

2015年1月30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)

(訂正) 資産の取得に関するお知らせ《レジディア南品川他 8 物件》

アドバンス・レジデンス投資法人2015年1月29日付プレスリリース「資産の取得に関するお知らせ《レジディア南品川他8物件》」の内容の一部を下記の通り訂正いたします。

記

■訂正箇所：(補足資料)「1. 本プレスリリースにて開示いたしました取得予定資産について」の下線部分

(訂正前)

(8)	C-82) レジディア日本橋馬喰町Ⅱ	1,975	<u>3.0</u> 年	4.9%	4.3%
(9)	C-83) レジディア日本橋馬喰町Ⅲ	1,833	7.1年	5.3%	4.4%
9物件合計		13,610	<u>6.0</u>年	5.2%	4.5%

(訂正後)

(8)	C-82) レジディア日本橋馬喰町Ⅱ	1,975	<u>1.0</u> 年	4.9%	4.3%
(9)	C-83) レジディア日本橋馬喰町Ⅲ	1,833	7.1年	5.3%	4.4%
9物件合計		13,610	<u>5.7</u>年	5.2%	4.5%

■訂正箇所：(補足資料)「2. 合併後本日現在までの物件入替状況について」の下線部分

(訂正前)

加重平均築年数 ^(注5)	<u>5.0</u> 年	13.1 年
-------------------------	--------------	--------

(訂正後)

加重平均築年数 ^(注5)	<u>4.9</u> 年	13.1 年
-------------------------	--------------	--------

なお、次ページ以降に訂正版のプレスリリースを添付いたします。

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.adr-reit.com>

2015年1月29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《レジディア南品川他8物件》

アドバンス・レジデンス投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する資産運用会社であるADインベストメント・マネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、成長戦略の一環として、国内不動産の取得(以下「本取得」といいます。)につき下記のとおり決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本取得について

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

No.	物件番号	取得予定資産の名称 ^(注1)	取得予定資産の種類 ^(注2)	取得予定価格(円) ^(注3)
(1)	P-103	レジディア南品川	信託受益権(予定)	1,177,000,000
(2)	P-104	チェスターコート御茶ノ水	信託受益権	3,117,000,000
(3)	P-105	レジディア神田岩本町Ⅱ (チェスターハウス岩本町)	信託受益権	1,280,000,000
(4)	P-106	レジディア品川 (チェスターハウス品川)	信託受益権	980,000,000
(5)	C-79	レジディア秋葉原 (チェスターハウス秋葉原)	信託受益権	977,300,000
(6)	C-80	レジディア浅草吾妻橋 (チェスターハウス吾妻橋)	信託受益権	876,000,000
(7)	C-81	レジディア大森Ⅲ (アルティス大森北)	信託受益権(予定)	1,395,000,000
(8)	C-82	レジディア日本橋馬喰町Ⅱ	信託受益権(予定)	1,975,000,000
(9)	C-83	レジディア日本橋馬喰町Ⅲ (チェスターコート浅草橋)	信託受益権	1,833,000,000
9物件合計				13,610,300,000

(注1) 本投資法人は、一部の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) 取得予定資産のうち、P-103)レジディア南品川、C-81)レジディア大森Ⅲ、C-82)レジディア日本橋馬喰町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、取得予定資産の不動産売買契約書又は信託受益権譲渡契約書に記載された売買金額(取得に要した諸費用(公租公課等)を含まない金額)をいいます。

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

そのような環境を見据え、本投資法人は不動産売買市場が過熱する以前より、運用会社独自のネットワークによって得た物件について、優先交渉権を確保し将来の取得候補物件としてストックする目的で匿名組合出資^(注4)を行って参りました。

本取得の取得先は、9物件中6物件が、係る取組みの一環として本投資法人が出資を行ってい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。残りの3物件は本資産運用会社のスポンサーである伊藤忠商事株式会社からのスポンサーパイプラインとなっています。

取得予定資産は東京23区に所在する築浅物件ですが、全体での償却後利回り^(注5)は4.5%と東京23区における既存ポートフォリオの2014年7月期の実績償却後利回り^(注5)4.1%に加え、既存ポートフォリオ全体の実績償却後利回り^(注5)4.4%をも上回る高い収益力を有する物件ラインナップとなっており、且つ築年数も既存ポートフォリオの平均を下回ることから、投資主価値の向上に資する物件取得であると考えています。なお、本取得における取得予定価格は鑑定評価額をおよそ8%下回っています。

(注4) 当該匿名組合出資の詳細につきましては、2013年6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」をご参照ください。

(注5) 取得予定資産における償却後利回りは、取得予定資産に係る「(取得時の鑑定評価書における直接還元法上の年間NOI合計-減価償却費年額合計)÷取得予定価格の合計×100」で算出しています。なお、取得予定資産に係る減価償却費は取得時点において、本投資法人の既存運用資産と同じく、定額法により本投資法人が一定の仮定の下に算出した試算値であり、年額89,564千円を見込んでいます。既存ポートフォリオにおいては、「(2014年7月期における各物件の年換算実績NOIの合計-年換算実績減価償却費の合計)÷期末簿価の合計×100」で算出しています。なお、いずれも小数点第2位を四捨五入して記載しています。

