大和ハウス・レジデンシャル投資法人

平成27年3月9日

各　位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区永田町二丁目4番8号
ニッセイ永田町ビル7階
大和ハウス・レジデンシャル投資法人
代表者名　執行役員　多田　哲治
（コード番号：8984）
資産運用会社名
大和ハウス・アセットマネジメント株式会社
代表者名　代表取締役社長　土田　耕一
問合せ先　取締役財務企画部長　漆間　裕隆
TEL. 03-3595-1265

国内資産の取得及び貸借に関するお知らせ（パシフィックロイヤルコートみなとみらい　アーバンタワー他4物件）

大和ハウス・レジデンシャル投資法人（以下、「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である大和ハウス・アセットマネジメント株式会社（以下、「資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり資産（以下、「取得予定資産」といいます。）の取得及び貸借を決定しましたのでお知らせします。なお、取得予定資産の取得の決定に際しては、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下、「投信法」といいます。）及び資産運用会社の利害関係者取引規程に基づき、本投資法人役員会の承認を経た上で本投資法人の同意を得ています。

記

1．取得及び貸借の概要

（1）取得予定資産

	特定資産の種類	物件名称	取得予定価格（千円）（注1）
物件1	不動産信託受益権	パシフィックロイヤルコート みなとみらい　アーバンタワー	9,100,000
物件2	不動産信託受益権	ロイヤルパークスシーサー	4,350,000
物件3	不動産信託受益権	ロイヤルパークス武蔵小杉	1,060,000
物件4	不動産信託受益権（注2）	カスタリア本駒込	1,520,000
物件5	不動産信託受益権（注2）	エルプレイス新子安	1,720,000
合　計			17,750,000

（注1）取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。
（注2）本日現在は現物不動産ですが、取得予定日までに現所有者は本物件を信託受託者に信託し、本投資法人は、かかる信託の受益権を取得する予定です。

（2）売買契約締結日：　平成27年3月9日

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

（3）取得予定日：　平成 27 年４月１日又は売主及び買主が別途合意する日

（4）取得先：　大和ハウス工業株式会社

（5）取得資金：　本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の一般募集による新投資口発行の手取金、借入金及び手元資金

（6）決済方法：　引渡時全額支払

（7）貸借先：　後記「３．取得予定資産及び貸借予定の概要」をご参照ください。

（8）賃貸借契約締結日：　平成 27 年３月９日

２．取得及び貸借の理由

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、ポートフォリオの着実な成長と安定的な収益の確保を図るため、取得予定資産の取得及び貸借を決定しました。なお、取得予定資産のテナントに関しては、平成 26 年 11 月 25 日提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載しているテナントの選定基準に適合していると判断しています。

３．取得予定資産及び貸借予定の概要

（1）パシフィックロイヤルコートみなとみらい　アーバンタワー

所在地等			賃貸借の概況（平成 26 年 12 月 31 日現在）	
特定資産の種類	不動産を信託財産とする信託の受益権		テナント総数	1
現所有者	大和ハウス工業株式会社		賃貸可能戸数（戸）	418
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		賃貸戸数（戸）	384
信託期間満了日	平成 37 年３月 31 日		賃貸可能面積（㎡）	26,294.49
所在地	地番：神奈川県横浜市西区みなとみらい五丁目３番１		賃貸面積（㎡）	24,061.89
	住所：神奈川県横浜市西区みなとみらい五丁目３番３号		月額賃料（共益費込）（千円）	81,143
土　地	所有形態	定期借地権	敷金・保証金等（千円）	16,091
	面積（㎡）	4,990.36	稼働率（％）	91.5
	用途地域	商業地域	PM会社	大和リビング株式会社
	建ぺい率/容積率	80%/600%	マスターリース会社	大和リビング株式会社
建　物	所有形態	所有権	マスターリース種別	賃料保証型（住宅部分）及びパス・スルー型（その他部分）
	用途	共同住宅・店舗・車庫	タイプ内訳	
	延床面積（㎡）	41,015.97	タイプ	戸数比率（％）
	構造・階数	S・RC・陸屋根地下１階付 29 階建	コンパクトタイプ	62
	建築年月日	平成 20 年５月 15 日	ファミリータイプ	38
担保設定の有無	なし			

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

エンジニアリング・レポートの概要			
建物調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	地震リスク分析調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
レポート日付	平成27年２月	レポート日付	平成27年１月
緊急修繕費（千円）	0	地震予想損失率（％）	3.9
短期修繕費(１年以内)（千円）	0	土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
長期修繕費(12年間)（千円）	438,587	レポート日付	平成27年２月
建物再調達価格（千円）	9,980,400	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません。

建築主・設計者・構造設計者・施工者及び建築確認機関			
建築主	特定目的会社　ＰＤみなとみらい	施工者	大和ハウス工業株式会社　東京支社
設計者	株式会社ＩＮＡ新建築研究所	建築確認機関	日本ＥＲＩ株式会社
構造設計者	株式会社ＩＮＡ新建築研究所		

その他情報
該当事項はありません。

立地環境等の物件特性
横浜高速鉄道みなとみらい線「新高島」駅まで徒歩約７分、「みなとみらい」駅まで徒歩約８分の距離にあります。みなとみらい21地区は、近年、再開発により商業施設、大企業本社、高層マンション等が多数建設され、従前の臨海工業地域から住商混在地域へと大きく変貌を遂げたエリアであり、観光スポットの横浜ランドマークタワーや赤レンガ倉庫、大型商業施設のクイーンズスクエア横浜やＭＡＲＫ ＩＳみなとみらい、国際会議等が開催されるパシフィコ横浜等があり、ウォーターフロント型の都市再開発が行われています。本物件は、最寄駅である「新高島」駅から徒歩圏内に位置する大規模開発の一画にあり、周辺は洗練された街並みの中に大規模商業施設や公園などがあり、生活利便性は良好で、立地条件の優位性を有しています。

特記事項
1. 借地権の概要は以下のとおりです。 底地権者：独立行政法人都市再生機構、借地期間：平成17年3月31日から満65年間 (1) 本物件を譲渡する場合、賃借地の全部若しくは一部を転貸する場合、借地権若しくは賃借地上の建物等を譲渡する場合、賃借地上の建物等又は保証金返還請求権に担保設定する場合、賃借地上の建物を再築若しくは増改築する場合、賃借地上の建物等を新たに転貸借を業とする第三者に転貸する場合、新規の定期建物賃貸借契約若しくはPM契約を締結する場合、マスターリース会社等の事業スキームを変更する場合、又は本投資法人と資産運用会社間の資産運用委託契約を変更する場合等には、底地権者から承諾を得る必要があります。 (2) 借地権者が借地契約に違反する等により、底地権者がこれを解除した場合、借地権者は３億9,100万円の違約金（ただし、当該違約金の額は、消費者物価指数の変動に応じて調整されます。）を支払う義務を負います。 2. 本物件については、受託者と本物件の東側隣接地上のパシフィックロイヤルコートみなとみらいオーシャンタワーの所有者であるアドバンス・レジデンス投資法人との間の協定により、受託者及びアドバンス・レジデンス投資法人関係者（双方が認めた者に限る。）の立ち入り並びにテナントによる本物件及びパシフィックロイヤルコートみなとみらいオーシャンタワーの敷地内に存する施設の利用を無償にて相互に認めることとされています。

