

平成 23 年 2 月 24 日

各 位

不動産投信発行者名

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 管理本部長 赤 松 和 人

TEL. 03-3518-0480 (代表)

資産の取得に関するお知らせ

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、国内不動産の取得につき下記の通り決定しましたので、お知らせいたします。

なお、同日付で 1 物件の資産の譲渡も決定しております。

(詳細は本日付プレスリリース「資産の譲渡に関するお知らせ」をご確認ください。)

記

1. 取得の理由

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、取得を決定しました。

2. 取得の概要

	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)
P-86	レジディア芝浦KAIGAN (KAIGAN APARTMENT)	信託受益権 (予定)	2,400
C-52	レジディア文京湯島Ⅲ (アルティス文京湯島)	信託受益権 (予定)	1,129
C-53	レジディア文京本駒込 (パシフィックレジデンス本駒込)	不動産	2,340
R-35	レジディア谷町 (PREMIUM TOWER TANIMACHI)	不動産	1,100
R-36	レジディア久屋大通 (ベレーサ泉)	信託受益権	652
R-37	レジディア仙台宮町 (アルティス仙台宮町)	信託受益権 (予定)	529
R-38	レジディア広瀬通 (アルティス仙台立町)	信託受益権 (予定)	494
	合計		8,644

(注1) 本投資法人は、上記取得予定資産の取得後に物件名称を変更する予定です。名称変更予定の取得予定資産については変更後の名称で記載し、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(C-53 レジディア文京本駒込、R-35 レジディア谷町、R-36 レジディア久屋大通、を除きます。)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（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不動産等の売買代金）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。以下、同じです。

P-86) レジディア芝浦K A I G A N

物件の名称	レジディア芝浦K A I G A N
取得予定資産	信託受益権(予定)
取得予定価格	2,400百万円
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23年2月25日
取得予定日	平成23年3月1日
取得資金	借入れ又は自己資金による。
決済方法	引渡時全額支払
信託受託者(予定)	三菱UFJ信託銀行株式会社
信託契約締結予定日	平成23年3月1日
信託期間満了予定日	平成33年3月31日

C-52) レジディア文京湯島Ⅲ

物件の名称	レジディア文京湯島Ⅲ
取得予定資産	信託受益権(予定)
取得予定価格	1,129百万円
売主	伊藤忠都市開発株式会社
契約締結予定日	平成23年2月24日
取得予定日	平成23年3月1日
取得資金	借入れ又は自己資金による。
決済方法	引渡時全額支払
信託受託者(予定)	住友信託銀行株式会社
信託契約締結予定日	平成23年3月1日
信託期間満了予定日	平成33年3月1日

C-53) レジディア文京本駒込

物件の名称	レジディア文京本駒込
取得予定資産	不動産
取得予定価格	2,340百万円
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23年2月25日
取得予定日	平成23年3月30日
取得資金	借入れ又は自己資金による。
決済方法	引渡時全額支払
信託受託者(予定)	—
信託契約締結予定日	—
信託期間満了予定日	—

R-35) レジディア谷町

物件の名称	レジディア谷町
取得予定資産	不動産
取得予定価格	1,100百万円
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23年2月24日
取得予定日	平成23年3月1日
取得資金	借入れ又は自己資金による。
決済方法	引渡時全額支払
信託受託者(予定)	—
信託契約締結予定日	—
信託期間満了予定日	—

R-36) レジディア久屋大通

物件の名称	レジディア久屋大通
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	652百万円
売主	伊藤忠商事株式会社
契約締結予定日	平成23年2月24日
取得予定日	平成23年3月10日
取得資金	借入れ又は自己資金による。
決済方法	引渡時全額支払
信託受託者(予定)	三菱UFJ信託銀行株式会社
信託契約締結予定日	平成23年3月10日
信託期間満了予定日	平成33年3月31日

R-37) レジディア仙台宮町

物件の名称	レジディア仙台宮町
取得予定資産	信託受益権(予定)
取得予定価格	529百万円
売主	伊藤忠商事株式会社
契約締結予定日	平成23年2月24日
取得予定日	平成23年3月10日
取得資金	借入れ又は自己資金による。
決済方法	引渡時全額支払
信託受託者(予定)	住友信託銀行株式会社
信託契約締結予定日	平成23年3月10日
信託期間満了予定日	平成33年3月9日

R-38) レジディア広瀬通

物件の名称	レジディア広瀬通
取得予定資産	信託受益権(予定)
取得予定価格	494百万円
売主	伊藤忠商事株式会社
契約締結予定日	平成23年2月24日
取得予定日	平成23年3月10日
取得資金	借入れ又は自己資金による。

