平成 20 年 2 月 19 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）
資産運用会社名
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　髙　坂　健　司
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

【アルティス神戸ポートアイランド・プレイアデ代々木の杜･プレイアデ調布・プレイアデ国立･プレイアデ川崎元木】

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）アルティス神戸ポートアイランド

物件の名称	アルティス神戸ポートアイランド
取得予定資産	不動産を信託する信託の受益権
取得予定価格※	1,896 百万円
売主	伊藤忠商事株式会社
契約締結予定日	平成 20 年 2 月 22 日
取得予定日	平成 20 年 2 月 22 日
取得資金	自己資金及び借入金
決済方法	取得時全額支払
信託受託者（予定）	住友信託銀行株式会社
信託契約締結予定日	平成 20 年 2 月 22 日
信託期間満了予定日	平成 30 年 3 月 31 日

2）プレイアデ代々木の杜

物件の名称	プレイアデ代々木の杜
取得予定資産	不動産を信託する信託の受益権
取得予定価格※	732 百万円
売主	合同会社レオンプロパティーズスリー
契約締結予定日	平成 20 年 2 月 29 日
取得予定日	平成 20 年 2 月 29 日
取得資金	自己資金及び借入金
決済方法	取得時全額支払
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社

信託変更契約締結日	平成 20 年 2 月 29 日
信託期間満了予定日	平成 25 年 2 月 28 日

3）プレイアデ調布

物件の名称	プレイアデ調布
取得予定資産	不動産を信託する信託の受益権
取得予定価格※	1,143 百万円
売主	合同会社レオンプロパティーズスリー
契約締結予定日	平成 20 年 2 月 29 日
取得予定日	平成 20 年 2 月 29 日
取得資金	自己資金及び借入金
決済方法	取得時全額支払
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
信託変更契約締結日	平成 20 年 2 月 29 日
信託期間満了予定日	平成 25 年 2 月 28 日

4）プレイアデ国立

物件の名称	プレイアデ国立
取得予定資産	不動産を信託する信託の受益権
取得予定価格※	635 百万円
売主	合同会社レオンプロパティーズスリー
契約締結予定日	平成 20 年 2 月 29 日
取得予定日	平成 20 年 2 月 29 日
取得資金	自己資金及び借入金
決済方法	取得時全額支払
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
信託変更契約締結日	平成 20 年 2 月 29 日
信託期間満了予定日	平成 25 年 2 月 28 日

5）プレイアデ川崎元木

物件の名称	プレイアデ川崎元木
取得予定資産	不動産を信託する信託の受益権
取得予定価格※	668 百万円
売主	合同会社レオンプロパティーズスリー
契約締結予定日	平成 20 年 2 月 29 日
取得予定日	平成 20 年 2 月 29 日
取得資金	自己資金及び借入金
決済方法	取得時全額支払
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
信託変更契約締結日	平成 20 年 2 月 29 日
信託期間満了予定日	平成 25 年 2 月 28 日

※取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税等を除きます。

2. 取得の理由

1）アルティス神戸ポートアイランド

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政令指定都市及びこれに準ずる都市等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

本物件は、神戸新交通ポートアイランド線「中公園」駅徒歩約6分に位置する1Kタイプ（24.00㎡・27.00㎡）の物件です。神戸市が進める都心ウォーターフロント都市景観形成地域の一角として、近接には2006年度以降大学4校が開校、また、「ポーアイしおさい公園」の愛称で親しまれている水際遊歩道も整備された街並みに位置します。本物件の全住戸（204戸）は、＜ナジック＞ブランドで学生マンション事業他に実績のある株式会社学生情報センターのグループ会社により一括賃借されております。

2）プレイアデ代々木の杜

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区等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

