平成 17 年 11 月 25 日

各　位

不動産投信発行者名
東京都千代田区紀尾井町 3 番 12 号
アドバンス・レジデンス投資法人
代表者名
執行役員　　佐　藤　研　三
（コード番号：8978）
問 合 せ 先
ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社
経営管理部長　　松　崎　寛
TEL. 03-5216-1871（代表）

資産の取得に関するお知らせ

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。）は、本日、下記の通り資産を取得いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の理由

本投資法人の資産運用を開始するにあたり、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（交付目論見書）（平成 17 年 10 月）に記載の 25 物件の取得予定資産のうち、本年 11 月 22 日付で取得の 12 物件を除く 13 物件を取得いたしました。

2. 取得の概要

(1)　取得資産：以下の各不動産を信託する信託の受益権　13 物件

物件番号	物件名称	取得価格（百万円）	取得先
P-6	アルティス渋谷代官山	1,690	エヌエスセブン・レジデンシャル有限会社
P-7	アルティス池尻大橋	1,230	エヌエスセブン・レジデンシャル有限会社
P-9	アルティス下落合	1,450	エヌエスセブン・レジデンシャル有限会社
P-10	スペーシア九段下	2,270	アイエー・レジデンシャル・ホールディングス有限会社
P-11	チェスターハウス九段下	865	アイエー・レジデンシャル・ホールディングス有限会社
C-3	アルティス池袋	1,520	エヌエスセブン・レジデンシャル有限会社
C-4	アルティス京橋	1,050	エヌエスセブン・レジデンシャル有限会社
C-5	アルティス本郷	1,680	エヌエスセブン・レジデンシャル有限会社
C-6	アルティス浅草橋	1,060	エヌエスセブン・レジデンシャル有限会社
S-2	チェスターハウス川口	770	アイエー・レジデンシャル・ホールディングス有限会社
R-1	ピアレージュ F	610	有限会社アルゴ・ファースト
R-2	ロイヤル西本町	560	有限会社アルゴ・ファースト
R-3	イトーピア京都学生会館	1,671	イトーピア・アセットホールディングス株式会社
合計		16,427	

（注）取得価格には税金は含まず、百万円未満は切り捨てています。

(2)　取得日：平成 17 年 11 月 25 日

(3)　取得資金：借入れ金

3. 取得資産の概要

P-6　アルティス渋谷代官山

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
受託者名	住友信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成 22 年 3 月 17 日	
取得年月日	平成 17 年 11 月 25 日	
所在地	住居表示	東京都渋谷区東一丁目 27 番 2 号
	地番	東京都渋谷区東一丁目 141 番 1
用途	共同住宅	
面積	土地	327.59 ㎡
	建物（延床面積）	1,810.64 ㎡
構造・階数	RC、9 階建	
所有形態	土地：所有権、建物：所有権	
取得価格	1,690 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	1,700 百万円
	価格時点	平成 17 年 9 月 1 日
	不動産鑑定会社	財団法人日本不動産研究所

P-7　アルティス池尻大橋

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
受託者名	住友信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成 22 年 3 月 17 日	
取得年月日	平成 17 年 11 月 25 日	
所在地	住居表示	東京都世田谷区池尻三丁目 24 番 20 号
	地番	東京都世田谷区池尻三丁目 208 番 26
用途	共同住宅	
面積	土地	318.16 ㎡
	建物（延床面積）	1,609.47 ㎡
構造・階数	RC、15 階建	
所有形態	土地：所有権、建物：所有権	
取得価格	1,230 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	1,230 百万円
	価格時点	平成 17 年 9 月 1 日
	不動産鑑定会社	財団法人日本不動産研究所

P-9　アルティス下落合

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
受託者名	住友信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成 22 年 3 月 17 日	
取得年月日	平成 17 年 11 月 25 日	
所在地	住居表示	東京都新宿区中落合二丁目 7 番 10 号
	地番	東京都新宿区中落合二丁目 707 番 21
用途	共同住宅	
面積	土地	1,253.12 ㎡
	建物（延床面積）	2,726.15 ㎡
構造・階数	RC、5 階建	
所有形態	土地：所有権、建物：所有権	
取得価格	1,450 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	1,450 百万円
	価格時点	平成 17 年 9 月 1 日
	不動産鑑定会社	財団法人日本不動産研究所

