【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】 | 2014 年 1 月 9 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<br>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<br>発行価額の総額：一般募集　11,830,260,000 円<br>売出価額の総額:オーバーアロットメントによる売出し　421,784,000 円 |

(注 1) 発行価額の総額は、2013 年 12 月 19 日（木）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、2013 年 12 月 19 日（木）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 2,000 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<br>（東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号） |

# 目　　次

頁


第一部　証券情報 …… 1
　第１　内国投資証券（投資法人債券を除く。） …… 1
　　１　募集内国投資証券 …… 1
　　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） …… 5
　第２　投資法人債券（短期投資法人債を除く。） …… 7
　第３　短期投資法人債 …… 7
　第４　募集又は売出しに関する特別記載事項 …… 7

第二部　参照情報 …… 10
　第１　参照書類 …… 10
　第２　参照書類の補完情報 …… 11
　　１　事業の概況 …… 11
　　２　第７期取得済資産及び取得予定資産の概要 …… 32
　　３　ポートフォリオの状況 …… 55
　　４　投資リスク …… 69
　　５　投資法人規約の変更 …… 101
　第３　参照書類を縦覧に供している場所 …… 103

第三部　特別情報 …… 104
　第１　内国投資証券事務の概要 …… 104
　第２　その他 …… 105

「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面 …… 107
投資法人の目的及び基本的性格並びに主要な経営指標等の推移 …… 108

# 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】

#### ⑴【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。）

#### ⑵【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。

#### ⑶【発行数】

58,000 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 2,000 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。

#### ⑷【発行価額の総額】

11,830,260,000 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、2013 年 12 月 19 日（木）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【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)　2014 年 1 月 22 日（水）から 2014 年 1 月 27 日（月）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】

2014 年 1 月 23 日（木）から 2014 年 1 月 24 日（金）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、繰り下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 2014 年 1 月 17 日（金）から 2014 年 1 月 27 日（月）までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、2014 年 1 月 22 日（水）から 2014 年 1 月 27 日（月）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 2014 年 1 月 22 日（水）の場合、申込期間は上記のとおり

② 発行価格等決定日が 2014 年 1 月 23 日（木）の場合、申込期間は
「2014 年 1 月 24 日（金）から 2014 年 1 月 27 日（月）まで」

③ 発行価格等決定日が 2014 年 1 月 24 日（金）の場合、申込期間は
「2014 年 1 月 27 日（月）から 2014 年 1 月 28 日（火）まで」

④ 発行価格等決定日が 2014 年 1 月 27 日（月）の場合、申込期間は
「2014 年 1 月 28 日（火）から 2014 年 1 月 29 日（水）まで」

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】

2014 年 2 月 3 日（月）

(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 11,830,260,000 円については、後記「第二部 参照情報 第 2 参照書類の補完情報　2 第 7 期取得済資産及び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。）の取得資金の一部に充当します。

なお、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 407,940,000 円）については、手元資金を取得予定資産の取得資金の一部に充当する予定であるため、当該充当による手元資金の減少分を補うため、手元資金に充当する予定です。

(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、2013 年 12 月 19 日（木）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 | | 58,000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、2014年2月4日（火）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）】

### (1)【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

### (2)【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

### (3)【売出数】

2,000 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 2,000 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。

### (4)【売出価額の総額】

421,784,000 円

(注) 売出価額の総額は、2013 年 12 月 19 日（木）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)【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。

### (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】

2014 年 1 月 23 日（木）から 2014 年 1 月 24 日（金）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】

2014年2月4日（火）

(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 2,000 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、2014 年 1 月 9 日（木）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 2,000 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、2014 年 2 月 26 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、2014 年 2 月 21 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 2014 年 2 月 21 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 2014 年 1 月 22 日（水）の場合、
「2014 年 1 月 25 日（土）から 2014 年 2 月 21 日（金）までの間」

② 発行価格等決定日が 2014 年 1 月 23 日（木）の場合、
「2014 年 1 月 28 日（火）から 2014 年 2 月 21 日（金）までの間」

③ 発行価格等決定日が 2014 年 1 月 24 日（金）の場合、
「2014 年 1 月 29 日（水）から 2014 年 2 月 21 日（金）までの間」

④ 発行価格等決定日が 2014 年 1 月 27 日（月）の場合、
「2014 年 1 月 30 日（木）から 2014 年 2 月 21 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)　本資産運用会社は、本書の日付現在本投資口を 400 口保有する本投資法人の投資主です。一般募集に関し、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 6 期（自 2013 年 2 月 1 日　至 2013 年 7 月 31 日）　2013 年 10 月 24 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 2013 年 10 月 24 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。なお、将来に関する事項については、その達成を保証するものではありません。

(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又は差が一致しない場合があります。

### 1 事業の概況

#### (1) 本投資法人の概要と本募集の意義

##### 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確保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。

＜安定的な収益を可能とする住宅系 J-REIT(注 1)最大のポートフォリオ(注 2)＞

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 第 7 期取得済資産及び取得予定資産の概要」記載の 11 物件（取得予定価格の合計 158 億円）の取得予定資産を取得することを予定しています。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 4,176 億円となり、物件数 221 物件、賃貸可能戸数 19,077 戸を有し、エンドテナントが非常に分散された、住宅系 J-REIT 最大のポートフォリオを形成します。また、賃貸住宅需要の強い東京 23 区内のシングル・コンパクト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、エリア分散及びタイプ別分散を併せて図ることによって、より安定的な収益確保を可能とするポートフォリオを形成しています。

(注 1) 住宅系 J-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)　資産規模（物件の取得（予定）価格の合計をいいます。以下同じです。）によります。また、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。

＜より安定的な分配を可能とする J-REIT 最大の分配準備積立金残高＞

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 339 億円(注)）を活用することにより、投資主還元として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分配金の希薄化時、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 6 期末現在における分配準備積立金の残高 343 億円から、第 6 期に係る分配金総額 57 億円のうち分配準備積立金残高から拠出した 4 億円を控除した金額を記載しています。

### ②　オファリング・ハイライト

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」を目指すことです。本合併当初より実施してきた低収益物件の売却と高収益物件の取得を通じた物件入替に一定の目途がついたことにより、第 4 期（2012 年 7 月期）からは、公募増資を中心とした運用資産の拡大を通じ、ポートフォリオ収益力の強化を進めてきました。本募集は、従前通り、収益性の高い物件を追加取得することによって、更なるポートフォリオ収益力の強化を図るとともに、新規物件の取得余力を十分に確保することを主な目的としたものであり、当期純利益/口(注 1)の向上に資するものと本投資法人は考えています。また、本募集後の 1 口当たり NAV(注 2)は増加する見込みであり、投資主価値の向上にも資するものと考えています。

(注 1)　当期純利益/口とは、当期純利益を期末時点における発行済投資口数で除したものをいいます。以下同じです。

(注 2)　本書において、1 口当たり NAV とは、保有物件の含み損益を加味し、支払分配金額を控除した 1 口当たり純資産額をいい、本募集後の 1 口当たり NAV については、以下に記載する方法で算出しています。以下同じです。

「（第 6 期末現在の純資産額＋含み損益－第 6 期に係る支払分配金総額＋エクイティ調達額）÷（第 6 期末発行済投資口数＋一般募集による新規発行口数＋本件第三者割当による新規発行口数）」

エクイティ調達額＝一般募集における発行価額の総額 11,830 百万円＋本件第三者割当における発行価額の総額 407 百万円

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は、2013 年 12 月 19 日（木）現在の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、発行価額を本投資口 1 口当たり 203,970 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、一般募集若しくは本件第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合には、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は前記よりも減少することとなり、実際の本募集後の 1 口当たり NAV は前記よりも低くなる可能性があります。逆に、

実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、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は前記よりも増加することとなり、実際の本募集後の 1 口当たり NAV は前記よりも高くなる可能性があります。また、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がなされないこととなった場合には、本件第三者割当における発行価額の総額及び本件第三者割当による新規発行口数は前記よりも減少することとなり、実際の本募集後の 1 口当たり NAV は前記より変動する可能性があります。

「含み損益」とは、期末時点については、当該期末に保有する資産に係る期末鑑定評価額から期末帳簿価格を控除した金額をいい、第 7 期取得済資産（以下に定義します。）及び取得予定資産については、取得時の鑑定評価額から取得（予定）価格を控除した金額をいい、本募集後については、第 6 期末の保有資産に係る第 6 期末現在の含み損益、各第 7 期取得済資産に係る各取得時点における含み損益及び取得予定資産に係る取得時点の含み損益を合計して算出しております。含み損益の額は必ずしも実現するものではありません。なお、含み損益の額が正の場合は「含み益」といい、負の場合は「含み損」といいます。以下同じです。

＜ポートフォリオ収益力の向上に資する資産の着実な積み増し＞

本投資法人は、第 3 期（2012 年 1 月期）末現在において 173 物件（取得価格の合計 3,418 億円）の不動産等を保有していました。その後、2012 年 2 月及び 2013 年 2 月に行った公募増資（以下、それぞれ「2012 年公募増資」及び「2013 年公募増資」といいます。）等を通じて、着実に外部成長を遂げてきました。また、第 7 期（2014 年 1 月期）において、本書の日付までに、取引金融機関との良好な関係を活かし、借入金により、6 物件（取得価格の合計 79 億円）を取得しました（以下「第 7 期取得済資産」といいます。）。本募集後においては、取得予定資産を取得することにより、本投資法人の資産規模は 221 物件（取得（予定）価格の合計 4,176 億円）（以下「本募集後ポートフォリオ」といいます。）に拡大することが見込まれます。

また、第 3 期（2012 年 1 月期）に 5.3%であった本投資法人の保有資産全体の NOI 利回り(注 1)（以下「ポートフォリオ NOI 利回り」といいます。）は、公募増資等にて調達した資金にて、ポートフォリオ NOI 利回りより高い NOI 利回りの資産を積み増すことにより、本募集後、5.5%に上昇する見込みです。

さらに、第 3 期（2012 年 1 月期）末現在の本投資法人の保有資産における含み益は 3 億円でしたが、本投資法人が鑑定評価額を下回る金額での物件取得を継続したこと、また、不動産売買市場におけるキャップレートが低下傾向にあること等の要因によって、第 6 期（2013 年 7 月期）末現在における含み益は 140 億円まで拡大しています。本募集で得た資金等で取得する予定の物件についても、いずれも鑑定評価額を下回る価格での取得が実現する見込みであることから、本募集後における含み益は 164 億円に増加する見込みです。

(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÷期末帳簿価格の合計×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。

2012 年公募増資及び 2013 年公募増資については、各公募増資の手取金等で取得した資産に係る「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÷取得価格の合計×100」を、本募集（第 7 期取得済資産を含む）については、取得予定資産及び第 7 期取得済資産に係る「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、それぞれ記載しています。

本募集後（見込）については、「（第 6 期末ポートフォリオに係る年換算実績 NOI の合計＋第 7 期取得済資産及び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 6 期末ポートフォリオに係る期末帳簿価格の合計＋第 7 期取得済資産及び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)　2012 年公募増資及び 2013 年公募増資における「含み損益」は、各公募増資における取得資産に係る取得時点の鑑定評価額から取得価格を控除して算出しています。

＜十分な取得余力の確保を目指した LTV(注 1)水準の低位維持＞

前記のとおり、本投資法人は資産規模の拡大を進めつつも、有利子負債比率の低減を進めてきました。第 6 期（2013 年 7 月期）末現在において、鑑定 LTV は 52.4%、総資産 LTV は 51.2%であり、巡航 LTV としている 50%～55%のレンジにおいて、低水準に保たれています。なお、本募集後の LTV(注 2)は、鑑定 LTV52.0%、総資産 LTV51.1%を維持する見込みであり、引き続き、取得余力を十分に確保することができると考えています。本募集後の鑑定 LTV ベース 55%までの取得余力は、280 億円となる見込みです(注 3)。

(注 1)　LTV は、以下の計算式により求め、小数点以下を四捨五入して記載しています。以下同じです。

鑑定 LTV＝（借入金＋投資法人債）（※）÷鑑定評価額の合計×100

総資産 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

（※）　借入金及び投資法人債の合計を「借入金等」といいます。以下同じです。

(注 2)　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。）。

鑑定 LTV=（本書の日付現在の借入金等の総額 218,552 百万円＋追加借入金額 4,196 百万円－借入金等減少見込額 443 百万円）÷本募集後の鑑定評価額の合計の見込額 427,163 百万円

総資産 LTV=（本書の日付現在の有利子負債の総額 218,560 百万円＋追加借入金額 4,196 百万円－有利子負債減少見込額 443 百万円）÷本募集後の総資産見込額 434,861 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 16,434 百万円－エクイティ調達額 12,238 百万円

借入金等減少見込額は、本書の日付以降本募集後までの間に、最終弁済期限又は償還期限が到来する借入金等（合計 17,502 百万円）については合計 17,062 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の、また、分割約定弁済期限が到来する借入金等（合計 3 百万円）については約定どおり弁済された場合の、当該期間における借入金等の減少見込み額です。また、有利子負債減少見込額は、本書の日付以降本募集後までの間に、最終弁済期限又は償還期限が到来する有利子負債（合計 17,502 百万円）については合計 17,062 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の、また、分割約定弁済期限が到来する有利子負債（合計 3 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 6 期末現在の総資産額 410,989 百万円＋第 6 期末から本書の日付までの借入金等調達額 17,860 百万円＋取得予定資産取得に伴う資金調達額 16,434 百万円－第 6 期末から本書の日付までの有利子負債返済額 9,569 百万円－第 6 期末から本書の日付までの分配準備積立金取崩額 408 百万円－有利子負債減少見込額 443 百万円

エクイティ調達額＝一般募集における発行価額の総額 11,830 百万円＋本件第三者割当における発行価額の総額 407 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 16,434 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 11,830 百万円及び 407 百万円を見込んでいます。これらの金額は 2013 年 12 月 19 日（木）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 203,970 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。

(注 3) 取得余力は、本投資法人が本書の日付現在巡航 LTV としている 50%から 55%までのレンジにおいて、鑑定 LTV の上限 55%を前提とし、かかる前提のもと、借入金等による資金調達のみで新規の物件を取得することを想定した場合における新規物件取得可能額をいい、本投資法人が一定の仮定のもとに算出した試算値です。

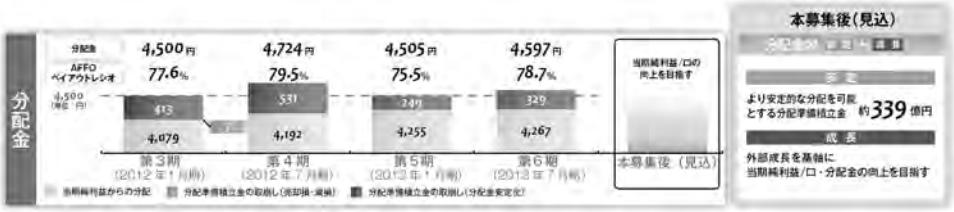
＜安定分配の維持及び当期純利益/口の持続的な成長＞

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/口の向上に努めており、第 4 期（2012 年 7 月期）より新たな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(注 1)の当初予想（直前期の決算短信において公表した予想値をいいます。）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（2012 年 7 月期）以降の実績として、1 口当たり分配金はいずれも 4,500 円を上回る水準を達成しています。

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。

また、AFFO（Adjusted Funds From Operation）ペイアウトレシオ(注 2)は、第 3 期（2012 年 1 月期）以降、75%~80%の範囲内で推移しており、第 6 期（2013 年 7 月期）においては 78.7%と住宅系 J-REIT の中で高い水準を維持しています。




(注 1) 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。以下同じです。

(注 2) AFFO ペイアウトレシオについては、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。
「分配金総額÷（当期純利益－不動産売却益+不動産売却損+減損損失+減価償却費－資本的支出）」

(注 3) 分配準備積立金の取崩し（売却損・減損）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。

＜1 口当たり NAV の成長＞

本投資法人は、分配金の安定及び成長を図るとともに、1 口当たり NAV の上昇も目指します。本募集等を通じ、保有資産の含み益を拡大させること等により、1 口当たり NAV は 168,001 円に増加する見込みであり、今後についても、1 口当たり NAV の成長を目指すことで、投資主価値の極大化を推進していきます。