【上記表の記載事項の説明（後記に記載の物件の概要についても同様です。）】
物件の概要については、特段の記載がない限り、平成26年12月31日現在における情報を記載しています。
a. 「所在地等」欄に関する説明
(ⅰ)「現所有者」欄には、取得予定資産を本投資法人に譲渡する者を記載しています。
(ⅱ)「信託受託者」欄には、取得予定資産の信託受託者又は信託受託者となる予定の者を記載しています。
(ⅲ)「所在地（地番）」欄には、取得予定資産の登記簿上表示されている地番（複数ある場合にはそのうちの１筆の地番）を、「所在地（住所）」欄には、取得予定資産の住居表示（住居表示のない取得予定資産は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの１所在地））を、それぞれ記載しています。
(ⅳ)土地及び建物の「所有形態」欄には、取得予定資産に関して信託受託者又は現所有者が保有する権利の種類を記載しています。
(ⅴ)土地の「面積」欄には、登記簿上表示されている地積の合計を記載しています。
(ⅵ)土地の「用途地域」欄には、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）第８条第１項第１号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
(ⅶ)土地の「建ぺい率」欄には、建築基準法第53条に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。
(ⅷ)土地の「容積率」欄には、建築基準法第52条に定める建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接道する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
(ⅸ)建物の「用途」欄には、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
(ⅹ)建物の「延床面積」欄には、登記簿上表示されている建物の各階の床面積の合計を記載しています。
(ⅺ)建物の「構造・階数」欄には、登記簿上表示されている構造を記載しています。なお、「構造・階数」欄に記載の略称は、それぞれ次を表します。
RC：鉄筋コンクリート造、SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(xii) 建物の「建築年月日」欄には、登記簿上表示されている新築時点を記載しています。

b. 「賃貸借の概況」欄に関する説明

(ⅰ)「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、平成26年12月31日現在の情報を記載しており、取得予定資産の現所有者から提供を受けた数値及び情報を基に記載しています。

(ⅱ)「テナント総数」欄には、マスターリース会社とマスターリース契約（一括賃貸借契約）が締結されている場合、テナント数は１として記載しています。この場合、マスターリース会社が賃貸人となることの同意をすべてのエンド・テナントより取得したものと想定して賃貸戸数を計算しています。また、同一の者が同一物件において複数の貸室を賃借している場合には、１テナントとして記載しています。

(ⅲ)「賃貸可能戸数」欄には、平成26年12月31日現在、取得予定資産について、賃貸が可能な戸数を記載しています。

(ⅳ)「賃貸戸数」欄には、平成26年12月31日現在、取得予定資産について、エンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結されている戸数を記載しています。

(ⅴ)「賃貸可能面積」欄には、取得予定資産について、賃貸が可能な面積を平成26年12月31日現在の情報を基に記載しています。

(ⅵ)「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、平成26年12月31日現在、取得予定資産について、エンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書に記載されている面積の合計を記載しています。ただし、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報、竣工図面等に基づき記載しています。

(ⅶ)「月額賃料（共益費込）」欄には、原則として、マスターリース種別がパス・スルー型の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料及び消費税等は除きます。）の合計額を記載しています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合には、マスターリース会社と各不動産若しくは信託不動産所有者との間で締結されている賃料保証を付した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（共益費を含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料及び消費税等は除きます。）の合計額を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、パス・スルー型月額賃料及び賃料保証型月額賃料の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて記載しています。

(ⅷ)「敷金・保証金等」欄には、原則として、マスターリース種別がパス・スルー型の場合、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき各エンド・テナントに対して返還義務を負う敷金・保証金等の残高の合計を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額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。

(ⅸ)「稼働率」欄には、取得予定資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

(ⅹ)「PM会社」欄には、取得予定資産について、プロパティ・マネジメント業務を委託した又は委託する予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。

(xi)「マスターリース会社」欄には、取得予定資産について、第三者に転貸することを目的とした一括賃貸借契約を本投資法人又は信託受託者との間で締結し又は締結する予定の賃借人を記載しています。

(xii)「マスターリース種別」欄には、賃料保証のないマスターリース契約が締結されている又は締結される予定のものについて「パス・スルー型」、賃料保証が付されているマスターリース契約が締結されている又は締結される予定のものについて「賃料保証型」と記載しています。「パス・スルー型」については、現実に転貸借がなされた場合にのみ、賃料を収受することができます。

c. 「タイプ内訳」欄に関する説明

(ⅰ)「タイプ内訳」欄は、以下記載の分類に従って記載しています。

	専有面積
コンパクトタイプ	60㎡以下
ファミリータイプ	60㎡超

(ⅱ)「戸数比率」欄には、取得予定資産の全タイプにおける賃貸可能戸数（ただし、店舗その他住居以外の用途のものを除きます。）に占める各タイプの賃貸可能戸数の割合を、小数第１位を四捨五入して記載しています。従って、記載されている比率の合計が100％にならない場合があります。

d. 「エンジニアリング・レポートの概要」欄に関する説明

(ⅰ)「エンジニアリング・レポートの概要」欄は、取得予定資産に関して作成されたエンジニアリング・レポートの記載に基づいて記載しています。なお、取得予定資産については、指摘事項のうち、本投資法人による取得時までに解消されることが見込まれているものを除いて記載しています。

(ⅱ)「地震予想損失率」欄には、年超過確率0.21％（再現期間475 年）で生じる損害の予想損失額を再調達価格(注)に対する比率（％）で示した数値を記載しています。

(注)再調達価格：既存建築物を調査時に新築した場合の費用をいいます。

e. 「その他情報」欄に関する説明

「その他情報」欄には、取得予定資産の概要の各項目の記載について、本投資法人が注記が必要と考える事項に関する説明を記載しています。

f. 「立地環境等の物件特性」欄に関する説明

「立地環境等の物件特性」欄は、取得予定資産に係る不動産鑑定評価書等の記載に基づいて、取得予定資産に関する基本的性格、特徴等を記載しています。

g. 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄には、以下の事項を含む、取得予定資産の権利関係や利用等で本投資法人が重要と考える事項のほか、取得予定資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して本投資法人が重要と考える事項を記載しています。

(ⅰ)法令諸規則上の制限又は規制の主なもの

(ⅱ)権利関係等に係る負担又は制限の主なもの

(ⅲ)取得予定資産の境界を越えた構築物等があるが協定書等が締結されていない場合や境界確認等に問題がある場合の主なもの

(ⅳ)共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

（２）ロイヤルパークスシーサー

所在地等			賃貸借の概況（平成26年12月31日現在）	
特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1
現所有者		大和ハウス工業株式会社	賃貸可能戸数（戸）	260
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（戸）	228
信託期間満了日		平成37年３月31日	賃貸可能面積（㎡）	17,269.74
所在地	地番：東京都足立区西新井栄町一丁目369番28		賃貸面積（㎡）	15,584.68
	住所：東京都足立区西新井栄町一丁目16番２号		月額賃料（共益費込）（千円）	37,869
土　地	所有形態	定期借地権	敷金・保証金等（千円）	4,396
	面積（㎡）	7,650.62	稼働率（%）	90.2
	用途地域	第一種住居地域	PM会社	大和リビング株式会社
	建ぺい率/容積率	60%/300%	マスターリース会社	大和リビング株式会社
建　物	所有形態	所有権	マスターリース種別	賃料保証型（住宅部分）及びパス・スルー型（その他部分）
	用途	共同住宅・店舗・事務所	タイプ内訳	
	延床面積（㎡）	18,559.28	タイプ	戸数比率（%）
	構造・階数	RC・陸屋根14階建	コンパクトタイプ	29
	建築年月日	平成21年６月12日	ファミリータイプ	71
担保設定の有無	なし			

