

【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】	2016年9月6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 高坂 健司
【本店の所在の場所】	東京都千代田区神田神保町一丁目105番地 神保町三井ビルディング
【事務連絡者氏名】	ADインベストメント・マネジメント株式会社 取締役経営管理部長 木村 知之
【電話番号】	03-3518-0480
【届出の対象とした募集（売出）内国 投資証券に係る投資法人の名称】	アドバンス・レジデンス投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国 投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 12,582,085,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 683,962,500円
	(注1) 発行価額の総額は、2016年8月26日（金）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、2016年8月26日（金）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2,500口を上限に行われる予定のオーバーアロットメントによる売出しであり、売出価額の総額はその上限を示したものです。
安定操作に関する事項	1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券(新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。)】

1【募集内国投資証券】

(1)【投資法人の名称】

アドバンス・レジデンス投資法人(以下「本投資法人」といいます。)
(英文ではAdvance Residence Investment Corporationと表示します。)

(2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集(以下「一般募集」といいます。)又は売出しの対象である有価証券は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。)に従って設立された本投資法人の投資口(以下「本投資口」といいます。)です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律(平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。)(以下「振替法」といいます。)の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

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

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

(3)【発行数】

47,500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2,500口を上限として借り入れる本投資口の売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。)を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「2 売出内国投資証券(オーバーアロットメントによる売出し)」をご参照下さい。

(4)【発行価額の総額】

12,582,085,000円

(注) 後記「(13) 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「(13) 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、2016年8月26日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5)【発行価格】

未定

- (注1) 発行価格等決定日（後記「(13) 引受け等の概要」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）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) 2016年9月14日（水）から2016年9月20日（火）までのいずれかの日（発行価格等決定日）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。
- 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「(13) 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】

2016年9月15日（木）から2016年9月16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します。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2016年9月12日（月）から2016年9月20日（火）までですが、実際の発行価格等決定日は、2016年9月14日（水）から2016年9月20日（火）までの間のいずれかの日です。

したがって、

発行価格等決定日が2016年9月14日（水）の場合、申込期間は上記のとおり

発行価格等決定日が2016年9月15日（木）の場合、申込期間は

「2016年9月16日（金）から2016年9月20日（火）まで」

発行価格等決定日が2016年9月16日（金）の場合、申込期間は

「2016年9月20日（火）から2016年9月21日（水）まで」

発行価格等決定日が2016年9月20日（火）の場合、申込期間は

「2016年9月21日（水）から2016年9月23日（金）まで」

となりますのでご注意ください。

(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「(13) 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】

2016年9月23日（金）

(注) 払込期日については、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します。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案したうえで、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、2016年9月12日（月）から、最短で2016年9月14日（水）まで、最長では2016年9月20日（火）までですが、実際の発行価格等決定日は、2016年9月14日（水）から2016年9月20日（火）までの間のいずれかの日です。

したがって、

発行価格等決定日が2016年9月14日（水）の場合、払込期日は上記のとおり

発行価格等決定日が2016年9月15日（木）の場合、払込期日は「2016年9月26日（月）」

発行価格等決定日が2016年9月16日（金）の場合、払込期日は「2016年9月27日（火）」

発行価格等決定日が2016年9月20日（火）の場合、払込期日は「2016年9月28日（水）」

となりますので、ご注意ください。

(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)【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2016年9月14日（水）から2016年9月20日（火）までのいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。以下同じです。）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	
SBC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	
野村証券株式会社	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		47,500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。

(14)【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

(15)【手取金の使途】

一般募集における手取金12,582,085,000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 1 事業の概況 (4) 2016年7月期取得済資産及び取得予定資産 <2016年7月期取得済資産及び取得予定資産の概略>」に記載の取得予定資産(以下「取得予定資産」といいます。)の取得資金の一部及び借入金の返済資金に充当します。

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662,215,000円)については、取得予定資産の取得資金の一部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5 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、2016年8月26日(金)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。

(注3) 調達する資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。

(16)【その他】

申込みの方法等

(イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に、前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ、前記「(9) 申込証拠金」記載の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、前記「(11) 払込期日」に記載の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、払込期日の翌営業日です。

したがって、

発行価格等決定日が2016年9月14日(水)の場合、受渡期日は「2016年9月26日(月)」

発行価格等決定日が2016年9月15日(木)の場合、受渡期日は「2016年9月27日(火)」

発行価格等決定日が2016年9月16日(金)の場合、受渡期日は「2016年9月28日(水)」

発行価格等決定日が2016年9月20日(火)の場合、受渡期日は「2016年9月29日(木)」

となりますので、ご注意ください。

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】

2,500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2,500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5 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】

683,962,500円

(注) 売出価額の総額は、2016年8月26日（金）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】

2016年9月15日（木）から2016年9月16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】

2016年9月26日（月）

（注）受渡期日は、前記「1 募集内国投資証券（16）その他（二）」に記載の受渡期日と同日とします。

(12)【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13)【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14)【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

(15)【手取金の使途】

該当事項はありません。

(16)【その他】

申込みの方法等

（イ）申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に、前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ、前記「(9) 申込証拠金」に記載の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、前記「(11) 受渡期日」に記載の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【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【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4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【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2,500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、2016年9月6日（火）開催の本投資法人役員会において、みずほ証券株式会社を割当先とする本投資口2,500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、2016年10月19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、2016年10月14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2016年10月14日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」(注)）といいますが、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、

発行価格等決定日が2016年9月14日(水)の場合、

「2016年9月17日(土)から2016年10月14日(金)までの間」

発行価格等決定日が2016年9月15日(木)の場合、

「2016年9月21日(水)から2016年10月14日(金)までの間」

発行価格等決定日が2016年9月16日(金)の場合、

「2016年9月22日(木)から2016年10月14日(金)までの間」

発行価格等決定日が2016年9月20日(火)の場合、

「2016年9月24日(土)から2016年10月14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11期（自2015年8月1日 至2016年1月31日） 2016年4月26日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

訂正報告書（1の有価証券報告書の訂正報告書）を2016年9月6日関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

本書の参照書類である2016年4月26日付の有価証券報告書（2016年9月6日付訂正報告書により訂正済み。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金額は、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、その他の数値又は比率については、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、各項目別の金額、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

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。

本投資法人の特徴と強み

本投資法人は、本書の日付現在、住宅系J-REIT^(注1)最大の資産規模（物件の取得（予定）価格^(注2)の合計をいいます。以下同じです。）、安定的な収益を生むポートフォリオ及び安定的な分配を可能とするJ-REIT最大の積立金^(注3)を有していることといった強みを活かすことで、「長期安定的な利益分配の実現」を目指しています。

(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) 「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。また、本投資法人及びNRI以外の投資法人の資産規模の算出にあたっては、有価証券報告書等の開示書類に記載されている物件の取得価格を使用しています。以下同じです。

(注3) 「積立金」とは、本合併に伴う負ののれん発生益を原資とした、分配準備積立金（2017年1月期以後は、一時差異等調整積立金をいいます。）をいいます。以下同じです。

< 住宅系J-REIT最大の資産規模^(注) >

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「(4) 2016年7月期取得済資産及び取得予定資産」記載の取得予定資産5物件（取得予定価格の合計90億円）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4,427億円（取得（予定）価格ベース。以下同じです。）となり、物件数260物件、賃貸可能戸数20,842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（取得（予定）価格ベース）を形成します。

(注) 「住宅系J-REIT最大」とは、2016年8月26日時点における各住宅系J-REITの開示資料上の取得価格に基づきます。以下同じです。

住宅系J-REIT最大の資産規模

<本募集後の資産規模>

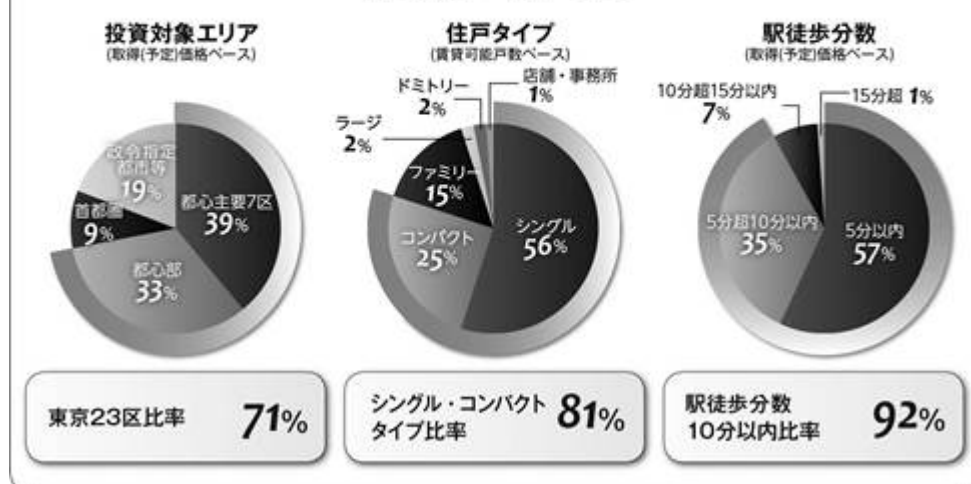
資産規模 (取得(予定)価格ベース)	物件数	賃貸可能戸数
4,427億円	260物件	20,842戸

<安定的な収益を生むポートフォリオ>

本投資法人は、賃貸需要の多い東京23区内のシングル・コンパクトタイプ中心かつ最寄駅からの徒歩分数が10分以内の利便性の高い物件を中心に保有しつつ、エリア分散、住戸タイプ別分散を図ることで、安定的な収益確保を実現するポートフォリオを形成しています（本募集後のポートフォリオの概要については、後記「(4) 2016年7月期取得済資産及び取得予定資産」をご参照下さい。）。このようなポートフォリオの構築は、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及びブリッジファンド(注1)の活用等、本投資法人が有する多様な取得手段に加え、スポンサーからのパイプライン（後記「(3) 今後の運用方針 豊富なスポンサーパイプライン」をご参照下さい。）を活用し、実現したものです。

安定的な収益を生むポートフォリオ

<本募集後ポートフォリオ>



- (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。
- (注2) 投資対象エリア及び住戸タイプについては、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 ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。また、駅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。

<安定的な分配を可能とするJ-REIT最大の積立金(注1)>

本投資法人は、平成27年度税制改正への対応として、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（2016年7月末日現在残高335億円）の全額を一時差異等調整積立金へ振替え、2017年1月期（第13期）以降、「100期（50年）均等額」に相当する每期3.35億円以上を取崩して分配することを予定しています。これは、本募集後の想定発行済投資口数1,350,000口(注2)で換算した場合、1口当たり248円以上に相当します。

また、当該積立金は、上記の100期(50年)均等額の取崩しに加えて、建替・修繕による逸失賃料の補填、売却損・減損時の補填、投資口数増加による希薄化対応、突発的事象対応等、分配金水準の安定化を目的とした追加の取崩しが可能です。

本投資法人は、当該積立金を活用することにより、投資主に対してより安定的な利益分配を実現することが可能であると考えています。

安定的な分配を可能とするJ-REIT最大の積立金

一時差異等調整積立金
(分配準備積立金)

335億円

(2016年7月末日現在残高)

毎期**3.35**億円以上を取崩して分配

+

分配金水準の安定化への活用

(建替・修繕による逸失賃料の補填、売却損・減損時の補填、
投資口数増加による希薄化対応、突発的事象対応等)

(注1) 「J-REIT最大の積立金」とは、2016年8月26日時点における各J-REITの開示資料上の、負ののれん発生益を原資とした積立金に基づきます。

(注2) 本募集後の想定発行済投資口数は、2016年7月期末発行済投資口数1,300,000口に、本件第三者割当に係る全ての投資口が発行された場合に本募集により発行される投資口数50,000口を合計した口数です。以下同じです。

(2) オファリング・ハイライト～着実な実績、更なる成長

本投資法人は、本合併以降、着実な運用実績を積上げてきました。2014年7月期(第8期)に実施した前回の公募増資以降も、「中長期にわたる安定的収益の獲得」を目指し、資産規模の拡大、財務基盤の強化、1口当たり分配金及び1口当たりNAV(注1)の向上を実現してきました。

本募集は、本投資法人の更なる成長及び更なる投資主価値の向上を目的に実施するものであり、本投資法人は、本募集を通じて以下の事項を実現したいと考えています。

オファリング・ハイライト

- ・スポンサー開発の築浅物件を中心とした外部成長
- ・LTV(注2)の低減による取得余力の確保
- ・1口当たり分配金の更なる安定と成長に向けた体制整備
- ・1口当たりNAVの継続的な成長を通じた、投資主価値の向上

(注1) 「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ます。以下同じです。

(注2) 「LTV」とは、資産に対する負債の割合をいいます。

<ポートフォリオ：スポンサー開発の築浅物件を中心とした外部成長>

本投資法人は、2014年7月期に実施した前回公募増資以降、築年数が経過した物件や収益力が相対的に劣る物件を売却する一方、築浅物件や高い収益力が見込める物件を取得することにより、ポートフォリオの質ないしは収益力を維持しながら、資産規模を拡大してきました。直近3期間については、過度な取得競争を回避し、スポンサー開発の築浅物件の取得を中心とした外部成長を実現しており、2015年7月期(第10期)においては3物件45億円(取得時加重平均築年数(注1)1.5年)、2016年7月期(第12期)においては4物件80億円(取得時加重平均築年数1.3年)のスポンサーパイプラインを活用した物件の取得を行いました。また、取得予定資産である5物件90億円のうち、3物件55億円(加重平均築年数(注2)2.3年)がスポンサー開発の築浅物件で、2物件(加重平均築年数6.5年)がスポンサー以外の外部(第三者)からの相対での売買取引により取得する物件です。

このように、本投資法人は、スポンサーパイプラインの活用及び相対での売買取引により、過度な取得競争を回避しつつも、競争力の高い築浅物件を取得する予定です。なお、本募集の手取金等による取得予定資産取得後のポートフォリオ（以下「本募集後ポートフォリオ」といいます。）は260物件4,427億円に拡大する見込みです。



取得予定資産

5物件 90億円 築3.9年
(取得予定価格ベース)

うちスポンサーからの取得

3物件 55億円 築2.3年
(取得予定価格ベース)

過度な取得競争を回避しつつ、
スポンサーパイプラインや
相対取引を中心とした
外部成長を継続

- (注1) 2015年7月期又は2016年7月期にスポンサーより取得した物件の取得時における築年数を、取得価格で加重平均して求めて記載しています。
- (注2) 本書の日付現在における取得（予定）資産の築年数を、取得（予定）価格で加重平均して求めて記載しています。なお、2017年3月に建物の竣工を予定しているレジディア千里藤白台の築年数については、0.0年として計算しています。以下同じです。
- (注3) 各期末時点における簿価NOI利回りは、以下により算出しています。
「各期末保有資産に係る年換算NOIの合計 ÷ 各期末保有資産に係る期末帳簿価格の合計」
また、本募集後の簿価NOI利回りは、以下により算出しています。
「(2016年7月期末保有資産に係る年換算NOIの合計 + 取得予定資産の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) ÷ (2016年7月期末保有資産に係る期末帳簿価格の合計 + 取得予定資産の取得価格合計)」

<財務：LTV_(注1)の低減による取得余力の確保>

本投資法人は、上記の外部成長を進める一方で、安定的な財務基盤を維持しつつ、金融費用の低減を進めてきました。本募集後の総資産LTVは49.7%、鑑定LTVは43.3%(注2)となる見込みであり、2016年7月期末現在と比較して、総資産LTVは2.5pt、鑑定LTVは2.7pt低下する見込みです。当面の巡航LTVの上限としている鑑定LTV50%かつ総資産LTV53%までの取得余力(注3)は、本募集後には318億円となり、2016年7月期末現在の取得余力77億円から大幅に増加する見込みです。