本物件は、ＪＲ山手線、総武線、都営大江戸線「代々木」駅から徒歩約4分に位置する1LDK中心のコンパクトタイプ物件です。最寄り駅より「新宿」駅へ1駅、「渋谷」駅へ2駅、「六本木」駅へ3駅と主要ビジネス・ショッピング街までの交通利便性は極めて良好です。また、外観及び内装等の意匠を凝らしており、高水準の設備・仕様とすることで、職住近接を条件とするアッパー層のビジネスマンを中心に、また、社宅需要による法人契約も望め、堅調な需要が見込まれます。

3）プレイアデ調布

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首都圏等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

本物件は、京王線「布田」駅から徒歩約8分に位置する住戸数40戸と店舗（コンビニエンスストア）を付帯した、1LDK及び1Kを中心に構成する物件です。 最寄り駅より「新宿」駅へ約30分、「東京」駅へ約55分と都心部への交通アクセスに優れ、また、徒歩約9分の「国領」駅は再開発により駅前が整備され商業施設が集積することから、生活利便施設も良好な立地となります。都心部へ勤務する単身者及び沿線に通学する学生を中心に堅調な需要が見込まれます。

4）プレイアデ国立

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首都圏等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

本物件は、ＪＲ南武線「矢川」駅から徒歩約1分に位置する住戸数45戸と事務所を付帯した、1Kタイプ（22.93㎡・23.78㎡）を中心に構成する物件です。最寄り駅よりﾀｰﾐﾅﾙ駅「立川」駅へは2駅、「新宿」駅までは約50分であり都心部へのアクセスは概ね良好です。 また、「矢川」駅周辺には買物施設も整っている為、生活利便性も良好です。 駅前立地であるものの、周辺は喧騒感のない住環境となっていることから、駅至近の利便性を希望する学生や、沿線に事業所を有する大手法人の社宅需要の堅調な需要が見込まれます。

5）プレイアデ川崎元木

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首都圏等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

本物件は、京浜急行本線「八丁畷」駅徒歩約 6 分に位置する、住戸数 49 戸 1K タイプ（20.52 ㎡・20.82 ㎡）中心とする物件です。最寄り駅からは「品川」、「東京」、「横浜」等の主要ビジネス街までの交通アクセスも良好です。 商業施設が多数集積する「川崎」駅へも徒歩圏である事から、生活利便においても良好です。 また、空の玄関口である「羽田空港」へのアクセスに優れる事から、法人社宅としての堅調な需要が見込まれます。 本物件の全住戸（49 戸）は、「羽田空港」に拠点を有する大手空輸関連企業へ一括賃借しております。

3.　　取得予定資産の概要

1）アルティス神戸ポートアイランド

特定資産の種類	信託受益権	取得予定時期	平成 20 年 2 月 22 日	取得金額	1,896 百万円

物件特性

本物件は、神戸新交通ポートアイランド線「中公園」駅徒歩約 6 分に位置する 1K タイプ（24.00 ㎡・27.00 ㎡）の物件です。神戸市が進める都心ウォーターフロント都市景観形成地域の一角として、近接には 2006 年度以降大学 4 校が開校、また、「ポーアイしおさい公園」の愛称で親しまれている水際遊歩道も整備された街並みに位置します。本物件の全住戸（204 戸）は、<ナジック>ブランドで学生マンション事業他に実績のある株式会社学生情報センターのグループ会社により一括賃借されております。

物件概要

所在地	住居表示	兵庫県神戸市中央区港島一丁目 1 番 16 号			
	地番	兵庫県神戸市中央区港島一丁目 1 番 16　他			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域	
	面積	2,761.33 ㎡	容積率 ／ 建ぺい率	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	6,073.72 ㎡ サウス棟　5614.40 ㎡ センター棟 459.32 ㎡	シングル・タイプ	204	100%
	構造・階数	サウス棟　RC、10 階建 センター棟　RC、2 階建	コンパクト・タイプ	—	—
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	—	—
	建築時期	平成 19 年 3 月 20 日	ラージ・タイプ	—	—
	確認検査機関	財団法人神戸市防災安全公社	その他住戸部分	—	—
	設計者	株式会社徳岡昌克建築設計事務所	その他	—	—
	構造設計者	清水建設株式会社　関西事業本部　一級建築士事務所	信託受託者	住友信託銀行株式会社（予定）	
	工事施工者	清水建設株式会社	PM 会社	シグマジャパン株式会社	
前所有者		財団法人神戸港埠頭公社	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（予定）	
現所有者		伊藤忠商事株式会社	マスターリース種別	賃料保証型	