エンジニアリング・レポートの概要			
建物調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	地震リスク分析調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
レポート日付	平成27年２月	レポート日付	平成27年１月
緊急修繕費（千円）	0	地震予想損失率（%）	3.6
短期修繕費（１年以内）（千円）	0	土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
長期修繕費（12年間）（千円）	222,002	レポート日付	平成27年２月
建物再調達価格（千円）	4,693,600	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません。

建築主・設計者・構造設計者・施工者及び建築確認機関			
建築主	ディエイチ開発シーサー西新井合同会社	施工者	大和ハウス工業株式会社　東京支社
設計者	大和ハウス工業株式会社　東京中高層集合一級建築士事務所	建築確認機関	一般財団法人住宅金融普及協会
構造設計者	大和ハウス工業株式会社　東京中高層集合一級建築士事務所		

その他情報
該当事項はありません。

立地環境等の物件特性
東武スカイツリーライン「西新井」駅まで徒歩約５分の距離にあり、近隣地域は「西新井駅西口周辺地区地区計画」により整備された住宅地域です。また、地域内には大規模マンション、複数の大型商業施設、大型公園等があり、クリニック系の店舗も多く、生活利便性は非常に高い地域のため、特にファミリー層にとっては良好な住環境が整備されています。建物は、「シーサー」の名称どおり沖縄を意識した外観を有し、視認性は高く、エントランスも特徴的であるほか、集会室やキッズガーデン、バーベキュースペースも有しています。

特記事項
借地権の概要は以下のとおりです。 底地権者：独立行政法人都市再生機構、借地期間：平成19年3月9日から満63年間 (1) 本物件を譲渡する場合、賃借地の全部若しくは一部を転貸する場合、借地権若しくは賃借地上の建物等を譲渡する場合、賃借地上の建物等又は保証金返還請求権に担保設定する場合、賃借地上の建物を再築若しくは増改築する場合、賃借地上の建物等を新たに第三者に転貸する場合、新規の定期建物賃貸借契約若しくはPM契約を締結する場合、マスターリース会社等の事業スキームを変更する場合、又は本投資法人と資産運用会社間の資産運用委託契約を変更する場合等には、底地権者から承諾を得る必要があります。 (2) 借地権者が借地契約に違反する等により、底地権者がこれを解除した場合、借地権者は２億5,500万円の違約金（ただし、当該違約金の額は、消費者物価指数の変動に応じて調整されます。）を支払う義務を負います。

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

（3）ロイヤルパークス武蔵小杉

所在地等			賃貸借の概況（平成26年12月31日現在）	
特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託の受益権	テナント総数	1
現所有者		大和ハウス工業株式会社	賃貸可能戸数（戸）	56
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（戸）	53
信託期間満了日		平成37年3月31日	賃貸可能面積（㎡）	3,808.97
所在地	地番：神奈川県川崎市中原区中丸子字新宿耕地13番8		賃貸面積（㎡）	3,659.08
	住所：神奈川県川崎市中原区中丸子字新宿耕地13番地8（注）		月額賃料（共益費込）（千円）	10,826
土　地	所有形態	定期借地権	敷金・保証金等（千円）	15,000
	面積（㎡）	2,042.19	稼働率（%）	96.1
	用途地域	工業地域	PM会社	大和リビング株式会社
	建ぺい率/容積率	60%/200%	マスターリース会社	大和リビング株式会社
建　物	所有形態	所有権	マスターリース種別	賃料保証型（住宅部分）及びパス・スルー型（その他部分）
	用途	共同住宅・店舗	タイプ内訳	
	延床面積（㎡）	4,223.85	タイプ	戸数比率（%）
	構造・階数	RC・陸屋根6階建	コンパクトタイプ	29
	建築年月日	平成21年10月8日	ファミリータイプ	71
担保設定の有無		なし		

エンジニアリング・レポートの概要			
建物調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	地震リスク分析調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
レポート日付	平成27年1月	レポート日付	平成27年1月
緊急修繕費（千円）	0	地震予想損失率（%）	6.2
短期修繕費（1年以内）（千円）	0	土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
長期修繕費（12年間）（千円）	56,442	レポート日付	平成27年1月
建物再調達価格（千円）	994,000	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません。

建築主・設計者・構造設計者・施工者及び建築確認機関			
建築主	大和ハウス工業株式会社　東京支社	施工者	大和ハウス工業株式会社　東京支社
設計者	大和ハウス工業株式会社　東京中高層集合一級建築士事務所	建築確認機関	一般財団法人住宅金融普及協会
構造設計者	大和ハウス工業株式会社　東京中高層集合一級建築士事務所		

その他情報

（注）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。

立地環境等の物件特性

東急東横線・JR南武線「武蔵小杉」駅まで徒歩約9分、JR横須賀線「武蔵小杉」駅まで徒歩約4分の距離にあります。従前より渋谷や横浜へのアクセスが良好なことに加え、再開発により新しい住宅地が多数供給され、更に平成22年のJR横須賀線「武蔵小杉」駅の開業によって品川・東京方面へのアクセスも非常に良好になったこともあって、住宅地域としての人気が大きく上昇しました。その中で本物件は、各線武蔵小杉駅から徒歩圏内に位置し、周辺は再開発によって整然とした街並みとなっており、大規模商業施設や公園もあって生活利便性は良好で、立地条件の優位性を有しています。

特記事項

借地権の概要は以下のとおりです。

底地権者：独立行政法人都市再生機構、借地期間：平成20年1月31日から満60年間

(1) 本物件を譲渡する場合、賃借地の全部若しくは一部を転貸する場合、借地権若しくは賃借地上の建物等を譲渡する場合、賃借地上の建物等又は保証金返還請求権に担保設定する場合、賃借地上の建物を再築若しくは増改築する場合、賃借地上の建物等を新たに第三者に転貸する場合、新規の定期建物賃貸借契約若しくはPM契約を締結する場合、マスターリース会社等の事業スキームを変更する場合、又は本投資法人と資産運用会社間の資産運用委託契約を変更する場合等には、底地権者から承諾を得る必要があります。

(2) 借地権者が借地契約に違反する等により、底地権者がこれを解除した場合、借地権者は6,800万円の違約金（ただし、当該違約金の額は、消費者物価指数の変動に応じて調整されます。）を支払う義務を負います。

