



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

【レジデンス大山】

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 物件の名称 : レジデンス大山

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 : 1,490,000,000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 : 株式会社ノエル

⑤ 契約締結予定日 : 平成 19 年 5 月 31 日⑥ 取得予定日 : 平成 19 年 5 月 31 日

⑦ 取得資金 : 自己資金

⑧ 決済方法 : 取得時 全額支払

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、東武東上線「大山」駅徒歩7分に位置し、共同住宅や戸建て住宅、事業所等が 混在する地域に立地しております。最寄駅である「大山」駅周辺にはアーケードの商店街が 広がり、生活利便性に優れると共に、「池袋」駅まで東武東上線利用で約5分と都心接近性に も優れています。

(ii) 建物

本物件は地上 11 階建の中層マンションです。住宅は総戸数 59 戸で 48.24 ㎡と 57.66 ㎡により構成される 3DKを中心としたマンションです。

(iii) 入居者

東武東上線「大山」駅から「大手町」駅まで、約25分という利便性を背景に、入居者の多



くは法人契約で占められ、都心企業勤務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

特定資産の種類信託		託受益権	取得予定時期	平成 19 年 5 月 31 日 取		取得	予定価格	1,490 百万円
物件			牛特性					
東武東上線「大山」駅徒歩7分に位置し、共同住宅や事業所等が混在する地域に立地しています。最寄駅周辺には商店街が広がり、生活利								
便性に優れ	ると共に、東部東」	上線利用で「池線	袋」駅へ約5分と都心の	アクセ	スにも優れます。	間取りに	は3DKを中心と	したマンションであ
り、入居者	の多くは法人契約で	ご占められ、今	後も都心企業勤務者の多	定した	需要が見込まれま	す。		
			物件	概要				
所在地	住居表示	東京都板橋	区熊野町 45 番 2					
7月1工地	地番	東京都板橋区熊野町 45 番 17						
	所有形態	所有権		用途地域			①商業地域 ②準工業地域	
土地	面積	1,676,03 m²	1,676,03 m²		[率 / 建ペい率		① 500% / ② 300% /	
	所有形態	所有権		仕三	タイプ内訳		<u>② 300% 7</u> 戸数	面積比率
	延床面積	3,690.91 m ²			ングル・タイプ			一
	構造・階数	SRC 11 階			ンパクト・タイフ	r	59	100%
建物	用途	共同住宅		ファミリー・タイプ		p	_	_
	建築時期	平成 3 年 9	月 20 日	ラージ・タイプ			_	_
	賃貸可能面積	3,383.10 m ²		その他住戸部分			_	_
	賃貸可能戸数	59		そ	の他		_	_
現所有者		株式会社ノ	エル		直接還元価格	算出の前	前提収支 (金額	i単位:千円)
前所有者		特別な利害	関係にある者以外		查知	定項目		査定値
信託受託者		住友信託銀	行	(A)潜在総収益		小計	111,274
信託期間満	了日	平成 23 年 3	3月31日		①賃貸料収入			109,086
マスターリース会社		伊藤忠アー株式会社(バンコミュニティー		②その他収入			2,188
マスターリース種別		パス・スル		(B)有効総収益		(A) - 3 - 4	109,448
, , , ,	2 村里が		<u>エ</u> バンコミュニティー	(1)	7 17 ////////		(11)	100,440
PM 会社		株式会社(③空室等損失相	当額		1,826
	不動産鍋	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	17,320
鑑定評価額			1、490 百万円		⑤維持・管理費			10,953
価格時点		平瓦	戈19年5月1日	⑥公租公課		5,863		
直接還元価格			1,510 百万円		⑦損害保険料			442
DCF価格			1,470 百万円		⑧その他費用			62
積算価格			1,470 百万円)賃貸純収益		(B) - (C)	92,128
直接還元利回り			5.3%	+ -)一時金の運用益			0
割引率			5.2%) 資本的支出		(-) · · ·	12,012
)正味純収益	(D)	- (E) - (F)	80,116
特記事項								

- (注1) 平成19年7月31日までは株式会社ノエルがマスターリース会社ですが、8月1日から変更予定です。
- (注 2) 平成 19 年 7 月 31 日まではスターツアメニティ株式会社が PM会社ですが、8 月 1 日から変更予定です。

[上記各表の記載事項の説明]

担保は付されておりません。

(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「建ペい率」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「SRC」は鉄骨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 19 年 5 月 1 日現在、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19年5月1日現在、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19年5月1日現在、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 19 年 5 月 1 日現在、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。
- ・ 「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 との間で締結予定の賃借人を記載しています。
- ・ 「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。

- ・ 「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 業務の委託を予定している 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。
- (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。
 - ・ 金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (二) 「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

·何儿·Vindog				
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 5-1-1 高津パークプラザ			
代表者	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	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			
託委託業者との関係	下、「資産運用会社」といいます。)の発行済株式総数の 3.0%を保有してお			
	ります。			

5. 物件取得者等の状況

Ī	物件の名称	レジデンス大山	
	(所在地)	(東京都板橋区熊野町 45番 2)	
ſ	物件所有者等の状況	現所有者	前所有者



会社名・氏名	株式会社ノエル	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある	資産運用会社の内部規程で定める	
者との関係	利害関係者	
取得経緯・理由等	投資運用を主たる目的として取得	
取得価格(その他費用	前所有者との売買契約に規定する	
を含む)	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 18 年 9 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) レジデンス大山の取得先であり、かつ現在のマスターリース会社である株式会社ノエルは、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、所要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。

