平成 19 年 5 月 31 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）

(追加)資産の取得に関するお知らせについて【レジデンス大山】

アドバンス・レジデンス投資法人が公表いたしました平成 19 年 5 月 30 日付　資産の取得に関するお知らせ【レジデンス大山】　に下記のとおり一部追加がございますので、お知らせいたします。

記

1．追加理由

従来、公表しておりました箇所が上記のお知らせには記載されておりませんでしたので、より適切な情報開示を行うため、一部資料を追加の上、差し替えます。

2．差替え資料

①　3. 取得予定資産の概要（別紙 1）

②　（参考資料 2）本物件取得後のポートフォリオの概況（別紙 2）

追加箇所には、下線を引いて、網掛けをしております。

以上

〈添付資料〉

・別紙 1　　3. 取得予定資産の概要

・別紙 2　　（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

別紙１

3. 取得予定資産の概要

特定資産の種類	信託受益権	取得予定時期	平成 19 年 5 月 31 日	取得金額	1,490 百万円

物件特性

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、東武東上線利用で「池袋」駅へ約５分と都心のアクセスにも優れます。間取りは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占められ、今後も都心企業勤務者の安定した需要が見込まれます。

物件概要

所在地	住居表示	東京都板橋区熊野町 45 番 2			
	地番	東京都板橋区熊野町 45 番 17			
土地	所有形態	所有権	用途地域	①商業地域 / ②準工業地域	
	面積	1,676.03 ㎡	容積率 / 建ぺい率	① 500% / 80% ② 300% / 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	3,690.91 ㎡	シングル・タイプ	－	－
	構造・階数	SRC 11 階	コンパクト・タイプ	59	100%
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	－	－
	建築時期	平成 3 年 9 月 20 日	ラージ・タイプ	－	－
	確認検査機関	東京都板橋区	その他住戸部分	－	－
	設計者	東急建設株式会社	その他	－	－
	構造設計者	東急建設株式会社	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
	工事施工者	東急建設株式会社 株式会社地崎工業共同企業体	PM 会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社(注 1)	
前所有者		特別な利害関係人以外の者	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(注 2)	
現所有者		株式会社ノエル	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	1,490 百万円	価格時点	平成 19 年 5 月 1 日
直接還元価格	1,510 百万円	直接還元利回り	5.30%
DCF 価格	1,470 百万円	割引率	5.20%
積算価格	1,470 百万円	最終還元利回り	5.60%

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) 潜在総収益 小計	111,274
賃貸料収入	109,086
その他収入	2,188
(B) 有効総収益 小計	109,448
空室等損失相当額	1,826
貸倒損失相当額	0
(B) 賃貸事業費用 小計	17,320
維持管理費	4,788
水道光熱費	1,177
管理委託費	3,924
公租公課	5,863
損害保険料	442
賃貸募集経費	542
原状回復費	522
その他経費	62
(C) 賃貸事業損益 ＝(B) -(C)	92,128
(D) 一時金の運用益	0
(E) 資本的支出	12,012
(F) 正味純利益 ＝(C) + (D) - (E)	80,116

賃貸借の状況 （平成 19 年 5 月 1 日現在）

テナント総数	1
賃貸可能戸数	59
賃貸戸数	54
賃貸可能面積	3.383.10 ㎡
賃貸面積	3,152.46 ㎡
月額賃料（共益費含む）	9.023 千円
敷金・保証金等	17,838 千円
稼働率（面積ベース）	93.2%

建物状況調査報告書の概要

調査会社	日本ERI株式会社
調査時点	平成 19 年 5 月 21 日
緊急修繕費	－
短期修繕費（1 年以内）	18,380 千円
長期修繕費（12 年間）	118,900 千円
建物再調達価格	926,000 千円

地震 PML 評価報告書の概要

予想損失率	9.51%

担保設定の有無

なし

特記事項

該当なし。

（注１）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。

（注２）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。

別紙　2

（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	7.4
P-2	アルティス島津山	東京都品川区	2,860	4.3
P-3	アルティス中目黒	東京都目黒区	1,730	2.6
P-4	アパートメンツ弦巻	東京都世田谷区	1,229	1.8
P-5	クレストコート麻布十番	東京都港区	1,987	3.0
P-6	アルティス渋谷代官山	東京都渋谷区	1,690	2.5
P-7	アルティス池尻大橋	東京都世田谷区	1,230	1.8
P-8	アルティス新宿（注 5）	東京都新宿区	3,120	4.7
P-9	アルティス下落合	東京都新宿区	1,450	2.2
P-10	スペーシア九段下	東京都千代田区	2,270	3.4
P-11	チェスターハウス九段下（注 5）	東京都千代田区	865	1.3
P-12	アルティス幡ヶ谷	東京都渋谷区	1,130	1.7
P-13	フェルトベルク	東京都品川区	1,563	2.3
P-14	アルティス都立大学	東京都目黒区	643	1.0
P-15	アルティス桜上水	東京都世田谷区	1,120	1.7
都心主要 7 区　計			27,817	41.6
C-1	アルティス三越前	東京都中央区	1,920	2.9
C-2	アルティス蒲田	東京都大田区	2,640	3.9
C-3	アルティス池袋	東京都豊島区	1,520	2.3
C-5	アルティス本郷	東京都文京区	1,680	2.5
C-6	アルティス浅草橋	東京都台東区	1,060	1.6
C-7	メゾンエクレーレ江古田	東京都練馬区	953	1.4
C-8	アルティス上野御徒町	東京都台東区	3,160	4.7
C-9	アルティス文京本郷	東京都文京区	1,623	2.4
C-10	アルティス両国	東京都墨田区	913	1.4
C-11	アルティス東銀座	東京都中央区	5,251	7.8
C-12	アプレパークス上野	東京都台東区	860	1.3
C-13	アルティス人形町（注 6）	東京都中央区	3,180	4.8
C-14	アルティス大森東（注 6）	東京都大田区	1,980	3.0
C-15	レジデンス大山	東京都板橋区	1,490	2.2
都心部　計			28,231	42.2
S-1	日吉台学生ハイツ	神奈川県横浜市	3,420	5.1
S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	770	1.2
S-3	ストークマンション柏	千葉県柏市	545	0.8
首都圏　計			4,736	7.1
R-1	ピアレージュＦ（注 5）	大阪府大阪市	610	0.9
R-2	ロイヤル西本町	大阪府大阪市	560	0.8
R-3	イトーピア京都学生会館	京都府京都市	1,671	2.5
R-4	ジェイド博多（注 5）	福岡県福岡市	602	0.9
R-5	マインズ博多駅東（注 5）	福岡県福岡市	602	0.9
R-6	オ・ドミール南郷街	北海道札幌市	827	1.2
R-7	アルティス東桜	愛知県名古屋市	1,290	1.9
政令指定都市及びこれに準ずる都市　計			6,162	9.2
合計			66,947	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売却予定物件ですが、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「資産の譲渡に関するお知らせ」をご参照下さい。

（注 6）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。