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	1,930 百万円	価格時点	平成 19 年 12 月 31 日
直接還元価格	1,940 百万円	直接還元利回り	5.4%
DCF 価格	1,910 百万円	割引率	5.2%
積算価格	1,960 百万円	最終還元利回り	5.6%

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		130,307
	賃貸料収入	125,338
	その他収入	4,969
(B) 有効総収益　　小計		125,538
	空室等損失相当額	4,769
	貸倒損失相当額	0
(C) 賃貸事業費用　　小計		16,843
	維持管理費	0
	水道光熱費	0
	管理委託費	1,345
	公租公課	13,162
	損害保険料	537
	賃貸募集経費	0
	修繕費（原状回復費含む）	1,799
	その他経費	0
(D) 賃貸事業損益 =（B）−（C）		108,695
(E)　一時金の運用益		0
(F) 資本的支出		4,197
(G) 正味純利益 =（D）+（E）−（F）		104,498

賃貸借の状況（平成 20 年 1 月末日現在）

テナント総数	1
賃貸可能戸数	204 戸
賃貸戸数	204 戸
賃貸可能面積	4.908.00 ㎡
賃貸面積	4,908.00 ㎡
月額賃料（共益費含む）	10,444,800 円
敷金・保証金等	10,444,800 円
稼働率（面積ベース）	100%

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 11 月 29 日
緊急修繕費	—
短期修繕費（1 年以内）	—
長期修繕費（12 年間）	68,530 千円
建物再調達価格	1,235,000 千円

地震 PML 評価報告書の概要

予想損失率	10.89%

担保設定の有無

なし

特記事項

信託不動産において確保されている駐車場は 30 台であり、神戸市民の住環境をまもりそだてる条例による駐車場付附置義務台数（51 台）を充たすため隣接地で隔地駐車場（21 台）を確保することになっております。

2）プレイアデ代々木の杜

特定資産の種類	信託受益権	取得予定時期	平成 20 年 2 月 29 日	取得金額	732 百万円

物件特性

本物件は、ＪＲ山手線、総武線、都営大江戸線「代々木」駅から徒歩約 4 分に位置する 1LDK 中心のコンパクトタイプ物件です。最寄り駅より「新宿」駅へ 1 駅、「渋谷」駅へ 2 駅、「六本木」駅へ 3 駅と主要ビジネス・ショッピング街までの交通利便性は極めて良好です。また、外観及び内装等の意匠を凝らしており、高水準の設備・仕様とすることで、職住近接を条件とするアッパー層のビジネスマンを中心に、また、社宅需要による法人契約も望め、堅調な需要が見込まれます。

物件概要

所在地	住居表示	東京都渋谷区代々木一丁目 3 番 3 号			
	地番	東京都渋谷区代々木一丁目 3 番 2			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第 2 種住居地域	
	面積	253.87 ㎡	容積率 ／ 建ぺい率	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	886.85 ㎡	シングル・タイプ	10	31%
	構造・階数	RC、7 階建地下 1 階付	コンパクト・タイプ	12	69%
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	—	—
	建築時期	平成 19 年 3 月 8 日	ラージ・タイプ	—	—
	確認検査機関	渋谷区建築主事	その他住戸部分	—	—
	設計者	アーキサイトメビウス株式会社	その他	—	—
	構造設計者	株式会社ユニックス建築企画	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
	工事施工者	共立建設株式会社	PM 会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
前所有者		株式会社ノエル	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（予定）	
現所有者		合同会社レオンプロパティーズスリー	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	732 百万円	価格時点	平成 19 年 12 月 1 日
直接還元価格	738 百万円	直接還元利回り	4.7%
DCF 価格	725 百万円	割引率	4.5%
積算価格	733 百万円	最終還元利回り	4.9%

