平成 20 年 3 月 21 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　経営管理部長　今　村　利　之
TEL. 03-5216-1871（代表）

# 資産の取得完了に関するお知らせ【アルティス錦糸町】

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、平成 19 年 8 月 20 日付「資産の取得に関するお知らせ」で公表いたしました「アルティス錦糸町」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。

記

1.　取得の概要

| 物件番号 | 物件名称 | 取得価格(注) |
|---|---|---|
| C-16 | アルティス錦糸町 | 4,200 百万円 |

(注)取得諸経費、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。

2.　その他

本取得資産の詳細は平成 19 年 8 月 20 日付「資産の取得に関するお知らせ」の「３．取得予定資産の概要、（２）アルティス錦糸町」において公表しておりますが、その後本物件にかかる建物が竣工したため、竣工後の内容について別紙の通り改めてお知らせいたします。

以　上

〈添付資料〉

・参考資料　１．　取得資産の概要
・参考資料　２．　物件写真

＊ 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

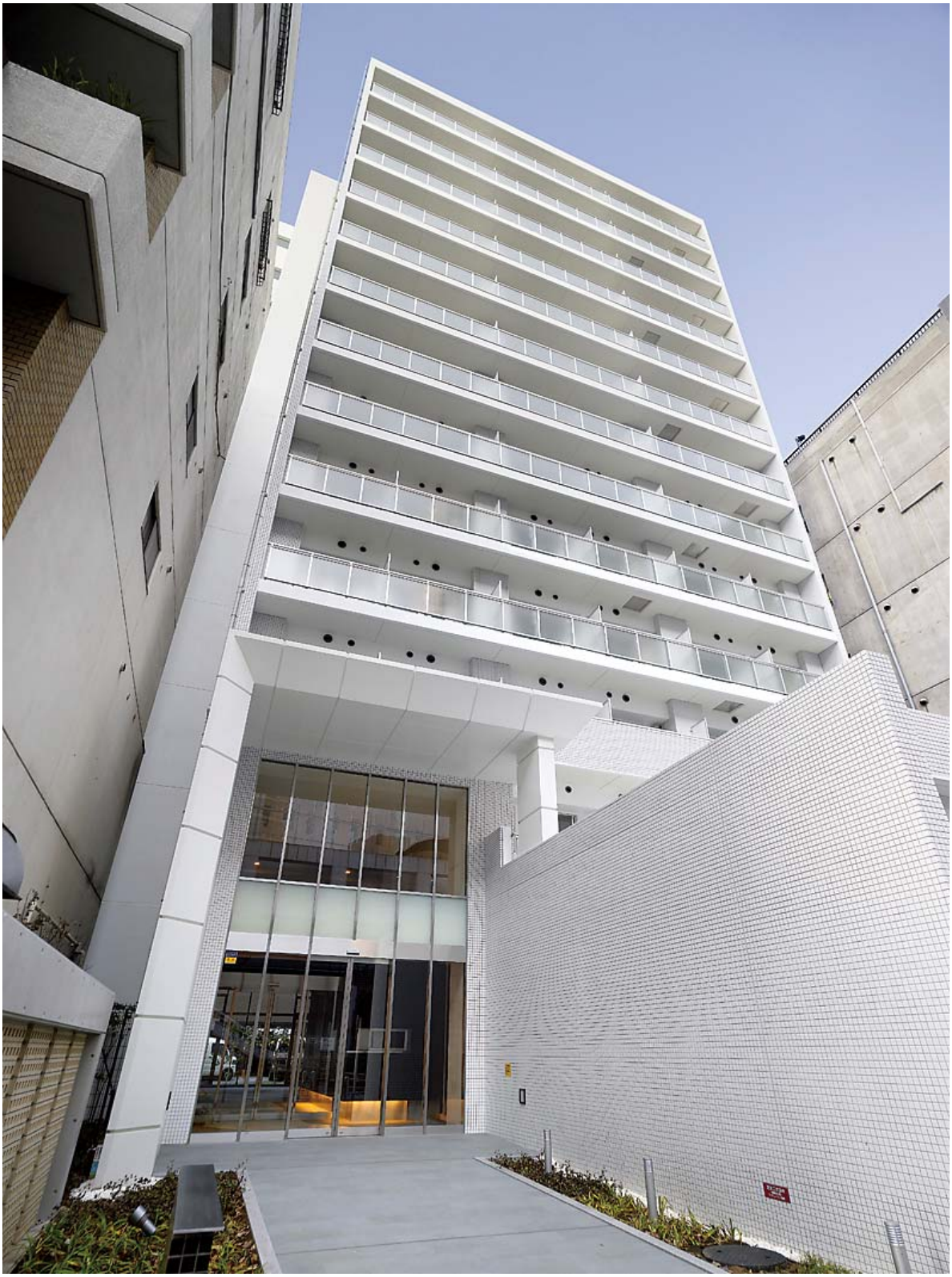
参考資料　1．取得資産の概要

| 特定資産の種類 | 信託受益権 | 取得予定時期 | 平成 20 年 3 月 21 日 | 取得金額 | 4,200 百万円 |
|---|---|---|---|---|---|
| **物件特性** | | | | | |
| JR 総武線、東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅徒歩 5 分に位置し、主に再開発事業による商業施設や中高層ビル、マンション等が混在する地域に立地しています。周辺には飲食店や店舗が充実し生活利便性にも優れています。同駅は 3 路線利用可能なことからも、主要ビジネス街へのアクセスに優れ、1K タイプを中心とした間取り構成からも、職住近接を求める単身者を中心とした都心勤務者の需要が見込まれます。 | | | | | |
| **物件概要** | | | | | |
| 所在地 | 住居表示 | 東京都墨田区錦糸一丁目 5 番16 | | | |
| | 地番 | 東京都墨田区錦糸一丁目 5 番 1　他 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 用途地域 | ①商業地域　②近隣商業地域 | |
| | 面積 | 997.62 ㎡ | 容積率 ／ 建ぺい率 | ①500%/80%　②400%/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 | 5,622.99 ㎡ | シングル・タイプ | 108 | 51% |
| | 構造・階数 | RC、13 階建 | コンパクト・タイプ | 48 | 44% |
| | 用途 | 共同住宅 | ファミリー・タイプ | — | — |
| | 建築時期 | 平成 19 年 11 月 13 日 | ラージ・タイプ | — | — |
