

平成 18 年 3 月 30 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)
問 合 せ 先
ADインベストメント・マネジメント株式会社
経営管理部長 松 崎 寛
TEL. 03-5216-1871 (代表)

資産の取得完了及び資金の借入れに関するお知らせ

日吉台学生ハイツ

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、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（交付目論見書）（平成 17 年 10 月）（以下「目論見書」といいます。）に記載の第 1 期中取得予定資産 2 物件のうち、日吉台学生ハイツ（以下「本物件」といいます。）に係る不動産信託受益権の取得を本日付で完了しましたので、お知らせいたします。

また、当該不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当することを目的として、資金の借入れに関しましても、下記の通り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

	物件名称	取得価格（注） （百万円）
◆S-1	日吉台学生ハイツ	3,420

(注) ◆は、運営型賃貸住宅であることを示しています。

取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を除きます。

上記物件の詳細につきましては、参考資料 1～4 及び目論見書をご参照下さい。

2. 資金の借入れの概要

平成 17 年 11 月 22 日付「資金の借入に関するお知らせ」の 2. (3)タームローン（期間 5 年 変動金利）にて 35 億円を借り入れることに決定いたしました。借入金に関する詳細につきましては、上記プレスリリース、平成 18 年 2 月 22 日付「資金の借入れ（金利決定）に関するお知らせ」をご参照下さい。

①借 入 金 額：35 億円

②借 入 日：平成 18 年 3 月 30 日

利率等の諸条件につきましては、参考資料 6 をご参照下さい。

3. 投資基準及び運用方針

① 容認取引

本物件は、本投資法人の目論見書記載の(1)投資方針④投資基準のうち、(ロ)取得基準 a. 築年数（原則、取得時において15年以内）に適合しない不動産であり、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は、運用ガイドラインに定める容認取引として所要の手続を経て投資するものです。

② 耐震性

本物件は、平成14年4月12日付で横浜市長より建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下、耐震改修促進法※）第5条第3項の規定に基づく認定を受けた耐震改修計画に従った耐震改修工事を戸田建設株式会社一級建築士事務所による設計・工事監理の下で実施済みであり、現状は新耐震基準に準ずる耐震性を有しております。なお当該耐震改修工事を施工した戸田建設株式会社より、耐震改修工事を適正に施工したこと並びに耐震改修工事に瑕疵が発見された場合は、同社が当該瑕疵を是正する旨の確約を得ています。

また、本物件は、横浜市での認定を受けた耐震改修計画に基づき改修工事を実施していることから、新耐震基準に準ずる耐震性を有していると判断できる為、第三者機関による構造計算書の検証は行っておりません。

※ 耐震改修促進法とは・・・

昭和56年の新耐震設計法の導入以前に作られた建築物のうち、不特定多数が利用する特定建築物（3階建て以上、床面積1,000㎡以上の特定の用途の建物）などの所有者に対して、耐震診断をしたうえで必要な耐震補強をする努力義務を課した法律。平成7年12月25日施行。耐震改修を行おうとするものは、耐震改修計画の内容が耐震改修促進法の基準に適合しているかにつき所管行政庁に対し認定を申請することができる。

③ 遵法性

前所有者において建築基準法上の瑕疵を治癒するための是正工事を実施済みであり、遵法性に関わる問題はありません。ただし、建築基準法の法改正及び都市計画の変更等により、本建物において現行基準に適合していない箇所がある為、いわゆる既存不適格建築物となっています。既存不適格建築物は、将来一定規模を超える増・改築を行なう場合には、建物全体を現行基準に適合させる必要がありますが、現状の状態で使用することが認められています。

④ 隣地との境界確認

目論見書作成時点において未了であった隣地との境界確認については、問題なく完了しています。

⑤ アスベスト

平成 18 年 3 月 24 日調査時点での清水建設株式会社作成の建物状況調査報告書において、「アスベストを含む吹付耐火被覆等は使用されていない。したがってアスベストに関する問題はない。」旨報告を受けています。