本投資法人は本取得に際し、以下の特性を評価しました。

No.	物件名	物件特性
(1)	レジディア 南品川	本物件は京浜急行本線「青物横丁」駅から徒歩約3分に位置し、最寄駅から「品川」駅まで約4分、「東京」駅にも20分程度と交通利便性も良く、1Fにミニスーパーが入居していることをはじめ、周辺に生活利便施設も整っています。本物件の住戸プランは主に1K及び1LDKであり、「横浜」駅、「羽田空港」との位置関係も良好であることから、交通利便性を重視する社会人単身者やDINKS層の賃貸需要が見込まれます。
(2)	チェスターコ ート御茶ノ水	本物件は、都営地下鉄新宿線「小川町」駅から徒歩約3分、東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅から徒歩約5分に位置し、「淡路町」駅から「大手町」駅まで約2分と、交通利便性に優れています。徒歩圏にコンビニエンスストアもあり生活利便性も良好です。本物件の主な住戸プランは1Kであり、都心へ通勤する社会人単身者向け賃貸需要が見込まれるマンションです。
(3)	レジディア 神田岩本町Ⅱ	本物件は、都営地下鉄新宿線「岩本町」駅から徒歩約3分に位置し、最寄駅から「神保町」駅で都営地下鉄三田線に乗り換えて「大手町」駅まで約10分と、交通利便性に優れています。徒歩圏にスーパーマーケットもあり生活利便性も良好です。本物件の主な住戸プランは1LDKであり、都心へ通勤する社会人単身者及びDINKS向け賃貸需要が見込まれるマンションです。
(4)	レジディア 品川	本物件は、京急本線「北品川」駅から徒歩約7分、JR山手線「品川」駅から徒歩約8分に位置し、「品川」駅から「東京」駅まで約10分と、交通利便性に優れています。徒歩圏にコンビニエンスストアもあり生活利便性も良好です。本物件の主な住戸プランは1Kであり、都心へ通勤する社会人単身者向け賃貸需要が見込まれるマンションです。
(5)	レジディア 秋葉原	本物件は、JR山手線「御徒町」駅から徒歩約5分、同「秋葉原」駅から徒歩約8分に位置し、最寄駅から「東京」駅まで約6分と、交通利便性に優れています。徒歩圏にコンビニエンスストアやスーパーマーケットもあり生活利便性も良好です。本物件の主な住戸プランは1LDKであり、都心へ通勤する社会人単身者及びDINKS向け賃貸需要が見込まれるマンションです。
(6)	レジディア 浅草吾妻橋	本物件は、都営地下鉄浅草線「本所吾妻橋」駅から徒歩約3分に位置し、最寄駅から「大手町」駅まで「日本橋」駅で東京メトロ東西線に乗り換えて約20分と、交通利便性が良好です。徒歩圏にコンビニエンスストアもあり生活利便性も良好です。本物件の住戸プランは1Kであり、都心へ通勤する社会人単身者向け賃貸需要が見込まれるマンションです。
(7)	レジディア 大森Ⅲ	本物件はJR京浜東北線「大森」駅から徒歩約3分に位置し、「品川」駅まで電車で約6分、「東京」駅にも20分程度と交通利便性も良く、周辺にはアーケード付きの商店街や病院等の生活利便施設も整っています。本物件の住戸プランは1K及び1LDKであり、交通利便性を重視する社会人単身者やDINKS層の賃貸需要が見込まれます。
(8)	レジディア 日本橋馬喰町 Ⅱ	本物件はJR総武線「馬喰町」駅から徒歩約1分、都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅まで徒歩約3分と最寄り駅への接近性に優れ、「馬喰町」駅から「東京」駅まで電車で約5分と交通利便性も良く、1Fにコンビニエンスストアが入居しているほか、周辺に郵便局や銀行等の生活利便施設も整っています。本物件の住戸プランは1K、1LDK及び2LDKであり、交通利便性を重視する社会人単身者やDINKS層の賃貸需要が見込まれます。
(9)	レジディア 日本橋馬喰町 Ⅲ	本物件は、JR総武線「浅草橋」駅から徒歩約4分、JR横須賀線・総武線「馬喰町」駅徒歩約4分に位置している他、「馬喰横山」駅や「東日本橋」駅、「秋葉原」駅も徒歩圏内にあり、「浅草橋」駅から「東京」駅まで約10分と交通利便性に優れています。徒歩圏にスーパーマーケットもあり生活利便性も良好です。本物件の住戸プランは1LDK及び2LDKであり、都心へ通勤する社会人単身者及びDINKS向け賃貸需要が見込まれるマンションです。

2. 取得の概要

No.	(1)	(2)	(3)
物件の名称	レジディア 南品川	チェスターコート 御茶ノ水	レジディア 神田岩本町Ⅱ
取得予定資産	信託受益権 (予定)	信託受益権	信託受益権
取得予定価格	1,177 百万円	3,117 百万円	1,280 百万円
鑑定評価額	1,230 百万円	3,510 百万円	1,430 百万円
売主	伊藤忠商事株式会社	合同会社 RISING 4	合同会社 RISING 4
前所有者	-	非開示	非開示
契約締結予定日	2015 年 1 月 29 日		
取得予定日	2015 年 3 月 19 日	2015 年 4 月 14 日	2015 年 4 月 14 日
取得資金	借入れ*及び手元資金 (予定)		
決済方法	引渡時全額支払		
担保設定の有無	なし		

No.	(4)	(5)	(6)
物件の名称	レジディア 品川	レジディア 秋葉原	レジディア 浅草吾妻橋
取得予定資産	信託受益権	信託受益権	信託受益権
取得予定価格	980 百万円	977 百万円	876 百万円
鑑定評価額	1,080 百万円	1,080 百万円	995 百万円
売主	合同会社 RISING 4	合同会社 RISING 4	合同会社 RISING 4
前所有者	非開示	非開示	非開示
契約締結予定日	2015 年 1 月 29 日		
取得予定日	2015 年 4 月 14 日		
取得資金	借入れ*及び手元資金 (予定)		
決済方法	引渡時全額支払		
担保設定の有無	なし		

No.	(7)	(8)	(9)
物件の名称	レジディア 大森Ⅲ	レジディア 日本橋馬喰町Ⅱ	レジディア 日本橋馬喰町Ⅲ
取得予定資産	信託受益権 (予定)	信託受益権 (予定)	信託受益権
取得予定価格	1,395 百万円	1,975 百万円	1,833 百万円
鑑定評価額	1,450 百万円	2,050 百万円	1,990 百万円
売主	伊藤忠商事株式会社	伊藤忠商事株式会社	合同会社 RISING 4
前所有者	建物部分：東京センチュリーリース株式会社	-	非開示
契約締結予定日	2015 年 1 月 29 日		
取得予定日	2015 年 4 月 14 日		
取得資金	借入れ*及び手元資金 (予定)		
決済方法	引渡時全額支払		
担保設定の有無	なし		

※借入れの詳細につきましては、決定次第改めてお知らせ致します。

3. 取得予定資産の内容

No.	(1)	(2)	(3)
物件番号	P-103	P-104	P-105
物件名	レジディア南品川	チェスターコート御茶ノ水	レジディア神田岩本町Ⅱ
住居表示	東京都品川区南品川三丁目 6 番 53 号	東京都千代田区神田小川町三丁目 2 番地 66 他	東京都千代田区岩本町二丁目 12 番 6 号

土地			
所有形態	所有権	所有権 (敷地権 持分 432,367 分の 375,636)	所有権
面積	856.51 ㎡	691.64 ㎡ (敷地全体)	295.08 ㎡ (注)
用途地域	近隣商業地域/準工業地域	商業地域	商業地域
容積率/建ぺい率	300%/80%、300%/60%	700%/80%、500%/80%	700%/80%、600%/80%

