【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2013年1月8日
【発行者名】	アドバンス・レジデンス投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　髙坂　健司
【本店の所在の場所】	東京都千代田区神田錦町三丁目26番地
【事務連絡者氏名】	ADインベストメント・マネジメント株式会社 取締役経営管理部長　木村　知之
【電話番号】	03-3518-0480
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】	アドバンス・レジデンス投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集　21,361,725,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し　818,025,000円

(注1) 発行価額の総額は、2012年12月19日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。ただし、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。

(注2) 売出価額の総額は、2012年12月19日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。ただし、今回の売出しは、一般募集に伴いその需要状況等を勘案し、本投資法人の投資口5,000口を上限に行われる予定のオーバーアロットメントによる売出しであり、売出価額の総額はその上限を示したものです。

安定操作に関する事項	1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券】

(1)【投資法人の名称】

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。）

（英文ではAdvance Residence Investment Corporationと表示します。）

(2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「一般募集」といいます。）又は売出しの対象である有価証券は、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。）に従って設立された本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

(注) 投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

135,000口

(注) 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である伊藤忠商事株式会社から5,000口を上限として借り入れる本投資口の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。
オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「2 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）」をご参照下さい。

(4)【発行価額の総額】

21,361,725,000円

(注) 後記「(15) その他　① 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は後記「（15）その他　① 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、2012年12月19日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5)【発行価格】

未定

(注1) 発行価格等決定日（後記(注2)に定義します。）の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）から1口当たり予想分配金4,500円を控除した価格に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切り捨て）を仮条件として需要状況等を勘案した上で決定します。

(注2) 2013年1月21日（月）から2013年1月24日（木）までのいずれかの日に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（投信法上の払込金額であり、本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）を決定します（以下、かかる日を「発行価格等決定日」といいます。）。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL]http://www.adr-reit.com/）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(注3) 後記「(15) その他　① 引受け等の概要」の冒頭に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額は、引受人の手取金となります。

(6)【申込手数料】

該当事項はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8)【申込期間】

2013年1月25日（金）から2013年1月28日（月）まで

(注) 申込期間は、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間は、需要状況等を勘案した上で、繰り上げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で2013年1月16日（水）から2013年1月24日（木）までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、2013年1月21日（月）から2013年1月24日（木）までの間のいずれかの日を予定しています。

したがって、

① 発行価格等決定日が2013年1月21日（月）の場合、申込期間は
「2013年1月22日（火）から2013年1月23日（水）まで」

② 発行価格等決定日が2013年1月22日（火）の場合、申込期間は
「2013年1月23日（水）から2013年1月24日（木）まで」

③ 発行価格等決定日が2013年1月23日（水）の場合、申込期間は
「2013年1月24日（木）から2013年1月25日（金）まで」

④ 発行価格等決定日が2013年1月24日（木）の場合、申込期間は上記のとおり、

となりますのでご注意下さい。

(9)【申込証拠金】

発行価格と同一の金額

(10)【申込取扱場所】

後記「(15) その他　① 引受け等の概要」に記載の引受人の本店及び全国各支店並びに営業所

(11)【払込期日】

2013年2月1日（金）

(12)【払込取扱場所】

株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行　虎ノ門中央支店

東京都港区虎ノ門一丁目4番2号

(注)　上記払込取扱場所での本投資口の買付けの申込みの取扱いは行いません。

(13)【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(14)【手取金の使途】

一般募集における手取金21,361,725,000円については、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金（上限791,175,000円）と併せて、後記「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報　2 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得資金等に充当します。

(注1)　上記の第三者割当については、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項　1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(注2)　上記の各手取金は、2012年12月19日（水）現在の株式会社東京証券取引所の本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(15)【その他】

①　引受け等の概要

以下に記載する引受人は、発行価格等決定日に決定される予定の発行価額と同額の引受価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込み、発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	未定
三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	
SMBC日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
岡三証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目17番6号	
東海東京証券株式会社	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目7番1号	
合計		135,000口

(注1) みずほ証券株式会社及び三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社を以下「共同主幹事会社」という場合があります。

(注2) 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定します。

(注3) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している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、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。引受人は、かかる契約に基づき、本投資法人から委託された、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として、本投資口の買取引受けを行います。

(注4) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者（証券会社）に本投資口の販売を委託することがあります。

② 申込みの方法等

(イ) 申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には、利息をつけません。

(ハ) 申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新投資口発行払込金に振替充当します。

(ニ) 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、2013年2月4日（月）です。

一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

⑴【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券　(1) 投資法人の名称」に同じ

⑵【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券　(2) 内国投資証券の形態等」に同じ

⑶【売出数】

5,000口

(注)　オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である伊藤忠商事株式会社から5,000口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項　1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

今後、売出数が決定された場合は、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] http://www.adr-reit.com/）（新聞等）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

⑷【売出価額の総額】

818,025,000円

(注)　売出価額の総額は、2012年12月19日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

⑸【売出価格】

未定

(注)　売出価格は、前記「1 募集内国投資証券　(5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

⑹【申込手数料】

該当事項はありません。

⑺【申込単位】

1口以上1口単位

⑻【申込期間】

2013年1月25日（金）から2013年1月28日（月）まで

(注)　申込期間は、前記「1 募集内国投資証券　(8) 申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

(9)【申込証拠金】

申込証拠金は、1口につき売出価格と同一の金額とします。

(10)【申込取扱場所】

みずほ証券株式会社の本店及び全国各支店並びに営業所

(11)【受渡期日】

2013年2月4日（月）

(12)【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13)【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(14)【手取金の使途】

該当事項はありません。

(15)【その他】

① 引受け等の概要

該当事項はありません。

② 申込みの方法等

(イ) 申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第2【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第3【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1　オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である伊藤忠商事株式会社から5,000口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに際し、みずほ証券株式会社が上記本投資法人の投資主である伊藤忠商事株式会社より借り入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を取得させるために、本投資法人は、2013年1月8日（火）開催の本投資法人役員会において、みずほ証券株式会社を割当先とする本投資口5,000口の第三者割当による発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、2013年2月27日（水）を払込期日として行うことを決議しています。

なお、本件第三者割当は、本投資法人よりみずほ証券株式会社に付与される選択権（以下「グリーンシューオプション」といいます。）であり、2013年2月22日（金）がその行使期限です。

また、みずほ証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から2013年2月22日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」(注)といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。みずほ証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた本投資口は、その口数のすべてが借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、みずほ証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、みずほ証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

この場合、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引及び安定操作取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、みずほ証券株式会社は、グリーンシューオプションを行使して本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、みずほ証券株式会社による上記本投資法人の投資主からの本投資口の借入れは行われません。したがって、みずほ証券株式会社に対するグリーンシューオプションの付与は行われず、同社は、本件第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

上記に記載の取引に関しては、みずほ証券株式会社は三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社と協議の上、これを行います。

(注)　シンジケートカバー取引期間は、

①　発行価格等決定日が2013年1月21日（月）の場合、
「2013年1月24日（木）から2013年2月22日（金）までの間」

②　発行価格等決定日が2013年1月22日（火）の場合、
「2013年1月25日（金）から2013年2月22日（金）までの間」

③　発行価格等決定日が2013年1月23日（水）の場合、
「2013年1月26日（土）から2013年2月22日（金）までの間」

④　発行価格等決定日が2013年1月24日（木）の場合、
「2013年1月29日（火）から2013年2月22日（金）までの間」

となります。

2　売却・追加発行制限

(1)　伊藤忠商事株式会社は、本書の日付現在本投資口を34,800口保有する本投資法人の投資主です。一般募集に関し、伊藤忠商事株式会社は、共同主幹事会社との間で、一般募集の払込期日の6か月後の応当日までの期間、一般募集前から所有している本投資口につき、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしに、売却、担保権の設定、貸出し等（オーバーアロットメントによる売出しに伴うみずほ証券株式会社への本投資口の貸出しを除きます。）を行わない旨を合意しています。

(2)　伊藤忠都市開発株式会社、日本土地建物株式会社及び本資産運用会社は、本書の日付現在本投資口をそれぞれ4,500口、4,500口及び400口保有する本投資法人の投資主です。一般募集に関し、伊藤忠都市開発株式会社、日本土地建物株式会社及び本資産運用会社は、共同主幹事会社との間で、一般募集の払込期日の6か月後の応当日までの期間、一般募集前から所有している本投資口につき、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしに、売却、担保権の設定、貸出し等を行わない旨を合意しています。

(3)　本投資法人は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、一般募集の払込期日の3か月後の応当日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしに、新投資口の発行（ただし、一般募集及び本件第三者割当並びに投資口の分割による新投資口発行を除きます。）を行わない旨を合意しています。

なお、上記(1)乃至(3)における制限の全部又は一部は、共同主幹事会社の裁量で又は共同主幹事会社と関連する投資主との合意により解除又は緩和されることがあります。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間　第4期（自2012年2月1日　至2012年7月31日）　2012年10月26日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

本書の参照書類である2012年10月26日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

また、本書及び参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断した事項となります。

(注) 以下の文中において記載する数値は、別途注記する場合を除き、表示単位未満を切り捨てて記載し、比率については、別途注記する場合を除き、表示単位未満を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の数値又は比率の合計が一致しない場合があります。

1 事業の概況

(1) 本投資法人の特徴及び運用状況

① 本投資法人の概要

本投資法人は、旧アドバンス・レジデンス投資法人（以下「旧ADR」といいます。）と日本レジデンシャル投資法人（以下「NRI」といいます。）との新設合併（以下「本合併」といいます。）により、2010年3月1日に設立され、同年3月2日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3269）しました。本投資法人は、中長期にわたる安定的収益の獲得と運用資産の成長を目指し、日本全国に立地する、多様なタイプの賃貸住宅を投資対象として、分散を図りながら投資を行い、投資主価値の極大化を図ります。

② 本投資法人の強み

本投資法人の運用戦略の基本方針は「長期安定的な利益分配の実現」です。本投資法人は、住宅系REIT(注1)最大の資産規模（物件の取得（予定）価格(注2)の合計をいいます。以下同じです。）を有し、安定的に高い稼働率を維持しているポートフォリオを有していること、及び負ののれん発生益からの剰余金（以下「分配準備積立金」といいます。）を有していることといった、以下に記載する強みを活かすことで、「長期安定的な利益分配の実現」を目指します。

(注1) 住宅系REITとは、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場している投資法人（以下「J-REIT」といいます。）のうち、住宅を主たる投資対象とするものをいいます。以下同じです。

(注2) 取得（予定）価格とは、本投資法人の保有に係る不動産若しくは不動産を信託する信託の受益権（以下「不動産等」といいます。）又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（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額）をいいます。ただし、NRIが本合併時点で保有していた不動産等（以下「NRI保有資産」といいます。）については、2010年2月末現在の鑑定評価額又は調査価格によっています。以下同じです。

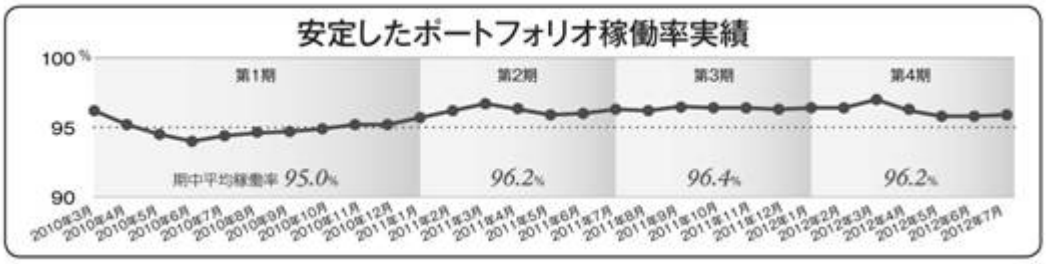
(イ)　住宅系REIT最大の資産規模

本投資法人は、一般募集及び本件第三者割当（以下、併せて「本募集」といいます。）の手取金等により、後記「2　取得予定資産の概要」記載の12物件の不動産等（以下「取得予定資産」といいます。）の取得を予定しています。本募集後（本募集及び取得予定資産の取得後をいいます。以下同じです。）の本投資法人の資産規模は、3,896億円となり、物件数202物件、賃貸可能戸数17,377戸を有する、住宅系REIT最大規模のポートフォリオを形成します。

(ロ)　安定的な収益を生むポートフォリオ

本投資法人は、上記のとおり、賃貸可能戸数17,377戸（本募集後）というエンドテナントが非常に分散された、住宅系REIT最大規模のポートフォリオを有しています。また、賃貸需要の高い東京23区内のシングルタイプ及び最寄駅からの徒歩分数が10分以内の利便性の高い物件を中心に保有しつつ、エリア分散、タイプ別分散を図ることで、安定的な収益確保を実現するポートフォリオを形成しています（本募集後ポートフォリオの詳細については、後記「(3) 本募集後ポートフォリオの概要」をご参照下さい。）。このようなポートフォリオの構築については、スポンサーからのパイプライン（後記「(2) 今後の運用方針　①　外部成長戦略　(イ)　パイプラインサポート：伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠都市開発株式会社開発案件」をご参照下さい。）やブリッジファンドの活用（後記「(2) 今後の運用方針　①　外部成長戦略　(ロ)　ブリッジファンド：匿名組合出資を通じ、取得機会を確保」をご参照下さい。）に加え、本投資法人に寄せられる豊富な売買情報を活かした市場からの直接取得等、本投資法人が有する多様な取得手段を活用し、実現したものです。

下記は本合併以降の本投資法人のポートフォリオの稼働率の推移を示したものです。本合併後、第4期までの期中平均稼働率はいずれの期も95%以上で推移しており、安定的に高い稼働率を維持しています。これらは、本投資法人が、エリアの需給環境や競合物件の募集・成約動向を踏まえたマーケット分析のもと、個別の物件・住戸ごとの特性に合わせたリーシング活動を各プロパティマネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）と連携して行ってきたことに加え、各ビルマネジメント会社（以下「BM会社」といいます。）と共同して適切な物件運営管理を行うことで、資産価値の維持・向上を図ってきたことによるものと考えています。



(注)　稼働率は、各月末現在の賃貸面積の合計の当該月末現在での賃貸可能面積の合計に対する割合として算出しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。また、期中平均稼働率は、当該期における各月末時点の稼働率を、各月末時点での賃貸可能面積で加重平均することによって算出しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(ハ)　安定的な分配を可能とするJ-REIT最大の分配準備積立金

本投資法人は、本合併に際して生じた負ののれん発生益による分配準備積立金（本書の日付現在の残高346億円(注)）を活用することにより、安定的な利益分配の実現が可能であると考えています。具体的には、物件の売却損や減損の発生時、新投資口の発行に伴う1口当たり分配金の希薄化の発生時、急激な金利上昇や天災等の発生時その他の場合に、その補填又はそれらへの対応により分配金水準を安定化させるために取り崩すことを想定しています。

(注)　第4期末現在における分配準備積立金の残高352億円から、第4期に係る分配金総額5,196百万円のうち分配準備積立金から拠出した584百万円を控除した金額を、1億円未満を切り捨てて記載しています。

③　トラックレコードと本募集の意義／確かな歩み、確かな成長

本投資法人の本合併後の運用におけるトラックレコードは以下のとおりです。本投資法人は、堅実な運用により、確かな歩みを実現してきました。また、本募集を今後の確かな成長への布石と位置づけ、引き続き投資主価値の極大化を図ります。

本募集の意義は、ポートフォリオの資産規模拡大、財務体質の強化及び収益力の向上を実現することです。これにより、1口当たり当期純利益の向上を目指します。

＜ポートフォリオ：収益性の高い物件を取得し、更なる外部成長へ＞

本投資法人は、第4期末現在において190物件（取得価格の合計3,679億円）の不動産等（以下「第4期末ポートフォリオ」といいます。）を保有していました。本募集後においては、取得予定資産の取得により、202物件の不動産等（取得（予定）価格の合計3,896億円）（以下「本募集後ポートフォリオ」といいます。）に資産規模を拡大させることができます。

また、取得予定資産のNOI利回りは、第4期末ポートフォリオのNOI利回りと比較して高い水準であり、取得予定資産の取得により、資産規模の拡大とあわせてポートフォリオの収益力の向上が見込まれます。

(注1)　「NOI利回り」には、以下に記載する方法により計算した比率を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
各期末については、各期末ポートフォリオに係る「年換算実績NOIの合計÷貸借対照表計上額の合計×100」を、それぞれ記載しています。なお、ここでの年換算実績NOIとは各期における実績NOIを運用日数に応じて年換算した数値です。実績NOI（Net Operating Income）は、「不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費」により求められます。
本募集後ポートフォリオについては、「（第4期末ポートフォリオに係る年換算実績NOIの合計＋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）÷（第4 期末ポートフォリオに係る貸借対照表計上額の合計＋取得予定資産に係る取得予定価格の合計）×100」を記載しています。

(注2)　取得（予定）価格の合計額を1億円未満を切り捨てて記載しています。

	第2期末	2012年 公募増資(注1)	本募集(注2)	本募集後 ポートフォリオ （予定）
物件数	172	15	12	202
資産規模(注3)	3,344億円	234億円	216億円	3,896億円
NOI利回り(注4)（%）	5.4	6.0	5.9	5.5

(注1) 2012年2月1日払込の公募増資及び同月29日払込の第三者割当増資をいい、当該増資の手取金等で取得した資産について記載しています。

(注2) 取得予定資産について記載しています。

(注3) 取得（予定）価格の合計額を1億円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 「NOI利回り」には、以下に記載する方法により計算した比率を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
2012年公募増資及び本募集については、2012年公募増資の手取金等で取得した資産及び取得予定資産に係る「取得時の鑑定評価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、それぞれ記載しています。

＜財務：LTVを低減し財務体質を強化＞

本投資法人は、総資産有利子負債比率（以下「LTV」(注1)といいます。）の安定的運用並びに借入金及び投資法人債（以下「借入金等」といいます。）に係る平均支払金利(注2)の低減及び平均残存年数(注3)の長期化を図り、安定した財務基盤の構築を目指してきました。

本投資法人の各期末時点におけるLTV、平均支払金利及び平均残存年数の推移は、以下のとおりです。

本募集後においては、第4期末現在のLTV53.7%が50.9%(注4)まで低減する見込みであり、更なる財務体質の強化とともに、今後の外部成長に向けた物件取得余力の拡大が見込まれます。

また、第4期末現在における借入金等の平均支払金利は1.46%でしたが、本募集後においては、適正なLTVのコントロールを通じて、平均支払金利の低減を目指します。

(注1) 「LTV」は、以下の計算式により求め、小数点第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
LTV＝有利子負債（リース債務を含みます。以下同じです。）÷総資産×100

(注2) 「平均支払金利」とは、各期末時点又は本書において特定されるその他の時点における各借入金等の支払金利を、当該時点における各借入金等の負債残高で加重平均した利率をいい、小数点第3位を四捨五入して記載しています。なお、各借入金等の金利変動リスクをヘッジする目的で金利スワップ契約が締結されている場合においては、各金利スワップ契約による金利固定化効果の反映後の支払金利を基に算出しています。また、各金利スワップ契約の想定元本と、各金利スワップ契約締結時に金利変動リスクをヘッジする対象としていた各借入金等の元本が異なる場合においては、各金利スワップ契約の想定元本は、金利変動リスクのヘッジ対象となる各借入金等の元本を上限として算出しています。以下同じです。

(注3) 「平均残存年数」とは、各期末時点又は本書において特定されるその他の時点における各借入金等の残存年数を、当該時点における各借入金等の負債残高で加重平均した年数をいい、小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお、分割約定返済分については、その金額を最終返済期日に一括返済するものと仮定して算出しています。以下同じです。

(注4) 本募集後のLTV は、以下の計算式により求めています（小数点第2位を四捨五入しています。）。

LTV=（本書の日付現在の有利子負債の総額206,212百万円＋追加借入金額829百万円－有利子負債減少見込額108百万円）÷本募集後の総資産見込額406,236百万円