総資産LTV53%までの取得余力

2016/7期末
77億円

➔

本募集後
318億円

LTV水準を適切に
コントロールしつつ、
金融費用の低減と取得
余力の活用を目指す

- (注1) LTVは、以下の計算式により求めています。以下同じです。
 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
 鑑定LTV = (借入金 + 投資法人債) () ÷ 鑑定評価額の合計
 () 借入金及び投資法人債を総称して「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。
 総資産LTV = (本書の日付現在の有利子負債の総額233,864百万円 - 有利子負債減少見込額9,500百万円) ÷ 本募集後の総資産見込額451,554百万円
 鑑定LTV = (本書の日付現在の借入金等の総額233,864百万円 - 借入金等減少見込額9,500百万円) ÷ 本募集後の鑑定評価額の合計の見込額517,995百万円
 有利子負債減少見込額及び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（2016年9月9日付で調達を予定している新規の借入れ8,000百万円を含み、合計28,000百万円）に対して合計18,500百万円のリファイナンスが実施され、残額を本募集の手取金により弁済又は期限前弁済された場合の当該期間における減少見込み額です。
 本募集後の総資産見込額 = 2016年7月期末現在の総資産額448,160百万円 + エクイティ調達額13,244百万円 - 有利子負債減少見込額9,500百万円 - 2017年1月期に係る一時差異等調整積立金取崩額349百万円
 エクイティ調達額 = 一般募集における発行価額の総額12,582百万円 + 本件第三者割当における発行価額の総額662百万円
 取得予定資産取得に伴う必要資金額は、取得予定資産の取得予定価格の合計（9,081百万円）及び付随費用の見込額（509百万円）の合計9,590百万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手許資金を、当該取得予定資産取得に伴う必要資金に充当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12,582百万円及び662百万円を見込んでいます。これらの金額は2016年8月26日（金）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264,886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、その分手許資金からの充当額を増加させる又は新規の借入れを行う必要が生じることから、実際のLTVは上記よりも高くなる可能性があります。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、その分手許資金からの充当額が減少し、実際のLTVは上記よりも低くなる可能性があります。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必要資金をエクイティ調達額及び手許資金により充当することを予定していますが、その一部について新規借入れを行うことで調達する場合があります。この場合においては、その分借入金額が増加し、実際のLTVは新規借入れを行わない場合よりも高くなります。
- (注3) 取得余力は、本投資法人が本書の日付現在、巡航LTVの上限としている鑑定LTV50%かつ総資産LTV53%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。

< 1口当たり分配金：1口当たり分配金の更なる安定と成長を目指す >

本投資法人は、本合併以来、積立金の活用等を通じて安定的な分配の維持を図るとともに、外部成長、内部成長、財務戦略の諸施策を着実に実行することで、当期純利益/口^(注1)の向上に努めてきました。この結果、2014年7月期より直近期である2016年7月期まで、5期連続で4,500円超の当期純利益/口を実現しています。今後においても、積立金の活用を通じて安定的な分配に努める一方、本募集により創出される取得余力の活用に加え、賃料の引上げ及び金融費用の低減等を進めることにより、当期純利益/口の向上を通じた1口当たり分配金の更なる安定と成長を目指します。

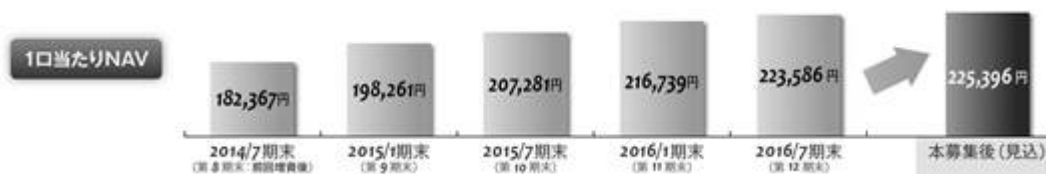


(注1) 「当期純利益/口」は、当期純利益を期末時点における発行済投資口数で除すことによって算出しています。以下同じです。

(注2) 「ネット売却益」とは、各期における不動産等売却益から不動産等売却損を控除した値を意味します。

< 1口当たりNAV : 継続的な成長を通じ、投資主価値の向上を図る >

本投資法人は、1口当たり分配金の安定及び成長を図るとともに、1口当たりNAVの上昇も目指しており、本合併以来、1口当たりNAVの着実な成長を実現してきました。本募集を通じ、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225,396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の着実な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。



1口当たりNAVの成長



(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」

また、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。

「(2016年7月期末現在の純資産額 + 含み損益 - 2016年7月期に係る支払分配金総額 + エクイティ調達額 - 2017年1月期に係る一時差異等調整積立金取崩額349百万円) ÷ (2016年7月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12,582百万円 + 本件第三者割当における発行価額の総額662百万円
 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、2016年8月26日(金)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264,886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上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上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は上記よりも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、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、2016年7月期末保有資産に係る2016年7月期末現在の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。

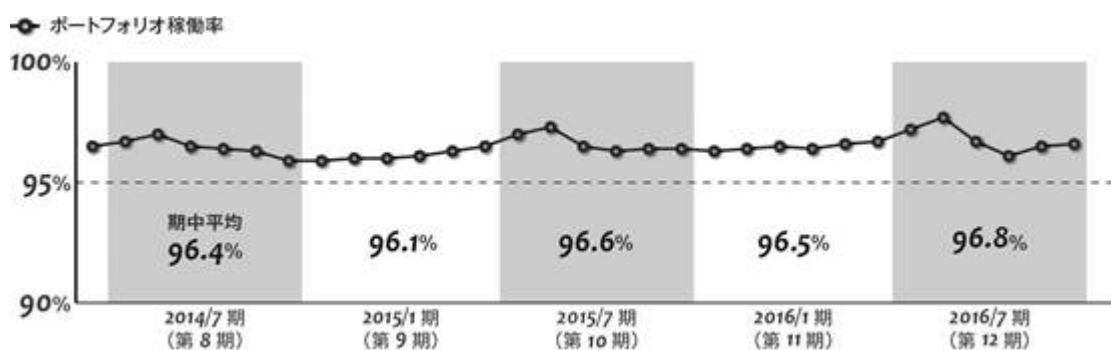
(3) 今後の運用方針

力強い内部成長

本投資法人は、高い稼働率^(注1)を背景とした賃料上昇による内部成長に加え、物件の競争力維持・向上を目的としたバリューアップ工事(以下「VU工事」ということがあります。)を実施することにより、より力強い内部成長を目指します。

(イ) 安定した高い稼働率

本投資法人のポートフォリオは安定した高い稼働率を示しており、2014年7月期以降は期中平均でいずれも96.0%を上回る高い水準を維持しています。また、前期(2016年7月期)においても、各月末時点における稼働率はいずれも96.0%を超過しており、期中平均稼働率は当初予算の前提数値を0.3pt上回る96.8%で着地する等、引き続き高い水準となりました^(注2)。



(注1) 本投資法人は、総務省統計局による平成25年住宅・土地統計調査に基づき、同年における一般的な賃貸用住宅の全国平均稼働率は81.2%と算出しています。

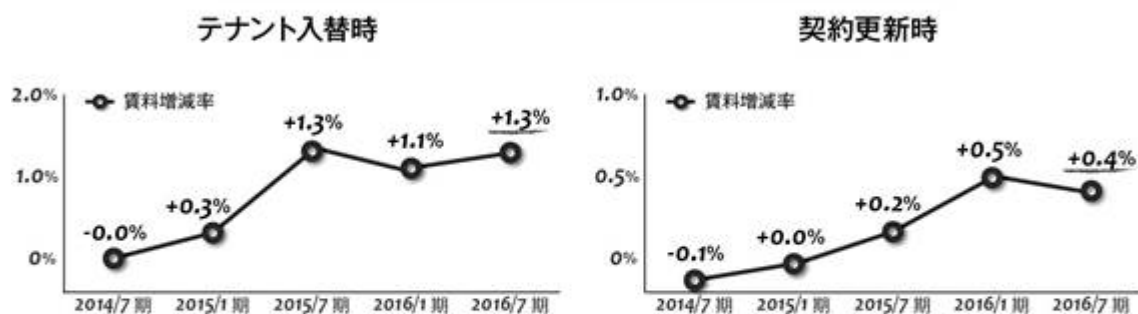
(注2) 各月末時点における稼働率は、各月末現在の賃貸面積の合計の当該月末現在の賃貸可能面積の合計に対する割合として算出しています。また、期中平均稼働率は、当該期における各月末時点の稼働率を、各月末時点での賃貸可能面積の合計で加重平均することによって算出しています。以下同じです。

(ロ) 上昇トレンドの賃料

前記「(イ) 安定した高い稼働率」において示した、安定した高い稼働率の実現に加え、本投資法人保有物件のテナント入替・契約更新時における賃料増減率^(注)は、2015年1月期（第9期）以降4期連続プラスで推移しており、2016年7月期の賃料増減率は、テナント入替時で+1.3%、契約更新時で+0.4%となりました。当該期における入替住戸は1,427戸あり、このうち774戸で賃料の増額改定を実現しています。このうち、バリューアップ工事を実施した住戸4戸はいずれも増額改定しており、その賃料増加率は+14.1%となりました。一方、増額改定した入替住戸のうち、バリューアップ工事を実施していない住戸（原状回復工事のみを実施した住戸）770戸の賃料増加率は+4.3%であり、バリューアップ工事に伴う賃料増額への効果の大きさが確認できました。

更に、保有物件のプロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）業務を委託している伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社をはじめとしたPM会社各社との協働により、テナント入替に伴う新規契約賃料に加え、契約更新時の賃料水準についても引上げを実現しており、賃料上昇トレンドは当面継続するものと考えています。

テナント入替・契約更新時における賃料増減率の推移



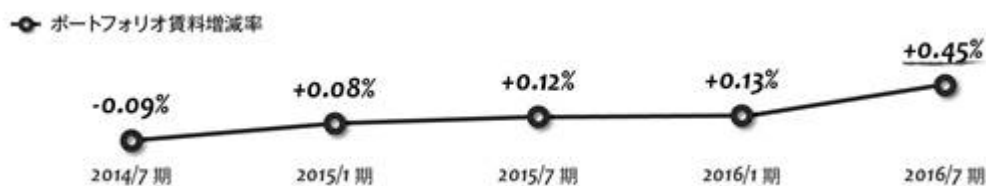
2016/7期 テナント入替状況

入替住戸1,427戸のうち、774戸で賃料が増額（賃料増加率 +4.4%） → バリューアップ工事であり 戸数：4戸（賃料増加率 +14.1%）
バリューアップ工事なし（原状回復工事のみ） 戸数：770戸（賃料増加率 +4.3%）

(注) 期首及び期末ともに本投資法人が保有しており、かつ稼働しているバス・スルー契約の住戸のうち、期中にテナント入替又は契約更新があった住戸を対象として、期末の賃料合計額を期首の賃料合計額で除して算出しています。なお、賃料については共益費を含みます。

(ハ) ポートフォリオ賃料増減率は4期連続の上昇

ポートフォリオ賃料増減率^(注1)についても、2015年1月期より4期連続プラスで推移し、2016年7月期では、前期を0.32pt上回る+0.45%^(注2)を実現しています。これは、主に東京23区をはじめとした大都市圏への人口流入が継続している一方、賃貸住宅の新規供給が未だ限定的であることに加え、本投資法人保有物件が高い競争力を有していることに起因するものと考えています。



(注1) ポートフォリオ賃料増減率は、期首及び期末ともに本投資法人が保有しており、かつ稼働している全ての貸室を対象として、期末の賃料合計額を期首の賃料合計額で除して算出しています。なお、賃料については共益費を含みます。

(注2) マスターリース種別を賃料保証型からパス・スルー型に変更した影響を含みます。同変更を除いたポートフォリオ賃料変動率は、+0.16%となります。

(二) 物件競争力の維持・向上に向けた工事の実施

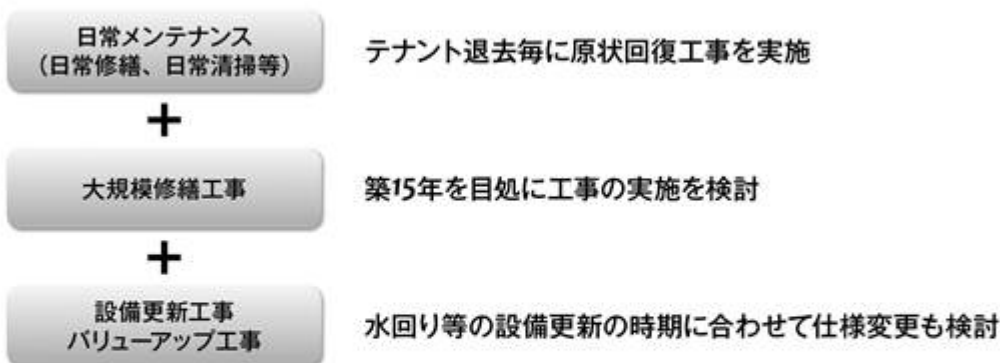
本投資法人は、保有物件の競争力維持・向上を目的として、本資産運用会社のエンジニアリング部を中心に、適切な工事を計画的に実施する方針です。具体的には、日常メンテナンス（日常修繕、日常清掃等）及びテナント退去毎の原状回復工事に加えて、築15年を目途とした大規模修繕工事及び水回り等の設備更新の時期に合わせたバリューアップ工事等を実施していきます。従前より、物件競争力の向上を目的としたバリューアップ工事及び予め定めた保有物件の修繕計画に基づく工事を実施し、工事実績を着実に積み上げてきました。今後もこうした工事の継続的な実施を通じて保有物件の競争力維持・向上に努めます。

なお、本資産運用会社は、今後の運用期間経過に伴い、こうした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^(注)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の証明にも繋がり、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ています。

物件競争力の維持・向上に向けた工事の実施

適切な工事を計画的に実施

一級建築士事務所登録
(資産運用会社)



(注) 「エンジニアリング体制」とは、本投資法人の保有物件の資産価値維持・向上に向けた技術的な観点での管理体制をいいます。

(ホ) 本合併以来のバリューアップ工事実績

本投資法人は、本合併以来、継続してバリューアップ工事を実施し、既存住戸の賃料上昇を実現するとともに、その工事の採算性確保に努めてきました。

本合併以来のバリューアップ工事実績（ただし、売却済物件に対して実施されたバリューアップ工事実績を除きます。）は、以下のとおりです。

VU工事実施戸数：178戸（2016年7月末現在）

月額賃料上昇率：9.2%(注1)

2016年7月期におけるバリューアップ工事の実施例としては、築16年の「レジディア麻布十番」が挙げられます。フローリング及び壁紙の貼替や各種設備（風呂、洗面、トイレ、キッチン等）の更新に加え、間仕切りの変更を通じたキッチン対面化や収納の新設等を実施することにより、バリューアップ工事前と比較して、月額賃料を14.5%引き上げることに成功しました(注2)。

今後も投資効率等を検証した上で、適切な工事を実施していく予定です。

本合併以来のバリューアップ工事実績

実施戸数 **178戸** (2016年7月末日現在) 月額賃料上昇率 **+9.2%**

実施例 **P-24 レジディア麻布十番Ⅱ 築16年**

フローリング、壁紙の貼替や設備更新に加え、
キッチンの対面化や収納の新設を実施



(注1) VU工事実施後に新規テナントとの間で賃貸借契約期間を開始した住戸155戸（2016年8月26日現在）を対象に、VU工事実施前の月額賃料からVU工事実施後の初回成約に係る月額賃料に対する上昇率の平均を記載しています。

(注2) レジディア麻布十番のVU工事を実施した住戸におけるVU工事実施前の月額賃料からVU工事実施後の初回成約に係る月額賃料に対する上昇率を記載したものです。なお、月額賃料については月額共益費を含みます。

豊富なスポンサーパイプライン

(イ) 伊藤忠グループの開発案件例

不動産売買市場における物件の取得競争は引き続き厳しい状況が続いています。とりわけ、築浅かつ本投資法人における収益力の維持・向上に資する利回りを安定的に享受できるような大都市圏の物件取得環境は、新規賃貸住宅物件の開発が未だ売買市場における品薄感を解消するに至っていないこともあり、一層厳しさを増しています。かかる状況下、本投資法人は、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に加え、伊藤忠グループが開発し又は開発中の東京23区内を中心とした豊富なスポンサーパイプライン（計27物件）を活用して今後の外部成長を目指します。

なお、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2016年7月末日現在における賃貸住宅の開発案件例(注1)としては、建築確認後の開発案件で、都心主要7区(注2)において8物件、都心部(注2)に7物件、首都圏(注2)に2物件、更に政令指定都市等(注2)において3物件の計20物件（うち、竣工済みは10物件）があり、建築確認前の開発案件で計7物件があります。

東京23区を中心に 計27物件 (2016年7月末日現在)

建築確認後の 開発案件	都心主要7区	8物件	366戸	+	建築確認前の開発案件 計7物件
	都心部	7物件	513戸		
	首都圏	2物件	439戸		
	政令指定都市等	3物件	281戸		
	合計	20物件	1,599戸		
	(うち竣工済み)	10物件	773戸		

東京23区内における事例



品川区南品川



大田区蒲田



港区三田



千代田区神田淡路町

(注1) 賃貸住宅の開発案件例は、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2016年7月末日現在における賃貸住宅の開発案件（竣工後に継続して保有している案件及び建築確認前の開発案件を含みます。）のうち、本書の日付現在において、本投資法人が投資基準に合致すると考えているものの例（ただし、開発時より本投資法人以外の特定の第三者が売却先と想定されている物件は除きます。）であり、本書の日付現在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、上記の建築確認前の開発案件（計7物件）については、2016年7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。

