公課	2,649	緊急修繕費	—
損害保険料	118	短期修繕費 (1 年以内)	—
賃貸募集経費	2,419	長期修繕費 (12 年間)	32,170 千円
修繕費 (原状回復費含む)	1,945	建物再調達価格	455 百万円
その他経費	0	地震 PML 評価報告書の概要	
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)	51,403	予想損失率	10.22%
(E) 一時金の運用益	186	担保設定の有無	
(F) 資本的支出	1,877	予定無し	
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)	49,712		
特記事項			
該当事項はありません。			

①S-27) レジディア行徳

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	平成 24 年 2 月 28 日	取得予定価格	761 百万円
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県市川市行徳駅前四丁目 13 番 22 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域	
	面積	810.00 m ²	容積率 / 建ぺい率	200%/60%	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	1,756.33 m ²	シングル・タイプ	75	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建	コンパクト・タイプ	—	
	用途	共同住宅、駐輪場	ファミリー・タイプ	—	
	建築時期	平成 17 年 2 月	ラージ・タイプ	—	
	確認検査機関	日本 ERI 株式会社	ドミトリー・タイプ	—	
	設計者	株式会社汎総合都市研究所	その他	—	
	構造設計者	有限会社中山設計	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
	工事施工者	石黒建設株式会社	PM 会社	株式会社長谷工ライブネット (予定)	
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 (予定)		
現所有者	非開示	マスターリース種別	バス・スルー型 (予定)		
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社	森井総合鑑定株式会社	価格時点	平成 23 年 10 月 13 日		
鑑定評価額	807 百万円	直接還元利回り	6.0%		
直接還元価格	809 百万円	割引率	5.7%		
DCF 価格	805 百万円	最終還元利回り	6.3%		

直接還元価格算出の前提収支 (金額単位 : 千円)		賃貸借の状況 (平成 23 年 10 月 31 日時点)	
査定項目	査定値	テナント総数	1
(A) 潜在総収益 小計	66,298	賃貸可能戸数	75
賃貸料収入	61,540	賃貸戸数	73
その他収入	4,758	賃貸可能面積	1,569.74 m ²
(B) 有効総収益 小計	62,289	賃貸面積	1,527.74 m ²
空室等損失相当額	4,009	月額賃料 (共益費含む)	5,483 千円
貸倒損失相当額	0	敷金・保証金等	10,341 千円
(C) 賃貸事業費用 小計	12,238	稼働率 (面積ベース)	97.3%
維持管理費	2,471	建物状況調査報告書の概要	
水道光熱費	854	調査会社	NKSJ リスクマネジメント株式会社
管理委託費	1,794	調査書年月日	平成 23 年 12 月 16 日
公租公課	2,728	緊急修繕費	—
損害保険料	110	短期修繕費 (1 年以内)	—
賃貸募集経費	2,395	長期修繕費 (12 年間)	29,350 千円
修繕費 (原状回復費含む)	1,886	建物再調達価格	411 百万円
その他経費	0	地震 PML 評価報告書の概要	
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)	50,051	予想損失率	10.08%
(E) 一時金の運用益	181	担保設定の有無	
(F) 資本的支出	1,712	予定無し	
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)	48,520		
特記事項			
該当事項はありません。			

⑫R-41) レジディア江坂

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	平成 24 年 3 月 1 日	取得予定価格	989 百万円
物件概要					
所在地	住居表示	大阪府吹田市江坂町一丁目 14 番 25 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	570.00 m ²	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	2,790.89 m ²	シングル・タイプ	52	
	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	16	
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	—	
	建築時期	平成 19 年 7 月	ラージ・タイプ	—	
	確認検査機関	財団法人日本建築総合試験所	ドミトリー・タイプ	—	
	設計者	河口建築設計企画室	その他	—	
	構造設計者	河口建築設計企画室	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
工事施工者	大木建設株式会社	PM 会社	株式会社長谷エライブネット		
前所有者	非開示	マスターリース会社	株式会社長谷エライブネット		
現所有者	伊藤忠商事株式会社	マスターリース種別	バス・スルー型 (予定)		
不動産鑑定評価書の概要					
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	平成 23 年 11 月 1 日		
鑑定評価額	1,040 百万円	直接還元利回り	5.6%		
直接還元価格	1,040 百万円	割引率	5.4%		
DCF 価格	1,030 百万円	最終還元利回り	5.8%		

