

2013年3月26日

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 木村知之

TEL. 03-3518-0480 (代表)

資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ

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、下記の通り、資産（匿名組合出資持分）の取得（以下「本取得」といいます。）につき決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

- (1) 取得予定資産 : 不動産を信託する信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分
- (2) 資産名称 : 合同会社R I S I N G 3 匿名組合出資持分
- (3) 信託対象不動産 : グランエターナ仙台北一番町
グランエターナ練馬
グランエターナ相模原
グランエターナ京都岡崎
グランエターナ岡山
リフェスタ警固
ビブレス札幌駅
ビブレス桑園
ルミエール横濱馬車道
- (4) 出資金額 : 合計 203 百万円（匿名組合出資等総額のうち 10%）
- (5) 契約締結日 : 2013 年 3 月 26 日
- (6) 出資持分取得日 : 2013 年 3 月 28 日（予定）
- (7) 出資持分取得資金 : 自己資金による

2. 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、匿名組合出資持分に対する投資を通じて、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、取得を決定しました。

本取得は、従来のスポンサーによる物件パイプラインに加えて、より機動的な物件取得、多様な取得先からの良質な物件の確保が可能となることなど、本投資法人の将来の外部成長へ大きく寄与する効果があるものと考えています。

また、本投資法人は本取得により、各信託対象不動産の賃借人からの賃料収入等を原資とする利益の配当を、匿名組合の営業者から受けることとなります。また、本取得に伴い、各信託対象不動産の受益権の取得に係る優先交渉権（詳細は下記「3. 取得予定資産の内容（1）出資対象である匿名組合の概要」をご参照ください。）が本投資法人に付与されますが、本投資法人が各信託対象不動産の受益権に関し取得義務を負うことはありません。

なお、本取得に際し、信託対象不動産及び優先交渉権の取得については、現状保有するポートフォリオ全体の実績 NOI 利回りより高い NOI 利回りが見込まれ且つ築年数が浅いことから、ポートフォリオの収益力強化に寄与するものと判断しました。なお、個別の物件特性においては以下の点を評価しました。