決 済 方 法	引渡時全額支払
信託受託者（予定）	住友信託銀行株式会社
信託契約締結予定日	平成23年3月10日
信託期間満了予定日	平成33年3月9日

### 3. 取得予定資産の内容

#### P-86) レジディア芝浦K A I G A N

特定資産の種類	信託受益権 (予定)	取得予定日	平成23年3月1日	取得予定価格	2,400百万円
<b>物件特性</b>					
ゆりかもめ線「芝浦ふ頭」駅から徒歩4分、JR山手線「田町」駅から徒歩12分と複数駅・路線が利用可能。都心接近性及び都内各所へのアクセスは良好であり居住性の利便性に優り、単身者やDINKSをターゲットとしたエリアです。					
<b>物件概要</b>					
所在地	住居表示	東京都港区海岸3丁目15番5号			
土地	所有形態	所有権（予定）	用途地域	準工業地域	
	面積	1,032.15㎡	容積率 / 建ぺい率	400%/60%	
建物	所有形態	所有権（予定）	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	4,342.78㎡	シングル・タイプ	6	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	コンパクト・タイプ	48	
	用途	共同住宅、店舗、事務所	ファミリー・タイプ	12	
	建築時期	平成22年1月	ラージ・タイプ	1	
	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	株式会社安宅設計	その他	5	
	構造設計者	株式会社エストロクトゥーラ	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）	
工事施工者	アイサワ工業株式会社東京支店	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）		
<b>不動産鑑定評価書の概要</b>					
不動産鑑定会社	森井総合鑑定株式会社		価格時点	平成22年12月27日	
鑑定評価額	2,470百万円		直接還元利回り	5.5%	
直接還元価格	2,490百万円		割引率	5.1%	
DCF価格	2,450百万円		最終還元利回り	5.8%	
<b>直接還元価格算出の前提収支</b> （金額単位：千円）			<b>賃貸借の状況</b> （平成23年1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	190,158		賃貸可能戸数	72	
	賃貸料収入	184,032	賃貸戸数	71	
	その他収入	6,126	賃貸可能面積	3,898.10㎡	
(B) 有効総収益 小計	175,660		賃貸面積	3,853.28㎡	
	空室等損失相当額	14,498	月額賃料（共益費含む）	14,161千円	
	貸倒損失相当額	0	敷金・保証金等	47,239千円	
(C) 賃貸事業費用 小計	37,223		稼働率（面積ベース）	98.9%	
	維持管理費	6,685	<b>建物状況調査報告書の概要</b>		
水道光熱費	4,300	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	5,187	調査書年月	平成23年2月		
公租公課	12,566	緊急修繕費	-		
損害保険料	315	短期修繕費（1年以内）	-		
賃貸募集経費	4,285	長期修繕費（12年間）	22,227千円		
修繕費（原状回復費含む）	1,893	建物再調達価格	1,276百万円		
その他経費	1,992	<b>地震PML評価報告書の概要</b>			
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)	138,437	予想損失率	5.43%		
(E) 一時金の運用益	0	<b>担保設定の有無</b>			
(F) 資本的支出	1,297	予定無し			
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)	137,140				
<b>特記事項</b>					
該当事項はありません。					