⑥ 投資判断及び運用方針

本物件は、本投資法人の目論見書の(1)投資方針③ポートフォリオ構築方針に定める運営型賃貸住宅であり、住戸タイプは全住戸ドミトリー・タイプに属します。上記物件は東急東横線「日吉」駅徒歩 4 分という立地、及びそのユニークな施設・運営から、将来に亘って学生会館としての競争力を維持すると予想され、実績と信用力のある伊藤忠コムネット株式会社の一括借上げ（賃料保証型）によるオペレーションにより、本投資法人に中長期的な投資メリットをもたらすと判断しています（参考資料 4 をご参照下さい。）。

具体的には、保証賃料が近隣相場並み（3,370 円/㎡）であること、建物管理費、水道光熱費及び入居者の入れ替えに伴う修繕費（原状回復費）が伊藤忠コムネット株式会社の負担となっていることから、比較的高水準の収益が安定的に確保できます。また、計画修繕工事については、大規模な改修工事の必要に迫られていないことから、当面は定常的な建築・設備関連の修繕・更新工事を実施することで、入居者の満足度向上に努める方針です。

なお、現在のところ第 2 期において、外壁改修工事及び昇降機設備工事で 38 百万円の資本的支出を計画していますが、当該支出による第 2 期の運用状況の見通しに変更はありません。

以上の理由から、本投資法人は短期売却を予定せず、中長期的な運用を前提として上記物件を取得します。

⑦ 取得価格

本物件は、鑑定評価額 3,446 百万円に対し、3,420 百万円にて取得しましたが、本物件の評価の参考として以下のシミュレーション結果を得ております。

容積対象面積を現行の法規上ほぼ上限の 9,247.85 ㎡（容積率 199.44%）とする共同住宅を想定し、分譲マンションの近隣相場を基に、本物件の土地の分譲マンション事業用地としての収支シミュレーションを行った結果、本物件の土地評価額は上記取得額と同水準となりました。

4. 取得資産にかかる資産運用会社の利害関係について

本投資法人は、本物件について、伊藤忠コムネット株式会社に、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いたしました。

伊藤忠コムネット株式会社は、伊藤忠商事株式会社の子会社であり、ADインベストメント・マネジメント株式会社が、その内部規程である利害関係者との取引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む。）に該当します。そのため、建物賃貸借兼管理運営業務委託契約の締結に関しては、当該内部規程に従い、所要の手続を経ています。

以上

<添付資料>

- ・ 参考資料 1 取得資産（個別信託不動産）の概要
- ・ 参考資料 2 不動産鑑定評価書の概要
- ・ 参考資料 3 外観写真
- ・ 参考資料 4 日吉台学生ハイツの入居状況
- ・ 参考資料 5 本物件取得後のポートフォリオ
- ・ 参考資料 6 本件借入実行後の借入残高の状況