物件名	物件特性
グランエターナ 仙台一番町	本物件は、主要ビジネスエリア及び主要商業地域である市営地下鉄南北線「仙台」駅まで徒歩約 8 分、JR「仙台」駅へも徒歩圏で、交通利便性に優れています。デパート及び商店街もあり生活利便性も良好です。東北大学等に通学する学生及び社会人単身者向け賃貸需要が見込まれるマンションです。
グランエターナ 練馬	本物件は、西武池袋線「練馬」駅から徒歩約 2 分に位置し、最寄駅から「池袋」駅まで電車で準急利用で約 7 分、「新宿」駅まで地下鉄で約 20 分と、主要商業中心地への交通利便性に優れています。早稲田大学、立教大学等に通学する学生及び東京都心に勤務する社会人単身者向け賃貸需要が見込まれるマンションです。
グランエターナ 相模原	本物件は JR 横浜線「相模原」駅まで徒歩約 8 分に位置し、最寄駅からターミナル駅である「町田」まで電車で約 11 分と、主要商業中心地への交通利便性に優れています。青山学院大学、桜美林大学をはじめとする周辺の諸大学に通学する学生及び社会人単身者向け賃貸需要が見込まれるマンションです。
グランエターナ 京都岡崎	本物件は、京阪鴨東線「神宮丸太町」駅まで徒歩約 14 分に位置し、最寄駅から主要ビジネスエリア及び主要商業中心地である「祇園四条」駅まで電車で約 7 分です。また、京都市内はバス交通が発達しており、対象物件は最寄バス停「岡崎道」から徒歩 2 分と至近で、「四条京阪前」バス停まで約 12 分と交通利便性が良好です（平日朝 8 時台で 6～8 分に 1 本。終バスは四条京阪発 23 時 21 分）。徒歩圏にスーパーマーケットもあり生活利便性にも恵まれています。自転車通勤可能な距離にある京都大学に通う学生の需要が見込まれるマンションです。
グランエターナ 岡山	本物件は、主要ビジネスエリア及び主要商業地域である JR 山陽本線「岡山」駅まで徒歩約 5 分に位置し、交通利便性に優れています。徒歩圏にデパート及び商店街もあり生活利便性も良好です。岡山大学、ノートルダム清心女子大学、岡山理科大学等に通学する学生及び岡山市中心部に勤務する社会人単身者向け賃貸需要が見込まれるマンションです。
リフェスタ 警固	本物件は、市営地下鉄七隈線「薬院大通」駅まで徒歩約 5 分に位置し、主要ビジネス街である天神まで徒歩圏であるなど交通利便性に優れています。徒歩圏にコンビニエンスストアもあり生活利便性も良好です。福岡市中心部に通勤する社会人単身者の需要が見込まれるマンションです。
ビブレス 札幌駅	本物件は、市営地下鉄南北線・東豊線「さっぽろ」駅まで徒歩約 5 分、JR「札幌」駅までも徒歩圏であり、主要ビジネスエリア及び主要商業中心地への交通利便性が良好です。徒歩圏に地下道で繋がったデパート及び商店街もあり生活利便性にも恵まれています。札幌市中心部に通勤する社会人単身者、DINKS 及びファミリー等の需要が見込まれるマンションです。
ビブレス 桑園	本物件は、JR 函館本線「桑園」駅まで徒歩約 8 分に位置し、最寄駅から「札幌」駅まで電車で約 3 分と主要ビジネスエリア及び主要商業中心地への交通利便性が良好です。徒歩圏にコンビニエンスストアがあるほか、桑園駅前にはイオンショッピングセンターがあり生活利便性にも恵まれています。札幌市中心部に通勤する社会人単身者の需要が見込まれるマンションです。
ルミエール 横濱馬車道	本物件は横浜高速鉄道みなとみらい 21 線「馬車道」駅まで徒歩約 3 分に位置し、横浜のランドマークであるみなとみらいエリアに隣接しています。最寄駅から「横浜」まで地下鉄で約 5 分と、主要商業中心地への交通利便性に優れており、都心部に通勤する社会人単身者及び職住近接を求める DINKS 向け賃貸需要が見込まれるマンションです。

3. 取得予定資産の内容

(1) 出資対象である匿名組合の概要

営業者名	合同会社R I S I N G 3						
匿名組合契約の有効期間	2015年6月28日まで						
匿名組合出資等の総額	2,030百万円						
匿名組合契約の概要	<p>今回の匿名組合出資の概要は以下の通りです。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <th colspan="2">合同会社R I S I N G 3</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">不動産 信託受益権等 6,556.25百万円 (注1)</td> <td style="text-align: center;">ノンリコース・ ローン 4,526.25百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">匿名組合出資等 2,030百万円</td> </tr> </table> <p>(注1) 不動産信託受益権等には、組成コストやリザーブ金等が含まれています。なお、不動産鑑定評価額の合計は6,735百万円です。</p> <p>(注2) 匿名組合出資等総額のうち、本投資法人は203百万円（10%）出資する予定です。</p> <p>(注3) ジャパンアセットトラスト株式会社が合同会社R I S I N G 3のアセット・マネージャーとなる予定です。</p> <p>(注4) 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が合同会社R I S I N G 3の私募取扱い業者となっています。</p> <p>計算期間：毎年1月1日から3月末日まで、4月1日から6月末日まで、7月1日から9月末日まで、及び、10月1日から12月末日までの各3ヵ月間です。但し、最初の計算期間は匿名組合契約締結日から2013年6月末日までとなっています。</p> <p>損益分配：出資者は、各計算期間において本事業の利益が生じた場合、営業者によって、その全てを各計算期日における出資割合に応じて分配を受けます。</p> <p>また、各計算期間において本事業の損失が生じた場合には、本事業の損失の額を限度として、各計算期日における出資割合に応じて分配を受けます。</p> <p>但し、各出資者に分配される損失の累計額が出資金総額を超える場合には、超過する分については全て営業者に対して分配されます。</p>	合同会社R I S I N G 3		不動産 信託受益権等 6,556.25百万円 (注1)	ノンリコース・ ローン 4,526.25百万円		匿名組合出資等 2,030百万円
合同会社R I S I N G 3							
不動産 信託受益権等 6,556.25百万円 (注1)	ノンリコース・ ローン 4,526.25百万円						
	匿名組合出資等 2,030百万円						