C-52) レジディア文京湯島Ⅲ

特定資産の種類	信託受益権 (予定)	取得予定日	平成 23 年 3 月 1 日	取得予定価格	1,129 百万円
<b>物件特性</b>					
東京メトロ千代田線「湯島」駅、東京メトロ銀座線「末広町」駅から徒歩 4 分。都心へのアクセスに優れ、周辺には大学や大規模な病院などが多く立地することから、特に単身者にとって利便性の高いエリアです。					
<b>物件概要</b>					
所在地	住居表示	東京都文京区湯島 3 丁目 10 番 3 号			
土地	所有形態	所有権 (予定)	用途地域	商業地域	
	面積	383.81 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	360%/100%	
建物	所有形態	所有権 (予定)	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	1,520.20 m <sup>2</sup>	シングル・タイプ	41	
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建	コンパクト・タイプ	9	
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	-	
	建築時期	平成 20 年 12 月	ラージ・タイプ	2	
	確認検査機関	日本 E R I 株式会社	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	日本建設株式会社一級建築士事務所	その他	-	
	構造設計者	日本建設株式会社一級建築士事務所 T & T エンジニアリング一級建築士事務所	信託受託者	住友信託銀行株式会社 (予定)	
工事施工者	日本建設株式会社	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	-	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	伊藤忠都市開発株式会社	マスターリース種別	パス・スルー型 (予定)		
<b>不動産鑑定評価書の概要</b>					
不動産鑑定会社	財団法人日本不動産研究所	価格時点	平成 22 年 12 月 15 日		
鑑定評価額	1,260 百万円	直接還元率	5.2%		
直接還元価格	1,270 百万円	割引率	5.0%		
DCF 価格	1,250 百万円	最終還元率	5.4%		
<b>直接還元価格算出の前提収支</b> (金額単位 : 千円)			<b>賃貸借の状況</b> (平成 23 年 1 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	86,533	賃貸可能戸数	52	
	賃貸料収入	82,153	賃貸戸数	49	
	その他収入	4,380	賃貸可能面積	1,296.27 m <sup>2</sup>	
(B) 有効総収益	小計	82,847	賃貸面積	1,156.10 m <sup>2</sup>	
	空室等損失相当額	3,686	月額賃料 (共益費含む)	6,026 千円	
	貸倒損失相当額	0	敷金・保証金等	6,108 千円	
(C) 賃貸事業費用	小計	15,605	稼働率 (面積ベース)	89.2%	
	維持管理費	3,549	<b>建物状況調査報告書の概要</b>		
	水道光熱費	770	調査会社	NKS J リスクマネジメント株式会社	
	管理委託費	2,360	調査書年月	平成 23 年 1 月	
	公租公課	3,930	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	3,539	長期修繕費 (12 年間)	4,710 千円	
	修繕費 (原状回復費含む)	1,099	建物再調達価格	471 百万円	
	その他経費	250	<b>地震 PML 評価報告書の概要</b>		
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)		67,242	予想損失率	2.29%	
(E) 一時金の運用益		0	<b>担保設定の有無</b>		
(F) 資本的支出		1,193	予定無し		
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)		66,049			
<b>特記事項</b>					
該当事項はありません。					

C-53) レジディア文京本駒込

特定資産の種類	不動産	取得予定日	平成 23 年 3 月 30 日	取得予定価格	2,340 百万円
<b>物件特性</b>					
東京メトロ南北線「本駒込」駅から徒歩 5 分であり、都心主要部への交通アクセスは良好。交通利便性、閑静で落ち着いた周辺環境等から、マンションを中心とした居住環境に適したエリアです。					
<b>物件概要</b>					
所在地	住居表示	東京都文京区本駒込 3 丁目 29 番 1 号			
土地	所有形態	所有権 (予定)	用途地域	商業地域、第一種中高層住居専用地域	
	面積	642.79 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	600%/80%、300%/60%	
建物	所有形態	所有権 (予定)	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	4,573.32 m <sup>2</sup>	シングル・タイプ	70	
	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	14	
	用途	共同住宅、車庫	ファミリー・タイプ	14	
	建築時期	平成 20 年 3 月	ラージ・タイプ	-	
	確認検査機関	株式会社東京建築検査機構	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	株式会社トゥエィアーキテクト	その他	-	
	構造設計者	株式会社トゥエィアーキテクト	信託受託者	-	
工事施工者	東レ建設株式会社	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	-	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)		
<b>不動産鑑定評価書の概要</b>					
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 1 月 1 日	
鑑定評価額	2,420 百万円		直接還元利回り	5.3%	
直接還元価格	2,430 百万円		割引率	5.1%	
DCF 価格	2,410 百万円		最終還元利回り	5.5%	
<b>直接還元価格算出の前提収支</b> (金額単位 : 千円)			<b>賃貸借の状況</b> (平成 23 年 1 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	170,174	賃貸可能戸数	98	
	賃貸料収入	168,894	賃貸戸数	95	
	その他収入	1,280	賃貸可能面積	3,488.24 m <sup>2</sup>	
(B) 有効総収益	小計	161,427	賃貸面積	3,385.40 m <sup>2</sup>	
	空室等損失相当額	8,746	月額賃料 (共益費含む)	13,350 千円	
	貸倒損失相当額	0	敷金・保証金等	19,868 千円	
(C) 賃貸事業費用	小計	30,165	稼働率 (面積ベース)	97.1%	
	維持管理費	5,697	<b>建物状況調査報告書の概要</b>		
	水道光熱費	2,532	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	4,804	調査書年月	平成 23 年 2 月	
	公租公課	7,904	緊急修繕費	-	
	損害保険料	242	短期修繕費 (1 年以内)	-	
	賃貸募集経費	5,491	長期修繕費 (12 年間)	15,601 千円	
	修繕費 (原状回復費含む)	3,292	建物再調達価格	960 百万円	
	その他経費	200	<b>地震 PML 評価報告書の概要</b>		
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)	131,262		予想損失率	10.54%	
(E) 一時金の運用益	375		<b>担保設定の有無</b>		
(F) 資本的支出	2,770		予定無し		
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)	128,866				
<b>特記事項</b>					
該当事項はありません。					