(注) 各期末時点における 1 口当たり NAV については、以下に記載する方法で算出しています。以下同じです。
「(各期末現在の純資産額＋含み損益－各期に係る支払分配金総額) ÷各期末発行済投資口数」

### ⑵ 今後の運用方針　～全力前進と次なる成長への布石

#### ①　外部成長戦略

足許、不動産売買市場における取引参加者は増加傾向にあり、かつその物件取得意欲は旺盛であることから、優良物件に関する取得競争は引き続き厳しい状況が続くものと考えられます。本投資法人においては、東京 23 区内の開発物件を中心としたスポンサーからの物件供給に加え、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やブリッジファンド(注 1)の活用（匿名組合出資持分の取得を通じた、同ファンド運用物件の取得に関する優先交渉権(注 2)の確保）等、多様な取得手段を用いることで、引き続き、収益性の高い物件の取得機会を逸することなく外部成長の実現に努め、ポートフォリオの収益力の維持向上を目指します。

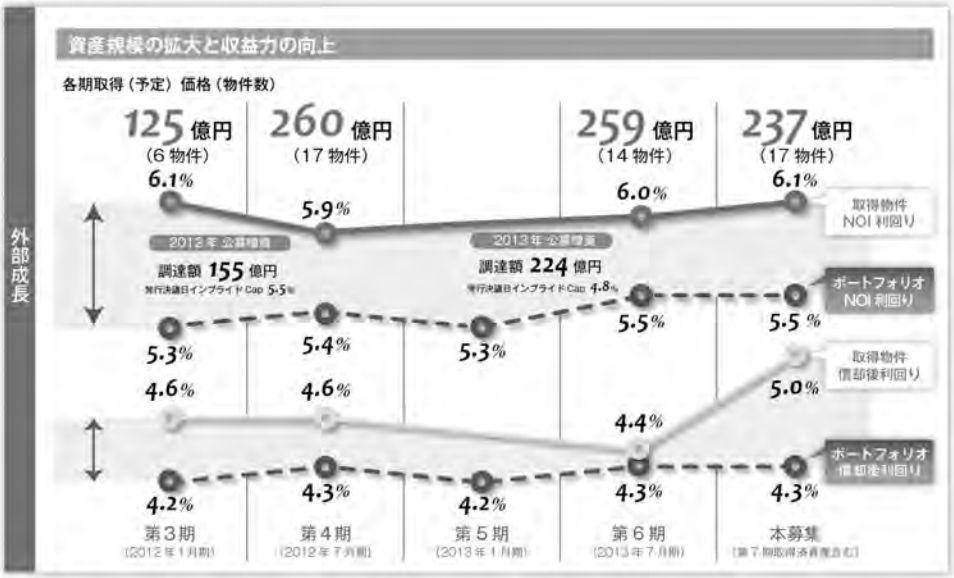
(注 1)　ブリッジファンドとは、本投資法人が匿名組合出資持分を保有する匿名組合の営業者であって、本投資法人がその運用資産に係る優先交渉権を取得しているものをいいます。以下同じです。

(注 2)　一定の内容の優先的な交渉を出来る権利であり、物件を取得する義務を負うものではありません。以下同じです。

（イ）　資産規模の拡大と収益力の向上

アベノミクスによるデフレ脱却期待等により、不動産売買市場におけるキャップレートは低下傾向にありますが、本投資法人ではポートフォリオ収益力の維持向上を目指した物件取得に努め、一定規模の外部成長を継続的に実現してきました。

物件取得に際しては、ポートフォリオ NOI 利回り及びポートフォリオ償却後利回り(注 1)を意識しており、第 3 期以降、各期において取得した物件の取得物件 NOI 利回り(注 2)及び取得物件償却後利回り(注 3)は、当該期におけるポートフォリオの各利回りを上回っています。これにより、第 3 期（2012 年 1 月期）末において 5.3%であったポートフォリオ NOI 利回りは、第 6 期（2013 年 7 月期）末において 5.5%まで上昇し、本募集後においても 5.5%を維持することが見込まれています。また、第 3 期（2012 年 1 月期）末において 4.2%であったポートフォリオ償却後利回りも、第 6 期（2013 年 7 月期）末において 4.3%まで上昇し、本募集後においても 4.3%を維持することが見込まれており、ポートフォリオ収益力の向上を実現しています。




(注 1)　「ポートフォリオ償却後利回り」は、以下の計算式により求め、小数点第 2 位を四捨五入して算出しています。

各期末ポートフォリオに係る「（年換算実績 NOI の合計－年換算減価償却費の合計）÷期末帳簿価格の合計×100」

ただし、「本募集」の数値については、以下の計算式を用いています。

「（第 6 期末ポートフォリオに係る年換算実績 NOI の合計＋第 7 期取得済資産及び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 6 期末ポートフォリオに係る期末帳簿価格の合計＋第 7 期取得済資産及び取得予定資産に係る取得（予定）価格の合計）×100」

(注 2)　「取得物件 NOI 利回り」は、以下の計算式により求め、小数点第 2 位を四捨五入して算出しています。

各期において取得した各資産又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）÷各期における取得（予定）価格合計×100」

(注 3)　「取得物件償却後利回り」は、以下の計算式により求め、小数点第 2 位を四捨五入して算出しています。

各期において取得した各資産又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－減価償却費（※）の合計）÷各期における取得（予定）価格合計×100」

（※）　各取得資産に係る減価償却費は、各取得時点において、本投資法人の運用資産と同じく、定額法により本投資法人が一定の仮定のもとに算出した試算値です。

(注 4)　上記表における 2012 年公募増資及び 2013 年公募増資に係る「発行決議日インプライド Cap」は、以下の計算式により求め、小数点第 2 位を四捨五入して算出しています。

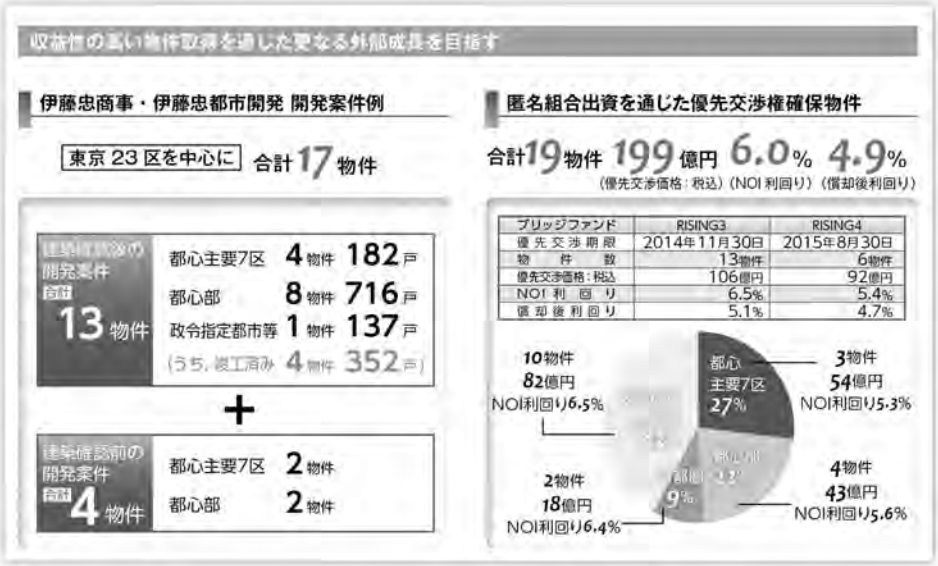
「直前期の年換算 NOI 実績÷（直前期末時点の有利子負債額＋発行決議日の本投資法人の投資口時価総額+直前期末時点の預り敷金及び保証金+直前期末時点の信託預り敷金及び保証金）」

（ロ）　収益性の高い物件取得を通じた更なる外部成長を目指す

今後の外部成長についても、開発物件を中心としたスポンサーからの物件供給に加え、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やブリッジファンドの活用（匿名組合出資持分の取得を通じた、同ファンド運用物件の取得に関する優先交渉権の確保）等、多様な取得手段を用いることで、収益性の高い物件を取得し、更なる外部成長を目指します。

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及び伊藤忠都市開発株式会社の 2013 年 11 月末日現在における賃貸住宅開発例(注 1)としては、建築確認後の開発案件で、都心主要 7 区において 4 物件、都心部に 8 物件、更に政令指定都市等において 1 物件の合計 13 物件（うち、竣工済みは 4 物件）、建築確認前の開発案件で、都心主要 7 区において 2 物件、都心部において 2 物件の合計 4 物件、併せて 17 物件があります。

本投資法人による匿名組合出資を通じて優先交渉権を確保している物件は、RISING3(注 2)及び RISING4(注 3)の 2 つのブリッジファンドにて、合計 19 物件（優先交渉価格の合計 199 億円（消費税込）、NOI 利回り(注 4)6.0%、償却後利回り(注 5)4.9%）があります。




(注 1) 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 2013 年 11 月末日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。なお、上記の建築開発前の開発案件（合計 4 物件）については、2013 年 11 月末日現在において、伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠都市開発株式会社は、いずれも開発を進めるために必要となる土地の取得を完了しております。

(注 2) 「RISING3」とは、ブリッジファンドである合同会社 RISING3 をいいます。本投資法人は、合同会社 RISING3 の匿名組合出資持分 3,280 百万円のうち、10%にあたる 328 百万円を出資しています（本投資法人が合同会社 RISING3 と締結している匿名組合契約において、匿名組合員に対して分配した金銭の額が、匿名組合員に対し分配すべき利益の額を超過している場合、その超過額については出資金が減少することと定められていますが、上記出資持分金額及び出資額においては、出資金の減少分を考慮しない数値を記載しているため、一部現況と異なります。）。合同会社 RISING3 は、グランエターナ仙台一番町、グランエターナ練馬、グランエターナ相模原、グランエターナ京都岡崎、グランエターナ岡山、リフェスタ警固、ビブレス札幌駅、ビブレス桑園、ルミエール横濱馬車道、プレミネンテパーク薬院大通、プレミネンテパーク博多 EAST、プレミネンテパーク舞鶴Ⅱ及びプレミネンテパーク高宮の 13 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 13 物件に係る優先交渉権を、2013 年 3 月 28 日及び同年 10 月 29 日に取得しています。

(注 3)　「RISING4」とは、ブリッジファンドである合同会社 RISING4 をいいます。本投資法人は、合同会社 RISING4 の匿名組合出資持分 2,540 百万円のうち、10%にあたる 254 百万円を出資しています（本投資法人が合同会社 RISING4 と締結している匿名組合契約において、匿名組合員に対して分配した金銭の額が、匿名組合員に対し分配すべき利益の額を超過している場合、その超過額については出資金が減少することと定められていますが、上記出資持分金額及び出資額においては、出資金の減少分を考慮しない数値を記載しているため、一部現況と異なります。）。合同会社 RISING4 は、チェスターコート御茶ノ水、チェスターハウス岩本町、チェスターハウス品川、チェスターコート浅草橋、チェスターハウス秋葉原及びチェスターハウス吾妻橋の 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、2013 年 6 月 27 日に取得しています。

(注 4)　「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。なお、合計欄においても、上記に準じています。

各ブリッジファンドにおける各運用資産に係る「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（消費税抜：消費税 8%想定）の合計×100」

(注 5)　「償却後利回り」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。なお、合計欄においても、上記に準じています。

各ブリッジファンドにおける各運用資産に係る「（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－各運用資産に係る減価償却費（※）年額の合計）÷優先交渉価格（消費税抜：消費税 8%想定）の合計×100」

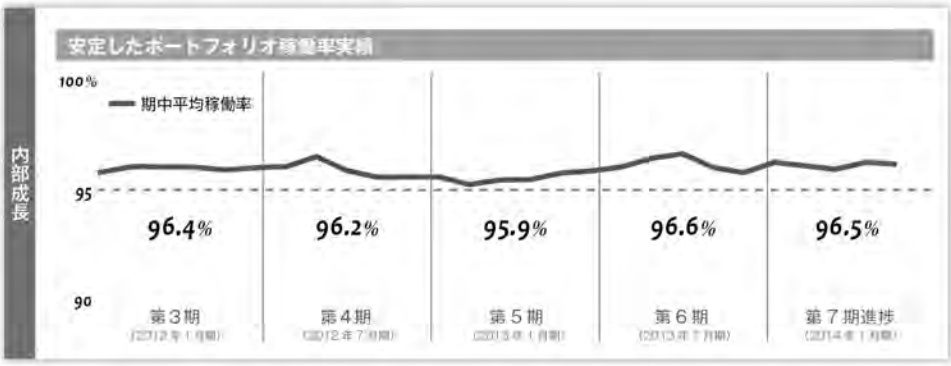
（※）　各運用資産に係る減価償却費は、本投資法人の既存運用資産と同じく、定額法により本投資法人が一定の仮定のもとに算出した試算値です。以下同じです。

(注 6)　「主要都心 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。以下同じです。

## ②　内部成長戦略

### （イ）　安定したポートフォリオ稼働率実績

ポートフォリオ稼働率(注)は、第 3 期（2012 年 1 月期）以降、96.0%前後の高い水準を維持しています。第 6 期（2013 年 7 月期）の期中平均稼働率は 96.6%となり、合併来の最高水準を達成しました。また、第 7 期（2014 年 1 月期）においても、2013 年 10 月末までの各月末時点における稼働率はいずれも 96%を超過しており、同時点までの期中平均稼働率は 96.5%と、引き続き高い水準を維持しています。




(注)　月末時点の稼働率は、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の合計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。

（ロ） 着実な運用により、NOI の維持向上を目指す

今後の運用方針としては、高い稼働率の維持とともに、新規テナントの入居時における礼金収入の増加やその募集経費の削減に努めることで、物件収益力の維持向上を図ります。また、保有物件の競争力を維持向上することを目的として、本資産運用会社のエンジニアリング部を中心に、計画的に、大規模修繕工事や室内設備の入替え、間取り及び仕様の変更等を通じたバリューアップ工事等に取り組んでいきます。なお、本資産運用会社は、今後の運用期間経過に伴い、それら工事の重要性が極めて高くなっていくものと考え、2013 年 8 月 5 日付で、J-REIT の資産運用会社としては初めて一級建築士事務所の登録（東京都知事登録第 58856 号）を行いました。これにより、本資産運用会社のエンジニアリング体制の強化が図られるとともに、本資産運用会社が一定の技術水準を有していることを証明することにも繋がり、結果として本投資法人に対するステークホルダーからの信頼をより高めることにも繋がると考えます。

（ハ） ブランド戦略

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 194 物件（本投資法人保有物件数。名称変更予定の 5 物件を含みます。）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。

③　財務戦略

（イ）　安定した財務基盤の構築

本投資法人は、既存借入金等の借り換えを通じて金融費用の削減を進めるとともに、長期安定分配の実現という観点から、借入金等の返済期限の長期化及び調達金利の固定化を進めてきました。この結果、第 6 期（2013 年 7 月期）末現在における借入金等の平均残存年数(注 1)は 3.8 年、平均支払金利(注 2)は 1.28%、長期固定化比率(注 3)は 93%となっており、今後の財務戦略においても、財務安定性の維持向上を重視した資金調達を進めていく方針です。

(注 1)　平均残存年数については、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 2)　平均支払金利については、金利スワップによる固定化効果反映後の支払金利をもとにしています。なお、金利スワップ契約の元本とヘッジ対象借入の元本が異なる場合にはそのスワップ契約元本はヘッジ対象借入の元本を上限としています。以下同じです。

(注 3)　長期固定化比率については、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借入金等のうち、その当初調達期間が 1 年超の借入金等のみを対象として算出しています。また、金銭消費貸借契約に基づく金利が変動金利であっても、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においては、当該ヘッジがなされている部分を固定金利による借入金とみなして算出しています。

（ロ）　将来の金利上昇に備え、長期化・固定化を推進

本投資法人は、前述の返済期限長期化及び金利固定化を更に進めるため、2013 年においては、住宅系 J-REIT では初めてとなる年限 10 年の投資法人債 30 億円及び年限 12 年の投資法人債 20 億円を起債しました。このような取り組みは、金利上昇をはじめとした将来の資金調達環境変化に備えることを目的としたものであり、今後も長期化・固定化を意識した資金調達を行っていきます。