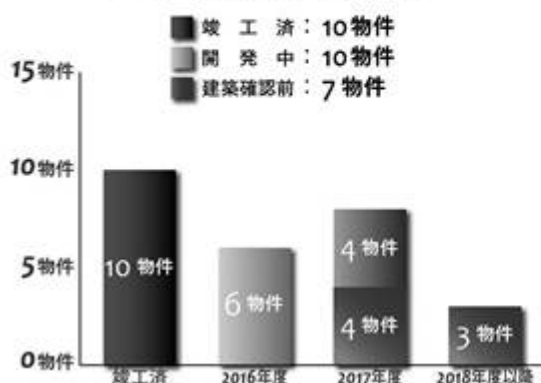
(注2) 「都心主要7区」、「都心部」、「首都圏」及び「政令指定都市等」の定義については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。以下同じです。

(ロ) 伊藤忠グループの開発案件の竣工（予定）時期及び賃貸住宅用地取得実績

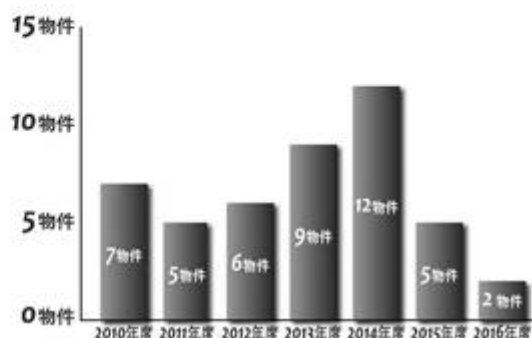
前記「(イ) 伊藤忠グループの開発案件例」記載のスポンサーパイプライン27物件の竣工（予定）時期は、以下のとおりです。また、伊藤忠グループは、これまで賃貸住宅用地を継続的に取得しており、2010年度以後の同実績については、以下のとおりです。

竣工予定時期

竣工済物件 10物件



賃貸住宅用地取得実績

(素地契約時期別契約件数)
継続的に取得

(注) 上記「賃貸住宅用地取得実績」については、本書の日付現在において売却済み又は売却予定の物件を含みます（ただし、開発時より本投資法人以外の第三者が売却先と想定されている物件を除きます。）。

強固な財務基盤の維持

(イ) 格付け

格付機関による本投資法人の信用格付は、以下のとおりであり、安定的な財務基盤を裏付ける高い格付けを有しています。なお、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

信用格付業者の名称	2016年7月末日
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付：AA（安定的）
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付：A+（安定的）

(ロ) 長期化・固定化・分散化の推進

本投資法人は、借入金等の返済期限又は償還期限の長期化及び調達金利の固定化を更に進めるため、2016年6月に起債した年限15年の投資法人債（30億円）をはじめとする長期性資金の調達、固定金利での調達又は金利スワップ契約の締結を通じた金利の固定化を行うことにより、既存の借入金等の借換えを行ってきました。また、返済期限又は償還期限の分散化の観点より、期当たりの借入金等返済額をコミットメントラインの上限額である200億円以下、特に2019年1月期（第17期）以降は、更なる分散化を推進すべく150億円以下に抑制しています。このような取組みは、金利上昇をはじめとした将来の資金調達環境の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・分散化を意識した資金調達を行っていきます。

なお、2014年7月期末時点において1.23%であった借入金等の平均支払金利^(注1)については、2016年7月期末時点においては、1.05%まで低下しています。今後も安定的な財務基盤を維持しつつも、金融費用の更なる低減に注力していきます。

2016年7月末日現在	
平均残存年数	4.3年
固定化比率 ^(注2)	92.6%
期当たり返済額	200億円以下（2019年1月期以降は150億円以下）
平均支払金利	1.05%

(注1) 「平均支払金利」は、対象とする借入金等を加重平均して算出しています。また、借入金の金利変動リスクをヘッジする目的で金利スワップ契約が締結されている場合においては、各金利スワップ契約による金利固定化効果の反映後の支払金利を基に算出しています。以下同じです。

(注2) 「固定化比率」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ます。

(八) LTVコントロール

本投資法人は安定的な財務運営を行うため、当面、鑑定LTVを50%以下、かつ総資産LTVを53%以下を目処に運用していきます。なお、前記「(2) オファリング・ハイライト～着実な実績、更なる成長 <財務：LTVの低減による取得余力の確保>」記載のとおり、本募集後の総資産LTVは49.7%、鑑定LTVは43.3%となる見込みであり、2016年7月期末現在と比較して、総資産LTVは2.5pt、鑑定LTVは2.7pt低下する見込みです。その結果、鑑定LTV50%かつ総資産LTV53%までの取得余力は、本募集後に318億円となる見込みです。

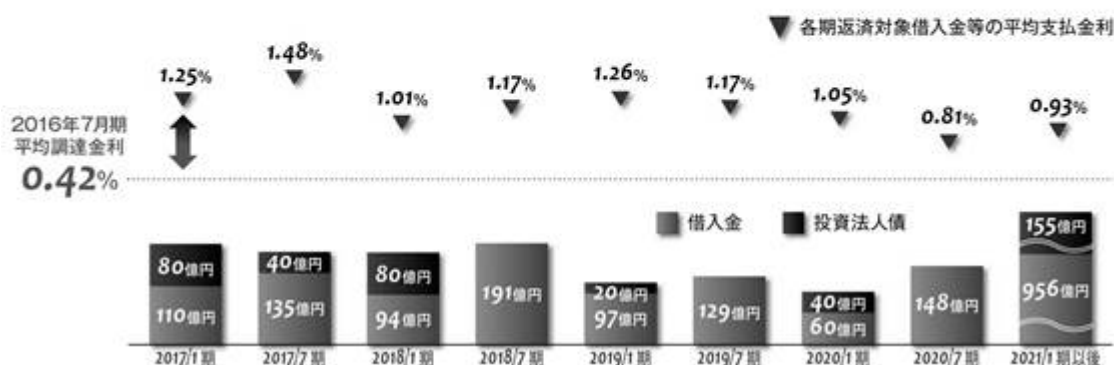


(二) 返済時期別借入金等の状況

2016年7月期末現在における本投資法人の返済時期別借入金等の状況は以下のとおりです。各期に返済期限又は償還期限が到来する借入金等に係る平均支払金利は、2016年7月期において新たに調達した借入金等に係る2016年7月期末における平均支払金利（以下「2016年7月期平均調達金利」といいます。）0.42%を概ね上回っています。本投資法人は、現在の金利環境が今後も続くことを前提とすると、返済期限が到来する借入金等を借換えることにより、今後も支払利息を低減していくことができると考えています。

返済時期別借入金等の状況

直近調達金利に比べ、相対的に高い金利の借入金等の返済期限が到来

2016年7月期平均調達金利 **0.42%** (平均調達期間 9.5年) < 2016年7月期末平均支払金利 **1.05%**

(注1) 2016年7月末日現在における本投資法人の借入金等の状況に基づいて作成しています。

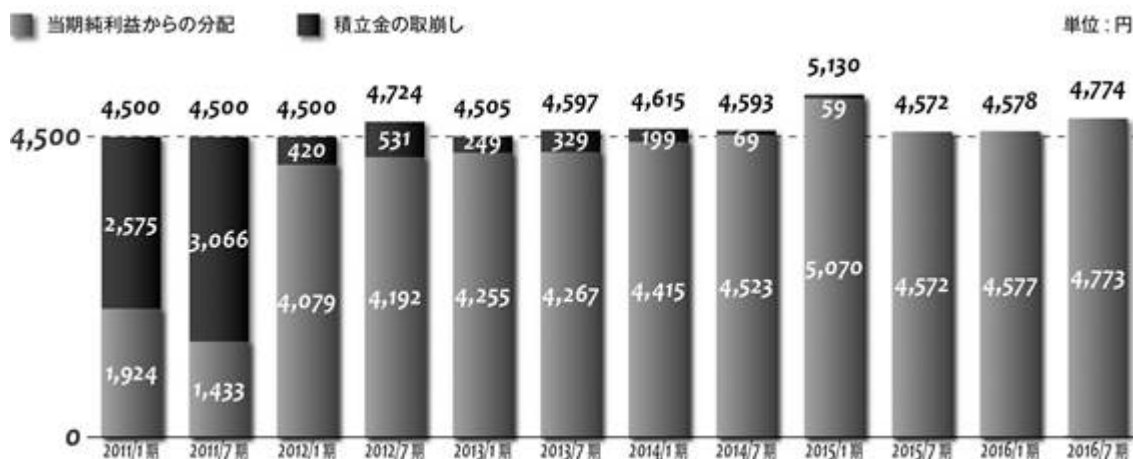
(注2) 「2016年7月期末平均支払金利」は、2016年7月期末における借入金等に係る平均支払金利を記載しています。

(注3) 「各期返済対象借入金等の平均支払金利」は、各期において返済期限又は償還期限が到来する借入金等に係る平均支払金利を記載しています。

分配実績 / 積立金取崩し方針

(イ) 本合併以来、1口当たり4,500円以上の分配を継続

本投資法人は、本合併以来、積立金を活用しながら1口当たり4,500円以上の分配を継続してきました。特に2014年7月期以降は、いずれの期も当期純利益からの分配のみで1口当たり4,500円を上回る分配金を実現しています。



(注1) 2011年1月期（第1期）の計算期間は11か月のため、2011年1月期実績については、6ヶ月換算した金額を記載しています。また、2011年1月期は合併による負ののれん発生益（43,281百万円）が発生しているため、「当期純利益からの分配」については、当期純利益から負ののれん発生益を控除した金額を、2011年1月期末時点における発行済投資口数で除した金額を記載しており、負ののれん発生益を同発行済投資口数で除した金額を「積立金の取崩し」として記載しています。

(注2) 2011年1月期には未処分利益受入額（7千円）が、2016年1月期及び2016年7月期には、それぞれ前期繰越利益（2016年1月期989千円、2016年7月期637千円）が計上されており、かかる期の実際の分配金には、上表の「当期純利益からの分配」及び「積立金の取崩し」の他、かかる項目からの分配が含まれます。

(ロ) 積立金の100期（50年）均等取崩しによる分配の開始

本投資法人は、平成27年度税制改正への対応として、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（2016年7月末現在残高335億円）の全額を一時差異等調整積立金へ振替え、2017年1月期以降、100期（50年）相当の均等取崩しを行うこととしました。これにより毎期3.35億円以上を取崩して分配することとなりますが、これは本募集後の想定発行済投資口数1,350,000口で換算した場合、1口当たり248円以上に相当します。当該積立金を活用することにより、投資主に対してより安定的な利益分配を実現することが可能であると考えています。



(ハ) 安定分配の実現に向けた分配金戦略

本投資法人における安定分配の実現に向けた分配金戦略は以下のとおりです。本投資法人は、当期純利益/口と一時差異等調整積立金の均等取崩額/口の合計が4,500円を上回る場合は、これらの合計をそのまま分配することとしますが、4,500円未満となる場合は、4,500円までの不足分相当額を、当該積立金から追加で取り崩す方針です。これにより、従前どおり、1口当たり4,500円以上の分配を継続していくことができるものと考えています。

なお、当該分配金戦略は、あくまで現時点における方針であり、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。実際に支払われる分配金の額は、当該時点における業績（繰越利益の水準を含みます）、財政状態、手元資金の状況、将来の見通し等の要素を総合的に勘案して、本投資法人の役員会の承認に基づき決定されます。



ブランド戦略/サステナビリティ

(イ) RESIDIA（レジディア）ブランド

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、東京23区を中心に246物件（取得予定資産及び名称変更予定物件を含む本投資法人保有物件数。）で本ブランドを展開しています。これにより、知名度の向上を図り、テナントへの訴求力を向上させ、リーシング活動の効率化を図っています。



RESIDENCE (レジデンス)

「邸宅、官邸、公邸」などの格式ある住まいを表す英語

+

ARCADIA (アルカディア)

「ギリシャ神話に由来する理想郷」を表すギリシャ語を
重ね合わせたオリジナルワード



東京23区を中心に**246**物件保有

(本書の日付現在における取得予定資産及び
名称変更予定物件を含む)

(ロ) サステナビリティ(持続可能性)確保に関する取組み

本投資法人及び本資産運用会社は、中・長期的な資産価値の維持・向上のためには、環境配慮、地域社会への貢献及びテナント満足度の向上等を中心とした社会全体のサステナビリティ(持続可能性)確保に関する取組みが重要であると認識しています。

たとえば、本投資法人が保有する物件において認証を取得しているDBJ Green Building認証制度は、建物の環境性能に加えて、防犯や防災、及び不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産の普及促進を目的に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルによる評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定するものとされています。2016年7月末現在、本投資法人の保有するDBJ Green Building認証物件は5物件であり、これはレジデンス版認証を取得しているJ-REITの中で、最多の物件数となります。

また、本投資法人は、不動産会社・ファンドのサステナビリティ(持続可能性)への取組みを評価する「GRESB」調査に、2014年より住宅系J-REITとして初めて参加しています。GRESB(グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク)とは、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークで、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先の選定や投資先との対話ツールとして活用しています。2015年及び2016年調査にも継続して参加し、2015年調査においてはアジア・レジデンシャルセクター内でNo.2の評価を得ることができました。

今後につきましても、それらをはじめとした、サステナビリティ(持続可能性)確保に関する取組みを推進することにより、投資主価値の更なる向上を図る方針です。

DBJ Green Building 認証

5物件にて認証を取得
レジデンス版認証 取得物件数 **NO.1**極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル
(P-76 パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング)

GRESB調査への参加

2014年より継続して参加
(2014年調査は住宅系J-REIT初)2015年 GRESB調査結果
アジア・レジデンシャルセクター **NO.2**

(4) 2016年7月期取得済資産及び取得予定資産

< 2016年7月期取得済資産及び取得予定資産の概略 >

本投資法人が2016年7月期に取得した5物件(以下「2016年7月期取得済資産」といいます。)及び取得予定資産の概略は以下のとおりです。

	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)	2016年7月期 末稼働率 (%)
2016年1月期末 保有資産(250物件)(注1)	424,972	85.2	20,192	5.8	4.5	10.7	96.6
レジディア中延	917	93.6	44	5.0	4.3	2.4	95.7
レジディア御茶ノ水	821	92.8	28	4.0	3.3	1.5	94.6
レジディア文京本郷	1,655	94.6	48	4.9	4.2	2.2	100.0
レジディア新御徒町	4,650	93.2	100	4.8	4.0	1.5	98.8
レジディア船橋	620	91.3	43	5.5	4.6	9.9	100.0
2016年7月期取得済資産 小計	8,663	93.3	263	4.8	4.0	2.3	98.4
取得予定資産							
レジディア三宿	1,159	93.5	42	4.7	4.1	1.4	97.9
レジディア亀戸	2,988	93.7	129	4.7	4.1	2.9	98.5
レジディア高円寺	1,380	93.2	58	4.7	4.0	1.5	95.5
レジディア千里藤白台	1,430	90.5	90	5.7	4.6	0.0	100.0
レジディア千里万博公園	2,124	91.6	68	5.5	4.5	10.9	100.0
取得予定資産 小計	9,081	92.6	387	5.0	4.2	3.9	98.9
(うちスポンサーからの取得 3物件)	5,527	93.5	229	4.7	4.1	2.3	97.6
2016年7月期取得済資産及び 取得予定資産 合計	17,744	92.9	650	4.9	4.1	3.1	98.7

(注1) 2016年1月期末時点以降、本書の日付現在までの間に譲渡を完了した物件は除きます。

(注2) 2017年3月に建物の竣工を予定しているレジディア千里藤白台については、本投資法人の取得時における予定名称を記載しています。また、レジディア千里万博公園については、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。

- (注3) 取得予定資産のうち、レジディア三宿、レジディア亀戸及びレジディア高円寺はスポンサーからの取得物件であり、レジディア千里藤白台及びレジディア千里万博公園は外部（第三者）からの相対取引による取得物件です。
- (注4) 「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記載しています。下記<エリア別分析>において同じです。なお、鑑定評価額は、2016年1月期末保有資産及び2016年7月期取得済資産については2016年7月31日現在の鑑定評価額又は調査価格、取得予定資産については取得時に取得した不動産鑑定評価書に記載された金額を用いています。
- (注5) 「NO1利回り」は、2016年1月期末保有資産及び2016年7月期取得済資産における、それぞれの資産に係る、「2016年7月期年換算実績NO1÷2016年7月期末帳簿価格」を記載しています。また、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NO1÷取得（予定）価格」を記載しています。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6) 「償却後利回り」は、2016年1月期末保有資産及び2016年7月期取得済資産における、それぞれの資産に係る、「（2016年7月期年換算実績NO1 - 2016年7月期年換算減価償却費）÷2016年7月期末帳簿価格」を記載しています。また、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NO1 - 減価償却費（ ）年額）÷取得（予定）価格」を記載しています。
- （ ） 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7) 「築年数」は、本書の日付現在における築年数を記載しています。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。なお、2017年3月に建物の竣工を予定しているレジディア千里藤白台の築年数については、0.0年として計算しています。下記<エリア別分析>において同じです。
- (注8) 「2016年7月期末稼働率」は、2016年7月期末現在の賃貸面積の合計の賃貸可能面積の合計に対する割合として算出しています。なお、2017年3月に建物の竣工を予定しているレジディア千里藤白台の2016年7月期末稼働率については、マスターリース会社とPM会社間において締結済みの停止条件付マスターリース契約に基づく、2017年3月29日現在における予定を記載しています。