(注) 私道負担部分(約 16.67 ㎡)を含みます。

建物			
所有形態	所有権	区分所有権 (持分 432,367 分の 375,636)	所有権
延床面積	1,998.67 ㎡	5,669.17 ㎡(建物全体の面積)	2,189.90 ㎡
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 14 階建	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 13 階建
用途	共同住宅・店舗	居宅	共同住宅
建築時期	2013 年 10 月	2007 年 3 月	2007 年 4 月
建築検査機関	日本 ERI 株式会社	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター	千代田区
設計者	内野建設株式会社 1 級建築士事務所	有限会社都市環境建築設計事務所	株式会社横峯設計
構造設計者	株式会社柴田建築構造	想設計	株式会社横峯設計
工事施工者	内野建設株式会社	川田工業株式会社	株式会社白石

信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社(予定)	三井住友信託銀行株式会社	三井住友信託銀行株式会社
プロパティマネジメント会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
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	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
マスターリース種別	パス・スルー型	パス・スルー型	パス・スルー型

建物状況調査報告書の概要				
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
調査年月日	2014 年 10 月 14 日	2014 年 9 月 22 日	2014 年 9 月 22 日	2014 年 9 月 22 日
緊急修繕費	-	-	-	-
短期修繕費(1 年以内)	-	-	-	-
長期修繕費(12 年以内)	18,441 千円	60,399 千円 ※持分割合	26,780 千円	26,780 千円
建物再調達価格	430,000 千円	1,074,000 千円 ※建物全体	394,000 千円	394,000 千円

予想損失率(PML)	8.7%	2.4%	2.8%
------------	------	------	------

賃貸借の状況			
時点	2014 年 12 月 31 日現在	2014 年 12 月 31 日現在	2014 年 12 月 31 日現在
テナント総数	1	1	1
賃貸可能戸数	50 戸	118 戸	48 戸
賃貸戸数	50 戸	107 戸	44 戸
賃貸可能面積	1,515.01 ㎡	3,756.36 ㎡	1,841.16 ㎡
賃貸面積	1,515.01 ㎡	3,337.80 ㎡	1,672.52 ㎡
面積稼働率	100%	88.9%	90.8%
月額賃料	5,959 千円	15,278 千円	6,354 千円
敷金等	7,008 千円	24,301 千円	9,769 千円

住戸タイプ			
シングル	42 戸	96 戸	12 戸
コンパクト	6 戸	11 戸	36 戸
ファミリー	1 戸	11 戸	-
ラージ	-	-	-
ドミトリー	-	-	-
その他	1 戸	-	-

特記事項			
	該当事項はありません。	本件土地と北東側隣接地(2 番 28、2 番 60、2 番 61、2 番 62)との間の境界が未確定です。	該当事項はありません。

No.	(4)	(5)	(6)
物件番号	P-106	C-79	C-80
物件名	レジディア品川	レジディア秋葉原	レジディア浅草吾妻橋
住居表示	東京都品川区北品川一丁目13番2号	東京都台東区上野五丁目3番6号	東京都墨田区吾妻橋一丁目7番6号

土地			
所有形態	所有権	所有権	地上権
面積	325.30 m ²	287.71 m ²	280.94 m ²
用途地域	準工業地域	商業地域	商業地域、近隣商業地域
容積率/建ぺい率	400%/60%	600%/80%	500%/80%、300%/80%

建物			
所有形態	所有権	所有権	所有権
延べ床面積	1,461.08 m ²	1,604.40 m ²	1,441.35 m ²
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建
用途	共同住宅	共同住宅	共同住宅・車庫・ゴミ置場
建築時期	2007 年 6 月	2007 年 4 月	2007 年 9 月
建築検査機関	品川区	日本 ERI 株式会社	財団法人住宅金融普及協会
設計者	有限会社都市環境建築設計事務所	株式会社横峯設計	株式会社ラカンデザイン研究所
構造設計者	高村建築設計事務所	株式会社横峯設計	有限会社 TN 設計一級建築士事務所
工事施工者	株式会社ナカノド一建設	松井建設株式会社	株式会社合田工務店

信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	三井住友信託銀行株式会社	三井住友信託銀行株式会社
プロパティマネジメント会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
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	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
マスターリース種別	バス・スルー型	バス・スルー型	バス・スルー型

建物状況調査報告書の概要			
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
調査年月日	2014 年 9 月 25 日	2014 年 9 月 22 日	2014 年 9 月 25 日
緊急修繕費	-	-	-
短期修繕費(1 年以内)	-	-	-
長期修繕費(12 年以内)	19,443 千円	20,500 千円	20,074 千円
建物再調達価格	287,000 千円	319,000 千円	294,000 千円

予想損失率(PML)	4.0%	5.1%	3.5%
------------	------	------	------

賃貸借の状況			
時点	2014 年 12 月 31 日現在	2014 年 12 月 31 日現在	2014 年 12 月 31 日現在
テナント総数	1	1	1
賃貸可能戸数	36 戸	40 戸	60 戸
賃貸戸数	35 戸	37 戸	59 戸
賃貸可能面積	1,224.18 m ²	1,415.80 m ²	1,323.50 m ²
賃貸面積	1,181.52 m ²	1,303.22 m ²	1,301.66 m ²
面積稼働率	96.5%	92.0%	98.3%
月額賃料	4,976 千円	5,127 千円	5,095 千円
敷金等	7,799 千円	7,248 千円	7,290 千円

住戸タイプ			
シングル	14 戸	-	60 戸
コンパクト	22 戸	40 戸	-
ファミリー	-	-	-
ラージ	-	-	-
ドミトリ	-	-	-
その他	-	-	-

特記事項			
	該当事項はありません。	本件土地の一部(約 61.72 m ²)には、首都圏新都市鉄道株式会社の鉄道施設物設置のための地上権が設定(地代:無償)されています。	<p>本件土地の全部は宗教法人成就寺が所有しています。本件建物の敷地利用権は地上権設定契約に基づく地上権です。</p> <p>(1) 契約期間: 2005 年 11 月 15 日(一部土地は 2006 年 5 月 23 日)から 2067 年 11 月 15 日まで</p> <p>(2) 月額支払賃料: 75,700 円(注)</p> <p>(注) 月額支払賃料は、本件土地に賦課される公租公課の額に変更がある場合、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済条件の変動がある場合、又は近傍類似の土地の地代に比較して不相当となったときは、協議の上、地代を改定することができます。</p>

No.	(7)	(8)	(9)
物件番号	C-81	C-82	C-83
物件名	レジディア大森Ⅲ	レジディア日本橋馬喰町Ⅱ	レジディア日本橋馬喰町Ⅲ
住居表示	東京都大田区大森北一丁目 8 番 1 号	東京都中央区日本橋馬喰町二丁目 6 番 14 号	東京都中央区日本橋馬喰町二丁目 4 番 11 号

土地			
所有形態	所有権	所有権	所有権
面積	287.45 m ²	384.60 m ²	597.85 m ² (注)
用途地域	商業地域	商業地域	商業地域
容積率/建ぺい率	600%/80%	500%/80%、700%/80%	500%/80%