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	46,411
賃貸料収入	43,608
その他収入	2,803
(B) 有効総収益　小計	44,091
空室等損失相当額	2,320
貸倒損失相当額	0
(C) 賃貸事業費用　小計	8,333
維持管理費	1,927
水道光熱費	336
管理委託費	1,305
公租公課	2,443
損害保険料	113
賃貸募集経費	1,392
修繕費（原状回復費含む）	756
その他経費	61
(D) 賃貸事業損益 ＝(B)－(C)	35,758
(E) 一時金の運用益	0
(F) 資本的支出	1,095
(G) 正味純利益 ＝(D)＋(E)－(F)	34,663

賃貸借の状況（平成 20 年 1 月末日現在）

テナント総数	1
賃貸可能戸数	22 戸
賃貸戸数	19 戸
賃貸可能面積	723.10 ㎡
賃貸面積	598.15 ㎡
月額賃料（共益費含む）	2,987 千円
敷金・保証金等	5,734 千円
稼働率（面積ベース）	82.7%

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 20 年 1 月 10 日
緊急修繕費	―
短期修繕費（1 年以内）	―
長期修繕費（12 年間）	17,950 千円
建物再調達価格	233,000 千円

地震 PML 評価報告書の概要

予想損失率	11.49%

担保設定の有無

なし

特記事項

該当事項はありません。

3）プレイアデ調布

特定資産の種類	信託受益権	取得予定時期	平成 20 年 2 月 29 日	取得金額	1,143 百万円

物件特性

本物件は、京王線「布田」駅から徒歩約 8 分に位置する住戸数 40 戸と店舗（コンビニエンスストア）を付帯した、1LDK 及び 1K を中心に構成する物件です。 最寄り駅より「新宿」駅へ約 30 分、「東京」駅へ約 55 分と都心部への交通アクセスに優れ、また、徒歩約 9 分の「国領」駅は再開発により駅前が整備され商業施設が集積することから、生活利便施設も良好な立地となります。都心部へ勤務する単身者及び沿線に通学する学生を中心に堅調な需要が見込まれます。

物件概要

所在地	住居表示	東京都調布市八雲台一丁目 8 番 1 号			
	地番	東京都調布市八雲台一丁目 8 番 1 他			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準住居地域 第 1 種中高層住居専用地域	
	面積	994.98 ㎡（私道 17.00 ㎡含む）	容積率 ／ 建ぺい率	200%/60% 150%/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	1,845.46 ㎡	シングル・タイプ	6	9%
	構造・階数	RC、5 階建	コンパクト・タイプ	34	81%
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	—	—
	建築時期	平成 19 年 3 月 7 日	ラージ・タイプ	—	—
	確認検査機関	調布市建築主事	その他住戸部分	—	—
	設計者	株式会社秀コーポレーション一級建築士事務所	その他	1	10%
	構造設計者	株式会社ビームス・デザイン・コンサルタント	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
	工事施工者	共立建設株式会社東京本店	PM 会社	株式会社長谷エライブネット	
前所有者		株式会社ノエル	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（予定）	
現所有者		合同会社レオンプロパティーズスリー	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	1,150 百万円	価格時点	平成 19 年 12 月 1 日
直接還元価格	1,160 百万円	直接還元利回り	5.2%
DCF 価格	1,140 百万円	割引率	5.0%
積算価格	944 百万円	最終還元利回り	5.4%