P-10　スペーシア九段下

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
受託者名	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成 18 年 3 月 31 日	
取得年月日	平成 17 年 11 月 25 日	
所在地	住居表示	東京都千代田区神田神保町二丁目 23 番地
	地番	東京都千代田区神田神保町二丁目 23 番 2　他
用途	共同住宅	
面積	土地	464.79 ㎡
	建物（延床面積）	3,262.68 ㎡
構造・階数	SRC、13 階建地下 1 階付	
所有形態	土地：所有権、建物：所有権	
取得価格	2,270 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	2,300 百万円
	価格時点	平成 17 年 9 月 1 日
	不動産鑑定会社	株式会社中央不動産鑑定所

P-11　チェスターハウス九段下

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
受託者名	中央三井信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成 18 年 5 月 31 日	
取得年月日	平成 17 年 11 月 25 日	
所在地	住居表示	東京都千代田区飯田橋二丁目 12 番 7 号
	地番	東京都千代田区飯田橋二丁目 24 番 8　他
用途	居宅	
面積	土地	227.56 ㎡
	建物（延床面積）	1,175.56 ㎡
構造・階数	RC、9 階建	
所有形態	土地：所有権（敷地権　持分 100%）、建物：区分所有権	
取得価格	865 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	865 百万円
	価格時点	平成 17 年 9 月 1 日
	不動産鑑定会社	株式会社中央不動産鑑定所

C-3　アルティス池袋

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
受託者名	住友信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成 22 年 3 月 17 日	
取得年月日	平成 17 年 11 月 25 日	
所在地	住居表示	東京都豊島区池袋二丁目 24 番 20 号
	地番	東京都豊島区池袋二丁目 1070 番 4
用途	共同住宅	
面積	土地	1,349.45 ㎡
	建物（延床面積）	2,818.90 ㎡
構造・階数	RC、5 階建	
所有形態	土地：所有権、建物：所有権	
取得価格	1,520 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	1,520 百万円
	価格時点	平成 17 年 9 月 1 日
	不動産鑑定会社	財団法人日本不動産研究所

C-4　アルティス京橋

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
受託者名	住友信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成 22 年 3 月 17 日	
取得年月日	平成 17 年 11 月 25 日	
所在地	住居表示	東京都中央区八丁堀三丁目 11 番 14 号
	地番	東京都中央区八丁堀三丁目 105 番 1
用途	共同住宅	
面積	土地	249.74 ㎡
	建物（延床面積）	1,738.61 ㎡
構造・階数	RC、12 階建	
所有形態	土地：所有権、建物：所有権	
取得価格	1,050 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	1,050 百万円
	価格時点	平成 17 年 9 月 1 日
	不動産鑑定会社	財団法人日本不動産研究所

C-5　アルティス本郷

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
受託者名	住友信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成 22 年 3 月 17 日	
取得年月日	平成 17 年 11 月 25 日	
所在地	住居表示	東京都文京区本郷一丁目 24 番 4 号
	地番	東京都文京区本郷一丁目 122 番 2
用途	共同住宅	
面積	土地	462.90 ㎡
	建物（延床面積）	2,444.42 ㎡
構造・階数	RC、12 階建	
所有形態	土地：所有権、建物：所有権	
取得価格	1,680 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	1,680 百万円
	価格時点	平成 17 年 9 月 1 日
	不動産鑑定会社	財団法人日本不動産研究所

C-6　アルティス浅草橋

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
受託者名	住友信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成 22 年 3 月 17 日	
取得年月日	平成 17 年 11 月 25 日	
所在地	住居表示	東京都台東区蔵前一丁目 5 番 5 号
	地番	東京都台東区蔵前一丁目 4 番 16　他
用途	共同住宅	
面積	土地	273.04 ㎡
	建物（延床面積）	2,193.73 ㎡
構造・階数	RC、12 階建	
所有形態	土地：所有権、建物：所有権	
取得価格	1,060 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	1,060 百万円
	価格時点	平成 17 年 9 月 1 日
	不動産鑑定会社	財団法人日本不動産研究所