R-35) レジディア谷町

特定資産の種類	不動産	取得予定日	平成 23 年 3 月 1 日	取得予定価格	1,100 百万円
<b>物件特性</b>					
地下鉄谷町線・長堀鶴見緑地線「谷町六丁目」駅から徒歩 4 分、地下鉄中央線「谷町四丁目」駅から徒歩 6 分と、2 駅 3 路線の利用が可能であり、主要ターミナル駅への接近性を背景に、通勤・通学の便に優れたエリアに位置します。					
<b>物件概要</b>					
所在地	住居表示	大阪府大阪市中央区十二軒町 7 番-1			
土地	所有形態	所有権 (予定)	用途地域	商業地域	
	面積	702.10 ㎡	容積率 / 建ぺい率	400%/80%	
建物	所有形態	所有権 (予定)	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	2,979.75 ㎡	シングル・タイプ	108	
	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	-	
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	-	
	建築時期	平成 20 年 8 月	ラージ・タイプ	-	
	確認検査機関	建築検査機構株式会社	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	株式会社福嶋洋一建築研究所	その他	-	
	構造設計者	株式会社福嶋洋一建築研究所	信託受託者	-	
工事施工者	株式会社榎並工務店	PM 会社	株式会社長谷工ライブネット (予定)		
前所有者	-	-	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	パス・スルー型 (予定)	
<b>不動産鑑定評価書の概要</b>					
不動産鑑定会社	森井総合鑑定株式会社		価格時点	平成 22 年 12 月 8 日	
鑑定評価額	1,190 百万円		直接還元利回り	6.1%	
直接還元価格	1,210 百万円		割引率	5.7%	
DCF 価格	1,170 百万円		最終還元利回り	6.4%	
<b>直接還元価格算出の前提收支</b> (金額単位 : 千円)			<b>賃貸借の状況</b> (平成 23 年 1 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	99,054	賃貸可能戸数	108	
	賃貸料収入	97,540	賃貸戸数	105	
	その他収入	1,514	賃貸可能面積	2,655.18 ㎡	
(B) 有効総収益	小計	93,058	賃貸面積	2,584.22 ㎡	
	空室等損失相当額	5,996	月額賃料 (共益費含む)	7,502 千円	
	貸倒損失相当額	0	敷金・保証金等	4,268 千円	
(C) 賃貸事業費用	小計	18,798	稼働率 (面積ベース)	97.3%	
	維持管理費	2,807	<b>建物状況調査報告書の概要</b>		
	水道光熱費	1,446	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	2,316	調査書年月	平成 23 年 1 月	
	公租公課	5,220	緊急修繕費	-	
	損害保険料	169	短期修繕費 (1 年以内)	-	
	賃貸募集経費	5,078	長期修繕費 (12 年間)	14,042 千円	
	修繕費 (原状回復費含む)	1,762	建物再調達価格	670 百万円	
	その他経費	-	<b>地震 PML 評価報告書の概要</b>		
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)		74,260	予想損失率	10.08%	
(E) 一時金の運用益		90	<b>担保設定の有無</b>		
(F) 資本的支出		819	予定無し		
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)		73,531			
<b>特記事項</b>					
該当事項はありません。					

