平成 19 年 2 月 27 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）
投資信託委託業者名
東京都千代田区紀尾井町 3 番 12 号
ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社
代表者名　代表取締役社長　佐　藤　研　三
問合せ先　経営管理部長　　今　村　利　之
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、下記のとおり資産の取得を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

(1)アルティス桜上水

① 物件の名称：　アルティス桜上水
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：　1,120,000,000 円
（取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を除きます。）
④ 売　　主：　アイビー・レジデンシャル有限会社
⑤ 契約締結予定日：　平成 19 年 2 月 27 日
⑥ 取得予定日：　平成 19 年 4 月 12 日
⑦ 取得資金：　新投資口の発行等による調達資金を予定
⑧ 決済方法：　取得時全額支払

(2)アルティス東銀座

① 物件の名称：　アルティス東銀座
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：　5,251,000,000 円
（取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を除きます。）
④ 売　　主：　合同会社リノセロス
⑤ 契約締結予定日：　平成 19 年 3 月 16 日
⑥ 取得予定日：　平成 19 年 4 月 12 日
⑦ 取得資金：　新投資口の発行等による調達資金を予定
⑧ 決済方法：　取得時全額支払

(3)アプレパークス上野

① 物件の名称：　アプレパークス上野
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：　860,000,000 円
（取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を除きます。）
④ 売　　主：　合同会社ファブリクス

⑤ 契約締結予定日 ： 平成 19 年 3 月 30 日
⑥ 取 得 予 定 日 ： 平成 19 年 5 月 8 日
⑦ 取 得 資 金 ： 新投資口の発行等による調達資金を予定
⑧ 決 済 方 法 ： 取得時全額支払

(4)アルティス人形町
① 物 件 の 名 称 ： アルティス人形町
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 ： 3,180,000,000 円
（取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を除きます。）
④ 売 主 ： 合同会社ファブリクス
⑤ 契約締結予定日 ： 平成 19 年 3 月 30 日
⑥ 取 得 予 定 日 ： 平成 19 年 7 月 5 日
⑦ 取 得 資 金 ： 新投資口の発行等による調達資金を予定
⑧ 決 済 方 法 ： 取得時全額支払

(5)アルティス大森東
① 物 件 の 名 称 ： アルティス大森東
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 ： 1,980,000,000 円
（取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を除きます。）
④ 売 主 ： 伊藤忠都市開発株式会社、株式会社ノエル（共有）
⑤ 契約締結予定日 ： 平成 19 年 4 月 27 日
⑥ 取 得 予 定 日 ： 平成 19 年 9 月 3 日
⑦ 取 得 資 金 ： 新投資口の発行等による調達資金を予定
⑧ 決 済 方 法 ： 取得時全額支払

2. 取得の理由
(1)アルティス桜上水
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、中長期に亘る安定した収益の確保と都心主要 7 区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、京王線「桜上水」駅徒歩 1 分に位置し、周辺は住宅や店舗等が建ち並ぶ地域に立地しています。最寄り駅である「桜上水」駅周辺には店舗等が多く存在し、生活利便性に優れると共に、「新宿」駅まで急行利用で約 12 分と都心接近性にも優れています。
（ⅱ） 建物
本物件は地上 8 階建の中層マンションです。住宅は 1K と 1LDK により構成される計 38 戸で、1 階にはコンビニエンスストアが付帯されています。
（ⅲ） 入居者
京王線には多くの大学や短大が存在し、また、大規模なビジネスゾーンである「新宿」駅まで急行利用で約 12 分という利便性から、学生やビジネスマン等の単身者を中心に安定した需要が見込まれます。

(2)アルティス東銀座
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、中長期に亘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、東京メトロ日比谷線「築地」駅より徒歩 3 分、同「東銀座」駅より徒歩 4 分に位置し、主に中高層の店舗兼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。百貨店が点在する銀座の中心地や有楽町へも徒歩圏であり、丸の内や汐留のビジネスゾーンへの接近性にも優れます。

（ⅱ） 建物

本物件は地上 15 階建（地下 1 階付）、総戸数 169 戸で、間取りは 18.00 ㎡の 1R タイプから 62.63 ㎡のメゾネットタイプまで、28 タイプで多様なバリエーションを有します。また、一部住戸では和の雰囲気や北欧スタイルを醸すインテリア住戸を有するなど、多様なニーズに対応可能な商品企画となっています。

