

各 位

不動産投信発行者名

東京都千代田区神田錦町三丁目 26 番地

アドバンス・レジデンス投資法人

代表者名 執行役員

高 坂 健 司

(コード番号：3269)

資産運用会社名

東京都千代田区神田錦町三丁目 26 番地

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

高 坂 健 司

問合せ先 取締役経営管理部長

福 沢 達 也

TEL. 03-3518-0480 (代表)

資産の取得に関するお知らせ《レジディア荻窪・レジディア京町堀》

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、成長戦略の一環として、国内不動産の取得(以下「本取得」といいます。)につき下記の通り決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の理由

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、全国及び全住戸タイプへの分散投資による資産規模の成長と安定的収益の確保を実現するポートフォリオ構築を図るため、下記資産の取得を決定しました。

なお、本投資法人は取得に際し、以下の特性を評価しました。

C-56 レジディア荻窪

- ・JR中央線・東京メトロ丸ノ内線「荻窪」駅まで徒歩約5分に位置し、同駅から「新宿」駅まで約10分、「東京」駅まで約27分とビジネスエリアへの交通アクセスに優れていること。
- ・周辺街区にはコンビニエンスストアやスーパーマーケット等の日用品店舗・郵便局・区役所(出張所)等の生活利便施設が整っていること。
- ・本物件の住戸プランは1Kであり、交通アクセスの良さや閑静な住宅街に立地していることから、都内へ通勤する単身者層の賃貸需要が見込めること。

R-40 レジディア京町堀

- ・大阪市営地下鉄四つ橋線「肥後橋」駅まで徒歩約9分に位置し、同駅から「本町」駅へ約2分、「西梅田」駅へ約2分とビジネスエリアへの交通アクセスに優れていること。
- ・周辺街区にはコンビニエンスストア等の日用品店舗・郵便局・病院等の生活利便施設が整っている他、南へ徒歩約3分に位置する「鞆公園」周辺にはカフェ・レストラン等も出店しており、生活利便性と良好な住環境を兼ね備えていること。
- ・本物件の住戸プランは1K及び1DKとなっており、大阪市中心部へ通勤する単身者の賃貸需要が見込めること。

2. 取得の概要

	取得予定資産の名称 (注1)	取得予定資産の種類	取得予定価格 (百万円)(注2)
C-56	レジディア荻窪 (カメリアコート荻窪)	不動産	1,710
R-40	レジディア京町堀 (So-Bee 京町堀)	不動産	1,000

(注1) 本投資法人は、上記資産の物件名称を変更する予定のため、変更後の名称を記載し、括弧内に本日現在の名称を記載しています。

(注2) 取得予定価格は、当該不動産等の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書に記載された不動産等の売買代金)を記載しています。

C-56) レジディア荻窪

物件の名称	レジディア荻窪
取得予定資産	不動産
取得予定価格	1,710百万円
売主	非開示
契約締結予定日	平成23年9月29日
取得予定日	平成23年9月29日
取得資金(予定)	借入れ又は自己資金による。
決済方法	引渡時全額支払

R-40) レジディア京町堀

物件の名称	レジディア京町堀
取得予定資産	不動産
取得予定価格	1,000百万円
売主	非開示
契約締結予定日	平成23年9月27日
取得予定日	平成23年9月30日
取得資金(予定)	借入れ又は自己資金による。
決済方法	引渡時全額支払

3. 取得予定資産の内容

C-56) レジディア荻窪

特定資産の種類	不動産	取得予定日	平成23年9月29日	取得予定価格	1,710百万円
物件概要					
所在地	住居表示	東京都杉並区荻窪五丁目9番7号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域	
	面積	1,348.22㎡	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	
	延床面積	3,181.96㎡	シングル・タイプ	101	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	コンパクト・タイプ	-	
	用途	共同住宅 車庫	ファミリー・タイプ	-	
	建築時期	平成15年3月	ラージ・タイプ	-	
	確認検査機関	日本イーアールアイ株式会社	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	松井建設株式会社	その他	-	
	構造設計者	松井建設株式会社	信託受託者	-	
工事施工者	松井建設株式会社	PM会社	NSコーポレーション株式会社(予定)		
前所有者	非開示	マスターリース会社	NSコーポレーション株式会社(予定)		
現所有者	非開示	マスターリース種別	バス・スルー型(予定)		