追加借入金額＝取得予定資産取得に伴う資金調達額22,982百万円－エクイティ調達額22,152百万円

有利子負債減少見込額は、本書の日付以降取得予定資産取得時までの間に、弁済期又は償還期限が到来する有利子負債（合計13,190百万円）については合計13,148百万円のリファイナンスが実施されて残額は弁済された場合、また、分割約定弁済期限が到来する有利子負債（合計66百万円）については約定どおり弁済された場合の、当該期間における有利子負債の減少見込み額です。

本募集後の総資産見込額＝第4期末現在の総資産額384,091百万円＋第4期末から本書の日付までの借入額26,300百万円＋取得予定資産取得に伴う資金調達額22,982百万円－第4期末から本書の日付までの返済額26,444百万円－第4期末から本書の日付までの分配準備積立金取崩額584百万円－有利子負債減少見込額108百万円

エクイティ調達額＝一般募集による発行価額の総額21,361百万円＋本件第三者割当による発行価額の総額791百万円

取得予定資産取得に伴う資金調達額は、取得予定資産の取得予定価格の合計及び付随費用の見込額の合計22,982百万円を見込んでいます。本投資法人は、エクイティ調達額及び金融機関からの借入れにより、当該取得予定資産取得に伴う資金を調達することを予定しています。エクイティ調達額の算定に際しては、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額として、それぞれ21,361百万円及び791百万円を見込んでいます。これらの金額は2012年12月19日（水）現在の東京証券取引所における終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり158,235円と仮定して算出したものです。また、本件第三者割当については、払込金額の全額についてみずほ証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集における実際の発行価額が上記仮定額よりも低額となった場合又は本件第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、エクイティ調達額は上記よりも減少することとなり、その分追加借入金額が増加し、実際のLTV は上記よりも高くなります。逆に一般募集における実際の発行価額が上記仮定額よりも高額となった場合には、エクイティ調達額は上記よりも増加することとなり、その分追加借入金額が減少し、実際のLTV は上記よりも低くなります。また、上記のとおり、本投資法人は、取得予定資産取得に伴う資金をエクイティ調達額及び金融機関からの借入れにより調達することを予定していますが、その一部について本投資法人の手元資金を充当する場合があります。この場合においては、その分追加借入金額が減少し、実際のLTVは手元資金を充当しない場合よりも低くなります。

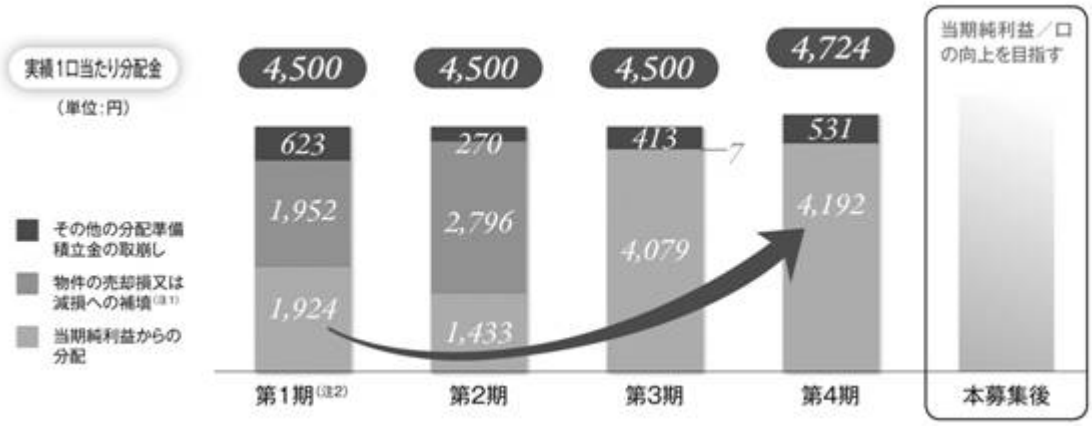
＜分配金：安定分配に成長を加えた分配金戦略＞

本投資法人は、安定分配の維持を図るとともに当期純利益/口(注)の向上に努めており、第4期より新しい分配金戦略を適用しております。この分配金戦略とは、分配準備積立金を活用することにより出資総額を維持しつつ分配金の安定化を図りながら、運用の状況が好調な場合には、実績当期純利益/口の当初予想からの超過額、ポートフォリオ全体の賃料増減や稼働率の状況、手元資金の状況、運営費用、金融コストの状況、分配準備積立金の残高等の要素を総合的に勘案して、業績に応じた増配を検討するものです。

この分配金戦略に基づき、第4期実績としては、1口当たり分配金4,724円を実現しました。これは第4期の当期純利益/口の実績4,192円が、第3期決算短信にて公表した予想値を224円上回ったことより、その超過額を目安としつつその他の諸要素を総合的に勘案し、1口当たり分配金についても、公表した予想値（4,500円）から224円増配し、4,724円とすることを本投資法人役員会で決定したものです。

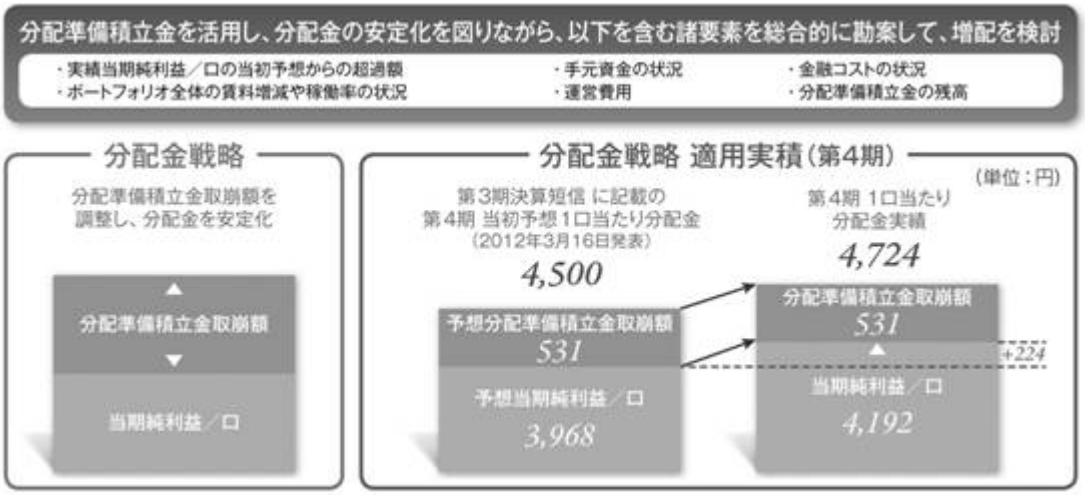
なお、この分配金戦略は、あくまで現時点において本投資法人が有している分配の方針であり、将来にわたり分配金の額又は増配を保証するものではありません。

(注) 当期純利益/口については、当期純利益を期末時点における発行済投資口数で除すことによって算出しており、小数点以下を切り捨てて記載しています。



(注1) 「物件の売却損又は減損への補填」については、「不動産等売却損」及び「減損損失」の合計を期末時点における発行済投資口数で除すことによって算出しており、小数点以下を切り捨てて記載しています。

(注2) 第1期の計算期間は11か月のため、第1期実績については、6か月換算した金額を記載しています。また、第1期は合併による負ののれん発生益（43,281,299,408円）及び未処分利益受入額（7,178円）が発生しているため、「当期純利益からの分配」については、当期未処分利益から負ののれん発生益を控除した金額を、第1期末時点における発行済投資口数で除した金額を記載しています。



⑵ 今後の運用方針

本投資法人の今後の運用方針は、引き続き、本投資法人の運用戦略の基本方針である「長期安定的な利益分配の実現」に向けて、以下のとおり、中期の運用戦略を着実に実行していくことです。

① 外部成長戦略

本投資法人は、本合併以来、必要に応じて物件入替えによるポートフォリオの組み替えも行いつつ、スポンサー開発物件のパイプラインサポート及びブリッジファンド（下記「(ロ)ブリッジファンド：匿名組合出資を通じ、取得機会を確保」をご参照下さい。）等を用いた第三者からの取得によって資産規模の拡大を通じ、収益力を強化してきました。今後も引き続き多様な取得先・取得スキームを活かし外部成長戦略を遂行することにより、ポートフォリオクオリティ及び収益力の維持・向上を目指します。

(イ) パイプラインサポート：伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠都市開発株式会社開発案件

本資産運用会社のメインスポンサーである伊藤忠商事株式会社は、繊維、機械、金属、エネルギー・化学品、食料、住生活・情報の各分野において、国内外における事業投資や国内、輸出入及び三国間取引等、幅広いビジネスを展開している総合商社であり、同社の建設・金融部門が、主に本投資法人をサポートしています。建設・金融部門は、住宅・物流施設・商業施設等の企画・開発やイトーピア・アセットマネジメント株式会社(注)を通じてこれら不動産の証券化業務を担っており、本資産運用会社のスポンサー企業として、本投資法人向けの賃貸マンションの開発・供給やウェアハウジング機能の提供も行っております。また、伊藤忠都市開発株式会社は、伊藤忠商事株式会社が99.8%の議決権を所有する同社の連結子会社で、「クレヴィア」シリーズの自社ブランドマンションや戸建等の建設・分譲を行う伊藤忠グループの不動産会社であり、本投資法人向けの賃貸マンション等の開発・投資も行っています。

(注) イトーピア・アセットマネジメント株式会社は、伊藤忠商事株式会社の連結子会社で、主として、伊藤忠商事株式会社が組成する不動産私募ファンドのアセットマネジメントを受託している投資運用業、投資助言・代理業者です。

伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠都市開発株式会社の開発案件のうち、本投資法人は、本合併後第4期末までの期間において、パイプラインサポートに基づいて6物件（取得価格合計11,816百万円）を取得しました。また、取得予定資産に含まれる物件は、以下のとおりです。

▶本合併後取得済資産

物件数	戸数	取得価格
合計6物件	640戸	11,816百万円

▶取得予定資産

エリア	物件名(注1)	戸数	取得予定価格	NOI利回り(注2)
都心主要7区	レジディア九段下Ⅱ	48戸	1,240百万円	5.3%
	レジディア大森Ⅱ	90戸	1,620百万円	5.6%
	レジディア白金高輪	53戸	1,480百万円	5.2%
合計3物件		191戸	4,340百万円	5.4%

(注1) 取得予定資産について本投資法人の取得後に名称の変更を予定しているため、本書における取得予定資産の物件名は変更後の名称を記載しています。本書の日付現在の名称については、後記「(3) 本募集後ポートフォリオの概要 ①取得予定資産の概要 ＜各取得予定資産の概要＞」をご参照下さい。

(注2) 「NOI利回り」については、各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」を小数点第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。

なお、2012年11月末現在において、東京23区で進行中の伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠都市開発株式会社の賃貸住宅の開発例（開発・素地案件）(注)は、以下のとおりです。

建築確認後の開発案件(注)
東京23区 6物件

建築確認前の開発案件(注)
東京23区 5物件

＋

開発地		戸数(予定)
都心主要7区	品川区南品川	49戸
都心部	大田区大森北	65戸
	大田区南蒲田	110戸
	文京区本郷	47戸
	江東区亀戸	128戸
	大田区蒲田	148戸

(注) 上記伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠都市開発株式会社による賃貸住宅の開発例は、伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠都市開発株式会社による2012年11月末現在における賃貸住宅の開発案件（建築確認前の開発案件を含みます。）の例であり、現時点においてこれらを本投資法人が取得する予定はありません。

(ロ) ブリッジファンド：匿名組合出資を通じ、取得機会を確保

本投資法人は、ブリッジファンド(注1)への匿名組合出資を活用することにより、物件の取得機会の拡大に努めています。ブリッジファンドへの出資においては、ブリッジファンドの運用資産の将来的な取得のための優先交渉権(注2)を確保します。なお、本投資法人がブリッジファンドの運用資産に関し取得義務を負うことはありません。

(注1) 「ブリッジファンド」とは、本投資法人が匿名組合出資持分を保有する匿名組合の営業者であって、本投資法人がその運用資産に係る優先交渉権を取得しているものをいいます。以下同じです。

(注2) 一定の内容の優先的な交渉をできる権利であり、物件を取得する権利が確保されるものではありません。

本投資法人のブリッジファンドからの取得実績及び取得予定の概要、並びに本投資法人が優先交渉権を保有するブリッジファンドの概要は、以下のとおりです。

ブリッジファンド	1号ファンド(注1)	2号ファンド(注2)	3号ファンド(注3)	4号ファンド(注4)	5号ファンド(注5)
物件数	5物件	4物件	3物件	6物件	5物件
取得(予定)価格/優先交渉価格(注6)	92億円	45億円	35億円	86億円	71億円
NOI利回り(注7)	6.4%	6.5%	6.2%	6.1%	6.3%
備考	2012年公募増資で取得済み	上記合計 7物件/81億円/6.4% 本募集で取得予定		上記合計 11物件/158億円/6.2% 優先交渉権を保有	

(注1) 「1号ファンド」とは、ブリッジファンドである合同会社RBFAをいいます。本投資法人は、合同会社RBFAが運用資産としていた、C-60レジディア中村橋、C-61レジディア勝どき、R-42レジディア西新、R-43レジディア鶴舞及びR-44レジディア神戸磯上の5物件に係る信託受益権を2012年2月28日付で取得しています。

(注2) 「2号ファンド」とは、ブリッジファンドである合同会社RBFA2をいいます。本投資法人は、合同会社RBFA2の匿名組合出資持分等1,100百万円のうち、25%にあたる275百万円を出資しています。合同会社RBFA2は、取得予定資産のうち、R-47レジディア丸の内、R-48レジディア札幌駅前、R-49レジディア御所東及びR-50レジディア洛北の4物件に係る信託受益権を運用資産としています。本投資法人は、当該信託受益権を2013年2月27日付で取得する予定です。

(注3) 「3号ファンド」とは、ブリッジファンドである合同会社RBFA3をいいます。本投資法人は、合同会社RBFA3の匿名組合出資持分等670百万円のうち、約24%にあたる161百万円を出資しています。合同会社RBFA3は、取得予定資産のうち、P-92レジディア自由が丘Ⅱ、R-45レジディア北二条イースト及びR-46レジディア心斎橋ウエストの3物件に係る信託受益権を運用資産としています。本投資法人は、当該信託受益権を2013年2月25日付で取得する予定です。

(注4) 「4号ファンド」とは、ブリッジファンドである合同会社RISINGをいいます。本投資法人は、合同会社RISINGの匿名組合出資持分等2,568百万円のうち、約10%にあたる257百万円を出資しています。合同会社RISINGは、フォレシティ大島、アルティスコート南青山、プレイアデ中目黒、N.S.ZEAL東桜、ヒューマンハイム本町及びサンヴァーリオ原ノ町駅前の6物件に係る信託受益権を運用資産としています。本投資法人は、当該6物件に係る優先交渉権を2012年9月27日付で取得しています。

(注5) 「5号ファンド」とは、ブリッジファンドである合同会社RISING2をいいます。本投資法人は、合同会社RISING2の匿名組合出資持分等2,217百万円のうち、約10%にあたる222百万円を出資しています。合同会社RISING2は、シティヴィラージ四谷三丁目Ⅱ、池袋デュープレックスR’s、ベルファース栄町、ベルファース榴岡（WEST・EAST）及びアジリア札幌大通東の5物件に係る信託受益権を運用資産としています。本投資法人は、当該5物件に係る優先交渉権を2012年12月19日付で取得しています。

(注6) 1号ファンドから3号ファンドについては取得（予定）価格の合計を、4号ファンド及び5号ファンドには、優先交渉価格（ブリッジファンドが取得済の信託受益権又は信託財産である不動産につき、本投資法人が優先的に取得交渉ができる権利を行使する際の価格条件をいいます。以下同じです。）の合計を記載しています。

(注7) 「NOI利回り」は、以下の計算式により求め、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

（1号ファンド、2号ファンド及び3号ファンド）

各ブリッジファンドにおける各運用資産に係る「各ブリッジファンドの各運用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」

なお、備考欄の2号ファンド及び3号ファンドの合計についても、上記に準じています。

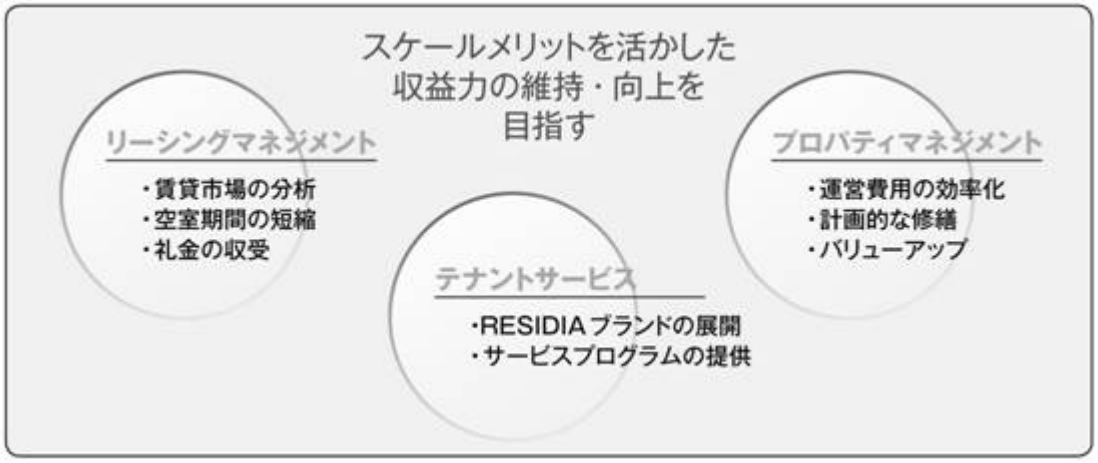
（4号ファンド及び5号ファンド）

各ブリッジファンドにおける各運用資産に係る「各ブリッジファンドの各運用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÷優先交渉価格の合計×100」

なお、備考欄の4号ファンド及び5号ファンドの合計についても、上記に準じています。

② 内部成長戦略

本投資法人は、住宅系REIT最大の資産規模というスケールメリットを活かし、下記のような取り組みを通じて、収益力の維持・向上を目指しています。



(イ) リーシングマネジメント

最大の資産規模を有する住宅系REITとしての運用実績及び豊富なトラックレコードを活用したリーシングを実施しています。

マーケットレポートや本投資法人保有物件のテナント募集状況につき、独自の運用システムを活用し、速やかにPM会社と共有する体制を整えており、それらの情報に基づく賃貸市場の分析を即座に募集活動に反映するリーシング体制を整えています。

このような体制構築を通じて、空室期間の短縮化による稼働率向上や、賃料及び礼金収入の維持・向上を図っています。

(ロ) プロパティマネジメント

PM会社やBM会社等との取引を集約することで、その連携を強化するとともに、スケールメリットを活かした運営費用の効率化を図っています。

物件の維持・管理面においては、修繕・バリューアップ工事を各期に分散して計画的に実施することにより、各期毎の費用平準化を図っています。

このような維持・管理体制を通じて、物件競争力の維持・向上に努めています。

(ハ) テナントサービス

物件名称の統一化によるブランディングや、多種多様なサービスプログラムを展開することにより、テナントの囲い込み（入居期間の長期化、逸失利益の極小化）を推進しています。

このようなサービスの提供を通じて、物件収支の安定化を進めています。

＜テナントサービスの具体的内容＞

本投資法人は、本投資法人が保有する物件のブランドとして「RESIDIA」を展開しています。本書の日付現在において、都心を中心に175物件（本投資法人保有物件数）で本ブランドを展開しています。これにより、知名度の向上を図り、テナントへの訴求力を向上させ、リーシング活動の効率化を図っています。