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

（4）カスタリア本駒込

所在地等			賃貸借の概況（平成 26 年 12 月 31 日現在）	
特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託の受益権（注）	テナント総数	1
現所有者		大和ハウス工業株式会社	賃貸可能戸数（戸）	67
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（予定）（注）	賃貸戸数（戸）	64
信託期間満了日		平成 37 年３月 31 日	賃貸可能面積（㎡）	2,224.41
所在地	地番：東京都文京区本駒込六丁目 361 番１		賃貸面積（㎡）	2,093.08
	住所：東京都文京区本駒込六丁目 21 番２号		月額賃料（共益費込）（千円）	7,940
土　地	所有形態	所有権	敷金・保証金等（千円）	10,985
	面積（㎡）	1,011.99	稼働率（%）	94.1
	用途地域	第一種住居地域	ＰＭ会社	大和リビング株式会社
	建ぺい率/容積率	60%/300%	マスターリース会社	大和リビングマネジメント株式会社
建　物	所有形態	所有権	マスターリース種別	パス・スルー型
	用途	共同住宅	タイプ内訳	
	延床面積（㎡）	2,793.28	タイプ	戸数比率（%）
	構造・階数	RC・陸屋根地下１階付５階建	コンパクトタイプ	100
	建築年月日	平成 26 年３月５日	ファミリータイプ	0
担保設定の有無	なし			

エンジニアリング・レポートの概要			
建物調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	地震リスク分析調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
レポート日付	平成 27 年２月	レポート日付	平成 26 年 12 月
緊急修繕費（千円）	0	地震予想損失率（%）	6.6
短期修繕費（１年以内）（千円）	0	土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
長期修繕費（12 年間）（千円）	15,112	レポート日付	平成 27 年２月
建物再調達価格（千円）	624,800	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません。

建築主・設計者・構造設計者・施工者及び建築確認機関			
建築主	大和ハウス工業株式会社　東京本店	施工者	大和ハウス工業株式会社　東京本店
設計者	大和ハウス工業株式会社東京建築一級建築士事務所	建築確認機関	株式会社東京建築検査機構
構造設計者	大和ハウス工業株式会社東京構造一級建築士事務所		

その他情報
（注）本日現在は現物不動産ですが、取得予定日までに現所有者は本物件を信託受託者に信託し、本投資法人は、かかる信託の受益権を取得する予定です。

立地環境等の物件特性
ＪＲ山手線・都営三田線「巣鴨」駅まで徒歩約５分、ＪＲ山手線・東京メトロ南北線「駒込」駅まで徒歩約７分の距離にあり、複数駅・複数路線が利用可能な都心接近性に優れ、職住近接を重視した単身層やファミリー層の需要が高いエリアとなっています。近隣には昭和 13 年に開園した日本庭園「六義園」があり、また、さまざまな生活施設が徒歩 10 分圏内に集う生活利便性に優れた住宅立地です。

特記事項
該当事項はありません。

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

（5）エルプレイス新子安

所在地等

特定資産の種類		不動産を信託財産とする信託の受益権（注1）
現所有者		大和ハウス工業株式会社
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社（予定）（注1）
信託期間満了日		平成37年3月31日
所在地	地番	神奈川県横浜市神奈川区子安通三丁目298番1
	住所	神奈川県横浜市神奈川区子安通三丁目298番地1（注2）
土地	所有形態	所有権
	面積（㎡）	805.24
	用途地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/400%
建物	所有形態	所有権
	用途	共同住宅・店舗・駐車場
	延床面積（㎡）	3,810.44
	構造・階数	RC・陸屋根10階建
	建築年月日	平成26年8月29日
担保設定の有無		なし

賃貸借の概況（平成26年12月31日現在）

テナント総数	1
賃貸可能戸数（戸）	115
賃貸戸数（戸）	115
賃貸可能面積（㎡）	3,009.74
賃貸面積（㎡）	3,009.74
月額賃料（共益費込）（千円）	9,161
敷金・保証金等（千円）	30,862
稼働率（%）	100.0
PM会社	大和リビング株式会社（予定）
マスターリース会社	大和リビングマネジメント株式会社
マスターリース種別	パス・スルー型

タイプ内訳

タイプ	戸数比率（%）
コンパクトタイプ	100
ファミリータイプ	0

エンジニアリング・レポートの概要

建物調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	地震リスク分析調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
レポート日付	平成27年2月	レポート日付	平成27年1月
緊急修繕費（千円）	0	地震予想損失率（%）	3.0
短期修繕費（1年以内）（千円）	0	土壌環境調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
長期修繕費（12年間）（千円）	20,575	レポート日付	平成27年2月
建物再調達価格（千円）	886,200	エンジニアリング・レポートの概要	特に指摘された事項はありません。

建築主・設計者・構造設計者・施工者及び建築確認機関

建築主	大和ハウス工業株式会社　横浜支社	施工者	馬淵建設株式会社
設計者	大和ハウス工業株式会社　東日本中高層技術センター一級建築士事務所	建築確認機関	日本ＥＲＩ株式会社
構造設計者	大和ハウス工業株式会社　関東構造一級建築士事務所、九尺設計株式会社		

その他情報

（注1）本書の日付現在は現物不動産ですが、取得予定日までに現所有者は本物件を信託受託者に信託し、本投資法人は、かかる信託の受益権を取得する予定です。
（注2）本物件の所在地は、住居表示が未実施です。

立地環境等の物件特性

ＪＲ京浜東北線「新子安」駅まで徒歩約3分、京急本線「京急新子安」駅まで徒歩約2分の距離にあります。主として法人向け単身者寮として、設計、施工された建物で、寮室のほか食堂・ラウンジ、管理人用居室が配されています。本物件については、現状の一括賃貸のほか各寮室を個別に賃貸することも可能であるなど、他の賃貸マンションとの比較においても十分な市場性を有し、相応の競争力を有すると予測されます。

特記事項

本物件の南東側都道は都市計画道路に指定されており、本物件の土地の一部（面積約248.08㎡）が都市計画道路の予定地となっています。かかる予定地を提供した場合、本物件の建物は既存不適格の状態になる可能性があります。

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

4．取得先の概要

商号	大和ハウス工業株式会社	
本店所在地	大阪市北区梅田三丁目３番５号	
代表者	代表取締役社長　大野　直竹	
主な事業の内容	総合建設業	
資本金	161,699 百万円（平成 26 年３月 31 日現在）	
設立年月日	昭和 22 年３月４日	
純資産	820,683 百万円（平成 26 年３月 31 日現在）	
総資産	1,798,797 百万円（平成 26 年３月 31 日現在）	
大株主及び持株比率 （平成 26 年３月 31 日現在）	株主名	持株比率
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口） 株式会社三井住友銀行	5.25％ 4.48％ 2.44％
本投資法人又は資産運用会社との関係		
資本関係	当該会社は、平成 26 年８月 31 日現在において、本投資法人の発行済投資口数の 10.08％の投資口を保有しています。 また、当該会社は、平成27年２月28日現在において、資産運用会社の発行済株式数の100％を保有しています。	
人的関係	平成 27 年２月 28 日現在において、資産運用会社の役職員のうち 13 名が当該会社からの出向者です。	
取引関係	当該会社は、本投資法人及び資産運用会社とサポート協定を締結し、居住施設等に関する優先的売買交渉権やウェアハウジング機能等が提供されています。また、本投資法人が保有する不動産等のＰＭ業務受託先及び賃借人（マスターリース会社）です。	
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人及び資産運用会社の関連当事者に該当します。 また、当該会社は、資産運用会社の親会社です。	
その他	当該会社は、資産運用会社の社内規程に定める利害関係者に該当します。	