（ⅲ） 入居者

間取りのバリエーションの多様性や交通利便性、生活利便性に優れることから、都心生活を楽しむ若年層からセカンドハウス層まで、幅広い需要が見込まれます。

(3)アプレパークス上野

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、中長期に亘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、東京メトロ銀座線「稲荷町」駅徒歩 7 分に位置し、周辺には多くの商店や住宅が混在する地域となっています。また上野公園やアメ横などで賑わうターミナル駅の上野へも徒歩圏、生活圏となっています。交通面でも日本橋、大手町、丸の内などの主要ビジネス街へもアクセスに優れています。

（ⅱ） 建物

本物件は地上 11 階建、スタイリッシュな外観の総戸数 41 戸の中層マンションで、1 階には店舗を付帯しています。住戸の間取りは、25.03 ㎡から 39.04 ㎡の単身者向けの構成となっています。

（ⅲ） 入居者

「稲荷町」駅から東京メトロ銀座線にて主要ビジネス街に直接のアクセスが可能であり、また徒歩圏である「上野」駅は複数の路線が乗入れていることから、勤務地への利便性を重視するビジネスマンを中心とした需要が見込まれます。

(4)アルティス人形町

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、中長期に亘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、東京メトロ日比谷線、都営浅草線「人形町」駅徒歩 1 分に位置し、中高層マンションや店舗兼事務所ビルが混在する地域に立地しています。周辺には昔ながらの老舗飲食店や生活利便施設が多く存在することに加え、2 路線が利用可能であり、東京のオフィスの中心街である大手町や丸の内へのアクセスに優れています。

（ⅱ） 建物

本物件は地上 14 階建（地下 1 階付）、住宅戸数 136 戸と店舗（コンビニエンスストア）を付帯した総戸数 137 戸の中層マンションです。住戸の間取りは、約 20 ㎡の 1K を中心に 40 ㎡台の 1LDK で構成され、一部ロフト付住戸など幅広い層に対応可能となっています。

（ⅲ） 入居者

当該エリアは、主要ビジネス街への通勤利便性が良好であることから、都心居住による利便性を重視する単身者や法人契約による都心企業勤務者の安定した需要が見込まれます。

(5)アルティス大森東

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、中長期に亘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、京浜急行線「平和島」駅徒歩 3 分に位置し、中低層の店舗付住宅や低層店舗等が混在する地域に立地しています。同駅周辺には京急ストアを始め飲食店や商店が充実し、また、新幹線停車駅で再開発が進む JR「品川」駅へ急行利用で 7 分、羽田空港へ急行利用で 15 分とアクセスに優れます。

（ⅱ） 建物

本物件は地上10階建、住宅戸数80戸と店舗を付帯した総戸数81戸の中層マンションです。住戸の間取りは、20.29 ㎡の 1K を中心に 42.43 ㎡の 1LDK まであり、一部ロフト付住戸など幅広い層に対応可能となっています。

（ⅲ） 入居者

「平和島」駅から東京・横浜のビジネス街や羽田空港にも30分程度で通勤可能なことから、企業転勤者の法人需要及び利便性を重視する職住近接志向者の安定した需要が見込まれます。

3. 取得予定資産の概要

(1)アルティス桜上水

特定資産の種類	信託受益権	取得予定時期	平成 19 年 4 月 12 日	取得予定価格	1,120 百万円

物件特性

京王線「桜上水」駅より徒歩 1 分に位置し、住宅や店舗等が建ち並ぶ地域に立地しています。住宅の間取りは 1K と 1LDK により構成される全 38 戸の地上 8 階建の中層マンションで、1 階にはコンビニエンスストアも付帯されています。駅徒歩 1 分の利便性と都心への良好なアクセスから、単身者を中心に安定した需要が見込まれます。

物件概要

所在地	住居表示	東京都世田谷区桜上水五丁目 23 番 9 号			
	地番	東京都世田谷区桜上水五丁目 433 番 33　他			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第 1 種低層住居専用地域	
	面積	558.96 ㎡	容積率 ／ 建ぺい率	300%／80%、100%／50%	
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	1,436.02 ㎡	シングル・タイプ	34	66%
	構造・階数	RC、8 階建	コンパクト・タイプ	4	15%
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	－	－
	建築時期	平成 18 年 7 月 7 日	ラージ・タイプ	－	－
	賃貸可能面積	1,201.37 ㎡	その他住戸部分	－	－
	賃貸可能戸数	39	その他	1	19%

