平成 18 年 3 月 20 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）

資産の取得完了及び資金の借入れに関するお知らせ
アルティス上野御徒町

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）に記載の第 1 期中取得予定資産のうち、アルティス上野御徒町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。

また、当該不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当することを目的として、資金の借入れに関しましても、下記の通り決定いたしましたので、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）
C-8	アルティス上野御徒町	3,160

(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、消費税及び地方消費税を除きます。

上記物件の詳細につきましては、添付資料及び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）をご参照下さい。

2.　資金の借入れの概要

平成 17 年 11 月 22 日付「資金の借入れに関するお知らせ」に記載された 2.(2)タームローン（期間 4 年　変動金利）にて 8 億円、2.(3)タームローン（期間 5 年　変動金利）にて 22 億円、の計 30 億円を借り入れることにつき決定いたしました。借入金に関する詳細につきましては、上記プレスリリース及び添付資料をご参照下さい。

①借　入　金　額：30 億円

②借　　入　　日：平成 18 年 3 月 20 日

利率等の諸条件につきましては、参考資料 4 をご参照下さい。

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.　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、上記物件について、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。

以上

〈添付資料〉

・参考資料 1　　取得資産（個別信託不動産）の概要
・参考資料 2　　外観写真
・参考資料 3　　本物件取得後のポートフォリオの概況　全 29 物件
・参考資料 4　　本件借入実行後の借入残高の状況

＊ 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）　　取得資産（個別信託不動産）の概要

C-8：アルティス上野御徒町

特定資産の種類	信託受益権

物件特性

東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅徒歩 1 分、JR 山手線・京浜東北線「御徒町」駅、都営大江戸線「上野御徒町」駅徒歩 4 分、東京メトロ銀座線「上野広小路」駅徒歩 5 分に位置し、上記各線は地下道で結ばれており、交通利便性に優れています。周辺には「アメ横」をはじめ、食品等を扱う「多慶屋」等の店舗が充実しており、生活利便性が良好です。建物は、昭和通りから 1 本中に入ったところに位置し全戸南向きタイプの新築マンションであり、収納スペース等を多く確保できるつくりとなっています。

物件概要

所在地	住居表示	東京都台東区台東四丁目 7 番 2 号			
	地番	東京都台東区台東四丁目 49 番 2　他			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	693.31 ㎡	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	4,246.99 ㎡	シングル・タイプ	84	60%
	構造・階数	SRC、15 階建地下 1 階付	コンパクト・タイプ	42	36%
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	－	－
	建築時期	平成 18 年 2 月 20 日	ラージ・タイプ	－	－
	確認検査機関	有限会社グッド・アイズ	その他住戸部分	－	－
	設計者	株式会社さとうベネック 一級建築士事務所	その他	1	4%
	構造設計者	株式会社さとうベネック 一級建築士事務所	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
	工事施工者	株式会社さとうベネック	PM 会社	スターツアメニティー株式会社	
前々所有者		松栄食品株式会社	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		伊藤忠都市開発株式会社	マスターリース種別	賃料保証型（注 1）	

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	3,160 百万円	価格時点	平成 17 年 9 月 1 日
直接還元価格	3,190 百万円	直接還元利回り	5.3%
DCF 価格	3,120 百万円	割引率	4.8%
積算価格	1,830 百万円	最終還元利回り	5.5%

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	195,264
賃貸料収入	189,782
その他収入	5,482
(B) 賃貸事業費用　小計	22.,064
維持管理費	9,162
水道光熱費	1,528
管理委託費	1,420
公租公課	9,353
損害保険料	601
賃貸募集経費	0
その他経費	0
(C)　賃貸事業損益 ＝(A) - (B)	173,200
(D)　一時金の運用益	904
(E)　資本的支出	5,114
(F)　正味純利益 ＝(C) + (D) - (E)	168,990

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	127
賃貸戸数	－
賃貸可能面積	4,009.27 ㎡
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	清水建設株式会社
調査時点	平成 18 年 3 月 6 日
緊急修繕費	－
短期修繕費（1 年以内）	－
長期修繕費（12 年間）	16,352 千円
建物再調達価格	970,000 千円