S-2　チェスターハウス川口

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
受託者名	中央三井信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成 18 年 5 月 31 日	
取得年月日	平成 17 年 11 月 25 日	
所在地	住居表示	埼玉県川口市飯塚二丁目 8 番 16 号
	地番	埼玉県川口市飯塚二丁目 107 番 1　他
用途	共同住宅	
面積	土地	1,205.20 ㎡
	建物（延床面積）	2,395.31 ㎡
構造・階数	SRC、11 階建	
所有形態	土地：所有権、建物：所有権	
取得価格	770 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	770 百万円
	価格時点	平成 17 年 9 月 1 日
	不動産鑑定会社	株式会社中央不動産鑑定所

R-1　ピアレージュ F

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
受託者名	住友信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成 23 年 3 月 31 日	
取得年月日	平成 17 年 11 月 25 日	
所在地	住居表示	大阪府大阪市西区立売堀一丁目 9 番 36 号
	地番	大阪府大阪市西区立売堀一丁目 79 番 1
用途	居宅	
面積	土地	278.70 ㎡
	建物（延床面積）	1,633.28 ㎡
構造・階数	RC、11 階建	
所有形態	土地：所有権（敷地権　持分 100%）、建物：区分所有権	
取得価格	610 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	612 百万円
	価格時点	平成 17 年 9 月 1 日
	不動産鑑定会社	財団法人日本不動産研究所

R-2　ロイヤル西本町

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
受託者名	住友信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成 23 年 3 月 31 日	
取得年月日	平成 17 年 11 月 25 日	
所在地	住居表示	大阪府大阪市西区西本町二丁目 1 番 14 号
	地番	大阪府大阪市西区西本町二丁目 10 番
用途	共同住宅	
面積	土地	277.15 ㎡
	建物（延床面積）	1,572.18 ㎡
構造・階数	RC、11 階建	
所有形態	土地：所有権、建物：所有権	
取得価格	560 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	560 百万円
	価格時点	平成 17 年 9 月 1 日
	不動産鑑定会社	財団法人日本不動産研究所

R-3　イトーピア京都学生会館

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
受託者名	住友信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成 22 年 11 月 30 日	
取得年月日	平成 17 年 11 月 25 日	
所在地	住居表示	京都府京都市上京区新町室町の間今出川上る畠山町 200 番地 1 他
	地番	京都府京都市上京区新町室町の間今出川上る畠山町 200 番 1　他
用途	共同住宅	
面積	土地	2,162.00 ㎡
	建物（延床面積）	4,204.76 ㎡
構造・階数	RC、7 階建	
所有形態	土地：所有権、建物：所有権	
取得価格	1,671 百万円	
鑑定評価額	鑑定評価額	1,723 百万円
	価格時点	平成 17 年 9 月 1 日
	不動産鑑定会社	株式会社中央不動産鑑定所

4. 取得先の概要

商号	エヌエスセブン・レジデンシャル有限会社
主な事業の内容	信託受益権の売買、保有、処分及び管理、並びに不動産の売買、賃貸借及び管理
本投資法人との関係	エヌエスセブン・レジデンシャル有限会社は、本投資法人の資産運用会社であるＡＤインベストメント・マネジメント株式会社の発行済株式総数の39%を保有する伊藤忠商事株式会社が運用の委託を受けている特別目的会社です。

商号	アイエー・レジデンシャル・ホールディングス有限会社
主な事業の内容	不動産の売買、保有、開発ならびに賃貸・仲介及び管理、並びに信託受益権の取得、保有及び処分
本投資法人との関係	アイエー・レジデンシャル・ホールディングス有限会社は、本投資法人の資産運用会社であるＡＤインベストメント・マネジメント株式会社の発行済株式総数の 39%を保有する伊藤忠商事株式会社が運用の委託を受けている特別目的会社です。

商号	有限会社アルゴ・ファースト
主な事業の内容	不動産の取得、保有及び処分、不動産の賃貸及び管理、並びに信託受益権の取得、保有及び処分
本投資法人との関係	有限会社アルゴ・ファーストは、本投資法人の資産運用会社であるＡＤインベストメント・マネジメント株式会社の発行済株式総数の 39%を保有する伊藤忠商事株式会社が運用の委託を受けている特別目的会社です。