現所有者	アイビー・レジデンシャル有限会社	**直接還元価格算出の前提収支**　（金額単位：千円）		
前所有者	アイエー・レジデンシャル・ホールディングス有限会社	査定項目		査定値
信託受託者	住友信託銀行株式会社	（A）潜在総収益	小計	72,285
信託期間満了日	平成 22 年 8 月 24 日	①賃貸料収入		68,890
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	②その他収入		3,395
マスターリース種別	パス・スルー型	（B）有効総収益	（A）－ ③ － ④	69,698
PM 会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	③空室等損失相当額		2,587
不動産鑑定評価書の概要		④貸倒損失相当額		0
不動産鑑定会社	財団法人日本不動産研究所	（C）総費用	小計	10,586
鑑定評価額	1,150 百万円	⑤維持・管理費		6,707
価格時点	平成 18 年 12 月 31 日	⑥公租公課		3,423
直接還元価格	1,160 百万円	⑦損害保険料		319
ＤＣＦ価格	1,130 百万円	⑧その他費用		137
積算価格	900 百万円	（D）賃貸純収益	（B）－（C）	59,112
直接還元利回り	5.0%	（E）一時金の運用益		0
割引率	4.8%	（F）資本的支出		1,273
最終還元利回り	5.2%	（G）正味純収益	（D）－（E）－（F）	57,839

特記事項

該当事項はありません。

(2) アルティス東銀座

特定資産の種類	信託受益権	取得予定時期	平成 19 年 4 月 12 日	取得予定価格	5,251 百万円

物件特性

東京メトロ日比谷線「築地」駅より徒歩 3 分、「東銀座」駅より徒歩 4 分に位置し、主に中高層の店舗兼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。百貨店が点在する銀座の中心地や有楽町へも徒歩圏、丸の内や汐留等のビジネス地区への接近性にも優れます。間取りも 1R タイプからメゾネットタイプまで 28 タイプのバリエーションを有する等、幅広い需要に対応可能な住戸構成となっています。

物件概要

所在地	住居表示	東京都中央区築地一丁目 12 番 5			
	地番	東京都中央区築地一丁目 1210 番 1　他			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	762.08 ㎡	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	6,607.86 ㎡	シングル・タイプ	99	39%
	構造・階数	RC、15 階建地下 1 階付	コンパクト・タイプ	67	57%
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	3	4%
	建築時期	平成 18 年 9 月 1 日	ラージ・タイプ	－	－
	賃貸可能面積	4,871.02 ㎡	その他住戸部分	－	－
	賃貸可能戸数	169	その他	－	－

現所有者	合同会社リノセロス	**直接還元価格算出の前提収支**　（金額単位：千円）		
前所有者	伊藤忠都市開発株式会社	査定項目		査定値
信託受託者	住友信託銀行株式会社	（A）潜在総収益	小計	280,159
信託期間満了日	平成 29 年 2 月 28 日	①賃貸料収入		278,327
マスターリース会社	株式会社ジョイント・レント	②その他収入		1,832
マスターリース種別	賃料保証型	（B）有効総収益	（A）－ ③ － ④	280,159
PM 会社	株式会社ジョイント・レント	③空室等損失相当額		0
不動産鑑定評価書の概要		④貸倒損失相当額		0
不動産鑑定会社	財団法人日本不動産研究所	（C）総費用	小計	28,704
鑑定評価額	5,310 百万円	⑤維持・管理費		14,104
価格時点	平成 18 年 12 月 31 日	⑥公租公課		13,830
直接還元価格	5,340 百万円	⑦損害保険料		770
ＤＣＦ価格	5,280 百万円	⑧その他費用		0
積算価格	4,840 百万円	（D）賃貸純収益	（B）－（C）	251,455
直接還元利回り	4.6%	（E）一時金の運用益		0
割引率	4.4%	（F）資本的支出		5,964
最終還元利回り	5.0%	（G）正味純収益	（D）－（E）－（F）	245,491