さらに、本投資法人は、株式会社カジタクと提携し、家事代行、宅配クリーニング、ランドリー、ハウスクリーニング等の様々な家事を運営するサービスである「KAJITAKU」を入居者に対して提供する等、入居者へのサービス展開をしています。

RESIDIA

RESIDENCE

「邸宅、官邸、公邸」

都心を中心に
175物件※保有
※ 本書の日付現在

＋

ARCADIA

「ギリシャ神話に由来する理想郷」

レジディア芝浦KAIGANの館銘板

入居者サービス展開

RESIDIA × KAJITAKU

レジディアカスタマーサポート

24時間365日受付、ご入居者様専用のコールセンターを設置

レジディアブランド間の住み替えサポート

レジディアブランドの物件間での引越しの場合、礼金・仲介手数料は頂きません。そのため、入居者は引越時の初期コストを抑えることができます。

KAJITAKU　―入居者サービス―

「カジタク」との提携による入居者向けサービス

③　財務戦略

(イ)　安定的な財務運営

本投資法人は、引き続き、借入金等の調達金利の固定化を進めて金利変動リスクを低減させるとともに、返済期日の分散化を行うことで借換リスクを低減させ、同時に金融コストの削減を進めていく方針です。

本書の日付現在、本投資法人は機動的な資金調達及び借換リスク軽減を目的として、借入極度額計200億円のコミットメントラインを設定しています。借入金等の返済期日の分散の点においては、各期の返済額をコミットメントラインの極度額内で分散し、借換リスクを低減させることを重視しています。

(注1)　上記図表においては、2012年11月末現在の借入金等（ただし、同時点において借換えに関する契約を締結済のものを除きます。）の返済期日の分散化の状況を記載しており、金額については1億円未満を切り捨てて記載しています。なお、分割約定返済分については、その金額を最終返済期日において一括返済するものと仮定して作成しています。

(注2)　コミットメントライン200億円のうち、100億円は借入先を株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行及び株式会社みずほコーポレート銀行とする契約期間1年（借入可能期間：2012年5月1日乃至2013年4月30日）のものであり、100億円は借入先を株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行及び三井住友信託銀行株式会社とする契約期間3年（借入可能期間：2012年5月1日乃至2015年4月30日）のものです。

また、本投資法人の投資方針におけるLTVの上限は60％とされていますが、運用においては50％から55％のLTV水準での安定的運用を図っています。本募集によってLTVを低減し、財務体質を強化することで、今後の外部成長に備えた物件取得余力の拡大を図ります。

(ロ)　財務の状況

2012年11月末現在

借入金残高(注1)	176,200百万円	平均支払金利	1.39%
投資法人債残高(注1)	30,000百万円	平均残存年数	3.3年
借入金等合計(注1)	206,200百万円		
担保・保証の状況	無担保・無保証	取引金融機関数	21社
固定調達比率(注2)	81.9%	長期調達比率(注3)	99.3%

(注1)　金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

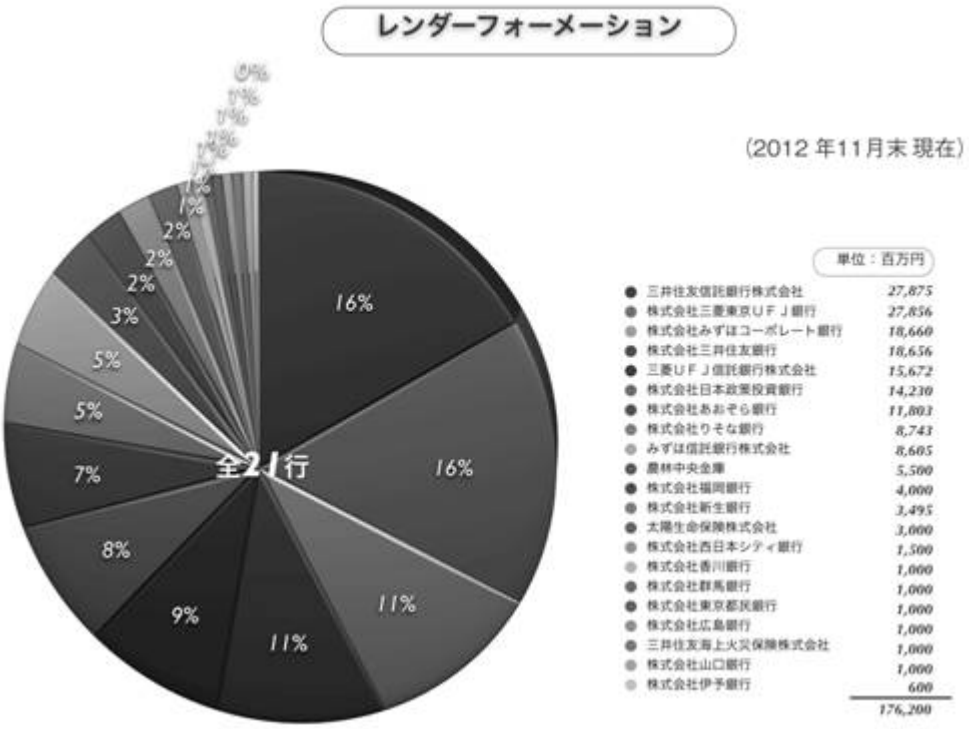
(注2)　「固定調達比率」とは、金銭消費貸借契約又は投資法人債発行要項に基づく金利が固定型の借入金等の元本及びかかる金利が変動型であっても、金利スワップ契約により、金利変動リスクがヘッジされている借入金等の元本の合計額の借入金等合計額に対する比率をいい、小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお、各金利スワップ契約の想定元本が、各金利スワップ契約の契約締結時において金利変動リスクをヘッジする対象としていた各借入金等の元本と異なる場合においては、各金利スワップ契約の想定元本は金利変動リスクのヘッジ対象となる各借入金等の元本を上限として算出しています。

(注3)　「長期調達比率」については、借入時の借入期間又は投資法人債の発行年限が1年超のものを「長期」と区分し、借入金等合計額に占める割合を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

格付機関による本投資法人の信用格付の状況は、以下のとおりです。なお、かかる格付は本投資口について付されたものではありません。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

信用格付業者の名称	2012年11月末現在
株式会社日本格付研究所 （JCR）	長期優先債務格付： AA-（安定的）
株式会社格付投資情報センター （R&I）	発行体格付： A＋（安定的）

＜レンダー・フォーメーション＞



(注1)　比率については、2012年11月末現在における、借入金総額に占める借入先金融機関別の借入残高の割合を、小数点以下を四捨五入して記載しています。

(注2)　金額については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

＜投資法人債一覧＞

2012年11月末現在

回号名	元本残高（百万円）
アドバンス・レジデンス投資法人第13回無担保投資法人債	8,000
アドバンス・レジデンス投資法人第14回無担保投資法人債	2,000
アドバンス・レジデンス投資法人第15回無担保投資法人債	4,000
アドバンス・レジデンス投資法人第16回無担保投資法人債	4,000
アドバンス・レジデンス投資法人第17回無担保投資法人債	8,000
アドバンス・レジデンス投資法人第18回無担保投資法人債	4,000
投資法人債合計	30,000

(注)　上記投資法人債にはいずれも特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(3) 本募集後ポートフォリオの概要

① 取得予定資産の概要

＜エリア別の取得予定資産の概要＞

	取得予定価格の合計（百万円）(注1)	鑑定価格対比（%）(注2)	賃貸可能戸数（戸）	NOI利回り（%）(注3)	加重平均築年数（年）(注4)
都心主要7区(注5)	6,068	93.6	239	5.4	1.8
都心部(注5)	8,250	98.9	472	5.7	3.8
首都圏(注5)	―	―	―	―	―
政令指定都市等(注5)	7,371	93.1	539	6.5	5.8
合計	21,689	95.4	1,250	5.9	3.9

(注1) 単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「鑑定価格対比」は、取得予定価格（合計）の鑑定評価額（合計）に対する比率を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注3) 「NOI利回り」は、各投資対象エリアの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。

(注4) 取得予定資産に係る「加重平均築年数」は、本書の日付現在における取得予定資産に係る築年数を、その取得予定価格で加重平均した築年数を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお、「C-65レジディアタワー上池袋」の築年数については、「タワー棟」、「パーク棟」、「アネックス棟」の各築年数を、各延床面積で加重平均することによって求めています。以下同じです。

(注5) 「都心主要7区」、「都心部」、「首都圏」及び「政令指定都市等」の定義については、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報　第1　ファンドの状況　2　投資方針　(1)　投資方針　③ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

＜各取得予定資産の概要＞

物件番号	物件名(注1)	取得予定価格（百万円）(注2)	鑑定価格対比（%）	賃貸可能戸数（戸）	NOI利回り（%）(注3)	築年数（年）(注4)
P-91	レジディア目黒Ⅲ	950	95.0	31	5.3	2.9
P-92	レジディア自由が丘Ⅱ	778	87.9	17	5.9	5.2
P-93	レジディア九段下Ⅱ	1,240	96.1	48	5.3	1.0
P-94	レジディア大森Ⅱ	1,620	93.1	90	5.6	0.9
P-95	レジディア白金高輪	1,480	94.3	53	5.2	0.8
C-65	レジディアタワー上池袋	8,250	98.9	472	5.7	3.8
R-45	レジディア北二条イースト	894	92.4	56	6.8	6.9
R-46	レジディア心斎橋ウエスト	1,921	93.7	97	6.2	5.9
R-47	レジディア丸の内	972	96.2	86	6.1	6.0
R-48	レジディア札幌駅前	1,483	86.7	168	7.1	5.9
R-49	レジディア御所東	1,227	95.9	57	6.2	5.4
R-50	レジディア洛北	874	97.3	75	6.3	4.8
	合計	21,689	95.4	1,250	5.9	3.9

(注1) 取得予定資産（R-45レジディア北二条イーストを除きます。）について本投資法人による取得後に名称の変更を予定しているため、本書においては、取得予定資産の物件名は変更後の名称を記載しています。本書の日付現在における物件名は、それぞれ、P-91 VERSE、P-92 CRレジデンス自由が丘、P-93アルティス九段下、P-94アルティス大森、P-95アルティス白金高輪、C-65ドレシア上池袋、R46リエトコート心斎橋ウエスト、R-47カレント丸の内、R-48カレント札幌エスタシオン、R-49パシフィックレジデンス御所東及びR-50パシフィックレジデンス洛北です。

(注2) 単位未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「NOI利回り」は、各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」を、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。

(注4) 「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。ただし、合計欄については、取得予定価格で加重平均した築年数を記載しています。

取得予定資産のうち、取得予定価格及び賃貸可能戸数が最大の規模である「C-65レジディアタワー上池袋」の物件概要は、鑑定評価書によれば、要旨、「JR山手線『大塚』駅徒歩11分に位置し、『タワー棟』、『パーク棟』、『アネックス棟』の3棟から構成されます。『タワー棟』は、シングルからファミリー向けの賃貸住宅と薬局やクリニック等の店舗施設、『パーク棟』は、高齢者向け優良賃貸住宅とファミリー向け賃貸住宅、『アネックス棟』は、フィットネスクラブ（セントラルスポーツ）と食品スーパー（ピーコックストア）からそれぞれ構成され、周辺には公園も整備されるなど、多様な需要層を対象とする、生活利便性に優れた物件となっています。」とされています。

また、取得予定資産のソーシングにおきましては、以下に記載のとおり、多様なソーシングルートをバランス良く活用しています。

取得先別分析	スポンサーパイプライン(注1)	ブリッジファンド	その他
物件数(注2)	3	7	2
取得予定価格合計（百万円）	4,340	8,149	9,200
鑑定価格対比(%)	94.3	92.6	98.5
加重平均築年数(年)	0.9	5.8	3.7
稼働率（%）(注3)	96.9	97.6	93.8

(注1) 「スポンサーパイプライン」とは、本資産運用会社のメインスポンサーである伊藤忠商事株式会社からの取得をいいます。

(注2) スポンサーパイプラインからの取得は、P-93レジディア九段下Ⅱ、P-94レジディア大森Ⅱ及びP-95レジディア白金高輪の3物件、ブリッジファンドからの取得は、2号ファンドからの取得がR-47レジディア丸の内、R-48レジディア札幌駅前、R-49レジディア御所東及びR-50レジディア洛北の4物件、3号ファンドからの取得がP-92レジディア自由が丘Ⅱ、R-45レジディア北二条イースト及びR-46レジディア心斎橋ウエストの3物件、その他からの取得は、P-91レジディア目黒Ⅲ及びC-65レジディアタワー上池袋の2物件です。

(注3) 「稼働率」は、各取得予定資産の2012年10月末現在（C-65レジディアタワー上池袋については2012年10月20日現在）の賃貸面積の合計の当該月末現在での賃貸可能面積の合計に対する割合として算出しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

② 本募集後ポートフォリオの概要

本募集後ポートフォリオの概要は、以下のとおりです。

＜本募集後ポートフォリオ＞

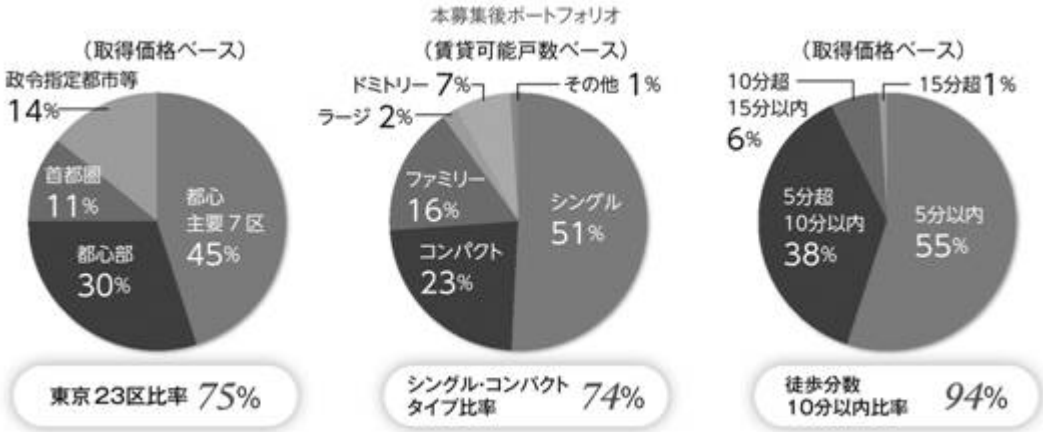
項目	本募集後ポートフォリオ
物件数	202
資産規模	389,600百万円
賃貸可能戸数	17,377戸
賃貸可能面積	651,122.32㎡
NOI利回り(注1)	5.5%
加重平均築年数(注2)	8.0年
ポートフォリオPML(注3)	4.87%

(注1) 「（第4期末ポートフォリオに係る年換算実績NOIの合計＋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）÷（第4 期末ポートフォリオに係る貸借対照表計上額の合計＋取得予定資産に係る取得予定価格の合計）×100」を記載しています。

(注2) 本書の日付現在における取得（予定）資産の築年数を、取得（予定）価格で加重平均することによって求めており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

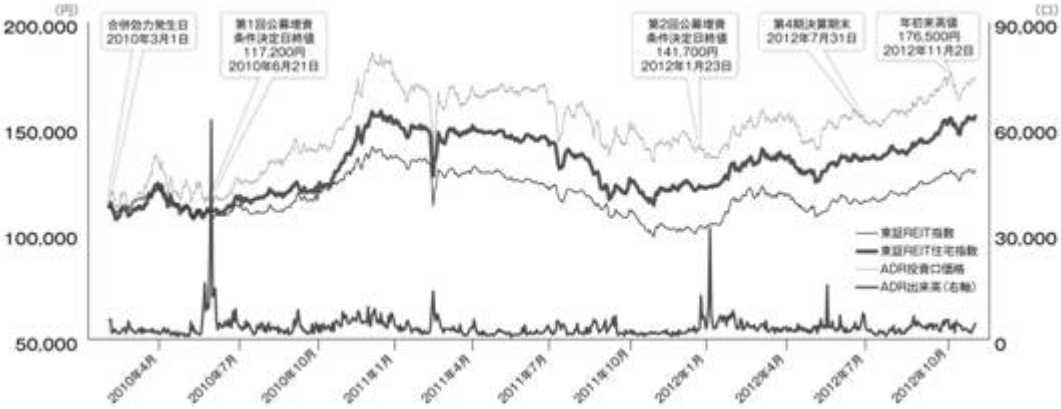
(注3) PMLについては、後記「3 ポートフォリオの状況 (2) 不動産鑑定評価、稼働率、NOI、PML値の概要」をご参照下さい。

＜エリア・タイプ・最寄駅からの徒歩分数別の投資比率＞



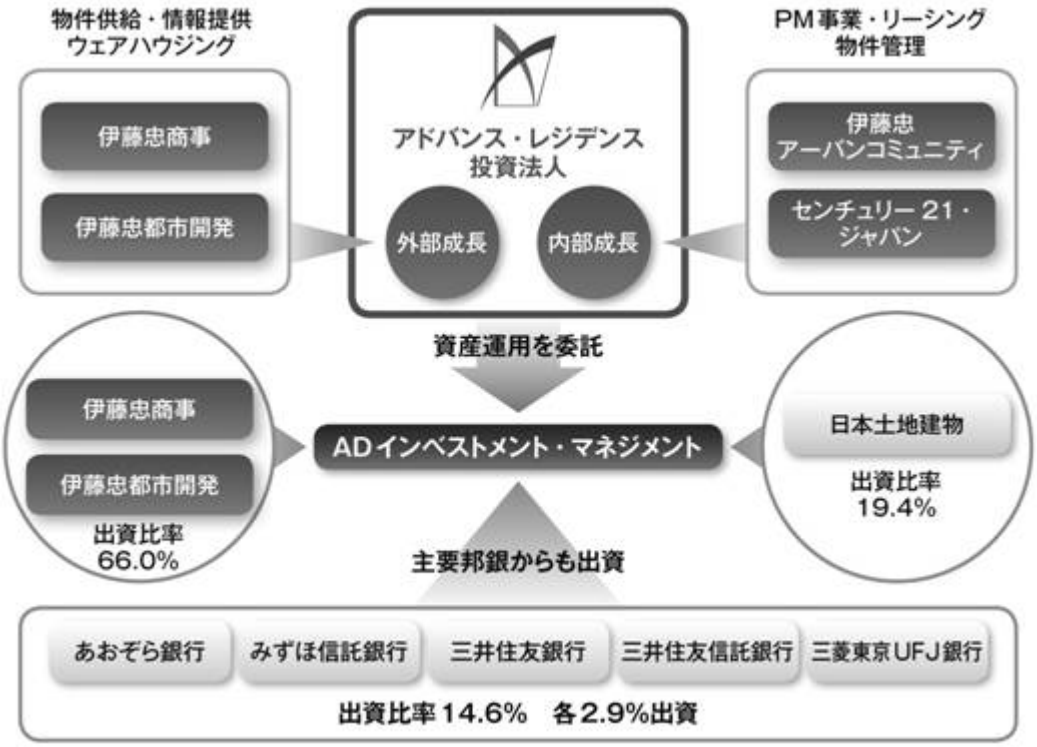
(注) 投資対象エリア及び住居タイプについては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。また、徒歩分数については、直近若しくは取得時の鑑定評価書又は価格調査報告書に記載された最寄り駅までの徒歩分数（最寄り駅までの距離のみ記載されている場合は、80メートルを1分に換算して、小数第1位を切り上げて算出した徒歩分数）に基づいています。

(4) 投資口価格の推移



(注)　2010年3月2日における東証REIT指数及び東証REIT住宅指数を、それぞれ同日の本投資法人の投資口価格終値「112,500円」に換算して、2012年11月末までの推移を記載しています。