5．媒介の概要

パシフィックロイヤルコートみなとみらい　アーバンタワー、ロイヤルパークスシーサー、ロイヤルパークス武蔵小杉、カスタリア本駒込及びエルプレイス新子安の取得に係る媒介の概要は、下記の通りです。

①媒介者の概要

商号	三井住友信託銀行株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目４番１号
代表者の役職・氏名	取締役社長　常陰　均
主な事業の内容	信託銀行業
資本金	342,037 百万円（平成 26 年３月 31 日現在）
設立年月日	大正 14 年７月 28 日
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	平成 27 年１月 31 日現在において、本投資法人と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	平成 27 年２月 28 日現在において、資産運用会社の役職員のうち１名が当該会社からの出向者です。
取引関係	当該会社は本投資法人及び資産運用会社と不動産等の仲介情報提供に関する基本協定を締結し、収益用不動産に関する売却・仲介情報

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

		が提供されています。また、本投資法人の資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人、特別口座管理機関、投資法人債管理者、投資法人債に関する一般事務受託者、信託受託者及び借入先です。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人及び資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人及び資産運用会社の関連当事者には該当しません。
	その他	当該会社は、資産運用会社の社内規程に定める利害関係者に該当します。

②媒介手数料の金額

25,000千円（各物件5,000千円）

（注）消費税相当額等は含んでいません。

6．物件取得者等の状況

（1）パシフィックロイヤルコートみなとみらい　アーバンタワー

物件所有者等の状況	現信託受益者	前所有者
会社名・氏名	大和ハウス工業株式会社	該当はありません。
特別な利害関係にある者との関係	上記「4．取得先の概要」参照	
取得経緯・理由等	投資運用目的	
取得価額	現信託受益者が1年を超えて所有しているため記載を省略します。	
取得時期	平成21年5月	

（2）ロイヤルパークスシーサー

物件所有者等の状況	現信託受益者	前所有者
会社名・氏名	大和ハウス工業株式会社	該当はありません。
特別な利害関係にある者との関係	上記「4．取得先の概要」参照	
取得経緯・理由等	投資運用目的	
取得価額	現信託受益者が1年を超えて所有しているため記載を省略します。	
取得時期	平成23年12月	

（3）ロイヤルパークス武蔵小杉

物件所有者等の状況	現信託受益者	前所有者
会社名・氏名	大和ハウス工業株式会社	該当はありません。
特別な利害関係にある者との関係	上記「4．取得先の概要」参照	
取得経緯・理由等	開発目的	
取得価額	―	
取得時期	―	

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

（4）カスタリア本駒込

物件所有者等の状況	現所有者	前所有者
会社名・氏名	大和ハウス工業株式会社	該当はありません。
特別な利害関係にある者との関係	上記「4．取得先の概要」参照	
取得経緯・理由等	開発目的	
取得価額	―	
取得時期	―	

（5）エルプレイス新子安

物件所有者等の状況	現所有者	前所有者
会社名・氏名	大和ハウス工業株式会社	該当はありません。
特別な利害関係にある者との関係	上記「4．取得先の概要」参照	
取得経緯・理由等	開発目的	
取得価額	―	
取得時期	―	

7．利害関係人等との関係

取得先である大和ハウス工業株式会社、ＰＭ会社及びマスターリース会社である大和リビング株式会社、マスターリース会社である大和リビングマネジメント株式会社並びに媒介者及び信託受託者である三井住友信託銀行株式会社が資産運用会社の社内規程に定める利害関係者に該当しますが、資産運用会社の社内規程「利害関係者取引規程」に従い、所要の手続きを経ています。

8．耐震性等に関する事項

本投資法人は、取得予定資産のうち、ロイヤルパークスシーサーについて、専門の第三者機関（東京海上日動リスクコンサルティング株式会社）に構造計算書を含む耐震構造の内容の精査・確認を委託し、取得予定資産に係る建物について、設計者の故意により構造計算書の改ざんが行われている疑いは認められず、また構造設計に関して、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計が為されていると判断される旨の見解を得ています。パシフィックロイヤルコートみなとみらい　アーバンタワーは、建築基準法に従い平成20年１月30日付で「認定書」（国土交通大臣認定番号：国住指第3740号）を取得しているため、耐震性能等に関する第三者機関の調査を経ていません。ロイヤルパークス武蔵小杉、カスタリア本駒込及びエルプレイス新子安は、建築基準法に従い指定構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定を受けているため、耐震性能等に関する第三者機関の調査を経ていません。

また、本投資法人は、物件を取得する際のデュー・ディリジェンスにおいて、確認検査機関による建築確認の調査とは別に、構造設計図や構造計算書等を用いた図面審査及び現地調査等により、地震リスク診断を実施しています。

9．今後の見通しについて

本日付で公表した「平成 27 年８月期（第 19 期）の運用状況の予想の修正及び平成 28 年２月期（第 20 期）の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

10. 不動産鑑定評価の概要

（1）パシフィックロイヤルコートみなとみらい　アーバンタワー

不動産鑑定業者	森井総合鑑定株式会社	価格時点　平成27年２月１日 鑑定評価を行った日　平成27年２月19日
鑑定評価額	10,200,000,000円	
A. 積算価格	8,550,000,000円	
土地比率	10.2%	
建物比率	89.8%	
B. 収益価格	10,200,000,000円	
1. 直接還元法（インウッド法）による収益価格	10,400,000,000円	
(1) 総収益	1,033,169,000円	①+②+③+④+⑤−⑥
① 賃料収入	979,108,000円	
② 共益費収入	4,663,000円	
③ 水道光熱費収入	−	
④ 駐車場収入	86,112,000円	
⑤ その他収入	13,048,000円	
⑥ 空室損失等	49,762,000円	
(2) 総費用	403,606,000円	a. から h. までの合計
a. 維持管理費	88,548,000円	
b. 水道光熱費	−	
c. 修繕費	23,999,000円	原状回復費用を含む
d. ﾌﾟﾛﾊﾟﾃｨﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄﾌｨｰ	4,538,000円	
e. テナント募集費用等	−	
f. 公租公課	63,407,000円	
g. 損害保険料	2,158,000円	
h. その他費用	220,956,000円	地代等
(3) 賃貸純収益	629,563,000円	(1)−(2)
(4) 敷金・保証金の運用益等	1,902,000円	
(5) 借地差入保証金の運用損	14,871,000円	
(6) 資本的支出	25,584,000円	査定による（エンジニアリング・レポートを勘案）
(7) 正味純収益	591,010,000円	(3)＋(4)−(5)−(6)
(8) インウッド法割引率	5.3%	
2. DCF 法による収益価格	10,200,000,000円	
割引率（1年目から10年目期間中）	5.1%	
転売時割引率（11年目以降から借地契約満了時点）	5.5%	
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	適用した各手法の特徴及び適用過程の内容等を考慮した上で、収益価格を採用し、積算価格を参考として、鑑定評価額を決定した	