特記事項

該当事項はありません。

(3) アプレパークス上野

特定資産の種類	信託受益権	取得予定時期	平成 19 年 5 月 8 日	取得予定価格	860 百万円

物件特性

東京メトロ銀座線「稲荷町」駅から徒歩 7 分に位置し、周辺には多くの商店や住宅が混在する地域となっています。当該地域は主要ビジネス街へのアクセスも良好であり、商業施設の充実した上野も生活圏となっています。間取りは単身者向けとなっており、都心への近接性より、法人関係を中心とした需要が見込まれます。

物件概要

所在地	住居表示	東京都台東区東上野六丁目 27			
	地番	東京都台東区東上野六丁目 91 番 1			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	219.68 ㎡	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	1,513.13 ㎡	シングル・タイプ	30	63%
	構造・階数	RC、11 階建	コンパクト・タイプ	10	33%
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	－	－
	建築予定時期	平成 19 年 2 月 28 日	ラージ・タイプ	－	－
	賃貸可能面積	1,184.44 ㎡	その他住戸部分	－	－
	賃貸可能戸数	41	その他	1	4%

現所有者	株式会社アルコホームズ	**直接還元価格算出の前提収支** （金額単位：千円）		
前所有者	株式会社 ABC ランド	査定項目		査定値
信託受託者	－	(A) 潜在総収益	小計	59,196
信託期間満了日	－		①賃貸料収入	55,320
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		②その他収入	3,876
マスターリース種別	パス・スルー型	(B) 有効総収益	(A) － ③ － ④	56,316
PM 会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		③空室等損失相当額	2,880
調査報告書の概要			④貸倒損失相当額	0
不動産鑑定会社	財団法人日本不動産研究所	(C) 総費用	小計	10,639
調査価額	862 百万円		⑤維持・管理費	7,469
価格時点	平成 18 年 12 月 31 日		⑥公租公課	2,979
直接還元価格	869 百万円		⑦損害保険料	191
ＤＣＦ価格	854 百万円		⑧その他費用	0
積算価格	575 百万円	(D) 賃貸純収益	(B) － (C)	45,677
直接還元利回り	5.1%	(E) 一時金の運用益		0
割引率	4.9%	(F) 資本的支出		1,336
最終還元利回り	5.3%	(G) 正味純収益	(D) － (E) － (F)	44,341

特記事項

該当事項はありません。

(注) 株式会社アルコホームズは、平成 19 年 2 月 7 日に合同会社ファブリクスとの間で、平成 19 年 2 月 28 日を譲渡日とする本物件に係る信託受益権の受益権譲渡契約を締結しており、本投資法人は合同会社ファブリクスより本物件に係る信託受益権を取得します。

(4) アルティス人形町

特定資産の種類	信託受益権	取得予定時期	平成 19 年 7 月 5 日	取得予定価格	3,180 百万円

物件特性

東京メトロ日比谷線、都営浅草線「人形町」駅徒歩 1 分に位置し、中高層マンション、店舗兼事務所ビルが混在する地域に立地しています。周辺には昔ながらの老舗飲食店や生活利便施設が多く存在することに加え、2 路線を利用できることにより、東京のオフィスの中心街である大手町や丸の内へのアクセスに優れています。

物件概要

所在地	住居表示	東京都中央区日本橋人形町三丁目 4 番 15			
	地番	東京都中央区日本橋人形町三丁目 102 番 7			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	535.30 ㎡	容積率 ／ 建ぺい率	700%／80%、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	4,632.90 ㎡	シングル・タイプ	110	63%
	構造・階数	RC、14 階建地下 1 階付	コンパクト・タイプ	26	34%
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	－	－
	建築時期	平成 19 年 1 月 17 日	ラージ・タイプ	－	－
	賃貸可能面積	3,540.97 ㎡	その他住戸部分	－	－
	賃貸可能戸数	137	その他	1	3%