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	76,419
賃貸料収入	72,444
その他収入	3,975
(B) 有効総収益 小計	73,459
空室等損失相当額	2,960
貸倒損失相当額	0
(C) 賃貸事業費用 小計	12,085
維持管理費	1,890
水道光熱費	798
管理委託費	2,410
公租公課	4,066
損害保険料	167
賃貸募集経費	1,776
修繕費（原状回復費含む）	978
その他経費	0
(D) 賃貸事業損益 ＝(B)－(C)	61,374
(E) 一時金の運用益	0
(F) 資本的支出	1,022
(G) 正味純利益 ＝(D)＋(E)－(F)	60,352

賃貸借の状況 （平成 20 年 1 月末日現在）

テナント総数	1
賃貸可能戸数	41 戸
賃貸戸数	41 戸
賃貸可能面積	1,750.49 ㎡
賃貸面積	1,750.49 ㎡
月額賃料（共益費含む）	6,037 千円
敷金・保証金等	22,898 千円
稼働率（面積ベース）	100.0%

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 20 年 1 月 11 日
緊急修繕費	―
短期修繕費（1 年以内）	―
長期修繕費（12 年間）	16,770 千円
建物再調達価格	383,000 千円

地震 PML 評価報告書の概要

予想損失率	5.74%

担保設定の有無

なし

特記事項

該当事項はありません。

4）プレイアデ国立

特定資産の種類	信託受益権	取得予定時期	平成 20 年 2 月 29 日	取得金額	635 百万円

物件特性

本物件は、ＪＲ南武線「矢川」駅から徒歩約 1 分に位置する住戸数 45 戸と事務所を付帯した、1K タイプ（22.93 ㎡・23.78 ㎡）を中心に構成する物件です。最寄り駅よりﾀｰﾐﾅﾙ駅「立川」駅へは 2 駅、「新宿」駅までは約 50 分であり都心部へのアクセスは概ね良好です。 また、「矢川」駅周辺には買物施設も整っている為、生活利便性も良好です。 駅前立地であるものの、周辺は喧騒感のない住環境となっていることから、駅至近の利便性を希望する学生や、沿線に事業所を有する大手法人の社宅需要の堅調な需要が見込まれます。

物件概要

所在地	住居表示	東京都国立市富士見台四丁目 11 番 7 号			
	地番	東京都国立市富士見台四丁目 11 番 7			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域 第一種中高層住居専用地域	
	面積	320.00 ㎡	容積率 ／ 建ぺい率	400%/80% 150%/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	1,255.16 ㎡	シングル･タイプ	45	90%
	構造･階数	RC、10 階建	コンパクト･タイプ	—	—
	用途	共同住宅	ファミリー･タイプ	—	—
	建築時期	平成 19 年 4 月 27 日	ラージ･タイプ	—	—
	確認検査機関	東京都建築主事	その他住戸部分	—	—
	設計者	株式会社佐藤清建築設計事務所	その他	1	10%
	構造設計者	株式会社加藤構造設計事務所	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
	工事施工者	株式会社山根工務店	PM 会社	株式会社長谷エライブネット	
前所有者		株式会社ノエル	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（予定）	
現所有者		合同会社レオンプロパティーズスリー	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	640 百万円	価格時点	平成 19 年 12 月 1 日
直接還元価格	646 百万円	直接還元利回り	5.3%
DCF 価格	634 百万円	割引率	5.1%
積算価格	565 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) 潜在総収益　小計	50,853
賃貸料収入	47,787
その他収入	3,066
(B) 有効総収益　小計	47,646
空室等損失相当額	3,207
貸倒損失相当額	0
(C) 賃貸事業費用　小計	12,248
維持管理費	1,884
水道光熱費	546
管理委託費	1,826
公租公課	3,163
損害保険料	132
賃貸募集経費	1,700
修繕費（原状回復費含む）	946
その他経費	2,051
(D) 賃貸事業損益 ＝(B)－(C)	35,398
(E) 一時金の運用益	0
(F) 資本的支出	1,183
(G) 正味純利益 ＝(D)＋(E)－(F)	34,215