R-36) レジディア久屋大通

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	平成 23 年 3 月 10 日	取得予定価格	652 百万円
<b>物件特性</b>					
市営地下鉄桜通線「久屋大通」駅から徒歩 4 分。名古屋市における商業中心地である栄地区から 1 km 圏内に位置し、都心に近接した立地でありながら、比較的落ち着いた住環境が形成されており、住宅地としても利便性と居住性を兼ね備えた人気の高いエリアとなっています。					
<b>物件概要</b>					
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中区泉一丁目 10 番 18 号			
土地	所有形態	所有権 (予定)	用途地域	商業地域	
	面積	358.76 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	500%/80%	
建物	所有形態	所有権 (予定)	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	1,983.41 m <sup>2</sup>	シングル・タイプ	51	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建	コンパクト・タイプ	6	
	用途	共同住宅、駐車場	ファミリー・タイプ	-	
	建築時期	平成 19 年 2 月	ラージ・タイプ	-	
	確認検査機関	中部住宅保証株式会社	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	矢作建設工業株式会社一級建築士事務所	その他	-	
	構造設計者	矢作建設工業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	矢作建設工業株式会社	PM 会社	株式会社長谷工ライブネット (予定)	
前所有者	-		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	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)	
<b>不動産鑑定評価書の概要</b>					
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 1 月 7 日	
鑑定評価額	740 百万円		直接還元利回り	6.0%	
直接還元価格	746 百万円		割引率	5.8%	
DCF 価格	737 百万円		最終還元利回り	6.2%	
<b>直接還元価格算出の前提収支</b> (金額単位 : 千円)			<b>賃貸借の状況</b> (平成 23 年 1 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	63,863	賃貸可能戸数	57	
	賃貸料収入	61,332	賃貸戸数	48	
	その他収入	2,530	賃貸可能面積	1,684.19 m <sup>2</sup>	
(B) 有効総収益	小計	59,575	賃貸面積	1,346.39 m <sup>2</sup>	
	空室等損失相当額	4,287	月額賃料 (共益費含む)	3,871 千円	
	貸倒損失相当額	0	敷金・保証金等	5,903 千円	
(C) 賃貸事業費用	小計	13,687	稼働率 (面積ベース)	79.9%	
	維持管理費	3,056	<b>建物状況調査報告書の概要</b>		
	水道光熱費	794	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	1,711	調査書年月	平成 23 年 1 月	
	公租公課	3,466	緊急修繕費	-	
	損害保険料	106	短期修繕費 (1 年以内)	-	
	賃貸募集経費	1,212	長期修繕費 (12 年間)	8,224 千円	
	修繕費 (原状回復費含む)	1,389	建物再調達価格	429 百万円	
	その他経費	1,949	<b>地震 PML 評価報告書の概要</b>		
	(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)	45,888	予想損失率	13.97%	
(E) 一時金の運用益	87	<b>担保設定の有無</b>			
(F) 資本的支出	1,239	予定無し			
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)	44,736				
<b>特記事項</b>					
該当事項はありません。					



R-37) レジディア仙台宮町

特定資産の種類	信託受益権 (予定)	取得予定日	平成 23 年 3 月 10 日	取得予定価格	529 百万円
<b>物件特性</b>					
JR 仙山線「東照宮」駅から徒歩 7 分。周辺には東北大学をはじめ多くの教育施設が立地しており、また都心部に隣接しているため、その立地性及び利便性等から単身者層を中心に底堅い賃貸需要が認められるエリアです。					
<b>物件概要</b>					
所在地	住居表示	宮城県仙台市青葉区宮町 4 丁目 3 番 26 号			
土地	所有形態	所有権 (予定)	用途地域	第二種住居地域	
	面積	1,053.80 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	200%/60%	
建物	所有形態	所有権 (予定)	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	2,266.81 m <sup>2</sup>	シングル・タイプ	54	
	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	13	
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	-	
	建築時期	平成 20 年 1 月	ラージ・タイプ	-	
	確認検査機関	財団法人宮城県建築住宅センター	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	株式会社 BAU 建築設計室	その他	-	
	構造設計者	株式会社 BAU 建築設計室	信託受託者	住友信託銀行株式会社 (予定)	
	工事施工者	大木建設株式会社	PM 会社	株式会社ジェイ・エス・ビー (予定)	
前所有者	-		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	伊藤忠商事株式会社		マスターリース種別	住戸：賃料保証型 (予定) 駐車場その他：パス・スルー型 (予定)	
<b>不動産鑑定評価書の概要</b>					
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 1 月 1 日	
鑑定評価額	587 百万円		直接還元利回り	6.4%	
直接還元価格	576 百万円		割引率	6.6%	
DCF 価格	591 百万円		最終還元利回り	6.6%	
<b>直接還元価格算出の前提収支</b> (金額単位 : 千円)			<b>賃貸借の状況</b> (平成 23 年 1 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	賃貸料収入	56,918	賃貸可能戸数	67	
	賃貸料収入	54,875	賃貸戸数	67	
	その他収入	2,043	賃貸可能面積	2,005.48 m <sup>2</sup>	
(B) 有効総収益 小計	空室等損失相当額	52,155	賃貸面積	2,005.48 m <sup>2</sup>	
	貸倒損失相当額	4,762	月額賃料 (共益費含む)	3,658 千円	
	貸倒損失相当額	0	敷金・保証金等	3,658 千円	
(C) 賃貸事業費用 小計	維持管理費	14,176	稼働率 (面積ベース)	100.0%	
	水道光熱費	2,911	<b>建物状況調査報告書の概要</b>		
	管理委託費	1,455	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	
	公租公課	1,564	調査書年月	平成 23 年 1 月	
	損害保険料	3,695	緊急修繕費	-	
	賃貸募集経費	104	短期修繕費 (1 年以内)	-	
	修繕費 (原状回復費含む)	1,693	長期修繕費 (12 年間)	8,734 千円	
	その他経費	1,190	建物再調達価格	421 百万円	
		1,560	<b>地震 PML 評価報告書の概要</b>		
	(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)	37,979	予想損失率	3.07%	
(E) 一時金の運用益	70	<b>担保設定の有無</b>			
(F) 資本的支出	1,216	予定無し			
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)	36,833				
<b>特記事項</b>					
該当事項はありません。					