現所有者	合同会社ファブリクス	**直接還元価格算出の前提収支** （金額単位：千円）		
前所有者	東新ビルディング株式会社	査定項目		査定値
信託受託者	住友信託銀行株式会社	(A) 潜在総収益	小計	207,204
信託期間満了日	平成 29 年 1 月 31 日		①賃貸料収入	194,616
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		②その他収入	12,588
マスターリース種別	パス・スルー型	(B) 有効総収益	(A) － ③ － ④	196,035
PM 会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		③空室等損失相当額	11,169
調査報告書の概要			④貸倒損失相当額	0
不動産鑑定会社	財団法人日本不動産研究所	(C) 総費用	小計	33,647
調査価額	3,180 百万円		⑤維持・管理費	20,868
価格時点	平成 18 年 12 月 31 日		⑥公租公課	10,999
直接還元価格	3,220 百万円		⑦損害保険料	885
ＤＣＦ価格	3,140 百万円		⑧その他費用	895
積算価格	2,930 百万円	(D) 賃貸純収益	(B) － (C)	162,388
直接還元利回り	4.9%	(E) 一時金の運用益		0
割引率	4.7%	(F) 資本的支出		4,788
最終還元利回り	5.1%	(G) 正味純収益	(D) － (E) － (F)	157,600

特記事項

該当事項はありません。

(5) アルティス大森東

特定資産の種類	信託受益権	取得予定時期	平成 19 年 9 月 3 日	取得予定価格	1,980 百万円
物件特性					
京浜急行線「平和島」駅より徒歩 3 分に位置し、中低層の店舗付住宅、低層店舗等が混在する地域に立地しています。同駅周辺には京急ストアを始め生活利便施設が整っている一方、新幹線停車駅で再開発が進む JR「品川」駅へ急行利用で 7 分、また羽田空港まで急行利用で 15 分と企業転勤者の法人需要及び利便性を重視する職住近接志向者の需要が見込めます。					
物件概要					
所在地	住居表示	東京都大田区大森東一丁目 7 番 27			
	地番	東京都大田区大森東一丁目 210 番 1　他			
土地	所有形態	所有権	用途地域	①商業地域、②近隣商業地域、③準工業地域	
	面積	661.31 ㎡	容積率 ／ 建ぺい率	①400％／80％、②300％／80％、③300％／60％、200％／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	2,476.67 ㎡	シングル・タイプ	74	78％
	構造・階数	RC、10 階建	コンパクト・タイプ	6	13％
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	－	－
	建築予定時期	平成 19 年 8 月 31 日	ラージ・タイプ	－	－
	賃貸可能面積	1,928.60 ㎡	その他住戸部分	－	－
	賃貸可能戸数	81	その他	1	9％

現所有者	伊藤忠都市開発株式会社、株式会社ノエル（共有）	直接還元価格算出の前提収支　（金額単位：千円）		
前所有者	さわやか信用金庫	査定項目		査定値
信託受託者	－	(A) 潜在総収益	小計	126,822
信託期間満了日	－		①賃貸料収入	122,560
マスターリース会社	－		②その他収入	4,262
マスターリース種別	－	(B) 有効総収益	(A) － ③ － ④	121,516
PM 会社	－		③空室等損失相当額	5,306
調査報告書の概要			④貸倒損失相当額	0
不動産鑑定会社	財団法人日本不動産研究所	(C) 総費用	小計	17,278
調査価額	1,980 百万円		⑤維持・管理費	11,232
価格時点	平成 18 年 12 月 31 日		⑥公租公課	5,716
直接還元価格	1,990 百万円		⑦損害保険料	330
ＤＣＦ価格	1,960 百万円		⑧その他費用	0
積算価格	1,350 百万円	(D) 賃貸純収益	(B) － (C)	104,238
直接還元利回り	5.1％	(E) 一時金の運用益		0
割引率	4.9％	(F) 資本的支出		2,600
最終還元利回り	5.3％	(G) 正味純収益	(D) － (E) － (F)	101,638
特記事項				
該当事項はありません。				

［上記各表の記載事項の説明］

（イ）「物件特性」欄に関する説明

・「物件特性」欄は、資産運用会社の分析、及び、財団法人日本不動産研究所作成の各信託不動産に係る鑑定評価書における記載に基づき記載しています。

（ロ）「物件概要」欄に関する説明

・所在地の「住居表示」欄には、住居表示を記載しています。なお、住居表示が実施されていない地域に存する信託不動産については、登記簿上表示されている建物の所在を記載しています。