商号	イトーピア・アセットホールディングス株式会社
主な事業の内容	不動産の賃貸借並びに管理、不動産の売買、仲介並びに鑑定、宿泊施設の経営　他
本投資法人との関係	イトーピア・アセットホールディングス株式会社は、本投資法人の資産運用会社であるＡＤインベストメント・マネジメント株式会社の発行済株式総数の 39%を保有する伊藤忠商事株式会社の 100%出資会社です。

5. 取得資産にかかる資産運用会社の利害関係について

上記取得先であるエヌエスセブン・レジデンシャル有限会社、アイエー・レジデンシャル・ホールディングス有限会社、有限会社アルゴ・ファースト及びイトーピア・アセットホールディングス株式会社の 4 社は、本投資法人及びＡＤインベストメント・マネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）が、その内部規程である利害関係人取引規程で定める利害関係者（投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等を含み、以下「利害関係者」といいます。）に該当します。従って、各取得資産の取得にかかる受益権譲渡契約の締結にあたっては、資産運用会社の社内規程に従い、資産運用会社のコンプライアンス委員会の賛成、投資委員会の承認及び取締役会の承認、並びに投資法人の役員会の承認を得ています。

また、本投資法人は、上記の全ての取得資産について、伊藤忠商事株式会社の子会社であり資産運用会社の利害関係者である伊藤忠コムネット株式会社に、マスターリース兼プロパティ・マネジメント業務を一括委託します。そのため、建物賃貸借兼管理運営業務委託契約の締結に関しても、上記のとおり社内規程に従い、所要の手続を経ています。

6. 今後の見通し

平成18年6月期（平成17年9月12日～平成18年6月末日）及び平成18年12月期（平成18年7月1日～平成18年12月末日）における本投資法人の運用状況の見通しについては、平成17年11月22日公表の「平成18年6月期及び平成18年12月期の運用状況の予想について」をご覧下さい。

以　上

＊ 本資料の配布先　：　兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

（参考）　今回の物件取得後のポートフォリオの概況　全 25 物件

物件番号	物件名称	所在地 （注 1）	取得価格 （百万円） （注 2）	投資比率 （%） （注 2）
P-1	アルティスコート赤坂桧町	東京都港区	4,930	12.4
P-2	アルティス島津山	東京都品川区	2,860	7.2
P-3	アルティス中目黒	東京都目黒区	1,730	4.4
P-4	アパートメンツ弦巻	東京都世田谷区	1,229	3.1
P-5	クレストコート麻布十番	東京都港区	1,987	5.0
P-6	アルティス渋谷代官山	東京都渋谷区	1,690	4.3
P-7	アルティス池尻大橋	東京都世田谷区	1,230	3.1
P-8	スペーシア新宿	東京都新宿区	3,120	7.8
P-9	アルティス下落合	東京都新宿区	1,450	3.6
P-10	スペーシア九段下	東京都千代田区	2,270	5.7
P-11	チェスターハウス九段下	東京都千代田区	865	2.2
C-1	アルティス三越前	東京都中央区	1,920	4.8
C-2	アルティス蒲田	東京都大田区	2,640	6.6
C-3	アルティス池袋	東京都豊島区	1,520	3.8
C-4	アルティス京橋	東京都中央区	1,050	2.6
C-5	アルティス本郷	東京都文京区	1,680	4.2
C-6	アルティス浅草橋	東京都台東区	1,060	2.7
C-7	メゾンエクレーレ江古田	東京都練馬区	953	2.4
S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	770	1.9
R-1	ピアレージュ F	大阪府大阪市	610	1.5
R-2	ロイヤル西本町	大阪府大阪市	560	1.4
R-3	イトーピア京都学生会館	京都府京都市	1,671	4.2
R-4	ジェイド博多	福岡県福岡市	602	1.5
R-5	マインズ博多駅東	福岡県福岡市	602	1.5
R-6	オ・ドミール南郷街	北海道札幌市	827	2.1
合計			39,829	100.0

（注 1）所在地は、登記簿上の表示に基づき記載しています。

（注 2）取得価格には税金は含まず、百万円未満は切り捨てています。

（注 3）投資比率は、取得価格の合計に対する各取得資産の取得価格の割合を記載しており、小数点第 2 位以下を四捨五入しています。