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

（2）ロイヤルパークスシーサー

不動産鑑定業者	森井総合鑑定株式会社	価格時点　平成27年２月１日 鑑定評価を行った日　平成27年２月19日
鑑定評価額	4,730,000,000円	
A. 積算価格	4,860,000,000円	
土地比率	16.8%	
建物比率	83.2%	
B. 収益価格	4,730,000,000円	
1. 直接還元法（インウッド法）による収益価格	4,810,000,000円	
(1) 総収益	484,986,000円	①+②+③+④+⑤−⑥
① 賃料収入	452,375,000円	
② 共益費収入	2,060,000円	
③ 水道光熱費収入	−	
④ 駐車場収入	35,640,000円	
⑤ その他収入	9,636,000円	
⑥ 空室損失等	14,725,000円	
(2) 総費用	170,732,000円	a.から h.までの合計
a. 維持管理費	12,091,000円	
b. 水道光熱費	−	
c. 修繕費	15,018,000円	原状回復費用を含む
d. ﾌﾟﾛﾊﾟﾃｨﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄﾌｨｰ	2,407,000円	
e. テナント募集費用等	−	
f. 公租公課	25,179,000円	
g. 損害保険料	1,029,000円	
h. その他費用	115,008,000円	地代等
(3) 賃貸純収益	314,254,000円	(1)−(2)
(4) 敷金・保証金の運用益等	822,000円	
(5) 借地差入保証金の運用損	7,458,000円	
(6) 資本的支出	12,950,000円	査定による（エンジニアリング・レポートを勘案）
(7) 正味純収益	294,668,000円	(3)＋(4)−(5)−(6)
(8) インウッド法割引率	5.8%	
2. DCF 法による収益価格	4,730,000,000円	
割引率（1年目から10年目期間中）	5.6%	
転売時割引率（11年目以降から借地契約満了時点）	6.0%	
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	適用した各手法の特徴及び適用過程の内容等を考慮した上で、収益価格を採用し、積算価格を参考として、鑑定評価額を決定した	

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

（3）ロイヤルパークス武蔵小杉

不動産鑑定業者	森井総合鑑定株式会社	価格時点　平成27年２月１日 鑑定評価を行った日　平成27年２月19日
鑑定評価額	1,260,000,000円	
A. 積算価格	1,330,000,000円	
土地比率	33.6%	
建物比率	66.4%	
B. 収益価格	1,260,000,000円	
1. 直接還元法（インウッド法）による収益価格	1,280,000,000円	
(1) 総収益	136,111,000円	①+②+③+④+⑤−⑥
① 賃料収入	129,917,000円	
② 共益費収入	－	
③ 水道光熱費収入	－	
④ 駐車場収入	9,143,000円	
⑤ その他収入	448,000円	
⑥ 空室損失等	3,397,000円	
(2) 総費用	58,187,000円	a.から h.までの合計
a. 維持管理費	4,089,000円	
b. 水道光熱費	－	
c. 修繕費	2,716,000円	原状回復費用を含む
d. ﾌﾟﾛﾊﾟﾃｨﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄﾌｨｰ	1,313,000円	
e. テナント募集費用等	－	
f. 公租公課	6,086,000円	
g. 損害保険料	219,000円	
h. その他費用	43,764,000円	地代等
(3) 賃貸純収益	77,924,000円	(1)－(2)
(4) 敷金・保証金の運用益等	476,000円	
(5) 借地差入保証金の運用損	1,582,000円	
(6) 資本的支出	3,292,000円	査定による（エンジニアリング・レポートを勘案）
(7) 正味純収益	73,526,000円	(3)＋(4)－(5)－(6)
(8) インウッド法割引率	5.3%	
2. DCF 法による収益価格	1,260,000,000円	
割引率（1年目から10年目期間中）	5.1%	
転売時割引率（11年目以降から借地契約満了時点）	5.5%	
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	適用した各手法の特徴及び適用過程の内容等を考慮した上で、収益価格を採用し、積算価格を参考として、鑑定評価額を決定した	

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

（4）カスタリア本駒込

不動産鑑定業者	森井総合鑑定株式会社	価格時点　平成27年２月１日 鑑定評価を行った日　平成27年２月13日
鑑定評価額	1,580,000,000円	
A. 積算価格	2,020,000,000円	
土地比率	65.9%	
建物比率	34.1%	
B. 収益価格	1,580,000,000円	
1. 直接還元法による収益価格	1,600,000,000円	
(1) 総収益	97,645,000円	①+②+③+④+⑤−⑥
① 賃料収入	93,532,000円	
② 共益費収入	6,891,000円	
③ 水道光熱費収入	－	
④ 駐車場収入	－	
⑤ その他収入	2,419,000円	
⑥ 空室損失等	5,197,000円	
(2) 総費用	19,929,000円	a.から h.までの合計
a. 維持管理費	4,654,000円	
b. 水道光熱費	1,050,000円	
c. 修繕費	1,316,000円	原状回復費用含む
d. ﾌﾟﾛﾊﾟﾃｨﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄﾌｨｰ	2,769,000円	
e. テナント募集費用等	3,486,000円	
f. 公租公課	5,431,000円	
g. 損害保険料	139,000円	
h. その他費用	1,084,000円	
(3) 賃貸純収益	77,716,000円	(1)－(2)
(4) 敷金・保証金の運用益等	148,000円	
(5) 資本的支出	882,000円	査定による（エンジニアリング・レポートを勘案）
(6) 正味純収益	76,982,000円	(3)＋(4)－(5)
(7) 還元利回り	4.8%	
2. DCF 法による収益価格	1,560,000,000円	
割引率	4.6%	
最終還元利回り	5.0%	
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	適用した各手法の特徴及び適用過程の内容等を考慮した上で、収益価格を採用し、積算価格を参考として、鑑定評価額を決定した	

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

（5）エルプレイス新子安

不動産鑑定業者	一般財団法人 日本不動産研究所	価格時点　平成27年２月１日 鑑定評価を行った日　平成27年２月19日
鑑定評価額	1,870,000,000円	
A. 積算価格	1,560,000,000円	
土地比率	27.6%	
建物比率	72.4%	
B. 収益価格	1,870,000,000円	
1. 直接還元法による収益価格	1,890,000,000円	
(1) 総収益	114,192,000円	①+②+③+④−⑤
① 賃料収入	111,837,000円	
② 水道光熱費収入	−	
③ 駐車場収入	5,796,000円	
④ その他収入	57,000円	
⑤ 空室損失等	3,498,000円	
(2) 総費用	11,500,000円	a. から h. までの合計
a. 維持管理費	200,000円	
b. 水道光熱費	−	
c. 修繕費	515,000円	
d. ﾌﾟﾛﾊﾟﾃｨﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄﾌｨｰ	2,283,000円	
e. テナント募集費用等	95,000円	
f. 公租公課	8,208,000円	
g. 損害保険料	199,000円	
h. その他費用	−	
(3) 賃貸純収益	102,692,000円	(1)−(2)
(4) 敷金・保証金の運用益等	528,000円	
(5) 資本的支出	1,240,000円	査定による（エンジニアリング・レポートを勘案）
(6) 正味純収益	101,980,000円	(3)＋(4)−(5)
(7) 還元利回り	5.4%	
2. DCF 法による収益価格	1,850,000,000円	
割引率	5.2%	
最終還元利回り	5.6%	
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	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した	