・所在地の「地番」欄には、登記簿上表示されている地番を記載しています。

・「所有形態」欄には、信託不動産に関して信託受託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。

・土地の「面積」欄には、登記簿上表示されている地積を記載しています。

- 土地の「用途地域」欄には、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。
- 土地の「容積率」欄には、建築基準法第 52 条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- 土地の「建ぺい率」欄には、建築基準法第 53 条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。
- 建物の「延床面積」、「構造・階数」、「用途」及び「建築（予定）時期」の各欄は、信託不動産の登記簿上の記載に基づいています。

  「構造・階数」欄に記載されている「RC」は鉄筋コンクリート造を表します。

  「用途」欄には、信託不動産の登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- 「賃貸可能面積」欄には、平成 18 年 12 月 31 日現在、個々の信託不動産について本投資法人の取得予定部分における賃貸が可能な面積を記載しており、現所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。
- 「賃貸可能戸数」欄には、平成 18 年 12 月 31 日現在、個々の信託不動産について賃貸が可能な戸数を記載しており、現所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。
- 「住戸タイプ内訳」欄には、以下の分類に基づいた各住戸タイプを記載しています。なお、「その他住戸部分」欄には、ドミトリー・タイプ、「その他」欄には、店舗、事務所等住戸以外の用途について記載しています。

住戸タイプ	専有面積	投資比率
シングル・タイプ	30 ㎡未満	30～50%
コンパクト・タイプ	30 ㎡以上 60 ㎡未満	30～50%
ファミリー・タイプ	60 ㎡以上 100 ㎡未満	10～30%
ラージ・タイプ	100 ㎡以上	0～10%

- 「戸数」欄には、平成 18 年 12 月 31 日現在、個々の信託不動産の賃貸可能戸数に占める各住戸タイプの賃貸可能戸数を記載しており、現所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。
- 「面積比率」欄には、平成 18 年 12 月 31 日現在、個々の信託不動産の賃貸可能面積に占める各住戸タイプの賃貸可能面積の割合を現所有者から提供を受けた情報を基に記載しており、小数第 1 位以下を四捨五入しています。
- 「現所有者」欄には、取得予定資産である信託受益権を本書の日付現在において保有する信託受益者又は本書の日付現在における信託不動産の所有者を記載しています。「前所有者」欄には、取得予定資産である信託受益権又は信託不動産を現所有者に譲渡した者を記載しております。
- 「信託受託者」及び「信託期間満了日」欄には、それぞれ各信託不動産に係る本書の日付現在における信託契約の受託者及び契約期間の満了日を記載しています。また、本書の日付現在において、信託契約が締結されていない不動産については「－」と記載しています。
- 「マスターリース会社」欄には、本書の日付現在においてマスターリース契約を信託不動産所有者との間で締結している賃借人を記載しています。また、本書の日付現在において、マスターリース契約が締結されていない不動産については「－」と記載しています。
- 「マスターリース種別」は、本書の日付現在を基準として、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」としています。なお、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貸を受けている転借人が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。また、本書の日付現在において、マスターリース契約が締結されていない不動産については「－」と記載しています。

・「PM 会社」欄には、本書の日付現在において各信託不動産について PM 業務を委託している 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場合には、再委託先である PM 会社を記載しています。また、本書の日付現在において、PM 業務の委託が未済の不動産については「－」と記載しています。

(ハ)　「不動産鑑定評価書の概要」及び「調査報告書の概要」欄に関する説明

・「不動産鑑定評価書の概要」及び「調査報告書の概要」の各欄は、財団法人日本不動産研究所が各信託不動産に関して作成した鑑定評価書又は調査報告書の記載に基づいて記載しています。

・不動産の調査価額は、「不動産の鑑定評価額」とは異なりますが、対象建物が未竣工で、対象不動産の確認を行うことが困難であるため、調査の基準となった時点で、竣工予定の建物が予定通り竣工したものと想定した価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めたものです。

・金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(ニ)　「直接還元価格算出の前提収支」欄に関する説明

「直接還元価格算出の前提収支」欄は、各信託不動産の不動産鑑定評価書又は調査報告書に基づき記載しています。

(ホ)　「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄には、以下の事項を含む、取得予定資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、取得予定資産の評価額、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。

・法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
・権利関係等に係る負担又は制限の主なもの
・当該信託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の協定等
・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