直接還元価格算出の前提収支 (金額単位 : 千円)		賃貸借の状況 (平成 23 年 10 月 31 日時点)	
査定項目	査定値	テナント総数	1
(A) 潜在総収益 小計	86,403	賃貸可能戸数	68
賃貸料収入	76,968	賃貸戸数	65
その他収入	9,435	賃貸可能面積	2,177.04 m ²
(B) 有効総収益 小計	77,230	賃貸面積	2,046.36 m ²
空室等損失相当額	9,173	月額賃料 (共益費含む)	6,139 千円
貸倒損失相当額	0	敷金・保証金等	7,842 千円
(C) 賃貸事業費用 小計	17,249	稼働率 (面積ベース)	94.0%
維持管理費	3,523	建物状況調査報告書の概要	
水道光熱費	1,000	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	2,261	調査書年月日	平成 23 年 9 月 26 日
公租公課	5,287	緊急修繕費	—
損害保険料	346	短期修繕費 (1 年以内)	—
賃貸募集経費	2,539	長期修繕費 (12 年間)	28,485 千円
修繕費 (原状回復費含む)	2,293	建物再調達価格	537 百万円
その他経費	0	地震 PML 評価報告書の概要	
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)	59,981	予想損失率	12.83%
(E) 一時金の運用益	151	担保設定の有無	
(F) 資本的支出	1,662	予定無し	
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)	58,470		
特記事項			
該当事項はありません。			

⑬R-42) レジディア西新

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	平成 24 年 2 月 28 日	取得予定価格	2,380 百万円
物件概要					
所在地	住居表示	福岡県福岡市早良区西新四丁目 6 番 12 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	1,944.05 m ²	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	9,233.43 m ²	シングル・タイプ	76	
	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	42	
	用途	共同住宅、店舗、駐輪場、 集塵庫	ファミリー・タイプ	52	
	建築時期	平成 20 年 1 月	ラージ・タイプ	—	
	確認検査機関	株式会社都市居住評価セン ター	ドミトリー・タイプ	—	
	設計者	戸田建設株式会社九州支店 一級建築士事務所	その他	3	
	構造設計者	戸田建設株式会社九州支店 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	戸田建設株式会社九州支店	PM 会社	株式会社長谷エライブネット		
前所有者	非開示	マスターリース会社	株式会社長谷エライブネット		
現所有者	合同会社 RBFA	マスターリース種別	パス・スルー型 (予定)		
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社		価格時点	平成 23 年 11 月 1 日	
鑑定評価額	2,560 百万円		直接還元利回り	6.1%	
直接還元価格	2,570 百万円		割引率	5.9%	

DCF 価格	2,560 百万円	最終還元利回り	6.3%
直接還元価格算出の前提収支 (金額単位 : 千円)		賃貸借の状況 (平成 23 年 10 月 31 日時点)	
査定項目	査定値	テナント総数	1
(A) 潜在総収益 小計	224,762	賃貸可能戸数	173
賃貸料収入	206,332	賃貸戸数	168
その他収入	18,429	賃貸可能面積	7,282.78 m ²
(B) 有効総収益 小計	209,280	賃貸面積	7,036.42 m ²
空室等損失相当額	15,481	月額賃料 (共益費含む)	16,930 千円
貸倒損失相当額	0	敷金・保証金等	30,376 千円
(C) 賃貸事業費用 小計	47,734	稼働率 (面積ベース)	96.6%
維持管理費	8,160	建物状況調査報告書の概要	
水道光熱費	4,758	調査会社	東京海上日動リスクコンサルテイング株式会社
管理委託費	5,839	調査書年月日	平成 23 年 11 月 9 日
公租公課	13,144	緊急修繕費	-
損害保険料	459	短期修繕費 (1 年以内)	-
賃貸募集経費	7,283	長期修繕費 (12 年間)	47,093 千円
修繕費 (原状回復費含む)	7,670	建物再調達価格	1,912 百万円
その他経費	418	地震 PML 評価報告書の概要	
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)	161,546	予想損失率	4.02%
(E) 一時金の運用益	519	担保設定の有無	
(F) 資本的支出	5,515	予定無し	
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)	156,551		
特記事項			
該当事項はありません。			