< 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）	NO1利回り （%）	償却後利回り （%）	築年数（年）
都心主要7区	2,897	93.3	114	4.6	3.9	1.8
都心部	10,673	93.5	335	4.8	4.0	2.0
首都圏	620	91.3	43	5.5	4.6	9.9
政令指定都市等	3,554	91.1	158	5.5	4.5	6.5

< 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。

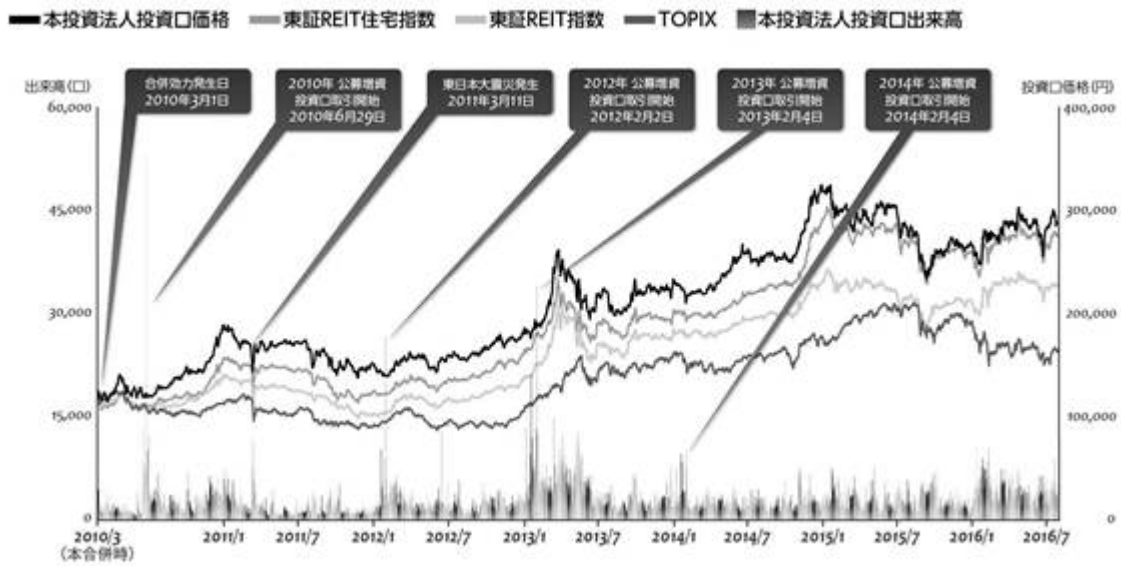
項目	本募集後ポートフォリオ
物件数	260
資産規模	4,427億円
賃貸可能戸数	20,842戸
賃貸可能面積	781,760.64㎡
NO1利回り(注1)	5.7%
償却後利回り(注2)	4.5%
加重平均築年数	10.4年
ポートフォリオPML(注3)	2.4%
2016年7月期末稼働率	96.6%

(注1) 「（2016年7月期末保有資産に係る年換算実績NO1の合計 + 取得予定資産に係る取得時の鑑定評価書における直接還元法の年間NO1の合計）÷（2016年7月期末保有資産に係る期末帳簿価格の合計 + 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) 「（2016年7月期末保有資産に係る年換算実績NO1の合計 + 取得予定資産に係る取得時の鑑定評価書における直接還元法の年間NO1の合計 - 2016年7月期末保有資産に係る年換算減価償却費 - 取得予定資産に係る減価償却費年額）÷（2016年7月期末保有資産に係る期末帳簿価格の合計 + 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) 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、NO1、PML値の概要」をご参照ください。

(5) 投資口価格の推移



(注) 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、2016年7月末日までの推移を記載しています。

2 2016年7月期取得済資産及び取得予定資産の概要

2016年7月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。

なお、取得予定資産に係る受益権譲渡契約(以下、本項目において「本契約」といいます。)については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」及び本資産運用会社の運用資産管理基準に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等(注1)に該当します。本契約においては、本投資法人又は売主に本契約の条項につき違反があったときは、その相手方は本契約を解除し、違約金として契約解除された当該受益権の売買代金の一定割合(注2)を請求することができるものとされています。本契約に基づく取得予定資産(レジディア千里藤白台を除きます(注3)。)の売買には、本投資法人が取得予定資産の取得に必要な資金調達を完了したことを停止条件とする特約が付されています。そのため、本投資法人が取得資金を調達できない場合、本契約は売主に通知することにより解除できるものとされており、本投資法人に帰責事由がある場合を除き、本投資法人は本契約の解除について売主に対し違約金支払いの義務を負いません。

(注1) 先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの、その他これに類する契約をいいます。

(注2) レジディア千里藤白台については売買代金の10%相当額、レジディア三宿、レジディア亀戸、レジディア高円寺及びレジディア千里万博公園については売買代金の20%相当額です。

(注3) レジディア千里藤白台について、受益権譲渡契約に基づく売買には、本投資法人が取得予定資産の取得に必要な資金調達を完了したことを停止条件とする特約は付されていませんが、本募集による資金調達が予定通りに行われずとも、本投資法人は、2019年4月30日までを借入可能期間とするコミットメントライン枠200億円(本書の日付現在における利用残高はなし)を有していることから、本投資法人が取得資金を調達できないことによる違約金支払いの可能性は低いものと考えております。

(1) 特定資産の種類、その名称及び所在地等

- ・ 原則として、2016年7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。ただし、2017年3月に建物の竣工を予定しているR-72 レジディア千里藤白台については、確認済証に記載されている建築場所の地番を記載しています。
- ・ 「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PM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の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賃を受けている又は一括転賃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又は大和不動産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。
- ・ 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又は大和不動産鑑定株式会社と本投資法人の間には、利害関係はありません。

(4) 信託不動産の概要

- ・ 2016年7月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が2016年7月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。

(6) 賃貸借の概要

- ・ 原則として、2016年7月末現在を基準としています。ただし、2017年3月に建物の竣工を予定しているR-72 レジディア千里藤白台については、マスターリース会社とPM会社間において締結済みの停止条件付マスターリース契約に基づく、2017年3月29日現在における予定を記載しています。
- ・ 「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、原則として、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・テナントの間の賃貸借契約書に表示されている賃貸面積に基づいています。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各信託不動産の所有者とエンド・テナントの間の賃貸借契約書に表示された賃貸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、賃貸借契約書の記載に明白な誤謬がある場合、賃貸借契約書に面積の表示がない場合等には、竣工図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。
- ・ 「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。
- ・ 「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各信託不動産の所有者とエンド・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(以下、本項において「パス・スルー型月額賃料」といいます。)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各信託不動産の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等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等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(以下、本項において「賃料保証型月額賃料」といいます。)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、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各信託不動産の所有者とエンド・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(以下、本項において「パス・スルー型敷金・保証金等」といいます。)を記載しています。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各信託不動産の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(以下、本注記において「賃料保証型敷金・保証金等」といいます。)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。

P-108 レジディア中延

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	東京都品川区東中延二丁目9番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	305.47㎡（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	1,190.48㎡	建築時期	2014年4月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13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				
信託土地の一部（約54㎡）は、都市計画道路（放射1号線・計画幅員30m）区域内に存しています。事業決定はなされず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、将来的に事業決定されれば、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。				
不動産鑑定評価の概要				
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	価格時点	2016年7月31日	
鑑定評価額又は調査価格	980百万円	直接還元価格	993百万円	
直接還元利回り	4.4%	DCF価格	966百万円	
割引率	4.2%	最終還元利回り	4.6%	
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	2016年4月14日～2026年4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	10,334千円	再調達価格	257,000千円	
調査書日付又は年月	2015年11月18日			
賃貸借の概要				
賃貸可能面積	1,006.02㎡	賃貸面積	962.74㎡	
稼働率	95.7%	賃貸可能戸数	44	
賃貸戸数	42	戸数稼働率	95.5%	
テナントの総数	1	月額賃料	4,275千円	
敷金等	4,130千円			

（注）私道負担部分（約23㎡）と私道セットバック部分（約12㎡）を含みます。

P-109 レジディア御茶ノ水

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	東京都千代田区外神田二丁目9番5号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	178.57㎡	容積率 / 建ぺい率	600%/80%、500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	1,046.14㎡	建築時期	2015年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	ML種別	パス・スルー型	
特記事項				
信託土地の一部（約9.5㎡）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	一般財団法人日本不動産研究所	価格時点	2016年7月31日	
鑑定評価額又は調査価格	885百万円	直接還元価格	897百万円	
直接還元利回り	4.4%	DCF価格	873百万円	
割引率	4.2%	最終還元利回り	4.6%	
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	2016年4月14日～2026年4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	8,488千円	再調達価格	220,000千円	
調査書日付又は年月	2015年11月20日			
賃貸借の概要				
賃貸可能面積	932.90㎡	賃貸面積	882.62㎡	
稼働率	94.6%	賃貸可能戸数	28	
賃貸戸数	26	戸数稼働率	92.9%	
テナントの総数	1	月額賃料	3,807千円	
敷金等	3,839千円			

C-84 レジディア文京本郷

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	東京都文京区本郷三丁目5番8号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	294.64㎡	容積率 / 建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	2,025.09㎡	建築時期	2014年7月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13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	2016年7月31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	4.4%	DCF価格	1,720百万円	
割引率	4.2%	最終還元利回り	4.6%	
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	2016年3月24日～2026年3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	18,471千円	再調達価格	417,000千円	
調査書日付又は年月	2015年11月18日			
賃貸借の概要				
賃貸可能面積	1,631.73㎡	賃貸面積	1,631.73㎡	
稼働率	100.0%	賃貸可能戸数	48	
賃貸戸数	48	戸数稼働率	100.0%	
テナントの総数	1	月額賃料	7,915千円	
敷金等	16,102千円			

C-85 レジディア新御徒町

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	東京都台東区小島二丁目8番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,104.15㎡	容積率 / 建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	6,843.89㎡	建築時期	2015年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12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	2016年7月31日	
鑑定評価額又は調査価格	4,990百万円	直接還元価格	5,040百万円	
直接還元利回り	4.3%	DCF価格	4,940百万円	
割引率	4.1%	最終還元利回り	4.5%	
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	2016年3月24日～2026年3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	39,623千円	再調達価格	1,420,000千円	
調査書日付又は年月	2015年11月20日			
賃貸借の概要				
賃貸可能面積	5,392.13㎡	賃貸面積	5,326.63㎡	
稼働率	98.8%	賃貸可能戸数	100	
賃貸戸数	98	戸数稼働率	98.0%	
テナントの総数	1	月額賃料	21,181千円	
敷金等	120,686千円			

S-33 レジディア船橋

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	千葉県船橋市湊町一丁目1番21号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	253.11㎡	容積率 / 建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	1,037.10㎡	建築時期	2006年10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	大和不動産鑑定株式会社	価格時点	2016年7月31日	
鑑定評価額又は調査価格	679百万円	直接還元価格	690百万円	
直接還元利回り	4.8%	DCF価格	674百万円	
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	-			
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	15,865千円	再調達価格	222,000千円	
調査書日付又は年月	2016年1月21日			
賃貸借の概要				
賃貸可能面積	972.21㎡	賃貸面積	972.21㎡	
稼働率	100.0%	賃貸可能戸数	43	
賃貸戸数	43	戸数稼働率	100.0%	
テナントの総数	1	月額賃料	3,354千円	
敷金等	7,610千円			

P-110 レジディア三宿

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権（予定）			
所在地	東京都世田谷区下馬二丁目27番13号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	425.42㎡	容積率 / 建ぺい率	300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	1,302.63㎡	建築時期	2015年4月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建		
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社			
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	2016年7月1日	
鑑定評価額又は調査価格	1,240百万円	直接還元価格	1,250百万円	
直接還元利回り	4.3%	DCF価格	1,220百万円	
割引率	4.1%	最終還元利回り	4.5%	
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	8,354千円	再調達価格	300,000千円	
調査書日付又は年月	2016年6月30日			
賃貸借の概要				
賃貸可能面積	1,196.75㎡	賃貸面積	1,171.61㎡	
稼働率	97.9%	賃貸可能戸数	42	
賃貸戸数	41	戸数稼働率	97.6%	
テナントの総数	1	月額賃料	5,423千円	
敷金等	9,806千円			

C-86 レジディア亀戸

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権（予定）			
所在地	東京都江東区亀戸五丁目14番8号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	623.73㎡	容積率 / 建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	4,266.16㎡	建築時期	2013年10月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14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	2016年7月1日	
鑑定評価額又は調査価格	3,190百万円	直接還元価格	3,230百万円	
直接還元利回り	4.3%	DCF価格	3,140百万円	
割引率	4.1%	最終還元利回り	4.5%	
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	23,367千円	再調達価格	924,000千円	
調査書日付又は年月	2016年6月30日			
賃貸借の概要				
賃貸可能面積	3,493.15㎡	賃貸面積	3,440.69㎡	
稼働率	98.5%	賃貸可能戸数	129	
賃貸戸数	127	戸数稼働率	98.4%	
テナントの総数	1	月額賃料	13,949千円	
敷金等	33,224千円			

C-87 レジディア高円寺

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権（予定）			
所在地	東京都杉並区高円寺南五丁目7番5号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	443.92㎡	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	2,114.11㎡	建築時期	2015年3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	一般財団法人日本不動産研究所	価格時点	2016年7月1日	
鑑定評価額又は調査価格	1,480百万円	直接還元価格	1,500百万円	
直接還元利回り	4.3%	DCF価格	1,460百万円	
割引率	4.1%	最終還元利回り	4.5%	
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	11,321千円	再調達価格	478,000千円	
調査書日付又は年月	2016年6月30日			
賃貸借の概要				
賃貸可能面積	1,768.19㎡	賃貸面積	1,688.15㎡	
稼働率	95.5%	賃貸可能戸数	58	
賃貸戸数	55	戸数稼働率	94.8%	
テナントの総数	1	月額賃料	6,493千円	
敷金等	6,408千円			

R-72 レジディア千里藤白台

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（予定）			
所在地	大阪府吹田市藤白台一丁目103番30（地番）			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種中高層住居専用 地域
	面積	2,035.55㎡（注1）	容積率 / 建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅（予定）（注 2）
	延床面積	3,524.18㎡（予 定）（注2）	建築時期	2017年3月（予定）
	構造	鉄筋コンクリート造5階建（予定）（注2）		
PM会社	株式会社ベシス			
ML会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	ML種別	賃料保証型	
特記事項				
本件建物は、本書の日付現在、建築工事中であり、2017年3月の竣工を予定しています。				
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	2016年6月6日	
鑑定評価額又は調査価格	1,580百万円	直接還元価格	1,650百万円	
直接還元利回り	4.8%	DCF価格	1,550百万円	
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	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	25,940千円	再調達価格	751,000千円	
調査書日付又は年月	2016年6月15日			
賃貸借の概要				
賃貸可能面積	3,034.56㎡	賃貸面積	3,034.56㎡	
稼働率	100.0%	賃貸可能戸数	90（予定）	
賃貸戸数	90	戸数稼働率	100.0%	
テナントの総数	1	月額賃料	7,272千円（注3）	
敷金等	7,272千円			

（注1） 本件土地の一部について、隣地（所有者：吹田市、地積1.0㎡）との土地交換が今後予定されています。当該手続きに伴い本件土地の一部が分筆登記される予定であり、分筆後の本件土地の面積は2,033.37㎡に変更となる見込みです。

（注2） 本件建物については、2017年3月の竣工を予定していることから、用途、延床面積及び構造については確認済証における内容を記載しています。よって、竣工後の登記簿に記載される内容とは異なる可能性があります。

（注3） 月額賃料については、2017年8月以降における月額固定賃料7,272千円を記載しておりますが、本投資法人取得後から2017年7月までの期間における月額固定賃料は、当該期間におけるリーシング状況等を考慮し、その一部（2017年4月1,454千円、同年5月2,908千円、同年6月5,090千円、同年7月6,544千円）となる予定です。