不動産鑑定評価書の概要			
不動産鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所	価格時点	平成23年9月1日
鑑定評価額	1,790百万円	直接還元利回り	5.1%
直接還元価格	1,810百万円	割引率	4.9%
DCF 価格	1,770百万円	最終還元利回り	5.3%
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23年8月31日時点)	
査定項目	査定値	テナント総数	100
(A) 潜在総収益 小計	125,532	賃貸可能戸数	101
賃貸料収入	119,547	賃貸戸数	100
その他収入	5,985	賃貸可能面積	2,830.20 m ²
(B) 有効総収益 小計	118,444	賃貸面積	2,799.40 m ²
空室等損失相当額	7,088	月額賃料 (共益費含む)	9,869千円
貸倒損失相当額	0	敷金・保証金等	18,148千円
(C) 賃貸事業費用 小計	23,442	稼働率 (面積ベース)	98.9%
維持管理費	5,774	建物状況調査報告書の概要	
水道光熱費	1,340	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
管理委託費	4,738	調査書年月日	平成23年9月9日
公租公課	6,487	緊急修繕費	-
損害保険料	519	短期修繕費 (1年以内)	-
賃貸募集経費	2,176	長期修繕費 (12年間)	45,595千円
修繕費 (原状回復費含む)	2,287	建物再調達価格	662百万円
その他経費	121	地震PML評価報告書の概要	
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)	95,002	予想損失率	8.45%
(E) 一時金の運用益	349	担保設定の有無	
(F) 資本的支出	2,940	予定無し	
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)	92,411		
特記事項			
該当事項はありません。			

R-40) レジディア京町堀

特定資産の種類	不動産	取得予定日	平成23年9月30日	取得予定価格	1,000百万円
物件概要					
所在地	住居表示	大阪府大阪市西区京町堀二丁目2番6号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	420.11 m ²	容積率 / 建ぺい率	800%/80%、400%/80%	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	2,971.89 m ²	シングル・タイプ	56	
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	コンパクト・タイプ	28	
	用途	共同住宅・駐車場	ファミリー・タイプ	-	
	建築時期	平成19年3月	ラージ・タイプ	-	
	確認検査機関	財団法人日本建築総合試験所	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	株式会社土橋建築設計事務所	その他	-	
	構造設計者	株式会社土橋建築設計事務所	信託受託者	-	
工事施工者	奥村組土木興業株式会社	PM会社	株式会社長谷工ライブネット (予定)		
前所有者	非開示	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット (予定)		
現所有者	非開示	マスターリース種別	パス・スルー型 (予定)		
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所	価格時点	平成23年9月1日		
鑑定評価額	1,100百万円	直接還元利回り	5.7%		
直接還元価格	1,100百万円	割引率	5.5%		
DCF 価格	1,090百万円	最終還元利回り	5.9%		
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23年8月31日時点)			
査定項目	査定値	テナント総数	84		
(A) 潜在総収益 小計	89,916	賃貸可能戸数	84		
賃貸料収入	83,052	賃貸戸数	84		
その他収入	6,864	賃貸可能面積	2,398.90 m ²		

(B) 有効総収益	小計	84,155	賃貸面積	2,398.90 m ²
	空室等損失相当額	5,761	月額賃料（共益費含む）	7,092 千円
	貸倒損失相当額	0	敷金・保証金等	10,608 千円
(C) 賃貸事業費用	小計	19,185	稼働率（面積ベース）	100%
	維持管理費	2,404	建物状況調査報告書の概要	
	水道光熱費	2,530	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
	管理委託費	2,424	調査書年月日	平成 23 年 9 月 9 日
	公租公課	6,070	緊急修繕費	—
	損害保険料	150	短期修繕費（1 年以内）	—
	賃貸募集経費	3,016	長期修繕費（12 年間）	36,988 千円
	修繕費（原状回復費含む）	2,231	建物再調達価格	629 百万円
	その他経費	360	地震 PML 評価報告書の概要	
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)		64,970	予想損失率	11.69%
(E) 一時金の運用益		145	担保設定の有無	
(F) 資本的支出		2,157	予定無し	
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)		62,958		
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) 「物件概要」欄に関する説明