その他	本取得に伴い付与される優先交渉権について	
	権利の内容	営業者が 2013 年 3 月 28 日取得予定の信託受益権（下記（2）参照）又は信託財産である不動産につき、下記、「優先交渉の際の価格条件」に記載の価格にて優先的に取得交渉が出来る権利。
	優先交渉権行使期間	2014 年 11 月 30 日まで
	優先交渉の際の価格条件	6,446.45 百万円（消費税込）での取得。 なお、将来的に消費税率の変更が生じた際も消費税込の優先交渉の際の価格条件に変更はありません。 内訳価格： グランエターナ仙台一番町 : 1,134.80 百万円 グランエターナ練馬 : 519.80 百万円 グランエターナ相模原 : 1,112.40 百万円 グランエターナ京都岡崎 : 236.30 百万円 グランエターナ岡山 : 818.25 百万円 リフェスタ警固 : 877.35 百万円 ビブレス札幌駅 : 572.85 百万円 ビブレス桑園 : 410.95 百万円 ルミエール横濱馬車道 : 763.75 百万円
	参考 加重平均NOI利回り 6.6%	
	※加重平均NOI利回り=各信託財産である不動産の鑑定評価書上の年間NOIの合計÷優先交渉の際の価格条件の合計（現行消費税率を前提とした消費税抜きの価格）×100	

(2) 信託財産である不動産の内容

(i) グランエターナ仙台一番町

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	2013年3月28日	
物件概要				
所在地	住居表示	宮城県仙台市青葉区一番町一丁目7番6号		
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	563.85 m ²	容積率 / 建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	建築検査機関	(財)宮城県建築住宅センター
	延床面積	4,032.26 m ²	設計者	株式会社関本欣作建築設計事務所
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建	構造設計者	株式会社エスパス建築設計事務所
	用途	共同住宅	工事施工者	株式会社鴻池組
	建築時期	2006年3月	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
賃貸借の状況 (2013年3月28日時点想定)				
テナント総数	1	賃貸可能戸数	103戸	
賃貸戸数	103戸	賃貸可能面積	3,240.37 m ²	
賃貸面積	3,240.37 m ²	月額賃料 (共益費含む)	6,801千円	
敷金・保証金等	7,147千円	面積稼働率	100%	
不動産鑑定評価書の概要				
不動産鑑定会社	森井総合鑑定株式会社	価格時点	2013年1月1日	
鑑定評価額	1,160百万円	直接還元利回り	5.9%	
直接還元価格	1,180百万円	割引率	5.4%	
DCF 価格	1,140百万円	最終還元利回り	6.2%	
直接還元価格算出の前提取支			地震 PML 評価報告書の概要	
賃貸事業損益	72,941千円	予想損失率	2.02%	
特記事項				
該当事項はありません。				

(ii) グランエターナ練馬

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	2013年3月28日	
物件概要				
所在地	住居表示	東京都練馬区練馬一丁目6番2号		
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	198.61 m ²	容積率 / 建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	確認検査機関	イーホームズ株式会社
	延床面積	1,215.00 m ²	設計者	株式会社第一都市計画
	構造・階数	鉄骨造陸屋根 12階建	構造設計者	株式会社第一都市計画
	用途	共同住宅 店舗	工事施工者	工新建設株式会社
	建築時期	2005年3月	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
賃貸借の状況 (2013年3月28日時点想定)				
テナント総数	1	賃貸可能戸数	34戸	
賃貸戸数	34戸	賃貸可能面積	1,073.44 m ²	
賃貸面積	1,073.44 m ²	月額賃料 (共益費含む)	3,010千円	
敷金・保証金等	3,223千円	面積稼働率	100%	
不動産鑑定評価書の概要				
不動産鑑定会社	森井総合鑑定株式会社	価格時点	2013年1月1日	
鑑定評価額	551百万円	直接還元利回り	5.1%	
直接還元価格	558百万円	割引率	4.6%	
DCF 価格	544百万円	最終還元利回り	5.4%	
直接還元価格算出の前提収支		地震 PML 評価報告書の概要		
賃貸事業損益	29,403千円	予想損失率	3.79%	
特記事項				
該当事項はありません。				