（ハ）財務の状況

2013 年 11 月末日現在

| | | | |
|---|---|---|---|
| 借入金残高(注 1) | 180,852 百万円 | 平均支払金利 | 1.26% |
| 投資法人債残高 | 35,000 百万円 | 平均残存年数 | 3.9 年 |
| 借入金等合計(注 1) | 215,852 百万円 | | |
| 担保・保証の状況 | 無担保・無保証 | 取引金融機関数 | 23 社 |
| 固定調達比率(注 2) | 92.1% | 長期調達比率(注 3) | 100% |

(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。

＜格付けの状況＞

格付機関による本投資法人の信用格付の状況は以下の通りです。2013 年 11 月 8 日付で、株式会社日本格付研究所（JCR）から取得している長期発行体格付 AA-の格付けの見通しが安定的からポジティブに変更されました。

なお、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 | 2013 年 11 月末日現在 |
|---|---|
| 株式会社日本格付研究所<br>（JCR） | 長期発行体格付：<br>AA-（ポジティブ） |
| 株式会社格付投資情報センター<br>（R&I） | 発行体格付：<br>A＋（安定的） |

＜バンクフォーメーション＞

**3メガバンク・3信託銀行を含む、**
**23社のレンダー構成**

▷株式会社七十七銀行と新規取引を開始 (2013年9月)

2013年11月末現在

| 借入先 | 借入残高（億円） | 残高割合（%） |
|---|---|---|
| 三井住友信託銀行株式会社 | 275 | 15.3 |
| 株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行 | 275 | 15.2 |
| 株式会社みずほ銀行 | 177 | 9.8 |
| 株式会社三井住友銀行 | 177 | 9.8 |
| 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 | 156 | 8.7 |
| 株式会社日本政策投資銀行 | 141 | 7.8 |
| 株式会社あおぞら銀行 | 125 | 6.9 |
| みずほ信託銀行株式会社 | 96 | 5.3 |
| 株式会社りそな銀行 | 91 | 5.1 |
| 農林中央金庫 | 65 | 3.6 |
| 株式会社福岡銀行 | 50 | 2.8 |
| 株式会社新生銀行 | 34 | 1.9 |
| 太陽生命保険株式会社 | 30 | 1.7 |
| 株式会社西日本シティ銀行 | 25 | 1.4 |
| 東京海上日動火災保険株式会社 | 15 | 0.8 |
| 三井住友海上火災保険株式会社 | 10 | 0.6 |
| 株式会社山口銀行 | 10 | 0.6 |
| 株式会社東京都民銀行 | 10 | 0.6 |
| 株式会社群馬銀行 | 10 | 0.6 |
| 株式会社香川銀行 | 10 | 0.6 |
| 株式会社広島銀行 | 10 | 0.6 |
| 株式会社伊予銀行 | 6 | 0.3 |
| 株式会社七十七銀行 | 5 | 0.3 |
| 合計 | 1,808 | 100.0 |

(注 1)　比率については、2013 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、億円未満を切り捨てて記載しています。

＜投資法人債一覧＞

| 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 |
| アドバンス・レジデンス投資法人第 19 回無担保投資法人債 | 3,000 |
| アドバンス・レジデンス投資法人第 20 回無担保投資法人債 | 2,000 |
| 投資法人債合計 | 35,000 |

④　投資主利益に連動する資産運用報酬体系の導入

本投資法人は、2013 年 10 月 25 日に開催した第 2 回投資主総会において、資産運用報酬に関し、現行の報酬体系に比べ、より投資主利益に連動する報酬体系の導入を目的として、その体系変更（以下「本変更」といいます。）について承認可決を得ており、第 8 期（2014 年 7 月期）より本変更が適用される予定です。本変更を通じて、運用資産残高に連動する報酬の比率を下げ、業績に連動する報酬の比率を高めるとともに、新たに「1 口当たり利益」に連動する報酬を導入することにより、本投資法人の投資主利益最大化を常に目指す資産運用会社の基本方針を明確にするとともに、その実現に向けた更なる運用の強化を図ります。変更の概要は以下のとおりです。

**変更後**

| 報酬区分 | 報酬計算対象 | 上限料率 |
|---|---|---|
| 報酬Ⅰ | 総資産額（前期末） | × 0.20% |
| 報酬Ⅱ | NOI※1 | × 3.00% |
| 報酬Ⅲ | （報酬Ⅰ＋Ⅱ）×調整後EPU※2 | × 0.008%(注) |
| 取得報酬 | 取得価格 | × 1.00% |
| 譲渡報酬 | 譲渡価格 | × 0.50% |
| 合併報酬 | 承継資産の評価額 | × 0.50% |

変更なし

**変更前**

| 報酬区分 | 報酬計算対象 | 上限料率 |
|---|---|---|
| 基本報酬 | 総資産額（前期末） | × 0.40% |
| インセンティブ報酬 | 税引前当期純利益※3 | × 3.00% |
| 取得報酬 | 取得価格 | × 1.00% |
| 譲渡報酬 | 譲渡価格 | × 0.50% |

(注)　報酬Ⅲの総額は、上記の報酬計算対象に上限料率 0.008%を乗じた額が上限となりますが、EPU が 4,500 円までの部分については 0.005%を上限料率とします。

※1　NOI=不動産賃貸事業収入合計から不動産賃貸事業費用合計（減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）を控除した金額

※2　調整後 EPU=報酬Ⅲの金額を控除する前の当該営業期間に係る当期純利益 / 当該決算日における発行済投資口数

※3　税引前当期純利益=インセンティブ報酬控除前で、繰越欠損金がある時はその金額を補填した後の金額

### (3) 第 7 期（2014 年 1 月期）取得済資産及び取得予定資産の詳細

＜第 7 期（2014 年 1 月期）取得済資産及び取得予定資産の分析＞

| | 取得（予定）価格（百万円） | 鑑定価格対比（%） | 賃貸可能戸数（戸） | NOI 利回り（%） | 償却後利回り（%） | 築年数（年） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 7 期取得済資産 | | | | | | |
| P-96　レジディア中落合 | 3,656 | 94.5 | 187 | 5.3 | 4.7 | 5.9 |
| C-66　レジディア高島平 | 502 | 90.5 | 45 | 6.0 | 5.1 | 6.9 |
| C-67　レジディア志村坂上 | 580 | 91.6 | 44 | 5.8 | 5.1 | 6.9 |
| C-68　レジディア志村坂上Ⅱ | 1,093 | 87.4 | 94 | 6.2 | 5.5 | 6.9 |
| C-69　レジディア志村坂上Ⅲ | 411 | 90.1 | 36 | 6.0 | 5.2 | 6.9 |
| R-52　レジディアタワー仙台 | 1,705 | 97.4 | 67 | 6.2 | 4.8 | 6.0 |
| 第 7 期取得済資産 小計 | 7,947 | 93.3 | 473 | 5.7 | 4.9 | 6.2 |
| 取得予定資産 | | | | | | |
| P-97　レジディア中目黒Ⅱ | 1,119 | 92.5 | 50 | 5.3 | 4.6 | 7.4 |
| P-98　アルティスコート南青山 | 1,720 | 96.1 | 23 | 5.0 | 4.6 | 5.5 |
| P-99　レジディア四谷三丁目 | 2,090 | 86.0 | 90 | 5.8 | 5.0 | 4.7 |
| C-70　レジディア池袋ウエスト | 1,115 | 94.5 | 72 | 5.7 | 4.6 | 6.2 |
| C-71　レジディア大島 | 1,282 | 95.7 | 87 | 5.6 | 4.5 | 6.1 |
| R-53　レジディア東桜Ⅱ | 2,862 | 84.7 | 127 | 6.8 | 5.4 | 7.9 |
| R-54　レジディア榴岡 | 1,796 | 89.8 | 168 | 6.9 | 5.3 | 7.2 |
| R-55　レジディア神戸元町 | 1,052 | 92.3 | 85 | 6.4 | 4.9 | 6.9 |
| R-56　レジディア仙台本町 | 1,117 | 84.0 | 105 | 7.1 | 5.6 | 6.6 |
| R-57　レジディア仙台原ノ町 | 593 | 83.8 | 72 | 7.5 | 5.5 | 6.3 |
| R-58　レジディア南一条イースト | 1,062 | 92.3 | 85 | 6.6 | 4.8 | 6.0 |
| 取得予定資産 小計 | 15,808 | 89.5 | 964 | 6.2 | 5.0 | 6.5 |
| 第 7 期取得済資産及び取得予定資産 合計 | 23,755 | 90.8 | 1,437 | 6.1 | 5.0 | 6.4 |

(注 1)　第 7 期取得済資産（R-96　レジディア中落合を除きます。）及び取得予定資産（P-98　アルティスコート南青山、C-70　レジディア池袋ウエスト、R-54　レジディア榴岡、R-55　レジディア神戸元町を除きます。）については、本書の日付以後に名称の変更を予定しているため、本書における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、本書の日付現在における物件名は、ソラティーオ高島平、プレトラン、カーサ・ベルデ志村坂上、カーサ・トレス、DIARIO 五橋、プレイアデ中目黒、シティヴィラージ四谷三丁目Ⅱ、フォレシティ大島、N.S.ZEAL 東桜、ヒューマンハイム本町、サンヴァーリオ原ノ町駅前及びアジリア札幌大通東です。

(注 2)　「取得予定価格」は、単位未満を切り捨てて記載しています。下記＜エリア別分析＞において同じです。

(注 3)　「鑑定価格対比」は、取得（予定）価格の鑑定評価額に対する比率を、小数点第 2 位を四捨五入して記載しています。下記＜エリア別分析＞において同じです。

(注 4)　「NOI 利回り」については、第 7 期取得済資産及び取得予定資産に係る「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。なお、合計欄及び下記＜エリア別分析＞においても、上記に準じています。

(注 5)　「償却後利回り」は、第 7 期取得済資産及び取得予定資産に係る「(鑑定評価書における直接還元法の年間 NOI－減価償却費（※）年額）÷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。なお、合計欄及び下記＜エリア別分析＞においても、上記に準じています。

（※）　第 7 期取得済資産及び取得予定資産に係る減価償却費は、各取得時点において、本投資法人の既存運用資産と同じく、定額法により本投資法人が一定の仮定のもとに算出した試算値です。以下同じです。

(注 6)　「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。下記＜エリア別分析＞において同じです。

(注 7)　NOI 利回り、償却後利回り及び築年数に係る第 6 期末ポートフォリオの実績は、それぞれ、5.5%、4.3%及び 8.5 年であり、第 7 期取得済資産及び取得予定資産合計は、対第 6 期末ポートフォリオ実績比で、それぞれ、＋0.6%、＋0.7%、－2.1 年となります。ただし、築年数に係る第 6 期末ポートフォリオの実績は第 6 期（2013 年 7 月期）末現在の築年数を前提としています。

(注 8)　第 7 期取得済資産は、その他（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、伊藤忠都市開発株式会社及びブリッジファンド以外の取得先をいいます。）から取得しています。取得予定資産のうち、P-97　レジディア中目黒Ⅱ、P-98　アルティスコート南青山、C-71　レジディア大島、R-53　レジディア東桜Ⅱ、R-56　レジディア仙台本町及び R-57　レジディア仙台原ノ町については、RISING（ブリッジファンドである合同会社 RISING をいいます。）からの取得となり、その他の取得予定資産については、RISING2（ブリッジファンドである合同会社 RISING2 をいいます。）からの取得となります。

＜エリア別分析＞

| | 取得（予定）価格（百万円） | 鑑定価格対比（%） | 賃貸可能戸数（戸） | NOI 利回り（%） | 償却後利回り（%） | 築年数（年） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 都心主要 7 区 | 8,585 | 92.3 | 350 | 5.4 | 4.8 | 5.7 |
| 都心部 | 4,983 | 92.0 | 378 | 5.8 | 4.9 | 6.5 |
| 政令指定都市等 | 10,187 | 88.9 | 709 | 6.7 | 5.2 | 6.9 |

＜学生マンションの取得及びオペレーショナルアセットの運用実績＞

第 7 期取得済資産のうち、以下の 4 物件は「学生マンション」になります。

これらの物件の鑑定評価書によれば、いずれも、要旨、「都営地下鉄三田線「志村坂上」駅（「C-66 レジディア高島平」のみ同線「高島平」駅）から徒歩圏内に位置し、交通利便性は良好です。同沿線には、「東洋大学」、「大正大学」、「大東文化大学」、「日本大学」、「専修大学」をはじめとした複数の大学が存在し、それら大学キャンパスへのダイレクトアクセスが可能です。また、駅前及び徒歩圏内には、スーパーマーケットやコンビニエンスストア、銀行、商店街等があり、生活環境が整っているとともに、オートロック、TV モニター付インターホン等のほか、宅配ボックス、独立洗面台やバス・トイレ別の間取りが採用されていること等、設備面でも近時の学生ニーズにも合致した設計である。」とされています。

## 第７期取得済資産：学生マンションの取得

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

●4物件合計　取得先：その他

| | |
|---|---|
| エリア | 都心部 |
| 所在地 | 東京都板橋区 |
| 取得価格 | 2,586百万円 |
| 鑑定評価額 | 2,894百万円 |
| NOI利回り | 6.0% |
| 賃貸可能戸数 | 219戸 |
| 築年数 | 6.9年 |

なお、第 6 期末現在における本投資法人が保有する学生マンション及びオペレーショナルアセットの運用実績は、以下のとおりです。

### 学生マンションの運用実績（第6期末現在）

全ての物件を
学生マンションの
大手運営会社に一括賃貸

安定した収益の確保
稼働率 100%
（住宅部分：賃料保証型）

学生マンション
8 物件　110 億円（取得価格）　6.2%（NOI利回り）

### 参考 オペレーショナルアセットの運用実績（第6期末現在）

**シニア向け住宅**
2 物件　27 億円（取得価格）　7.2%（NOI利回り）

安定した収益の確保
稼働率 100%
（賃料保証型）

**学生寮**
3 物件　49 億円（取得価格）　9.4%（NOI利回り）

■ココファン日吉

サービス付き高齢者向け賃貸住宅

■ライフ&シニアハウス港北2

有料老人ホーム

■日吉台学生ハイツ

■和光学生ハイツ

■カレッジコート田無

＜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。

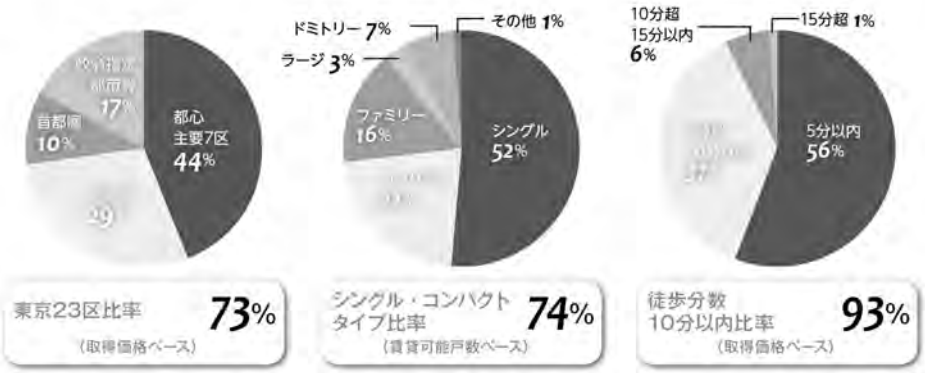
| 項目 | 本募集後ポートフォリオ |
|---|---|
| 物件数 | 221 |
| 資産規模 | 417,637 百万円 |
| 賃貸可能戸数 | 19,077 戸 |
| 賃貸可能面積 | 719,838.71 ㎡ |
| NOI 利回り(注 1) | 5.5% |
| 償却後利回り(注 2) | 4.3% |
| 加重平均築年数(注 3) | 8.8 年 |
| ポートフォリオ PML(注 4) | 2.7% |

(注 1)　「(第 6 期末ポートフォリオに係る年換算実績 NOI の合計+第 7 期取得済資産及び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 6 期末ポートフォリオに係る期末帳簿価格の合計+第 7 期取得済資産及び取得予定資産に係る取得（予定）価格の合計)」を記載しています。

(注 2)　「(第 6 期末ポートフォリオに係る年換算実績 NOI の合計+第 7 期取得済資産及び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－各運用資産に係る減価償却費年額）÷（第 6 期末ポートフォリオに係る期末帳簿価格の合計+第 7 期取得済資産及び取得予定資産に係る取得（予定）価格の合計)」を記載しています。

