

2013年12月16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《レジディア高島平他3物件》

アドバンス・レジデンス投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日、成長戦略の一環として、国内不動産の取得(以下「本取得」といいます。)につき下記のとおり決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本取得について

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、全国及び全住戸タイプへの分散投資による資産規模の成長と安定的収益の確保を実現するポートフォリオ構築を図るため、下記資産の取得を決定しました。

No.	物件番号	取得予定資産の名称 (注1)	取得予定資産の種類	取得予定価格 (百万円) (注2)	備考
①	C-66	レジディア高島平 (ソラティーオ高島平)	不動産	502	取得予定資産は、都内近郊に通学する学生向けのマンションです。
②	C-67	レジディア志村坂上 (プレトラン)	不動産	580	
③	C-68	レジディア志村坂上Ⅱ (カーサ・ベルデ志村坂上)	信託受益権 (予定)	1,093	
④	C-69	レジディア志村坂上Ⅲ (カーサ・トレス)	不動産	411	
4物件合計				2,586	

(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、括弧内に本日現在の名称を記載しています。

(注2) 取得予定価格は、取得予定資産の不動産売買契約書及び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。

(注3) 取得予定資産のうちC-68)レジディア志村坂上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。

なお、本投資法人は本取得に際し、以下の特性を評価しました。

① C-66) レジディア高島平

- ・都営三田線「高島平」駅から徒歩約5分に位置し、最寄り駅から「水道橋」駅まで約27分、「大手町」駅まで約32分と、都心へのアクセスが良好であること。
- ・「高島平」駅前にはコンビニエンスストア、飲食店舗等が集積しているほか、周辺街区にはショッピングセンターが存しており、生活利便性が良好であること。
- ・本物件の住戸プランは全て1Kであり、主に東洋大学、日本大学など三田線沿線に所在する各大学に通学する学生からの賃貸需要が見込めること。

② C-67) レジディア志村坂上

- ・都営三田線「志村坂上」駅から徒歩約2分に位置し、最寄り駅から「水道橋」駅まで約19分、「大手町」駅まで約24分と、都心へのアクセスが良好であること。
- ・周辺街区にはスーパー、コンビニエンスストア、銀行、商店街等があり、生活利便性が良好であること。
- ・本物件の住戸プランは全て1Kであり、主に東洋大学、日本大学など三田線沿線に所在する各大学に通学する学生からの賃貸需要が見込めること。

③ C-68) レジディア志村坂上Ⅱ

- ・都営三田線「志村坂上」駅から徒歩約10分に位置し、最寄り駅から「水道橋」駅まで約19分、「大手町」駅まで約24分と、都心へのアクセスが良好であること。
- ・本物件至近にスーパーがあるほか、テニスコートや体育館などを備えた小豆沢公園が近接しており、住環境が整っていること。
- ・本物件の住戸プランは全て1Kであり、主に東洋大学、日本大学など三田線沿線に所在する各大学に通学する学生からの賃貸需要が見込めること。

④ C-69) レジディア志村坂上Ⅲ

- ・都営三田線「志村坂上」駅から徒歩約9分に位置し、最寄り駅から「水道橋」駅まで約19分、「大手町」駅まで約24分と、都心への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、飲食店舗等があり、生活利便性が良好であること。
- ・本物件の住戸プランは全て1Kであり、主に東洋大学、日本大学など三田線沿線に所在する各大学に通学する学生からの賃貸需要が見込めること。

2. 取得の概要

① C-66) レジディア高島平

物件の名称	レジディア高島平
取得予定資産	不動産
取得予定価格	502百万円
売主	株式会社ダイイチ企業
契約締結予定日	2013年12月16日
取得予定日	2013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

② C-67) レジディア志村坂上

物件の名称	レジディア志村坂上
取得予定資産	不動産
取得予定価格	580百万円
売主	株式会社ダイイチ企業
契約締結予定日	2013年12月16日
取得予定日	2013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