(注) 私道負担部分(約 115.2 m²)およびセットバック部分(約 12.6 m²)を含みます。

建物			
所有形態	所有権	所有権	所有権
延べ床面積	1,808.59 m ²	2,704.62 m ²	3,317.63 m ²
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建	鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建	鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建
用途	共同住宅・駐輪場	共同住宅・店舗・駐輪場・駐車場	共同住宅
建築時期	2012 年 12 月	2014 年 4 月	2008 年 3 月
建築検査機関	株式会社都市居住評価センター	株式会社都市居住評価センター	中央区
設計者	村本建設株式会社東京一級建築士事務所	木内建設株式会社一級建築士東京事務所	株式会社エムエーユー建築設計工房
構造設計者	村本建設株式会社東京一級建築士事務所	木内建設株式会社一級建築士事務所	有限会社エスティック一級建築士設計事務所
工事施工者	村本建設株式会社	木内建設株式会社	前田建設工業株式会社

信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社(予定)	三菱 UFJ 信託銀行株式会社(予定)	みずほ信託銀行株式会社
プロパティマネジメント会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
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	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
マスターリース種別	バス・スルー型	バス・スルー型	バス・スルー型

建物状況調査報告書の概要			
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
調査年月日	2014 年 10 月 14 日	2014 年 10 月 14 日	2014 年 9 月 25 日
緊急修繕費	-	-	-
短期修繕費(1 年以内)	-	-	-
長期修繕費(12 年以内)	17,251 千円	22,721 千円	41,576 千円
建物再調達価格	376,000 千円	516,000 千円	613,000 千円

予想損失率(PML)	3.1%	3.8%	3.7%
------------	------	------	------

賃貸借の状況			
時点	2014 年 12 月 31 日現在	2014 年 12 月 31 日現在	2014 年 12 月 31 日現在
テナント総数	1	1	1
賃貸可能戸数	65 戸	77 戸	55 戸
賃貸戸数	63 戸	77 戸	55 戸
賃貸可能面積	1,586.48 m ²	2,412.99 m ²	2,735.04 m ²
賃貸面積	1,511.30 m ²	2,412.99 m ²	2,735.04 m ²
面積稼働率	95.3%	100%	100.0%
月額賃料	6,565 千円	9,777 千円	9,949 千円
敷金等	6,660 千円	20,784 千円	13,883 千円

住戸タイプ			
シングル	52 戸	57 戸	-
コンパクト	13 戸	11 戸	44 戸
ファミリー	-	8 戸	11 戸
ラージ	-	-	-
ドミトリー	-	-	-
その他	-	1 戸	-

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

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

4. 鑑定評価書の内容

(1) P-103 レジディア南品川

価格時点：2014/12/1

鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	1,230百万円
査定項目	査定値(千円)	概要等	
収益価格	1,230,000	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算	
直接還元法による価格	1,240,000		
潜在総収益	75,872		
賃貸料収入	72,804	貸室、駐車場等について中長期的安定的に収受可能な賃料等を査定	
その他収入	3,068	礼金・更新料収入を計上	
有効総収益	72,343		
空室等損失相当額	3,529	類似不動産及び対象不動産の稼働状況等をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定	
貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、計上は不要と判断	
賃貸事業費用	13,194		
維持管理費	2,534	過年度実績をはじめ、現行の水準等を参考に対象物件の個別性を考慮して計上	
水道光熱費	800	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上	
管理委託費	1,306	現行の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上	
公租公課	4,456	平成26年度の課税標準額に基づき査定	
損害保険料	88	見積り保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上	
賃貸募集経費等	2,733	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料については新規賃料収入の0.5カ月分及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新手数料については更新料収入の半額と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上	
修繕費	856	通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準等をもとに、原状回復費を計上。修繕費は、過年度実績額、類似不動産の水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上	
その他経費	421	外部駐車場使用料及び町内会費を計上	
賃貸事業損益(NOI)	59,149		
一時金の運用益	134	運用利回りを2%として査定	
資本的支出	1,076	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びERにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上、査定	
正味純利益	58,207		
還元利回り	4.7%	基準利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定	
DCF価格	1,210,000		
割引率	4.5%	類似不動産の投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定	
最終還元利回り	4.9%	投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定	
積算価格	1,190,000		
土地比率	68.5%		
建物比率	31.5%		
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項			

鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	3,510百万円
査定項目	査定値(千円)	概要等	
収益価格	3,510,000	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算	
直接還元法による価格	3,540,000		
潜在総収益	212,125		
貸貸料収入	206,016	貸室について中長期的に安定した賃料を査定	
その他収入	6,109	更新料を計上	
有効総収益	201,519		
空室等損失相当額	10,606	類似不動産及び、対象不動産の稼働状況等をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定	
貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、計上は不要と判断	
賃貸事業費用	38,707		
維持管理費	6,700	過年度実績をはじめ、現行の水準等を参考に対象物件の個別性を考慮して査定	
水道光熱費	0	管理組合が徴収した管理費等から負担しているため、賃貸人の水光熱費負担はない	
管理委託費	5,871	現行の報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上	
公租公課	13,481	平成26年度の課税標準額に基づき査定	
損害保険料	182	見積り保険料及び類似の建物の保険料率等を考慮して査定	
賃貸募集経費等	8,684	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料については新規賃料収入の0.5カ月分及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新手数料については更新料収入の半額と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上	
修繕費	1,989	通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準等をもとに、原状回復費を計上。修繕費は、過年度実績額、類似不動産の水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上	
その他経費	1,800	組合運営費等を計上	
賃貸事業損益(NOI)	162,812		
一時金の運用益	487	運用利回りを2%として査定	
資本的支出	666	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びERにおける修繕更新費の年平均額を勘案のうえ、駐車場収入、バイク置場収入、駐輪場収入等の状況を考慮し計上	
正味純利益	162,633		
還元利回り	4.6%	基準利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定	
DCF 価格	3,470,000		
割引率	4.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定	
最終還元利回り	4.8%	投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定	
積算価格	3,290,000		
土地比率	84.0%		
建物比率	16.1%		
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項			
区分所有建物であることを考慮して評価			