賃貸借の状況（平成 20 年 1 月末日現在）

テナント総数	1
賃貸可能戸数	46 戸
賃貸戸数	46 戸
賃貸可能面積	1,176.66 ㎡
賃貸面積	1,176.66 ㎡
月額賃料（共益費含む）	3,814 千円
敷金･保証金等	8,836 千円
稼働率（面積ベース）	100.0%

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 12 月 13 日
緊急修繕費	―
短期修繕費（1 年以内）	―
長期修繕費（12 年間）	19,330 千円
建物再調達価格	337,000 千円

地震 PML 評価報告書の概要(注)

予想損失率	4.79%

担保設定の有無

なし

特記事項

国立市開発行為等指導要綱による駐車場附置義務台数を充たすため、隔地駐車場（15 台）を確保することになっております。

4）プレイアデ川崎元木

特定資産の種類	信託受益権	取得予定時期	平成 20 年 2 月 29 日	取得金額	668 百万円

物件特性

本物件は、京浜急行本線「八丁畷」駅徒歩約 6 分に位置する、住戸数 49 戸 1K タイプ（20.52 ㎡・20.82 ㎡）中心とする物件です。最寄り駅からは「品川」、「東京」、「横浜」等の主要ビジネス街までの交通アクセスも良好です。 商業施設が多数集積する「川崎」駅へも徒歩圏である事から、生活利便においても良好です。 また、空の玄関口である「羽田空港」へのアクセスに優れる事から、法人社宅としての堅調な需要が見込まれます。 本物件の全住戸（49 戸）は、「羽田空港」に拠点を有する大手空輸関連企業へ一括賃借しております。

物件概要

所在地	住居表示	神奈川県川崎市川崎区元木二丁目 3 番 24 号			
	地番	神奈川県川崎市川崎区元木二丁目 105 番 1			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	219.16 ㎡	容積率 ／ 建ぺい率	500%/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	1,169.41 ㎡	シングル・タイプ	49	100%
	構造・階数	RC、11 階建	コンパクト・タイプ	—	—
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	—	—
	建築時期	平成 19 年 3 月 9 日	ラージ・タイプ	—	—
	確認検査機関	川崎市建築主事	その他住戸部分	—	—
	設計者	㈱秀コーポレーション一級建築士事務所	その他	—	—
	構造設計者	蝦名建築設計	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
	工事施工者	松井建設株式会社	PM 会社	株式会社長谷工ライブネット	
前所有者		㈱ノエル	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（予定）	
現所有者		合同会社レオンプロパティーズスリー	マスターリース種別	パス・スルー型（注）	

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	668 百万円	価格時点	平成 19 年 12 月 1 日
直接還元価格	673 百万円	直接還元利回り	5.6%
DCF 価格	662 百万円	割引率	5.4%
積算価格	598 百万円	最終還元利回り	5.8%

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	47,734
賃貸料収入	45,600
その他収入	2,134
(B) 有効総収益 小計	47,734
空室等損失相当額	0
貸倒損失相当額	0
(C) 賃貸事業費用 小計	8,590
維持管理費	1,739
水道光熱費	386
管理委託費	1,925
公租公課	2,710
損害保険料	170
賃貸募集経費	998
修繕費（原状回復費含む）	624
その他経費	38
(D) 賃貸事業損益 ＝(B)－(C)	39,144
(E) 一時金の運用益	0
(F) 資本的支出	1,455
(G) 正味純利益 ＝(D)＋(E)－(F)	37,689

賃貸借の状況 （平成 20 年 1 月末日現在）

テナント総数	1
賃貸可能戸数	49 戸
賃貸戸数	49 戸
賃貸可能面積	1,012.98 ㎡
賃貸面積	1,012.98 ㎡
月額賃料（共益費含む）	3,800 千円
敷金・保証金等	7,600 千円
稼働率（面積ベース）	100.0%

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 20 年 1 月 8 日
緊急修繕費	―
短期修繕費（1 年以内）	―
長期修繕費（12 年間）	23,790 千円
建物再調達価格	282,000 千円