(iii) グランエターナ相模原

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	2013年3月28日	
物件概要				
所在地	住居表示	神奈川県相模原市中央区相模原四丁目6番4号		
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	845.00 m ²	容積率 / 建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	建築検査機関	イーホームズ株式会社
	延床面積	3,885.71 m ²	設計者	株式会社アイアムプロパティ
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11階建	構造設計者	有限会社伸構造事務所
	用途	共同住宅	工事施工者	東レ建設株式会社
	建築時期	2004年5月	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
賃貸借の状況 (2013年3月28日時点想定)				
テナント総数	1	賃貸可能戸数	111戸	
賃貸戸数	111戸	賃貸可能面積	2,909.32 m ²	
賃貸面積	2,909.32 m ²	月額賃料 (共益費含む)	6,882千円	
敷金・保証金等	7,123千円	面積稼働率	100%	
不動産鑑定評価書の概要				
不動産鑑定会社	森井総合鑑定株式会社	価格時点	2013年1月1日	
鑑定評価額	1,130百万円	直接還元利回り	5.8%	
直接還元価格	1,140百万円	割引率	5.3%	
DCF 価格	1,110百万円	最終還元利回り	6.1%	
直接還元価格算出の前提収支		地震 PML 評価報告書の概要		
賃貸事業損益	69,500千円	予想損失率	12.31%	
特記事項				
該当事項はありません。				

(iv) グランエターナ京都岡崎

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	2013年3月28日	
物件概要				
所在地	住居表示	京都府京都市左京区岡崎入江町83番地		
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域
	面積	325.49 m ²	容積率 / 建ぺい率	300%/60%、200%/60% (注)
建物	所有形態	所有権	確認検査機関	日本 ERI 株式会社
	延床面積	660.85 m ²	設計者	株式会社第一都市計画
	構造・階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき5階建	構造設計者	有限会社伸構造事務所
	用途	共同住宅	工事施工者	株式会社第一都市計画
	建築時期	2005年3月	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
賃貸借の状況 (2013年3月28日時点想定)				
テナント総数	1		賃貸可能戸数	23戸
賃貸戸数	23戸		賃貸可能面積	621.98 m ²
賃貸面積	621.98 m ²		月額賃料 (共益費含む)	1,565千円
敷金・保証金等	1,565千円		面積稼働率	100%
不動産鑑定評価書の概要				
不動産鑑定会社	森井総合鑑定株式会社		価格時点	2013年1月1日
鑑定評価額	265百万円		直接還元利回り	5.6%
直接還元価格	271百万円		割引率	5.1%
DCF 価格	259百万円		最終還元利回り	5.9%
直接還元価格算出の前提収支			地震 PML 評価報告書の概要	
賃貸事業損益	15,768千円		予想損失率	14.04%
特記事項				
該当事項はありません。				