R-38) レジディア広瀬通

特定資産の種類	信託受益権 (予定)	取得予定日	平成 23 年 3 月 10 日	取得予定価格	494 百万円
<b>物件特性</b>					
<p>仙台市営地下鉄南北線「広瀬通」駅から徒歩 10 分、「仙台」駅まで 1 駅約 2 分の距離に位置し、仙台市中心商業地域の徒歩圏に位置します。周辺には東北大学をはじめ多くの教育施設が立地しており、その立地性及び利便性等から単身者層を中心に底堅い賃貸需要が認められるエリアです。</p>					
<b>物件概要</b>					
所在地	住居表示	宮城県仙台市青葉区立町 5 番 13 号			
土地	所有形態	所有権 (予定)	用途地域	商業地域	
	面積	336.72 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	500%/80%	
建物	所有形態	所有権 (予定)	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	1,776.35 m <sup>2</sup>	シングル・タイプ	63	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建	コンパクト・タイプ	-	
	用途	共同住宅、駐車場、駐輪場	ファミリー・タイプ	-	
	建築時期	平成 22 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 BAU 建築設計室	その他	-	
	構造設計者	中央構造エンジニアリング一級建築士事務所	信託受託者	住友信託銀行株式会社 (予定)	
	工事施工者	大木建設株式会社	PM 会社	株式会社ジェイ・エス・ビー (予定)	
前所有者	-	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	伊藤忠商事株式会社	マスターリース種別	住戸：賃料保証型 (予定) 駐車場その他：パス・スルー型 (予定)		
<b>不動産鑑定評価書の概要</b>					
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 1 月 1 日	
鑑定評価額	549 百万円		直接還元利回り	6.3%	
直接還元価格	542 百万円		割引率	6.5%	
DCF 価格	552 百万円		最終還元利回り	6.5%	
<b>直接還元価格算出の前提収支</b> (金額単位 : 千円)			<b>賃貸借の状況</b> (平成 23 年 1 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	49,293		賃貸可能戸数	63	
	賃貸料収入	49,290	賃貸戸数	63	
	その他収入	3	賃貸可能面積	1,564.29 m <sup>2</sup>	
(B) 有効総収益 小計	46,289		賃貸面積	1,564.29 m <sup>2</sup>	
	空室等損失相当額	3,004	月額賃料 (共益費含む)	3,498 千円	
	貸倒損失相当額	0	敷金・保証金等	3,498 千円	
(C) 賃貸事業費用 小計	11,060		稼働率 (面積ベース)	100.0%	
	維持管理費	2,271	<b>建物状況調査報告書の概要</b>		
水道光熱費	1,135	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	1,388	調査書年月	平成 23 年 1 月		
公租公課	3,191	緊急修繕費	-		
損害保険料	99	短期修繕費 (1 年以内)	-		
賃貸募集経費	1,573	長期修繕費 (12 年間)	8,687 千円		
修繕費 (原状回復費含む)	1,039	建物再調達価格	404 百万円		
その他経費	360	<b>地震 PML 評価報告書の概要</b>			
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)	35,228	予想損失率	2.69%		
(E) 一時金の運用益	67	<b>担保設定の有無</b>			
(F) 資本的支出	1,166	予定無し			
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)	34,130				
<b>特記事項</b>					
該当事項はありません。					

[上記表の記載事項の説明]

(イ) 「物件特性」欄に関する説明

- 「物件特性」欄は、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作成の信託不動産又は不動産に係る不動産鑑定評価書における記載に基づき記載しています。