③ C-68) レジディア志村坂上Ⅱ

物件の名称	レジディア志村坂上Ⅱ
取得予定資産	信託受益権(予定)
取得予定価格	1,093百万円
売主	株式会社ダイイチ企業
契約締結予定日	2013年12月16日
取得予定日	2013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

④ C-69) レジディア志村坂上Ⅲ

物件の名称	レジディア志村坂上Ⅲ
取得予定資産	不動産
取得予定価格	411百万円
売主	株式会社ダイイチ企業
契約締結予定日	2013年12月16日
取得予定日	2013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

3. 取得予定資産の内容

① C-66) レジディア高島平

特定資産の種類	不動産	取得予定日	2013年12月19日	取得予定価格	502百万円
物件概要					
所在地	住居表示	東京都板橋区高島平9丁目18番12号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域	
	面積	377.00㎡	容積率 / 建ぺい率	300%/60%	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	1,040.37㎡	シングル・タイプ	45	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	コンパクト・タイプ	-	
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	-	
	建築時期	2007年2月	ラージ・タイプ	-	
	建築検査機関	一般財団法人住宅金融普及協会	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	株式会社オールクリエーション 一級建築士事務所	その他	-	
	構造設計者	株式会社テラ設計工房	信託受託者	-	
工事施工者	大豊建設株式会社 東京支店	PM会社	株式会社ジェイ・エス・ピー (予定)		
前所有者	非開示	マスターリース会社	株式会社ジェイ・エス・ピー (予定)		
現所有者	株式会社ダイイチ企業	マスターリース種別	賃料保証型 (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	2013年10月31日	
鑑定評価額	555百万円		直接還元利回り	5.3%	
直接還元価格	561百万円		割引率	5.1%	
DCF 価格	552百万円		最終還元利回り	5.5%	
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 (2013年10月末日時点)		
査定項目		査定値	テナント総数	1	
(A) 潜在総収益	小計	38,992	賃貸可能戸数	45	
	賃貸料収入	37,984	賃貸戸数	45	
	その他収入	1,007	賃貸可能面積	977.96㎡	
(B) 有効総収益	小計	37,472	賃貸面積	977.96㎡	
	空室等損失相当額	1,519	月額賃料 (共益費含む)	2,812千円	
	貸倒損失相当額	0	敷金等	2,812千円	
(C) 賃貸事業費用	小計	7,259	稼働率 (面積ベース)	100.0%	
	維持管理費	1,561	建物状況調査報告書の概要		
	水道光熱費	709	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	1,094	調査書年月	2013年12月	
	公租公課	1,843	緊急修繕費	-	
	損害保険料	55	短期修繕費 (1年以内)	-	
	賃貸募集経費	990	長期修繕費 (12年間)	12,468千円	
	修繕費 (原状回復費含む)	790	建物再調達価格	197,000千円	
	その他経費	213	地震PML評価報告書の概要		
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)		30,213	予想損失率	4.8%	
(E) 一時金の運用益		105	担保設定の有無		
(F) 資本的支出		603	予定無し		
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)		29,715			
特記事項					
該当事項はありません。					