(注) 京都市風致地区条例の規定により、北側道路境界より20m以降は、風致地区第5種地域に指定されており、その建蔽率は、40%に制限されています。

(v) グランエターナ岡山

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	2013年3月28日	
物件概要				
所在地	住居表示	岡山県岡山市北区寿町6番3号		
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、近隣商業地域
	面積	961.18 m ²	容積率 / 建ぺい率	400%/80%、200%/80%
建物	所有形態	所有権	確認検査機関	日本 ERI 株式会社
	延床面積	3,452.18 m ²	設計者	株式会社第一都市計画
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	構造設計者	有限会社伸構造事務所
	用途	共同住宅	工事施工者	東レ建設株式会社
	建築時期	2004年3月	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
賃貸借の状況 (2013年3月28日時点想定)				
テナント総数	1		賃貸可能戸数	108戸
賃貸戸数	108戸		賃貸可能面積	3,063.96 m ²
賃貸面積	3,063.96 m ²		月額賃料 (共益費含む)	5,788千円
敷金・保証金等	5,877千円		面積稼働率	100%
不動産鑑定評価書の概要				
不動産鑑定会社	森井総合鑑定株式会社		価格時点	2013年1月1日
鑑定評価額	830百万円		直接還元利回り	6.6%
直接還元価格	838百万円		割引率	6.1%
DCF 価格	821百万円		最終還元利回り	6.9%
直接還元価格算出の前提収支			地震 PML 評価報告書の概要	
賃貸事業損益	58,308千円		予想損失率	13.18%
特記事項				
該当事項はありません。				

(vi) リフェスタ警固

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	2013年3月28日	
物件概要				
所在地	住居表示	福岡県福岡市中央区警固一丁目8番12号		
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	591.93 m ²	容積率 / 建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	確認検査機関	福岡市
	延床面積	2,396.07 m ²	設計者	株式会社プランテック建築設計事務所
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	構造設計者	田中構造設計
	用途	店舗・共同住宅	工事施工者	株式会社旭工務店
	建築時期	2008年1月	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
賃貸借の状況 (2013年3月28日時点想定)				
テナント総数	1		賃貸可能戸数	86戸
賃貸戸数	83戸		賃貸可能面積	2,293.82 m ²
賃貸面積	2,220.01 m ²		月額賃料 (共益費含む)	5,513千円
敷金・保証金等	7,021千円		面積稼働率	96.8%
不動産鑑定評価書の概要				
不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社		価格時点	2012年12月31日
鑑定評価額	938百万円		直接還元利回り	5.6%
直接還元価格	944百万円		割引率	5.4%
DCF 価格	935百万円		最終還元利回り	5.8%
直接還元価格算出の前提収支			地震 PML 評価報告書の概要	
賃貸事業損益	54,491千円		予想損失率	3.46%
特記事項				
該当事項はありません。				

(vii) ビブレス札幌駅

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	2013年3月28日	
物件概要				
所在地	住居表示	北海道札幌市中央区北二条東一丁目3番地4、3番地5		
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	399.66 m ²	容積率 / 建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	確認検査機関	日本 ERI 株式会社
	延床面積	2,905.26 m ²	設計者	株式会社聖建築設計
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建	構造設計者	有限会社構造計画工房
	用途	共同住宅	工事施工者	安藤建設株式会社
	建築時期	2007年2月	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
賃貸借の状況 (2013年3月28日時点想定)				
テナント総数	1		賃貸可能戸数	51戸
賃貸戸数	46戸		賃貸可能面積	2,296.58 m ²
賃貸面積	2,084.23 m ²		月額賃料 (共益費含む)	3,892千円
敷金・保証金等	3,484千円		面積稼働率	90.8%
不動産鑑定評価書の概要				
不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社		価格時点	2012年12月31日
鑑定評価額	607百万円		直接還元利回り	6.0%
直接還元価格	610百万円		割引率	5.8%
DCF 価格	606百万円		最終還元利回り	6.2%
直接還元価格算出の前提収支			地震 PML 評価報告書の概要	
賃貸事業損益	37,293千円		予想損失率	2.76%
特記事項				
該当事項はありません。				

