平成２１年３月１７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　　髙　坂　健　司
（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　取締役経営管理部長　赤　松　和　人
TEL.03-5216-1871（代表）

資産の取得に関するお知らせ【新宿レジデンス】

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

物件の名称	新宿レジデンス
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※	750百万円
売主	野村不動産株式会社
契約締結予定日	平成21年3月19日
取得予定日	平成21年3月19日
取得資金	自己資金
決済方法	取得時全額支払
信託受託者	住友信託銀行株式会社
信託契約締結予定日	平成21年3月19日
信託期間満了予定日	平成26年3月31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

本物件は、都営新宿線、東京メトロ丸ノ内線、副都心線「新宿三丁目」駅徒歩５分に位置する1K・1LDK(20.43㎡～40.97㎡）総戸数39戸で構成される平成21年２月竣工の新築物件です。商業施設が集積する＜新宿東口エリア＞徒歩圏に位置し、3 路線が利用可能な「新宿三丁目」からは、ビジネスエリアである＜新宿新都心エリア＞へ２駅、＜渋谷エリア＞へ３駅と交通利便性に優れる事から、職住近接、都心居住を希望する単身者層を中心に、社宅需要による法人契約も望め、堅調な需要が見込めます。本物件の全住戸（39戸）は、大手金融機関へ社宅として賃貸する予定です。

3.　取得予定資産の概要

新宿レジデンス

特定資産の種類	信託受益権	取得予定時期	平成 21 年 3 月 19 日	取得金額	750 百万円

物件特性

本物件は、都営新宿線、東京メトロ丸ノ内線、副都心線「新宿三丁目」駅徒歩 5 分に位置する 1K・1LDK(20.43 ㎡～40.97 ㎡)総戸数 39 戸で構成される平成 21 年 2 月竣工の新築物件です。商業施設が集積する＜新宿東口エリア＞徒歩圏に位置し、3 路線が利用可能な「新宿三丁目」からは、ビジネスエリアである＜新宿新都心エリア＞へ 2 駅、＜渋谷エリア＞へ 3 駅と交通利便性に優れる事から、職住近接、都心居住を希望する単身者層を中心に、社宅需要による法人契約も望め、堅調な需要が見込めます。本物件の全住戸(39 戸)は、大手金融機関へ社宅として賃貸する予定です。

物件概要

所在地	住居表示	東京都新宿区新宿五丁目 7 番 10			
	地番	東京都新宿区新宿五丁目 36 番 225　他			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	275.92 ㎡	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	970.38 ㎡	シングル・タイプ	38	95%
	構造・階数	鉄筋コンクリート造、１１階建	コンパクト・タイプ	1	5%
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	―	―
	建築時期	平成 21 年 2 月 23 日	ラージ・タイプ	―	―
	確認検査機関	株式会社都市居住評価センター	その他住戸部分	―	―
	設計者	株式会社Ｓ＆Ｄ建築設計	その他	―	―
	構造設計者	有限会社祥設計	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
	工事施工者	工新建設株式会社	PM 会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
前所有者		―	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	
現所有者		野村不動産株式会社	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	750 百万円	価格時点	平成 21 年 3 月 2 日
直接還元価格	757 百万円	直接還元利回り	5.5%
DCF 価格	743 百万円	割引率	5.3%
積算価格	742 百万円	最終還元利回り	5.7%

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	54,214
賃貸料収入	50,856
その他収入	3,358
(B) 有効総収益　小計	54,142
空室等損失相当額	72
貸倒損失相当額	0
(C) 賃貸事業費用　小計	11,663
維持管理費	3,835
水道光熱費	998
管理委託費	1,645
公租公課	3,351
損害保険料	113
賃貸募集経費	1,001
修繕費(原状回復費含む)	621
その他経費	99
(D) 賃貸事業損益 ＝(B)－(C)	42,479
(E) 一時金の運用益	0
(F) 資本的支出	842
(G) 正味純利益 ＝(D)＋(E)－(F)	41,637

賃貸借の状況　（平成 21 年 3 月 19 日予定）

テナント総数	1
賃貸可能戸数	39 戸
賃貸戸数	39 戸
賃貸可能面積	818.74 ㎡
賃貸面積	818.74 ㎡
月額賃料(共益費含む)	4,238 千円
敷金・保証金等	8,476 千円
稼働率(面積ベース)	100%

建物状況書類調査報告書の概要

調査会社	日本ERI株式会社
調査時点	平成 21 年 3 月 5 日
緊急修繕費	―
短期修繕費(1 年以内)	―
長期修繕費(12 年間)	13,740 千円
建物再調達価格	294,000 千円