* 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) 取得資産(個別信託不動産)の概要

◆S-1: 日吉台学生ハイツ

特定資産の種類		信託受益権			
物件特性					
東急東横線「日吉」駅徒歩4分に位置し、都心及び横浜方面へのアクセスが優れる一方、2006年の横浜環状鉄道開通及び2007年の東急目黒線延伸が予定されており、「日吉」駅は各路線のターミナル駅となります。建物は、地上8階、地下1階の運営型賃貸住宅で、伊藤忠コムネット株式会社が長年の運営管理を行って来ました。隣接する慶應義塾大学を中心に、多くの大学通学者からの安定した需要があり、今後も継続して需要が見込まれます。					
物件概要					
所在地	住居表示	神奈川県横浜市港北区箕輪町一丁目1番			
	地番	神奈川県横浜市港北区箕輪町一丁目13番1 他			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準住居地域、第1種低層住居専用地域	
	面積	4,706.63 m ²	容積率/建ぺい率	200% / 60%、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	15,801.61 m ²	シングル・タイプ	—	—
	構造・階数	RC、9階建地下1階付	コンパクト・タイプ	—	—
	用途	寄宿舎	ファミリー・タイプ	—	—
	建築時期	昭和44年3月31日	ラージ・タイプ	—	—
	確認検査機関	横浜市	その他住戸部分	920	100%
	設計者	株式会社岡建築設計事務所	その他	—	—
	構造設計者	株式会社岡建築設計事務所	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
工事施工者	戸田建設株式会社	PM会社	伊藤忠コムネット株式会社		
前々所有者	伊藤忠不動産株式会社	マスターリース会社	伊藤忠コムネット株式会社		
前所有者	イトーピア・アセットホールディングス株式会社	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	株式会社中央不動産鑑定所				
鑑定評価額	3,446百万円	価格時点	平成17年9月1日		
直接還元価格	3,434百万円	直接還元利回り	7.8%		
DCF価格	3,446百万円	割引率	7.5%		
積算価格	2,782百万円	最終還元利回り	8.3%		
過年度の収支状況 (金額単位: 千円)			賃貸借の状況 (平成18年3月30日現在)		
運用期間	自平成15年8月1日 至平成16年7月31日	自平成16年8月1日 至平成17年7月31日	テナント総数	1	
(A) 賃貸事業収益 小計	366,000	365,400	賃貸可能戸数	920	
賃貸料収入	366,000	365,400	賃貸戸数	920	
その他収入	—	—	賃貸可能面積	8,552.00 m ²	
(B) 賃貸事業費用 小計	111,425	100,619	賃貸面積	8,552.00 m ²	
維持管理費	99,278	84,663	月額賃料(共益費含む)	28,892千円	
水道光熱費	—	—	敷金・保証金等	—	
管理委託費	—	—	建物状況調査報告書の概要		
公租公課	9,641	12,760	調査会社	清水建設株式会社	
損害保険料	1,123	887	調査時点	平成18年3月24日	
賃貸募集経費	—	—	緊急修繕費	—	
その他経費	1,382	2,308	短期修繕費(1年以内)	—	
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	254,574	264,780	長期修繕費(12年間)	666,863千円	
(D) 資本的支出	3,714	750	建物再調達価格	4,246,700千円	
(E) NCF = (C) - (D)	250,859	264,030	地震PML評価報告書の概要		
稼働率 (面積ベース)	100.0%	100.0%	予想損失率	19.60%	
特記事項					
1. 本書記載の「過年度の収支状況」は、建築基準法上の瑕疵を治癒するために所定の手続きを経た是正工事以前の、平成17年7月31日時点(賃貸可能戸数970戸、賃貸可能面積9,034.00 m ²)のものであり、現在の状況とは異なります。					
2. 信託建物は、平成14年4月12日付で横浜市長より建築物の耐震改修の促進に関する法律第5条第3項の規定に基づく認定を受けた耐震改修計画に従った耐震改修が行われています。					
3. 託建物の東館地下1階の電気室には、PCB絶縁油入りの高圧コンデンサーが適法に保管されています。					

◆S-1 : 日吉台学生ハイツ

不動産鑑定評価書の概要	
不動産鑑定会社	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	平成 17 年 9 月 1 日
鑑定評価額	3,446 百万円
直接還元価格	3,434 百万円
直接還元利回り	7.8%
DCF 価格	3,446 百万円
割引率	7.5%
最終還元利回り	8.3%
積算価格	2,782 百万円
直接還元法による収益価格 (金額単位 : 千円)	
査定項目	査定値
(A) 有効総収益 小計	338,664
賃貸料収入 (賃料保証型を前提)	338,664
その他収入	0
(B) 賃貸事業費用 小計	13,146
維持管理費	0
水道光熱費	0
管理委託費	0
公租公課	12,286
損害保険料	860
賃貸手数料、更新手数料	0
その他経費	0
(C) 賃貸純収益 = (A) - (B)	325,518
(D) 一時金の運用益	0
(E) 資本的支出	57,687
(F) 正味純利益 = (C)-(D)-(E)	267,831