② C-67) レジディア志村坂上

特定資産の種類	不動産	取得予定日	2013年12月19日	取得予定価格	580百万円
物件概要					
所在地	住居表示	東京都板橋区志村2丁目3番8号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域	
	面積	363.58㎡	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	1,096.24㎡	シングル・タイプ	44	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	コンパクト・タイプ	-	
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	-	
	建築時期	2007年2月	ラージ・タイプ	-	
	建築検査機関	一般財団法人住宅金融普及協会	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	株式会社オールクリエーション 一級建築士事務所	その他	-	
	構造設計者	株式会社ビームス・デザイン・コン サルタント	信託受託者	-	
工事施工者	大豊建設株式会社 東京支店	PM会社	株式会社ジェイ・エス・ビー (予定)		
前所有者	非開示		マスターリース会社	株式会社ジェイ・エス・ビー (予定)	
現所有者	株式会社ダイイチ企業		マスターリース種別	賃料保証型 (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	2013年10月31日	
鑑定評価額	633百万円		直接還元利回り	5.1%	
直接還元価格	646百万円		割引率	4.9%	
DCF 価格	628百万円		最終還元利回り	5.3%	
直接還元価格算出の前提取支 (金額単位:千円)			賃貸借の状況 (2013年10月末日時点)		
査定項目		査定値	テナント総数	1	
(A) 潜在総収益	小計	43,007	賃貸可能戸数	44	
	賃貸料収入	41,913	賃貸戸数	44	
	その他収入	1,094	賃貸可能面積	995.37㎡	
(B) 有効総収益	小計	40,911	賃貸面積	995.37㎡	
	空室等損失相当額	2,095	月額賃料 (共益費含む)	3,014千円	
	貸倒損失相当額	0	敷金等	3,014千円	
(C) 賃貸事業費用	小計	7,405	稼働率 (面積ベース)	100.0%	
	維持管理費	1,517	建物状況調査報告書の概要		
	水道光熱費	722	調査会社	東京海上日動リスクコンサル ルティング株式会社	
	管理委託費	1,194	調査書年月	2013年12月	
	公租公課	1,920	緊急修繕費	-	
	損害保険料	59	短期修繕費 (1年以内)	-	
	賃貸募集経費	1,094	長期修繕費 (12年間)	13,128千円	
	修繕費 (原状回復費含む)	788	建物再調達価格	212,000千円	
	その他経費	108	地震 PML 評価報告書の概要		
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)		33,506	予想損失率	3.4%	
(E) 一時金の運用益		116	担保設定の有無		
(F) 資本的支出		663	予定無し		
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)		32,959			
特記事項					
本件土地の一部 (約 3.6㎡) は、都市計画道路 (放射9号線・計画幅員 40m) 区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収容面積等の詳細は未定です。					

③ C-68) レジディア志村坂上Ⅱ

特定資産の種類	信託受益権 (予定)	取得予定日	2013年12月19日	取得予定価格	1,093百万円
物件概要					
所在地	住居表示	東京都板橋区小豆沢4丁目1番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域	
	面積	1,051.90㎡	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	2,380.57㎡	シングル・タイプ	94	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	コンパクト・タイプ	-	
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	-	
	建築時期	2007年3月	ラージ・タイプ	-	
	建築検査機関	日本建築検査協会株式会社	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	株式会社オールクリエーション 一級建築士事務所	その他	-	
	構造設計者	株式会社ビームス・デザイン・コン サルタント	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社(予定)	
	工事施工者	株式会社福子工務店	PM会社	株式会社ジェイ・エス・ビー(予定)	
前所有者		非開示	マスターリース会社	株式会社ジェイ・エス・ビー(予定)	
現所有者		株式会社ダイイチ企業	マスターリース種別	賃料保証型(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	2013年10月31日	
鑑定評価額	1,250百万円		直接還元利回り	5.2%	
直接還元価格	1,270百万円		割引率	5.0%	
DCF価格	1,240百万円		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 (2013年10月末日時点)		
査定項目		査定値	テナント総数	1	
(A) 潜在総収益	小計	84,673	賃貸可能戸数	94	
	賃貸料収入	82,502	賃貸戸数	94	
	その他収入	2,170	賃貸可能面積	2,066.19㎡	
(B) 有効総収益	小計	80,548	賃貸面積	2,066.19㎡	
	空室等損失相当額	4,125	月額賃料(共益費含む)	5,987千円	
	貸倒損失相当額	0	敷金等	5,987千円	
(C) 賃貸事業費用	小計	13,222	稼働率(面積ベース)	100.0%	
	維持管理費	1,950	建物状況調査報告書の概要		
	水道光熱費	900	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	2,352	調査書年月	2013年12月	
	公租公課	4,007	緊急修繕費	-	
	損害保険料	111	短期修繕費(1年以内)	-	
	賃貸募集経費	2,137	長期修繕費(12年間)	26,190千円	
	修繕費(原状回復費含む)	1,613	建物再調達価格	411,000千円	
	その他経費	150	地震PML評価報告書の概要		
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)		67,325	予想損失率	5.6%	
(E) 一時金の運用益		228	担保設定の有無		
(F) 資本的支出		1,311	予定無し		
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)		66,241			
特記事項					
該当事項はありません。					