地震 PML 評価報告書の概要

予想損失率	8.17%

担保設定の有無

なし

特記事項

該当事項はありません

[上記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、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、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、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、本書の日付現在、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、本書の日付現在、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、本書の日付現在、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」欄には本書の日付現在、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、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、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

商号	野村不動産株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿一丁目２６番２号
代表者	取締役社長　鈴木　弘久
資本の額	2,000,000 千円
大株主	野村不動産ホールディングス株式会社
主な事業の内容	不動産業
本投資法人又は資産運用会社との関係	なし

5.　物件取得者等の状況

物件所有者等の状況		現所有者	前所有者
	会社名・氏名	野村不動産株式会社	―
	特別な利害関係にある者との関係	特別な利害関係にあるもの以外	―
	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	―	―

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野村不動産株式会社は、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。）に該当しません。

（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. 耐震性等に関する事項

本物件は、平成 19 年 6 月に施行された建築基準法の改正に基づき、指定構造計算適合性判定機関である財団法人住宅金融普及協会により、構造計算適合性判定の通知を受けております。

8. 媒介の概要

上記取得予定物件につき、本投資法人は、媒介者の起用はしておりません。

9.　今後の見通し

平成 21 年 6 月期（平成 21 年 1 月 1 日～平成 21 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

新宿レジデンス

（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	5.7
P-2	アルティス島津山	東京都品川区	2,860	3.3
P-3	アルティス中目黒	東京都目黒区	1,730	2.0
P-4	アパートメンツ弦巻	東京都世田谷区	1,229	1.4
P-5	クレストコート麻布十番	東京都港区	1,987	2.3
P-6	アルティス渋谷代官山	東京都渋谷区	1,690	2.0
P-7	アルティス池尻大橋	東京都世田谷区	1,230	1.4
P-9	アルティス下落合	東京都新宿区	1,450	1.7
P-10	スペーシア九段下	東京都千代田区	2,270	2.6
P-12	アルティス幡ヶ谷	東京都渋谷区	1,130	1.3
P-13	フェルトベルク	東京都品川区	1,563	1.8
P-14	アルティス都立大学	東京都目黒区	643	0.7
P-15	アルティス桜上水	東京都世田谷区	1,120	1.3
P-16	アルティス北品川	東京都品川区	2,720	3.2
P-17	プレイアデ代々木の杜	東京都渋谷区	732	0.8
P-18	新宿レジデンス	東京都新宿区	750	0.9
都心主要７区　計			28,034	32.5
C-1	アルティス三越前	東京都中央区	1,920	2.2
C-2	アルティス蒲田	東京都大田区	2,640	3.1
C-3	アルティス池袋	東京都豊島区	1,520	1.8
C-5	アルティス本郷	東京都文京区	1,680	1.9
C-6	アルティス浅草橋	東京都台東区	1,060	1.2
C-7	メゾンエクレーレ江古田	東京都練馬区	953	1.1
C-8	アルティス上野御徒町	東京都台東区	3,160	3.7
C-9	アルティス文京本郷	東京都文京区	1,623	1.9
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	6.1
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	3.7
C-14	アルティス大森東	東京都大田区	1,980	2.3
C-15	レジデンス大山	東京都板橋区	1,490	1.7
C-16	アルティス錦糸町	東京都墨田区	4,200	4.9
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	38.6
S-1	日吉台学生ハイツ	神奈川県横浜市	3,420	4.0
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	0.6
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	2.2
S-6	ベルセーヌ南生田	神奈川県川崎市	1,050	1.2
S-7	プレイアデ調布	東京都調布市	1,143	1.3
S-8	プレイアデ国立	東京都国立市	635	0.7
S-9	プレイアデ川崎元木	神奈川県川崎市	668	0.8
S-10	プレイアデ国領	東京都調布市	930	1.1
S-11	和光学生ハイツ	埼玉県和光市	675	0.8
首都圏　計			12,857	14.9
R-2	ロイヤル西本町	大阪府大阪市	560	0.6
R-3	イトーピア京都学生会館	京都府京都市	1,671	1.9
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	1.5
R-8	グランドコート亀山	三重県亀山市	1,610	1.9
R-9	Ｚｅｕｓ緑地ＰＲＥＭＩＵＭ	大阪府豊中市	979	1.1
R-10	ＧＲＡＳＳ　ＨＯＰＰＥＲ	大阪府大阪市	1,330	1.5
R-11	アルティス神戸ポートアイランド	兵庫県神戸市	3,740	4.3
政令指定都市及びこれに準ずる都市　計			12,007	13.9
合計			86,186	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。