平成 18 年 3 月 8 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（契約締結）に関するお知らせ
アルティス幡ヶ谷

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、売主との合意が整い、下記の通り資産取得の契約を締結いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

① 物件の名称　：アルティス幡ヶ谷
② 取得予定資産　：不動産を信託する信託の受益権
③ 取得予定価格　：1,130,000,000　円
・ 取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を除きます。
・ 建物の表示登記及び保存登記に係る登録免許税は、売主が負担する条件となっています。
④ 売主　：野村不動産株式会社
⑤ 売買契約締結日　：平成 18 年 3 月 8 日
⑥ 取得予定日　：平成 18 年 4 月 17 日（予定）
⑦ 取得資金　：自己資金及び借入金
（借入金については、詳細が確定次第改めてお知らせいたします。）
⑧ 決済方法　：取得時　全額支払
⑨ 信託受託者　：住友信託銀行株式会社（予定）
⑩ 信託契約締結日　：平成 18 年 4 月 17 日（予定）
⑪ 信託期間満了日　：平成 28 年 4 月 17 日（予定）

2. 取得の理由

① 理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、中長期に渡る安定した収益の確保と都心部におけるポートフォリオ充実を図るために本物件を取得します。

② 物件の特色

（ⅰ） 立地

本物件は京王新線「幡ヶ谷」駅徒歩 5 分、三方道路の角地に位置しています。周囲には「六号通商店街」やスーパー等の生活利便施設が充実しており、ビジネス拠点である新宿副都心に近接しています。

（ⅱ） 建物

本物件は地上 8 階建、デザイン性に優れた外観、充実した設備仕様を有する新築マンションです。住戸の間取りは、10 畳以上の居室を確保したワンルーム及び 1LDK を中心としています。

（ⅲ） 入居者

最寄り駅である「幡ヶ谷」駅から「新宿」駅まで 2 駅と交通利便性に優れており、新宿に拠点を置く企業、百貨店、大学、病院の従業員、または新宿付近の大学、専門学校に通う学生等からの需要が見込まれます。また、1 階にはコンビニエンスストアの入居が予定されています。

3. 構造計算書の妥当性

本物件の構造計算書の妥当性につき、第三者機関の調査を実施し、下記の通り「問題がない」旨の調査結果を得ております。

① 調査会社

商号	株式会社構造計画研究所
本店所在地	東京都中野区本町四丁目 38 番 13 号　日本ホルスタイン会館内
代表者	代表取締役社長　CEO　　服部　正太
資本金	1,010,200,000 円
主な事業の内容	技術士による技術コンサルタント業務 建築士による建築設計並びに監理業務 情報処理にかかわるソフトウェア開発業務 電子計算機及びそのシステムの開発、販売並びに研究業務　他
本投資法人との関係	該当なし

② 調査内容　　構造計算書及び関連設計図書の照合・検証

③ 調査結果　　構造設計内容は妥当であり、建築基準法に基づく必要な強度が確保されている。

4．個別信託不動産（取得予定資産）の概要

P-12：アルティス幡ヶ谷

特定資産の種類	信託受益権

物件特性

本物件は京王新線「幡ヶ谷」駅徒歩 5 分に位置し、周囲には商店街やスーパー等の生活利便施設が充実しており、ビジネス拠点である新宿副都心に近接しています。デザイン性に優れた外観、充実した設備仕様を有し、住宅の間取りは、10 畳以上の居室を確保したワンルーム及び 1LDK を中心としています。「新宿」駅まで 2 駅と交通利便性に優れており、新宿に拠点を置く企業等の従業員、または新宿付近の大学、専門学校に通う学生等からの需要が見込まれます。

物件概要

所在地	住居表示	東京都渋谷区本町六丁目 35 番 4 号			
	地番	東京都渋谷区本町六丁目 35 番 7　他			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第 1 種住居地域	
	面積	394.30 ㎡	容積率/建ぺい率	300%　/　80%、300%　/　60%	
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	1,214.68 ㎡	シングル・タイプ	31	73%
	構造・階数	RC、8 階建	コンパクト・タイプ	3	11%
	用途	共同住宅、店舗	ファミリー・タイプ	－	－
	建築時期	平成 18 年 2 月 9 日	ラージ・タイプ	－	－
	確認検査機関	財団法人日本建築設備・昇降機センター	その他住戸部分	－	－
	設計者	シオックス株式会社一級建築士事務所	その他	1	16%
	構造設計者	有限会社 Y-OF ユニバーサル構造	信託受託者	住友信託銀行株式会社（注 1）	
	工事施工者	野村建設工業株式会社	PM 会社	伊藤忠コムネット株式会社	
前所有者		株式会社東京スター銀行	マスターリース会社	伊藤忠コムネット株式会社	
現所有者		野村不動産株式会社	マスターリース種別	パス・スルー型	