R-73 レジディア千里万博公園

特定資産の種類、その名称及び所在地等				
特定資産の種類	信託受益権（予定）			
所在地	大阪府吹田市山田北8番28号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	2,786.85㎡	容積率 / 建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	5,590.94㎡	建築時期	2005年10月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
PM会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社			
ML会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社	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	2016年7月1日	
鑑定評価額又は調査価格	2,320百万円	直接還元価格	2,390百万円	
直接還元利回り	4.7%	DCF価格	2,290百万円	
割引率	4.5%	最終還元利回り	4.9%	
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	81,697千円	再調達価格	1,258,000千円	
調査書日付又は年月	2016年6月6日			
賃貸借の概要				
賃貸可能面積	5,386.39㎡	賃貸面積	5,386.39㎡	
稼働率	100.0%	賃貸可能戸数	68	
賃貸戸数	68	戸数稼働率	100.0%	
テナントの総数	1	月額賃料	10,037千円	
敷金等	-			

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	0.6
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-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	0.6
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	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	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	0.3
都心主要7区	P-24	レジディア麻布十番	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	1,660	0.4
都心主要7区	P-30	ピアネッタ汐留	1,950	0.4
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	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	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	1,050	0.2
都心主要7区	P-45	レジディア自由が丘	1,050	0.2
都心主要7区	P-47	レジディア水道橋	2,310	0.5
都心主要7区	P-48	レジディアタワー乃木坂	3,660	0.8
都心主要7区	P-49	レジディア赤坂	1,180	0.3
都心主要7区	P-50	レジディア西麻布	6,780	1.5
都心主要7区	P-51	レジディア代官山	2,150	0.5

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-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	0.8
都心主要7区	P-55	レジディアタワー目黒不動前	16,500	3.7
都心主要7区	P-56	レジディア三軒茶屋	2,760	0.6
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	1.4
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	0.4
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	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	1,280	0.3
都心主要7区	P-69	レジディア西新宿	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	1.2
都心主要7区	P-76	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	9,570	2.2
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-81	ウインザーハウス広尾	1,750	0.4
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	0.5
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	0.3
都心主要7区	P-89	レジディアタワー中目黒	3,300	0.7
都心主要7区	P-90	レジディア笹塚	3,760	0.8
都心主要7区	P-91	レジディア目黒	950	0.2
都心主要7区	P-92	レジディア自由が丘	778	0.2
都心主要7区	P-93	レジディア九段下	1,240	0.3
都心主要7区	P-94	レジディア大森	1,620	0.4
都心主要7区	P-95	レジディア白金高輪	1,480	0.3
都心主要7区	P-96	レジディア中落合	3,656	0.8
都心主要7区	P-97	レジディア中目黒	1,119	0.3
都心主要7区	P-98	アルティスコート南青山	1,720	0.4
都心主要7区	P-99	レジディア四谷三丁目	2,090	0.5
都心主要7区	P-100	レジディア高輪桂坂	900	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)
都心主要7区	P-101	レジディア恵比寿	611	0.1
都心主要7区	P-102	レジディア新宿御苑	687	0.2
都心主要7区	P-103	レジディア南品川	1,177	0.3
都心主要7区	P-104	チェスターコート御茶ノ水	3,117	0.7
都心主要7区	P-105	レジディア神田岩本町	1,280	0.3
都心主要7区	P-106	レジディア品川	980	0.2
都心主要7区	P-107	レジディア代々木	839	0.2
都心主要7区	P-108	レジディア中延	917	0.2
都心主要7区	P-109	レジディア御茶ノ水	821	0.2
都心主要7区	P-110	レジディア三宿(注2)	1,159	0.3
都心部	C-1	レジディア三越前	1,920	0.4
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	0.3
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	0.2
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	0.7
都心部	C-8	レジディア文京本郷	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	1.2
都心部	C-12	レジディア日本橋人形町	3,180	0.7
都心部	C-13	レジディア大森東	1,980	0.4
都心部	C-15	レジディア錦糸町	4,200	0.9
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	0.4
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	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	1,050	0.2
都心部	C-31	レジディア月島	1,100	0.2
都心部	C-32	レジディア蒲田	1,360	0.3
都心部	C-33	レジディア月島	2,440	0.6
都心部	C-34	レジディア錦糸町	2,380	0.5
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	0.2

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-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	1,440	0.3
都心部	C-41	レジディア入谷	990	0.2
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	1,320	0.3
都心部	C-46	レジディア目白	6,280	1.4
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	1.2
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	0.4
都心部	C-52	レジディア文京湯島	1,129	0.3
都心部	C-53	レジディア文京本駒込	2,340	0.5
都心部	C-54	レジディア月島	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	0.2
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	2,268	0.5
都心部	C-63	レジディア錦糸町	651	0.1
都心部	C-64	レジディア蒲田	948	0.2
都心部	C-65	レジディアタワー上池袋	8,250	1.9
都心部	C-66	レジディア高島平	502	0.1
都心部	C-67	レジディア志村坂上	580	0.1
都心部	C-68	レジディア志村坂上	1,093	0.2
都心部	C-69	レジディア志村坂上	411	0.1
都心部	C-70	レジディア池袋ウエスト	1,115	0.3
都心部	C-71	レジディア大島	1,282	0.3
都心部	C-72	レジディア町屋	1,168	0.3
都心部	C-73	レジディア上野池之端	1,700	0.4
都心部	C-74	レジディア練馬	502	0.1
都心部	C-75	レジディア東日本橋	378	0.1
都心部	C-76	レジディア中野	652	0.1
都心部	C-77	レジディア荻窪	460	0.1
都心部	C-78	レジディア南雪谷	1,299	0.3
都心部	C-79	レジディア秋葉原	977	0.2
都心部	C-80	レジディア浅草吾妻橋	876	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-81	レジディア大森	1,395	0.3
都心部	C-82	レジディア日本橋馬喰町	1,975	0.4
都心部	C-83	レジディア日本橋馬喰町	1,833	0.4
都心部	C-84	レジディア文京本郷	1,655	0.4
都心部	C-85	レジディア新御徒町	4,650	1.1
都心部	C-86	レジディア亀戸(注2)	2,988	0.7
都心部	C-87	レジディア高円寺(注2)	1,380	0.3
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	0.2
首都圏	S-5	レジディア新横浜	1,920	0.4
首都圏	S-7	レジディア調布	1,143	0.3
首都圏	S-11	東京・スチューデントハウス和光	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	2,730	0.6
首都圏	S-19	レジディア吉祥寺	1,380	0.3
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	3.2
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	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	0.2
首都圏	S-30	レジディア相模原	1,050	0.2
首都圏	S-31	レジディア横濱馬車道	735	0.2
首都圏	S-32	レジディア本厚木	606	0.1
首都圏	S-33	レジディア船橋	620	0.1
政令指定都市等	R-2	レジディア今出川	1,671	0.4
政令指定都市等	R-4	レジディア東桜	1,290	0.3
政令指定都市等	R-5	レジディア亀山	1,610	0.4
政令指定都市等	R-6	レジディア緑地公園	979	0.2
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	0.8
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	レジディア韮公園	1,170	0.3
政令指定都市等	R-15	レジディア京都駅前	1,970	0.4

投資対象エリア	物件番号	物件名称	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)
政令指定都市等	R-16	レジディア高岳	2,330	0.5
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	レジディア久屋大通	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	0.8
政令指定都市等	R-31	レジディア円山北五条	1,050	0.2
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	0.2
政令指定都市等	R-36	レジディア久屋大通	652	0.1
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
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	0.5
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	0.6
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	レジディア心齋橋ウエスト	1,921	0.4
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	0.3
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	3,232	0.7
政令指定都市等	R-52	レジディアタワー仙台	1,705	0.4
政令指定都市等	R-53	レジディア東桜	2,862	0.6
政令指定都市等	R-54	レジディア榴岡	1,796	0.4
政令指定都市等	R-55	レジディア神戸元町	1,052	0.2
政令指定都市等	R-56	レジディア仙台本町	1,117	0.3
政令指定都市等	R-57	レジディア仙台原ノ町	593	0.1
政令指定都市等	R-58	レジディア南一条イースト	1,062	0.2
政令指定都市等	R-59	レジディア新大阪	2,644	0.6
政令指定都市等	R-60	レジディア岡山駅前	772	0.2
政令指定都市等	R-61	レジディア京都岡崎	227	0.1
政令指定都市等	R-62	レジディア仙台一番町	1,083	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-63	レジディア北二条イースト	538	0.1
政令指定都市等	R-64	レジディア高宮	488	0.1
政令指定都市等	R-65	レジディア桑園	384	0.1
政令指定都市等	R-66	レジディア天神	1,122	0.3
政令指定都市等	R-67	レジディア薬院大通	1,123	0.3
政令指定都市等	R-68	レジディア博多	1,358	0.3
政令指定都市等	R-69	レジディア警固	834	0.2
政令指定都市等	R-70	レジディア白壁	907	0.2
政令指定都市等	R-71	レジディア栄	868	0.2
政令指定都市等	R-72	レジディア千里藤白台(注2)	1,430	0.3
政令指定都市等	R-73	レジディア千里万博公園(注2)	2,124	0.5
本募集後ポートフォリオ合計 (260物件)			442,716	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います。

(注2) 本募集における取得予定資産です。

(2) 不動産鑑定評価、稼働率、NOI、PML値の概要

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

- ・ 本欄には、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、森井総合鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所又は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。
- ・ 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の間には、利害関係はありません。

(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受けるかを、損害の予想損失額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）のみの直接損失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。

(2016年1月期末保有資産(注1))

投資対象エリア	物件番号	物件名称	鑑定評価機関 (注2)	鑑定評価額 又は調査価格 (百万円) (注3)	稼働率 (%) (注4)	年間NOI (百万円) (注5)	PML値 (%)
都心主要7区	P-2	レジディア島津山		3,060	95.8	134	4.3
都心主要7区	P-3	レジディア中目黒		1,990	100.0	87	2.6
都心主要7区	P-4	レジディア 世田谷弦巻		1,220	92.5	57	7.3
都心主要7区	P-7	レジディア池尻大橋		1,350	88.6	58	3.1
都心主要7区	P-9	レジディア九段下		2,540	93.6	120	2.9
都心主要7区	P-10	レジディア幡ヶ谷		1,190	95.4	48	7.3
都心主要7区	P-13	レジディア桜上水		1,250	92.7	54	7.0
都心主要7区	P-14	レジディア北品川		2,920	100.0	134	4.3
都心主要7区	P-15	レジディア 代々木の杜		718	82.4	27	4.4
都心主要7区	P-16	レジディア 新宿イースト		855	97.5	37	4.3
都心主要7区	P-19	レオパレス宇田川町マ ンション		695	100.0	32	8.2
都心主要7区	P-21	レジディア 新宿イースト		1,610	98.8	73	4.8
都心主要7区	P-22	レジディア 新宿イースト		1,090	92.2	48	5.3
都心主要7区	P-23	レジディア 神田岩本町		2,010	95.2	93	4.1
都心主要7区	P-24	レジディア 麻布十番		1,000	92.1	42	3.1
都心主要7区	P-25	レジディア恵比寿		644	82.3	24	3.0
都心主要7区	P-26	レジディア目黒		737	84.7	22	6.2
都心主要7区	P-29	レジディア広尾		2,040	95.3	87	2.9
都心主要7区	P-30	ピアネット汐留		2,200	93.3	102	5.3
都心主要7区	P-31	レジディア駒沢大学		381	85.4	12	8.5
都心主要7区	P-32	レジディア代々木		391	92.7	16	11.0
都心主要7区	P-33	レジディア西新宿		431	94.3	19	9.9
都心主要7区	P-34	レジディア経堂		334	87.2	13	10.6
都心主要7区	P-35	レジディア大井町		1,120	85.3	53	4.3
都心主要7区	P-36	レジディア恵比寿		2,770	95.0	120	3.4
都心主要7区	P-37	レジディア上落合		1,420	97.6	64	4.8
都心主要7区	P-38	レジディア東品川		2,370	97.6	112	4.0
都心主要7区	P-39	レジディア目黒		1,330	97.7	59	6.5
都心主要7区	P-40	レジディア虎ノ門		1,520	98.4	67	3.3
都心主要7区	P-41	レジディア 新御茶ノ水		1,460	93.9	64	2.8
都心主要7区	P-42	レジディア神楽坂		1,040	90.8	45	2.1
都心主要7区	P-43	レジディア大井町		1,280	85.8	57	4.8
都心主要7区	P-45	レジディア自由が丘		1,180	100.0	51	7.3
都心主要7区	P-47	レジディア水道橋		2,610	94.9	114	2.3

投資対象エリア	物件番号	物件名称	鑑定評価機関 (注2)	鑑定評価額 又は調査価格 (百万円) (注3)	稼働率 (%) (注4)	年間NOI (百万円) (注5)	PML値 (%)
都心主要7区	P-48	レジディアタワー 乃木坂		3,740	96.7	157	3.5
都心主要7区	P-49	レジディア赤坂		1,370	96.9	62	8.3
都心主要7区	P-50	レジディア西麻布		7,420	94.6	322	2.8
都心主要7区	P-51	レジディア代官山		2,050	100.0	91	4.0
都心主要7区	P-52	レジディア市ヶ谷		2,860	95.5	127	3.6
都心主要7区	P-53	レジディア 六本木檜町公園		4,150	91.3	171	6.8
都心主要7区	P-55	レジディアタワー 目黒不動前		18,200	100.0	769	1.8
都心主要7区	P-56	レジディア三軒茶屋		3,380	98.3	147	2.7
都心主要7区	P-58	レジディア南青山		492	89.2	28	2.0
都心主要7区	P-59	レジディア神田東		2,050	95.6	88	3.4
都心主要7区	P-60	レジディア東麻布		1,430	96.4	58	3.2
都心主要7区	P-61	レジディア恵比寿南		2,150	97.6	96	7.1
都心主要7区	P-62	レジディアタワー 麻布十番		5,990	92.1	258	0.7
都心主要7区	P-63	レジディア渋谷		1,510	95.4	66	3.5
都心主要7区	P-64	レジディア中延		2,280	95.4	103	3.4
都心主要7区	P-65	レジディア麻布台		1,760	95.9	74	4.6
都心主要7区	P-66	レジディア芝大門		1,800	95.9	80	3.3
都心主要7区	P-67	レジディア神田		1,390	94.6	62	4.9
都心主要7区	P-68	レジディア 三軒茶屋		1,450	97.0	65	4.4
都心主要7区	P-69	レジディア西新宿		2,130	96.5	95	10.9
都心主要7区	P-70	レジディア広尾南		987	86.7	44	2.8
都心主要7区	P-72	レジディア 目白御留山		1,060	100.0	43	4.9
都心主要7区	P-73	レジディア芝浦		5,460	96.8	265	2.8
都心主要7区	P-74	レジディア御殿山		914	100.0	42	7.9
都心主要7区	P-75	レジディア祐天寺		5,810	96.5	256	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		10,900	97.2	452	3.6
都心主要7区	P-79	レジディア上目黒		963	100.0	50	7.7
都心主要7区	P-81	ウインザーハウス 広尾		1,440	84.2	69	4.8
都心主要7区	P-84	レジディア北新宿		1,590	84.6	68	8.8
都心主要7区	P-85	レジディア駒沢		1,170	100.0	52	10.0
都心主要7区	P-86	レジディア 芝浦KAIGAN		2,920	97.0	122	4.4
都心主要7区	P-87	レジディア 市谷薬王寺		2,480	96.4	107	3.0
都心主要7区	P-88	レジディア用賀		1,810	92.4	79	10.3

投資対象エリア	物件 番号	物件名称	鑑定 評価 機関 (注2)	鑑定評価額 又は調査価格 (百万円) (注3)	稼働率 (%) (注4)	年間NOI (百万円) (注5)	PML値 (%)
都心主要7区	P-89	レジディアタワー 中目黒		4,230	94.4	177	2.4
都心主要7区	P-90	レジディア笹塚		4,430	97.5	195	4.2
都心主要7区	P-91	レジディア目黒		1,250	94.2	56	2.6
都心主要7区	P-92	レジディア 自由が丘		949	96.7	37	5.4
都心主要7区	P-93	レジディア九段下		1,610	95.0	72	2.6
都心主要7区	P-94	レジディア大森		2,050	95.9	92	2.2
都心主要7区	P-95	レジディア白金高輪		1,920	100.0	84	6.7
都心主要7区	P-96	レジディア中落合		4,230	95.6	186	(A棟)2.9 (B棟)2.9 (C棟)3.0
都心主要7区	P-97	レジディア中目黒		1,350	88.1	56	2.7
都心主要7区	P-98	アルティスコート 南青山		1,880	95.5	79	3.9
都心主要7区	P-99	レジディア 四谷三丁目		2,690	98.9	130	3.8
都心主要7区	P-100	レジディア高輪桂坂		1,030	93.5	42	5.4
都心主要7区	P-101	レジディア恵比寿		727	90.9	26	3.3
都心主要7区	P-102	レジディア新宿御苑		819	87.4	36	5.2
都心主要7区	P-103	レジディア南品川		1,320	100.0	61	8.7
都心主要7区	P-104	チェスターコート 御茶ノ水		3,760	94.7	166	2.4
都心主要7区	P-105	レジディア 神田岩本町		1,520	93.7	70	2.8
都心主要7区	P-106	レジディア品川		1,150	94.8	52	4.0
都心主要7区	P-107	レジディア代々木		936	97.4	39	8.4
都心部	C-1	レジディア三越前		2,370	98.4	111	3.3
都心部	C-2	レジディア蒲田		3,420	97.3	168	4.7
都心部	C-3	レジディア池袋		1,730	100.0	81	7.1
都心部	C-4	レジディア文京本郷		2,070	100.0	89	4.6
都心部	C-5	レジディア浅草橋		1,350	97.5	65	2.9
都心部	C-6	メゾンエクレール 江古田		1,080	96.8	54	9.2
都心部	C-7	レジディア 上野御徒町		3,580	96.3	161	2.1
都心部	C-8	レジディア 文京本郷		1,800	100.0	81	3.6
都心部	C-9	レジディア両国		1,120	100.0	51	9.1
都心部	C-10	レジディア東銀座		5,480	100.0	245	4.3
都心部	C-12	レジディア 日本橋人形町		3,590	98.7	168	4.6
都心部	C-13	レジディア大森東		1,980	95.7	97	3.8
都心部	C-15	レジディア錦糸町		4,460	99.5	201	7.2