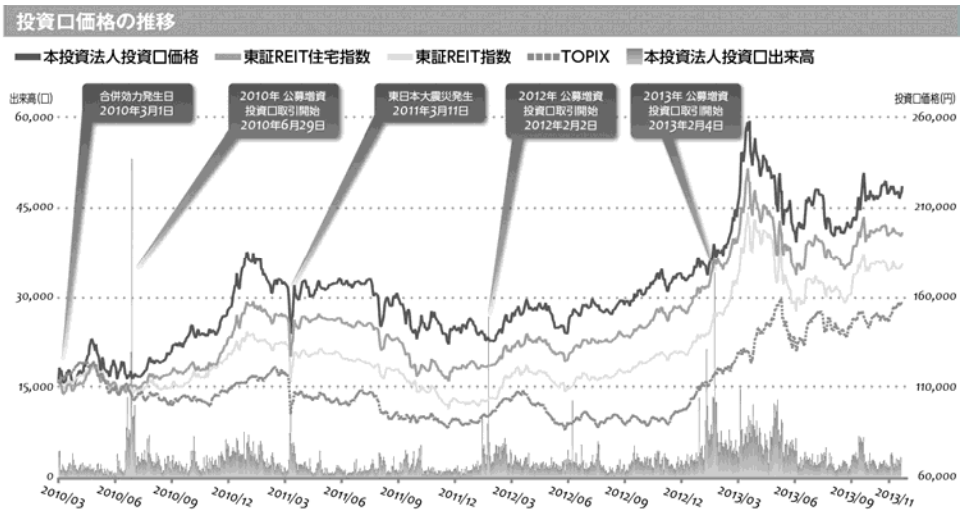
(注 3)　本書の日付現在における取得（予定）資産の築年数を、取得（予定）価格で加重平均することによって求めており、小数点第 2 位を四捨五入しています。

(注 4)　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」をご参照ください。




(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、小数点第 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




* 2010 年 3 月 2 日における東証 REIT 住宅指数、東証 REIT 指数及び TOPIX を、それぞれ同日の本投資法人の投資口価格「112,500 円」に換算して、2013 年 11 月までの推移を記載しています。

## 2　第 7 期取得済資産及び取得予定資産の概要

第 7 期取得済資産及び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

- 原則として、2013 年 10 月末現在を基準としています。
- 「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

- 第 7 期取得済資産及び取得予定資産が、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損保ジャパ

ン日本興亜リスクマネジメント株式会社が第 7 期取得済資産及び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、2013 年 10 月末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。マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別（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又は締結予定の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積及び賃料保証の対象となっている面積の合計を記載しています。なお、いずれのマスターリース種別においても、現所有者から提供を受けた情報又は賃貸借契約書若しくは当該物件の図面に表示されているもの等に基づき記載しています。
- 「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、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別（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、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別が賃料保証型の場合、マスターリース会社と各不動産若しくは信託不動産所有者との間で締結されている若しくは締結予定の賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転貸人との間で締結されている若しくは締結予定の賃料保証を付した転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又は締結予定の場合には、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、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別（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、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合であって、マスターリース種別が賃料保証型の場合には、マスターリース会社と各不動産若しくは信託不動産所有者との間で締結されている若しくは締結予定の賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転借人との間で締結されている若しくは締結予定の賃料保証を付した転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又は締結する予定の場合には、パス・スルー型敷金・保証金等及び賃料保証

型敷金・保証金等の合計額を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。

## P-96　レジディア中落合

| 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 | 東京都新宿区中落合1丁目5番5号(A棟)、3号（B棟）、2号（C棟） | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 用途地域 | 準工業地域 |
| | 面積 | 2,180.50㎡（注） | 容積率／建ぺい率 | 300%/60% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 用途 | 共同住宅 |
| | 延床面積 | A棟:1,995.47㎡<br>B棟:2,941.67㎡<br>C棟:2,038.01㎡ | 建築時期 | 2008年3月 |
| | 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根7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 |

| 特記事項 |
|---|
| 信託土地の南側河川は都市計画法に定める都市施設（都市計画河川）に該当します。護岸から4.5mが計画線となっており、計画線内は一定の建築制限があります。 |

| 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 | 2013年9月1日 |
| 鑑定評価額又は調査価格 | 3,870百万円 | 直接還元価格 | 3,910百万円 |
| 直接還元利回り | 4.9% | DCF価格 | 3,820百万円 |
| 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 |
| 信託期間 | 2009年8月13日～2023年9月30日 |

| 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 | | 62,344千円 | 再調達価格 | 1,303,000千円 |
| 調査書日付又は年月 | | 2013年8月28日 | | |

| 賃貸借の概要 | | | |
|---|---|---|---|
| 賃貸可能面積 | 5,529.19㎡ | 賃貸面積 | 5,310.84㎡ |
| 稼働率 | 96.1% | 賃貸可能戸数 | 187 |
| 賃貸戸数 | 181 | 戸数稼働率 | 96.8% |
| テナントの総数 | 1 | 月額賃料 | 19,381千円 |
| 敷金等 | 24,722千円 | | |

（注）新宿区が無償使用する特別区道の敷地（約 92 ㎡）と東側私道セットバック部分（約 37.89 ㎡）を含みます。

R-52　レジディアタワー仙台

| 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 | 宮城県仙台市若林区五橋三丁目1番2号 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 用途地域 | 商業地域 |
| | 面積 | 1,131.02㎡ | 容積率／建ぺい率 | 500%/80% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 用途 | 共同住宅 |
| | 延床面積 | 7,032.07㎡ | 建築時期 | 2008年1月 |
| | 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付19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 |

| 特記事項 |
|---|
| 信託土地の一部を隣接地居住者及び隣接地利用者が駐車場への車路として無償利用することを目的とした協定書が締結されています。 |

| 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 | 2013年10月1日 |
| 鑑定評価額又は調査価格 | 1,750百万円 | 直接還元価格 | 1,770百万円 |
| 直接還元利回り | 5.8% | DCF価格 | 1,730百万円 |
| 割引率 | 5.6% | 最終還元利回り | 6.0% |

| 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 | 2008年2月29日～2023年11月30日 |

| 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 | | 60,009千円 | 再調達価格 | 1,242,000千円 |
| 調査書日付又は年月 | | 2013年11月12日 | | |

| 賃貸借の概要 | | | |
|---|---|---|---|
| 賃貸可能面積 | 5,088.45㎡ | 賃貸面積 | 5,023.62㎡ |
| 稼働率 | 98.7% | 賃貸可能戸数 | 67 |
| 賃貸戸数 | 66 | 戸数稼働率 | 98.5% |
| テナントの総数 | 1 | 月額賃料 | 10,577千円 |
| 敷金等 | 10,309千円 | | |

C-66　レジディア高島平

| 特定資産の種類、その名称及び所在地等 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 特定資産の種類 | 不動産 | | | |
| 所在地 | 東京都板橋区高島平九丁目18番12号 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 用途地域 | 準工業地域 |
| | 面積 | 377.00㎡ | 容積率／建ぺい率 | 300%/60% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 用途 | 共同住宅 |
| | 延床面積 | 1,040.37㎡ | 建築時期 | 2007年2月 |
| | 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 | | |
| PM会社 | 株式会社ジェイ・エス・ビー | | | |
| ML会社 | 株式会社ジェイ・エス・ビー | | ML種別 | 賃料保証型 |

| 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 | 2013年10月31日 |
| 鑑定評価額又は調査価格 | 555百万円 | 直接還元価格 | 561百万円 |
| 直接還元利回り | 5.3% | DCF価格 | 552百万円 |
| 割引率 | 5.1% | 最終還元利回り | 5.5% |

| 信託不動産の概要 | |
|---|---|
| 信託受託者 | － |
| 信託期間 | － |

| 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 | | 12,468千円 | 再調達価格 | 197,000千円 |
| 調査書日付又は年月 | | 2013年12月6日 | | |

| 賃貸借の概要 | | | |
|---|---|---|---|
| 賃貸可能面積 | 977.96㎡ | 賃貸面積 | 977.96㎡ |
| 稼働率 | 100.0% | 賃貸可能戸数 | 45 |
| 賃貸戸数 | 45 | 戸数稼働率 | 100.0% |
| テナントの総数 | 1 | 月額賃料 | 2,812千円 |
| 敷金等 | 2,812千円 | | |

C-67　レジディア志村坂上

| 特定資産の種類、その名称及び所在地等 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 特定資産の種類 | 不動産 | | | |
| 所在地 | 東京都板橋区志村二丁目3番8号 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 用途地域 | 近隣商業地域 |
| | 面積 | 363.58㎡ | 容積率／建ぺい率 | 300%/80% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 用途 | 共同住宅 |
| | 延床面積 | 1,096.24㎡ | 建築時期 | 2007年2月 |
| | 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 | | |
| PM会社 | 株式会社ジェイ・エス・ビー | | | |
| ML会社 | 株式会社ジェイ・エス・ビー | | ML種別 | 賃料保証型 |

| 特記事項 |
|---|
| 本件土地の一部（約3.6㎡）は、都市計画道路（放射9号線・計画幅員40m）区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収容面積等の詳細は未定です。 |

| 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 | 2013年10月31日 |
| 鑑定評価額又は調査価格 | 633百万円 | 直接還元価格 | 646百万円 |
| 直接還元利回り | 5.1% | DCF価格 | 628百万円 |
| 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 | － |
| 信託期間 | － |

| 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 | | 13,128千円 | 再調達価格 | 212,000千円 |
| 調査書日付又は年月 | | 2013年12月5日 | | |

| 賃貸借の概要 | | | |
|---|---|---|---|
| 賃貸可能面積 | 995.37㎡ | 賃貸面積 | 995.37㎡ |
| 稼働率 | 100.0% | 賃貸可能戸数 | 44 |
| 賃貸戸数 | 44 | 戸数稼働率 | 100.0% |
| テナントの総数 | 1 | 月額賃料 | 3,014千円 |
| 敷金等 | 3,014千円 | | |

## C-68　レジディア志村坂上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 | 東京都板橋区小豆沢四丁目1番7号 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 用途地域 | 準工業地域 |
| | 面積 | 1,051.90㎡ | 容積率／建ぺい率 | 200%/60% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 用途 | 共同住宅 |
| | 延床面積 | 2,380.57㎡ | 建築時期 | 2007年3月 |
| | 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建 | | |
| PM会社 | 株式会社ジェイ・エス・ビー | | | |
| ML会社 | 株式会社ジェイ・エス・ビー | | ML種別 | 賃料保証型 |

| 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 | 2013年10月31日 |
| 鑑定評価額又は調査価格 | 1,250百万円 | 直接還元価格 | 1,270百万円 |
| 直接還元利回り | 5.2% | DCF価格 | 1,240百万円 |
| 割引率 | 5.0% | 最終還元利回り | 5.4% |

| 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 | 2013年12月19日～2023年12月31日 |

| 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 | | 26,190千円 | 再調達価格 | 411,000千円 |
| 調査書日付又は年月 | | 2013年12月5日 | | |

| 賃貸借の概要 | | | |
|---|---|---|---|
| 賃貸可能面積 | 2,066.19㎡ | 賃貸面積 | 2,066.19㎡ |
| 稼働率 | 100.0% | 賃貸可能戸数 | 94 |
| 賃貸戸数 | 94 | 戸数稼働率 | 100.0% |
| テナントの総数 | 1 | 月額賃料 | 5,987千円 |
| 敷金等 | 5,987千円 | | |

C-69　レジディア志村坂上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 | 不動産 | | | |
| 所在地 | 東京都板橋区坂下一丁目25番19号 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 用途地域 | 近隣商業地域 |
| | 面積 | 330.56㎡ | 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 | 873.42㎡ | 建築時期 | 2007年3月 |
| | 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 | | |
| PM会社 | 株式会社ジェイ・エス・ビー | | | |
| ML会社 | 株式会社ジェイ・エス・ビー | | ML種別 | 賃料保証型 |

| 特記事項 |
|---|
| 本件土地の一部（約24.8㎡）は、都市計画道路（放射9号線・計画幅員30m）区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収容面積等の詳細は未定です。 |

| 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 | 2013年10月31日 |
| 鑑定評価額又は調査価格 | 456百万円 | 直接還元価格 | 464百万円 |
| 直接還元利回り | 5.2% | DCF価格 | 453百万円 |
| 割引率 | 5.0% | 最終還元利回り | 5.4% |

| 信託不動産の概要 | |
|---|---|
| 信託受託者 | － |
| 信託期間 | － |

| 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 | | 10,464千円 | 再調達価格 | 187,000千円 |
| 調査書日付又は年月 | | 2013年12月5日 | | |

| 賃貸借の概要 | | | |
|---|---|---|---|
| 賃貸可能面積 | 796.76㎡ | 賃貸面積 | 796.76㎡ |
| 稼働率 | 100.0% | 賃貸可能戸数 | 36 |
| 賃貸戸数 | 36 | 戸数稼働率 | 100.0% |
| テナントの総数 | 1 | 月額賃料 | 2,268千円 |
| 敷金等 | 2,268千円 | | |

P-97　レジディア中目黒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 | 東京都目黒区中目黒二丁目9番11号 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 用途地域 | 商業地域 |
| | 面積 | 271.64㎡ | 容積率／建ぺい率 | 500%/80% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 用途 | 共同住宅 |
| | 延床面積 | 1,394.26㎡ | 建築時期 | 2006年8月 |
| | 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根11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 |

| 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 | 2013年12月1日 |
| 鑑定評価額又は調査価格 | 1,210百万円 | 直接還元価格 | 1,220百万円 |
| 直接還元利回り | 4.8% | DCF価格 | 1,190百万円 |
| 割引率 | 4.6% | 最終還元利回り | 5.0% |

| 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 | | 19,649千円 | 再調達価格 | 297,000千円 |
| 調査書日付又は年月 | | 2013年12月9日 | | |

| 賃貸借の概要 | | | |
|---|---|---|---|
| 賃貸可能面積 | 1,259.45㎡ | 賃貸面積 | 1,206.68㎡ |
| 稼働率 | 95.8% | 賃貸可能戸数 | 50 |
| 賃貸戸数 | 48 | 戸数稼働率 | 96.0% |
| テナントの総数 | 1 | 月額賃料 | 5,699千円 |
| 敷金等 | 10,117千円 | | |

## P-98　アルティスコート南青山

| 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 | 東京都港区南青山一丁目24番15号 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権<br>（敷地権持分100,000分の80,057。ただし私道部分（六本木七丁目206番23他）については、1,400,000分の80,057の共有持分） | 用途地域 | 近隣商業地域、第二種中高層住居専用地域 |
| | 面積 | 659.35㎡<br>（敷地権全体の面積。ただし私道部分の共有持分に相当する面積を含まない。） | 容積率／建ぺい率 | 400%/80%、300%/60% |
| 建物 | 所有形態 | 区分所有権<br>（持分100,000分の80,057） | 用途 | 居宅 |
| | 延床面積 | 2,549.88㎡<br>（1棟全体の面積） | 建築時期 | 2008年7月 |
| | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建 | | |
| PM会社 | 三井不動産住宅リース株式会社 | | | |
| ML会社 | 三井不動産住宅リース株式会社 | | ML種別 | パス・スルー型 |

| 特記事項 |
|---|
| 本件土地の一部分（約5.35㎡）及び私道部分の一部には、東京地下鉄株式会社の地下鉄道敷設のための地上権が設定（地代：無償）されています。 |

| 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 | 2013年12月1日 |
| 鑑定評価額又は調査価格 | 1,790百万円 | 直接還元価格 | 1,820百万円 |
| 直接還元利回り | 4.7% | DCF価格 | 1,750百万円 |
| 割引率 | 4.4% | 最終還元利回り | 5.0% |

| 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 | | 25,614千円（持分考慮） | 再調達価格 | 514,000千円（1棟全体） |

| 調査書日付又は年月 | 2013年12月9日 | | |
|---|---|---|---|
| 賃貸借の概要 | | | |
| 賃貸可能面積 | 1,717.68㎡ | 賃貸面積 | 1,393.51㎡ |
| 稼働率 | 81.1% | 賃貸可能戸数 | 23 |
| 賃貸戸数 | 18 | 戸数稼働率 | 78.3% |
| テナントの総数 | 1 | 月額賃料 | 7,363千円 |
| 敷金等 | 13,659千円 | | |