以　上

※ 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
※ 本投資法人のホームページアドレス：http://www.daiwahouse-resi-reit.co.jp/

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【参考情報】

1．取得予定資産取得後の不動産ポートフォリオ一覧

	地域（注1）	物件番号	物件名称	取得（予定）年月日（注2）	取得(予定)価格（注3）	投資比率（注4）
居住施設	エリア1	1001	クイズ恵比寿	平成18年3月22日	7,650	3.0%
		1002	カスタリア麻布十番七面坂	平成18年3月22日	4,500	1.8%
		1003	カスタリア芝公園	平成18年3月22日	2,630	1.0%
		1004	カスタリア銀座	平成18年3月22日	2,520	1.0%
		1005	カスタリア広尾	平成18年3月22日	2,220	0.9%
		1006	カスタリア日本橋	平成18年3月22日	1,200	0.5%
		1007	カスタリア八丁堀	平成19年3月7日	2,300	0.9%
		1008	カスタリア麻布十番	平成19年6月21日	2,910	1.1%
		1009	カスタリア麻布十番Ⅱ	平成19年6月21日	2,690	1.1%
		1010	カスタリア新宿夏目坂	平成19年6月21日	1,865	0.7%
		1011	カスタリア銀座Ⅱ	平成19年6月21日	1,800	0.7%
		1012	カスタリア渋谷櫻丘	平成19年6月21日	1,400	0.5%
		1015	カスタリア西麻布霞町	平成22年4月1日	2,143	0.8%
		1016	カスタリアお茶の水	平成22年4月1日	1,770	0.7%
		1017	カスタリア参宮橋	平成22年4月1日	1,393	0.5%
		1018	カスタリア水天宮	平成22年4月1日	1,279	0.5%
		1019	カスタリア水天宮Ⅱ	平成22年4月1日	1,138	0.4%
		1020	カスタリア新富町	平成22年4月1日	932	0.4%
		1021	カスタリア新富町Ⅱ	平成22年4月1日	825	0.3%
		1022	カスタリア原宿	平成22年4月1日	887	0.3%
		1023	カスタリア代々木上原	平成22年4月1日	608	0.2%
		1024	カスタリア千駄ヶ谷	平成22年4月1日	555	0.2%
		1025	カスタリア新宿7丁目	平成22年4月1日	464	0.2%
		1027	カスタリア人形町	平成22年4月1日	947	0.4%
		1028	カスタリア人形町Ⅱ	平成22年4月1日	1,070	0.4%
		1029	カスタリア新御茶ノ水	平成22年4月1日	914	0.4%
		1030	カスタリア東日本橋Ⅱ	平成22年4月1日	1,370	0.5%
		1031	カスタリア神保町	平成22年4月1日	1,160	0.5%
		1032	カスタリア新富町Ⅲ	平成22年4月1日	675	0.3%
		1033	カスタリア新宿御苑	平成22年4月1日	2,720	1.1%
		1034	カスタリア高輪台	平成22年4月1日	860	0.3%
		1035	カスタリア東日本橋Ⅲ	平成22年4月1日	666	0.3%
		1036	カスタリア新宿御苑Ⅱ	平成22年4月1日	486	0.2%
		1037	カスタリア新富町Ⅳ	平成22年4月1日	400	0.2%
		1038	カスタリア高輪台Ⅱ	平成22年4月1日	1,190	0.5%
		1039	カスタリア南麻布	平成22年4月1日	642	0.3%
		1040	カスタリア銀座Ⅲ	平成22年4月1日	2,880	1.1%
		1041	カスタリア茅場町	平成22年4月1日	2,707	1.1%
		1042	カスタリア高輪	平成22年4月1日	7,430	2.9%
		1043	カスタリア東日本橋	平成22年4月1日	3,520	1.4%
		1045	カスタリア新宿	平成22年4月1日	2,950	1.2%
		1046	カスタリア市ヶ谷	平成22年6月29日	940	0.4%
		1047	芝浦アイランド ブルームタワー	平成23年10月18日	7,580	3.0%
		1048	カスタリア初台	平成23年12月19日	2,030	0.8%
		1049	カスタリア初台Ⅱ	平成25年9月27日	1,900	0.7%
		1050	カスタリア恵比寿	平成25年9月27日	1,420	0.6%
			小計		92,136	36.1%

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	地域（注１）	物件番号	物件名称	取得（予定）年月日（注２）	取得(予定)価格（注３）	投資比率（注４）
居住施設	エリア２	2001	カスタリア目黒かむろ坂	平成17年12月20日	4,500	1.8%
		2002	カスタリア都立大学	平成18年3月22日	648	0.3%
		2004	カスタリア雪谷	平成19年3月7日	1,110	0.4%
		2005	カスタリア祐天寺	平成19年6月21日	1,450	0.6%
		2006	カスタリア大塚	平成19年6月21日	1,480	0.6%
		2007	カスタリア菊川	平成19年6月21日	817	0.3%
		2008	カスタリア目黒	平成22年4月1日	844	0.3%
		2009	カスタリア大塚Ⅱ	平成22年4月1日	1,040	0.4%
		2010	カスタリア自由が丘	平成22年4月1日	1,200	0.5%
		2011	カスタリア目白	平成22年4月1日	988	0.4%
		2012	カスタリア池袋	平成22年4月1日	2,570	1.0%
		2013	カスタリア要町	平成22年4月1日	1,140	0.4%
		2014	カスタリアタワー品川シーサイド	平成22年4月1日	7,380	2.9%
		2015	カスタリア八雲	平成22年4月1日	857	0.3%
		2016	カスタリア戸越駅前	平成22年4月1日	1,560	0.6%
		2018	カスタリア本所吾妻橋	平成22年4月1日	996	0.4%
		2019	カスタリア北沢	平成22年4月1日	742	0.3%
		2020	カスタリア門前仲町	平成22年4月1日	503	0.2%
		2023	カスタリア上池台	平成22年4月1日	198	0.1%
		2024	カスタリア森下	平成22年4月1日	832	0.3%
		2025	カスタリア若林公園	平成22年4月1日	776	0.3%
		2026	カスタリア浅草橋	平成22年4月1日	792	0.3%
		2027	カスタリア入谷	平成22年4月1日	546	0.2%
		2028	カスタリア北上野	平成22年4月1日	2,641	1.0%
		2029	カスタリア森下Ⅱ	平成22年4月1日	686	0.3%
		2030	カスタリア三ノ輪	平成22年4月1日	1,430	0.6%
		2031	カスタリア尾山台	平成22年4月1日	533	0.2%
		2032	カスタリア中野	平成22年4月1日	1,060	0.4%
		2033	カスタリア用賀	平成22年4月1日	923	0.4%
		2034	カスタリア住吉	平成22年4月1日	948	0.4%
		2035	カスタリア門前仲町Ⅱ	平成22年4月1日	2,160	0.8%
		2036	カスタリア押上	平成22年4月1日	1,100	0.4%
		2037	カスタリア蔵前	平成22年4月1日	1,260	0.5%
		2038	カスタリア中延	平成22年6月29日	1,790	0.7%
		2039	ロイヤルパークス豊洲	平成22年11月1日	7,360	2.9%
		2040	カスタリア戸越	平成22年11月1日	1,770	0.7%
		2041	カスタリア大井町	平成23年6月30日	1,181	0.5%
		2042	カスタリア大森	平成23年8月2日	1,500	0.6%
		2043	カスタリア三宿	平成23年10月7日	1,900	0.7%
		2044	カスタリア荒川	平成24年3月28日	1,660	0.7%
		2045	カスタリア大森Ⅱ	平成24年3月29日	2,370	0.9%
		2046	カスタリア中目黒	平成24年11月29日	3,800	1.5%
		2047	カスタリア目黒長者丸	平成25年9月27日	2,030	0.8%
		2048	カスタリア目黒鷹番	平成25年9月27日	1,750	0.7%
		2049	カスタリア大森Ⅲ	平成25年9月27日	1,520	0.6%
		2050	森のとなり	平成26年7月1日	1,020	0.4%
		2051	カスタリア目黒平町	平成26年9月26日	1,165	0.5%
		2052	ロイヤルパークスシーサー	平成27年4月1日(予定)	4,350	1.7%
		2053	カスタリア本駒込	平成27年4月1日(予定)	1,520	0.6%
		小計			82,396	32.3%