⑭R-43) レジディア鶴舞

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	平成 24 年 2 月 28 日	取得予定価格	1,206 百万円
物件概要					
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中区千代田三丁目 3 番 8 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	661.98 m ²	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	3,389.13 m ²	シングル・タイプ	120	
	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	-	
	用途	共同住宅、店舗	ファミリー・タイプ	-	
	建築時期	平成 20 年 2 月	ラージ・タイプ	-	
	確認検査機関	ビューローベリタスジャパン株式会社	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	大成ユーレック株式会社一級建築士事務所	その他	2	
	構造設計者	大成ユーレック株式会社一級建築士事務所	信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社	
工事施工者	大成ユーレック株式会社	PM 会社	株式会社長谷エライブネット		
前所有者	非開示	マスターリース会社	株式会社長谷エライブネット		
現所有者	合同会社 RBFA	マスターリース種別	パス・スルー型 (予定)		
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社	価格時点	平成 23 年 11 月 1 日		
鑑定評価額	1,250 百万円	直接還元利回り	6.1%		

直接還元価格	1,260 百万円	割引率	5.9%
DCF 価格	1,250 百万円	最終還元利回り	6.3%
直接還元価格算出の前提収支 (金額単位 : 千円)		賃貸借の状況 (平成 23 年 10 月 31 日時点)	
査定項目	査定値	テナント総数	1
(A) 潜在総収益 小計	109,431	賃貸可能戸数	122
賃貸料収入	104,972	賃貸戸数	115
その他収入	4,459	賃貸可能面積	3,116.95 ㎡
(B) 有効総収益 小計	102,067	賃貸面積	2,947.62 ㎡
空室等損失相当額	7,364	月額賃料 (共益費含む)	8,472 千円
貸倒損失相当額	0	敷金・保証金等	12,500 千円
(C) 賃貸事業費用 小計	23,210	稼働率 (面積ベース)	94.6%
維持管理費	4,680	建物状況調査報告書の概要	
水道光熱費	1,698	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	2,871	調査書年月日	平成 23 年 11 月 8 日
公租公課	6,360	緊急修繕費	—
損害保険料	196	短期修繕費 (1 年以内)	—
賃貸募集経費	3,408	長期修繕費 (12 年間)	19,935 千円
修繕費 (原状回復費含む)	2,487	建物再調達価格	810 百万円
その他経費	1,507	地震 PML 評価報告書の概要	
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)	78,856	予想損失率	12.07%
(E) 一時金の運用益	234	担保設定の有無	
(F) 資本的支出	2,336	予定無し	
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)	76,754		
特記事項			
該当事項はありません。			