P-99　レジディア四谷三丁目

| 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 | 東京都新宿区荒木町17番地 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権（敷地権持分333,645分の291,594） | 用途地域 | 近隣商業地域、第一種住居地域 |
| | 面積 | 889.00㎡（敷地権全体の面積） | 容積率／建ぺい率 | 400%/80%、400%/60% |
| 建物 | 所有形態 | 区分所有権（持分333,645分の291,594） | 用途 | 共同住宅、店舗 |
| | 延床面積 | 4,626.75㎡（1棟全体の面積） | 建築時期 | 2009年5月 |
| | 構造 | 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 | | | |
| 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 |

| 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 | 2013年12月1日 |
| 鑑定評価額又は調査価格 | 2,430百万円 | 直接還元価格 | 2,450百万円 |
| 直接還元利回り | 5.0% | DCF価格 | 2,420百万円 |
| 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 | 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 | | 損保ジャパン日本興亜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 | | 64,187千円（持分考慮） | 再調達価格 | 1,284,000千円（1棟全体） |
| 調査書日付又は年月 | | 2013年12月10日 | | |

| 賃貸借の概要 | | | |
|---|---|---|---|
| 賃貸可能面積 | 2,915.94㎡ | 賃貸面積 | 2,890.04㎡ |
| 稼働率 | 99.1% | 賃貸可能戸数 | 90 |
| 賃貸戸数 | 89 | 戸数稼働率 | 98.9% |
| テナントの総数 | 1 | 月額賃料 | 13,226千円 |
| 敷金等 | 26,312千円 | | |

## C-70　レジディア池袋ウエスト

| 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 | 東京都板橋区中丸町3番6号 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 用途地域 | 商業地域 |
| | 面積 | 436.89㎡ | 容積率／建ぺい率 | 500%/80% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 用途 | 共同住宅 |
| | 延床面積 | 2,599.03㎡ | 建築時期 | 2007年10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 |

| 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 | 2013年12月1日 |
| 鑑定評価額又は調査価格 | 1,180百万円 | 直接還元価格 | 1,190百万円 |
| 直接還元利回り | 5.2% | DCF価格 | 1,170百万円 |
| 割引率 | 5.0% | 最終還元利回り | 5.4% |

| 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 | | 32,479千円 | 再調達価格 | 499,000千円 |
| 調査書日付又は年月 | | 2013年12月9日 | | |

| 賃貸借の概要 | | | |
|---|---|---|---|
| 賃貸可能面積 | 1,996.47㎡ | 賃貸面積 | 1,793.71㎡ |
| 稼働率 | 89.8% | 賃貸可能戸数 | 72 |
| 賃貸戸数 | 66 | 戸数稼働率 | 91.7% |
| テナントの総数 | 1 | 月額賃料 | 6,708千円 |
| 敷金等 | 12,852千円 | | |

C-71　レジディア大島

| 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 | 東京都江東区大島五丁目41番6号 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 用途地域 | 準工業地域 |
| | 面積 | 726.77㎡ | 容積率／建ぺい率 | 300%/60% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 用途 | 共同住宅 |
| | 延床面積 | 2,269.28㎡ | 建築時期 | 2007年11月 |
| | 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根8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 |

| 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 | 森井総合鑑定株式会社 | 価格時点 | 2013年12月1日 |
| 鑑定評価額又は調査価格 | 1,340百万円 | 直接還元価格 | 1,360百万円 |
| 直接還元利回り | 5.1% | DCF価格 | 1,320百万円 |
| 割引率 | 4.8% | 最終還元利回り | 5.4% |

| 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 | | 損保ジャパン日本興亜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 | | 36,280千円 | 再調達価格 | 503,000千円 |
| 調査書日付又は年月 | | 2013年12月10日 | | |

| 賃貸借の概要 | | | |
|---|---|---|---|
| 賃貸可能面積 | 1,824.39㎡ | 賃貸面積 | 1,721.22㎡ |
| 稼働率 | 94.3% | 賃貸可能戸数 | 87 |
| 賃貸戸数 | 82 | 戸数稼働率 | 94.3% |
| テナントの総数 | 1 | 月額賃料 | 6,700千円 |
| 敷金等 | 9,586千円 | | |

R-53　レジディア東桜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 | 愛知県名古屋市東区東桜二丁目17番25号 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 用途地域 | 商業地域 |
| | 面積 | 1,240.78㎡ | 容積率／建ぺい率 | 800%/80%、<br>400%/80%、500%/80% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 用途 | 共同住宅 |
| | 延床面積 | 10,944.91㎡ | 建築時期 | 2006年2月 |
| | 構造 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建 | | |
| PM会社 | 三井ホームエステート株式会社 | | | |
| ML会社 | 三井ホームエステート株式会社 | | ML種別 | パス・スルー型 |

| 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 | 2013年12月1日 |
| 鑑定評価額又は調査価格 | 3,380百万円 | 直接還元価格 | 3,400百万円 |
| 直接還元利回り | 5.5% | DCF価格 | 3,370百万円 |
| 割引率 | 5.3% | 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 |
| 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 | | 127,521千円 | 再調達価格 | 2,061,000千円 |
| 調査書日付又は年月 | | 2013年12月9日 | | |

| 賃貸借の概要 | | | |
|---|---|---|---|
| 賃貸可能面積 | 8,467.67㎡ | 賃貸面積 | 7,841.47㎡ |
| 稼働率 | 92.6% | 賃貸可能戸数 | 127 |
| 賃貸戸数 | 119 | 戸数稼働率 | 93.7% |
| テナントの総数 | 1 | 月額賃料 | 19,350千円 |
| 敷金等 | 21,156千円 | | |

R-54　レジディア榴岡

| 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 | 宮城県仙台市宮城野区鉄砲町77番地（イースト棟）、81番地（ウエスト棟） | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 用途地域 | 商業地域 |
| | 面積 | 1,460.00㎡(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 |
| | 延床面積 | イースト棟：3,253.86㎡<br>ウエスト棟：2,982.56㎡ | 建築時期 | 2006年11月 |
| | 構造 | イースト棟：鉄筋コンクリート造陸屋根12階建<br>ウエスト棟：鉄筋コンクリート造陸屋根11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 |

| 特記事項 |
|---|
| 1　信託不動産は、仙塩広域都市計画事業仙台駅東第二土地区画整理事業施行地区内にあります。現時点において、当該事業の完了時期は未定です。<br>2　信託土地の官民境界及び民民境界については、換地処分の際に立会いを行い、最終的に確定される予定です。 |

| 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 | 2013年12月1日 |
| 鑑定評価額又は調査価格 | 2,000百万円 | 直接還元価格 | 2,010百万円 |
| 直接還元利回り | 5.9% | DCF価格 | 1,980百万円 |
| 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 | | 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 | | イースト棟：40,271千円<br>ウエスト棟：37,155千円 | 再調達価格 | イースト棟：615,000千円<br>ウエスト棟：565,000千円 |
| 調査書日付又は年月 | | 2013年12月9日 | | |

| 賃貸借の概要 | | | |
|---|---|---|---|
| 賃貸可能面積 | 5,415.90㎡ | 賃貸面積 | 5,390.90㎡ |
| 稼働率 | 99.5% | 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 | 12,415千円 |
| 敷金等 | 22,684千円 | | |

(注)　土地区画整理事業における仮換地指定通知記載の面積を記載しています。

R-55　レジディア神戸元町

| 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 | 兵庫県神戸市中央区栄町通四丁目3番3号 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 用途地域 | 商業地域 |
| | 面積 | 443.00㎡ | 容積率／建ぺい率 | 600%/80% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 用途 | 共同住宅・車庫 |
| | 延床面積 | 3,283.91㎡ | 建築時期 | 2007年1月 |
| | 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14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 |

| 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 | 2013年12月1日 |
| 鑑定評価額又は調査価格 | 1,140百万円 | 直接還元価格 | 1,150百万円 |
| 直接還元利回り | 5.7% | DCF価格 | 1,130百万円 |
| 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 | | 41,654千円 | 再調達価格 | 645,000千円 |
| 調査書日付又は年月 | | 2013年12月9日 | | |

| 賃貸借の概要 | | | |
|---|---|---|---|
| 賃貸可能面積 | 2,373.77㎡ | 賃貸面積 | 2,373.77㎡ |
| 稼働率 | 100.0% | 賃貸可能戸数 | 85 |
| 賃貸戸数 | 85 | 戸数稼働率 | 100.0% |
| テナントの総数 | 1 | 月額賃料 | 7,384千円 |
| 敷金等 | 13,819千円 | | |

R-56　レジディア仙台本町

| 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 | 宮城県仙台市青葉区本町一丁目9番32号 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 用途地域 | 商業地域 |
| | 面積 | 689.77㎡ | 容積率／建ぺい率 | 500%/80% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 用途 | 共同住宅 |
| | 延床面積 | 3,377.22㎡ | 建築時期 | 2007年6月 |
| | 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根14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 |

| 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 | 2013年12月1日 |
| 鑑定評価額又は調査価格 | 1,330百万円 | 直接還元価格 | 1,340百万円 |
| 直接還元利回り | 5.8% | DCF価格 | 1,320百万円 |
| 割引率 | 5.6% | 最終還元利回り | 6.0% |

| 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 | | 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 | | 43,614千円 | 再調達価格 | 681,000千円 |
| 調査書日付又は年月 | | 2013年12月9日 | | |

| 賃貸借の概要 | | | |
|---|---|---|---|
| 賃貸可能面積 | 3,143.80㎡ | 賃貸面積 | 3,143.80㎡ |
| 稼働率 | 100.0% | 賃貸可能戸数 | 105 |
| 賃貸戸数 | 105 | 戸数稼働率 | 100.0% |
| テナントの総数 | 1 | 月額賃料 | 7,960千円 |
| 敷金等 | 14,740千円 | | |

R-57　レジディア仙台原ノ町

| 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 | 宮城県仙台市宮城野区原町三丁目1番37号 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 用途地域 | 商業地域 |
| | 面積 | 581.71㎡ | 容積率／建ぺい率 | 400%/80% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 用途 | 共同住宅 |
| | 延床面積 | 2,380.81㎡ | 建築時期 | 2007年9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 |

| 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 | 2013年12月1日 |
| 鑑定評価額又は調査価格 | 708百万円 | 直接還元価格 | 713百万円 |
| 直接還元利回り | 6.0% | DCF価格 | 703百万円 |
| 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 | | 34,457千円 | 再調達価格 | 476,000千円 |
| 調査書日付又は年月 | | 2013年12月9日 | | |

| 賃貸借の概要 | | | |
|---|---|---|---|
| 賃貸可能面積 | 2,111.76㎡ | 賃貸面積 | 2,111.76㎡ |
| 稼働率 | 100.0% | 賃貸可能戸数 | 72 |
| 賃貸戸数 | 72 | 戸数稼働率 | 100.0% |
| テナントの総数 | 1 | 月額賃料 | 4,683千円 |
| 敷金等 | 8,622千円 | | |

## R-58　レジディア南一条イースト

| 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南1条東6丁目1番10号 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 用途地域 | 商業地域 |
| | 面積 | 843.33㎡ | 容積率／建ぺい率 | 400%/80% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 用途 | 店舗・共同住宅 |
| | 延床面積 | 4,871.64㎡ | 建築時期 | 2008年1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 | エイブル保証株式会社 | | | |
| ML会社 | エイブル保証株式会社 | | ML種別 | パス・スルー型 |

| 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 | 2013年12月1日 |
| 鑑定評価額又は調査価格 | 1,150百万円 | 直接還元価格 | 1,150百万円 |
| 直接還元利回り | 5.9% | DCF価格 | 1,140百万円 |
| 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 | | 損保ジャパン日本興亜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 | | 47,820千円 | 再調達価格 | 831,000千円 |
| 調査書日付又は年月 | | 2013年12月10日 | | |

| 賃貸借の概要 | | | |
|---|---|---|---|
| 賃貸可能面積 | 4,063.96㎡ | 賃貸面積 | 3,904.10㎡ |
| 稼働率 | 96.1% | 賃貸可能戸数 | 85 |
| 賃貸戸数 | 83 | 戸数稼働率 | 97.6% |
| テナントの総数 | 1 | 月額賃料 | 7,124千円 |
| 敷金等 | 8,701千円 | | |

## 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 | 0.5 |
| 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 | 0.1 |
| 都心主要 7 区 | P-21 | レジディア新宿イーストⅡ | 1,380 | 0.3 |
| 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 | レジディア駒沢大学 | 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 | 0.5 |
| 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 | 1.6 |
| 都心主要 7 区 | P-51 | レジディア代官山 | 2,150 | 0.5 |
| 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 | 4.0 |
| 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 | 0.3 |
| 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 | 1.5 |
| 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 | 0.4 |
| 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 | 1.1 |
| 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 | 1.3 |
| 都心主要 7 区 | P-76 | パークタワー芝浦ベイワード<br>アーバンウイング | 9,570 | 2.3 |
| 都心主要 7 区 | P-77 | 元麻布プレイス | 8,430 | 2.0 |
| 都心主要 7 区 | P-78 | レジディアタワー六本木 | 7,040 | 1.7 |
| 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/<br>代官山パークサイドビレッジ | 7,360 | 1.8 |
| 都心主要 7 区 | P-84 | レジディア北新宿 | 1,460 | 0.3 |
| 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 | 0.9 |
| 都心主要 7 区 | P-91 | レジディア目黒Ⅲ | 950 | 0.2 |
| 都心主要 7 区 | P-92 | レジディア自由が丘Ⅱ | 778 | 0.2 |
| 都心主要 7 区 | P-93 | レジディア九段下Ⅱ | 1,240 | 0.3 |
| 都心主要 7 区 | P-94 | レジディア大森Ⅱ | 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 | 1,480 | 0.4 |
| 都心主要 7 区 | P-96 | レジディア中落合(注 2) | 3,656 | 0.9 |
| 都心主要 7 区 | P-97 | レジディア中目黒Ⅱ(注 3) | 1,119 | 0.3 |
| 都心主要 7 区 | P-98 | アルティスコート南青山(注 3) | 1,720 | 0.4 |
| 都心主要 7 区 | P-99 | レジディア四谷三丁目(注 3) | 2,090 | 0.5 |
| 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 | 0.6 |
| 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 | 1.0 |
| 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 | 0.2 |
| 都心部 | C-22 | レジディア築地 | 1,460 | 0.3 |
| 都心部 | C-23 | レジディア笹塚 | 1,800 | 0.4 |
| 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 | 0.1 |
| 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 | 0.8 |
| 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 | 0.3 |
| 都心部 | C-41 | レジディア入谷 | 990 | 0.2 |

| 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-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 | 0.4 |
| 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 |
| 都心部 | C-46 | レジディア目白 | 6,280 | 1.5 |
| 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 | 1.3 |
| 都心部 | C-49 | レジディア杉並方南町 | 3,834 | 0.9 |
| 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 | 0.6 |
| 都心部 | C-55 | レジディア南千住 | 2,580 | 0.6 |
| 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 | 0.4 |
| 都心部 | C-62 | レジディア文京音羽Ⅱ | 2,268 | 0.5 |
| 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 | 8,250 | 2.0 |
| 都心部 | C-66 | レジディア高島平(注 2) | 502 | 0.1 |
| 都心部 | C-67 | レジディア志村坂上(注 2) | 580 | 0.1 |
| 都心部 | C-68 | レジディア志村坂上Ⅱ(注 2) | 1,093 | 0.3 |
| 都心部 | C-69 | レジディア志村坂上Ⅲ(注 2) | 411 | 0.1 |
| 都心部 | C-70 | レジディア池袋ウエスト(注 3) | 1,115 | 0.3 |
| 都心部 | C-71 | レジディア大島(注 3) | 1,282 | 0.3 |
| 首都圏 | S-1 | 日吉台学生ハイツ(注 4) | 3,420 | 0.8 |
| 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(注 4) | 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 | 0.3 |

| 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) |
|---|---|---|---|---|
| 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 | 3.4 |
| 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 |
| 首都圏 | S-29 | ココファン日吉 | 1,050 | 0.3 |
| 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 | 0.2 |
| 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 | 0.9 |
| 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 | 0.5 |
| 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 | 0.3 |
| 政令指定都市等 | R-40 | レジディア京町堀 | 1,000 | 0.2 |

| 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-41 | レジディア江坂 | 989 | 0.2 |
| 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 | 894 | 0.2 |
| 政令指定都市等 | R-46 | レジディア心斎橋ウエスト | 1,921 | 0.5 |
| 政令指定都市等 | R-47 | レジディア丸の内 | 972 | 0.2 |
| 政令指定都市等 | R-48 | レジディア札幌駅前 | 1,483 | 0.4 |
| 政令指定都市等 | R-49 | レジディア御所東 | 1,227 | 0.3 |
| 政令指定都市等 | R-50 | レジディア洛北 | 874 | 0.2 |
| 政令指定都市等 | R-51 | レジディア都島Ⅰ・Ⅱ | 3,232 | 0.8 |
| 政令指定都市等 | R-52 | レジディアタワー仙台(注 2) | 1,705 | 0.4 |
| 政令指定都市等 | R-53 | レジディア東桜Ⅱ(注 3) | 2,862 | 0.7 |
| 政令指定都市等 | R-54 | レジディア榴岡(注 3) | 1,796 | 0.4 |
| 政令指定都市等 | R-55 | レジディア神戸元町(注 3) | 1,052 | 0.3 |
| 政令指定都市等 | R-56 | レジディア仙台本町(注 3) | 1,117 | 0.3 |
| 政令指定都市等 | R-57 | レジディア仙台原ノ町(注 3) | 593 | 0.1 |
| 政令指定都市等 | R-58 | レジディア南一条イースト(注 3) | 1,062 | 0.3 |
| 本募集後ポートフォリオ合計　（221 物件） | | | 417,637 | 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)　第 7 期取得済資産です。