(3) P-105 レジディア神田岩本町Ⅱ

価格時点：2014/12/1

鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	1,430百万円
査定項目	査定値(千円)	概要等	
収益価格	1,430,000	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算	
直接還元法による価格	1,440,000		
潜在総収益	87,419		
賃貸料収入	84,918	貸室、駐車場等について中長期的に安定した賃料を査定	
その他収入	2,501	更新料、Bフレッツ収入を計上	
有効総収益	83,468		
空室等損失相当額	3,951	類似不動産及び、対象不動産の稼働状況等をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定	
貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、計上は不要であると判断	
賃貸事業費用	15,680		
維持管理費	1,447	過年度実績額をはじめ、予定契約に基づく維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上	
水道光熱費	1,100	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上	
管理委託費	2,432	予定契約に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上	
公租公課	4,451	平成26年度の課税標準額に基づき査定	
損害保険料	86	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上	
賃貸募集経費等	3,537	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料については新規賃料収入の0.5カ月分及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新手数料については更新料収入の半額と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上	
修繕費	1,227	通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準等をもとに、原状回復費を計上。修繕費は、過年度実績額、類似不動産の水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上	
その他経費	1,400	インターネット・CATV使用料、町会費を計上	
賃貸事業損益(NOI)	67,788		
一時金の運用益	214	運用利回りを2%として査定	
資本的支出	1,562	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びERにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定	
正味純利益	66,440		
還元利回り	4.6%	基準利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定	
DCF 価格	1,410,000		
割引率	4.4%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定	
最終還元利回り	4.8%	投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定	
積算価格	1,080,000		
土地比率	73.1%		
建物比率	26.9%		
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項			

鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	1,080百万円
査定項目		査定値(千円)	概要等
収益価格		1,080,000	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による価格		1,090,000	
潜在総収益		66,241	
賃貸料収入		63,786	貸室、駐車場等について中長期的に安定した賃料を査定
その他収入		2,455	礼金、更新料、Bフレッツ電気代等を計上
有効総収益		62,552	
空室等損失相当額		3,689	類似不動産及び、対象不動産の稼働状況等をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定
貸倒損失相当額		0	賃借人の状況等を勘案し、計上は不要であると判断
賃貸事業費用		11,548	
維持管理費		1,504	過年度実績額をはじめ、現行の契約に基づく維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
水道光熱費		700	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上
管理委託費		1,807	現行の契約に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
公租公課		3,590	平成26年度の課税標準額に基づき査定
損害保険料		64	見積もり保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
賃貸募集経費等		2,594	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料については新規賃料収入の0.5カ月分及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新手数料については更新料収入の半額と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上
修繕費		1,042	原状回復費は、通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準等をもとに計上。修繕費は、過年度実績額、類似不動産の水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
その他経費		247	町内会費及びCATV利用料を計上
賃貸事業損益(NOI)		51,004	
一時金の運用益		112	運用利回りを2%として査定
資本的支出		1,134	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びERにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
正味純利益		49,982	
還元利回り		4.6%	基準利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF価格		1,060,000	
割引率		4.4%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り		4.8%	投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格		744,000	
土地比率		69.4%	
建物比率		30.6%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項			

鑑定会社	森井総合鑑定株式会社	鑑定評価額	1,080百万円
査定項目		査定値(千円)	概要等
収益価格		1,080,000	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による価格		1,100,000	
潜在総収益		69,749	
賃貸料収入		68,319	貸室、駐車場について現行条件等を基に中長期的に安定した賃料等を査定
その他収入		1,430	更新料収入等を計上
有効総収益		65,973	
空室等損失相当額		3,776	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定
貸倒損失相当額		0	保証金等により担保されているので計上しない
賃貸事業費用		12,184	
維持管理費		2,302	類似不動産の水準を参考に提示された実績及び退去率を勘案し査定
水道光熱費		976	類似不動産の水準を参考に提示された実績を基に査定
管理委託費		1,936	類似不動産の水準を参考に提示された契約を妥当と判断し採用
公租公課		2,744	実額を基に変動率、経年減価等を考慮し査定
損害保険料		79	再調達原価の0.02%相当と査定
賃貸募集経費等		2,700	募集経費を新規月額賃料の1.5ヶ月分と査定し、更新手数料は月額賃料の0.5か月分と査定
修繕費		1,351	修繕費は、ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の30%を計上。原状回復費用は、類似不動産の水準を参考に実績及び退去率を勘案し査定
その他経費		96	CATV費用を計上
賃貸事業損益(NOI)		53,789	
一時金の運用益		153	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に2.0%の利回りを乗じて査定
資本的支出		1,196	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上
正味純利益		52,746	
還元利回り		4.8%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定
DCF価格		1,060,000	
割引率		4.6%	基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮の上、市場動向等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り		5.0%	還元利回りに、将来時点における収益の変動予測の不確実性及び将来の建物劣化並びに売却リスクを勘案して査定
積算価格		603,000	
土地比率		71.3%	
建物比率		28.7%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項			

鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	995 百万円
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	995,000	DCF 法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算	
直接還元法による価格	1,000,000		
潜在総収益	65,124		
貸貸料収入	62,706	貸室、駐車場等について中長期的に安定した賃料を査定	
その他収入	2,418	礼金、更新料、B フレッツ電気代等を計上	
有効総収益	62,452		
空室等損失相当額	2,672	類似不動産及び、対象不動産の稼働状況等をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定	
貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断	
賃貸事業費用	12,187		
維持管理費	1,715	過年度実績額をはじめ、現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上	
水道光熱費	1,050	過年度実績額を参考に、類似不動産の水準、対象不動産の個別性等を考慮して計上	
管理委託費	1,804	現行の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上	
公租公課	2,600	平成 26 年度の課税標準額に基づき査定 ※土地の公租公課はない	
損害保険料	65	見積り保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上	
賃貸募集経費等	2,582	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料については新規賃料収入の 0.5 カ月分及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新手数料については更新料収入の半額と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上	
修繕費	1,103	通常発生する 1 室当たりにおける原状回復費の水準等をもとに、原状回復費を計上。修繕費は、過年度実績額、類似不動産の水準及び ER における修繕更新費の年平均額等を考慮して計上	
その他経費	1,268	地代及び CATV 利用料を計上	
賃貸事業損益 (NOI)	50,265		
一時金の運用益	138	保証金等の運用利回りを 2% として査定	
資本的支出	1,171	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及び ER における修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定	
正味純利益	49,232		
還元利回り	4.9%	基準利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定	
DCF 価格	989,000		
割引率	4.6%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定	
最終還元利回り	5.1%	投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定	
積算価格	553,000	借地権割合については、本件借地権の個別性を十分に考慮のうえ査定	
土地比率	60.7%		
建物比率	39.3%		
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項			

鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所		鑑定評価額	1,450百万円
査定項目	査定値(千円)	概要等		
収益価格	1,450,000	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算		
直接還元法による価格	1,470,000			
潜在総収益	87,212			
賃貸料収入	84,121	貸室、駐車場等について中長期的安定的に収受可能な賃料等を査定		
その他収入	3,091	礼金・更新料収入・インターネット利用料を計上		
有効総収益	83,534			
空室等損失相当額	3,678	類似不動産及び対象不動産の稼働状況等をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定		
貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、計上は不要と判断		
賃貸事業費用	14,951			
維持管理費	2,520	過年度実績額をはじめ、予想される水準及び類似不動産の水準を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上		
水道光熱費	1,000	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上		
管理委託費	1,611	予定される契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上		
公租公課	4,648	平成26年度の課税標準額等に基づき査定		
損害保険料	78	保険料見積もり及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上		
賃貸募集経費等	4,183	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料については新規賃料収入の0.5カ月分及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新手数料については更新料収入の半額と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上		
修繕費	911	通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準等をもとに、原状回復費を計上。修繕費は、過年度実績額、類似不動産の水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上		
その他経費	0	特段の費用無し		
賃貸事業損益(NOI)	68,583			
一時金の運用益	123	運用利回りを2%として査定		
資本的支出	1,007	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びERにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定		
正味純利益	67,699			
還元利回り	4.6%	基準利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定		
DCF価格	1,430,000			
割引率	4.4%	類似不動産の投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定		
最終還元利回り	4.8%	投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定		
積算価格	1,370,000			
土地比率	70.9%			
建物比率	29.1%			
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項				

鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所		鑑定評価額	2,050百万円
査定項目		査定値(千円)	概要等	
収益価格		2,050,000	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算	
直接還元法による価格		2,080,000		
潜在総収益		121,610		
賃貸料収入		118,585	貸室、駐車場について中長期的安定的に収受可能な賃料等を査定	
その他収入		3,025	更新料収入を計上	
有効総収益		116,671		
空室等損失相当額		4,939	類似不動産及び対象不動産の稼働状況等をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定	
貸倒損失相当額		0	賃借人の状況等を勘案し、計上は不要と判断	
賃貸事業費用		20,264		
維持管理費		3,498	過年度実績額をはじめ、見積もり及び類似不動産の水準を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上	
水道光熱費		1,200	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上	
管理委託費		2,152	予定の契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上	
公租公課		6,337	土地は小規模住宅であることによる特例措置を考慮。建物は再調達原価等を考慮。償却資産は提示された試算に基づき査定	
損害保険料		103	見積もり及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上	
賃貸募集経費等		4,481	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、予定の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料については新規賃料収入の0.5カ月分及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新手数料については更新料収入の半額と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上	
修繕費		1,393	通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準等をもとに、原状回復費を計上。修繕費は、過年度実績額、類似不動産の水準及びERにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上	
その他経費		1,100	CATV利用料等を計上	
賃貸事業損益(NOI)		96,407		
一時金の運用益		404	運用利回りを2%として査定	
資本的支出		1,325	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びERにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上、査定	
正味純利益		95,486		
還元利回り		4.6%	基準利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定	
DCF価格		2,020,000		
割引率		4.4%	類似不動産の投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定	
最終還元利回り		4.8%	投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定	
積算価格		1,900,000		
土地比率		71.3%		
建物比率		28.7%		
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項				

(9) C-83 レジディア日本橋馬喰町Ⅲ

価格時点：2014/12/1

鑑定会社	森井総合鑑定株式会社		鑑定評価額	1,990百万円
査定項目	査定値(千円)	概要等		
収益価格	1,990,000	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算		
直接還元法による価格	2,020,000			
潜在総収益	124,406			
賃貸料収入	121,582	貸室、駐車場等について中長期的に安定した賃料を査定		
その他収入	2,823	更新料収入等を計上		
有効総収益	117,387			
空室等損失相当額	7,019	標準的な空室率と対象不動産の個性を勘案し査定		
貸倒損失相当額	0	保証金等により担保されているため計上しない		
賃貸事業費用	20,216			
維持管理費	2,196	類似不動産の水準を参考に提示された実績及び退去率を勘案し査定		
水道光熱費	1,588	類似不動産の水準を参考に提示された実績を基に査定		
管理委託費	3,437	類似不動産の水準を参考に提示された契約を妥当と判断し採用		
公租公課	5,519	実額を基に変動率、経年減価等を考慮し査定		
損害保険料	148	再調達原価の0.02%相当と査定		
賃貸募集経費等	4,201	募集経費を新規月額賃料の1.5ヶ月分と査定し、更新手数料は月額賃料の0.5か月分と査定		
修繕費	2,427	修繕費は、ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の30%を計上。原状回復費用は、類似不動産の水準を参考に実績及び退去率を勘案し査定		
その他経費	700	インターネット料金等を計上		
賃貸事業損益(NOI)	97,171			
一時金の運用益	269	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に2.0%の利回りを乗じて査定		
資本的支出	2,425	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上		
正味純利益	95,015			
還元利回り	4.7%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定		
DCF価格	1,960,000			
割引率	4.5%	基準利回りに、対象不動産の地域性・個性に係るリスク要因を考慮の上、市場動向等を総合的に勘案して査定		
最終還元利回り	4.9%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定		
積算価格	1,190,000			
土地比率	69.6%			
建物比率	30.4%			
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項				

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

5. 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」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 6 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 6 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-104) チェスターコート御茶ノ水、P-105) レジディア神田岩本町Ⅱ、P-106) レジディア品川、C-79) レジディア秋葉原、C-80) レジディア浅草吾妻橋、C-83) レジディア日本橋馬喰町Ⅲ

ただし、本契約に基づく取得予定資産の売買には、本投資法人が取得予定資産の取得に必要な資金調達となさ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。

6. 取得先の概要

P-104) チェスターコート御茶ノ水、P-105) レジディア神田岩本町Ⅱ、P-106) レジディア品川、C-79) レジディア秋葉原、C-80) レジディア浅草吾妻橋、C-83) レジディア日本橋馬喰町Ⅲ

名称	合同会社 R I S I N G 4	
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目 1 番 1 号 東京共同会計事務所内	
代表者の役職・氏名	業務執行社員 一般社団法人 R I S I N G 職務執行者 北川久芳	
主要な事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業	
資本金	10 万円	
設立年月日	2013 年 4 月 30 日	
総資産	9,318 百万円（2014 年 9 月 30 日現在）	
純資産	40 百万円（2014 年 9 月 30 日現在）	
本投資法人又は本資産運用会社との関係		
資本関係 人的関係 取引関係	本投資法人・本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。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び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・本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連会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。	

※合同会社R I S I N G 4は、本投資法人が254百万円（匿名組合出資持分総額のうち10.0%）を出資する匿名組合の営業者であり、本投資法人は本件取得において、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、2013年6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。