地震 PML 評価報告書の概要

予想損失率	6.48%

担保設定の有無

なし

特記事項

該当事項はありません。

（注１）住戸全 49 戸については、マスターリース会社よりテナントに一括転貸を行っております。

[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又は調査報告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土地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、各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「建築時期」の各欄は、各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、「SRC」は鉄筋鉄骨コンクリート造を表します。
・「用途」欄には、各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 20 年 1 月末日現在、各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可能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 20 年 1 月末日現在、各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 20 年 1 月末日現在、各信託不動産の賃貸可能戸数に占める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 20 年 1 月末日現在、各信託不動産の賃貸可能面積に占める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各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」欄には、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。

(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）アルティス神戸ポートアイランド

商号	伊藤忠商事株式会社
本店所在地	大阪府大阪市中央区久太郎町四丁目 1 番 3 号
代表者	代表取締役社長　小林　栄三
資本の額	202,241 百万円（平成 19 年 3 月末現在）
大株主	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口） （平成 19 年 3 月末現在）
主な事業の内容	卸売業　等
本投資法人又は資産運用会社との関係	資産運用会社である 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 39.0%を保有する株式会社であり、本投資法人のサポートライン会社です。

2）プレイアデ代々木の杜･プレイアデ調布･プレイアデ国立・プレイアデ川崎元木

商号	合同会社レオンプロパティーズスリー
本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目４番１号日本橋一丁目ビルディング
代表者	代表社員　有限責任中間法人梶ヶ谷管財 職務執行者 須貝 信
資本の額	200 万円
大株主	有限責任中間法人梶ヶ谷管財
主な事業の内容	不動産信託受益権の取得、保有及び処分。不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理
本投資法人又は資産運用会社との関係	資産運用会社である 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 39.0%を保有する伊藤忠商事株式会社、および 3.0%を保有する株式会社あおぞら銀行が出資する特別目的会社であり、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。

5. 物件取得者等の状況

1）アルティス神戸ポートアイランド

物件所有者等の状況	現所有者	前所有者
会社名・氏名	伊藤忠商事株式会社	財団法人神戸港埠頭公社
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	特別な利害関係にある者以外
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）	―	―
取得時期	平成 18 年 3 月	―

2）プレイアデ代々木の杜、プレイアデ調布、プレイアデ国立、プレイアデ川崎元木

物件所有者等の状況	現所有者	前所有者
会社名・氏名	合同会社レオンプロパティーズスリー	株式会社ノエル
特別な利害関係にある者との関係	投信法に定める利害関係人等には該当しませんが、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。	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。
取得経緯・理由等	賃貸住宅の保有、賃貸 および管理目的	賃貸住宅の開発目的

	取得価格 （その他費用を含む）	3,132 百万円（4 物件合計）	―
	取得時期	平成 19 年 7 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）上記取得予定資産の取得先である伊藤忠商事株式会社社および合同会社レオンプロパティーズスリーは、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、所要の手続きを経ています。

（２）本投資法人は、上記取得予定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ています。

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

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 1-24-1 エステック情報ビル 27 階
代表者	瀬尾　隆史
資本金	3,000 万円
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 ・　医療安全管理のコンサルティング ・　発電設備の審査業務
本投資法人又は資産運用会社との関係	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　　構造計算書および構造図には、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

当該取得予定全 5 物件につき、媒介者は起用しておりません。

9. 今後の見通し

平成 20 年 6 月期（平成 20 年 1 月 1 日～平成 20 年 6 月 30 日）における本投資法人の運用状況に与える影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。