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	地域 (注1)	物件 番号	物件名称	取得（予定）年月日 (注2)	取得(予定) 価格 (注3)	投資比率 (注4)
居住施設	エリア3	3001	コスモハイム武蔵小杉	平成18年3月22日	1,674	0.7%
		3002	カスタリア鶴見	平成19年6月21日	666	0.3%
		3003	カスタリア船橋	平成22年4月1日	704	0.3%
		3006	カスタリア西船橋	平成22年4月1日	783	0.3%
		3007	カスタリア舞浜	平成22年4月1日	670	0.3%
		3008	カスタリア市川妙典	平成22年4月1日	671	0.3%
		3010	カスタリア浦安	平成22年4月1日	592	0.2%
		3011	カスタリア南行徳	平成22年4月1日	543	0.2%
		3012	カスタリア南行徳Ⅱ	平成22年4月1日	385	0.2%
		3013	カスタリア野毛山	平成22年4月1日	325	0.1%
		3017	カスタリア市川	平成22年4月1日	461	0.2%
		3018	ロイヤルパークス花小金井	平成23年10月7日	5,300	2.1%
		3019	カスタリア武蔵小杉	平成25年9月27日	1,680	0.7%
		3020	ロイヤルパークス若葉台	平成26年3月28日	4,360	1.7%
		3021	パシフィックロイヤルコート みなとみらい　アーバンタワー	平成27年4月1日 (予定)	9,100	3.6%
		3022	エルプレイス新子安	平成27年4月1日 (予定)	1,720	0.7%
		3023	ロイヤルパークス武蔵小杉	平成27年4月1日 (予定)	1,060	0.4%
			小計		30,694	12.0%
	エリア4	4001	カスタリア新栄	平成17年12月20日	1,920	0.8%
		4008	アプリーレ垂水	平成22年4月1日	1,340	0.5%
		4009	クレスト草津	平成22年4月1日	3,004	1.2%
		4010	カスタリア堺筋本町	平成22年4月1日	1,490	0.6%
		4011	カスタリア新梅田	平成22年4月1日	1,376	0.5%
		4012	カスタリア阿倍野	平成22年4月1日	4,368	1.7%
		4014	カスタリア栄	平成22年4月1日	1,010	0.4%
		4015	カスタリア日本橋高津	平成22年4月1日	3,570	1.4%
		4016	カスタリア円山裏参道	平成22年4月1日	411	0.2%
		4017	カスタリア円山表参道	平成22年4月1日	1,740	0.7%
		4018	カスタリア東比恵	平成22年4月1日	960	0.4%
		4019	カスタリアタワー長堀橋	平成22年4月1日	3,400	1.3%
		4020	カスタリア三宮	平成22年4月1日	1,230	0.5%
		4021	カスタリア勾当台公園	平成22年4月1日	481	0.2%
		4022	カスタリア一番町	平成22年4月1日	783	0.3%
		4023	カスタリア大町	平成22年4月1日	656	0.3%
		4024	カスタリア上町台	平成22年4月1日	2,190	0.9%
		4025	カスタリアタワー肥後橋	平成22年4月1日	2,670	1.0%
		4026	ビッグタワー南3条	平成22年11月1日	1,740	0.7%
		4027	カスタリア伏見	平成23年1月14日	2,260	0.9%
		4028	カスタリア名駅南	平成23年8月1日	720	0.3%
		4029	カスタリア薬院	平成23年9月26日	930	0.4%
		4030	カスタリア壬生	平成23年12月22日	1,193	0.5%
		4031	カスタリア榴ヶ岡	平成24年9月3日	1,208	0.5%
		4032	カスタリア大濠ベイタワー	平成25年3月25日	2,910	1.1%
		4033	ロイヤルパークスなんば	平成25年3月29日	2,830	1.1%
		4034	カスタリア志賀本通	平成25年6月26日	1,730	0.7%
			小計		48,120	18.8%
			小計		253,346	99.2%
居住施設	エリア3	6001	アーバンリビング稲毛	平成25年6月24日	930	0.4%
		6002	油壺マリーナヒルズ	平成26年9月1日	1,100	0.4%
(高齢者向け住宅)			小計		2,030	0.8%
			合計		255,376	100.0%

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

（注1）「地域」に記載されている「エリア1」とは、東京都主要5区（千代田区、中央区、港区、渋谷区及び新宿区）を、「エリア2」とは、「エリア1」を除く東京都区内を、「エリア3」とは、首都圏（エリア1、2を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）を、「エリア4」とは、その他都市（人口約10万人以上の地域）をそれぞれ表します。
（注2）「取得（予定）年月日」は、ニューシティ・レジデンス投資法人（以下、「NCR」といいます。）が保有していた物件については、合併効力発生日である平成22年4月1日としています。
（注3）「取得（予定）価格」には、保有物件又は取得予定資産に係る各売買契約に記載された売買金額（取得に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含みません。）を記載しています。ただし、NCRが保有していた物件については、合併時の受入価格である平成22年2月末日現在の鑑定評価額を記載しています。なお、金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注4）「投資比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

２．外観写真

（１）パシフィックロイヤルコートみなとみらい　アーバンタワー

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

（2）ロイヤルパークスシーサー

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

（3）ロイヤルパークス武蔵小杉

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

（4）カスタリア本駒込

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

（5）エルプレイス新子安

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

３．地図

（1）パシフィックロイヤルコートみなとみらい　アーバンタワー

（2）ロイヤルパークスシーサー

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

（3）ロイヤルパークス武蔵小杉

（4）カスタリア本駒込

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

（5）エルプレイス新子安

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。