(注) 賃料保証型を前提としているため、賃貸料収入等は一部の賃貸事業費用の支払を考慮した金額を記載しています。

(参考資料 3)

外観写真



(参考資料 4)

日吉台学生ハイツの入居状況

(1) 稼働率

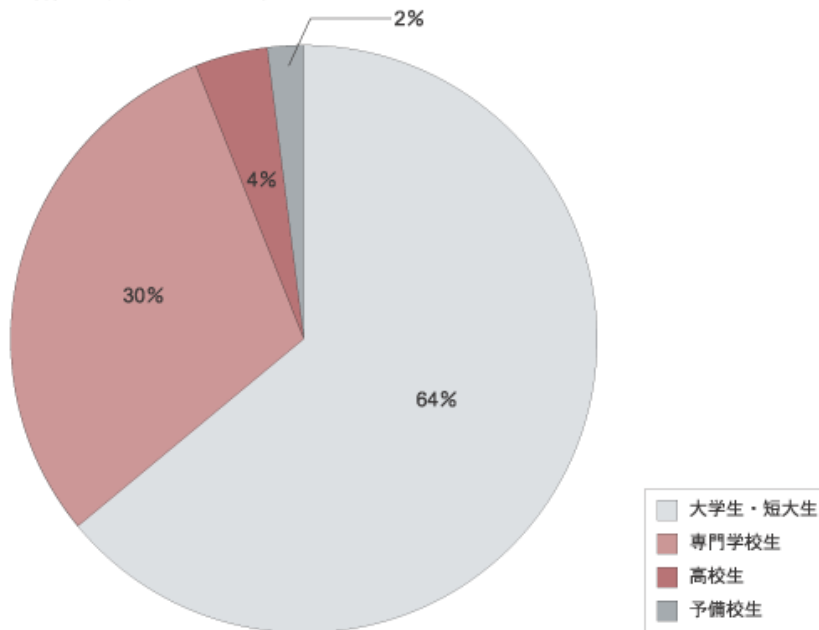
直近5年間の稼働率状況



上図稼働率は、戸数ベースです。

(2) 入居者内訳

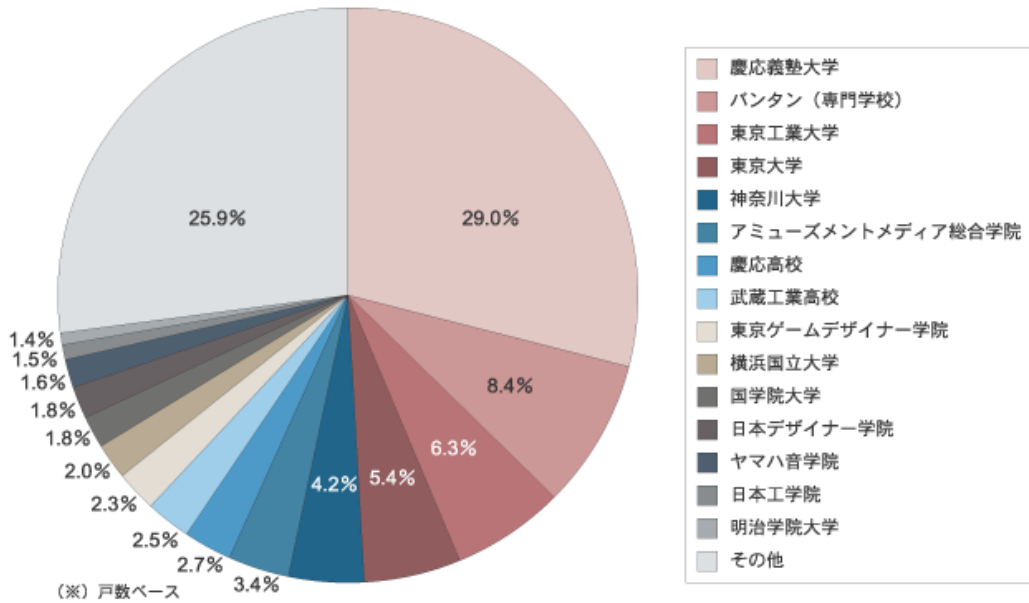
在館生の属性内訳 (2005/4/1時点)