(注 3)　本募集における取得予定資産です。

(注 4)　S-1 日吉台学生ハイツ及び S-11 和光学生ハイツの本書の日付現在における運用名称は、それぞれ東京・スチューデントハウス日吉台及び東京・スチューデントハウス和光です。

### (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、東京海上日動リスクコンサルティング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。

（第 6 期（2013 年 7 月期）末保有資産）

| 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 | 2,830 | 96.4 | 141 | 4.3 |
| 都心主要 7 区 | P-3 | レジディア中目黒 | ① | 1,770 | 100.0 | 87 | 2.6 |
| 都心主要 7 区 | P-4 | レジディア世田谷弦巻 | ④ | 1,140 | 100.0 | 57 | 7.3 |
| 都心主要 7 区 | P-5 | レジディア麻布十番 | ④ | 1,810 | 95.9 | 86 | 4.2 |
| 都心主要 7 区 | P-7 | レジディア池尻大橋 | ① | 1,200 | 95.7 | 58 | 3.1 |
| 都心主要 7 区 | P-9 | レジディア九段下 | ④ | 2,230 | 97.4 | 109 | 2.9 |
| 都心主要 7 区 | P-10 | レジディア幡ヶ谷 | ① | 1,040 | 92.8 | 47 | 7.3 |
| 都心主要 7 区 | P-13 | レジディア桜上水 | ① | 1,120 | 100.0 | 57 | 7.0 |

| 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 | 2,620 | 100.0 | 135 | 4.3 |
| 都心主要 7 区 | P-15 | レジディア代々木の杜 | ① | 598 | 100.0 | 31 | 4.4 |
| 都心主要 7 区 | P-16 | レジディア新宿ｲｰｽﾄⅢ | ① | 720 | 97.5 | 36 | 4.3 |
| 都心主要 7 区 | P-19 | レオパレス宇田川町マンション | ① | 625 | 100.0 | 32 | 8.2 |
| 都心主要 7 区 | P-21 | レジディア新宿イーストⅡ | ① | 1,450 | 100.0 | 63 | 4.8 |
| 都心主要 7 区 | P-22 | レジディア新宿イースト | ① | 936 | 98.0 | 49 | 5.3 |
| 都心主要 7 区 | P-23 | レジディア神田岩本町 | ② | 1,690 | 96.1 | 91 | 4.1 |
| 都心主要 7 区 | P-24 | レジディア麻布十番Ⅱ | ② | 885 | 87.6 | 40 | 3.1 |
| 都心主要 7 区 | P-25 | レジディア恵比寿 | ② | 564 | 97.0 | 28 | 3.0 |
| 都心主要 7 区 | P-26 | レジディア目黒 | ② | 660 | 100.0 | 34 | 6.2 |
| 都心主要 7 区 | P-29 | レジディア広尾Ⅱ | ② | 1,710 | 95.2 | 83 | 2.9 |
| 都心主要 7 区 | P-30 | ピアネッタ汐留 | ② | 1,900 | 96.0 | 87 | 5.3 |
| 都心主要 7 区 | P-31 | レジディア駒沢大学 | ② | 354 | 88.7 | 17 | 8.5 |
| 都心主要 7 区 | P-32 | レジディア代々木 | ② | 331 | 100.0 | 14 | 11.0 |
| 都心主要 7 区 | P-33 | レジディア西新宿 | ② | 375 | 82.5 | 18 | 9.9 |
| 都心主要 7 区 | P-34 | レジディア経堂 | ② | 296 | 85.4 | 17 | 10.6 |
| 都心主要 7 区 | P-35 | レジディア大井町 | ② | 973 | 85.8 | 54 | 4.3 |
| 都心主要 7 区 | P-36 | レジディア恵比寿Ⅱ | ② | 2,420 | 94.2 | 122 | 3.4 |
| 都心主要 7 区 | P-37 | レジディア上落合 | ② | 1,240 | 98.8 | 63 | 4.8 |
| 都心主要 7 区 | P-38 | レジディア東品川 | ② | 2,160 | 95.8 | 110 | 4.0 |
| 都心主要 7 区 | P-39 | レジディア目黒Ⅱ | ② | 1,200 | 96.9 | 61 | 6.5 |
| 都心主要 7 区 | P-40 | レジディア虎ノ門 | ③ | 1,330 | 100.0 | 66 | 3.3 |
| 都心主要 7 区 | P-41 | レジディア新御茶ノ水 | ② | 1,170 | 98.5 | 58 | 2.8 |
| 都心主要 7 区 | P-42 | レジディア神楽坂 | ③ | 925 | 100.0 | 46 | 2.1 |
| 都心主要 7 区 | P-43 | レジディア大井町Ⅱ | ① | 1,110 | 97.5 | 58 | 4.8 |
| 都心主要 7 区 | P-45 | レジディア自由が丘 | ① | 1,060 | 93.2 | 58 | 7.3 |
| 都心主要 7 区 | P-47 | レジディア水道橋 | ① | 2,340 | 91.2 | 121 | 2.3 |
| 都心主要 7 区 | P-48 | レジディアタワー乃木坂 | ③ | 3,280 | 93.9 | 137 | 3.5 |
| 都心主要 7 区 | P-49 | レジディア赤坂 | ⑤ | 1,180 | 100.0 | 57 | 8.3 |
| 都心主要 7 区 | P-50 | レジディア西麻布 | ③ | 6,620 | 91.8 | 312 | 2.8 |
| 都心主要 7 区 | P-51 | レジディア代官山 | ③ | 1,930 | 93.0 | 93 | 4.0 |
| 都心主要 7 区 | P-52 | レジディア市ヶ谷 | ③ | 2,580 | 93.3 | 118 | 3.6 |
| 都心主要 7 区 | P-53 | レジディア六本木檜町公園 | ② | 3,530 | 90.3 | 166 | 6.8 |
| 都心主要 7 区 | P-55 | レジディアタワー目黒不動前 | ② | 16,400 | 100.0 | 787 | 1.8 |
| 都心主要 7 区 | P-56 | レジディア三軒茶屋 | ② | 2,850 | 98.9 | 147 | 2.7 |
| 都心主要 7 区 | P-58 | レジディア南青山 | ③ | 493 | 83.3 | 22 | 2.0 |
| 都心主要 7 区 | P-59 | レジディア神田東 | ② | 1,670 | 95.3 | 88 | 3.4 |
| 都心主要 7 区 | P-60 | レジディア東麻布 | ③ | 1,290 | 86.8 | 56 | 3.2 |

| 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 | 1,920 | 94.2 | 91 | 7.1 |
| 都心主要 7 区 | P-62 | レジディアタワー麻布十番 | ① | 5,460 | 87.4 | 258 | 0.7 |
| 都心主要 7 区 | P-63 | レジディア渋谷 | ② | 1,320 | 100.0 | 66 | 3.5 |
| 都心主要 7 区 | P-64 | レジディア中延 | ③ | 2,020 | 94.0 | 101 | 3.4 |
| 都心主要 7 区 | P-65 | レジディア麻布台 | ② | 1,550 | 96.9 | 72 | 4.6 |
| 都心主要 7 区 | P-66 | レジディア芝大門Ⅱ | ③ | 1,610 | 93.7 | 78 | 3.3 |
| 都心主要 7 区 | P-67 | レジディア神田 | ② | 1,160 | 96.8 | 61 | 4.9 |
| 都心主要 7 区 | P-68 | レジディア三軒茶屋Ⅱ | ① | 1,310 | 97.2 | 67 | 4.4 |
| 都心主要 7 区 | P-69 | レジディア西新宿Ⅱ | ① | 1,900 | 98.0 | 90 | 10.9 |
| 都心主要 7 区 | P-70 | レジディア広尾南 | ① | 901 | 96.2 | 44 | 2.8 |
| 都心主要 7 区 | P-72 | レジディア目白御留山 | ① | 990 | 94.9 | 43 | 4.9 |
| 都心主要 7 区 | P-73 | レジディア芝浦 | ③ | 4,960 | 91.0 | 249 | 2.8 |
| 都心主要 7 区 | P-74 | レジディア御殿山 | ② | 805 | 100.0 | 40 | 7.9 |
| 都心主要 7 区 | P-75 | レジディア祐天寺 | ② | 5,270 | 95.6 | 258 | 7.8 |
| 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 | 9,610 | 93.1 | 432 | 3.6 |
| 都心主要 7 区 | P-77 | 元麻布プレイス | ② | 6,240 | 95.3 | 218 | 9.7 |
| 都心主要 7 区 | P-78 | レジディアタワー六本木 | ② | 5,680 | 89.2 | 235 | 1.5 |
| 都心主要 7 区 | P-79 | レジディア上目黒 | ③ | 868 | 94.5 | 47 | 7.7 |
| 都心主要 7 区 | P-80 | レジディア代々木公園 | ② | 735 | 100.0 | 41 | 5.1 |
| 都心主要 7 区 | P-81 | ウインザーハウス広尾 | ② | 1,300 | 100.0 | 75 | 4.8 |
| 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 | 6,040 | 94.5 | 277 | 6.7 |
| 都心主要 7 区 | P-84 | レジディア北新宿 | ① | 1,480 | 84.6 | 61 | 8.8 |
| 都心主要 7 区 | P-85 | レジディア駒沢 | ① | 1,040 | 100.0 | 52 | 10.0 |
| 都心主要 7 区 | P-86 | レジディア芝浦 KAIGAN | ③ | 2,770 | 98.1 | 144 | 4.4 |
| 都心主要 7 区 | P-87 | レジディア市谷薬王寺 | ③ | 2,300 | 100.0 | 106 | 3.0 |
| 都心主要 7 区 | P-88 | レジディア用賀 | ③ | 1,660 | 97.5 | 84 | 10.3 |
| 都心主要 7 区 | P-89 | レジディアタワー中目黒 | ③ | 3,650 | 86.2 | 171 | 2.4 |
| 都心主要 7 区 | P-90 | レジディア笹塚Ⅱ | ① | 3,840 | 92.0 | 201 | 4.2 |
| 都心主要 7 区 | P-91 | レジディア目黒Ⅲ | ① | 1,030 | 100.0 | 49 | 2.6 |
| 都心主要 7 区 | P-92 | レジディア自由が丘Ⅱ | ② | 902 | 93.4 | 54 | 5.4 |
| 都心主要 7 区 | P-93 | レジディア九段下Ⅱ | ① | 1,320 | 96.9 | 70 | 2.6 |
| 都心主要 7 区 | P-94 | レジディア大森Ⅱ | ① | 1,770 | 99.0 | 98 | 2.2 |
| 都心主要 7 区 | P-95 | レジディア白金高輪 | ③ | 1,630 | 98.2 | 85 | 6.7 |
| 都心部 | C-1 | レジディア三越前 | ① | 2,070 | 96.8 | 106 | 3.3 |
| 都心部 | C-2 | レジディア蒲田 | ① | 3,080 | 97.5 | 174 | 4.7 |
| 都心部 | C-3 | レジディア池袋 | ① | 1,590 | 100.0 | 80 | 7.1 |

| 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-4 | レジディア文京本郷 | ① | 1,810 | 100.0 | 89 | 4.6 |
| 都心部 | C-5 | レジディア浅草橋 | ① | 1,200 | 89.4 | 59 | 2.9 |
| 都心部 | C-6 | メゾンエクレーレ江古田 | ④ | 949 | 97.8 | 51 | 9.2 |
| 都心部 | C-7 | レジディア上野御徒町 | ① | 3,230 | 97.8 | 156 | 2.1 |
| 都心部 | C-8 | レジディア文京本郷Ⅱ | ① | 1,600 | 97.8 | 80 | 3.6 |
| 都心部 | C-9 | レジディア両国 | ① | 940 | 100.0 | 48 | 9.1 |
| 都心部 | C-10 | レジディア東銀座 | ① | 4,840 | 100.0 | 246 | 4.3 |
| 都心部 | C-12 | レジディア日本橋人形町Ⅱ | ① | 3,200 | 100.0 | 169 | 4.6 |
| 都心部 | C-13 | レジディア大森東 | ① | 1,750 | 100.0 | 91 | 3.8 |
| 都心部 | C-15 | レジディア錦糸町 | ① | 3,830 | 93.0 | 194 | 7.2 |
| 都心部 | C-16 | レジディア根岸 | ③ | 799 | 100.0 | 36 | 7.7 |
| 都心部 | C-17 | レジディア新川 | ① | 1,860 | 92.1 | 84 | 5.3 |
| 都心部 | C-18 | レジディア上池袋 | ① | 590 | 90.2 | 34 | 6.4 |
| 都心部 | C-19 | レジディア新中野 | ① | 404 | 96.7 | 19 | 3.8 |
| 都心部 | C-21 | レジディア文京湯島Ⅱ | ① | 1,050 | 93.0 | 49 | 5.3 |
| 都心部 | C-22 | レジディア築地 | ① | 1,540 | 97.8 | 74 | 3.4 |
| 都心部 | C-23 | レジディア笹塚 | ② | 1,850 | 94.1 | 87 | 6.9 |
| 都心部 | C-24 | レジディア京橋 | ② | 1,260 | 100.0 | 65 | 3.4 |
| 都心部 | C-25 | レジディア多摩川 | ③ | 1,380 | 100.0 | 68 | 5.9 |
| 都心部 | C-26 | レジディア後楽園 | ② | 626 | 96.7 | 31 | 3.5 |
| 都心部 | C-27 | レジディア銀座東 | ③ | 2,070 | 100.0 | 98 | 4.0 |
| 都心部 | C-28 | レジディア王子 | ② | 932 | 100.0 | 50 | 3.2 |
| 都心部 | C-29 | レジディア目白Ⅱ | ② | 1,030 | 100.0 | 54 | 2.3 |
| 都心部 | C-31 | レジディア月島 | ② | 1,110 | 95.5 | 52 | 6.8 |
| 都心部 | C-32 | レジディア蒲田Ⅱ | ③ | 1,420 | 91.6 | 73 | 4.0 |
| 都心部 | C-33 | レジディア月島Ⅱ | ② | 2,550 | 96.7 | 122 | 3.8 |
| 都心部 | C-34 | レジディア錦糸町Ⅱ | ① | 2,380 | 91.9 | 117 | 4.7 |
| 都心部 | C-35 | レジディア文京音羽 | ① | 3,570 | 100.0 | 189 | 4.7 |
| 都心部 | C-36 | レジディア文京千石 | ① | 776 | 85.2 | 38 | 5.0 |
| 都心部 | C-37 | レジディア文京湯島 | ① | 1,130 | 97.2 | 56 | 6.9 |
| 都心部 | C-38 | レジディア池上 | ① | 380 | 100.0 | 21 | 8.5 |
| 都心部 | C-39 | レジディア日本橋人形町 | ① | 625 | 96.6 | 30 | 5.6 |
| 都心部 | C-40 | レジディア文京千石Ⅱ | ③ | 1,450 | 89.3 | 69 | 4.1 |
| 都心部 | C-41 | レジディア入谷 | ② | 1,010 | 91.5 | 51 | 5.4 |
| 都心部 | C-42 | レジディア日本橋浜町 | ② | 1,350 | 95.5 | 65 | 4.5 |
| 都心部 | C-43 | レジディア新御徒町 | ① | 1,850 | 92.6 | 94 | 3.0 |
| 都心部 | C-44 | レジディア千鳥町 | ① | 1,300 | 91.5 | 70 | 5.0 |
| 都心部 | C-45 | レジディア新川Ⅱ | ① | 1,340 | 93.6 | 54 | 3.9 |
| 都心部 | C-46 | レジディア目白 | ⑤ | 6,360 | 95.2 | 314 | 2.6 |
| 都心部 | C-47 | レジディア葛西 | ② | 724 | 93.3 | 41 | 7.0 |