4. 取得先の概要

(1)アルティス桜上水

商号	アイビー・レジデンシャル有限会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目 2 番 3 号 東京共同会計事務所内
代表者	取締役　荒川　真司
資本の額	3,000 千円
大株主	アイエー・レジデンシャル・ホールディングス有限責任中間法人
主な事業の内容	不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理　他
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	投資信託委託業者である 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。）の発行済株式総数の 39%を保有する伊藤忠商事株式会社の意向に基づき設立された特定目的会社であり、資産運用会社の内部規程で定める利害関係者に該当します。

(2)アルティス東銀座

商号	合同会社リノセロス
本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目 2 番 3 号　東京共同会計事務所内
代表者	代表社員　アイエー・レジデンシャル・ホールディングス有限責任中間法人 職務執行者　荒川　真司

資本の額	100 千円
大株主	アイエー・レジデンシャル・ホールディングス有限責任中間法人
主な事業の内容	不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理　他
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	投資信託委託業者である 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。）の発行済株式総数の 39%を保有する伊藤忠商事株式会社の意向に基づき設立された特定目的会社であり、資産運用会社の内部規程で定める利害関係者に該当します。

(3)アプレパークス上野及びアルティス人形町

商号	合同会社ファブリクス
本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目 1 番 1 号　東京共同会計事務所内
代表者	代表社員　アイエーエム・ディベロップメント有限責任中間法人 職務執行者　荒川　真司
資本の額	100 千円
大株主	アイエーエム・ディベロップメント有限責任中間法人
主な事業の内容	不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理　他
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	投資信託委託業者である 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。）の発行済株式総数の 39%を保有する伊藤忠商事株式会社の意向に基づき設立された特定目的会社であり、資産運用会社の内部規程で定める利害関係者に該当します。

(4)アルティス大森東

商号	伊藤忠都市開発株式会社
本店所在地	東京都中央区日本橋本町二丁目 7 番 1 号
代表者	代表取締役社長　辻村　茂
資本の額	8,725,000 千円
大株主	伊藤忠商事株式会社　他
主な事業の内容	マンション・住宅地の建設・分譲、不動産の運用・管理・コンサルティング　他
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	資産運用会社の発行済株式総数 20%を保有し、且つ資産運用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子会社であり、資産運用会社の内部規程で定める利害関係者に該当します。

商号	株式会社ノエル
本店所在地	神奈川県川崎市高津区二子五丁目 1 番 1 号
代表者	代表取締役社長　金古　政利
資本の額	1,533,361 千円
大株主	個人　他
主な事業の内容	・不動産売買及び賃貸の仲介 ・不動産管理業務、不動産の開発・分譲 ・不動産会社・土地所有者へのコンサルティング ・不動産有効活用提案及び実施計画立案・実施 ・不動産証券化・不動産投資コンサルティング ・不動産事業企画業務受託、販売業務受託 ・オプション販売、入居者向サービス提供 ・リフォーム、インテリアコーディネート、建物メンテナンス ・建設請負業
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	資産運用会社の発行済株式総数の 3%を保有しており、資産運用会社の内部規程で定める利害関係者に該当します。

5. 物件取得者等の状況

(1)アルティス桜上水

物件の名称 （所在地）	アルティス桜上水 （東京都世田谷区桜上水五丁目 23 番 9 号）		
物件所有者等の状況	現所有者	前所有者	前々所有者
会社名・氏名	アイビー・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	なし
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の内部規程で定める利害関係者	資産運用会社の内部規程で定める利害関係者	
取得経緯・理由等	ウェアハウジング	賃貸住宅の開発目的	
取得価格（その他費用を含む）	前所有者との売買契約に規定する守秘義務により開示が認められておりません	（同社による開発）	
取得時期	平成 19 年 1 月		

(2)アルティス東銀座

物件の名称 （所在地）	アルティス東銀座 （東京都中央区築地一丁目 12 番 5）		
物件所有者等の状況	現所有者	前所有者	前々所有者
会社名・氏名	合同会社リノセロス	伊藤忠都市開発株式会社	なし
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の内部規程で定める利害関係者	資産運用会社の内部規程で定める利害関係者	
取得経緯・理由等	ウェアハウジング	賃貸住宅の開発目的	
取得価格（その他費用を含む）	前所有者との売買契約に規定する守秘義務により開示が認められておりません	（同社による開発）	
取得時期	平成 19 年 2 月		