(5) スポンサーサポートの状況



2　取得予定資産の概要

取得予定資産の個別資産ごとの概要は、以下の頁に記載した表にまとめたとおりです。これらの表については、下記の用語等をご参照下さい。

(1) 特定資産の種類、その名称及び所在地等

- 「所在地」欄は、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。また、土地の「面積」欄、並びに建物の「用途」欄、「延床面積」欄、「構造」欄及び「建築時期」欄は、登記簿の記載に基づいています。ただし、建物の「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、附属建物の床面積は除きます。）を記載しています。
- 「用途地域」欄は、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。
- 「容積率／建ぺい率」欄は、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。
- 「PM会社」欄は、本書の日付現在において、各信託不動産又は不動産についてプロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）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。
- 「ML会社」欄は、本書の日付現在において、信託不動産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。
- 「ML種別」欄は、本書の日付現在を基準として、締結されている又は締結予定のマスターリース契約において、エンド・テナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合「パス・スルー型」、マスターリース会社が保証賃料を支払うこととされている場合「賃料保証型」としており、主たる契約形態を記載しています。なお、締結されている又は締結予定のマスターリース契約は、「パス・スルー型」であるものの、マスターリース会社より一括転貸を受けている又は一括転貸を受ける予定の転借人がPM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。

(2) 特記事項

- 「特記事項」欄は、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、信託不動産又は不動産の評価額、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。
  - 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. 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
  - 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

(3) 不動産鑑定評価の概要

- 「不動産鑑定評価の概要」は、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社又は森井総合鑑定株式会社が評価対象不動産に関して作成した鑑定評価書又は価格調査報告書による価格を記載しています。
- 金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。
- 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又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一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社又は森井総合鑑定株式会社と本投資法人との間には、利害関係はありません。

(4) 信託不動産の概要

- 取得予定資産が、不動産を信託する信託の受益権である個別資産の場合には、本書の日付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、その契約期間を記載しています。

(5) 建物状況評価の概要

- 本欄には、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社又はNKSJリスクマネジメント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上記調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。
- 「長期修繕費の見積額」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。

(6) 賃貸借の概要

- 原則として、2012年10月末現在を基準としています。ただし、C-65レジディアタワー上池袋については2012年10月20日現在を基準としています。
- 「賃貸可能面積」は、本書の日付現在、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」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。マスターリース種別（前記「(1) 特定資産の種類、その名称及び所在地等」をご参照下さい。）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。
- 「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。
- 「賃貸可能戸数」は、賃貸可能な戸数、賃料保証物件については、賃借人が転貸可能な戸数を記載しています。
- 「戸数稼働率」は、「賃貸戸数」÷「賃貸可能戸数」×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。
- 「テナントの総数」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。
- 「月額賃料」欄は、原則としてマスターリース種別（前記「(1) 特定資産の種類、その名称及び所在地等」をご参照下さい。）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間賃料（共益費は含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合、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（固定額の共益費は含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、パス・スルー型月額賃料及び賃料保証型月額賃料の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて、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種別（前記「(1) 特定資産の種類、その名称及び所在地等」をご参照下さい。）がパス・スルー型の場合、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく各エンド・テナントの敷金・保証金等の残高の合計を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合、マスターリース会社と各不動産若しくは信託不動産所有者との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転借人との間で締結されている賃料保証を付した転貸借契約書に基づく敷金保証金等の残高を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、パス・スルー型敷金・保証金等及び賃料保証型敷金・保証金等の合計額を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。

P-91　レジディア目黒Ⅲ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権（予定）			
所在地	東京都目黒区目黒二丁目12番16号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	247.87㎡	容積率／建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	1,621.77㎡	建築時期	2010年1月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）			
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）		ML種別	パス・スルー型（予定）

特記事項
該当事項はありません。

不動産鑑定評価の概要			
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	価格時点	2012年11月1日
鑑定評価額又は調査価格	1,000百万円	直接還元価格	1,010百万円
直接還元利回り	4.9%	DCF価格	996百万円
割引率	4.7%	最終還元利回り	5.1%

信託不動産の概要	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社（予定）
信託期間	未定

建物状況評価の概要				
委託調査業者		NKSJリスクマネジメント株式会社		
早期修繕費	緊急修繕費用の見積額	－		
	短期修繕費用の見積額	－		
長期修繕費の見積額		15,000千円	再調達価格	322百万円
調査書日付又は年月		2012年12月6日		

賃貸借の概要			
賃貸可能面積	1,206.38㎡	賃貸面積	1,169.94㎡
稼働率	97.0%	賃貸可能戸数	31
賃貸戸数	30	戸数稼働率	96.8%
テナントの総数	1	月額賃料	5,076千円
敷金等	11,133千円		

P-92　レジディア自由が丘Ⅱ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都世田谷区深沢一丁目7番1号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域、第一種低層住居専用地域
	面積	428.00㎡	容積率／建ぺい率	300%/60%、100%/50%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	1,308.33㎡	建築時期	2007年10月
	構造	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根6階建		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型（予定）

特記事項
該当事項はありません。

不動産鑑定評価の概要			
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	価格時点	2012年11月1日
鑑定評価額又は調査価格	885百万円	直接還元価格	893百万円
直接還元利回り	5.1%	DCF価格	881百万円
割引率	4.9%	最終還元利回り	5.3%

信託不動産の概要	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
信託期間	未定

建物状況評価の概要				
委託調査業者		東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
早期修繕費	緊急修繕費用の見積額	－		
	短期修繕費用の見積額	－		
長期修繕費の見積額		16,904千円	再調達価格	254百万円
調査書日付又は年月		2012年11月9日		

賃貸借の概要			
賃貸可能面積	1,127.78㎡	賃貸面積	1,127.78㎡
稼働率	100.0%	賃貸可能戸数	17
賃貸戸数	17	戸数稼働率	100.0%
テナントの総数	1	月額賃料	4,946千円
敷金等	27,543千円		

P-93　レジディア九段下Ⅱ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権（予定）			
所在地	東京都千代田区神田神保町三丁目7番地			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	269.54㎡	容積率／建ぺい率	600%/80%、700%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫、駐輪場
	延床面積	1,864.73㎡	建築時期	2012年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）			
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）		ML種別	パス・スルー型（予定）

特記事項
該当事項はありません。

不動産鑑定評価の概要			
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	価格時点	2012年11月1日
鑑定評価額又は調査価格	1,290百万円	直接還元価格	1,290百万円
直接還元利回り	5.0%	DCF価格	1,280百万円
割引率	4.8%	最終還元利回り	5.2%

信託不動産の概要	
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（予定）
信託期間	未定

建物状況評価の概要				
委託調査業者		東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
早期修繕費	緊急修繕費用の見積額	－		
	短期修繕費用の見積額	－		
長期修繕費の見積額		22,443千円	再調達価格	411百万円
調査書日付又は年月		2012年11月28日		

賃貸借の概要			
賃貸可能面積	1,612.65㎡	賃貸面積	1,612.65㎡
稼働率	100.0%	賃貸可能戸数	48
賃貸戸数	48	戸数稼働率	100.0%
テナントの総数	1	月額賃料	7,062千円
敷金等	11,216千円		

P-94　レジディア大森Ⅱ

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権（予定）			
所在地	東京都品川区南大井六丁目17 番7 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	391.79㎡	容積率／建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,625.95㎡	建築時期	2012年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型（予定）

特記事項
該当事項はありません。

不動産鑑定評価の概要			
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	価格時点	2012年11月1日
鑑定評価額又は調査価格	1,740百万円	直接還元価格	1,750百万円
直接還元利回り	5.1%	DCF価格	1,720百万円
割引率	4.9%	最終還元利回り	5.3%

信託不動産の概要	
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（予定）
信託期間	未定

建物状況評価の概要				
委託調査業者		東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
早期修繕費	緊急修繕費用の見積額	－		
	短期修繕費用の見積額	－		
長期修繕費の見積額		28,954千円	再調達価格	566百万円
調査書日付又は年月		2012年11月28日		

賃貸借の概要			
賃貸可能面積	2,171.74㎡	賃貸面積	2,039.11㎡
稼働率	93.9%	賃貸可能戸数	90
賃貸戸数	84	戸数稼働率	93.3%
テナントの総数	1	月額賃料	8,675千円
敷金等	12,850千円		

P-95　レジディア白金高輪

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権（予定）			
所在地	東京都港区高輪一丁目5番9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	643.59㎡（注）	容積率／建ぺい率	300%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,162.17㎡	建築時期	2012年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		ML種別	パス・スルー型（予定）

特記事項
土地の一部（約18.06㎡）は、都市計画道路（都道415号線・計画幅員20m）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、収用面積等の詳細は未定ですが、将来的に事業決定されれば、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。

不動産鑑定評価の概要			
鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社	価格時点	2012年11月1日
鑑定評価額又は調査価格	1,570百万円	直接還元価格	1,590百万円
直接還元利回り	4.8%	DCF価格	1,540百万円
割引率	4.5%	最終還元利回り	5.1%

信託不動産の概要	
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（予定）
信託期間	未定

建物状況評価の概要				
委託調査業者		NKSJリスクマネジメント株式会社		
早期修繕費	緊急修繕費用の見積額	－		
	短期修繕費用の見積額	－		
長期修繕費の見積額		22,200千円	再調達価格	561百万円
調査書日付又は年月		2012年11月16日		

賃貸借の概要			
賃貸可能面積	1,888.07㎡	賃貸面積	1,845.17㎡
稼働率	97.7%	賃貸可能戸数	53
賃貸戸数	52	戸数稼働率	98.1%
テナントの総数	1	月額賃料	8,190千円
敷金等	8,351千円		

（注）私道負担部分（約51.53㎡）を含みます。

C-65　レジディアタワー上池袋

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権（予定）			
所在地	東京都豊島区上池袋一丁目37番22号 （タワー棟）、5号（パーク棟）、16号（アネックス棟）			
土地	所有形態	借地権	用途地域	第一種中高層住居専用地域、近隣商業地域
	面積	10,203.89㎡	容積率／建ぺい率	300%/60%、400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	タワー棟：共同住宅、店舗、駐輪場 パーク棟：共同住宅 アネックス棟：練習場、店舗
	延床面積	タワー棟：29,454.37㎡ パーク棟：4,081.05㎡ アネックス棟：7,375.17㎡	建築時期	タワー棟：2009年5月 パーク棟：2009年2月 アネックス棟：2008年9月
	構造	タワー棟：鉄筋コンクリート造陸屋根22階建 パーク棟：鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 アネックス棟：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根地下1階付5階建		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）			
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）		ML種別	パス・スルー型（予定）

特記事項
本件土地の全部は独立行政法人都市再生機構が所有しています。本件建物の敷地利用権は一般定期借地権設定契約に基づく一般定期借地権です。 （1）契約期間：2006年9月12日から2076年9月11日までの満70年間 （2）月額支払賃料：47,540,000円（平成24年4月1日より（注1）） 本件土地の一部について、豊島区が防災備蓄倉庫を設置することを目的とした土地使用貸借契約を締結しています。

不動産鑑定評価の概要			
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	価格時点	2012年11月1日
鑑定評価額又は調査価格	8,340百万円	直接還元価格	8,350百万円
直接還元利回り	5.3%	DCF価格	8,320百万円
割引率	4.9%	最終還元利回り	5.7%

信託不動産の概要	
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（予定）
信託期間	未定

建物状況評価の概要				
委託調査業者		東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
早期修繕費	緊急修繕費用の見積額	－		
	短期修繕費用の見積額	－		
長期修繕費の見積額		413,314千円	再調達価格	7,979百万円
調査書日付又は年月		タワー棟・パーク棟：2012年12月17日、アネックス棟：2012年12月18日		

賃貸借の概要			
賃貸可能面積	31,250.93㎡	賃貸面積	29,286.88㎡
稼働率	93.7%	賃貸可能戸数	472(注2)
賃貸戸数	437	戸数稼働率	92.6%
テナントの総数	1	月額賃料	107,602千円

敷金等	454,073千円

（注1）月額支払賃料については、下記の各増減額に応じて当該年度の4月1日以降の賃貸料の額が変更されます。

1.固定資産税の基準年度ごとに本件土地に賦課される公租公課の額に増減がある場合

2.固定資産税の基準年度ごとに総務省統計局の消費者物価指数が前年比で増減がある場合

3.固定資産税の基準年度以外の年度において本件土地に賦課される公租公課の額に増減がある場合

（注2）タワー棟（住戸399戸、店舗3戸）、パーク棟（住戸68戸）及びアネックス棟（店舗2戸）の合計です。

R-45　レジディア北二条イースト

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	北海道札幌市中央区北二条東二丁目1番地27			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	667.67㎡	容積率／建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	4,756.81㎡	建築時期	2006年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
PM会社	株式会社ビッグサービス（予定）			
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）		ML種別	パス・スルー型（予定）

特記事項
該当事項はありません。

不動産鑑定評価の概要			
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	価格時点	2012年11月1日
鑑定評価額又は調査価格	968百万円	直接還元価格	971百万円
直接還元利回り	6.0%	DCF価格	967百万円
割引率	5.8%	最終還元利回り	6.2%

信託不動産の概要	
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
信託期間	未定

建物状況評価の概要				
委託調査業者		NKSJリスクマネジメント株式会社		
早期修繕費	緊急修繕費用の見積額	－		
	短期修繕費用の見積額	－		
長期修繕費の見積額		52,760千円	再調達価格	735百万円
調査書日付又は年月		2012年11月20日		

賃貸借の概要			
賃貸可能面積	3,808.98㎡	賃貸面積	3,729.14㎡
稼働率	97.9%	賃貸可能戸数	56
賃貸戸数	55	戸数稼働率	98.2%
テナントの総数	1	月額賃料	6,516千円
敷金等	6,842千円		

R-46　レジディア心斎橋ウエスト

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	大阪府大阪市西区新町三丁目11番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	729.41㎡	容積率／建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	4,458.48㎡	建築時期	2007年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット			
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種別	パス・スルー型（予定）

特記事項
該当事項はありません。

不動産鑑定評価の概要			
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	価格時点	2012年11月1日
鑑定評価額又は調査価格	2,050百万円	直接還元価格	2,070百万円
直接還元利回り	5.6%	DCF価格	2,040百万円
割引率	5.4%	最終還元利回り	5.8%

信託不動産の概要	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
信託期間	未定

建物状況評価の概要				
委託調査業者		東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
早期修繕費	緊急修繕費用の見積額	－		
	短期修繕費用の見積額	－		
長期修繕費の見積額		50,456千円	再調達価格	899百万円
調査書日付又は年月		2012年11月22日		

賃貸借の概要			
賃貸可能面積	4,243.06㎡	賃貸面積	3,919.73㎡
稼働率	92.4%	賃貸可能戸数	97
賃貸戸数	90	戸数稼働率	92.8%
テナントの総数	1	月額賃料	11,423千円
敷金等	12,617千円		

R-47　レジディア丸の内

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	愛知県名古屋市中区丸の内二丁目2番10号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	408.72㎡	容積率／建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	事務所、共同住宅
	延床面積	2,470.79㎡	建築時期	2007年1月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建		
PM会社	株式会社長谷工ライブネット			
ML会社	株式会社長谷工ライブネット		ML種別	パス・スルー型（予定）

特記事項
該当事項はありません。

不動産鑑定評価の概要			
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	価格時点	2012年11月1日
鑑定評価額又は調査価格	1,010百万円	直接還元価格	1,020百万円
直接還元利回り	5.7%	DCF価格	1,010百万円
割引率	5.5%	最終還元利回り	5.9%

信託不動産の概要	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
信託期間	未定

建物状況評価の概要				
委託調査業者		東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
早期修繕費	緊急修繕費用の見積額	―		
	短期修繕費用の見積額	―		
長期修繕費の見積額		31,054千円	再調達価格	621百万円
調査書日付又は年月		2012年11月9日		

賃貸借の概要			
賃貸可能面積	2,349.52㎡	賃貸面積	2,245.95㎡
稼働率	95.6%	賃貸可能戸数	86
賃貸戸数	83	戸数稼働率	96.5%
テナントの総数	1	月額賃料	5,947千円
敷金等	8,382千円		

R-48　レジディア札幌駅前

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	北海道札幌市中央区北五条東二丁目1番地6			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,082.78㎡	容積率／建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	8,643.00㎡	建築時期	2007年2月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建		
PM会社	株式会社ビッグサービス（予定）			
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）		ML種別	パス・スルー型（予定）

特記事項
該当事項はありません。

不動産鑑定評価の概要			
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	価格時点	2012年11月1日
鑑定評価額又は調査価格	1,710百万円	直接還元価格	1,720百万円
直接還元利回り	6.0%	DCF価格	1,700百万円
割引率	5.8%	最終還元利回り	6.2%

信託不動産の概要	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
信託期間	未定

建物状況評価の概要				
委託調査業者		東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
早期修繕費	緊急修繕費用の見積額	―		
	短期修繕費用の見積額	―		
長期修繕費の見積額		80,499千円	再調達価格	1,604百万円
調査書日付又は年月		2012年11月12日		

賃貸借の概要			
賃貸可能面積	6,088.04㎡	賃貸面積	6,053.71㎡
稼働率	99.4%	賃貸可能戸数	168
賃貸戸数	167	戸数稼働率	99.4%
テナントの総数	1	月額賃料	11,766千円
敷金等	11,209千円		

R-49　レジディア御所東

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	京都府京都市上京区新烏丸通下切通シ上る新烏丸頭町186番地他			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	712.04㎡（注）	容積率／建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	3,156.56㎡	建築時期	2007年9月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
PM会社	株式会社中川工務店（予定）			
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）		ML種別	パス・スルー型（予定）

特記事項
該当事項はありません。

不動産鑑定評価の概要			
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	価格時点	2012年11月1日
鑑定評価額又は調査価格	1,280百万円	直接還元価格	1,290百万円
直接還元利回り	5.7%	DCF価格	1,270百万円
割引率	5.5%	最終還元利回り	5.9%

信託不動産の概要	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
信託期間	未定

建物状況評価の概要				
委託調査業者		東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
早期修繕費	緊急修繕費用の見積額	－		
	短期修繕費用の見積額	－		
長期修繕費の見積額		35,746千円	再調達価格	626百万円
調査書日付又は年月		2012年11月22日		

賃貸借の概要			
賃貸可能面積	2,601.26㎡	賃貸面積	2,601.26㎡
稼働率	100.0%	賃貸可能戸数	57
賃貸戸数	57	戸数稼働率	100.0%
テナントの総数	1	月額賃料	7,766千円
敷金等	9,555千円		

（注）セットバック部分（約16.29㎡）を含みます。

R-50　レジディア洛北

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	京都府京都市左京区田中南西浦町58番地2			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域
	面積	1,232.85㎡	容積率／建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	2,485.17㎡	建築時期	2008年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き5階建		
PM会社	株式会社中川工務店（予定）			
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）		ML種別	パス・スルー型（予定）

特記事項
本件土地の一部について、隣接地居住者が日常生活のため通路として利用することを目的とした無償使用の覚書を締結しています。

不動産鑑定評価の概要			
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	価格時点	2012年11月1日
鑑定評価額又は調査価格	898百万円	直接還元価格	903百万円
直接還元利回り	5.9%	DCF価格	892百万円
割引率	5.7%	最終還元利回り	6.1%

信託不動産の概要	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
信託期間	未定

建物状況評価の概要				
委託調査業者		東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		
早期修繕費	緊急修繕費用の見積額	―		
	短期修繕費用の見積額	―		
長期修繕費の見積額		30,786千円	再調達価格	534百万円
調査書日付又は年月		2012年11月22日		

賃貸借の概要			
賃貸可能面積	2,101.83㎡	賃貸面積	2,101.83㎡
稼働率	100.0%	賃貸可能戸数	75
賃貸戸数	75	戸数稼働率	100.0%
テナントの総数	1	月額賃料	5,855千円
敷金等	6,368千円		