⑮R-44) レジディア神戸磯上

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	平成 24 年 2 月 28 日	取得予定価格	2,740 百万円
物件概要					
所在地	住居表示	兵庫県神戸市中央区磯上通三丁目 1 番 20 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	1,196.23 ㎡	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	7,438.91 ㎡	シングル・タイプ	132	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 1 階付き 15 階建	コンパクト・タイプ	52	
	用途	共同住宅、店舗	ファミリー・タイプ	—	
	建築時期	平成 20 年 3 月	ラージ・タイプ	10	
	確認検査機関	日本テストング株式会社	ドミトリー・タイプ	—	
	設計者	株式会社磯一級建築士事務所	その他	2	
	構造設計者	株式会社磯一級建築士事務所	信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社	
工事施工者	青木あすなる建設株式会社	PM 会社	株式会社長谷エライブネット		
前所有者	非開示	マスターリース会社	株式会社長谷エライブネット		
現所有者	合同会社 RBFA	マスターリース種別	バス・スルー型 (予定)		
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社	森井総合鑑定株式会社	価格時点	平成 23 年 10 月 31 日		
鑑定評価額	2,900 百万円	直接還元利回り	6.1%		

直接還元価格	2,920 百万円	割引率	5.8%
DCF 価格	2,870 百万円	最終還元利回り	6.4%
直接還元価格算出の前提収支 (金額単位 : 千円)		賃貸借の状況 (平成 23 年 10 月 31 日時点)	
査定項目	査定値	テナント総数	1
(A) 潜在総収益 小計	244,174	賃貸可能戸数	196
賃貸料収入	222,508	賃貸戸数	181
その他収入	21,666	賃貸可能面積	6,714.74 ㎡
(B) 有効総収益 小計	225,921	賃貸面積	6,232.19 ㎡
空室等損失相当額	18,253	月額賃料 (共益費含む)	17,818 千円
貸倒損失相当額	0	敷金・保証金等	25,356 千円
(C) 賃貸事業費用 小計	45,881	稼働率 (面積ベース)	92.8%
維持管理費	10,560	建物状況調査報告書の概要	
水道光熱費	2,925	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	6,252	調査書年月日	平成 23 年 11 月 24 日
公租公課	13,417	緊急修繕費	—
損害保険料	455	短期修繕費 (1 年以内)	—
賃貸募集経費	7,941	長期修繕費 (12 年間)	43,987 千円
修繕費 (原状回復費含む)	4,299	建物再調達価格	1,762 百万円
その他経費	32	地震 PML 評価報告書の概要	
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)	180,040	予想損失率	7.56%
(E) 一時金の運用益	494	担保設定の有無	
(F) 資本的支出	2,566	予定無し	
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)	177,968		
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]

(イ) 「物件概要」欄に関する説明

- ・原則として、平成 23 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。
- ・「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。
- ・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。「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・ランドリールーム等）の利用によって賄われる住戸

- ・「戸数」欄には、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住戸タイプの賃貸可能戸数を記載しており、現所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。
 - ・「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」欄に関する説明
- ・「不動産鑑定評価書の概要」の各欄は、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社又は森井総合鑑定株式会社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。
- (ハ) 「直接還元価格算出の前提収支」欄に関する説明
- 「直接還元価格算出の前提収支」欄は、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社又は森井総合鑑定株式会社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の記載に基づき記載しています。
- (ニ) 「賃貸借の状況」欄に関する説明
- ・「賃貸可能戸数」欄には、本日現在、賃貸可能な戸数、賃料保証物件については、賃借人が転貸可能な戸数を記載しています。
 - ・「賃貸可能面積」欄には、本日現在、建物ごとの総賃貸可能面積を意味し、土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、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を記載しています。
 - ・「月額賃料」欄には、原則としてマスターリース種別がパス・スルー型の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合には、マスターリース会社と各不動産若しくは信託不動産所有者との間で締結されている賃料保証を付した転貸借契約書又は又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転貸人との間で締結されている賃料保証を付した転貸借契約書に表示された月間保証賃料（固定額の共益費は含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、パス・スルー型月額賃料及び賃料保証型月額賃料の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨て、消費税等は除いて記載しています。
 - ・「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く各エンド・テナントの敷金・保証金等の残高の合計を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合、マスターリース会社と各不動産若しくは信託不動産所有者との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転借人との間で締結されている賃料保証を付した転貸借契約書に基づく敷金保証金等の残高を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、パス・スルー型敷金・保証金等及び賃料保証型敷金・保証金等の合計額を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (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、取得予定資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、取得予定資産の評価額、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の協定等
 - ・共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

4. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

取得予定資産（15 物件）に係る受益権譲渡契約（以下「本契約」といいます。）については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」（最終改定：平成 23 年 9 月）に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等（注）に該当します。

本契約（ただし、以下の 8 物件に係る受益権譲渡契約を除きます。）においては、本投資法人又は売主に本契約の条項につき違反があったときは、その相手方は本契約を解除し、違約金として契約解除された当該受益権の売買代金の 20%相当額を請求することができるものとされています。なお、以下の 8 物件に係る受益権譲渡契約においては違約金の金額につき具体的な定めはございません。

P-90) レジディア笹塚Ⅱ、C-58) レジディア御茶ノ水、C-59) レジディア大森、
C-60) レジディア中村橋、C-61) レジディア勝どき、R-42) レジディア西新、R-43) レジディア鶴舞、
R-44) レジディア神戸磯上

ただし、本契約に基づく取得予定資産の売買には、本投資法人が各取得予定資産の取得に必要な資金調達が行なわれたことを停止条件とする特約が付されています。そのため、本投資法人が取得資金を調達することができない場合、本契約は確定的に失効又は売主に通知することにより解除できるものとされており、本投資法人に帰責事由がある場合を除き、本投資法人は本契約の失効または解除について売主に対し違約金支払いの義務を負いません。

（注）先日付での売買契約であって、契約締結から 1 月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

5. 取得先の概要

①P-90) レジディア笹塚Ⅱ、C-58) レジディア御茶ノ水、C-59) レジディア大森、
R-41) レジディア江坂

商号	伊藤忠商事株式会社
本店所在地	大阪府大阪市北区梅田三丁目 1 番 3 号
代表者	代表取締役社長 岡藤 正広
資本の額	202,241 百万円
大株主	日本トラスティ・サービス信託銀行（信託口） 他
主な事業の内容	卸売業 等
本投資法人又は資産運用会社との関係	本投資法人の資産運用会社である AD インベストメント・マネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）の発行済株式総数の 46.6%を保有する株式会社であり、本投資法人のサポートライン会社です。

②C-60) レジディア中村橋、C-61) レジディア勝どき、R-42) レジディア西新、
R-43) レジディア鶴舞、R-44) レジディア神戸磯上

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

※合同会社 RBFA は、本投資法人が 10 百万円（匿名組合出資持分総額のうち 0.91%）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平成 23 年 8 月 26 日付で公表した「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」をご参照下さい。

上記の 9 物件を除く 6 物件の取得予定資産の売主は国内の一般事業会社 2 社ですが、先方の意向により、詳細については開示いたしません。なお、いずれの売主も本投資法人又は資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当いたしません。

6. 物件取得者等の状況（※利害関係人取引の場合のみ）

P-90) レジディア笹塚Ⅱ

物件所有者等の状況	現所有者	前所有者
会社名・氏名	建物：伊藤忠商事株式会社 土地：JA 三井リース建物株式会社	建物：— 土地：現所有者と前所有者間の守秘義務により非開示とします。
特別な利害関係にある者との関係	伊藤忠商事株式会社： 資産運用会社の内部規程で定める利害関係者 JA 三井リース建物株式会社： 特別な利害関係にある者以外	土地：特別な利害関係にある者以外
取得経緯・理由等	賃貸住宅の開発目的	—
取得価格 (その他費用を含む)	—	—
引渡時期	—	—

C-58) レジディア御茶ノ水

物件所有者等の状況	現所有者	前所有者
会社名・氏名	伊藤忠商事株式会社	現所有者と前所有者間の守秘義務により非開示とします。
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の内部規程で定める利害関係者	特別な利害関係にある者以外
取得経緯・理由等	賃貸住宅の短期保有目的	—
取得価格 (その他費用を含む)	2,060 百万円	—
引渡時期	平成 23 年 12 月 16 日	—