- ・原則として、平成 23 年 9 月 1 日現在を基準としています。
- ・所在地の「住居表示」欄には、住居表示を記載しています。
- ・「所有形態」欄には、不動産に関して所有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、用途地域等に依り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、用途地域等に依り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、不動産の登記簿上の記載に基づいています。
- ・建物の「用途」欄には、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、本日現在、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、本日現在、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」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。

間取り	専有面積							
	～30 m ²	～40 m ²	～50 m ²	～60 m ²	～70 m ²	～80 m ²	～90 m ²	90 m ² 超
STUDIO	S	S	C	C	L	L	L	L
1BED	S	C	C	C	L	L	L	L
2BED		C	C	F	F	F	F	L
3BED			F	F	F	F	F	L
4BED					F	F	F	L

- S： シングル・タイプ 主に単身者向けの住戸
 C： コンパクト・タイプ 主に単身者及び小規模家族（2～3 人）向けの住戸
 F： ファミリー・タイプ 主にファミリー向けの住戸
 L： ラージ・タイプ 主に外国人向けの住戸

- STUDIO 1R、1K、STUDIO
 1BED 1DK、1LDK
 2BED 2DK、2LDK、1LDK+S 等
 3BED 3DK、3LDK、2LDK+S 等
 4BED 4DK、4LDK、3LDK+S 等及び居室が 5 以上あるもの
 ドミトリイ・タイプ 浴室や洗濯機置場が無く、物件内の共用施設（共同浴場・ランドリー等）の利用によって賄われる住戸

- ・「戸数」欄には、本日現在、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。

- ・「現所有者」欄には、取得予定資産である不動産を本日現在において保有する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不動産を現所有者に譲渡した者を記載しています。
 - ・「マスターリース会社」欄には、本日現在においてマスターリース契約を本投資法人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、本日現在を基準として、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、本日現在において不動産について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。
- (ロ) 「不動産鑑定評価書の概要」欄に関する説明
- ・「不動産鑑定評価書の概要」の各欄は、一般財団法人日本不動産研究所作成の不動産に係る不動産鑑定評価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。
- (ハ) 「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、不動産の不動産鑑定評価書に基づき記載しています。
- (ニ) 「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

C-56 レジディア荻窪

取得先は国内の一般事業会社ですが、先方の意向により、詳細については開示いたしません。なお、本投資法人又は資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当いたしません。

R-40 レジディア京町堀

取得先は国内の一般事業会社ですが、先方の意向により、詳細については開示いたしません。なお、本投資法人又は資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当いたしません。

5. 取得予定資産にかかる資産運用会社の利害関係について

本取得において、資産運用会社と特別な利害関係にある者との取引に該当する取引はありません。

6. 耐震性等に関する事項

取得予定資産については、構造計算書の妥当性につき第三者の調査を実施し、下記の通り構造計算書等に故意の改ざん、偽造等の不正は見受けられず、法律に準拠した構造計算が実施されたものと判断する調査結果を得ております。

対象物件) C-56 レジディア荻窪、R-40 レジディア京町堀

①調査会社

商号	株式会社ハイ国際コンサルタント
本店所在地	東京都港区高輪2丁目19番17号
代表者	代表取締役 加藤 信樹
資本の額	10百万円
大株主	加藤 信樹 他
主な事業の内容	土木、建築工事、建築設備工事に関する国内外の技術の紹介、斡旋、仲介及びコンサルタント業務、並びに建築物の調査・診断業務 国内外の土木、建築工事（含む内装工事）、建築設備工事に関する企画、設計、施工、監理及びコンサルティング業務並びにその斡旋

本投資法人及び資産運用会社との関係	なし
-------------------	----

- ②調査内容 構造計算書及び構造設計図の検証
 ③調査結果 建設時の施工が構造設計図に基づき適切に施工されていることを条件として、当該建物は構造計算書に記述されている内容によって、設計当時の建築基準法の耐震安全に関する要件を満足しているものと認められる。