投資対象エリア	物件 番号	物件名称	鑑定 評価 機関 (注2)	鑑定評価額 又は調査価格 (百万円) (注3)	稼働率 (%) (注4)	年間NOI (百万円) (注5)	PML値 (%)
都心部	C-16	レジディア根岸		899	96.6	43	7.7
都心部	C-17	レジディア新川		2,200	97.9	99	5.3
都心部	C-18	レジディア上池袋		683	97.4	32	6.4
都心部	C-19	レジディア新中野		477	90.1	18	3.8
都心部	C-21	レジディア 文京湯島		1,150	95.3	52	5.3
都心部	C-22	レジディア築地		1,780	97.7	85	3.4
都心部	C-23	レジディア笹塚		2,090	99.1	90	6.9
都心部	C-24	レジディア京橋		1,460	100.0	65	3.4
都心部	C-25	レジディア多摩川		1,590	98.0	72	5.9
都心部	C-26	レジディア後樂園		740	100.0	32	3.5
都心部	C-27	レジディア銀座東		2,400	99.2	106	4.0
都心部	C-28	レジディア王子		1,020	100.0	49	3.2
都心部	C-29	レジディア目白		1,210	92.7	54	2.3
都心部	C-31	レジディア月島		1,270	95.6	63	6.8
都心部	C-32	レジディア蒲田		1,610	94.1	73	4.0
都心部	C-33	レジディア月島		2,880	95.7	127	3.8
都心部	C-34	レジディア錦糸町		2,590	97.0	121	4.7
都心部	C-35	レジディア文京音羽		3,920	91.0	173	4.7
都心部	C-36	レジディア文京千石		857	100.0	36	5.0
都心部	C-37	レジディア文京湯島		1,270	94.2	54	6.9
都心部	C-38	レジディア池上		404	91.0	19	8.5
都心部	C-39	レジディア 日本橋人形町		727	96.3	34	5.6
都心部	C-40	レジディア 文京千石		1,600	95.2	74	4.1
都心部	C-41	レジディア入谷		1,120	100.0	56	5.4
都心部	C-42	レジディア 日本橋浜町		1,520	91.3	64	4.5
都心部	C-43	レジディア新御徒町		2,080	97.6	92	3.0
都心部	C-44	レジディア千鳥町		1,390	95.0	69	5.0
都心部	C-45	レジディア新川		1,510	98.5	66	3.9
都心部	C-46	レジディア目白		7,380	93.5	339	2.6
都心部	C-47	レジディア葛西		803	96.7	37	7.0
都心部	C-48	レジディア 日本橋馬喰町		6,800	98.2	309	2.4
都心部	C-49	レジディア 杉並方南町		5,280	100.0	247	4.3
都心部	C-50	レジディア新板橋		1,190	100.0	55	8.6
都心部	C-51	レジディア木場		2,850	100.0	138	7.2
都心部	C-52	レジディア 文京湯島		1,450	96.9	61	4.4
都心部	C-53	レジディア 文京本駒込		2,850	96.8	141	3.5

投資対象エリア	物件番号	物件名称	鑑定評価機関 (注2)	鑑定評価額 又は調査価格 (百万円) (注3)	稼働率 (%) (注4)	年間NOI (百万円) (注5)	PML値 (%)
都心部	C-54	レジディア月島		3,510	100.0	152	4.0
都心部	C-55	レジディア南千住		3,460	98.6	198	5.3
都心部	C-56	レジディア荻窪		2,170	100.0	99	4.5
都心部	C-57	レジディア門前仲町		1,240	98.5	61	7.6
都心部	C-58	レジディア御茶ノ水		2,730	92.0	117	4.2
都心部	C-59	レジディア大森		1,420	100.0	68	1.8
都心部	C-60	レジディア中村橋		1,310	97.3	59	4.5
都心部	C-61	レジディア勝どき		2,350	96.1	104	4.9
都心部	C-62	レジディア 文京音羽		2,870	95.6	130	4.0
都心部	C-63	レジディア錦糸町		802	100.0	43	9.6
都心部	C-64	レジディア蒲田		1,200	95.2	54	3.5
都心部	C-65	レジディアタワー 上池袋		10,800	97.6	596	(タワー棟) 2.9 (パーク棟) 5.4 (アネックス 棟)5.7
都心部	C-66	レジディア高島平		600	100.0	30	4.8
都心部	C-67	レジディア志村坂上		684	100.0	32	3.4
都心部	C-68	レジディア 志村坂上		1,330	100.0	64	5.6
都心部	C-69	レジディア 志村坂上		492	100.0	24	5.4
都心部	C-70	レジディア 池袋ウエスト		1,320	95.6	59	3.0
都心部	C-71	レジディア大島		1,530	100.0	70	6.1
都心部	C-72	レジディア町屋		1,270	96.7	55	3.2
都心部	C-73	レジディア 上野池之端		1,900	93.5	83	3.8
都心部	C-74	レジディア練馬		623	100.0	28	3.9
都心部	C-75	レジディア東日本橋		456	100.0	21	5.8
都心部	C-76	レジディア中野		749	92.4	35	4.1
都心部	C-77	レジディア荻窪		541	100.0	24	5.1
都心部	C-78	レジディア南雪谷		1,490	97.5	64	4.4
都心部	C-79	レジディア秋葉原		1,150	95.4	54	5.1
都心部	C-80	レジディア 浅草吾妻橋		1,080	98.3	50	3.5
都心部	C-81	レジディア 大森		1,560	98.6	69	3.1
都心部	C-82	レジディア 日本橋馬喰町		2,280	98.3	108	3.8
都心部	C-83	レジディア 日本橋馬喰町		2,170	94.5	101	3.7

投資対象エリア	物件番号	物件名称	鑑定 評価 機関 (注2)	鑑定評価額 又は調査価格 (百万円) (注3)	稼働率 (%) (注4)	年間NOI (百万円) (注5)	PML値 (%)
首都圏	S-2	チェスターハウス 川口		741	100.0	39	5.5
首都圏	S-4	レジディア東松戸		1,180	97.7	70	4.6
首都圏	S-5	レジディア新横浜		1,940	100.0	105	5.6
首都圏	S-7	レジディア調布		1,170	96.1	52	5.0
首都圏	S-11	東京・スチューデント ハウス和光		731	100.0	45	10.2
首都圏	S-12	レジディア国分寺		595	90.7	29	2.9
首都圏	S-14	レジディア横濱関内		1,840	99.1	89	8.4
首都圏	S-15	レジディア大倉山		910	100.0	43	5.3
首都圏	S-16	レジディア武蔵小杉		1,890	93.0	89	7.2
首都圏	S-17	レジディア 船橋		3,060	100.0	160	()3.6 ()3.4
首都圏	S-19	レジディア吉祥寺		1,590	95.7	79	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		15,900	100.0	843	4.5
首都圏	S-22	ライフ&シニアハウス 港北2		2,250	100.0	114	6.4
首都圏	S-23	カレッジコート田無		1,090	100.0	61	7.7
首都圏	S-24	レジディア浦安		2,810	98.3	150	6.7
首都圏	S-25	レジディア南行徳		1,020	97.6	58	6.6
首都圏	S-26	レジディア浦安		981	89.2	51	7.5
首都圏	S-27	レジディア行徳		922	98.7	56	6.1
首都圏	S-28	レジディア川崎		2,150	94.6	92	4.7
首都圏	S-29	ココファン日吉		1,190	100.0	69	7.5
首都圏	S-30	レジディア相模原		1,230	100.0	70	6.8
首都圏	S-31	レジディア 横濱馬車道		1,110	100.0	40	11.5
首都圏	S-32	レジディア本厚木		683	98.1	32	11.0
政令指定都市等	R-2	レジディア今出川		1,720	100.0	99	10.9
政令指定都市等	R-4	レジディア東桜		1,390	98.9	69	3.4
政令指定都市等	R-5	レジディア亀山		1,190	100.0	79	4.2
政令指定都市等	R-6	レジディア緑地公園		963	88.1	44	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		4,070	100.0	218	(サウス棟・ センター棟) 6.8 (ノース棟) 6.7
政令指定都市等	R-10	レジディア博多		1,400	98.7	77	3.4
政令指定都市等	R-11	レジディア天神橋		1,120	98.4	51	8.3
政令指定都市等	R-12	レジディア三宮東		2,760	93.9	148	3.2
政令指定都市等	R-13	KC21ビル		1,020	92.4	54	2.4
政令指定都市等	R-14	レジディア靱公園		1,420	94.3	73	6.6

投資対象エリア	物件 番号	物件名称	鑑定 評価 機関 (注2)	鑑定評価額 又は調査価格 (百万円) (注3)	稼働率 (%) (注4)	年間NOI (百万円) (注5)	PML値 (%)
政令指定都市等	R-15	レジディア京都駅前		2,390	98.7	123	9.9
政令指定都市等	R-16	レジディア高岳		3,020	94.3	147	3.5
政令指定都市等	R-17	レジディア日比野		1,460	95.1	103	3.9
政令指定都市等	R-19	レジディア天神南		1,160	91.1	61	4.9
政令指定都市等	R-20	レジディア博多駅南		390	97.4	20	2.7
政令指定都市等	R-21	レジディア 久屋大通		807	92.6	38	5.0
政令指定都市等	R-24	レジディア南一条		1,970	99.6	107	0.9
政令指定都市等	R-25	レジディア大通西		1,440	98.7	83	1.1
政令指定都市等	R-26	レジディア北三条		1,360	97.8	78	1.4
政令指定都市等	R-27	レジディア白壁東		890	94.6	46	4.1
政令指定都市等	R-29	レジディア太秦		743	89.6	47	13.5
政令指定都市等	R-30	レジディア泉		4,290	95.1	217	3.1
政令指定都市等	R-31	レジディア 円山北五条		1,200	92.9	62	1.2
政令指定都市等	R-32	レジディア徳川		868	92.2	44	3.9
政令指定都市等	R-34	レジディア大通公園		2,450	98.1	136	0.9
政令指定都市等	R-35	レジディア谷町		1,560	98.3	70	7.5
政令指定都市等	R-36	レジディア久屋大通		915	95.1	45	4.8
政令指定都市等	R-37	レジディア仙台宮町		723	100.0	43	2.5
政令指定都市等	R-38	レジディア広瀬通		656	100.0	35	2.8
政令指定都市等	R-39	レジディア江戸堀		1,840	97.7	96	8.7
政令指定都市等	R-40	レジディア京町堀		1,320	99.0	64	7.8
政令指定都市等	R-41	レジディア江坂		1,270	95.3	60	4.8
政令指定都市等	R-42	レジディア西新		2,940	98.3	162	2.6
政令指定都市等	R-43	レジディア鶴舞		1,620	96.9	85	3.6
政令指定都市等	R-44	レジディア神戸磯上		3,640	97.3	197	3.6
政令指定都市等	R-45	レジディア 北二条イースト		1,110	96.4	61	1.1
政令指定都市等	R-46	レジディア 心齋橋ウエスト		2,400	96.4	119	9.1
政令指定都市等	R-47	レジディア丸の内		1,220	95.5	60	2.8
政令指定都市等	R-48	レジディア 札幌駅前		2,100	98.0	91	0.7
政令指定都市等	R-49	レジディア御所東		1,530	90.2	71	8.9
政令指定都市等	R-50	レジディア洛北		1,010	93.6	47	12.4
政令指定都市等	R-51	レジディア 都島		4,570	95.7	240	7.1
政令指定都市等	R-52	レジディアタワー 仙台		2,000	91.8	99	2.3
政令指定都市等	R-53	レジディア東桜		3,660	94.7	175	3.1
政令指定都市等	R-54	レジディア榴岡		2,310	94.4	130	(EAST)2.6 (WEST)2.7
政令指定都市等	R-55	レジディア神戸元町		1,340	84.3	63	5.8

投資対象エリア	物件 番号	物件名称	鑑定 評価 機関 (注2)	鑑定評価額 又は調査価格 (百万円) (注3)	稼働率 (%) (注4)	年間NOI (百万円) (注5)	PML値 (%)
政令指定都市等	R-56	レジディア仙台北町		1,590	95.0	83	2.3
政令指定都市等	R-57	レジディア 仙台北原ノ町		857	97.6	48	2.1
政令指定都市等	R-58	レジディア 南一条イースト		1,330	95.9	75	1.1
政令指定都市等	R-59	レジディア新大阪		3,420	100.0	164	6.2
政令指定都市等	R-60	レジディア岡山駅前		934	100.0	57	1.7
政令指定都市等	R-61	レジディア京都岡崎		301	100.0	13	14.1
政令指定都市等	R-62	レジディア 仙台北一番町		1,340	100.0	72	2.4
政令指定都市等	R-63	レジディア 北二条イースト		715	97.8	40	1.2
政令指定都市等	R-64	レジディア高宮		568	96.9	28	6.1
政令指定都市等	R-65	レジディア桑園		523	90.0	30	1.4
政令指定都市等	R-66	レジディア天神		1,290	90.9	61	3.4
政令指定都市等	R-67	レジディア薬院大通		1,310	90.1	61	4.5
政令指定都市等	R-68	レジディア博多		1,530	98.1	75	1.8
政令指定都市等	R-69	レジディア警固		1,080	97.7	54	2.3
政令指定都市等	R-70	レジディア白壁		1,070	92.6	49	4.4
政令指定都市等	R-71	レジディア栄		955	87.0	41	4.2
2016年1月期末保有資産合計 (250物件)				498,901	96.6	23,591	

(2016年7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2)	鑑定評価額 又は調査価格 (百万円) (注3)	稼働率 (%) (注4)	年間NOI (百万円) (注5)	PML値 (%)
都心主要7区	P-108	レジディア中延		980	95.7	47	3.9
都心主要7区	P-109	レジディア 御茶ノ水		885	94.6	34	4.1
都心主要7区	P-110	レジディア 三宿(注6)		1,240	97.9	54	4.1
都心部	C-84	レジディア 文京本郷		1,750	100.0	84	4.7
都心部	C-85	レジディア 新御徒町		4,990	98.8	234	1.9
都心部	C-86	レジディア 亀戸(注6)		3,190	98.5	139	5.9
都心部	C-87	レジディア 高円寺(注6)		1,480	95.5	64	3.9
首都圏	S-33	レジディア船橋		679	100.0	37	5.0
政令指定都市等	R-72	レジディア 千里藤白台(注6)		1,580	100.0	80	5.2
政令指定都市等	R-73	レジディア 千里万博公園(注6)		2,320	100.0	116	5.2
2016年7月期取得済資産 及び取得予定資産合計(10物件)				19,094	98.7	893	

(注1) 2016年1月期末時点以降本書の日付現在までの間に譲渡を完了した物件は除きます。

(注2) 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。

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、株式会社谷澤総合鑑定所

(注3) 「鑑定評価額又は調査価格」は、2016年1月期末保有資産及び2016年7月期取得済資産については2016年7月31日現在の鑑定評価額又は調査価格を、また、取得予定資産については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。

(注4) 「稼働率」は、2016年7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」の式によります。ただし、2017年3月に建物の竣工を予定しているR-72 レジディア千里藤白台については、マスターリース会社とPM会社間において締結済みの停止条件付マスターリース契約に基づく、2017年3月29日現在における予定を記載しています。

(注5) 「年間NOI」は、2016年1月期末保有資産及び2016年7月期取得済資産については2016年7月期のNOIを運用日数に応じて年換算した金額を、取得予定資産については取得時の鑑定評価書における直接還元法の年間NOIを、それぞれ記載しています。