C-59) レジディア大森

物件所有者等の状況	現所有者	前所有者
会社名・氏名	伊藤忠商事株式会社	現所有者と前所有者間の守秘義務により非開示とします。
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の内部規程で定める利害関係者	特別な利害関係にある者以外
取得経緯・理由等	賃貸住宅の保有目的	—
取得価格 (その他費用を含む)	1,000 百万円	—
引渡時期	平成 22 年 2 月 17 日	—

R-41) レジディア江坂

物件所有者等の状況	現所有者	前所有者
会社名・氏名	伊藤忠商事株式会社	現所有者と前所有者間の守秘義務により非開示とします。
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の内部規程で定める利害関係者	特別な利害関係にある者以外
取得経緯・理由等	賃貸住宅の短期保有目的	—
取得価格 (その他費用を含む)	975 百万円	—
引渡時期	平成 23 年 9 月 30 日	—

7. 取得予定資産にかかる資産運用会社の利害関係について

- (1) 上記 6. 物件取得者等の状況（※利害関係人取引の場合のみ）及び下記 9. 媒介の概要に記載の利害関係者との取引に際しては、資産運用会社の内部規程「利害関係者との取引規程」に定める規定に従い、所要の手続きを経ています。
- (2) 本投資法人は、上記取得予定資産のうち C-57) レジディア門前仲町、C-58) レジディア御茶ノ水、C-60) レジディア中村橋、C-61) レジディア勝どき、C-62) レジディア文京音羽Ⅱ及び C-63) レジディア錦糸町Ⅲ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

取得予定資産のうち「P-90) レジディア笹塚」については、平成 19 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 14 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。

①調査会社

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

②調査内容 構造計算書及び構造設計図の検証

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

9. 媒介の概要

C-57) レジディア門前仲町、C-63) レジディア錦糸町Ⅲ、S-25) レジディア南行徳、S-26) レジディア浦安Ⅱ、S-27) レジディア行徳

商号	東京海上不動産投資顧問株式会社
本店所在地	東京都千代田区港区東新橋二丁目 4 番 1 号
代表者	代表取締役 兼 執行役員社長 平野 昌史
資本金	200 百万円
手数料	120,510,000 円（税抜）
本投資法人又は資産運用会社との関係	なし

C-62) レジディア文京音羽Ⅱ

商号	みずほ信託銀行株式会社
本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目2番1号
代表者	取締役社長 野中 隆史
資本金	247,330,697,599円
手数料	媒介契約により非開示とさせていただきます。
本投資法人又は資産運用会社との関係	みずほ信託銀行株式会社は、本投資法人の資産運用会社であるADインベストメント・マネジメント株式会社の株主であり、投資信託及び投資法人に関する法律に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。

取得予定資産 15 物件のうち、上記記載の 6 物件を除く 9 物件については、本投資法人は、媒介者の起用はしておりません。

10. 今後の見通し

本日付で公表した「平成 24 年 7 月期(第 4 期)の運用状況の予想の修正及び平成 25 年 1 月期(第 5 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致しました物件取得について
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、平成 22 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.adr-reit.com>

(補足資料)