3　ポートフォリオの状況

(1) 価格及び投資比率

本募集後ポートフォリオの概要は、以下のとおりです。

投資対象エリア	物件番号	物件名称	取得（予定）価格（百万円）	投資比率（%）(注1)
都心主要7区	P-2	レジディア島津山	2,860	0.7
都心主要7区	P-3	レジディア中目黒	1,730	0.4
都心主要7区	P-4	レジディア世田谷弦巻	1,229	0.3
都心主要7区	P-5	レジディア麻布十番	1,987	0.5
都心主要7区	P-7	レジディア池尻大橋	1,230	0.3
都心主要7区	P-9	レジディア九段下	2,270	0.6
都心主要7区	P-10	レジディア幡ヶ谷	1,130	0.3
都心主要7区	P-13	レジディア桜上水	1,120	0.3
都心主要7区	P-14	レジディア北品川	2,720	0.7
都心主要7区	P-15	レジディア代々木の杜	732	0.2
都心主要7区	P-16	レジディア新宿イーストⅢ	750	0.2
都心主要7区	P-19	レオパレス宇田川町マンション	588	0.2
都心主要7区	P-21	レジディア新宿イーストⅡ	1,380	0.4
都心主要7区	P-22	レジディア新宿イースト	941	0.2
都心主要7区	P-23	レジディア神田岩本町	1,520	0.4
都心主要7区	P-24	レジディア麻布十番Ⅱ	874	0.2
都心主要7区	P-25	レジディア恵比寿	554	0.1
都心主要7区	P-26	レジディア目黒	722	0.2
都心主要7区	P-29	レジディア広尾Ⅱ	1,660	0.4
都心主要7区	P-30	ピアネッタ汐留	1,950	0.5
都心主要7区	P-31	レジディア駒澤大学	333	0.1
都心主要7区	P-32	レジディア代々木	326	0.1
都心主要7区	P-33	レジディア西新宿	363	0.1
都心主要7区	P-34	レジディア経堂	286	0.1
都心主要7区	P-35	レジディア大井町	947	0.2
都心主要7区	P-36	レジディア恵比寿Ⅱ	2,280	0.6
都心主要7区	P-37	レジディア上落合	1,180	0.3
都心主要7区	P-38	レジディア東品川	2,040	0.5
都心主要7区	P-39	レジディア目黒Ⅱ	1,190	0.3
都心主要7区	P-40	レジディア虎ノ門	1,320	0.3
都心主要7区	P-41	レジディア新御茶ノ水	1,160	0.3
都心主要7区	P-42	レジディア神楽坂	918	0.2
都心主要7区	P-43	レジディア大井町Ⅱ	1,050	0.3
都心主要7区	P-45	レジディア自由が丘	1,050	0.3
都心主要7区	P-47	レジディア水道橋	2,310	0.6
都心主要7区	P-48	レジディアタワー乃木坂	3,660	0.9
都心主要7区	P-49	レジディア赤坂	1,180	0.3

投資対象エリア	物件番号	物件名称	取得（予定）価格（百万円）	投資比率（%）(注1)
都心主要7区	P-50	レジディア西麻布	6,780	1.7
都心主要7区	P-51	レジディア代官山	2,150	0.6
都心主要7区	P-52	レジディア市ヶ谷	2,500	0.6
都心主要7区	P-53	レジディア六本木檜町公園	3,570	0.9
都心主要7区	P-55	レジディアタワー目黒不動前	16,500	4.2
都心主要7区	P-56	レジディア三軒茶屋	2,760	0.7
都心主要7区	P-58	レジディア南青山	728	0.2
都心主要7区	P-59	レジディア神田東	1,620	0.4
都心主要7区	P-60	レジディア東麻布	1,430	0.4
都心主要7区	P-61	レジディア恵比寿南	2,020	0.5
都心主要7区	P-62	レジディアタワー麻布十番	6,190	1.6
都心主要7区	P-63	レジディア渋谷	1,250	0.3
都心主要7区	P-64	レジディア中延	1,880	0.5
都心主要7区	P-65	レジディア麻布台	1,610	0.4
都心主要7区	P-66	レジディア芝大門Ⅱ	1,740	0.4
都心主要7区	P-67	レジディア神田	1,140	0.3
都心主要7区	P-68	レジディア三軒茶屋Ⅱ	1,280	0.3
都心主要7区	P-69	レジディア西新宿Ⅱ	1,830	0.5
都心主要7区	P-70	レジディア広尾南	923	0.2
都心主要7区	P-72	レジディア目白御留山	974	0.2
都心主要7区	P-73	レジディア芝浦	4,670	1.2
都心主要7区	P-74	レジディア御殿山	930	0.2
都心主要7区	P-75	レジディア祐天寺	5,260	1.4
都心主要7区	P-76	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	9,570	2.5
都心主要7区	P-77	元麻布プレイス	8,430	2.2
都心主要7区	P-78	レジディアタワー六本木	7,040	1.8
都心主要7区	P-79	レジディア上目黒	878	0.2
都心主要7区	P-80	レジディア代々木公園	1,100	0.3
都心主要7区	P-81	ウインザーハウス広尾	1,750	0.4
都心主要7区	P-83	レジディア代官山猿楽町/ 代官山パークサイドビレッジ	7,360	1.9
都心主要7区	P-84	レジディア北新宿	1,460	0.4
都心主要7区	P-85	レジディア駒沢	870	0.2
都心主要7区	P-86	レジディア芝浦ＫＡＩＧＡＮ	2,400	0.6
都心主要7区	P-87	レジディア市ヶ谷薬王寺	2,070	0.5
都心主要7区	P-88	レジディア用賀	1,523	0.4
都心主要7区	P-89	レジディアタワー中目黒	3,300	0.8
都心主要7区	P-90	レジディア笹塚Ⅱ	3,760	1.0
都心主要7区	P-91	レジディア目黒Ⅲ（注2）	950	0.2
都心主要7区	P-92	レジディア自由が丘Ⅱ（注2）	778	0.2
都心主要7区	P-93	レジディア九段下Ⅱ（注2）	1,240	0.3
都心主要7区	P-94	レジディア大森Ⅱ（注2）	1,620	0.4

投資対象エリア	物件番号	物件名称	取得（予定）価格（百万円）	投資比率（%）(注1)
都心主要7区	P-95	レジディア白金高輪（注2）	1,480	0.4
都心部	C-1	レジディア三越前	1,920	0.5
都心部	C-2	レジディア蒲田	2,640	0.7
都心部	C-3	レジディア池袋	1,520	0.4
都心部	C-4	レジディア文京本郷	1,680	0.4
都心部	C-5	レジディア浅草橋	1,060	0.3
都心部	C-6	メゾンエクレーレ江古田	953	0.2
都心部	C-7	レジディア上野御徒町	3,160	0.8
都心部	C-8	レジディア文京本郷Ⅱ	1,623	0.4
都心部	C-9	レジディア両国	913	0.2
都心部	C-10	レジディア東銀座	5,251	1.3
都心部	C-12	レジディア日本橋人形町Ⅱ	3,180	0.8
都心部	C-13	レジディア大森東	1,980	0.5
都心部	C-15	レジディア錦糸町	4,200	1.1
都心部	C-16	レジディア根岸	856	0.2
都心部	C-17	レジディア新川	1,880	0.5
都心部	C-18	レジディア上池袋	558	0.1
都心部	C-19	レジディア新中野	352	0.1
都心部	C-21	レジディア文京湯島Ⅱ	1,010	0.3
都心部	C-22	レジディア築地	1,460	0.4
都心部	C-23	レジディア笹塚	1,800	0.5
都心部	C-24	レジディア京橋	1,220	0.3
都心部	C-25	レジディア多摩川	1,300	0.3
都心部	C-26	レジディア後楽園	603	0.2
都心部	C-27	レジディア銀座東	2,000	0.5
都心部	C-28	レジディア王子	867	0.2
都心部	C-29	レジディア目白Ⅱ	1,050	0.3
都心部	C-31	レジディア月島	1,100	0.3
都心部	C-32	レジディア蒲田Ⅱ	1,360	0.3
都心部	C-33	レジディア月島Ⅱ	2,440	0.6
都心部	C-34	レジディア錦糸町Ⅱ	2,380	0.6
都心部	C-35	レジディア文京音羽	3,380	0.9
都心部	C-36	レジディア文京千石	707	0.2
都心部	C-37	レジディア文京湯島	1,050	0.3
都心部	C-38	レジディア池上	378	0.1
都心部	C-39	レジディア日本橋人形町	557	0.1
都心部	C-40	レジディア文京千石Ⅱ	1,440	0.4
都心部	C-41	レジディア入谷	990	0.3
都心部	C-42	レジディア日本橋浜町	1,310	0.3
都心部	C-43	レジディア新御徒町	1,860	0.5
都心部	C-44	レジディア千鳥町	1,290	0.3
都心部	C-45	レジディア新川Ⅱ	1,320	0.3

投資対象エリア	物件番号	物件名称	取得（予定）価格（百万円）	投資比率（%）(注1)
都心部	C-46	レジディア目白	6,280	1.6
都心部	C-47	レジディア葛西	683	0.2
都心部	C-48	レジディア日本橋馬喰町	5,500	1.4
都心部	C-49	レジディア杉並方南町	3,834	1.0
都心部	C-50	レジディア新板橋	888	0.2
都心部	C-51	レジディア木場	1,950	0.5
都心部	C-52	レジディア文京湯島Ⅲ	1,129	0.3
都心部	C-53	レジディア文京本駒込	2,340	0.6
都心部	C-54	レジディア月島Ⅲ	2,570	0.7
都心部	C-55	レジディア南千住	2,580	0.7
都心部	C-56	レジディア荻窪	1,710	0.4
都心部	C-57	レジディア門前仲町	970	0.2
都心部	C-58	レジディア御茶ノ水	2,090	0.5
都心部	C-59	レジディア大森	1,150	0.3
都心部	C-60	レジディア中村橋	1,075	0.3
都心部	C-61	レジディア勝どき	1,805	0.5
都心部	C-62	レジディア文京音羽Ⅱ	2,268	0.6
都心部	C-63	レジディア錦糸町Ⅲ	651	0.2
都心部	C-64	レジディア蒲田Ⅲ	948	0.2
都心部	C-65	レジディアタワー上池袋（注2）	8,250	2.1
首都圏	S-1	日吉台学生ハイツ	3,420	0.9
首都圏	S-2	チェスターハウス川口	770	0.2
首都圏	S-4	レジディア東松戸	1,100	0.3
首都圏	S-5	レジディア新横浜	1,920	0.5
首都圏	S-7	レジディア調布	1,143	0.3
首都圏	S-11	和光学生ハイツ	675	0.2
首都圏	S-12	レジディア国分寺	518	0.1
首都圏	S-14	レジディア横濱関内	1,700	0.4
首都圏	S-15	レジディア大倉山	755	0.2
首都圏	S-16	レジディア武蔵小杉	1,580	0.4
首都圏	S-17	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	2,730	0.7
首都圏	S-19	レジディア吉祥寺	1,380	0.4
首都圏	S-20	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	14,000	3.6
首都圏	S-21	メゾン八千代台	882	0.2
首都圏	S-22	ライフ＆シニアハウス港北２	1,670	0.4
首都圏	S-23	カレッジコート田無	810	0.2
首都圏	S-24	レジディア浦安	2,115	0.5
首都圏	S-25	レジディア南行徳	823	0.2
首都圏	S-26	レジディア浦安Ⅱ	802	0.2
首都圏	S-27	レジディア行徳	761	0.2
首都圏	S-28	レジディア川崎	1,670	0.4

投資対象エリア	物件番号	物件名称	取得（予定）価格（百万円）	投資比率（%）(注1)
政令指定都市等	R-2	レジディア今出川	1,671	0.4
政令指定都市等	R-4	レジディア東桜	1,290	0.3
政令指定都市等	R-5	レジディア亀山	1,610	0.4
政令指定都市等	R-6	レジディア緑地公園	979	0.3
政令指定都市等	R-8	レジディア神戸ポートアイランド	3,740	1.0
政令指定都市等	R-10	レジディア博多	1,220	0.3
政令指定都市等	R-11	レジディア天神橋	871	0.2
政令指定都市等	R-12	レジディア三宮東	2,220	0.6
政令指定都市等	R-13	KC21ビル	900	0.2
政令指定都市等	R-14	レジディア靭公園	1,170	0.3
政令指定都市等	R-15	レジディア京都駅前	1,970	0.5
政令指定都市等	R-16	レジディア高岳	2,330	0.6
政令指定都市等	R-17	レジディア日比野	1,340	0.3
政令指定都市等	R-19	レジディア天神南	936	0.2
政令指定都市等	R-20	レジディア博多駅南	324	0.1
政令指定都市等	R-21	マーレ	685	0.2
政令指定都市等	R-24	レジディア南一条	1,640	0.4
政令指定都市等	R-25	レジディア大通西	1,320	0.3
政令指定都市等	R-26	レジディア北三条	1,130	0.3
政令指定都市等	R-27	レジディア白壁東	831	0.2
政令指定都市等	R-29	レジディア太秦	701	0.2
政令指定都市等	R-30	レジディア泉	3,700	0.9
政令指定都市等	R-31	レジディア円山北五条	1,050	0.3
政令指定都市等	R-32	レジディア徳川	751	0.2
政令指定都市等	R-34	レジディア大通公園	2,010	0.5
政令指定都市等	R-35	レジディア谷町	1,100	0.3
政令指定都市等	R-36	レジディア久屋大通	652	0.2
政令指定都市等	R-37	レジディア仙台宮町	529	0.1
政令指定都市等	R-38	レジディア広瀬通	494	0.1
政令指定都市等	R-39	レジディア江戸堀	1,400	0.4
政令指定都市等	R-40	レジディア京町堀	1,000	0.3
政令指定都市等	R-41	レジディア江坂	989	0.3
政令指定都市等	R-42	レジディア西新	2,380	0.6
政令指定都市等	R-43	レジディア鶴舞	1,206	0.3
政令指定都市等	R-44	レジディア神戸磯上	2,740	0.7
政令指定都市等	R-45	レジディア北二条イースト（注2）	894	0.2
政令指定都市等	R-46	レジディア心斎橋ウエスト（注2）	1,921	0.5
政令指定都市等	R-47	レジディア丸の内（注2）	972	0.2
政令指定都市等	R-48	レジディア札幌駅前（注2）	1,483	0.4
政令指定都市等	R-49	レジディア御所東（注2）	1,227	0.3
政令指定都市等	R-50	レジディア洛北（注2）	874	0.2
本募集後ポートフォリオ合計　（202物件）			389,600	100.0

(注1)　「投資比率」は、ポートフォリオ全体の取得（予定）価格総額に対する各資産の取得（予定）価格の割合を記載しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注2)　本募集における取得予定資産です。

(2) 不動産鑑定評価、稼働率、NOI、PML値の概要

本募集後ポートフォリオに係る不動産鑑定評価、稼働率、NOI及びPML（予想最大損失率）(注)値の概要は、以下のとおりです。

- 本欄には、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、森井総合鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所及び株式会社谷澤総合鑑定所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又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一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、森井総合鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所又は株式会社谷澤総合鑑定所と本投資法人との間には、利害関係はありません。
- また、本欄のPML値には、NKSJリスクマネジメント株式会社が各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、かかる報告内容はあくまで上記調査業者の意見であり、本投資法人がその内容の妥当性、正確性を保証するものではありません。

(注) PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失率を意味し、個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものとがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（再現期間475年、50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達原価に対する比率（%）で示したものをいいます。以下同じです。
ただし、予想損失額は、地震動による建物（構造部材、非構造部材・建築設備）の直接損失のみに関するものであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。

（既存保有資産）

投資対象エリア	物件番号	物件名称	鑑定評価機関(注1)	鑑定評価額又は調査価格（百万円）(注2)	稼働率（%）(注3)	年間NOI（百万円）（注4）	PML値（%）
都心主要7区	P-2	レジディア島津山	①	2,800	91.8	138	6.28
都心主要7区	P-3	レジディア中目黒	①	1,730	100.0	85	2.66
都心主要7区	P-4	レジディア世田谷弦巻	④	1,158	91.9	53	8.15
都心主要7区	P-5	レジディア麻布十番	④	1,804	100.0	77	6.34
都心主要7区	P-7	レジディア池尻大橋	①	1,190	82.6	55	6.26
都心主要7区	P-9	レジディア九段下	④	2,217	90.2	112	6.26
都心主要7区	P-10	レジディア幡ヶ谷	①	1,040	95.4	47	8.13
都心主要7区	P-13	レジディア桜上水	①	1,080	98.1	55	5.11

投資対象エリア	物件番号	物件名称	鑑定評価機関(注1)	鑑定評価額又は調査価格（百万円）(注2)	稼働率（%）(注3)	年間NOI（百万円）（注4）	PML値（%）
都心主要7区	P-14	レジディア北品川	①	2,570	100.0	136	5.97
都心主要7区	P-15	レジディア代々木の杜	①	586	94.0	30	11.49
都心主要7区	P-16	レジディア新宿イーストⅢ	①	749	67.5	20	8.17
都心主要7区	P-19	レオパレス宇田川町マンション	①	613	100.0	32	11.24
都心主要7区	P-21	レジディア新宿イーストⅡ	①	1,450	82.4	68	7.86
都心主要7区	P-22	レジディア新宿イースト	①	913	94.1	43	9.28
都心主要7区	P-23	レジディア神田岩本町	②	1,600	95.3	89	7.13
都心主要7区	P-24	レジディア麻布十番Ⅱ	②	863	95.0	42	3.14
都心主要7区	P-25	レジディア恵比寿	②	554	92.8	25	3.95
都心主要7区	P-26	レジディア目黒	②	636	88.6	29	5.26
都心主要7区	P-29	レジディア広尾Ⅱ	②	1,660	95.3	84	2.82
都心主要7区	P-30	ピアネッタ汐留	②	1,860	100.0	94	5.47
都心主要7区	P-31	レジディア駒澤大学	②	339	90.3	15	4.48
都心主要7区	P-32	レジディア代々木	②	321	85.7	15	2.87
都心主要7区	P-33	レジディア西新宿	②	356	100.0	16	4.89
都心主要7区	P-34	レジディア経堂	②	280	100.0	13	3.86
都心主要7区	P-35	レジディア大井町	②	937	96.0	49	3.09
都心主要7区	P-36	レジディア恵比寿Ⅱ	②	2,330	96.1	112	6.34
都心主要7区	P-37	レジディア上落合	②	1,200	98.8	62	7.83
都心主要7区	P-38	レジディア東品川	②	2,100	95.0	112	3.46
都心主要7区	P-39	レジディア目黒Ⅱ	②	1,190	93.3	60	9.52
都心主要7区	P-40	レジディア虎ノ門	③	1,310	92.1	62	5.64
都心主要7区	P-41	レジディア新御茶ノ水	②	1,140	96.8	57	9.08
都心主要7区	P-42	レジディア神楽坂	③	910	94.5	47	8.11
都心主要7区	P-43	レジディア大井町Ⅱ	①	1,090	95.4	54	3.86
都心主要7区	P-45	レジディア自由が丘	①	1,050	96.1	50	5.02
都心主要7区	P-47	レジディア水道橋	①	2,320	92.6	123	4.39
都心主要7区	P-48	レジディアタワー乃木坂	③	3,230	88.9	126	8.05
都心主要7区	P-49	レジディア赤坂	⑤	1,150	93.8	61	12.33
都心主要7区	P-50	レジディア西麻布	③	6,510	88.2	330	5.00
都心主要7区	P-51	レジディア代官山	③	1,930	87.9	89	4.98
都心主要7区	P-52	レジディア市ヶ谷	③	2,480	91.5	117	4.98
都心主要7区	P-53	レジディア六本木檜町公園	②	3,540	94.1	158	12.79
都心主要7区	P-55	レジディアタワー目黒不動前	②	16,200	100.0	806	3.29
都心主要7区	P-56	レジディア三軒茶屋	②	2,720	95.2	135	2.29
都心主要7区	P-58	レジディア南青山	③	498	83.9	19	5.22
都心主要7区	P-59	レジディア神田東	②	1,610	95.6	88	5.17
都心主要7区	P-60	レジディア東麻布	③	1,280	84.2	60	8.45