(viii) ビブレス桑園

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	2013年3月28日	
物件概要				
所在地	住居表示	北海道札幌市中央区北五条西十五丁目1番地38		
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	508.75 m ²	容積率 / 建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	確認検査機関	日本 ERI 株式会社
	延床面積	2,485.47 m ²	設計者	株式会社エヌ・エイ・ディー
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	構造設計者	SD 設計
	用途	共同住宅	工事施工者	丸彦渡辺建設株式会社
	建築時期	2007年2月	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
賃貸借の状況 (2013年3月28日時点想定)				
テナント総数	1		賃貸可能戸数	60戸
賃貸戸数	59戸		賃貸可能面積	1,944.80 m ²
賃貸面積	1,912.62 m ²		月額賃料 (共益費含む)	3,415千円
敷金・保証金等	3,135千円		面積稼働率	98.3%
不動産鑑定評価書の概要				
不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社		価格時点	2012年12月31日
鑑定評価額	450百万円		直接還元利回り	6.1%
直接還元価格	453百万円		割引率	5.9%
DCF 価格	448百万円		最終還元利回り	6.3%
直接還元価格算出の前提収支			地震 PML 評価報告書の概要	
賃貸事業損益	28,332千円		予想損失率	1.69%
特記事項				
該当事項はありません。				

(ix) ルミエール横濱馬車道

特定資産の種類	信託受益権 (予定)	取得予定日	2013年3月28日	
物件概要				
所在地	住居表示	神奈川県横浜市中区相生町四丁目68番地、67番地		
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	396.68 m ²	容積率 / 建ぺい率	700%/80%
建物	所有形態	所有権	確認検査機関	イーホームズ株式会社
	延床面積	2,383.65 m ²	設計者	株式会社高橋建築都市デザイン事務所
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	構造設計者	株式会社竹中工務店
	用途	共同住宅 店舗 駐車場	工事施工者	株式会社竹中工務店
	建築時期	2005年9月	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社 (予定)
賃貸借の状況 (2013年3月28日時点想定)				
テナント総数	1		賃貸可能戸数	27戸
賃貸戸数	27戸		賃貸可能面積	1,901.28 m ²
賃貸面積	1,901.28 m ²		月額賃料 (共益費含む)	5,468千円
敷金・保証金等	10,460千円		面積稼働率	100%
不動産鑑定評価書の概要				
不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社		価格時点	2013年1月1日
鑑定評価額	804百万円		直接還元利回り	5.4%
直接還元価格	802百万円		割引率	5.4%
DCF 価格	805百万円		最終還元利回り	5.6%
直接還元価格算出の前提収支			地震 PML 評価報告書の概要	
賃貸事業損益	45,070千円		予想損失率	6.36%
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、2013年2月28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。ただし、住居表示が実施されていないものについては、番地表示による建物住所又は登記簿上の建物所在地を記載しています。
- ・「所有形態」欄には、信託不動産又は不動産に関して信託受託者又は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」欄は、登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。
- ・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 / 建ぺい率」欄には、都市計画で定める指定容積率又は都市計画で定める指定建ぺい率を記載しています。
- ・建物の「延床面積」、「構造・階数」、「用途」及び「建築時期」の各欄は、登記簿上の記載に基づいています。ただし、「用途」欄については、登記簿に記載されている種類のうち、主要なものを記載しています。なお、登記簿の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。「延床面積」欄は、建物全体の床面積（ただし、付属建物の床面積は除きます。）を記載しています。
- ・「信託受託者」欄には、信託不動産に係る本日現在における信託契約の受託者又は予定している受託者を記載しています。