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

1）アルティス神戸ポートアイランド

2）プレイアデ代々木の杜

３）プレイアデ調布

４）プレイアデ国立

5）プレイアデ川崎元木

（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	6.0%
P-2	アルティス島津山	東京都品川区	2,860	3.5%
P-3	アルティス中目黒	東京都目黒区	1,730	2.1%
P-4	アパートメンツ弦巻	東京都世田谷区	1,229	1.5%
P-5	クレストコート麻布十番	東京都港区	1,987	2.4%
P-6	アルティス渋谷代官山	東京都渋谷区	1,690	2.1%
P-7	アルティス池尻大橋	東京都世田谷区	1,230	1.5%
P-9	アルティス下落合	東京都新宿区	1,450	1.8%
P-10	スペーシア九段下	東京都千代田区	2,270	2.8%
P-12	アルティス幡ヶ谷	東京都渋谷区	1,130	1.4%
P-13	フェルトベルク	東京都品川区	1,563	1.9%
P-14	アルティス都立大学	東京都目黒区	643	0.8%
P-15	アルティス桜上水	東京都世田谷区	1,120	1.4%
P-16	アルティス北品川	東京都品川区	2,720	3.3%
P-17	プレイアデ代々木の杜	東京都渋谷区	732	0.9%
都心主要 7 区　計			27,284	33.3
C-1	アルティス三越前	東京都中央区	1,920	2.3%
C-2	アルティス蒲田	東京都大田区	2,640	3.2%
C-3	アルティス池袋	東京都豊島区	1,520	1.9%
C-5	アルティス本郷	東京都文京区	1,680	2.0%
C-6	アルティス浅草橋	東京都台東区	1,060	1.3%
C-7	メゾンエクレーレ江古田	東京都練馬区	953	1.2%
C-8	アルティス上野御徒町	東京都台東区	3,160	3.9%
hC-9	アルティス文京本郷	東京都文京区	1,623	2.0%
C-10	アルティス両国	東京都墨田区	913	1.1%
C-11	アルティス東銀座	東京都中央区	5,251	6.4%
C-12	アプレパークス上野	東京都台東区	860	1.0%
C-13	アルティス人形町	東京都中央区	3,180	3.9%
C-14	アルティス大森東	東京都大田区	1,980	2.4%
C-15	レジデンス大山	東京都板橋区	1,490	1.8%
C-16	アルティス錦糸町（注 5）	東京都墨田区	4,200	5.1%
C-17	Ｔ＆Ｇ根岸マンション	東京都台東区	856	1.0%
都心部　計			33,287	40.6
S-1	日吉台学生ハイツ	神奈川県横浜市	3,420	4.2%
S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	770	0.9%
S-3	ストークマンション柏	千葉県柏市	545	0.7%
S-4	デュオステーション東松戸Ⅱ番館	千葉県松戸市	1,100	1.3%
S-5	アルティス新横浜	神奈川県横浜市	1,920	2.3%
S-6	ベルセーヌ南生田	神奈川県川崎市	1,050	1.3%
S-7	プレイアデ調布	東京都調布市	1,143	1.4%
S-8	プレイアデ国立	東京都国立市	635	0.8%
S-9	プレイアデ川崎元木	神奈川県川崎市	668	0.8%
首都圏　計			11,252	13.7
R-2	ロイヤル西本町	大阪府大阪市	560	0.7%
R-3	イトーピア京都学生会館	京都府京都市	1,671	2.0%
R-6	オ・ドミール南郷街	北海道札幌市	827	1.0%
R-7	アルティス東桜	愛知県名古屋市	1,290	1.6%
R-8	グランドコート亀山	三重県亀山市	1,610	2.0%
R-9	Ｚｅｕｓ緑地ＰＲＥＭＩＵＭ	大阪府豊中市	979	1.2%
R-10	ＧＲＡＳＳ　ＨＯＰＰＥＲ	大阪府大阪市	1,330	1.6%
R-11	アルティス神戸ポートアイランド	兵庫県神戸市	1,896	2.3%
政令指定都市及びこれに準ずる都市　計			10,163	12.4
合計			81,987	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。したがって各数値の合計値は上記表中の合計値と必ずしも一致しません。

（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。したがって各数値の合計値は上記表中の合計値と必ずしも一致しません。

（注 5）本物件取得時における取得予定物件です。当該物件の概要につきましては、平成 19 年 8 月 20 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。