(注6) 本募集における取得予定資産です。

4 資産運用会社の重要な使用人の異動

本資産運用会社は、2016年9月6日開催の取締役会において、2016年10月1日付の重要な使用人の異動を決議しました。重要な使用人の異動の概要は以下の通りです。

	氏名	新役職	旧役職
新	川上 博	管理本部長	管理本部長代行
旧	東海林 淳一	-	管理本部長

なお、新管理本部長川上博の主要な略歴は以下の通りです。

1990年4月	伊藤忠不動産株式会社入社 大阪財務経理部(注1)
1992年10月	同 建設・不動産管理部(大阪)
1996年4月	同 建設・不動産管理部(東京)
2000年5月	株式会社エルアシスト入社(注2)
2000年9月	同 業務推進室長
2001年11月	同 取締役業務推進室長
2009年8月	ADインベストメント・マネジメント株式会社入社 財務経理部長代行
2010年3月	同 財務経理部長
2011年6月	同 取締役財務経理部長
2012年4月	同 取締役管理本部長代行(現任)
2016年10月	同 取締役管理本部長(予定)

(注1) 伊藤忠不動産株式会社は、事業統合に伴い、伊藤忠商事株式会社と合併しています。

(注2) 株式会社エルアシストは、合併に伴い、株式会社ノエルに商号変更しています。

5 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「5 投資リスク」の項において「本投資証券」といいます。)又は本投資法人が発行する投資法人債券(以下「本投資法人債券」といいます。)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 2016年7月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 其他投資資産の主要なもの (二) 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。

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

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

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) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- (ト) 敷金及び保証金に関するリスク

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

税制に関するリスク

- (イ) 導管性要件に関するリスク
- (ロ) 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
- (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ニ) 一般的な税制の変更に係るリスク

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

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ます、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。また、課税負担を軽減する目的で期間利益を超える分配を行うことや、逆に下回る分配に留まることがあります。

(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ることや、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「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することや、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ることや、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。

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。）、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アドバンス・レジデンス投資法人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、日本レジデンス投資法人が保有していた資産については、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70%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つたり、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つたり、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出来ます。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。

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66.02%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 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出来ます。

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せんが、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。

(八) 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。

(二) 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) 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。

(ヘ) 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。

(ト) 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ます。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ます。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。

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 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（工事における施工の不具合や施工報告書の施工データの転用・加筆等がなされているものを含みますが、これらに限りません。）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。建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、一般的に、建物の施工を請負った建築会社又はその下請け業者において、建物が適正に施工されない場合がありうるほか、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有することが保証されるわけではありません。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、建替え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る可能性があるほか、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することがあるほか、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ることや、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、定期的な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。

(八) 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。

(二) 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（八）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す。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るほか、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ることや、建物の敷地とされる面積が減少することにより、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（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）（以下「消防法」といいます。）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いみなされるリスク）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ることや、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こととされています。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、あるいは価格の減価要因が増す可能性があります。

(ウ) 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1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、あるいは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、他に転売されるほか、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る場合のほか、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、あるいは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。

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、投資法人による配当等の額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、借入金及び投資法人債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（一時差異等調整の対象となる部分を除く。）、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、配当等の額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す、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 第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 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) 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。

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

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

(ニ) 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。

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。

(八) 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す。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。)ため、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。

(二) 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す。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。

(ハ) 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（本書の日付現在、ライフ&シニアハウス港北2及びココファン日吉が該当します。）（以下、本（ハ）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、他の種類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「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種類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。また、介護保険等に関する将来的な制度改正により、シニアタイプ物件のオペレーターの運営環境が影響を受け（その影響はオペレーターの介護保険料への収入依存度がより高ければより大きくなります。）、結果として本投資法人の賃料収入に波及するなどして物件の価値にも影響を及ぼす可能性があります。

(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 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取引の防止に努めています。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

アドバンス・レジデンス投資法人 本店
(東京都千代田区神田神保町一丁目105番地 神保町三井ビルディング)

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 名義書換の手續、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となります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

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

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

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

- 1 新投資口発行及び投資口売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（昭和40年政令第321号。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）（ 1）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（ 2）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（ 3）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行った空売り（ 2）に係る有価証券の借入れ（ 3）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5に定める期間は、2016年9月7日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が2016年9月14日から2016年9月20日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。
2 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
3 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届出目論見書の表紙、表紙裏以降、裏表紙裏及び裏表紙に、保有物件の写真及び取得予定資産の写真を含む以下の内容を掲載します。

長期安定的な利益分配の実現を目指して

更なる成長へ

アドバンス・レジデンス投資法人

資産運用会社のメインスポンサー：伊藤忠商事株式会社

オファリング・ハイライト

1. スポンサー開発の築浅物件を中心とした外部成長
2. LTVの低減による取得余力の確保
3. 1口当たり分配金の更なる安定と成長に向けた体制整備
4. 1口当たりNAVの継続的な成長を通じた、投資主価値の向上

※上記の詳細については、本文「第二節 詳細情報 第2 有価証券の種類別情報 1 事業の概況」の「(1) 本投資法人の概要」及び「(2) オファリング・ハイライト―着実な実績、更なる成長」をご参照ください。

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書

本届出目論見書により行うアドバンス・レジデンス投資法人投資口12,582,085,000円(税込額)の募集(一般募集)及び投資口683,962,500円(税込額)の売出し(オーバーアロートメントによる売出し)につきましては、本投資法人は、金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます)第5条に基づき有価証券届出書を2016年9月6日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることとなります。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。)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、オーバーアロートメントによる売出しの売出数及びオーバーアロートメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。)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「新発等」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。

この届出目論見書口給(カラーページ)の数値については、別途注記する場合を除き、単位未満の金額については切り捨て、その他については表示単位未満を四捨五入して記載しています。従って、各項目の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。

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(昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。以下「金融法施行令」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(平成19年内閣府令第59号、その後の改正を含みます。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)(※1)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融法施行令第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(※2)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(※3)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(※2)に係る有価証券の借入れ(※3)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5に定める期間は、2016年9月7日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が2016年9月14日から2016年9月20日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。
 - ※2 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
 - ※3 取引等規制府令第15条の6に定めるもの(売買条件付売買又はこれに類似する取引による買付)を含みます。

金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項

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

アドバンス・レジデンス投資法人の特徴と強み

住宅系J-REIT最大の資産規模

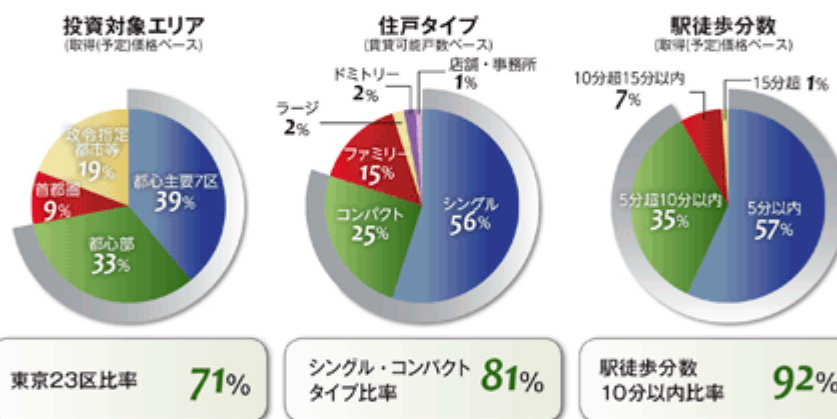
<本募集後の資産規模>

資産規模 (取得(予定)価格ベース)	物件数	賃貸可能戸数
4,427 億円	260 物件	20,842 戸

※上記の詳細については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 事業の概況 (1) 本投資法人の概要 (2) 本投資法人の特徴と強み<住宅系J-REIT最大の資産規模>」をご参照ください。

安定的な収益を生むポートフォリオ

<本募集後ポートフォリオ>



※上記の詳細については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 事業の概況 (1) 本投資法人の概要 (2) 本投資法人の特徴と強み<安定的な収益を生むポートフォリオ>」をご参照ください。

安定的な分配を可能とするJ-REIT最大の積立金

一時差異等調整積立金
(分配準備積立金)**335**億円

(2016年7月末日現在残高)

毎期**3.35**億円以上を取崩して分配

+

分配金水準の安定化への活用

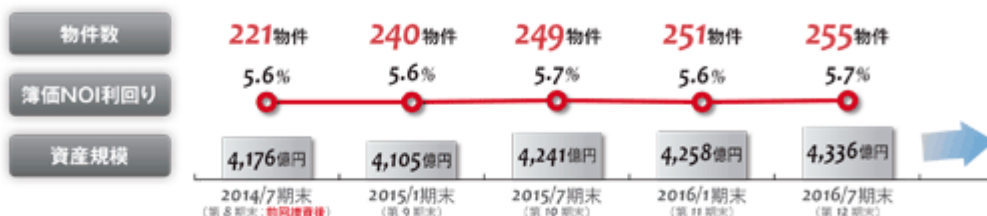
(建替・修繕による逸失費の補填、売却損・減損時の補填、投資口数増加による希薄化対応、突発的事象対応等)

※上記の詳細については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 事業の概況 (1) 本投資法人の概要 (2) 本投資法人の特徴と強み<安定的な分配を可能とするJ-REIT最大の積立金>」をご参照ください。

着実な実績

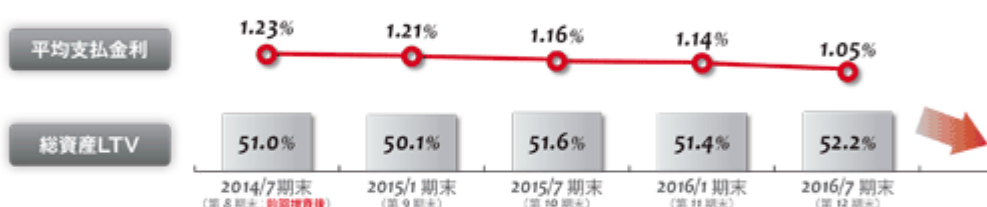
アドバンス・レジデンス投資法人

ポートフォリオ 収益力を維持しながら、資産規模を拡大



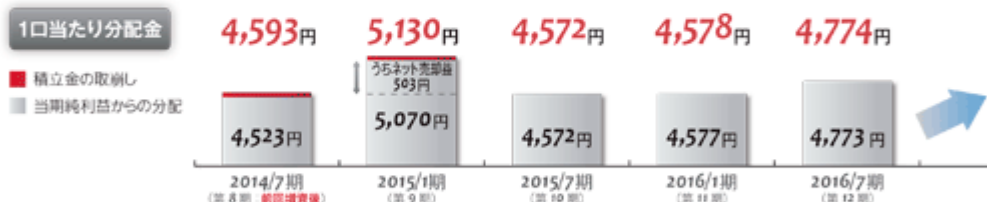
※上記の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 事業の概況 (2) オフリング・ハイライト」着実な実績、更なる成長<ポートフォリオ・オーナー開発の投資物件を中心とした

財務 安定的な財務基盤を維持しつつ、金融費用を低減



※上記の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 事業の概況 (2) オフリング・ハイライト」着実な実績、更なる成長<財務・LTVの低減による取得余力の

1口当たり分配金 5期連続で4,500円超の当期純利益/口を実現



※上記の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 事業の概況 (2) オフリング・ハイライト」着実な実績、更なる成長<1口当たり分配金:1口当たり分配金の更なる安定と成

1口当たりNAV 1口当たりNAVの着実な成長



※上記の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 事業の概況 (2) オフリング・ハイライト」着実な実績、更なる成長<1口当たりNAV:継続的な成長を通じ、投資主価値の

更なる成長

アドバンス・レジデンス投資法人

スポンサー開発の築浅物件を中心とした外部成長

260物件

5.7%

4,427億円

本募集後（見込）

外部成長 >」をご参照ください。

取得予定資産

5物件 90億円 築3.9年
(取得予定価格ベース)

うちスポンサーからの取得

3物件 55億円 築2.3年
(取得予定価格ベース)過度な取得競争を回避しつつ、
スポンサーバイブラインや
相対取引を中心とした
外部成長を継続

LTVの低減による取得余力の確保

LTVの低減による
取得余力の確保

49.7%

本募集後（見込）

確保 >」をご参照ください。

総資産LTV53%までの取得余力

2016/7期末

77億円



本募集後

318億円

LTV水準を適切に
コントロールしつつ、
金融費用の低減と取得
余力の活用を目指す

1口当たり分配金の更なる安定と成長を目指す

1口当たり分配金
の更なる安定と
成長を目指す

本募集後（見込）

更を目指す >」をご参照ください。

安定

安定的な分配を可能とする
一時差異等調整積立金
(分配準備積立金)335億円
(2016年7月末日現在残高)毎期3.35億円以上を
取崩して分配

成長

- ✓ 取得余力の活用
- ✓ 賃料の引上げ
- ✓ 金融費用の低減

当期純利益/口の
更なる向上

継続的な成長を通じ、投資主価値の向上を図る

1口当たりNAVの成長

225,396円

本募集後（見込）

向上を図る >」をご参照ください。

2014/7期末

182,367円



本募集後

225,396円

2014/7期末対比

+23.6%

取得予定資産と本募集後ポートフォリオ

スポンサーパイプラインの活用及び相対での売買取引により、過度な取得競争

スポンサーパイプラインからの取得

P-110 レジディア三宿

2016年10月
取得予定



エリア	都心主要7区
所在地	東京都世田谷区下馬
取得予定価格	1,159百万円
鑑定評価額	1,240百万円
NOI利回り	4.7%
構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根12階建
賃貸可能戸数	42戸
建築時期	2015年4月



C-86 レジディア亀戸

2017年4月迄に
取得予定



エリア	都心部
所在地	東京都江東区亀戸
取得予定価格	2,988百万円
鑑定評価額	3,190百万円
NOI利回り	4.7%
構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根14階建
賃貸可能戸数	129戸
建築時期	2013年10月



C-87 レジディア高円寺

2017年4月迄に
取得予定



エリア	都心部
所在地	東京都杉並区高円寺南
取得予定価格	1,380百万円
鑑定評価額	1,480百万円
NOI利回り	4.7%
構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建
賃貸可能戸数	58戸
建築時期	2015年3月



※上記の詳細については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 2 2016年7月期取得済資産及び取得予定資産の概要」をご確認ください。

を回避しつつも、競争力の高い築浅物件を取得

外部（第三者）からの相対取引による取得

R-72 レジディア千里藤白台

2017年3月
取得予定



エリア	政令指定都市等	
所在地	大阪府吹田市藤白台	
取得予定価格	1,430百万円	
鑑定評価額	1,580百万円	
NOI利回り	5.7%	
構造	鉄筋コンクリート造 5階建(予定)	
賃貸可能戸数	90戸(予定)	
建築時期	2017年3月(予定)	

R-73 レジディア千里万博公園

2016年11月
取得予定



エリア	政令指定都市等	
所在地	大阪府吹田市山田北	
取得予定価格	2,124百万円	
鑑定評価額	2,320百万円	
NOI利回り	5.5%	
構造	鉄筋コンクリート造 10階建	
賃貸可能戸数	68戸	
建築時期	2005年10月	

※上記の詳細については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 2 2016年7月期取得済資産及び取得予定資産の概要」をご参照ください。なお、上記にて掲載しているレジディア千里藤白台の外観及び共用部については、イメージースを用いています。

本募集後ポートフォリオ

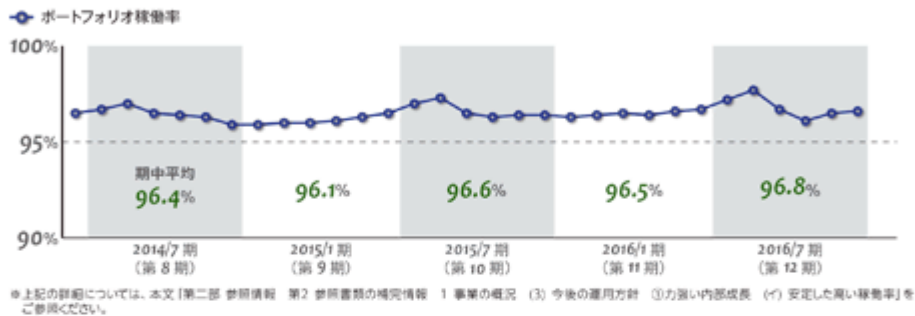
物件数 **260** 物件 資産規模 **4,427** 億円
(取得(予定)価格ベース)