(※) 戸数ベース

(3) 入居者の主な通学先

在館生の通学先内訳（2005/4/1時点）



(4) リーシング活動

リーシング活動は、大学学生課、大学生協、地方進学校、仲介業者等への直接営業が主体となりますが、中でも、伊藤忠コムネット(株)が毎年秋口から冬にかけて行う、本物件への入館実績校、及び主要大学の出身校を中心とした全国の進学校約 150～200 校に対する訪問営業（キャラバン隊営業）がリーシングの大きな特徴であり、30 年以上に亘る運営に基づき構築されてきた各校との友好的な関係が活かされています。また、ホームページ、雑誌掲載、大学新聞掲載等による間接営業も行っており、多種多岐に亘るリーシング活動を展開しています。

< 主な募集活動内容 >

- ① 大学学生課、大学生協に対する訪問営業
- ② 専門学校、予備校に対する訪問営業
- ③ 全国の地方進学校（約 150～200 校）に対する訪問営業
- ④ 学生専門仲介業者との提携
- ⑤ 地元不動産会社への紹介
- ⑥ 自社ホームページへの掲載
- ⑦ 関連雑誌、大学新聞等への掲載
- ⑧ ダイレクトメールの送付
- ⑨ 各大学におけるパンフレット配布
- ⑩ 説明会の開催

物件番号	物件名称	所在地 (注 1)	取得価格 (百万円) (注 2)	投資比率 (%) (注 2)
P-1	アルティスコート赤坂桜町	東京都港区	4,930	10.0
P-2	アルティスコート島津山	東京都品川区	2,860	5.8
P-3	アルティスコート中目黒	東京都目黒区	1,730	3.5
P-4	アパートメンツ弦巻	東京都世田谷区	1,229	2.5
P-5	クレストコート麻布十番	東京都港区	1,987	4.0
P-6	アルティスコート渋谷代官山	東京都渋谷区	1,690	3.4
P-7	アルティスコート池尻大橋	東京都世田谷区	1,230	2.5
P-8	スペース新宿	東京都新宿区	3,120	6.3
P-9	アルティスコート下落合	東京都新宿区	1,450	2.9
P-10	スペース九段下	東京都千代田区	2,270	4.6
P-11	チェスターハウス九段下	東京都千代田区	865	1.8
P-12	アルティスコート幡ヶ谷	東京都渋谷区	1,130	2.3
都心主要 7 区 計			24,491	
C-1	アルティスコート三越前	東京都中央区	1,920	3.9
C-2	アルティスコート蒲田	東京都大田区	2,640	5.4
C-3	アルティスコート池袋	東京都豊島区	1,520	3.1
C-4	アルティスコート京橋	東京都中央区	1,050	2.1
C-5	アルティスコート本郷	東京都文京区	1,680	3.4
C-6	アルティスコート浅草橋	東京都台東区	1,060	2.2
C-7	メゾンエクレーレ江古田	東京都練馬区	953	1.9
C-8	アルティスコート上野御徒町	東京都台東区	3,160	6.4
C-9	アルティスコート文京本郷	東京都文京区	1,623	3.3
都心部 計			15,607	
◆S-1	日吉台学生ハイツ	神奈川県横浜市	3,420	7.0
S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	770	1.6
首都圏 計			4,190	
R-1	ピアレージュ F	大阪府大阪市	610	1.2
R-2	ロイヤル西本町	大阪府大阪市	560	1.1
R-3	イトピア京都学生会館	京都府京都市	1,671	3.4
R-4	ジェイド博多	福岡県福岡市	602	1.2
R-5	マインズ博多駅東	福岡県福岡市	602	1.2
R-6	オ・ドミール南郷街	北海道札幌市	827	1.7
政令指定都市及びこれに準ずる都市 計			4,872	
合計			49,162	100.0