投資対象エリア	物件番号	物件名称	鑑定評価機関(注1)	鑑定評価額又は調査価格（百万円）(注2)	稼働率（%）(注3)	年間NOI（百万円）（注4）	PML値（%）
都心主要7区	P-61	レジディア恵比寿南	②	1,880	92.5	96	6.05
都心主要7区	P-62	レジディアタワー麻布十番	①	5,400	92.3	243	1.57
都心主要7区	P-63	レジディア渋谷	②	1,280	96.0	65	2.74
都心主要7区	P-64	レジディア中延	③	1,940	97.1	94	5.91
都心主要7区	P-65	レジディア麻布台	②	1,540	97.4	63	8.13
都心主要7区	P-66	レジディア芝大門Ⅱ	③	1,600	91.7	78	4.98
都心主要7区	P-67	レジディア神田	②	1,130	92.3	57	6.11
都心主要7区	P-68	レジディア三軒茶屋Ⅱ	①	1,290	89.1	65	5.93
都心主要7区	P-69	レジディア西新宿Ⅱ	①	1,870	93.4	82	4.18
都心主要7区	P-70	レジディア広尾南	①	895	92.5	44	3.63
都心主要7区	P-72	レジディア目白御留山	①	1,010	84.6	50	4.61
都心主要7区	P-73	レジディア芝浦	③	4,850	92.9	238	6.28
都心主要7区	P-74	レジディア御殿山	②	801	100.0	41	10.52
都心主要7区	P-75	レジディア祐天寺	②	5,170	99.1	258	7.56
都心主要7区	P-76	パークタワー芝浦ベイワードアーバンウイング	①	9,470	96.1	460	3.72
都心主要7区	P-77	元麻布プレイス	②	7,090	81.8	281	6.03
都心主要7区	P-78	レジディアタワー六本木	②	5,740	90.6	242	3.98
都心主要7区	P-79	レジディア上目黒	③	864	94.6	35	6.74
都心主要7区	P-80	レジディア代々木公園	②	749	100.0	41	7.34
都心主要7区	P-81	ウインザーハウス広尾	②	1,410	82.8	84	12.25
都心主要7区	P-83	レジディア代官山猿楽町/代官山パークサイドビレッジ	③	6,100	91.8	297	10.27
都心主要7区	P-84	レジディア北新宿	①	1,460	96.2	65	12.06
都心主要7区	P-85	レジディア駒沢	①	1,020	100.0	52	12.30
都心主要7区	P-86	レジディア芝浦ＫＡＩＧＡＮ	③	2,710	94.0	153	5.43
都心主要7区	P-87	レジディア市ヶ谷薬王寺	③	2,300	100.0	112	6.76
都心主要7区	P-88	レジディア用賀	③	1,620	97.4	82	10.45
都心主要7区	P-89	レジディアタワー中目黒	③	3,590	95.1	183	5.70
都心主要7区	P-90	レジディア笹塚Ⅱ	①	3,830	94.1	202	6.50
都心部	C-1	レジディア三越前	①	2,020	95.3	99	4.72
都心部	C-2	レジディア蒲田	①	3,040	96.1	164	6.36
都心部	C-3	レジディア池袋	①	1,560	100.0	81	7.86
都心部	C-4	レジディア文京本郷	①	1,770	100.0	85	5.43
都心部	C-5	レジディア浅草橋	①	1,160	95.3	55	4.27
都心部	C-6	メゾンエクレーレ江古田	④	938	93.6	50	3.29
都心部	C-7	レジディア上野御徒町	①	3,160	98.5	171	1.84

投資対象エリア	物件番号	物件名称	鑑定評価機関(注1)	鑑定評価額又は調査価格（百万円）(注2)	稼働率（%）(注3)	年間NOI（百万円）（注4）	PML値（%）
都心部	C-8	レジディア文京本郷Ⅱ	①	1,570	97.8	79	5.37
都心部	C-9	レジディア両国	①	939	93.9	50	6.38
都心部	C-10	レジディア東銀座	①	4,780	100.0	247	6.19
都心部	C-12	レジディア日本橋人形町Ⅱ	①	3,180	94.3	162	5.35
都心部	C-13	レジディア大森東	①	1,740	98.9	96	9.32
都心部	C-15	レジディア錦糸町	①	3,810	97.7	195	6.24
都心部	C-16	レジディア根岸	③	770	100.0	39	6.01
都心部	C-17	レジディア新川	①	1,880	89.6	100	9.61
都心部	C-18	レジディア上池袋	①	565	95.3	32	6.60
都心部	C-19	レジディア新中野	①	402	96.7	21	3.60
都心部	C-21	レジディア文京湯島Ⅱ	①	1,030	95.2	52	5.32
都心部	C-22	レジディア築地	①	1,530	90.0	79	4.21
都心部	C-23	レジディア笹塚	②	1,790	96.3	103	10.73
都心部	C-24	レジディア京橋	②	1,240	100.0	67	6.03
都心部	C-25	レジディア多摩川	③	1,300	100.0	68	12.83
都心部	C-26	レジディア後楽園	②	618	100.0	31	7.67
都心部	C-27	レジディア銀座東	③	1,950	100.0	96	6.28
都心部	C-28	レジディア王子	②	893	100.0	50	7.15
都心部	C-29	レジディア目白Ⅱ	②	1,030	97.1	51	7.75
都心部	C-31	レジディア月島	②	1,120	89.8	64	6.64
都心部	C-32	レジディア蒲田Ⅱ	③	1,400	97.7	72	7.15
都心部	C-33	レジディア月島Ⅱ	②	2,530	91.8	128	10.15
都心部	C-34	レジディア錦糸町Ⅱ	①	2,370	97.6	110	5.15
都心部	C-35	レジディア文京音羽	①	3,570	100.0	188	6.36
都心部	C-36	レジディア文京千石	①	766	96.6	38	6.58
都心部	C-37	レジディア文京湯島	①	1,120	94.1	56	3.89
都心部	C-38	レジディア池上	①	377	100.0	19	6.80
都心部	C-39	レジディア日本橋人形町	①	598	92.8	30	9.52
都心部	C-40	レジディア文京千石Ⅱ	③	1,420	86.7	76	6.44
都心部	C-41	レジディア入谷	②	1,000	95.3	50	3.77
都心部	C-42	レジディア日本橋浜町	②	1,320	93.6	67	7.77
都心部	C-43	レジディア新御徒町	①	1,840	88.5	96	6.64
都心部	C-44	レジディア千鳥町	①	1,300	90.0	63	7.48
都心部	C-45	レジディア新川Ⅱ	①	1,360	94.3	72	6.52
都心部	C-46	レジディア目白	⑤	6,220	95.2	342	2.69
都心部	C-47	レジディア葛西	②	721	96.5	40	9.02
都心部	C-48	レジディア日本橋馬喰町	②	5,750	100.0	291	5.45
都心部	C-49	レジディア杉並方南町	①	4,570	100.0	249	9.39
都心部	C-50	レジディア新板橋	①	1,020	100.0	55	11.28
都心部	C-51	レジディア木場	③	2,400	97.4	92	6.17

投資対象エリア	物件番号	物件名称	鑑定評価機関(注1)	鑑定評価額又は調査価格（百万円）(注2)	稼働率（%）(注3)	年間NOI（百万円）（注4）	PML値（%）
都心部	C-52	レジディア文京湯島Ⅲ	①	1,260	100.0	69	2.29
都心部	C-53	レジディア文京本駒込	②	2,550	96.6	134	10.54
都心部	C-54	レジディア月島Ⅲ	③	2,920	94.8	160	5.02
都心部	C-55	レジディア南千住	①	3,100	96.4	220	6.95
都心部	C-56	レジディア荻窪	①	1,860	100.0	102	8.45
都心部	C-57	レジディア門前仲町	③	1,020	100.0	64	4.21
都心部	C-58	レジディア御茶ノ水	①	2,280	95.3	124	2.76
都心部	C-59	レジディア大森	①	1,260	98.7	73	6.90
都心部	C-60	レジディア中村橋	③	1,140	97.3	62	10.75
都心部	C-61	レジディア勝どき	①	1,960	97.7	110	3.19
都心部	C-62	レジディア文京音羽Ⅱ	③	2,380	98.5	133	2.92
都心部	C-63	レジディア錦糸町Ⅲ	③	686	100.0	45	6.17
都心部	C-64	レジディア蒲田Ⅲ	③	1,000	91.9	59	6.74
首都圏	S-1	日吉台学生ハイツ	④	3,640	100.0	329	13.82
首都圏	S-2	チェスターハウス川口	④	680	94.9	40	5.83
首都圏	S-4	レジディア東松戸	①	1,030	92.8	65	10.04
首都圏	S-5	レジディア新横浜	①	1,740	100.0	106	11.52
首都圏	S-7	レジディア調布	①	1,080	92.1	60	5.74
首都圏	S-11	和光学生ハイツ	①	622	100.0	44	13.18
首都圏	S-12	レジディア国分寺	②	515	93.9	30	5.66
首都圏	S-14	レジディア横濱関内	②	1,720	96.7	94	13.55
首都圏	S-15	レジディア大倉山	②	799	100.0	40	13.79
首都圏	S-16	レジディア武蔵小杉	②	1,600	89.9	86	11.82
首都圏	S-17	レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ	②	2,760	100.0	161	8.58（Ⅰ）/9.33（Ⅱ）
首都圏	S-19	レジディア吉祥寺	⑤	1,400	89.8	69	4.50
首都圏	S-20	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	①	14,200	98.8	869	4.63
首都圏	S-21	メゾン八千代台	②	862	87.7	57	6.44
首都圏	S-22	ライフ＆シニアハウス港北２	②	1,630	100.0	122	8.86
首都圏	S-23	カレッジコート田無	①	961	100.0	60	10.16
首都圏	S-24	レジディア浦安	③	2,480	63.0	153	8.28
首都圏	S-25	レジディア南行徳	③	903	98.8	64	10.38
首都圏	S-26	レジディア浦安Ⅱ	③	881	98.6	53	10.22
首都圏	S-27	レジディア行徳	③	835	94.6	60	10.08
首都圏	S-28	レジディア川崎	③	1,780	95.2	108	9.44
政令指定都市等	R-2	レジディア今出川	④	1,570	100.0	106	12.61
政令指定都市等	R-4	レジディア東桜	①	1,160	97.7	75	13.43
政令指定都市等	R-5	レジディア亀山	①	1,150	97.1	94	15.40
政令指定都市等	R-6	レジディア緑地公園	①	877	96.1	53	10.47

投資対象エリア	物件番号	物件名称	鑑定評価機関(注1)	鑑定評価額又は調査価格（百万円）(注2)	稼働率（%）(注3)	年間NOI（百万円）（注4）	PML値（%）
政令指定都市等	R-8	レジディア神戸ポートアイランド	①	3,500	100.0	224	10.89（サウス棟・センター棟）/11.47（ノース棟）
政令指定都市等	R-10	レジディア博多	②	1,180	96.9	71	1.42
政令指定都市等	R-11	レジディア天神橋	②	895	98.8	53	8.58
政令指定都市等	R-12	レジディア三宮東	③	2,360	96.8	143	5.47
政令指定都市等	R-13	KC21ビル	②	844	100.0	63	1.39
政令指定都市等	R-14	レジディア靭公園	③	1,230	98.1	75	10.27
政令指定都市等	R-15	レジディア京都駅前	②	2,040	96.7	120	9.22
政令指定都市等	R-16	レジディア高岳	①	2,610	100.0	147	13.52
政令指定都市等	R-17	レジディア日比野	①	1,350	95.8	86	11.76
政令指定都市等	R-19	レジディア天神南	②	949	96.4	59	2.66
政令指定都市等	R-20	レジディア博多駅南	②	336	100.0	20	1.39
政令指定都市等	R-21	マーレ	②	685	93.0	40	12.59
政令指定都市等	R-24	レジディア南一条	②	1,710	98.9	114	1.81
政令指定都市等	R-25	レジディア大通西	②	1,270	100.0	81	2.12
政令指定都市等	R-26	レジディア北三条	②	1,170	98.3	77	2.63
政令指定都市等	R-27	レジディア白壁東	②	806	93.5	34	13.35
政令指定都市等	R-29	レジディア太秦	②	708	95.9	50	7.17
政令指定都市等	R-30	レジディア泉	②	3,770	92.1	230	12.14
政令指定都市等	R-31	レジディア円山北五条	②	1,060	96.4	73	1.42
政令指定都市等	R-32	レジディア徳川	②	753	96.7	45	12.55
政令指定都市等	R-34	レジディア大通公園	①	2,170	95.0	137	1.39
政令指定都市等	R-35	レジディア谷町	③	1,300	99.1	84	10.08
政令指定都市等	R-36	レジディア久屋大通	②	767	100.0	49	13.97
政令指定都市等	R-37	レジディア仙台宮町	②	609	100.0	47	3.07
政令指定都市等	R-38	レジディア広瀬通	②	557	100.0	41	2.69
政令指定都市等	R-39	レジディア江戸堀	①	1,660	96.9	97	12.38
政令指定都市等	R-40	レジディア京町堀	①	1,130	97.7	69	11.69
政令指定都市等	R-41	レジディア江坂	①	1,070	100.0	66	12.83
政令指定都市等	R-42	レジディア西新	②	2,590	93.9	180	4.02
政令指定都市等	R-43	レジディア鶴舞	②	1,310	97.7	93	12.07
政令指定都市等	R-44	レジディア神戸磯上	③	3,040	99.1	213	7.56
既存保有資産合計（190物件）				366,860		19,767	

（取得予定資産）

投資対象エリア	物件番号	物件名称	鑑定評価機関(注1)	鑑定評価額又は調査価格（百万円）(注2)	稼働率（%）(注3)	年間NOI（百万円）（注4）	PML値（%）
都心主要7区	P-91	レジディア目黒Ⅲ	①	1,000	97.0	50	3.17
都心主要7区	P-92	レジディア自由が丘Ⅱ	②	885	100.0	45	7.92
都心主要7区	P-93	レジディア九段下Ⅱ	①	1,290	100.0	65	6.80
都心主要7区	P-94	レジディア大森Ⅱ	①	1,740	93.9	90	1.84
都心主要7区	P-95	レジディア白金高輪	③	1,570	97.7	77	8.84
都心部	C-65	レジディアタワー上池袋	①	8,340	93.7	472	4.52
政令指定都市等	R-45	レジディア北二条イースト	②	968	97.9	60	1.66
政令指定都市等	R-46	レジディア心斎橋ウエスト	②	2,050	92.4	118	12.19
政令指定都市等	R-47	レジディア丸の内	②	1,010	95.6	59	17.26
政令指定都市等	R-48	レジディア札幌駅前	②	1,710	99.4	105	1.29
政令指定都市等	R-49	レジディア御所東	①	1,280	100.0	76	5.74
政令指定都市等	R-50	レジディア洛北	①	898	100.0	54	9.90
取得予定資産合計（12物件）				22,741		1,279	

(注1) 鑑定評価書及び価格調査報告書における鑑定評価機関は、それぞれ以下のとおりです。
①一般財団法人日本不動産研究所、②大和不動産鑑定株式会社、③森井総合鑑定株式会社、④株式会社中央不動産鑑定所、⑤株式会社谷澤総合鑑定所

(注2) 「鑑定評価額又は調査価格」は、既存保有資産については2012年7月31日を、取得予定資産については2012年11月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。なお、金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「稼働率」は、2012年10月末時点（ただし、C-65レジディアタワー上池袋については、2012年10月20日時点）の実績を記載しており、その計算方法は「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。

(注4) 「年間NOI」は、既存保有資産については第4期のNOIを運用日数に応じて年換算した金額を、取得予定資産については取得時の鑑定評価書における直接還元法の年間NOIを、それぞれ記載しています。なお、金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

4　投資リスク

以下は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　3 投資リスク」の全文を記載しています。なお、当該投資リスクに関し、同書の日付以降の変更点は、＿罫で示しています。

(1)　リスク要因

以下には、本投資口（以下、本「4 投資リスク」の項において「本投資証券」といいます。）又は本投資法人債券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、個別の不動産又は信託不動産に特有のリスクについては、前記「2 取得予定資産の概要」及び参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1　ファンドの状況　5 運用状況　(2) 投資資産　②　投資不動産物件　（ニ）個別不動産等の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券又は本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下の通りです。なお、本項において将来に関する事項が記載されている場合がありますが、当該事項については、本投資法人が本書提出日現在において判断したものです。

①　本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

（イ）本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク
（ロ）本投資証券の市場での取引に関するリスク
（ハ）金銭の分配に関するリスク
（ニ）収入及び支出の変動に関するリスク
（ホ）投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
（ヘ）投資法人債券の償還・利払に関するリスク
（ト）投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて

②　本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ）優先交渉権等に関する覚書等に基づく物件取得が想定通りに行えないリスク

（ロ）地域的な偏在に関するリスク

（ハ）不動産を取得又は処分できないリスク

（ニ）投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

（ホ）投資対象を賃貸住宅に特化していることによるリスク

③　本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ）伊藤忠商事株式会社等への依存、利益相反に関するリスク

（ロ）PM会社に関するリスク

（ハ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

（ニ）本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

（ホ）インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

（ヘ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

（ト）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

（チ）敷金及び保証金に関するリスク

④　不動産及び信託の受益権に関するリスク

（イ）不動産の欠陥又は瑕疵に関するリスク

（ロ）賃貸借契約に関するリスク

（ハ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

（ニ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

（ホ）不動産に係る行政法規及び条例等に関するリスク

（ヘ）法令の制定又は変更に関するリスク

（ト）売主の倒産等の影響を受けるリスク

（チ）マスターリース会社に関するリスク

（リ）転貸に関するリスク

（ヌ）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

（ル）共有物件に関するリスク

（ヲ）区分所有建物に関するリスク

（ワ）借地物件に関するリスク

（カ）借家物件に関するリスク

（ヨ）開発物件に関するリスク

（タ）有害物質に関するリスク

（レ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

（ソ）フォワード・コミットメント等に係るリスク

（ツ）テナント集中に関するリスク

⑤　税制に関するリスク

（イ）導管性要件に関するリスク

（ロ）分配原資が不足した場合において控除済負ののれん発生益の額の調整のため、導管性要件が満たされなくなるリスク

（ハ）2009年3月31日以前終了事業年度について、税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

（ニ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

（ホ）一般的な税制の変更に関するリスク

⑥　その他

（イ）不動産の売却に伴う責任に関するリスク

（ロ）専門家報告書等に関するリスク

（ハ）減損会計の適用に関するリスク

（ニ）取得予定資産の取得及び売却予定資産の売却を実行することができないリスク

（ホ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

（ヘ）シニアタイプ物件に関するリスク

（ト）分配準備積立金の活用方針に関するリスク

（チ）匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資に関するリスク

①　本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

（イ）本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、金融商品取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。

また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落することがあります。

そのため、投資主又は投資法人債権者は、本投資証券又は本投資法人債券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、損失を被る可能性があります。

（ロ）本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所に上場していますが、本投資法人の資産総額の減少、投資証券の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、損失を被る可能性があります。

（ハ）金銭の分配に関するリスク

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1　ファンドの状況　2 投資方針　(3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「(1) リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

（ニ）収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約通りの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④　不動産及び信託の受益権に関するリスク　（ロ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。本書において開示されている運用資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額を必ずしも予測させ又は保証するものではありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

（ホ）投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の営業期間中に追加発行された投資口に対して、当該営業期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