	取得(予定) 価格	賃貸可能 戸数	NOI 利回り	償却後 利回り	築年数	2016/7末 稼働率
2016年1月期末保有資産 250物件	424,972百万円	20,192戸	5.8%	4.5%	10.7年	96.6%
2016年7月期取得済資産 5物件	8,663百万円	263戸	4.8%	4.0%	2.3年	98.4%
P-110 レジディア三宿 <small>スポンサー</small>	1,159百万円	42戸	4.7%	4.1%	1.4年	97.9%
C-86 レジディア龜戸 <small>スポンサー</small>	2,988百万円	129戸	4.7%	4.1%	2.9年	98.5%
C-87 レジディア高円寺 <small>スポンサー</small>	1,380百万円	58戸	4.7%	4.0%	1.5年	95.5%
R-72 レジディア千里藤白台	1,430百万円	90戸	5.7%	4.6%	0.0年	100.0%
R-73 レジディア千里万博公園	2,124百万円	68戸	5.5%	4.5%	10.9年	100.0%
取得予定資産 5物件	9,081百万円	387戸	5.0%	4.2%	3.9年	98.9%
(うちスポンサーからの取得3物件)	(5,527百万円)	(229戸)	(4.7%)	(4.1%)	(2.3年)	(97.6%)
本募集後 260物件	442,716百万円	20,842戸	5.7%	4.5%	10.4年	96.6%

※上記の詳細については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 事業の概況 (4) 2016年7月期取得済資産及び取得予定資産 <2016年7月期取得済資産及び取得予定資産の概況>」をご参照ください。なお、レジディア千里藤白台については、2017年3月29日時点の想定稼働率を記載しています。

力強い内部成長

安定した高い稼働率



上昇トレンドの賃料

テナント入替・契約更新時における賃料増減率の推移



2016/7期 テナント入替状況

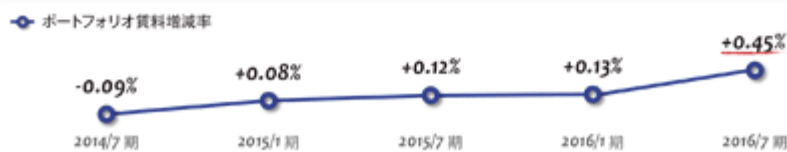
入替住戸1,427戸のうち、774戸で賃料が増額（賃料増加率 +4.4%）

バリューアップ工事業あり 戸数：4戸（賃料増加率 +14.1%）

バリューアップ工事業なし 戸数：770戸（賃料増加率 +4.3%）
（原状回復工事のみ）

※上記の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 事業の概況 (3) 今後の運用方針 ①力強い内部成長 (ロ) 上昇トレンドの賃料」をご参照ください。

ポートフォリオ賃料増減率は4期連続の上昇



※上記の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 事業の概況 (3) 今後の運用方針 ①力強い内部成長 (ハ) ポートフォリオ賃料増減率は4期連続の上昇」をご参照ください。

物件競争力の維持・向上に向けた工事の実施

適切な工事を計画的に実施

一級建築士事務所登録
(資産運用会社)

日常メンテナンス
(日常修繕、日常清掃等)

テナント退去毎に原状回復工事を実施

+

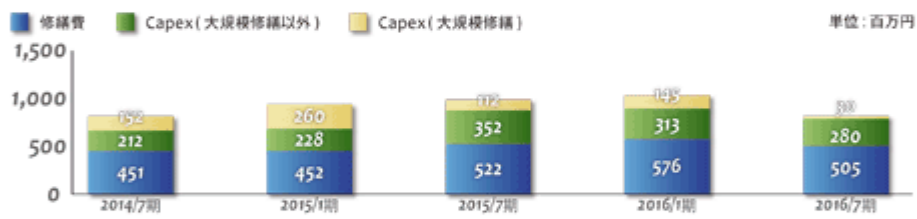
大規模修繕工事

築15年を目処に工事の実施を検討

+

設備更新工事
バリューアップ工事

水回り等の設備更新の時期に合わせて仕様変更も検討



本合併以来のバリューアップ工事実績

実施戸数 **178戸** (2016年7月末日現在) 月額賃料上昇率 **+9.2%**

実施例 P-24 レジディア麻布十番II 築16年

フローリング、壁紙の貼替や設備更新に加え、
キッチンの対面化や収納の新設を実施



*上記の詳細については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 事業の概況 (3) 今後の運用方針 ①力強い内部成長」の「(二) 物件競争力の維持・向上に向けた工事の実施」及び「(四) 本合併以来のバリューアップ工事実績」をご参照ください。

豊富なスポンサーパイプライン

アドバンス・レジデンス投資法人

伊藤忠グループの開発案件例

東京23区を中心に 計**27**物件 (2016年7月末日現在)

建築確認後の 開発案件	都心主要7区	8物件	366戸	+	建築確認前の開発案件 計 7 物件
	都心部	7物件	513戸		
	首都圏	2物件	439戸		
	政令指定都市等	3物件	281戸		
	合計	20物件	1,599戸		
	(うち竣工済み)	10物件	773戸		

東京23区内における事例



品川区南品川

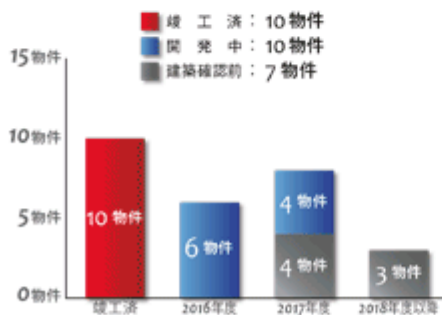
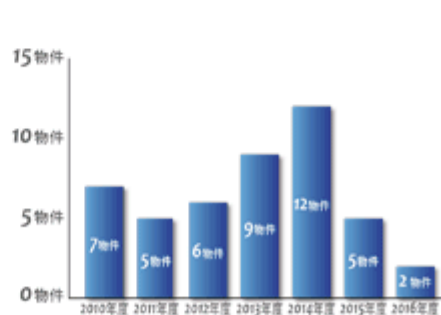
大田区浦田

港区三田

千代田区神田淡路町

竣工(予定)時期

竣工済物件 10物件

賃貸住宅用地取得実績^{※1}(所在地契約時期別契約件数)
継続的に取得

※1 本書の日付現在において売却済み又は売却予定の物件を含みます（ただし、開発時より本投資法人以外の特定の第三者が売却先と想定されている物件を除きます。）。

※2 上記の詳細については、本文「第二節 参照情報 第2 参照資料の補充情報 1 事業の概況 (3) 今後の運用方針 ④豊富なスポンサーパイプライン」の「イ」伊藤忠グループの開発案件例」及び「ロ」伊藤忠グループの開発案件の竣工(予定)時期及び賃貸住宅用地取得実績」をご参照ください。なお、本書の日付現在において、これらを本投資法人が取得する予定はありません。

強固な財務基盤の維持

アドバンス・レジデンス投資法人

格付け

日本格付研究所(JCR)：**AA**
(2016年7月末日現在) (安定的)

格付投資情報センター(R&I)：**A+**
(2016年7月末日現在) (安定的)

長期化・固定化・分散化の推進

平均残存年数：**4.3**年 (2016年7月末日現在)

固定化比率：**92.6**% (2016年7月末日現在)

期当たり返済額：**200**億円以下
(2016年7月末日現在。2019年1月期以降は150億円以下)

※上記の詳細については、本文「(第二部) 財務情報」第2 参照書類の補充情報 1 事業の概況 (3) 今後の運用方針 (3) 強固な財務基盤の維持」の「(イ) 格付け」及び「(ロ) 長期化・固定化・分散化の推進」をご参照ください。

LTVコントロール

当面、鑑定LTV 50%以下、かつ総資産LTV 53%以下を日処に運用

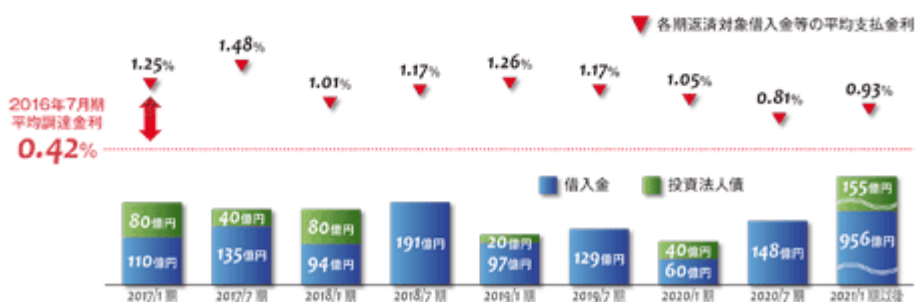


※上記の詳細については、本文「(第二部) 財務情報」第2 参照書類の補充情報 1 事業の概況 (3) 今後の運用方針 (3) 強固な財務基盤の維持 (IV) LTVコントロール」をご参照ください。

返済時期別借入金等の状況

直近調達金利に比べ、相対的に高い金利の借入金等の返済期限が到来

2016年7月期平均調達金利 **0.42**% (平均調達期間 9.5年) < 2016年7月期末平均支払金利 **1.05**%



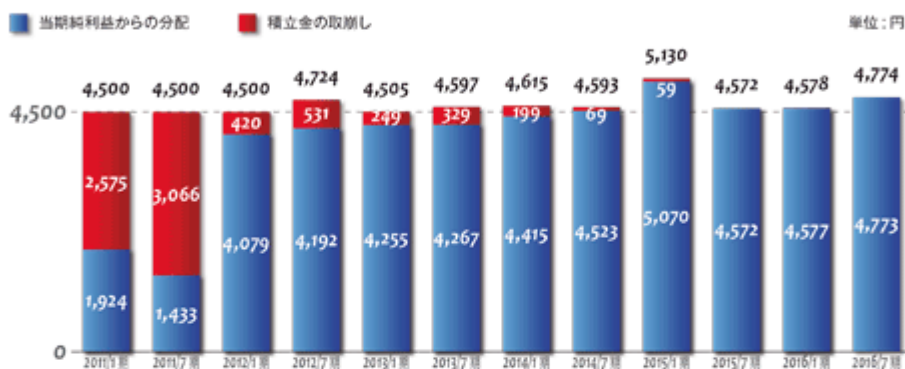
※上記の詳細については、本文「(第二部) 財務情報」第2 参照書類の補充情報 1 事業の概況 (3) 今後の運用方針 (3) 強固な財務基盤の維持 (II) 返済時期別借入金等の状況」をご参照ください。

9

分配実績/積立金取崩し方針

アドバンス・レジデンス投資法人

本合併以来、1口当たり4,500円以上の分配を継続



※上記の詳細については、本文「第二部 財務情報」第2 財務諸表の補充情報 1 事業の概況 (3) 今後の運用方針 ④分配実績/積立金取崩し方針 (イ) 本合併以来、1口当たり4,500円以上の分配を継続」をご参照ください。

積立金の100期（50年）均等取崩しによる分配の開始

一時差異等調整積立金
(分配準備積立金)

J-REIT最大

335億円

(2016年7月末日現在残高)

平成27年度税制改正へ対応し、2017年1月期以降、

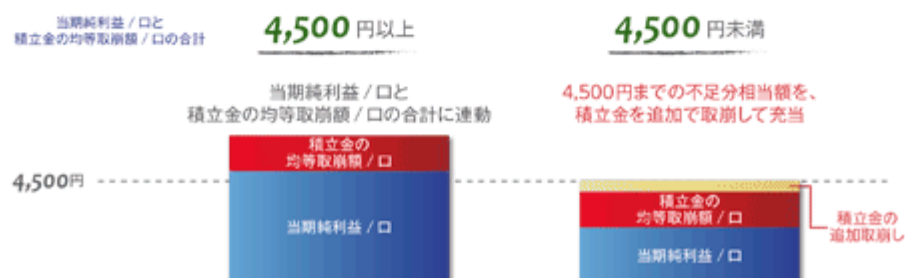
毎期3.35億円以上を取崩して分配

本募集後の想定発行済投資口数(1,350,000口)で換算した場合、

1口当たり248円以上に相当

※上記の詳細については、本文「第二部 財務情報」第2 財務諸表の補充情報 1 事業の概況」の「(1) 本投資法人の概要 (2) 本投資法人の特徴と強み」及び「(3) 今後の運用方針 ④分配実績/積立金取崩し方針 (ロ) 積立金の100期(50年)均等取崩しによる分配の開始」をご参照ください。

安定分配の実現に向けた分配金戦略



※上記の詳細については、本文「第二部 財務情報」第2 財務諸表の補充情報 1 事業の概況 (3) 今後の運用方針 ④分配実績/積立金取崩し方針 (ハ) 安定分配の実現に向けた分配金戦略」をご参照ください。

ブランド戦略/サステナビリティ

アドバンス・レジデンス投資法人

RESIDIA (レジディア) ブランド



RESIDENCE (レジデンス)

「邸宅、官邸、公邸」などの格式ある住まいを表す英語

+

ARCADIA (アルカディア)

「ギリシャ神話に由来する理想郷」を表すギリシャ語を
重ね合わせたオリジナルワード東京23区を中心に**246**物件保有(本書の日付現在における取得予定資産及び
名称変更予定物件を含む)

*上記の詳細については、本文「第2部 財務情報 第2 事業概要の補完情報 1 事業の概況 (3) 今後の運用方針 (3) ブランド戦略/サステナビリティ (イ) RESIDIA (レジディア) ブランド」をご参照ください。

サステナビリティ(持続可能性)確保に関する取組み

DBJ Green Building 認証

5物件にて認証を取得
レジデンス版認証 取得物件数 **NO.1**DBJ Green Building
2015極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル
(P-76 パークタワー芝浦ベイワード アーバンウィング)

*上記の詳細については、本文「第2部 財務情報 第2 事業概要の補完情報 1 事業の概況 (3) 今後の運用方針 (3) ブランド戦略/サステナビリティ (ロ) サステナビリティ (持続可能性) 確保に関する取組み」をご参照ください。

GRESB調査への参加

2014年より継続して参加
(2014年調査は住宅系J-REIT初)GRESB
REAL ESTATE2015年 GRESB調査結果
アジア・レジデンシャルセクター **NO.2**

参考資料

アドバンス・レジデンス投資法人

オフリングスケジュール

発行価格等決定日が2016年9月14日(水)の場合

日	月	火	水	木	金	土
9/4	9/5	9/6 有価証券届出書 提出日	9/7	9/8	9/9	9/10
9/11	9/12	9/13	9/14 発行価格等 決定日 ^{※2}	9/15	9/16	9/17
		需要状況等の把握期間 ^{※1}		申込期間 ^{※2}		
9/18	9/19	9/20	9/21	9/22	9/23 払込期日	9/24
9/25	9/26 受渡期日	9/27	9/28	9/29	9/30	10/1

※1 需要状況等の把握期間は、2016年9月12日(月)から、最遅で2016年9月14日(水)まで、最長で2016年9月20日(火)までを予定しています。

※2 発行価格等決定日は、2016年9月14日(水)から2016年9月20日(火)までの間のいずれかの日を予定していますが、上記は発行価格等決定日が2016年9月14日(水)の場合を示しています。なお、

①発行価格等決定日が2016年9月14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2016年9月15日(木)の場合、申込期間は「2016年9月16日(金)から2016年9月20日(火)まで」

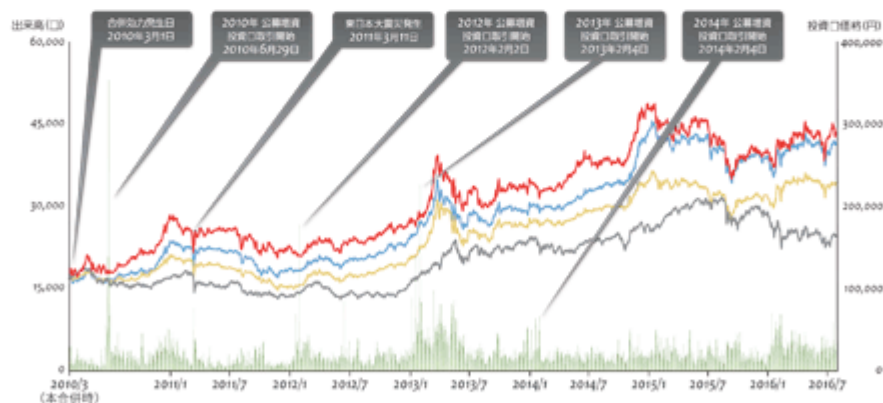
③発行価格等決定日が2016年9月16日(金)の場合、申込期間は「2016年9月20日(火)から2016年9月21日(水)まで」

④発行価格等決定日が2016年9月20日(火)の場合、申込期間は「2016年9月21日(水)から2016年9月23日(金)まで」

となりますのでご注意ください。

投資口価格の推移

■ 本投資法人投資口価格 ■ 東証REIT住宅指数 ■ 東証REIT指数 ■ TOPIX ■ 本投資法人投資口出来高



※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、それぞれ同日における本投資法人の投資口価格の総額(112,500円)に換算して、2016年7月末までの推移を記載しています。