(注 1) 所在地は、登記簿上の表示に基づき記載しています。

(注 2) 取得価格には税金は含まず、百万円未満は切り捨てています。

(注 3) 投資比率は、取得価格の合計に対する各取得資産の取得価格の割合を記載しており、小数点第 2 位以下を四捨五入しています。

(注 4) 物件番号が、網掛けなしで黒字の物件は、取得予定物件です。

(注 5) ◆は、運営型賃貸住宅であることを示しています。

区分	借入先	借入残高 (億円) (注 1)	金利 (%) (注 2)	借入日	返済期限	返済方法	摘要
極度 ローン	住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行	17	0.46 (注 3)	平成 18 年 3 月 1 日	平成 18 年 11 月 21 日	期限一括	無担保 無保証
短期借入残高 小計		17					
区分	借入先	借入残高 (億円) (注 1)	金利 (%) (注 2)	借入日	返済期限	返済方法	摘要
3 年 変動	株式会社あおぞら銀行 住友信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 株式会社八十二銀行 株式会社大分銀行	50	0.51 (注 4)	平成 17 年 11 月 25 日	平成 20 年 11 月 25 日	期限一括	無担保 無保証
4 年 固定	住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行	62	1.25 (注 5)	平成 17 年 11 月 25 日	平成 21 年 11 月 25 日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行 三菱 UFJ 信託銀行	8	1.66 (注 6)	平成 18 年 3 月 20 日			
5 年 固定	住友信託銀行株式会社 株式会社あおぞら銀行	59	1.48 (注 7)	平成 17 年 11 月 25 日	平成 22 年 11 月 25 日	期限一括	無担保 無保証
	株式会社みずほコーポレート銀行 株式会社三井住友銀行	57	1.61 (注 8)	平成 18 年 3 月 20 日 平成 18 年 3 月 30 日			
長期借入残高 小計		236					
合計		253					

(注 1) 資金使途は、いずれも不動産信託受益権の取得資金及び関連費用に充当する予定です。

小数点以下を切り捨てて表示しております。

(注 2) 小数点第 3 位以下を四捨五入した年率で表示しております。

(注 3) 平成 18 年 3 月 1 日～平成 18 年 5 月 24 日の借入金利を記載しております。

(注 4) 平成 18 年 2 月 24 日～平成 18 年 5 月 24 日の借入金利を記載しております。

(注 5) 固定金利とするための金利スワップ契約に基づく実質的な固定の借入金利を記載しております。

平成 18 年 2 月 24 日～平成 18 年 5 月 24 日の借入契約に基づく変動金利は 0.56%になります。

(注 6) 固定金利とするための金利スワップ契約に基づく実質的な固定の借入金利を記載しております。

平成 18 年 3 月 20 日～平成 18 年 5 月 24 日の借入契約に基づく変動金利は 0.56%になります。

(注 7) 固定金利とするための金利スワップ契約に基づく実質的な固定の借入金利を記載しております。

平成 18 年 2 月 24 日～平成 18 年 5 月 24 日の借入契約に基づく変動金利は 0.61%になります。

(注 8) 固定金利とするための金利スワップ契約に基づく平成 18 年 3 月 31 日以降の実質的な固定の借入金利を記載しております。

借入残高のうち 22 億円については、平成 18 年 3 月 20 日～平成 18 年 5 月 24 日の借入契約に基づく変動金利は 0.61%に、
本件の 35 億円については、平成 18 年 3 月 30 日～平成 18 年 5 月 24 日の借入契約に基づく変動金利は 0.61%になります。