① 本プレスリリースにて開示致しました物件取得について

■本件取得物件について

	物件名	築年数	NOI利回り (注)	取得理由
①	P-90)レジディア笹塚Ⅱ	1.0年	5.3%	ポートフォリオ全体の実績NOI利回りより高い利回りが見込まれ、ポートフォリオの収益力強化に寄与すると判断。
②	C-57)レジディア門前仲町	6.9年	5.6%	
③	C-58)レジディア御茶ノ水	6.4年	5.6%	
④	C-59)レジディア大森	5.8年	5.9%	
⑤	C-60)レジディア中村橋	3.9年	5.6%	
⑥	C-61)レジディア勝どき	3.9年	5.7%	
⑦	C-62)レジディア文京音羽Ⅱ	3.9年	5.4%	
⑧	C-63)レジディア錦糸町Ⅲ	6.9年	5.8%	
⑨	S-25)レジディア南行徳	6.9年	6.6%	
⑩	S-26)レジディア浦安Ⅱ	6.9年	6.4%	
⑪	S-27)レジディア行徳	6.9年	6.6%	
⑫	R-41)レジディア江坂	4.5年	6.1%	
⑬	R-42)レジディア西新	4.0年	6.8%	
⑭	R-43)レジディア鶴舞	3.9年	6.5%	
⑮	R-44)レジディア神戸磯上	3.8年	6.6%	
上記15棟 加重平均		4.3年	6.0%	

(注) NOI利回り=取得予定資産の鑑定評価書上の年間NOI÷取得予定価格×100

② 合併後本日現在までの物件入替状況について

■合併後、本日現在までの物件入替状況

	取得資産(予定を含む)	譲渡資産
売買棟数	36 棟	36 棟
取得価格合計	58,735 百万円	39,388 百万円
売買代金合計(a)	58,735 百万円	33,996 百万円
鑑定評価額又は調査価格合計(b)	62,688 百万円	36,809 百万円(注 1)
比率(a)÷(b)×100%	93.7 %	92.4 %
加重平均 NOI 利回り	6.1 % (注 2)	4.9 % (注 3)
加重平均築年数(注 4)	3.6 年	9.9 年

(注1) 鑑定評価額又は調査価格は売却時点の直近の価格を採用しております。

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

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

(注4) 取得時点・売却時点の各物件の築年数を取得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	50	△ 128	△ 55	△ 66	0	5	△ 194
都心部	842	240	138	7	0	2	1,229
首都圏	154	△ 35	△ 72	0	91	△ 6	132
政令指定都市等	682	△ 7	△ 89	△ 11	0	△ 8	567
合計	1,728	70	△ 78	△ 70	91	△ 7	1,734

■本件物件入替後のポートフォリオの状況

資産規模(取得価格)	3,652 億円
保有物件数	188 棟
保有賃貸可能戸数	15,970 戸
賃貸可能面積	586,627 m ²

エリア別投資比率	取得価格	投資比率
ポートフォリオ合計	3,652 億円	100.0 %
P(都心主要7区)	1,707 億円	46.8 %
C(都心部)	1,060 億円	29.0 %
S(首都圏)	395 億円	10.8 %
R(政令指定都市)	488 億円	13.4 %

以上

(参考資料) 1.取得予定資産の外観写真

①P-90) レジディア笹塚Ⅱ



②C-57) レジディア門前仲町



③C-58) レジディア御茶ノ水



④C-59) レジディア大森



⑤C-60) レジディア中村橋



⑥C-61) レジディア勝どき



⑦C-62) レジディア文京音羽Ⅱ



⑧C-63) レジディア 錦糸町Ⅲ



⑨S-25) レジディア南行徳



⑩S-26) レジディア浦安Ⅱ



①S-27) レジディア行徳



⑫R-41) レジディア江坂



⑬R-42) レジディア西新



⑭R-43) レジディア鶴舞



⑮R-44) レジディア神戸磯上



2.取得予定資産の地図

①P-90) レジディア笹塚Ⅱ



②C-57) レジディア門前仲町



③C-58) レジディア御茶ノ水



④C-59) レジディア大森



⑤C-60) レジディア中村橋



⑥C-61) レジディア勝どき



⑦C-62) レジディア文京音羽Ⅱ



⑧C-63) レジディア錦糸町Ⅲ



⑨S-25) レジディア南行徳



⑩S-26) レジディア浦安Ⅱ



①S-27) レジディア行徳



②R-41) レジディア江坂



⑬R-42) レジディア西新



⑭R-43) レジディア鶴舞



⑮R-44) レジディア神戸磯上