④ C-69) レジディア志村坂上Ⅲ

特定資産の種類	不動産	取得予定日	2013年12月19日	取得予定価格	411百万円
物件概要					
所在地	住居表示	東京都板橋区坂下1丁目25番19号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域	
	面積	330.56 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	873.42 m ²	シングル・タイプ	36	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	コンパクト・タイプ	-	
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	-	
	建築時期	2007年3月	ラージ・タイプ	-	
	建築検査機関	日本建築検査協会株式会社	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	株式会社オールクリエーション 一級建築士事務所	その他	-	
	構造設計者	株式会社ビームス・デザイン・コン サルタント	信託受託者	-	
工事施工者	真柄建設株式会社 東京本店	PM会社	株式会社ジェイ・エス・ビー (予定)		
前所有者	非開示	マスターリース会社	株式会社ジェイ・エス・ビー (予定)		
現所有者	株式会社ダイイチ企業	マスターリース種別	賃料保証型 (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	2013年10月31日	
鑑定評価額	456百万円		直接還元利回り	5.2%	
直接還元価格	464百万円		割引率	5.0%	
DCF 価格	453百万円		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 (2013年10月末日時点)		
査定項目		査定値	テナント総数	1	
(A) 潜在総収益	小計	32,344	賃貸可能戸数	36	
	賃貸料収入	31,525	賃貸戸数	36	
	その他収入	818	賃貸可能面積	796.76 m ²	
(B) 有効総収益	小計	30,767	賃貸面積	796.76 m ²	
	空室等損失相当額	1,576	月額賃料 (共益費含む)	2,268 千円	
	貸倒損失相当額	0	敷金等	2,268 千円	
(C) 賃貸事業費用	小計	6,203	稼働率 (面積ベース)	100.0%	
	維持管理費	1,503	建物状況調査報告書の概要		
	水道光熱費	636	調査会社	東京海上日動リスクコンサル ルティング株式会社	
	管理委託費	898	調査書年月	2013年12月	
	公租公課	1,571	緊急修繕費	-	
	損害保険料	52	短期修繕費 (1年以内)	-	
	賃貸募集経費	815	長期修繕費 (12年間)	10,464 千円	
	修繕費 (原状回復費含む)	638	建物再調達価格	187,000 千円	
	その他経費	87	地震PML評価報告書の概要		
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)		24,563	予想損失率	5.4%	
(E) 一時金の運用益		87	担保設定の有無		
(F) 資本的支出		519	予定無し		
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)		24,131			
特記事項					
本件土地の一部 (約 24.8 m ²) は、都市計画道路 (放射9号線・計画幅員 30m) 区域内に存しています。事業決定はなされおらず、事業実施時期、収容面積等の詳細は未定です。					

[上記表の記載事項の説明]

(イ) 「物件概要」欄に関する説明

- ・原則として、2013年10月末日現在を基準としています。
- ・所在地の「住居表示」欄には、住居表示を記載しています。ただし、住居表示が実施されていないものについては、番地表示による建物住所又は登記簿上の建物所在地を記載しています。
- ・「所有形態」欄には、信託不動産又は不動産に関して信託受託者又は所有者が保有し又は保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・土地の「面積」欄は、登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。
- ・土地の「用途地域」欄には、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「容積率 / 建ぺい率」欄には、都市計画で定める指定容積率又は都市計画で定める指定建ぺい率を記載しています。
- ・建物の「延床面積」、「構造・階数」、「用途」及び「建築時期」の各欄は、登記簿上の記載に基づいています。ただし、「用途」欄については、登記簿に記載されている種類のうち、主要なものを記載しています。なお、登記簿の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。「延床面積」欄は、建物全体の床面積（ただし、原則として付属建物の床面積は除きますが、登記簿上で住戸が含まれる建物が付属建物とされている場合等は含める場合があります。）を記載しています。
- ・「住戸タイプ内訳」欄には、以下の分類に基づいた住戸タイプを記載しています。なお、「その他」欄には、店舗、事務所等住戸以外の用途について記載しています。