(ロ) 「賃貸借の状況」欄に関する説明

- ・原則として、2013年3月28日を基準日としています。
- ・「テナント総数」は、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合、テナント数は1として記載しています。
- ・「賃貸可能戸数」欄には、匿名組合営業者から提供を受けた情報等を基に、本日現在、賃貸可能な戸数、賃料保証物件については、賃借人が転貸可能な戸数を記載しています。
- ・「賃貸可能面積」欄には、本日現在、建物ごとの総賃貸可能面積を意味し、土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、匿名組合営業者から提供を受けた情報又は賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているもの等を記載しています。
- ・「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち賃貸が行われている面積を記載しています。マスターリース種別がバス・スルー型の場合には、実際にエンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を記載しており、マスターリース種別が賃料保証型の場合には、原則として賃料保証対象となっている面積を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積及び賃料保証の対象となっている面積の合計を記載しています。なお、いずれのマスターリース種別においても、匿名組合営業者から提供を受けた情報又は賃貸借契約書若しくは当該物件の図面に表示されているもの等に基づき記載しています。
- ・「月額賃料」欄には、匿名組合営業者から提供を受けた情報を基に記載しています。なお、原則としてマスターリース種別がバス・スルー型の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合には、マスターリース会社と各不動産若しくは信託不動産所有者との間で締結されている賃料保証を付した転貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転賃人との間で締結されている賃料保証を付した転貸借契約書に表示された月間保証賃料（固定額の共益費は含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、バス・スルー型月額賃料及び賃料保証型月額賃料の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨て、消費税等は除いて記載しています。
- ・「敷金等」欄には、匿名組合営業者から提供を受けた情報を基に記載しています。なお、原則としてマスターリース種別がバス・スルー型の場合、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく各エンド・テナントの敷金・保証金等の残高の合計を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合、マスターリース会社と各不動産若しくは信託不動産所有者との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転賃人との間で締結されている賃料保証を付した転貸借契約書に基づく敷金保証金等の残高を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、バス・スルー型敷金・保証金等及び賃料保証型敷金・保証金等の合計額を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「稼働率」は「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によります。なお、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(ハ) 「不動産鑑定評価書の概要」及び「直接還元価格算出の前提収支」欄に関する説明

- ・「不動産鑑定評価書の概要」及び「直接還元価格算出の前提収支」の各欄は、大和不動産鑑定株式会社又は森井総合鑑定株式会社株式会社が評価対象不動産に関して作成した鑑定評価書又は価格調査報告書による価格を記載しています。
- ・金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・同一の不動産について再度鑑定評価又は価格調査を行った場合でも、鑑定評価又は価格調査を行う不動産鑑定士、鑑定評価又は価格調査の方法又は時期によって鑑定評価額又は調査価格が異なる可能性があります。
- ・不動産の鑑定評価額又は調査価格は、現在及び将来における当該鑑定評価額又は調査価格による売買の可能性を保証または約束するものではありません。
- ・鑑定評価又は価格調査を行った大和不動産鑑定株式会社又は森井総合鑑定株式会社と本投資法人の間には利害関係はありません。

せん。

(二) 「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、信託不動産又は不動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、信託不動産及び不動産の評価額、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
- ・当該信託不動産又は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れに関する協定等
- ・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

(3) 匿名組合出資先の営業者の概要

名称	合同会社R I S I N G 3
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号 東京共同会計事務所内
事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
代表者の役職・氏名	業務執行社員 一般社団法人R I S I N G 職務執行者 北川久芳
資本金	10万円
設立年月日	2013年1月25日
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係 人的関係 取引関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。
関連当事者への 該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関連会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

4. 決済方法

下記「5.取得の日程」に記載の通りです。

5. 取得の日程

- 2013年3月26日 取得決定
- 2013年3月26日 匿名組合契約締結
- 2013年3月27日 匿名組合出資（予定）
- 2013年3月28日 不動産信託受益権の匿名組合営業者への引渡し（予定）

6. 今後の見通し

2013年7月期（2013年2月1日～2013年7月31日）及び2014年1月期（2013年8月1日～2014年1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>

信託対象不動産の外観写真

信託対象不動産の地図

* 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>

(参考資料) 信託対象不動産の外観写真

(i) グランエターナ仙台一番町



(ii) グランエターナ練馬



(iii) グランエターナ相模原



(iv) グランエターナ京都岡崎



(V) グランエターナ岡山



(vi) リフェスタ警固



(vii) ビブレス札幌駅



(viii) ビブレス桑園



(ix) ルミエール横濱馬車道



② 信託対象不動産の地図

(i) グランエターナ仙台一番町



(ii) グランエターナ練馬



(v) グランエターナ岡山



(vi) リフェスタ警固



(vii) ビブレス札幌駅前



(viii) ビブレス桑園



(ix) ルミエール横濱馬車道