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	1,130 百万円	価格時点	平成 18 年 1 月 12 日
直接還元価格	1,150 百万円	直接還元利回り	4.9%
DCF 価格	1,100 百万円	割引率	4.8%
積算価格	756 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	66,801
賃貸料収入	63,105
その他収入	3,696
(B) 賃貸事業費用　小計	9,926
維持管理費	2,490
水道光熱費	630
管理委託費	1,992
公租公課	2,885
損害保険料	188
賃貸募集経費	1,741
その他経費	0
(C)　賃貸事業損益 ＝(A) - (B)	56,875
(D)　一時金の運用益	448
(E)　資本的支出	1,126
(F)　正味純利益 ＝(C) + (D) - (E)	56,197

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	35
賃貸戸数	－
賃貸可能面積	1,129.72 ㎡
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 16 日
緊急修繕費	－
短期修繕費（1 年以内）	－
長期修繕費（12 年間）	8,275 千円
建物再調達価格	273,300 千円

地震 PML 評価報告書の概要

予想損失率	7.17%

特記事項

特になし。

(注 1) 信託受託者は、予定です。

5. 取得先の概要

商号	野村不動産株式会社
本店所在地	東京都新宿区新宿一丁目 26 番 2 号
代表者	取締役社長　　鈴木　弘久
資本金	2,000,000,000 円
主な事業の内容	不動産の所有、賃貸並びに管理 不動産の売買並びにその仲介及び鑑定 特定目的会社、特別目的会社及び不動産投資信託に対する出資並びに出資持分の売買、仲介及び管理　他
本投資法人との関係	該当なし

6. 取得資産にかかる資産運用会社の利害関係について

(1) 上記取得先は、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。）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。）に該当しません。

(2) 上記取得先は、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（以下「伊藤忠コムネット」といいます。）との間で平成１８年３月１日付建物賃貸借兼管理運営業務委託契約（以下「マスターリース契約」といいます。）を締結し、マスターリース兼プロパティ・マネジメント業務を伊藤忠コムネットに一括委託しています。マスターリース契約に基づく貸主及び委託者としての地位は、信託設定日において信託受託者が承継する予定です。そのため、利害関係者である伊藤忠コムネットとのマスターリース契約を承継することに関し、社内規程に従い、所要の手続を経る予定です。

7. 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）における本投資法人の運用状況の見通しについては、本物件の取得による大きな修正はありませんが、取得完了後に情報開示を改めて行う予定です。

8. その他

本投資法人は、本物件の取得時に、資産取得に係る情報開示を改めて行う予定です。

以　上

〈添付資料〉

・参考資料 1　　外観写真

・参考資料 2　　本物件取得後のポートフォリオの概況

＊ 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 1）　　外観写真

P-12：アルティス幡ヶ谷

（参考資料 2）　　本物件取得後のポートフォリオの概況　全 29 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	10.0
P-2	アルティス島津山	東京都品川区	2,860	5.8
P-3	アルティス中目黒	東京都目黒区	1,730	3.5
P-4	アパートメンツ弦巻	東京都世田谷区	1,229	2.5
P-5	クレストコート麻布十番	東京都港区	1,987	4.0
P-6	アルティス渋谷代官山	東京都渋谷区	1,690	3.4
P-7	アルティス池尻大橋	東京都世田谷区	1,230	2.5
P-8	スペーシア新宿	東京都新宿区	3,120	6.3
P-9	アルティス下落合	東京都新宿区	1,450	2.9
P-10	スペーシア九段下	東京都千代田区	2,270	4.6
P-11	チェスターハウス九段下	東京都千代田区	865	1.8
P-12	アルティス幡ヶ谷	東京都渋谷区	1,130	2.3
都心主要 7 区　計			24,491	
C-1	アルティス三越前	東京都中央区	1,920	3.9
C-2	アルティス蒲田	東京都大田区	2,640	5.4
C-3	アルティス池袋	東京都豊島区	1,520	3.1
C-4	アルティス京橋	東京都中央区	1,050	2.1
C-5	アルティス本郷	東京都文京区	1,680	3.4
C-6	アルティス浅草橋	東京都台東区	1,060	2.2
C-7	メゾンエクレーレ江古田	東京都練馬区	953	1.9
C-8	アルティス上野御徒町	東京都台東区	3,160	6.4
C-9	アルティス文京本郷	東京都文京区	1,623	3.3
都心部　計			15,607	
S-1	日吉台学生ハイツ	神奈川県横浜市	3,420	7.0
S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	770	1.6
首都圏　計			4,190	
R-1	ピアレージュ F	大阪府大阪市	610	1.2
R-2	ロイヤル西本町	大阪府大阪市	560	1.1
R-3	イトーピア京都学生会館	京都府京都市	1,671	3.4
R-4	ジェイド博多	福岡県福岡市	602	1.2
R-5	マインズ博多駅東	福岡県福岡市	602	1.2
R-6	オ・ドミール南郷街	北海道札幌市	827	1.7
政令指定都市及びこれに準ずる都市　計			4,872	
合計			49,162	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。また取得予定資産も含んでいます。

（注 4）物件番号が、網掛けなしで黒字の物件は、取得予定物件です。