※合同会社R I S I N G 4と締結している匿名組合契約において、匿名組合員に対して分配した金銭の額が、匿名組合員に対し分配すべき利益の額を超過している場合、その超過額については出資金が減少することと定められていますが、上記記載の出資金は減少分を考慮しない数値を記載しているため、一部現況と異なります。

P-103) レジディア南品川、C-81) レジディア大森Ⅲ、C-82) レジディア日本橋馬喰町Ⅱ

名称	伊藤忠商事株式会社
所在地	大阪府大阪市北区梅田三丁目1番3号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 岡藤 正広
主要な事業内容	繊維、機械、金属、エネルギー、化学品、食料、住生活、情報、保険、物流、建設、金融の各分野において、国内、輸出入および三国間取引を行うほか、国内外における事業投資など、幅広いビジネスを展開。
資本金	253,448百万円
設立年月日	1949年12月1日
総資産	8,338,992百万円（2014年9月末現在）
純資産	2,699,078百万円（2014年9月末現在）
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 （2014年9月末現在）
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	2014年7月末日現在において当該会社は本投資法人の発行済投資口数の2.7%の投資口を保有しています。また、当該会社は本資産運用会社の株主であり、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。
人的関係	2014年7月期末現在において、本資産運用会社の役職員のうち2名が当該会社からの出向者です。
取引関係	2014年7月期において特筆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、本資産運用会社の親会社となり、関連当事者に該当します。

7. 物件取得者等の状況（※利害関係人取引の場合のみ掲載）

P-103) レジディア南品川

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	本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	—	—
引渡時期	—	—

C-81) レジディア大森Ⅲ

物件所有者等の状況	現所有者	前所有者
会社名・氏名	伊藤忠商事株式会社	(建物)：東京センチュリーリース株式会社
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の内部規程で定める利害関係者	本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（土地）	賃貸住宅の開発目的
取得価格	514 百万円	—
引渡時期	建物：2015 年 4 月 14 日（予定）	—

※伊藤忠商事株式会社と東京センチュリーリース株式会社の共同事業に基づいて開発された物件です。

※現所有者と前所有者間の取引においては、本投資法人は何らの費用負担もしていません。

C-82) レジディア日本橋馬喰町Ⅱ

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	本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	—	—
引渡時期	—	—

8. 取得予定資産にかかる本資産運用会社の利害関係について

- (1) 上記 7. 物件取得者等の状況（※利害関係人取引の場合のみ掲載）に記載の利害関係者との取引に際しては、本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 9 物件については、マスターリース兼プロパティ・マネジメント業務を本資産運用会社の利害関係者である伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社に委託する予定です。そのため、同社との建物賃貸借兼管理運営業務委託契約等の締結に関して、内部規程に従い所要の手続きを経る予定です。

9. 耐震性等に関する事項

取得予定資産のうち、P-103) レジディア南品川、C-81) レジディア大森Ⅲ、C-82) レジディア日本橋馬喰町Ⅱについては、2007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6物件については、構造計算書の妥当性につき第三者の調査を実施し、下記の通り構造計算書等に故意の改ざん、偽造等の不正は見受けられず、法律に準拠した構造計算が実施されたものと判断する調査結果を得ております。

調査会社

P-104) チェスターコート御茶ノ水、P-105) レジディア神田岩本町Ⅱ、P-106) レジディア品川、C-79) レジディア秋葉原、C-80) レジディア浅草吾妻橋、C-83) レジディア日本橋馬喰町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 安田 成喜
主な事業の内容	安全・防災・衛生・環境・製品安全・不動産等に関する調査、研究、コンサルティング
資本の額	100 百万円
設立年月日	1996 年 8 月 1 日
総資産	先方の都合により非開示とさせていただきます。
純資産	先方の都合により非開示とさせていただきます。
大株主	東京海上ホールディングス株式会社
本投資法人及び資産運用会社との関係	なし

10. 媒介の概要

本投資法人は、本取得において媒介者の起用はしていません。

11. 今後の見通し

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

以 上

<添付資料>

・ 補足資料

1. 本プレスリリースにて開示いたしました取得予定資産について
2. 合併後本日現在までの物件入替状況について
(合併後とは、2010年3月1日以降をいいます。以下同じです。)

・ 参考資料

1. 取得予定資産の写真
2. 取得予定資産の地図

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

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

(補足資料)

1. 本プレスリリースにて開示いたしました取得予定資産について

■本取得物件について

No.	物件名	取得価格 (百万円)	築年数 ^(注1)	NOI利回り ^(注2)	償却後利回り ^(注3)
(1)	P-103) レジディア南品川	1,177	1.4年	5.0%	4.3%
(2)	P-104) チェスターコート御茶ノ水	3,117	8.1年	5.2%	4.9%
(3)	P-105) レジディア神田岩本町Ⅱ	1,280	8.0年	5.3%	4.7%
(4)	P-106) レジディア品川	980	7.8年	5.2%	4.5%
(5)	C-79) レジディア秋葉原	977	8.0年	5.5%	4.6%
(6)	C-80) レジディア浅草吾妻橋	876	7.6年	5.7%	4.7%
(7)	C-81) レジディア大森Ⅲ	1,395	2.3年	4.9%	4.3%
(8)	C-82) レジディア日本橋馬喰町Ⅱ	1,975	1.0年	4.9%	4.3%
(9)	C-83) レジディア日本橋馬喰町Ⅲ	1,833	7.1年	5.3%	4.4%
9物件合計		13,610	5.7年	5.2%	4.5%

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

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

(注3) 「償却後利回り」は、取得予定資産に係る「(取得時の鑑定評価書における直接還元法上の年間NOIの合計-減価償却費年額の合計)÷取得予定価格の合計×100」を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお、取得予定資産に係る減価償却費は取得時点において、本投資法人の既存運用資産と同じく、定額法により本投資法人が一定の仮定の下に算出した試算値であり、年額89,564千円を見込んでいます。

2. 合併後本日現在までの物件入替状況について

■ 合併後、本日現在までの物件入替状況

	取得資産(予定を含む)	譲渡資産
売買物件数	103 物件	42 物件
取得価格合計	146,925 百万円	68,725 百万円 ^(注1)
売買代金合計(a)	146,925 百万円	63,356 百万円
鑑定評価額又は調査価格合計(b)	158,311 百万円	61,122 百万円 ^(注2)
比率(a)÷(b)×100%	92.8 %	103.7 %
加重平均 NOI 利回り	6.0 % ^(注3)	4.6 % ^(注4)
加重平均築年数 ^(注5)	4.9 年	13.1 年

(注1) 譲渡資産における本投資法人の取得価格の合計額を記載しています。なお、合併前の日本レジデンシャル投資法人が保有していた物件については、合併に伴う受入価格を取得価格としています。