(3)アプレパークス上野

物件の名称 （所在地）	アプレパークス上野 （東京都台東区東上野六丁目 27）	
物件所有者等の状況	現所有者	前所有者
会社名・氏名	合同会社ファブリクス	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の内部規程で定める利害関係者	
取得経緯・理由等	ウェアハウジング	
取得価格（その他費用を含む）	前所有者との売買契約に規定する守秘義務により開示が認められておりません	
取得時期	平成 19 年 2 月	

(4)アルティス人形町

物件の名称 （所在地）	アルティス人形町 （東京都中央区日本橋人形町三丁目 4 番 15）	
物件所有者等の状況	現所有者	前所有者
会社名・氏名	合同会社ファブリクス	特別な利害関係にある者以外

	特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の内部規程で定める利害関係者	
	取得経緯・理由等	ウェアハウジング	
	取得価格（その他費用を含む）	前所有者との売買契約に規定する守秘義務により開示が認められておりません	
	取得時期	平成 19 年 2 月	

(5) アルティス大森東

物件の名称 （所在地）		アルティス大森東 （東京都大田区大森東一丁目 7 番 27）	
物件所有者等の状況		現所有者	前所有者
	会社名・氏名	伊藤忠都市開発株式会社、 株式会社ノエル（共有）	なし
	特別な利害関係にある者との関係	両社ともに資産運用会社の内部規程で定める利害関係者	
	取得経緯・理由等	賃貸住宅の開発目的	
	取得価格（その他費用を含む）	（同社による開発）	
	取得時期	平成 17 年 3 月	

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) 上記取得先であるアイビー・レジデンシャル有限会社、合同会社リノセロス、合同会社ファブリクス、伊藤忠都市開発株式会社及び株式会社ノエルは、資産運用会社の内部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。そのため、信託受益権譲渡契約の締結に関して、内部規程に従い、所有の手続を経る予定です。

(2) 本投資法人は、上記の取得資産について資産運用会社の利害関係者である伊藤忠アーバンコミュニティ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する予定であり、同社との建物賃貸借兼管理運営業務委託契約の締結に関し、内部規程に従い所要の手続を経る予定です。

7. 耐震性に関する事項

取得予定資産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

①アルティス桜上水、アルティス東銀座、アプレパークス上野及びアルティス大森東

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 千円
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
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	該当なし

②アルティス人形町

商号	日本 ERI 株式会社
本店所在地	東京都港区赤坂八丁目 5 番 26 号　赤坂 DS ビル
代表者	代表取締役社長　鈴木　崇英
資本金	837,100 千円
主な事業の内容	・住宅の品質確保の促進等に関する法律（住宅品確法）に基づく住宅の性能評価・検査業務 ・建築基準法に基づく建築物の確認・検査業務 ・住宅に関する評価・格付け業務 ・建築物に関する調査・診断・鑑定業務　　他
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	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。

8. 媒介の概要

取得予定資産の内、アルティス桜上水、アルティス東銀座、アプレパークス上野及びアルティス人形町については、売主が媒介者として資産運用会社の内部規程で定める利害関係者に該当する伊藤忠商事株式会社を起用しておりますが、本投資法人において媒介料は発生いたしません。

9. 運用状況の見通し

平成 19 年 6 月期（平成 19 年 1 月 1 日～平成 19 年 6 月 30 日）及び平成 19 年 12 月期（平成 19 年 7 月 1 日～平成 19 年 12 月 31 日）の本投資法人の運用状況の見通しについては、本日付で公表する「平成 19 年 6 月期（第 3 期）の運用状況の予想の修正及び平成 19 年 12 月期（第 4 期）の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

10. 本物件取得後のポートフォリオの概況

本物件取得後のポートフォリオの概況につきましては、本日付で公表いたしました「資産の譲渡に関するお知らせ」に添付されております参考資料「本物件譲渡後のポートフォリオの概況」をご参照下さい。

以　上

＜添付資料＞

・参考資料　　取得予定物件の外観写真及びイメージ図

＊ 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）　取得予定物件の外観写真及びイメージ図

(1)アルティス桜上水

(2)アルティス東銀座

(3)アプレパークス上野

(4)アルティス人形町

(5)アルティス大森東

(注)アルティス大森東の図は、設計図書に基づき作成された完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。