商号	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント
本店所在地	東京都新宿区西新宿一丁目 24番地1号 エステックビル 27階
代表者	代表取締役社長 瀬尾 隆史
資本金	30,000 千円
主な事業の内容	 ・ 各種リスクの定量評価 ・ 環境・ISOのコンサルティング ・ 事業継続マネジメント (BCM) コンサルティング ・ 医療安全管理のコンサルティング ・ 発電設備の審査業務
本投資法人又は投資信託	該当なし
委託業者との関係	

- 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 偽装等を示唆する特段の事項、ならびに設計当時の建築基準法上の耐震性能を疑わせる 特段の事項は見受けられない。

8. 媒介の概要

本物件の取得に際し、信託業法第86条第1項の規定との関係から、信託受益権販売業者である伊藤忠商 事株式会社を媒介者として起用しております。同社は資産運用会社の内部規程で定める利害関係者に該当 するため、媒介契約の締結に関して、内部規程に従い、所要の手続を経ています。なお、媒介契約に基づ く媒介料は46,935,000円(消費税等含む)です。

9. 今後の見通し

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)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修正はありません。

10. 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





(参考資料 2)

本物件取得後のポートフォリオの概況

物件番号	物件名称	所在地 (注 2)	取得価格 (百万円) (注 3)	投資比率 (%) (注 4)
P-1	アルティスコート赤坂桧町	東京都港区	4, 930	8. 1
P-2	アルティス島津山	東京都品川区	2,860	4. 7
P-3	アルティス中目黒	東京都目黒区	1, 730	2.8
P-4	アパートメンツ弦巻	東京都世田谷区	1, 229	2.0
P-5	クレストコート麻布十番	東京都港区	1, 987	3. 2
P-6	アルティス渋谷代官山	東京都渋谷区	1,690	2.8
P-7	アルティス池尻大橋	東京都世田谷区	1, 230	2.0
P-9	アルティス下落合	東京都新宿区	1, 450	2.4
P-10	スペーシア九段下	東京都千代田区	2, 270	3. 7
P-12	アルティス幡ヶ谷	東京都渋谷区	1, 130	1.8
P-13	フェルトベルク	東京都品川区	1, 563	2.6
P-14	アルティス都立大学	東京都目黒区	643	1.1
P-15	アルティス桜上水	東京都世田谷区	1, 120	1.8
	都心主要7区 計		23, 832	39. 0
C-1	アルティス三越前	東京都中央区	1, 920	3. 1
C-2	アルティス蒲田	東京都大田区	2, 640	4. 3
C-3	アルティス池袋	東京都豊島区	1, 520	2.5
C-5	アルティス本郷	東京都文京区	1,680	2.7
C-6	アルティス浅草橋	東京都台東区	1,060	1. 7
C-7	メゾンエクレーレ江古田	東京都練馬区	953	1.6
C-8	アルティス上野御徒町	東京都台東区	3, 160	5. 2
C-9	アルティス文京本郷	東京都文京区	1, 623	2. 7
C-10	アルティス両国	東京都墨田区	913	1. 5
C-11	アルティス東銀座	東京都中央区	5, 251	8.6
C-12	アプレパークス上野	東京都台東区	860	1. 4
C-13	アルティス人形町(注5)	東京都中央区	3, 180	5. 2
C-14	アルティス大森東(注5)	東京都大田区	1, 980	3. 2
C-15	レジデンス大山	東京都板橋区	1, 490	2. 4
	都心部 計		28, 231	46. 2
S-1	日吉台学生ハイツ	神奈川県横浜市	3, 420	5. 6
S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	770	1. 3
S-3	ストークマンション柏	千葉県柏市	545	0.9
	首都圏 計		4, 736	7.7
R-2	ロイヤル西本町	大阪府大阪市	560	0.9
R-3	イトーピア京都学生会館	京都府京都市	1, 671	2. 7
R-6	オ・ドミール南郷街	北海道札幌市	827	1.4
R-7	アルティス東桜	愛知県名古屋市	1, 290	2. 1
	政令指定都市及びこれに準ずる	4, 348	7.1	
	合計	61, 148	100.0	

- (注 1)「都心主要 7 区」とは、東京都港区、千代田区、渋谷区、新宿区、目黒区、世田谷区、品川区を、「都心部」とは、都心主要 7 区を除く東京 23 区を、「首都圏」とは、東京 23 区を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の1 都 3 県を、「政令指定都市等」とは、首都圏に存する都市を除く政令指定都市及びこれに準ずる都市を表します。
- (注2) 所在地は、登記簿上の表示に基づき記載しています。
- (注3) 取得価格は、受益権譲渡契約書に記載された各信託受益権の売買代金を記載しており、公租公課及び取得に要した 費用は含まれておらず、百万円未満を切り捨てています。
- (注 4)「投資比率」は、全信託不動産等の取得価格の合計に対する各信託不動産等の取得価格の比率をいい、小数第 2 位以下を 四捨五入しています。
- (注 5) 本物件取得時における取得予定物件ですが、当該物件の概要につきましては、平成 19 年 2 月 27 日付で公表いたしました 「資産の取得に関するお知らせ」をご参照下さい。