平成 18 年 3 月 1 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）

資産の取得完了に関するお知らせ
アルティス文京本郷

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、平成 18 年 2 月 6 日付「資産の取得（契約締結）に関するお知らせ」で公表いたしました「アルティス文京本郷」に係る不動産信託受益権の取得を本日付で完了しましたので、お知らせいたします。

記

1.　取得の概要

	物件名称	取得価格（注） （百万円）
1	アルティス文京本郷	1,623

(注)小数点以下を切り捨てて表示しております。
取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を除きます。

上記物件の詳細につきましては、添付資料をご参照下さい。また、その詳細につきましては、平成 18 年 2 月 6 日付「資産の取得（契約締結）に関するお知らせ」をご参照下さい。

2.　取得資産にかかる資産運用会社の利害関係について

本投資法人は、上記の取得資産について、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いたしました。
伊藤忠コムネット株式会社は、伊藤忠商事株式会社の子会社であり、ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社が、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む。）に該当します。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、内部規程に従い、所要の手続を経ています。

〈添付資料〉
・参考資料　　取得資産（個別信託不動産）の概要

＊ 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

（参考資料）　　取得資産（個別信託不動産）の概要

C-9：アルティス文京本郷

特定資産の種類	信託受益権

物件特性

東京メトロ丸ノ内線「本郷三丁目」駅より徒歩 3 分、都営大江戸線「本郷三丁目」駅より徒歩 3 分に位置し、主に中高層の事務所ビル及びマンション等が建ち並ぶ商住混在地域に立地しています。都心ビジネス地区への接近性に優れる一方、駅周辺には店舗等の生活利便施設も充実していることなどから、単身者、DINKS 等を中心に安定した需要が期待できます。また、周辺に多くの病院、大学等が立地することより、当該病院の勤務者並びに学生からの需要も見込まれます。

物件概要

所在地	住居表示	東京都文京区本郷三丁目 17 番 6 号			
	地番	東京都文京区本郷三丁目 528 番 1　他			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	340.61 ㎡	容積率/建ぺい率	600%　/　80%	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	面積比率
	延床面積	2,198.60 ㎡	シングル・タイプ	49	54%
	構造・階数	RC、14 階建	コンパクト・タイプ	21	46%
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	－	－
	建築時期	平成 18 年 1 月 27 日	ラージ・タイプ	－	－
	確認検査機関	イーハウス建築センター株式会社 (注 1)	その他住戸部分	－	－
	設計者	有限会社デザイン・リーグ 一級建築士事務所	その他	－	－
	構造設計者	株式会社クロスファクトリー	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
	工事施工者	株式会社植木組	PM 会社	伊藤忠コムネット株式会社	
前々所有者		有限会社オオツカ、 株式会社 NS・アセット、 有限会社ケープレイス、個人	マスターリース会社	伊藤忠コムネット株式会社	
前所有者		株式会社明和住販	マスターリース種別	パス・スルー型（注 2）	

不動産鑑定評価書の概要

不動産鑑定会社	財団法人日本不動産研究所		
鑑定評価額	1,640 百万円	価格時点	平成 18 年 1 月 12 日
直接還元価格	1,670 百万円	直接還元利回り	4.9%
DCF 価格	1,600 百万円	割引率	4.8%
積算価格	1,330 百万円	最終還元利回り	5.2%

直接還元価格算出の前提収支　（金額単位　：　千円）

査定項目	査定値
(A) 有効総収益　小計	104,106
賃貸料収入	96,308
その他収入	7,798
(B) 賃貸事業費用　小計	20,150
維持管理費	6,485
水道光熱費	1,361
管理委託費	3,058
公租公課	5,277
損害保険料	282
賃貸募集経費	3,687
その他経費	0
(C)　賃貸事業損益 ＝(A) - (B)	83,956
(D)　一時金の運用益	321
(E)　資本的支出	2,369
(F)　正味純利益 ＝(C) + (D) - (E)	81,908

賃貸借の状況　（平成 18 年 2 月 28 日現在）

テナント総数	－
賃貸可能戸数	70
賃貸戸数	－
賃貸可能面積	1,960.40 ㎡
賃貸面積	－
月額賃料（共益費含む）	－
敷金・保証金等	－

建物状況調査報告書の概要

調査会社	株式会社イー・アール・エス
調査時点	平成 18 年 2 月 10 日
緊急修繕費	－
短期修繕費（1 年以内）	－
長期修繕費（12 年間）	14,262 千円
建物再調達価格	547,100 千円

地震 PML 評価報告書の概要

予想損失率	5.94%

特記事項

特になし。

(注 1) 信託建物の確認済証はイーホームズ株式会社から取得していますが、検査済証はイーハウス建築センター株式会社から取得しています。

(注 2) シングル・タイプ住戸（49 戸）については賃料保証型となっており、引渡日から 1 ヶ月目は保証賃料の 20%、2 ヶ月目は保証賃料の 50%、3 ヶ月目は保証賃料の 80%、4 ヶ月目以降は保証賃料の 100%を収受する契約となっています。