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

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

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

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

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

(ロ) 「不動産鑑定評価書の概要」及び「直接還元価格算出の前提収支」欄に関する説明

- ・「不動産鑑定評価書の概要」及び「直接還元価格算出の前提収支」の各欄は、大和不動産鑑定株式会社が評価対象不動産に関して作成した鑑定評価書又は価格調査報告書による価格を記載しています。
- ・金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・同一の不動産について再度鑑定評価又は価格調査を行った場合でも、鑑定評価又は価格調査を行う不動産鑑定士、鑑定評価又

は価格調査の方法又は時期によって鑑定評価額又は調査価格が異なる可能性があります。

- ・不動産の鑑定評価額又は調査価格は、現在及び将来における当該鑑定評価額又は調査価格による売買の可能性を保証または約束するものではありません。
- ・鑑定評価又は価格調査を行った大和不動産鑑定株式会社と本投資法人との間には利害関係はありません。

(ハ) 「賃貸借の状況」欄に関する説明

- ・原則として、2013年10月末日を基準としています。
- ・「テナント総数」は、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合、テナント数は1として記載しています。
- ・「賃貸可能戸数」欄には、現所有者から提供を受けた情報を基に、本日現在、賃貸可能な戸数、賃料保証物件については、賃借人が転賃可能な戸数を記載しています。
- ・「賃貸可能面積」欄には、本日現在、建物ごとの総賃貸可能面積を意味し、土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、現所有者から提供を受けた情報又は賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているもの等を記載しています。
- ・「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち賃貸が行われている面積を記載しています。マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別がパス・スルー型の場合には、実際にエンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を記載しており、マスターリース種別が賃料保証型の場合には、原則として賃料保証対象となっている面積を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合又は締結予定の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積及び賃料保証の対象となっている面積の合計を記載しています。なお、いずれのマスターリース種別においても、現所有者から提供を受けた情報又は賃貸借契約書若しくは当該物件の図面に表示されているもの等に基づき記載しています。
- ・「月額賃料」欄には、原則として、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別がパス・スルー型の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。また、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別が賃料保証型の場合には、マスターリース会社と各不動産若しくは信託不動産所有者との間で締結されている若しくは締結予定の賃料保証を付した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若しくは締結予定の賃料保証を付した転賃借契約書に表示された月間保証賃料（固定額の共益費は含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合又は締結予定の場合には、賃料保証型月額賃料及び賃料保証型月額賃料の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。
- ・「敷金等」欄には、原則として、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別がパス・スルー型の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく各エンド・テナントの敷金・保証金等の残高の合計を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。また、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別が賃料保証型の場合には、マスターリース会社と各不動産若しくは信託不動産所有者との間で締結されている若しくは締結予定の賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転賃を受けている転賃人との間で締結されている若しくは締結予定の賃料保証を付した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又は締結する予定の場合には、パス・スルー型敷金・保証金等及び賃料保証型敷金・保証金等の合計額を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「稼働率」は「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によります。なお、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(ニ) 「建物状況調査報告書の概要」欄に関する説明

- ・本欄に東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が取得予定資産に関して作成した報告書の記載に基づいて、その概要を記載しています。ただし、報告内容はあくまでも上記調査業者の意見であり、本投資法人がその妥当性、正確性を保証するものではありません。
- ・「長期修繕費（12年間）」は、千円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「再調達価格」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(ホ) 「特記事項」欄に関する説明

- ・「特記事項」欄には、以下の事項を含む、信託不動産又は不動産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項のほか、信託不動産及び不動産の評価額、収益性、処分への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。
- ・法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
- ・権利関係等に係る負担又は制限の主なもの
- ・当該信託不動産又は不動産の境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとそれに関する協定等
- ・共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