（ヘ）投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。

（ト）投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことについて

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、本投資法人の意思決定に参画することができる他、本投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。たとえば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第2項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期ごとに招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第14条第1項）。さらに、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ）優先交渉権等に関する覚書等に基づく物件取得が想定通りに行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、伊藤忠サポートライン会社（伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠都市開発株式会社をいいます。）、日土地サポートライン会社（日本土地建物株式会社及び日本土地建物販売株式会社をいいます。）、パートナーサポートライン会社（株式会社新日本建物をいいます。）及び物件情報提供ライン会社（株式会社センチュリー21・ジャパン、三井住友信託銀行株式会社及び東京建物不動産販売株式会社をいいます。）との間で、優先交渉権等に関する覚書等を締結しています。しかし、これらの会社は、一定の不動産につき、本投資法人及び本資産運用会社に情報の提供を受ける権利や取得に関する優先交渉権等を与えるものにすぎず、これらの会社は、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務等を負っているわけではありません。また、これらの会社が本投資法人と競合して不動産を取得する可能性を完全に排除するものではありません。即ち、本投資法人は、優先交渉権等に関する覚書等により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで常に確保されているわけではありません。

したがって、本投資法人は、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

（ロ）地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、投資金額（本投資法人が取得する資産及び旧ADR保有資産については、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権譲渡契約書又は不動産売買契約書に記載された不動産等の売買代金）を、NRI保有資産については、2010年2月末時点の鑑定評価額又は調査価格を、それぞれ指します。）を基準として60％以上を東京23区に所在する不動産等に投資する方針です。このように、投資対象となる不動産が地域的に偏在していることから、東京23区における地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の災害、人口変動等の特有な事象の発生によって、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。

（ハ）不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、不動産投資信託、その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資が活況である場合には、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応証券等を取得することができるとは限りません。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。さらに、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があり、またポートフォリオの組替えが適時に行えない可能性があります。

（ニ）投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ホ）投資対象を賃貸住宅に特化していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、賃貸住宅を主たる投資対象としています。

したがって、本投資法人の業績は、景気動向、人口・世帯数動向等に大きく依存しているということができます。場合によっては、入居者が、賃料を約定通り支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求を行ったりする可能性があります。これらの要因により、本投資法人の収益は悪影響を受ける可能性があります。

③　本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ）伊藤忠商事株式会社等への依存、利益相反に関するリスク

伊藤忠商事株式会社は、本書の日付現在、本資産運用会社の46.6%の株式を保有しています。また、伊藤忠商事株式会社は、本資産運用会社の取締役及び従業員の主要な出向元であり、本資産運用会社の社外取締役の兼任先です。また、本投資法人及び本資産運用会社は、伊藤忠商事株式会社との間で優先交渉権等に関する覚書を締結しています（優先交渉権等に関する覚書については、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況　2 投資方針　(1) 投資方針　②　本投資法人の成長戦略　（イ）外部成長戦略　ａ．伊藤忠サポートラインの活用による外部成長戦略」をご参照下さい。）。

また、本投資法人は、基本的に、伊藤忠商事株式会社の子会社である伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社に対してマスターリース兼PM業務委託を集約化する方針です。

即ち、本投資法人及び本資産運用会社は、伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社と密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する影響は相当程度高いということができます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社が伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社との間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合や、伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社に業務の懈怠その他義務違反があった場合、上記契約が解除された場合、伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社が倒産手続その他の理由により業務遂行能力を維持できなくなった場合等には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

さらに、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、伊藤忠商事株式会社又は同社が運用するファンドとの間で取引を行う場合、伊藤忠商事株式会社又は同社が運用するファンドの利益を図るために、本投資法人の投資主又は投資法人債権者の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

上記のほか、本資産運用会社の出資者であり優先交渉権等に関する覚書等を締結している伊藤忠都市開発株式会社及び日本土地建物株式会社についても、上記の伊藤忠商事株式会社と類似のことが言えます。

（ロ）PM会社に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等不動産の管理業務全般の成否は、PM会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人が保有する不動産の管理についても、管理を委託するPM会社の業務遂行能力に強く依拠することになります。

管理委託先を選定するにあたっては、当該PM会社の能力、経験及びノウハウ等を十分考慮することが前提となりますが、そのPM会社における人的又は財産的基盤が維持される保証はありません。また、複数の不動産に関して、他の顧客（他の不動産投資法人を含みます。）から不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るPM業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該PM会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。さらに、PM会社につき、業務懈怠又は倒産事由が生じないとの保証はありません。これらの事象が生じた場合、本投資法人は、管理委託契約を解除することはできますが、この場合、後任のPM会社が任命されるまではPM会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該投資対象不動産の管理状況が悪化する可能性があります。

（ハ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、すべての執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社、テナント債務の保証受託会社等があります。本投資法人の収益性の向上及び安定のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はなく、またこれらの者との契約が将来にわたり維持される保証もありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合その他何らかの理由によりこれらの者との契約が終了した場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ニ）本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

（ホ）インサイダー取引規制に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、本投資法人の発行する投資証券は、上場株式等と異なり、金融商品取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。

本投資法人及び本資産運用会社の一部の役職員は本投資証券を保有する可能性があります。本投資法人及び本資産運用会社は、その内部規則において、役職員が金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行わないよう規制し、役職員の行う本投資法人の発行する投資証券の取得及び譲渡に関する手続も定めていますが、本投資法人及び本資産運用会社の役職員等がかかる規則を遵守せずにインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

（ヘ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、ポートフォリオ構築方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

（ト）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配を受けることによってしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部を回収することができない可能性があります。

（チ）敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があり、この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があり、当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

④　不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報　第1 ファンドの状況　2　投資方針　(2) 投資対象　①　投資対象とする資産の種類」に記載の通り、不動産等及び不動産対応証券です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「（レ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

（イ）不動産の欠陥又は瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、状況によっては、前所有者又は前信託受益者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者又は前信託受益者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅建業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、不動産登記簿の記録を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。さらに、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

（ロ）賃貸借契約に関するリスク

ａ．賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

ｂ．賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

ｃ．賃料改定に係るリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定通りに賃料を増額できるとは限りません。

ｄ．賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。なお、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合には、同条に基づく賃料増額請求もできなくなるので、かかる賃料が契約締結時に予期し得なかった事情により一般的な相場に比べて低額となり、通常の賃貸借契約の場合よりも低い賃料収入しか得られない可能性があります。

ｅ．敷引特約に関するリスク

敷引特約がある賃貸借契約については、敷引額の敷金額に対する割合が高い場合において、敷引特約の全部又は一部の有効性が否定され、本投資法人が引き継いだ敷金額より多額の敷金返還債務を負う可能性があります。

（ハ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、又はライフラインの断絶、周辺環境の悪化等の間接被害により、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所の修復のため一定期間建物が不稼働となることや、安全な地域への退避により退去者が増加する可能性があります。その結果、賃料収入が減少したり当該不動産の価値が下落することが考えられ、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額される場合若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（ニ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、上記（ハ）と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕又は対処に関連して多額の費用を要する可能性があります。加えて、不動産の所在地によっては、自然由来と推定される原因によって有害物質が存在し、その対処に関連して相当の費用を要する可能性があります。かかる修繕又は対処が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

さらに、経済状況によっては、インフレーション、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、租税公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。

（ホ）不動産に係る行政法規及び条例等に関するリスク

建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）又はこれに基づく命令若しくは条例、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。）（以下「都市計画法」といいます。）の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、航空法（昭和27年法律第231号。その後の改正を含みます。）による建造物等の高さ制限、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。さらに、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

（ヘ）法令の制定又は変更に関するリスク

土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。さらに、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（ト）売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消される（詐害行為取消）可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本（ト）において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

さらに、取引の態様によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないとみなされるリスク）もあります。

（チ）マスターリース会社に関するリスク

運用資産である特定の不動産において、PM会社が不動産の所有者である本投資法人又は信託受託者との間でマスターリース契約を締結してマスターリース会社となり、その上でエンド・テナントに対して転貸している場合があります。また、今後も同様の形態を用いる場合があります。

この場合、マスターリース会社の財務状態の悪化等により、エンド・テナントからマスターリース会社に対して賃料が支払われたにもかかわらず、マスターリース会社から賃貸人である信託受託者又は本投資法人への賃料の支払が滞る可能性があります。

また、マスターリース会社の倒産又は契約期間満了等によりマスターリース契約が終了した場合には、稼働率の低下等が生じる可能性があります。

（リ）転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸する権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ヌ）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

例えば、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更、その他利用状況等により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利益を被る可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の承諾なしに行われる可能性があります。その他、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

なお、本投資法人は、かかるリスクを低減するため、独自のテナント審査基準に基づくテナント審査の実施、また、定期的にテナントの不動産利用状況の調査を行う方針ですが、なおかかるリスクが現実化しないという保証はありません。

（ル）共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々のリスクがあります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

さらに、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ヲ）区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ワ）借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自らが所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

さらに、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（カ）借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、上記（ワ）の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされているため、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

（ヨ）開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約通りの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（タ）有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やPCB廃棄物が保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的若しくは部分的交換が必要となる場合又は有害物質の処分若しくは保管が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人にかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

（レ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形態で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。さらに、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権は受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のもの）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

さらに、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（ソ）フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

（ツ）テナント集中に関するリスク

運用資産である投資対象不動産のテナント数が少なくなればなるほど、本投資法人は特定のテナントの支払能力、退去その他の事情による影響を受けやすくなります。特に、一テナントしか存在しない投資対象不動産においては、本投資法人の当該投資対象不動産からの収益等は、当該テナントの支払能力、当該投資対象不動産からの転出・退去その他の事情により大きく左右されます。また、賃貸面積の大きなテナントが退去したときに、大きな空室が生じ、他のテナントを探しその空室を回復させるのに時間を要することがあり、その期間が長期になればなるほど、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、本投資法人の運用資産における特定の少数のテナントの賃借比率が増大したときは、当該テナントの財務状況や営業状況が悪化した場合、本投資法人の収益も悪影響を受ける可能性があります。

⑤　税制に関するリスク

（イ）導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、借入金等の定義に係る不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらし、本投資証券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。また、本投資法人において、導管性要件を満たさないこととなる場合、支払配当額が法人税の課税所得の計算上損金不算入となるため、税務上の課税所得が大幅に増加する可能性があります。このような一事業年度における会計上の利益及び税務上の課税所得の大幅な増加は、その増加が生じた事業年度以降の支払配当要件へも影響を及ぼすこととなる場合があります。即ち、本投資法人の租税債務が発生することにより、分配原資が不足するような場合には、次年度以降も導管性要件を満たすことが困難となり、通常の法人と同様に法人税等の課税を受けることとなり、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。なお、導管性要件に関しては、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報　1 ファンドの状況　4 手数料等及び税金　(5) 課税上の取扱い　②　投資法人の税務　（イ）利益配当等の損金算入」をご参照下さい。

（ロ）分配原資が不足した場合において控除済負ののれん発生益の額の調整のため、導管性要件が満たされなくなるリスク

平成21年度税制改正により、導管性要件の判定式における分母の金額が、従来の税務上の配当可能所得の金額から、会計上の配当可能利益の額に変更になりました。これに伴い、従来の判定式においては全く影響のなかった会計上の負ののれんの取扱いについても所要の調整が行われています。合併事業年度に生じた会計上の負ののれん発生益の額は、導管性要件の判定式上、一旦は税引前当期純利益金額から控除されますが、次年度以降において、控除済負ののれん発生益の額として一定の加算調整が行われます。会計上、当該負ののれん発生益の額は、次年度以降の繰越利益を構成することになりますが、単年度損失の発生等により繰越利益が減少するような場合であっても、当該控除済負ののれん発生益の額の加算調整を続ける必要があります。したがって、配当維持等のために繰越利益を利用して余分に配当等を行う場合には、将来における分配金支払原資が不足し、導管性要件の判定式上の分子の金額である配当等の額が不足する結果、導管性要件が満たされなくなる可能性があります。

（ハ）2009年3月31日以前終了事業年度について、税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により税務否認等の更正処分を受けた場合には、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ニ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の割合が100分の75以上となるように資産を運用すること（規約別紙1「資産運用の対象及び方針　投資態度」第5項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（ホ）一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有若しくは売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥　その他

（イ）不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却した場合に、当該不動産に物的又は法的な瑕疵があるために、法令の規定又は売買契約上の規定に従い、瑕疵担保責任や表明保証責任を負担する可能性があります。特に、本投資法人は、宅建業法上のみなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、本投資法人の瑕疵担保責任に関するリスクを排除できない場合があります。

（ロ）専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価額の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

建物エンジニアリング・レポート及び地震PML評価報告書は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査又は施設管理者への聞き取り等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

（ハ）減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会　平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号　平成15年10月31日）が、2005年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件の下で回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があり、また、税務上は当該資産の売却まで減損損失を課税所得の計算上損金として認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）為、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

（ニ）取得予定資産の取得及び売却予定資産の売却を実行することができないリスク

経済環境等が著しく変わった場合、その他相手方の事情等により売買契約において定められた前提条件が成就しない場合等においては、有価証券届出書、有価証券報告書等において開示した取得予定資産の取得及び売却予定資産の売却を実行することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得又は売却のための努力を行う予定ですが、取得予定資産に関しては、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得することができず、かつかかる資金を有利に運用することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があり、また、売却予定資産に関しては、同様の条件で他の売却先に売却することができない場合には、投資主に大きな損害を与える可能性があります。

（ホ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

本投資法人が取得する個別投資資産の過去の収支状況を開示する場合、不動産又は不動産信託受益権に係る不動産の前所有者又は現所有者における賃貸事業収支をあくまで参考として記載することとしています。これらは不動産又は不動産信託受益権に係る不動産の前所有者又は現所有者から提供を受けた未監査の情報を基礎としているため、すべてが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。また、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありません。

したがって、当該投資資産を取得した後の本投資法人の収支はこれと大幅に異なるおそれがあります。

（ヘ）シニアタイプ物件に関するリスク

本投資法人の保有資産には、高齢者向けの住宅物件（以下、本（ヘ）において「シニアタイプ物件」といいます。）が含まれていますが、このような物件においては、高齢の入居者が多いことから、入居契約締結時における入居者の意思能力等に関するリスクは、他の類型の物件よりも大きくなる可能性があります。

また、シニアタイプ物件の運用においては、業務の特性上PM会社の代替性が小さいため、前記「③　本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク　（ロ）PM会社に関するリスク」に記載のリスクが他の類型の物件よりも大きくなる可能性があります。

さらに、シニアタイプ物件においては、敷金及び保証金に相当する入居一時金の額が他の住居タイプの物件よりも大きくなる傾向があります。したがって、このような物件の組入れ比率の上昇に伴い、敷金及び保証金（又は入居一時金）に関するリスクがより大きくなる可能性があります。なお、その前提として、入居契約及び入居一時金の法的性質が必ずしも明らかではないことから、本投資法人がシニアタイプ物件を取得する際に、入居契約及び（これに随伴して）入居一時金の返還債務を本投資法人が承継したものとみなされるリスクもあります。

このほかに、シニアタイプ物件には間取りや付帯設備、その立地、建築基準法による用途制限等の点で他の一般賃貸共同住宅とは異なる特性を有する場合があります。将来テナントが退去した際に一般賃貸共同住宅への転用ができなかったり、売却をしようとした際に用途が限定されていることにより購入先が限られ処分ができないか又は想定した価格で処分することができなかったりする等の可能性があります。

（ト）分配準備積立金の活用方針に関するリスク

本投資法人は、負ののれん発生益により生じる剰余金を分配準備積立金として積み立て、物件売却損失発生による分配金への影響の吸収並びに新投資口発行・マーケット環境等による分配金への影響の緩和に活用し、中長期にわたる安定した利益分配を目指す方針です（以下「分配準備積立金の活用方針」といいます。）。しかしながら、分配準備積立金はキャッシュの裏付けのない会計上の利益である負ののれん発生益が主な源泉であるため、分配準備積立金の活用方針は、分配可能なキャッシュの額による制約を受けます。本投資法人は、かかる観点から、本投資法人のキャッシュ・マネジメントに留意しながら、原則として、当期純利益とは別に、分配準備積立金活用上限額を、物件売却（評価）損失額及び減価償却額その他償却費の合計額とする方針です。ただし、本投資法人が金銭の分配を行う時点において当該上限額のキャッシュが存在するという保証はなく、当該上限額よりも低い金額が実際の上限となる可能性があります。さらに、当該上限額はあくまで上限であり、分配が可能であっても、必ずしも当該上限額までの分配が行われるわけではありません。

（チ）匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資に関するリスク

本投資法人は、規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分又は優先出資証券等の不動産対応証券への投資を行うことがあります。

本投資法人が出資するかかる匿名組合又は特定目的会社等においては、本投資法人の出資金が不動産等に投資されますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合、当該不動産等の価値が下落した場合、意図されない課税が生じた場合等には、本投資法人が得られる分配金、配当金、元本の償還金額、残余財産分配額等が減少し、その結果、本投資法人が出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分又は優先出資証券等については契約上譲渡が制限されていることがあり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるようリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主又は投資法人債権者に損害が及ぶおそれがあります。

（イ）本投資法人の体制

ａ．役員会

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人の定例役員会は、原則として1か月に一度、開催され、定例役員会において、執行役員は、本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況等を報告するものとされています。また、役員会において、法令等の遵守の基本方針を決定するとともに、定期的に法令等遵守に関する事項について議論するものとされています。

ｂ．本資産運用会社への牽制

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約には、本資産運用会社が規約の基準に従って運用ガイドラインを制定すること並びに投信法、規約、運用ガイドライン及び本資産運用会社の社内諸規則に従って委託業務を遂行することを定めています。また、本資産運用会社が制定する資産運用計画書等は本投資法人が承認するものであり、かつ、本資産運用会社に対して本投資法人への報告義務を負わしめていることにより、本投資法人の投資リスクに対する管理体制を強化しています。

ｃ．投資法人内部者取引管理規程

本投資法人は、投資法人内部者取引管理規程を制定し、役員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。なお、同規程においては、本投資法人の執行役員が投資口の売買を行うことは禁止されています。

（ロ）本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、前記のようなリスクの存在及びそのリスク量を十分に把握するよう努めており、それらのリスクを回避する手段を以下のように構築し、厳格なルールに則り運用資産への投資及び運用を行っています。

ａ．運用ガイドラインの制定及び遵守

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた投資法人資産運用会社として、運用ガイドラインを制定し、投資方針、利害関係者との取引のルール、分配の方針、開示の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

ｂ．組織体制

本資産運用会社では、利害関係者との取引等の一定の重要事項については、コンプライアンス・オフィサーが審査した上、コンプライアンス委員会及び投資委員会の審議・決議を経て、さらに、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会の承認を得るという厳格な手続を経ることが要求されています。このような手続により、本資産運用会社は、リスクの存在及び量を十分に把握します。参照有価証券報告書「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ③ 投資運用の意思決定機構」をご参照下さい。

ｃ．利害関係者との取引規程

参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利害関係者との取引規程」をご参照下さい。

ｄ．内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

アドバンス・レジデンス投資法人　本店
（東京都千代田区神田錦町三丁目26番地）

株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1　名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことになります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

取扱場所	みずほ信託銀行株式会社　本店 東京都中央区八重洲一丁目2番1号
取次所	なし
代理人の名称 及び住所	みずほ信託銀行株式会社 東京都中央区八重洲一丁目2番1号
手数料	なし

2　投資主に対する特典

該当事項はありません。

3　内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4　その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

1　新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙、表紙裏及び裏表紙に、本投資法人の名称及び英文名称（Advance Residence Investment Corporation）並びに本投資法人のロゴマークを記載します。

2　新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏以降に、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項又はリスク要因を記載することがあります。

3　新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏以降に、以下のとおり記載します。

「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] http://www.adr-reit.com/）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」

4　新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏以降に、以下のとおり記載します。

「募集又は売出しの公表後における空売りについて

(1)　金融商品取引法施行令第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間）において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場における空売り（※1）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（※2）の決済を行うことはできません。