地震 PML 評価報告書の概要

予想損失率	5.00%

特記事項

信託建物に起因することが客観的に明らかな電波障害が発生した場合には従来と同様な視聴を維持するための措置を講じること、また、信託建物に起因することが明らかな風害による損害が生じた場合には、協議の上誠意をもって当該損害を速やかに修理・補修等を行うこと等を内容とする工事協定書が、近隣住民との間で取り交わされています。

（注 1）店舗部分はパス・スルー型となっています。
店舗以外の部分は伊藤忠コムネット株式会社よりスターツアメニティー株式会社が賃料保証型にて一括賃借していますが、引渡日より 3 ヶ月のフリーレント期間が設けられており、賃料発生日は平成 18 年 6 月 20 日となっています。

（参考資料２）　　外観写真

C-8：アルティス上野御徒町

（参考資料 3）　　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。

（参考資料 4）　　本件借入実行後の借入残高の状況

区分	借入先	借入残高（億円）（注 1）	金利（%）（注 2）	借入日	返済期限	返済方法	摘要
極度ローン	住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行	17	0.46（注 3）	平成 18 年 3 月 1 日	平成 18 年 11 月 21 日	期限一括	無担保 無保証
短期借入残高　小計		17					
区分	借入先	借入残高（億円）（注 1）	金利（%）（注 2）	借入日	返済期限	返済方法	摘要
3 年変動	株式会社あおぞら銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 株式会社八十二銀行 株式会社大分銀行	50	0.51（注 4）	平成 17 年 11 月 25 日	平成 20 年 11 月 25 日	期限一括	無担保 無保証
4 年固定	住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほｺｰﾎﾟﾚｰﾄ銀行 三菱 UFJ 信託銀行	62	1.25（注 5）	平成 17 年 11 月 25 日	平成 21 年 11 月 25 日	期限一括	無担保 無保証
		8	1.66（注 6）	平成 18 年 3 月 20 日			
5 年固定	住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほｺｰﾎﾟﾚｰﾄ銀行 株式会社三井住友銀行	59	1.48（注 7）	平成 17 年 11 月 25 日	平成 22 年 11 月 25 日	期限一括	無担保 無保証
		22	1.61（注 8）	平成 18 年 3 月 20 日			
長期借入残高　小計		201					
合計		218					

（注 1）　資金使途は、いずれも不動産信託受益権の取得資金及び関連費用に充当する予定です。
小数点以下を切り捨てて表示しております。

（注 2）　小数点第 3 位以下を四捨五入した年率で表示しております。

（注 3）　平成 18 年 3 月 1 日～平成 18 年 5 月 24 日の借入金利を記載しております。

（注 4）　平成 18 年 2 月 24 日～平成 18 年 5 月 24 日の借入金利を記載しております。

（注 5）　固定金利とするための金利スワップ契約に基づく実質的な固定の借入金利を記載しております。
平成 18 年 2 月 24 日～平成 18 年 5 月 24 日の借入契約に基づく変動金利は 0.56%になります。

（注 6）　固定金利とするための金利スワップ契約に基づく実質的な固定の借入金利を記載しております。
平成 18 年 3 月 20 日～平成 18 年 5 月 24 日の借入契約に基づく変動金利は 0.56%になります。

（注 7）　固定金利とするための金利スワップ契約に基づく実質的な固定の借入金利を記載しております。
平成 18 年 2 月 24 日～平成 18 年 5 月 24 日の借入契約に基づく変動金利は 0.61%になります。

（注 8）　固定金利とするための金利スワップ契約に基づく平成 18 年 3 月 31 日以降の実質的な固定の借入金利を記載しております。
平成 18 年 3 月 20 日～平成 18 年 5 月 24 日の借入契約に基づく変動金利は 0.61%になります。
なお、平成 18 年 3 月 20 日～平成 18 年 3 月 30 日の借入金利は 0.61%になります。