4. 取得先の概要

C-66) レジディア高島平、C-67) レジディア志村坂上、C-68) レジディア志村坂上Ⅱ、C-69) レジディア志村坂上Ⅲ

商号	株式会社ダイイチ企業
本店所在地	東京都港区白金四丁目10番22号
代表者	代表取締役 関家 憲一
資本の額	1,600万円
主な事業の内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 不動産取得、保有、処分、賃貸及び管理 3. 債権の取得、保有及び処分 4. その他前各号に付帯又は関連する一切の業務
本投資法人又は資産運用会社との関係	特になし

5. 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

本取得において、資産運用会社と特別な利害関係にある者との取引に該当する取引はありません。

6. 耐震性等に関する事項

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

調査会社

C-66) レジディア高島平、C-67) レジディア志村坂上、C-68) レジディア志村坂上Ⅱ、C-69) レジディア志村坂上Ⅲ

商号	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目2番1号
代表者	代表取締役社長 上垣内 健
資本の額	100百万円
大株主	東京海上ホールディングス株式会社
主な事業の内容	安全・防災・衛生・環境・製品安全・情報管理等に関する調査、研究、情報提供、診断、コンサルティング、セミナー開催、出版、及び研修業務
本投資法人及び資産運用会社との関係	なし

7. 媒介の概要

C-66) レジディア高島平、C-67) レジディア志村坂上、C-68) レジディア志村坂上Ⅱ、C-69) レジディア志村坂上Ⅲ

商号	株式会社ケン・コーポレーション
本店所在地	東京都港区西麻布一丁目2番7号
代表者	代表取締役社長 佐藤 繁
資本金	513,760,000 円
設立	1972 年 12 月
手数料	先方の意向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	なし

8. 今後の見通し

本取得が、2013 年 9 月 9 日付第 6 期決算短信で公表しました「2014 年 1 月期（2013 年 8 月 1 日～2014 年 1 月 31 日）及び 2014 年 7 月期（2014 年 2 月 1 日～2014 年 7 月 31 日）の運用状況の予想に関するお知らせ」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. 本投資法人の学生寮・学生マンションの運用実績
2. 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
3. 合併後本日現在までの物件入替状況について
(合併後とは、2010 年 3 月 1 日以降をいいます。以下同じです。)

・ 参考資料

1. 取得予定資産の外観写真
2. 取得予定資産の地図

* 本資料は、兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。

* 本投資法人のホームページアドレス : <http://www.adr-reit.com>

(補足資料)

1. 本投資法人の学生寮・学生マンションの運用実績

学生寮・学生マンション運用実績

(本取得前)

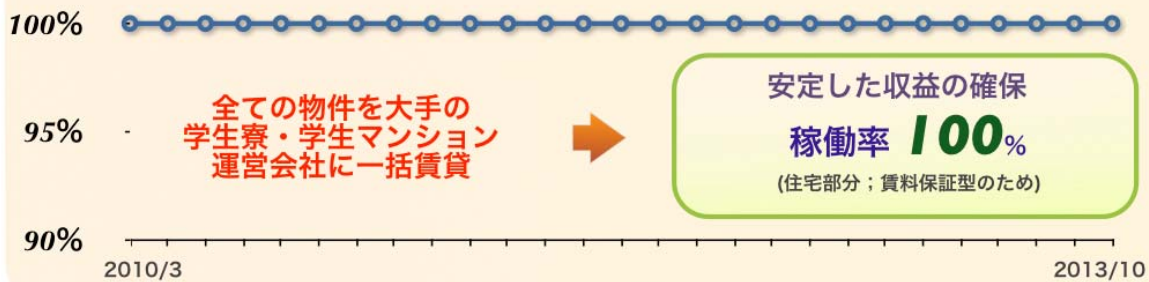
(本取得後)

11 物件 **159** 億円
(取得価格)



15 物件 **185** 億円
(取得価格)

本投資法人上場以来の学生寮・学生マンションの稼働率推移



学生寮

3 物件 **49** 億円 **9.4%**
(取得価格) (第6期実績NOI利回り)

学生マンション
(本取得前)

8 物件 **110** 億円 **6.2%**
(取得価格) (第6期実績NOI利回り)