(ロ) 「物件概要」欄に関する説明

- 原則として、平成 23 年 1 月 31 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」欄には、登記簿上表示されている地積を記載しています。
- 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」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数値を記載しています。
- 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数値を記載しています。
- 建物の「延床面積」、「構造・階数」、「用途」及び「建築時期」の各欄は、信託不動産又は不動産の登記簿上の記載に基づいています。
- 建物の「用途」欄には、信託不動産又は不動産の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。
- 「賃貸可能面積」欄には、本日現在、信託不動産又は不動産について本投資法人の取得予定部分における賃貸可能面積を記載しており、現所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。
- 「賃貸可能戸数」欄には、本日現在、信託不動産又は不動産について賃貸が可能な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。
- 「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。また、本日現在において、信託契約が締結されていない不動産については「－」と記載しています。
- 「マスターリース会社」欄には、本日現在においてマスターリース契約を信託不動産所有者又は本投資法人との間で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、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」としています。なお、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転借人が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、本日現在において信託不動産又は不動産について PM 業務の委託を予定している 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場合には、再委託先である PM 会社を記載しています。
- (ハ) 「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、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作成の信託不動産又は不動産に係る不動産鑑定評価書の記載に基づいて記載しています。
  - ・ 金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (ニ) 「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、信託不動産又は不動産の不動産鑑定評価書に基づき記載しています。
- (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

上記取得予定資産のうち、C-53 レジディア文京本駒込（以下、「当該物件」といいます。）に係る売買契約（以下、「本売買契約」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1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。

本売買契約においては、本投資法人または売主に本売買契約の条項につき違反があったときは、その相手方は本売買契約を解除し、違約金として契約解除された当該物件の売買代金の20%相当額を請求することができるものとされていますが、本投資法人に帰責事由がある場合を除き、本投資法人は売買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

##### 1) C-52 レジディア文京湯島Ⅲ

商号	伊藤忠都市開発株式会社
本店所在地	東京都港区赤坂二丁目9番11号
代表者	代表取締役 辻村 茂
資本の額	10,225百万円
大株主	伊藤忠商事株式会社
主な事業の内容	マンション、戸建等の建設・分譲事業、不動産の運用・管理・コンサルティング事業 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19.4%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。

2) R-36 レジディア久屋大通、R-37 レジディア仙台宮町、R-38 レジディア広瀬通

商号	伊藤忠商事株式会社
本店所在地	大阪府大阪市中央区久太郎町四丁目1番3号
代表者	代表取締役 岡藤 正広
資本の額	202,241百万円
大株主	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(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。

上記の4物件を除く取得予定資産の売主は国内の一般事業会社3社ですが、売主の意向により、詳細については開示いたしません。なお、当該売主は、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いたしません。

6. 物件取得者等の状況

1) C-52 レジディア文京湯島Ⅲ

物件所有者等の状況	現所有者	前所有者
会社名・氏名	伊藤忠都市開発株式会社	—
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	—
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	—	—

2) R-36 レジディア久屋大通

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	—
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もの以外
取得経緯・理由等	短期保有目的	—
取得価格 (その他費用を含む)	前所有者との守秘義務により開示が認められておりません。	—
引渡時期	平成22年12月17日	—

3) R-37 レジディア仙台宮町

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	—
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	—
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	—	—

4) R-38 レジディア広瀬通

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	—
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	—
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	—	—

7. 取得資産にかかる資産運用会社の利害関係について

(1) 上記取得予定資産のうち「R-36 レジディア久屋大通」「R-37 レジディア仙台宮町」「R-38 レジディア広瀬通」の取得先である伊藤忠商事株式会社及び「C-52 レジディア文京湯島Ⅲ」の取得先である伊藤忠都市開発株式会社は、資産運用会社の内部規程で定める利害関係者（投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等を含み、以下「利害関係者」といいます。）に該当します。そのため、信託受益権譲渡契約の締結に関して、内部規程に従い所要の手続を経ていきます。

(2) 本投資法人は、上記取得予定資産のうち「P-86 レジディア芝浦K A I G A N」「C-52 レジディア文京湯島Ⅲ」及び「C-53 レジディア文京本駒込」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-86 レジディア芝浦K A I G A N」及び「R-38 レジディア広瀬通」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については、それぞれ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。

対象物件) C-52 レジディア文京湯島Ⅲ、C-53 レジディア文京本駒込、R-35 レジディア谷町、R-36 レジディア久屋大通、R-37 レジディア仙台宮町

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 2 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 構造計算書の中に意図的な改竄操作が為されている箇所は見受けられず、設計当時の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