(2)　金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家がその行った空売り（※1）に係る有価証券の借入れ（※2）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

※1　取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

・先物取引

・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）等の空売り

・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

※2　取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。」

5　新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙、表紙裏以降、裏表紙裏及び裏表紙に、保有物件の写真及び取得予定資産の写真を含む以下の内容を掲載します。

長期安定的な利益分配の実現を目指して

確かな歩み、確かな成長

アドバンス・レジデンス投資法人

資産運用会社のメインスポンサー：伊藤忠商事株式会社

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書

本届出目論見書により行うアドバンス・レジデンス投資法人投資口21,361,725,000円（見込額）の募集（一般募集）及び投資口818,025,000円（見込額）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）につきましては、本投資法人は、金融商品取引法第5条に基づき有価証券届出書を2013年1月8日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正が行われることがあります。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] http://www.adr-reit.com/）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

募集又は売出しの公表後における空売りについて

（1）金融商品取引法施行令第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間）において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場における空売り（※1）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（※2）の決済を行うことはできません。

（2）金融商品取引業者等は、（1）に規定する投資家がその行った空売り（※1）に係る有価証券の借入れ（※2）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

※1 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
- 先物取引
- 国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）等の信用取引
- 取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

※2 取引等規制府令第15条のに定めるもの（所定条件付売買又はこれに類似する取引による貸付け）を含みます。

金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

アドバンス・レジデンス投資法人の強み

住宅系REIT最大の資産規模

本募集後ポートフォリオ

資産規模	物件数	賃貸可能戸数
3,896億円	202物件	17,377戸

※ 上記の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の概況 (1)本投資法人の特徴及び運用状況 ②本投資法人の強み (イ)住宅系REIT最大の資産規模」をご参照ください。

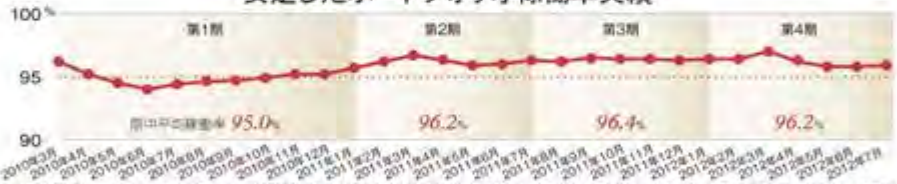
安定的な収益を生むポートフォリオ

本募集後ポートフォリオ

東京23区比率	シングル・コンパクトタイプ比率	徒歩分数10分以内比率
75%	74%	94%

※ 上記の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の概況 (3)本募集後ポートフォリオの概要 ①本募集後ポートフォリオの概要」をご参照ください。

安定したポートフォリオ稼働率実績



※ 上記の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の概況 (1)本投資法人の特徴及び運用状況 ②本投資法人の強み (ロ)安定的な収益を生むポートフォリオ」をご参照ください。

安定的な分配を可能とするJ-REIT最大の分配準備積立金

分配準備積立金の残高

346億円※1

分配金水準の安定化

取崩しの想定例※2

- ▶物件の売却損又は減損の補填
- ▶新投資口の発行に伴う分配金の希薄化対応
- ▶急激な金利上昇・天災等への対応等

※1 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の概況 (1)本投資法人の特徴及び運用状況 ②本投資法人の強み (ハ)安定的な分配を可能とするJ-REIT最大の分配準備積立金」をご参照ください。
※2 分配金水準の安定化のため、上記の場合の他にも、分配準備積立金の取崩しを行うことがあります。

確かな歩み

ポートフォリオ　資産規模の拡大と収益力の向上

※上記の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の概況 (1) 本投資法人の特徴及び運用状況 ③トラックレコードと本募集の意義／確かな歩み、確かな成長 <ポートフォリオ：収益性の高い物件を取得し、更なる外部成長へ>」をご参照ください。

財　務　安定した財務基盤の構築

※上記の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の概況 (1) 本投資法人の特徴及び運用状況 ③トラックレコードと本募集の意義／確かな歩み、確かな成長 <財務：LTVを低減し財務体質を強化>」をご参照ください。

分　配　金　安定分配の維持・当期純利益／口の向上

※上記の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の概況 (1) 本投資法人の特徴及び運用状況 ③トラックレコードと本募集の意義／確かな歩み、確かな成長 <分配金：安定分配に成長を加えた分配金戦略>」をご参照ください。

確かな成長

収益性の高い物件を取得し、更なる外部成長へ

各種指標	第2期末	2012年公募増資	本募集	本募集後 ポートフォリオ(予定)
物件数	172物件	15物件	12物件	202物件
資産規模	3,344億円	234億円	216億円	3,896億円
NOI利回り	5.4%	6.0%	5.9%	5.5%

※上記の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の概況 (1)本投資法人の特徴及び運用状況 ③トラックレコードと本募集の意義 ／確かな歩み、確かな成長 <ポートフォリオ：収益性の高い物件を取得し、更なる外部成長へ>」をご参照ください。

LTVを低減し財務体質を強化

各種指標	第4期末（本募集前）	本募集後	
LTV	53.7%	50.9%（予定）	物件取得余力の拡大（見込）
平均支払金利	1.46%	適正なLTVコントロールを通じて平均支払金利の低減を目指す	

※上記の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の概況 (1)本投資法人の特徴及び運用状況 ③トラックレコードと本募集の意義 ／確かな歩み、確かな成長 <財務：LTVを低減し財務体質を強化>」をご参照ください。

安定分配に成長を加えた分配金戦略

分配準備積立金を活用し、分配金の安定化を図りながら、以下を含む諸要素を総合的に勘案して、増配を検討

- 実績当期純利益／口の当初予想からの超過額
- ポートフォリオ全体の賃料増減や稼働率の状況
- 手元資金の状況
- 運営費用
- 金融コストの状況
- 分配準備積立金の残高

分配金戦略

分配準備積立金取崩額を調整し、分配金を安定化

分配金戦略 適用実績（第4期）

（単位：円）

※上記の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の概況 (1)本投資法人の特徴及び運用状況 ③トラックレコードと本募集の意義 ／確かな歩み、確かな成長 <分配金：安定分配に成長を加えた分配金戦略>」をご参照ください。

3

今後の運用方針

外部成長

スポンサー開発物件の
パイプラインサポート

プリッジファンド等を用いた
第三者からの取得

ポートフォリオクオリティ及び収益力の維持・向上を目指す

パイプラインサポート：伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発の開発案件

▶本合併※1後取得済資産

物件数	戸数	取得価格
合計6物件	640戸	11,816百万円

▶取得予定資産

エリア	物件名	戸数	取得予定価格	NOI利回り
都心主要7区	レジディア九段下II	48戸	1,240百万円	5.3%
	レジディア大森II	90戸	1,620百万円	5.6%
	レジディア白金高輪	53戸	1,480百万円	5.2%
合計3物件		191戸	4,340百万円	5.4%

東京23区で進行中の伊藤忠商事等※2の賃貸住宅の開発・素地案件

建築確認後の開発案件※3
東京23区　6物件

＋

建築確認前の開発案件※3
東京23区　5物件

開発地		戸数（予定）
都心主要7区	品川区南品川	49戸
都心部	大田区大森北	65戸
	大田区南蒲田	110戸
	文京区本郷	47戸
	江東区亀戸	128戸
	大田区蒲田	148戸

※1 「本合併」については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の概況 (1)本投資法人の沿革及び運用状況 ①本投資法人の概要」をご参照ください。
※2 「伊藤忠商事等」とは、伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠都市開発株式会社を指します。
※3 伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠都市開発株式会社による2012年11月末現在の賃貸住宅の開発案件（建築確認前の開発案件を含みます。）の例であり、将来的に新たにこれらを本投資法人が取得する予定はありません。
※4 上記の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の概況 (2)今後の運用方針 ③外部成長戦略 (イ)パイプラインサポート：伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠都市開発株式会社開発案件」をご参照ください。

プリッジファンド：匿名組合出資を通じ、取得機会を確保

プリッジファンド	1号ファンド	2号ファンド	3号ファンド	4号ファンド	5号ファンド
物件数	5物件	4物件	3物件	6物件	5物件
取得（予定）物件優先交渉価格	92億円	45億円	35億円	86億円	71億円
NOI利回り	6.4%	6.5%	6.2%	6.1%	6.3%
備考	2012年公募増資で取得済み	上記合計 7物件/81億円/6.4% 本募集で取得予定		上記合計 11物件/158億円/6.2% 優先交渉権を保有	

※ 上記の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の概況 (2)今後の運用方針 ③外部成長戦略 (ロ)プリッジファンド：匿名組合出資を通じ、取得機会を確保」をご参照ください。

内部成長

スケールメリットを活かした
収益力の維持・向上を
目指す

リーシングマネジメント

・賃貸市場の分析
・空室期間の短縮
・礼金の収受

プロパティマネジメント

・運営費用の効率化
・計画的な修繕
・バリューアップ

テナントサービス

・RESIDIA ブランドの展開
・サービスプログラムの提供

※ 上記の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の概況 (2) 今後の運用方針 ②内部成長戦略」をご参照ください。

財務戦略

各期の返済額をコミットメントラインの極度額内で分散し、借換リスクを低減

※ 上記の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の概況 (2) 今後の運用方針 ③財務戦略 (イ) 安定的な財務運営」をご参照ください。

50～55%のLTV水準での安定的運用

※ 上記の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の概況 (2) 今後の運用方針 ③財務戦略 (イ) 安定的な財務運営」をご参照ください。

5

取得予定資産の詳細

取得予定資産分析

投資エリア別分析

	取得予定価格	鑑定価格対比	賃貸可能戸数	NOI利回り	築年数
取得予定資産全体	21,689百万円	95.4%	1,250戸	5.9%	3.9年
①P-91 レジディア目黒Ⅲ	950百万円	95.0%	31戸	5.3%	2.9年
②P-92 レジディア自由が丘Ⅱ	778百万円	87.9%	17戸	5.9%	5.2年
③P-93 レジディア九段下Ⅱ	1,240百万円	96.1%	48戸	5.3%	1.0年
④P-94 レジディア大森Ⅱ	1,620百万円	93.1%	90戸	5.6%	0.9年
⑤P-95 レジディア白金高輪	1,480百万円	94.3%	53戸	5.2%	0.8年
都心主要7区	6,068百万円	93.6%	239戸	5.4%	1.8年
⑥C-65 レジディアタワー上池袋	8,250百万円	98.9%	472戸	5.7%	3.8年
都心部	8,250百万円	98.9%	472戸	5.7%	3.8年
⑦R-45 レジディア北二条イースト	894百万円	92.4%	56戸	6.8%	6.9年
⑧R-46 レジディア心斎橋ウエスト	1,921百万円	93.7%	97戸	6.2%	5.9年
⑨R-47 レジディア丸の内	972百万円	96.2%	86戸	6.1%	6.0年
⑩R-48 レジディア札幌駅前	1,483百万円	86.7%	168戸	7.1%	5.9年
⑪R-49 レジディア御所東	1,227百万円	95.9%	57戸	6.2%	5.4年
⑫R-50 レジディア洛北	874百万円	97.3%	75戸	6.3%	4.8年
政令指定都市等	7,371百万円	93.1%	539戸	6.5%	5.8年

※ 上記の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の概況 (3)本募集後ポートフォリオの概要 ①取得予定資産の概要」をご参照ください。

取得先別分析

	スポンサーパイプライン	ブリッジファンド	その他
物件数	3物件	7物件	2物件
取得予定価格合計	4,340百万円	8,149百万円	9,200百万円
鑑定価格対比	94.3%	92.6%	98.5%
加重平均築年数	0.9年	5.8年	3.7年
稼働率	96.9%	97.6%	93.8%

※ 上記の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 事業の概況 (3)本募集後ポートフォリオの概要 ①取得予定資産の概要」をご参照ください。

主要資産の詳細

C-65　レジディアタワー上池袋　取得先:その他

本物件は、JR山手線「大塚」駅徒歩約11分に位置し、「タワー棟」、「パーク棟」、「アネックス棟」の3棟から構成されます。「タワー棟」は、シングルからファミリー向けの賃貸住宅と薬局やクリニック等の店舗施設、「パーク棟」は、高齢者向け優良賃貸住宅とファミリー向け賃貸住宅、「アネックス棟」は、フィットネスクラブと食品スーパーからそれぞれ構成され、周辺には公園も整備されるなど、多様な需要層を対象とする、生活利便性に優れた物件となっています。

タワー棟

用途	共同住宅・店舗
構造	鉄筋コンクリート造 22階建
賃貸可能戸数	住戸 399戸、店舗 3戸
建築時期	2009年5月

エリア	都心部
所在地	東京都豊島区
取得予定価格	8,250百万円
鑑定評価額	8,340百万円
NOI利回り	5.7%
賃貸可能戸数	472戸

パーク棟

用途	共同住宅
構造	鉄筋コンクリート造 8階建
賃貸可能戸数	68戸
建築時期	2009年2月

アネックス棟

用途	練習場・店舗
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付5階建
賃貸可能戸数	2戸
店舗テナント	セントラルスポーツ、ピーコックストア
建築時期	2008年9月

取得予定資産の詳細

ブリッジ2号ファンドからの取得

R-47 レジディア丸の内

エリア	政令指定都市等
所在地	愛知県名古屋市
取得予定価格	972百万円
鑑定評価額	1,010百万円
NOI利回り	6.1%
構造	鉄筋コンクリート造 15階建
賃貸可能戸数	86戸
建築時期	2007年1月

R-48 レジディア札幌駅前

エリア	政令指定都市等
所在地	北海道札幌市
取得予定価格	1,483百万円
鑑定評価額	1,710百万円
NOI利回り	7.1%
構造	鉄筋コンクリート造 地下1階付15階建
賃貸可能戸数	168戸
建築時期	2007年2月

R-49 レジディア御所東

エリア	政令指定都市等
所在地	京都府京都市
取得予定価格	1,227百万円
鑑定評価額	1,280百万円
NOI利回り	6.2%
構造	鉄筋コンクリート造 10階建
賃貸可能戸数	57戸
建築時期	2007年9月

R-50 レジディア洛北

エリア	政令指定都市等
所在地	京都府京都市
取得予定価格	874百万円
鑑定評価額	898百万円
NOI利回り	6.3%
構造	鉄筋コンクリート造 地下1階付5階建
賃貸可能戸数	75戸
建築時期	2008年3月

ブリッジ3号ファンド及びその他からの取得

P-92 レジディア自由が丘Ⅱ

エリア	都心主要7区
所在地	東京都世田谷区
取得予定価格	778百万円
鑑定評価額	885百万円
NOI利回り	5.9%
構造	鉄筋コンクリート造6階建
賃貸可能戸数	17戸
建築時期	2007年10月

R-45 レジディア北二条イースト

エリア	政令指定都市等
所在地	北海道札幌市
取得予定価格	894百万円
鑑定評価額	968百万円
NOI利回り	6.8%
構造	鉄筋コンクリート造15階建
賃貸可能戸数	56戸
建築時期	2006年3月

R-46 レジディア心斎橋ウエスト

エリア	政令指定都市等
所在地	大阪府大阪市
取得予定価格	1,921百万円
鑑定評価額	2,050百万円
NOI利回り	6.2%
構造	鉄筋コンクリート造13階建
賃貸可能戸数	97戸
建築時期	2007年2月

P-91 レジディア目黒Ⅲ　取得先：その他

エリア	都心主要7区
所在地	東京都目黒区
取得予定価格	950百万円
鑑定評価額	1,000百万円
NOI利回り	5.3%
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付10階建
賃貸可能戸数	31戸
建築時期	2010年1月

取得予定資産の詳細

スポンサーパイプラインからの取得

P-93 レジディア九段下Ⅱ

エリア	都心主要7区
所在地	東京都千代田区
取得予定価格	1,240百万円
鑑定評価額	1,290百万円
NOI利回り	5.3%
構造	鉄筋コンクリート造 12階建
賃貸可能戸数	48戸
建築時期	2012年1月

P-94 レジディア大森Ⅱ

エリア	都心主要7区
所在地	東京都品川区
取得予定価格	1,620百万円
鑑定評価額	1,740百万円
NOI利回り	5.6%
構造	鉄筋コンクリート造 15階建
賃貸可能戸数	90戸
建築時期	2012年3月

P-95 レジディア白金高輪

エリア	都心主要7区
所在地	東京都港区
取得予定価格	1,480百万円
鑑定評価額	1,570百万円
NOI利回り	5.2%
構造	鉄筋コンクリート造 10階建
賃貸可能戸数	53戸
建築時期	2012年3月

ブランド戦略

RESIDIA

RESIDENCE

「邸宅、官邸、公邸」

都心を中心に

175物件※保有

※ 本書の日付現在

＋

ARCADIA

「ギリシャ神話に由来する理想郷」

レジディア芝浦KAIGANの銘板

入居者サービス展開

RESIDIA × KAJITAKU

レジディアカスタマーサポート

24時間365日受付、ご入居者様専用のコールセンターを設置

レジディアブランド間の住み替えサポート

レジディアブランドの物件間での引越しの場合、礼金・仲介手数料は頂きません。そのため、入居者は引越時の初期コストを抑えることができます。

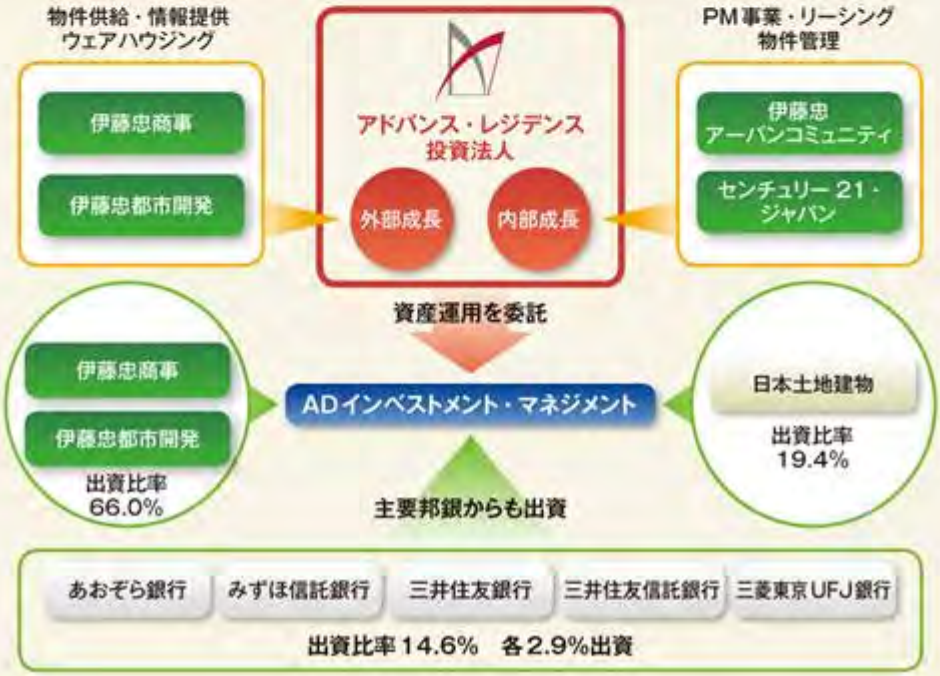
KAJITAKU —入居者サービス—

「カジタク」との提携による入居者向けサービス

※ 上記の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補足情報 1 事業の概況 (2)今後の運用方針 ②内部成長戦略 (ハ)テナントサービス<テナントサービスの具体的内容>」をご参照ください。

参考情報

投資口価格の推移

※ 2010年3月2日における東証REIT指数及び東証REIT住宅指数を、それぞれ同日の本投資法人の投資口価格終値「112,500円」に換算して、2012年11月末までの推移を記載しています。

スポンサーサポートの状況