| 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-48 | レジディア日本橋馬喰町 | ② | 5,900 | 100.0 | 298 | 2.4 |
| 都心部 | C-49 | レジディア杉並方南町 | ① | 4,660 | 100.0 | 248 | 4.3 |
| 都心部 | C-50 | レジディア新板橋 | ① | 1,050 | 100.0 | 55 | 8.6 |
| 都心部 | C-51 | レジディア木場 | ③ | 2,480 | 97.4 | 127 | 7.2 |
| 都心部 | C-52 | レジディア文京湯島Ⅲ | ① | 1,300 | 100.0 | 71 | 4.4 |
| 都心部 | C-53 | レジディア文京本駒込 | ② | 2,600 | 94.6 | 131 | 3.5 |
| 都心部 | C-54 | レジディア月島Ⅲ | ③ | 3,040 | 92.8 | 150 | 4.0 |
| 都心部 | C-55 | レジディア南千住 | ① | 3,230 | 94.9 | 193 | 5.3 |
| 都心部 | C-56 | レジディア荻窪 | ① | 1,900 | 100.0 | 98 | 4.5 |
| 都心部 | C-57 | レジディア門前仲町 | ③ | 1,080 | 100.0 | 62 | 7.6 |
| 都心部 | C-58 | レジディア御茶ノ水 | ① | 2,400 | 95.3 | 122 | 4.2 |
| 都心部 | C-59 | レジディア大森 | ① | 1,280 | 100.0 | 66 | 1.8 |
| 都心部 | C-60 | レジディア中村橋 | ③ | 1,190 | 97.3 | 61 | 4.5 |
| 都心部 | C-61 | レジディア勝どき | ① | 2,040 | 96.3 | 102 | 4.9 |
| 都心部 | C-62 | レジディア文京音羽Ⅱ | ③ | 2,500 | 97.8 | 136 | 4.0 |
| 都心部 | C-63 | レジディア錦糸町Ⅲ | ③ | 729 | 100.0 | 44 | 9.6 |
| 都心部 | C-64 | レジディア蒲田Ⅲ | ③ | 1,040 | 95.6 | 50 | 3.5 |
| 都心部 | C-65 | レジディアタワー上池袋 | ① | 8,850 | 97.1 | 674 | アネックス：5.7<br>パーク：5.4<br>タワー：2.9 |
| 首都圏 | S-1 | 日吉台学生ハイツ(注 5) | ④ | 3,760 | 100.0 | 324 | 7.1 |
| 首都圏 | S-2 | チェスターハウス川口 | ④ | 695 | 97.5 | 40 | 5.5 |
| 首都圏 | S-4 | レジディア東松戸 | ① | 1,060 | 92.8 | 64 | 4.6 |
| 首都圏 | S-5 | レジディア新横浜 | ① | 1,790 | 100.0 | 105 | 5.6 |
| 首都圏 | S-7 | レジディア調布 | ① | 1,070 | 95.8 | 52 | 5.0 |
| 首都圏 | S-11 | 和光学生ハイツ(注 5) | ① | 676 | 100.0 | 46 | 10.2 |
| 首都圏 | S-12 | レジディア国分寺 | ② | 525 | 100.0 | 28 | 2.9 |
| 首都圏 | S-14 | レジディア横濱関内 | ② | 1,730 | 97.0 | 96 | 8.4 |
| 首都圏 | S-15 | レジディア大倉山 | ② | 819 | 100.0 | 45 | 5.3 |
| 首都圏 | S-16 | レジディア武蔵小杉 | ② | 1,600 | 95.5 | 90 | 7.2 |
| 首都圏 | S-17 | レジディア船橋Ⅰ・Ⅱ | ② | 2,800 | 100.0 | 161 | Ⅰ：3.6<br>Ⅱ：3.4 |
| 首都圏 | S-19 | レジディア吉祥寺 | ⑤ | 1,440 | 95.9 | 63 | 9.1 |
| 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 | 14,300 | 99.4 | 853 | 4.5 |
| 首都圏 | S-21 | メゾン八千代台 | ② | 866 | 87.7 | 55 | 5.4 |
| 首都圏 | S-22 | ライフ＆シニアハウス港北 2 | ② | 1,680 | 100.0 | 118 | 6.4 |
| 首都圏 | S-23 | カレッジコート田無 | ① | 978 | 100.0 | 60 | 7.7 |

| 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（%） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 首都圏 | S-24 | レジディア浦安 | ③ | 2,400 | 93.7 | 110 | 6.7 |
| 首都圏 | S-25 | レジディア南行徳 | ③ | 945 | 94.1 | 66 | 6.6 |
| 首都圏 | S-26 | レジディア浦安Ⅱ | ③ | 910 | 97.3 | 51 | 7.5 |
| 首都圏 | S-27 | レジディア行徳 | ③ | 866 | 98.7 | 60 | 6.1 |
| 首都圏 | S-28 | レジディア川崎 | ③ | 1,850 | 98.3 | 106 | 4.7 |
| 首都圏 | S-29 | ココファン日吉 | ① | 1,090 | 100.0 | 76 | 7.5 |
| 政令指定都市等 | R-2 | レジディア今出川 | ④ | 1,580 | 100.0 | 106 | 10.9 |
| 政令指定都市等 | R-4 | レジディア東桜 | ① | 1,200 | 97.9 | 76 | 3.4 |
| 政令指定都市等 | R-5 | レジディア亀山 | ① | 1,150 | 97.1 | 91 | 4.2 |
| 政令指定都市等 | R-6 | レジディア緑地公園 | ① | 871 | 98.1 | 50 | 5.7 |
| 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 | 3,560 | 100.0 | 220 | サウス棟・センター棟：6.8<br>ノース棟：6.7 |
| 政令指定都市等 | R-10 | レジディア博多 | ② | 1,220 | 98.1 | 76 | 3.4 |
| 政令指定都市等 | R-11 | レジディア天神橋 | ② | 929 | 100.0 | 50 | 8.3 |
| 政令指定都市等 | R-12 | レジディア三宮東 | ③ | 2,440 | 96.9 | 143 | 3.2 |
| 政令指定都市等 | R-13 | KC21 ビル | ② | 954 | 100.0 | 58 | 2.4 |
| 政令指定都市等 | R-14 | レジディア靭公園 | ③ | 1,300 | 96.6 | 73 | 6.6 |
| 政令指定都市等 | R-15 | レジディア京都駅前 | ② | 2,130 | 98.2 | 122 | 9.9 |
| 政令指定都市等 | R-16 | レジディア高岳 | ① | 2,640 | 100.0 | 147 | 3.5 |
| 政令指定都市等 | R-17 | レジディア日比野 | ① | 1,380 | 98.5 | 103 | 3.9 |
| 政令指定都市等 | R-19 | レジディア天神南 | ② | 990 | 100.0 | 58 | 4.9 |
| 政令指定都市等 | R-20 | レジディア博多駅南 | ② | 347 | 100.0 | 20 | 2.7 |
| 政令指定都市等 | R-21 | マーレ | ② | 706 | 91.3 | 38 | 5.0 |
| 政令指定都市等 | R-24 | レジディア南一条 | ② | 1,750 | 98.6 | 109 | 0.9 |
| 政令指定都市等 | R-25 | レジディア大通西 | ② | 1,270 | 97.6 | 79 | 1.1 |
| 政令指定都市等 | R-26 | レジディア北三条 | ② | 1,200 | 99.0 | 75 | 1.4 |
| 政令指定都市等 | R-27 | レジディア白壁東 | ② | 824 | 100.0 | 42 | 4.1 |
| 政令指定都市等 | R-29 | レジディア太秦 | ② | 710 | 100.0 | 51 | 13.5 |
| 政令指定都市等 | R-30 | レジディア泉 | ② | 3,780 | 92.4 | 187 | 3.1 |
| 政令指定都市等 | R-31 | レジディア円山北五条 | ② | 1,070 | 93.3 | 60 | 1.2 |
| 政令指定都市等 | R-32 | レジディア徳川 | ② | 769 | 100.0 | 47 | 3.9 |
| 政令指定都市等 | R-34 | レジディア大通公園 | ① | 2,190 | 99.0 | 129 | 0.9 |
| 政令指定都市等 | R-35 | レジディア谷町 | ③ | 1,390 | 97.1 | 81 | 7.5 |
| 政令指定都市等 | R-36 | レジディア久屋大通 | ② | 810 | 93.0 | 48 | 4.8 |
| 政令指定都市等 | R-37 | レジディア仙台宮町 | ② | 664 | 100.0 | 44 | 2.5 |
| 政令指定都市等 | R-38 | レジディア広瀬通 | ② | 579 | 100.0 | 38 | 2.8 |
| 政令指定都市等 | R-39 | レジディア江戸堀 | ① | 1,710 | 96.9 | 98 | 8.7 |
| 政令指定都市等 | R-40 | レジディア京町堀 | ① | 1,170 | 91.5 | 69 | 7.8 |
| 政令指定都市等 | R-41 | レジディア江坂 | ① | 1,140 | 97.7 | 61 | 4.8 |

| 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-42 | レジディア西新 | ② | 2,720 | 96.6 | 157 | 2.6 |
| 政令指定都市等 | R-43 | レジディア鶴舞 | ② | 1,400 | 98.4 | 90 | 3.6 |
| 政令指定都市等 | R-44 | レジディア神戸磯上 | ③ | 3,200 | 97.7 | 190 | 3.6 |
| 政令指定都市等 | R-45 | レジディア北二条イースト | ② | 982 | 96.4 | 68 | 1.1 |
| 政令指定都市等 | R-46 | レジディア心斎橋ウエスト | ② | 2,090 | 95.6 | 133 | 9.1 |
| 政令指定都市等 | R-47 | レジディア丸の内 | ② | 1,030 | 96.7 | 69 | 2.8 |
| 政令指定都市等 | R-48 | レジディア札幌駅前 | ② | 1,740 | 100.0 | 124 | 0.7 |
| 政令指定都市等 | R-49 | レジディア御所東 | ① | 1,310 | 95.2 | 80 | 8.9 |
| 政令指定都市等 | R-50 | レジディア洛北 | ① | 916 | 98.6 | 56 | 12.4 |
| 政令指定都市等 | R-51 | レジディア都島Ⅰ・Ⅱ | ③ | 3,610 | 97.6 | 250 | 7.1 |
| 第 6 期（2013 年 7 月期）末保有資産合計（204 物件） | | | | 400,991 | | 21,310 | |

（第 7 期（2014 年 1 月期）取得済資産及び取得予定資産）

| 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-96 | レジディア中落合 | ① | 3,870 | 96.1 | 195 | A 棟：2.9<br>B 棟：2.9<br>C 棟：3.0 |
| 都心主要 7 区 | P-97 | レジディア中目黒Ⅱ | ① | 1,210 | 95.8 | 59 | 2.7 |
| 都心主要 7 区 | P-98 | アルティスコート南青山 | ③ | 1,790 | 81.1 | 86 | 3.9 |
| 都心主要 7 区 | P-99 | レジディア四谷三丁目 | ② | 2,430 | 99.1 | 122 | 3.8 |
| 都心部 | C-66 | レジディア高島平 | ② | 555 | 100.0 | 30 | 4.8 |
| 都心部 | C-67 | レジディア志村坂上 | ② | 633 | 100.0 | 33 | 3.4 |
| 都心部 | C-68 | レジディア志村坂上Ⅱ | ② | 1,250 | 100.0 | 67 | 5.6 |
| 都心部 | C-69 | レジディア志村坂上Ⅲ | ② | 456 | 100.0 | 24 | 5.4 |
| 都心部 | C-70 | レジディア池袋ウエスト | ① | 1,180 | 89.8 | 63 | 3.0 |
| 都心部 | C-71 | レジディア大島 | ③ | 1,340 | 94.3 | 71 | 6.1 |
| 政令指定都市等 | R-52 | レジディアタワー仙台 | ① | 1,750 | 98.7 | 105 | 2.3 |
| 政令指定都市等 | R-53 | レジディア東桜Ⅱ | ② | 3,380 | 92.6 | 194 | 3.1 |
| 政令指定都市等 | R-54 | レジディア榴岡 | ① | 2,000 | 99.5 | 123 | イースト棟：2.6<br>ウエスト棟：2.7 |
| 政令指定都市等 | R-55 | レジディア神戸元町 | ① | 1,140 | 100.0 | 67 | 5.8 |
| 政令指定都市等 | R-56 | レジディア仙台本町 | ① | 1,330 | 100.0 | 79 | 2.3 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 政令指定都市等 | R-57 | レジディア仙台原ノ町 | ① | 708 | 100.0 | 44 | 2.1 |
| 政令指定都市等 | R-58 | レジディア<br>南一条イースト | ① | 1,150 | 96.1 | 70 | 1.1 |
| 第 7 期（2014 年 1 月期）取得済資産<br>及び取得予定資産合計（17 物件） | | | | 26,172 | | 1,439 | |

(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、第 6 期（2013 年 7 月期）末保有資産については 2013 年 7 月 31 日を、また、第 7 期（2014 年 1 月期）取得済資産及び取得予定資産については、それぞれ取得時に取得した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、2013 年 10 月末現在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、第 6 期（2013 年 7 月期）末保有資産については第 6 期の NOI を運用日数に応じて年換算した金額を、第 7 期（2014 年 1 月期）取得済資産及び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。

(注 5) S-1 日吉台学生ハイツ及び S-11 和光学生ハイツの本書の日付現在における運用名称は、それぞれ東京・スチューデントハウス日吉台及び東京・スチューデントハウス和光です。

## 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、以下は本投資証券又は本投資法人債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 第 7 期取得済資産及び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）保留地に関するリスク

（ソ）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
（ツ）フォワード・コミットメント等に係るリスク
（ネ）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。なお、本投資法人は、本投資法人の借入れに係る全貸付人との間で「基本合意書」を締結しており、当該合意書には、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する財務制限条項が設けられています。

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。

なお、2013 年 6 月 12 日に投資法人の発行する投資口へのインサイダー取引規制の導入等を定めた金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成 25 年法律第 45 号）が成立しました。投資口にインサイダー取引規制を適用する改正条文は、公布の日（2013 年 6 月 19 日）から 1 年以内の政令で定める日から施行される予定です。このため、同法施行後は、本投資法人の発行する投資口の取引は、金融商品取引法が定めるインサイダー取引規制の対象になります。

（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「（ソ）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）保留地に関するリスク

保留地とは、土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号。その後の改正を含みます。）（以下「土地区画整理法」といいます。）に基づき、換地計画において保留地として定められた土地をいいます。

保留地の所有権は、土地区画整理法により換地処分の公告の日の翌日までは取得できないものとされているため、本投資法人が上記保留地を取得した後も、換地処分の公告の日の翌日までは当該保留地について所有権の取得及び所有権移転登記ができません。そのため、保留地の売主が当該保留地を第三者に重ねて譲渡した場合には、本投資法人による当該保留地の取得の効果を第三者に対抗することができなくなる可能性があります。また、換地処分の公告の日の翌日より前の保留地に対する権利は、所有権ではなく、保留地を使用収益する権利等であると考えられます。しかし、かかる保留地を使用収益する権利等の性質や対抗要件具備の方法について確立した判例はなく、当該権利等の性質又は対抗要件具備の方法について裁判所が異なる判断をした場合、本投資法人が期待していた利益が得られなくなり、又は想定されていない費用の負担が生じる可能性があります。なお、上記の換地処分の時期等は事業計画に定められていますが、かかる定め通りに換地処分が完了する保証はなく、換地処分が予定通りに完了しない場合、本投資法人は、相当期間当該保留地の完全な所有権を取得することができない可能性があります。