(注2) 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3) 取得資産(予定を含む)の加重平均NOI利回り=取得(予定)資産の鑑定評価書上の年間NOIの合計÷取得(予定)価格の合計×100

(注4) 譲渡資産(予定を含む)の加重平均NOI利回り=譲渡時の直近期6ヶ月実績NOIの合計(年換算)÷取得価格の合計×100

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

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

	シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	ドミトリー	その他	合計
都心主要7区	733	△ 14	△ 40	△ 170	0	△ 3	506
都心部	1,636	658	418	13	0	10	2,735
首都圏	398	10	△ 72	0	△ 748	0	△ 412
政令指定都市等	1,734	1,004	263	55	0	0	3,056
合計	4,501	1,658	569	△ 102	△ 748	7	5,885

■ 本取得後のポートフォリオの状況(取得予定を含む)

資産規模(取得価格)	4,241 億円	エリア別投資比率	取得価格	投資比率
保有物件数	249 物件	ポートフォリオ合計	4,241 億円	100.0 %
保有賃貸可能戸数	20,121 戸	P(都心主要7区)	1,682 億円	39.7 %
賃貸可能面積	757,831.91 m ²	C(都心部)	1,334 億円	31.5 %
		S(首都圏)	412 億円	9.7 %
		R(政令指定都市等)	811 億円	19.1 %

(参考資料) 1.取得予定資産の写真
(1) P-103) レジディア南品川



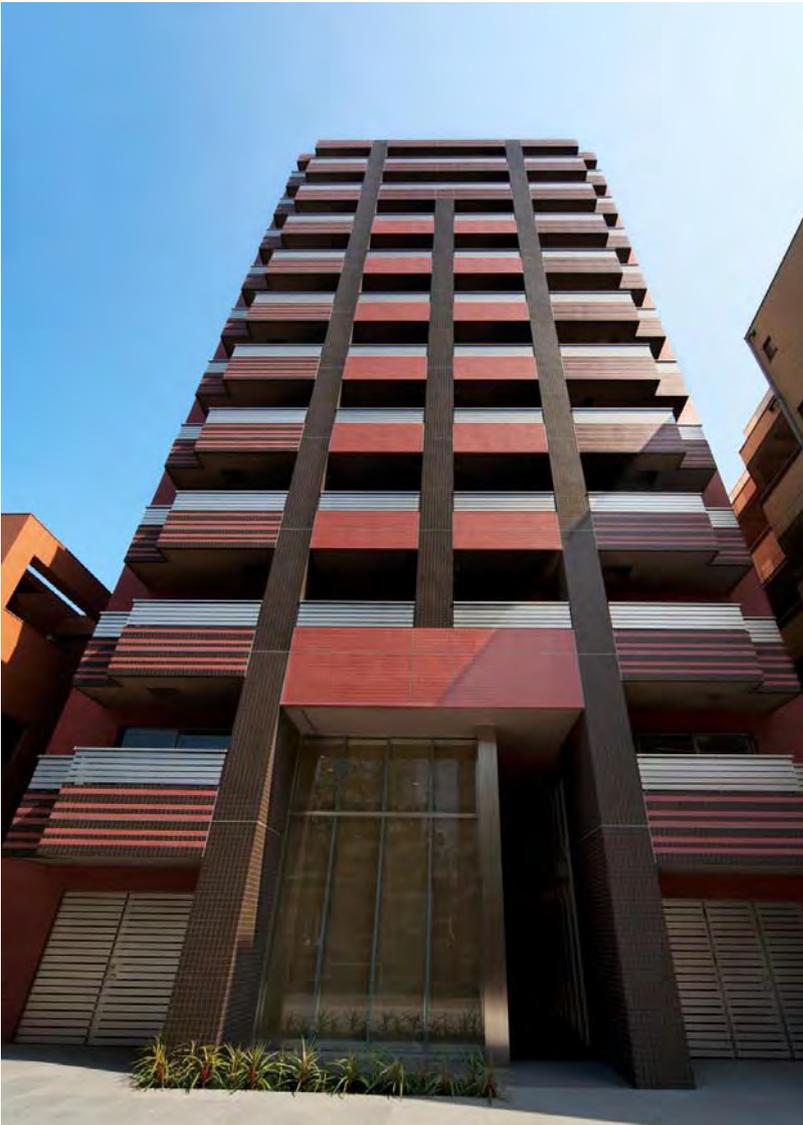
(2) P-104) チェスターコート御茶ノ水



(3) P-105) レジディア神田岩本町Ⅱ



(4) P-106) レジディア品川



(5) C-79) レジディア秋葉原



(6) C-80) レジディア浅草吾妻橋



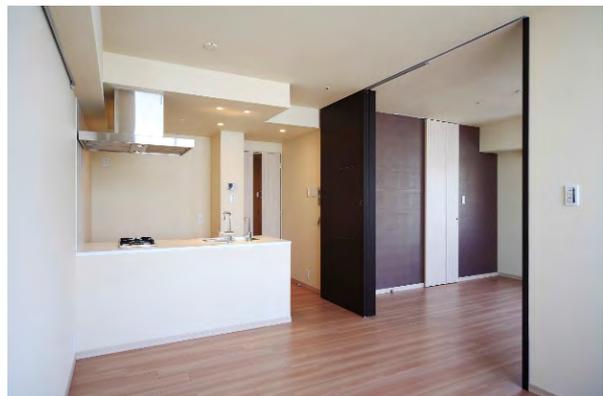
(7) C-81) レジディア大森Ⅲ



(8) C-82) レジディア日本橋馬喰町Ⅱ



(9) C-83) レジディア日本橋馬喰町Ⅲ



2. 取得予定資産の地図

(1) P-103) レジディア南品川 (東京都品川区南品川三丁目 6 番 53 号)



(2) P-104) チェスターコート御茶ノ水 (東京都千代田区神田小川町三丁目 2 番地 66 他)



(3) P-105) レジディア神田岩本町Ⅱ (東京都千代田区神田岩本町二丁目 12 番 6 号)



(4) P-106) レジディア品川 (東京都品川区北品川一丁目 13 番 2 号)



(5) C-79) レジディア秋葉原 (東京都台東区上野五丁目3番6号)



(6) C-80) レジディア浅草吾妻橋 (東京都墨田区吾妻橋一丁目7番6号)



(7) C-81) レジディア大森Ⅲ (東京都大田区大森北一丁目 8 番 1 号)



(8) C-82) レジディア日本橋馬喰町Ⅱ (東京都中央区日本橋馬喰町二丁目 6 番 14 号)



(9) C-83) レジディア日本橋馬喰町Ⅲ (東京都中央区日本橋馬喰町二丁目 4 番 11 号)