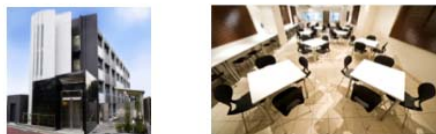
日吉台学生ハイツ



和光学生ハイツ



カレッジコート田無



レジディア
中目黒



レジディア
駒沢



レジディア
王子



レジディア
新板橋



レジディア
大倉山



レジディア
今出川



レジディア
広瀬通



レジディア
神戸ポートアイランド



2. 本プレスリリースにて開示いたしました取得予定資産について

■本件取得物件について

物件名	築年数 (注1)	NOI利回り (注2)	取得理由
C-66) レジディア高島平	6.8年	6.0%	既存保有物件の実績NOI利回りより高い利回りが見込まれ、且つ築年数が浅いことから、ポートフォリオの総合的な収益力強化に寄与すると判断。
C-67) レジディア志村坂上	6.8年	5.8%	
C-68) レジディア志村坂上Ⅱ	6.8年	6.2%	
C-69) レジディア志村坂上Ⅲ	6.8年	6.0%	
合計	6.8年	6.0%	

(注1) 築年数は本書の日付現在における築年数を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

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

3. 合併後本日現在までの物件入替状況について

■合併後、本日現在までの物件入替状況

	取得資産(予定を含む)	譲渡資産
売買物件数	58 物件	36 物件
取得価格合計	95,271 百万円	39,388 百万円
売買代金合計(a)	95,271 百万円	33,996 百万円
鑑定評価額又は調査価格合計(b)	101,264 百万円	36,790 百万円(注1)
比率(a)÷(b)×100%	94.1 %	92.4 %
加重平均 NOI 利回り	6.0 % (注2)	4.9 % (注3)
加重平均築年数(注4)	4.0 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(予定)時点・売却時点の各物件の築年数を取得(予定)価格で加重平均しています。

■合併後、本日現在までの物件入替による住居タイプの増減(単位:戸)

	シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	ドミトリ	その他	合計
都心主要7区	361	△ 33	△ 42	△ 62	0	8	232
都心部	1,081	458	370	11	0	8	1,928
首都圏	241	△ 18	△ 72	0	172	△ 2	321
政令指定都市等	895	258	205	△ 3	0	△ 4	1,351
合計	2,578	665	461	△ 54	172	10	3,832

■本件物件入替後のポートフォリオの状況

資産規模(取得価格)	4,018 億円
保有物件数	210 物件
保有賃貸可能戸数	18,113 戸
賃貸可能面積	684,547.92 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	4,018 億円	100.0 %
P(都心主要7区)	1,805 億円	44.9 %
C(都心部)	1,178 億円	29.3 %
S(首都圏)	422 億円	10.5 %
R(政令指定都市等)	611 億円	15.2 %

(参考資料) 1.取得予定資産の外観写真

① C-66) レジディア高島平



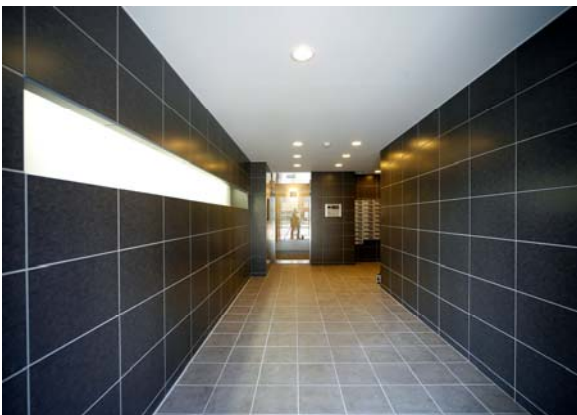
② C-67) レジディア志村坂上



③ C-68) レジディア志村坂上Ⅱ



④ C-69) レジディア志村坂上Ⅲ



2. 取得予定資産の地図

① C-66) レジディア高島平



② C-67) レジディア志村坂上 ③ C-68) レジディア志村坂上II ④ C-69) レジディア志村坂上III