（ソ）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。

（ツ）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。

（ネ）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 会社及び施設の運営やテナントサービス（シニアタイプ物件の場合は、主に介護サービス）を提供するオペレーター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」に記載のリスク及び当該オペレーターに交代事由が生じた際の代替オペレーター確保に係る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本資産運用会社より報告がなされ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。

## 5　投資法人規約の変更

参照有価証券報告書提出日後、2013 年 10 月 25 日開催の本投資法人の投資主総会において、規約の変更の承認決議を行い、規約の一部が変更されました。

変更の主な内容及び理由は、以下のとおりです。

① 2013 年 6 月 12 日に投信法の改正が成立したことから、新たに規約を変更することなく、投資主との合意により投資口を有償で取得することが可能となるよう、当該改正法が施行されることを条件として、規定を新設しました。

② 2013 年 1 月 4 日付で投資信託協会が社団法人から一般社団法人へ移行したことに伴い、必要な字句の修正を行いました。

③ 投資対象となる資産に関して、主たる用途は賃貸住宅であるが、法令その他の事由により賃貸住宅と異なる用途を含む複数の不動産に分かれて一体開発若しくは一体利用されている資産である場合が含まれることを明確化するため、文言の

一部追加を行いました。

④　本資産運用会社に対する資産運用報酬につき、投資主の利益と本資産運用会社に支払われる資産運用報酬との連動性の高い報酬体系に変更しました。

⑤　本投資法人が合併により資産を取得した場合に本資産運用会社に対して支払われる運用報酬に関して、規定を新設しました。

⑥　その他、字句の修正及び表現の変更等の必要な修正を行いました。

なお、上記④記載の資産運用報酬の変更については、従前の報酬体系に比べ、より投資主利益に連動する報酬体系の導入を目的として行ったものです。詳細については、前記「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～全力前進と次なる成長への布石　④投資主利益に連動する報酬体系の導入」をご参照下さい。

## 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<br>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<br>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（以下「金商法施行令」といいます。）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又は金商法施行令第 26 条の 2 の 2 第 7 項に規定する私設取引システムにおける空売り（※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。

# 「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面

投資法人名　　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

1. 当法人は 1 年間継続して有価証券報告書を提出しています。

2. 当法人の発行する投資証券は、株式会社東京証券取引所に上場されています。

3. 当法人の発行済投資証券は、3 年平均上場時価総額が 250 億円以上です。

201,911 百万円

（参考）

（2011 年 11 月 30 日の上場時価総額）

| 株式会社東京証券取引所における最終価格 | | 発行済投資口総数 | | |
|---|---|---|---|---|
| 143,000 円 | × | 980,000 口 | ＝ | 140,140 百万円 |

（2012 年 11 月 30 日の上場時価総額）

| 株式会社東京証券取引所における最終価格 | | 発行済投資口総数 | | |
|---|---|---|---|---|
| 172,900 円 | × | 1,100,000 口 | ＝ | 190,190 百万円 |

（2013 年 11 月 29 日の上場時価総額）

| 株式会社東京証券取引所における最終価格 | | 発行済投資口総数 | | |
|---|---|---|---|---|
| 222,100 円 | × | 1,240,000 口 | ＝ | 275,404 百万円 |

(注)　2013 年 11 月 30 日は取引休業日であるため、その直前の取引日である 2013 年 11 月 29 日の株式会社東京証券取引所における最終価格で計算しています。

# 投資法人の目的及び基本的性格並びに主要な経営指標等の推移

1. 投資法人の目的及び基本的性格

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投資対象地域の分散化を考慮しつつ、居住の用に供されている不動産を主要な投資対象として投資を行い、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、投資主価値の極大化を図ります（規約別紙 1「資産運用の対象及び方針　資産運用の基本方針」）。

② 投資対象とする資産の種類

本投資法人の主要な投資対象は、下記の不動産等及び不動産対応証券とします（規約別紙 1「資産運用の対象及び方針　資産運用の対象」）。

(イ)　不動産等（次に掲げるものをいいます。）

a. 不動産

b. 不動産の賃借権

c. 地上権

d. 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（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）

e. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

f. 当事者の一方が相手方の行う a.から e.までに掲げる資産の運用のために出資を行い、 相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）

g. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

(ロ)　不動産対応証券（裏付けとなる資産の 2 分の 1 を超える額を不動産等に投資することを目的とする、次に掲げるものをいいます。以下同じです。）

a. 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）第 2 条第 9 項に定める優先出資証券をいいます。）

b. 受益証券（投信法第 2 条第 7 項に定める受益証券をいいます。）

c. 投資証券（投信法第 2 条第 15 項に定める投資証券をいいます。）

d. 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第 2 条第 15 項に定める特定目的信託の受益証券（上記(イ)d.、e.、及び g.に規定する資産に該当するものを除きます。）をいいます。）

(ハ)　本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)に掲げる不動産等及び不動産対応証券の他、次

に掲げる特定資産に投資することができます。

a. 預金

b. コールローン

c. 譲渡性預金証書

d. 有価証券（投信法第 2 条第 5 項に定義されるものをいいます。）（ただし、本「②投資対象とする資産の種類」において定められている他の資産に該当するものを除きます。）

e. 金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第 3 条第 7 号に定めるものをいいます。）

f. 信託財産を上記 a.から e.までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

g. デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第 3 条第 2 号に定めるものをいいます。）

(ニ) 本投資法人は、不動産等への投資に当たり、必要がある場合には以下に掲げる資産に投資することができます。

a. 商標法（昭和 34 年法律第 127 号。その後の改正を含みます。）に規定する商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権（不動産等への投資に付随するものに限ります。）

b. 株式（本投資法人が主たる投資対象とする特定資産への投資に付随する場合に取得する当該不動産の管理会社等の株式に限ります。）

c. 著作権法（昭和 45 年法律第 48 号。その後の改正を含みます。）に基づく著作権等

d. 資産流動化法第 2 条第 6 項に規定する特定出資

e. 地役権

f. 民法に規定する動産（設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に付加されたものに限ります。）

g. 上記 a.から f.までに掲げる資産のほか、不動産等又は不動産対応証券の投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利

(ホ) 金融商品取引法第 2 条第 2 項に規定する有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、上記(イ)から(ニ)までを適用するものとします。

③ 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、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。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法上の金融商品取引業者である AD インベストメント・マネジメント株式会社にすべて委託し

てこれを行います。

2.　主要な経営指標等の推移

| 期 | | | 単位 | 第 1 期 | 第 2 期 | 第 3 期 | 第 4 期 | 第 5 期 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 決算年月 | | | | 2011 年 1 月 | 2011 年 7 月 | 2012 年 1 月 | 2012 年 7 月 | 2013 年 1 月 |
| 営業収益 | | | 百万円 | 20,906 | 11,345 | 11,259 | 12,219 | 12,194 |
| （うち賃貸事業収入） | a | | 百万円 | 20,881 | 11,345 | 11,252 | 12,193 | 12,155 |
| （うち不動産等売却益） | b | | 百万円 | 24 | － | － | － | － |
| 営業費用 | | | 百万円 | 13,491 | 7,892 | 5,275 | 5,660 | 5,773 |
| （うち賃貸事業費用） | c | | 百万円 | 7,641 | 4,199 | 4,202 | 4,551 | 4,557 |
| （うち不動産等売却損） | d | | 百万円 | 2,940 | 2,000 | 7 | － | － |
| （うち減損損失） | e | | 百万円 | 567 | 739 | － | － | － |
| 営業利益 | | | 百万円 | 7,414 | 3,453 | 5,984 | 6,559 | 6,420 |
| 経常利益 | f | | 百万円 | 3,414 | 1,465 | 3,998 | 4,612 | 4,681 |
| 当期純利益 | g | (注 2) | 百万円 | 46,738 | 1,404 | 3,997 | 4,611 | 4,681 |
| 総資産額 | h | | 百万円 | 355,990 | 349,158 | 356,891 | 384,091 | 383,476 |
| 有利子負債額 | i | | 百万円 | 186,390 | 186,639 | 195,002 | 206,359 | 206,166 |
| 純資産額 | j | | 百万円 | 164,458 | 157,827 | 157,428 | 173,155 | 172,640 |
| 出資総額 | k | | 百万円 | 64,561 | 64,561 | 64,561 | 80,087 | 80,087 |
| 分配総額 | l | | 百万円 | 8,085 | 4,410 | 4,410 | 5,196 | 4,955 |
| 配当性向 | l/g | | % | 17.3 | 313.9 | 110.3 | 112.7 | 105.9 |
| 発行済投資口総数 | m | | 口 | 980,000 | 980,000 | 980,000 | 1,100,000 | 1,100,000 |
| 1 口当たり純資産額 | j/m | | 円 | 167,814 | 161,048 | 160,640 | 157,413 | 156,945 |
| 1 口当たり当期純利益 | g/m | (注 2,3) | 円 | 52,673 | 1,433 | 4,079 | 4,198 | 4,255 |
| 1 口当たり分配金額 | l/m | | 円 | 8,250 | 4,500 | 4,500 | 4,724 | 4,505 |
| うち 1 口当たり利益分配金 | | | 円 | 8,250 | 4,500 | 4,500 | 4,724 | 4,505 |
| うち 1 口当たり利益超過分配金 | | | 円 | － | － | － | － | － |
| 年換算配当利回り | | (注 4) | % | 5.2 | 5.6 | 6.5 | 6.2 | 4.7 |
| 投下資本利益率（出資総額） | (g+q)/(k+i) | (注 4) | % | 21.7 | 2.6 | 4.5 | 4.7 | 4.7 |
| 投下資本利益率（時価総額） | (g+q)/(m×r+i) | (注 4) | % | 15.3 | 1.9 | 3.5 | 3.6 | 3.2 |
| 1 口当たり FFO | (g-b+d+e+q)/m | (注 2) | 円 | 54,879 | 6,161 | 6,025 | 6,075 | 6,152 |
| 年換算 | n | (注 2,4) | 円 | 59,438 | 12,425 | 11,953 | 12,184 | 12,203 |
| FFO 倍率 | r/n | | 倍 | 2.9 | 13.1 | 11.5 | 12.5 | 15.6 |
| 総資産経常利益率 | f/h | (注 5) | % | 1.0 | 0.4 | 1.1 | 1.2 | 1.2 |
| 年換算 | | (注 4) | % | 1.0 | 0.8 | 2.2 | 2.5 | 2.4 |
| 自己資本比率 | j/h | | % | 46.2 | 45.2 | 44.1 | 45.1 | 45.0 |
| 自己資本利益率 | g/j | (注 6) | % | 36.8 | 0.9 | 2.5 | 2.8 | 2.7 |
| 年換算 | | (注 4) | % | 39.8 | 1.8 | 5.0 | 5.6 | 5.4 |
| 総資産有利子負債比率 | i/h | | % | 52.4 | 53.5 | 54.6 | 53.7 | 53.8 |
| DSCR | o/p | | 倍 | 17.1 | 3.0 | 4.6 | 5.3 | 5.6 |
| 金利償却前当期純利益 | o | | 百万円 | 53,425 | 4,912 | 7,525 | 8,241 | 8,243 |
| 支払利息 | p | | 百万円 | 3,126 | 1,614 | 1,627 | 1,558 | 1,476 |
| 賃貸 NOI | a-c+q | (注 7) | 百万円 | 16,799 | 9,038 | 8,949 | 9,711 | 9,681 |
| 年換算 NOI 利回り | | (注 4,8) | % | 5.3 | 5.3 | 5.2 | 5.4 | 5.2 |
| 減価償却費 | q | (注 9) | 百万円 | 3,559 | 1,893 | 1,900 | 2,071 | 2,085 |
| 期末投資口価格 | r | | 円 | 172,300 | 162,200 | 137,500 | 152,900 | 190,100 |

| 期 | | | 単位 | 第 6 期 |
|---|---|---|---|---|
| 決算年月 | | | | 2013 年<br>7 月 |
| 営業収益 | | | 百万円 | 13,493 |
| （うち賃貸事業収入） | a | | 百万円 | 13,462 |
| （うち不動産等売却益） | b | | 百万円 | － |
| 営業費用 | | | 百万円 | 6,517 |
| （うち賃貸事業費用） | c | | 百万円 | 5,343 |
| （うち不動産等売却損） | d | | 百万円 | － |
| （うち減損損失） | e | | 百万円 | － |
| 営業利益 | | | 百万円 | 6,976 |
| 経常利益 | f | | 百万円 | 5,292 |
| 当期純利益 | g | (注 2) | 百万円 | 5,291 |
| 総資産額 | h | | 百万円 | 410,989 |
| 有利子負債額 | i | | 百万円 | 210,269 |
| 純資産額 | j | | 百万円 | 195,446 |
| 出資総額 | k | | 百万円 | 102,557 |
| 分配総額 | l | | 百万円 | 5,700 |
| 配当性向 | l/g | | % | 107.7 |
| 発行済投資口総数 | m | | 口 | 1,240,000 |
| 1 口当たり純資産額 | j/m | | 円 | 157,617 |
| 1 口当たり当期純利益 | g/m | (注 2,3) | 円 | 4,270 |
| 1 口当たり分配金額 | l/m | | 円 | 4,597 |
| うち 1 口当たり利益分配金 | | | 円 | 4,597 |
| うち 1 口当たり利益超過分配金 | | | 円 | － |
| 年換算配当利回り | | (注 4) | % | 4.7 |
| 投下資本利益率（出資総額） | (g+q)/(k+i) | (注 4) | % | 4.9 |
| 投下資本利益率（時価総額） | (g+q)/(m×r+i) | (注 4) | % | 3.4 |
| 1 口当たり FFO | (g-b+d+e+q)/m | (注 2) | 円 | 6,109 |
| 年換算 | n | (注 2,4) | 円 | 12,321 |
| FFO 倍率 | r/n | | 倍 | 16.1 |
| 総資産経常利益率 | f/h | (注 5) | % | 1.3 |
| 年換算 | | (注 4) | % | 2.7 |
| 自己資本比率 | j/h | | % | 47.6 |
| 自己資本利益率 | g/j | (注 6) | % | 2.9 |
| 年換算 | | (注 4) | % | 5.8 |
| 総資産有利子負債比率 | i/h | | % | 51.2 |
| DSCR | o/p | | 倍 | 6.6 |
| 金利償却前当期純利益 | o | | 百万円 | 8,940 |
| 支払利息 | p | | 百万円 | 1,364 |
| 賃貸 NOI | a-c+q | (注 7) | 百万円 | 10,401 |
| 年換算 NOI 利回り | | (注 4,8) | % | 5.4 |
| 減価償却費 | q | (注 9) | 百万円 | 2,284 |
| 期末投資口価格 | r | | 円 | 198,100 |

(注 1)　営業収益等には、消費税等は含まれていません。金額については、記載未満の桁数を切り捨てて記載しています。各種比率等については、小数点第 2 位を四捨五入して記載しています。以下、特に記載ない限り同様です。

(注 2)　第 1 期計算期間の当期純利益には、特別利益として一括計上した負ののれん発生益 43,281 百万円が含まれています。

(注 3)　1 口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。

(注 4)　年換算をする場合において 1 年を 365 日とし、第 1 期計算期間を 337 日、第 2 期計算期間を 181 日、第 3 期計算期間を 184 日、第 4 期計算期間を 182 日、第 5 期計算期間を 184 日、第 6 期計算期間を 181 日として年換算値を算出しています。

(注 5)　総資産経常利益率＝経常利益／｛（期首総資産額＋期末総資産額）÷2｝×100

(注 6)　自己資本利益率＝当期純利益／｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷2｝×100

(注 7)　賃貸 NOI の計算上、賃貸事業費用に含まれる減価償却費のみを加算しています。

(注 8)　年換算 NOI 利回り＝年換算 NOI／物件取得価格
（年換算 NOI は、物件ごとに実質運用日数を勘案して年換算した数値の合計としています。）

(注 9)　減価償却費には、有形固定資産に関する減価償却費の他に、無形固定資産に関する減価償却費が含まれています。