| | 確認検査機関 | ハウスプラス住宅保証株式会社 | その他住戸部分 | — | — |
| | 設計者 | 安藤建設株式会社一級建築士事務所 | その他 | 1 | 5% |
| | 構造設計者 | 安藤建設株式会社一級建築士事務所 | 信託受託者 | 住友信託銀行株式会社 | |
| | 工事施工者 | 安藤建設株式会社 | PM 会社 | 株式会社長谷工ライブネット | |
| 前所有者 | | ヤバネスポーツ株式会社 | 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 | |
| 現所有者 | | 伊藤忠都市開発株式会社<br>センチュリー・リーシング・システム株式会社 | 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 | 4,270 百万円 | 価格時点 | 平成 20 年 3 月 1 日 |
| 直接還元価格 | 4,310 百万円 | 直接還元利回り | 4.8% |
| DCF 価格 | 4,220 百万円 | 割引率 | 4.6% |
| 積算価格 | 3,840百万円 | 最終還元利回り | 5.0% |

| **直接還元価格算出の前提収支**　（金額単位 ： 千円） | | | **賃貸借の状況**（平成 20 年 1 月 31 日現在） | |
|---|---|---|---|---|
| 査定項目 | | 査定値 | テナント総数 | 1 |
| (A) 潜在総収益　小計 | | 262,945 | 賃貸可能戸数 | 157 戸 |
| | 賃貸料収入 | 245,266 | 賃貸戸数 | 84 戸 |
| | その他収入 | 17,679 | 賃貸可能面積 | 4,326.80 ㎡ |
| (B) 有効総収益　小計 | | 250,661 | 賃貸面積 | 2,213.86 ㎡ |
| | 空室等損失相当額 | 12,284 | 月額賃料（共益費含む） | 10,886 千円 |
| | 貸倒損失相当額 | 0 | 敷金・保証金等 | 31,127 千円 |
| (C) 賃貸事業費用　小計 | | 39,547 | 稼働率（面積ベース） | 51.2% |
| | 維持管理費 | 5,021 | **建物状況調査報告書の概要** | |
| | 水道光熱費 | 1,838 | 調査会社 | 日本 ERI 株式会社 |
| | 管理委託費 | 9,196 | 調査時点 | 平成 20 年 3 月 10 日 |
| | 公租公課 | 12,030 | 緊急修繕費 | ― |
| | 損害保険料 | 379 | 短期修繕費（1 年以内） | ― |
| | 賃貸募集経費 | 7,369 | 長期修繕費（12 年間） | 72,640 千円 |
| | 修繕費（原状回復費含む） | 3,474 | 建物再調達価格 | 1,146,000 千円 |
| | その他経費 | 240 | **地震 PML 評価報告書の概要** | |
| (D) 賃貸事業損益 ＝(B)－(C) | | 211,114 | 予想損失率 | 11.32% |
| (E) 一時金の運用益 | | 0 | **担保設定の有無** | |
| (F) 資本的支出 | | 4,447 | なし | |
| (G) 正味純利益 ＝(D)＋(E)－(F) | | 206,667 | | |

| **特記事項** |
|---|
| 該当事項はありません。 |

※下線は変更部分を示します。

参考資料　2．物件写真