上記取得予定資産のうち、「R-35 レジディア谷町」に係る媒介者の概要は以下の通りです。

商号	株式会社長谷工ライブネット
本店所在地	東京都港区芝二丁目 29 番 14 号
代表者	代表取締役 木下 寛
資本金	1,000 百万円
手数料	非開示（媒介者より同意が得られなかったため）
本投資法人又は資産運用会社との関係	なし

上記 1 物件以外の取得予定資産につき、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

平成22年10月15日付中間決算短信で公表した平成23年1月期（平成22年3月1日～平成23年1月31日）及び平成23年7月期（平成23年2月1日～平成23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、変更はありません。

## 11. その他

本投資法人は、本物件の引渡時に、資産取得に係る情報開示を改めて行う予定です。

以 上

### <添付資料>

- ・ 補足資料
  - ①本プレスリリース及び本日付「資産の譲渡に関するお知らせ」で開示致しましたレジディア赤坂檜町の譲渡について
  - ②合併後本日現在までの物件入替状況について
- ・ 参考資料 取得予定資産の外観写真

\* 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 本プレスリリース及び本日付「資産の譲渡に関するお知らせ」で開示致しましたレジディア赤坂檜町の譲渡について

■本件取得資産について

物件名	築年数	鑑定NOI利回り (注)	取得理由
(P-86)レジディア芝浦KAIGAN	1.1年	5.8%	ポートフォリオ全体の実績NOI利回りより相対的に鑑定NOI利回りが高く且つ築年数が浅いため、ポートフォリオの収益力強化に寄与すると判断したため。
(C-52)レジディア文京湯島Ⅲ	2.2年	6.0%	
(C-53)レジディア文京本駒込	3.1年	5.6%	
(R-35)レジディア谷町	2.5年	6.8%	
(R-36)レジディア久屋大通	4.1年	7.0%	
(R-37)レジディア仙台宮町	3.1年	7.2%	
(R-38)レジディア広瀬通	1.0年	7.1%	

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

■同日付譲渡資産について

物件名	築年数	実績NOI利回り (注)	譲渡理由
(P-1)レジディア赤坂檜町	6.2年	3.8%	ポートフォリオ全体の実績NOI利回りより実績NOI利回りが低く、将来の収益予想において下振れリスクが想定されるため。

(注) 実績NOI利回り=直近期実績NOI(年換算)÷取得価格×100

実績NOI利回りの算出に当たっては、年換算した第1中間期の実績NOIを取得価格で除して算出しています。

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(予定含む)
売買棟数	13 棟	19 棟
取得価格合計	19,111 百万円	23,767 百万円
売買代金合計(a)	19,111 百万円	20,123 百万円
鑑定評価額又は調査価格合計(b)(注1)	20,691 百万円	21,821 百万円
比率(a)÷(b)×100%	92.4 %	92.2 %
加重平均 NOI 利回り	6.3 % (注2)	4.9 % (注3)
加重平均築年数(注4)	1.8 年	9.1 年
主なエリア・タイプ	東京 23 区及び政令指定都市の シングル・タイプ	都心主要 7 区及び政令指定 都市のコンパクト・ファミリー・ タイプ、築古の物件

(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=譲渡時の直近期実績NOIの合計(年換算)÷取得価格の合計×100

※第1中間期以前に売却した物件については直近期がないため、第1期開始直前の6ヶ月(2009年9月から2010年2月まで)の実績NOIを採用しており、第1中間期以降の譲渡物件については第1中間期の実績NOI利回りを採用しております。

(注4) 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	△57	△94	△66	△36	0	5	△248
都心部	428	65	△17	7	0	△1	482
首都圏	△35	△1	0	0	91	1	56
政令指定都市等	171	△145	△91	△21	0	△17	△103
合計	507	△175	△174	△50	91	△12	187

■ 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)	3,419 億円
保有物件数	182 棟
保有賃貸可能戸数	14,423 戸
賃貸可能面積	543,870 m <sup>2</sup>

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	3,419 億円	100.0 %
P(都心主要7区)	1,704 億円	49.8 %
C(都心部)	910 億円	26.6 %
S(首都圏)	399 億円	11.7 %
R(政令指定都市)	405 億円	11.9 %

以上

(参考資料) 取得予定資産の外観写真

P-86) レジディア芝浦KAIKAN



C-52) レジディア文京湯島Ⅲ



C-53) レジディア文京本駒込



R-35) レジディア谷町



R-36) レジディア久屋大通



R-37) レジディア仙台宮町



R-38) レジディア広瀬通