7. 媒介の概要

C-56 レジディア荻窪

商号	三菱UFJ信託銀行株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
代表者	取締役社長 岡内欣也
資本金	324,279百万円
手数料	先方の意向により非開示
本投資法人又は資産運用会社との関係	なし

R-40 レジディア京町堀

商号	株式会社長谷工ライブネット
本店所在地	東京都港区芝二丁目31番19号
代表者	代表取締役 木下 寛
資本金	1,000百万円
手数料	先方の意向により非開示
本投資法人又は資産運用会社との関係	なし

8. 今後の見通し

平成24年1月期(平成23年8月1日～平成24年1月31日)及び平成24年7月期(平成24年2月1日～平成24年7月31日)の運用状況の予想に与える影響は軽微であり、変更はありません。

以 上

<添付資料>

・補足資料

- ①本プレスリリースにて開示致しました物件取得について
- ②合併後本日現在までの物件入替状況について
(合併後とは、平成22年3月1日以降をいいます。以下同じです。)

・参考資料

- ①取得予定資産の外観写真
- ②取得予定資産の地図

* 本資料の配布先 : 兜倶楽部、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>

(補足資料)

① 本プレスリリースにて開示致しました物件取得について

■本件取得物件について

物件名	築年数	鑑定NOI利回り (注)	取得理由
(C-56)レジディア荻窪	8.6年	5.6%	ポートフォリオ全体の実績NOI利回りより高い利回りが見込まれ、ポートフォリオの収益力強化に寄与すると判断。
(R-40)レジディア京町堀	4.6年	6.5%	

(注) 鑑定NOI利回り=取得資産の鑑定評価書上の年間NOI÷取得予定価格×100

② 合併後本日現在までの物件入替状況について

■合併後、本日現在までの物件入替状況

	取得資産(予定を含む)	譲渡資産
売買棟数	21 棟	36 棟
取得価格合計	35,264 百万円	39,388 百万円
売買代金合計(a)	35,264 百万円	33,996 百万円
鑑定評価額又は調査価格合計(b)	38,101 百万円	36,809 百万円(注1)
比率(a)÷(b)×100%	92.6 %	92.4 %
加重平均 NOI 利回り	6.2 %(注2)	4.9 %(注3)
加重平均築年数(注4)	3.0 年	9.9 年

(注1) 鑑定評価額又は調査価格は売却時点の直近の価格を採用しております。

(注2) 取得資産の加重平均NOI利回り=取得資産の鑑定評価書上の年間NOIの合計÷取得価格の合計×100

(注3) 譲渡資産の加重平均NOI利回り=譲渡時の直近期6ヶ月実績NOIの合計(年換算)÷取得価格の合計×100

(注4) 取得時点・売却時点の各物件の築年数を取得価格で加重平均しています。

■合併後、本日現在までの物件入替による住居タイプの増減(単位:戸)

	シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	ドミトリー	その他	合計
都心主要7区	△87	△155	△55	△66	0	3	△360
都心部	502	117	121	7	0	△2	745
首都圏	△80	△35	△72	0	91	△6	△102
政令指定都市等	302	△117	△141	△21	0	△15	△8
合計	637	△190	△147	△80	91	△20	291

■本件物件入替後のポートフォリオの状況

資産規模(取得価格)	3,418 億円
保有物件数	173 棟
保有賃貸可能戸数	14,527 戸
賃貸可能面積	543,333 m ²

エリア別投資比率	取得価格	投資比率
ポートフォリオ合計	3,418 億円	100.0 %
P(都心主要7区)	1,670 億円	48.9 %
C(都心部)	960 億円	28.1 %
S(首都圏)	371 億円	10.9 %
R(政令指定都市)	415 億円	12.2 %

以上

(参考資料) ① 取得予定資産の外観写真

C-56) レジディア荻窪



R-40) レジディア京町堀



② 取得予定資産の地図

C-56) レジディア荻窪



R-40) レジディア京町堀

