



平成23年8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

福 沢 達 也

TEL. 03-3518-0480 (代表)

資産の取得に関するお知らせ《レジディア南千住・レジディア江戸堀》

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、取得を決定しました。なお、本投資法人は下記資産の取得に際し、以下の特性を評価しました。

C-55 レジディア南千住

- ・東京メトロ日比谷線・JR常磐線・つくばエクスプレス線「南千住」駅まで徒歩約13分に位置し、同駅から「上野」駅へ約6分、「東京」駅へ約20分、「霞が関」駅へ約25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。
- ・周辺街区には幼稚園・小学校等の教育施設や日用品店舗・郵便局・病院等の生活利便施設が整っている他、北へ徒歩約3分の位置には都内有数の規模を誇る「汐入公園」もあ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ファミリー向け2LDK・3LDKが中心で、全住戸南向きとなっており、都内へ通勤するDINKS層及びファミリー層の賃貸需要が見込めること。

R-39 レジディア江戸堀

- ・大阪市営地下鉄四つ橋線「肥後橋」駅まで徒歩約8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分の位置にはビジネスエリアとしては広大な「靱公園」もあ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1R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-55	レジディア南千住 (エコロジー南千住レジデンス)	信託受益権	2,580
R-39	レジディア江戸堀 (エルシア江戸堀)	不動産	1,400

(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(信託受益権譲渡契約書又は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-55) レジディア南千住

物件の名称	レジディア南千住
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	2,580百万円
売主	株式会社長谷工コーポレーション
契約締結予定日	平成23年8月26日
取得予定日	平成23年9月1日
取得資金(予定)	自己資金による。
決済方法	引渡時全額支払
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
信託変更契約締結予定日	平成23年9月1日
信託期間満了予定日	平成33年8月31日

R-39) レジディア江戸堀

物件の名称	レジディア江戸堀
取得予定資産	不動産
取得予定価格	1,400百万円
売主	非開示
契約締結予定日	平成23年8月26日
取得予定日	平成23年9月1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-55) レジディア南千住

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	平成23年9月1日	取得予定価格	2,580百万円
物件概要					
所在地	住居表示	東京都荒川区南千住三丁目41番6号			
土地	所有形態	一般定期借地権	用途地域	第1種住居地域、防火地域、第3種高度地区	
	面積	4,813.00㎡	容積率 / 建ぺい率	200%/60%、350%/50%	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	10,537.39㎡	シングル・タイプ	-	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	コンパクト・タイプ	37	
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	138	
	建築時期	平成19年3月	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	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	株式会社長谷工コーポレーション	その他	-	
構造設計者	株式会社長谷工コーポレーション	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		

	工事施工者	株式会社長谷工コーポレーション	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		株式会社長谷工コーポレーション	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 7 月 1 日
鑑定評価額	2,970 百万円		直接還元利回り	5.8%
直接還元価格	2,980 百万円		割引率	5.4%
DCF 価格	2,950 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 (金額単位 : 千円)			賃貸借の状況 (平成 23 年 7 月 31 日時点)	
査定項目		査定値	テナント総数	1
(A) 潜在総収益 小計	331,100		賃貸可能戸数	175
	賃貸料収入	311,094	賃貸戸数	162
	その他収入	20,006	賃貸可能面積	10,097.88 m ²
(B) 有効総収益 小計	313,803		賃貸面積	9,369.32 m ²
	空室等損失相当額	17,297	月額賃料 (共益費含む)	24,078 千円
	貸倒損失相当額	0	敷金・保証金等	45,103 千円
(C) 賃貸事業費用 小計	129,624		稼働率 (面積ベース)	92.8%
	維持管理費	11,260	建物状況調査報告書の概要	
	水道光熱費	2,200	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	9,272	調査書年月日	平成 23 年 8 月 10 日
	公租公課	16,710	緊急修繕費	-
	損害保険料	537	短期修繕費 (1 年以内)	-
	賃貸募集経費	10,302	長期修繕費 (12 年間)	137,482 千円
	修繕費 (原状回復費含む)	8,783	建物再調達価格	2,179 百万円
	その他経費	70,560	地震 PML 評価報告書の概要	
	(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)	184,179	予想損失率	6.95%
(E) 一時金の運用益	▲2,840	担保設定の有無		
(F) 資本的支出	8,420	予定無し		
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)	172,919			
特記事項				
<p>土地所有者との取り決めについて 本物件の土地 (以下「本件土地」といいます。) 所有者兼賃貸人は独立行政法人都市再生機構 (以下「UR 都市機構」といいます。) であり、借地借家法第 22 条に定める定期借地契約に基づき一般定期借地権 (以下「本件借地権」といいます。) の設定を受けています。当該定期借地契約の概要は以下のとおりです。 ①借地権の目的：賃貸住宅経営の用に供する建物を所有するため ②借地期間：2005 年 9 月 30 日から 2070 年 9 月 29 日 (65 年間) ③支払賃料：月額 5,796,000 円 (平成 23 年度) 但し、固定資産税の基準年度毎に、本件敷地に課せられる公租公課の増減相当額を加減し、かつ消費者物価指数の変動に比例して改訂されます。また、基準年度以外の年度であっても本件土地の公租公課の額に増減があった場合、その増減額に応じて改訂されます。 ④差入れ保証金：186,896,000 円 (平成 23 年 8 月 15 日現在) 但し、固定資産税の基準年度毎に消費者物価指数の変動に比例して改訂されます。 ⑤その他 (i) 賃借人は、借地期間満了時には、本件土地を原状に復して UR 都市機構に返還する義務を負います。 (ii) 定期借地契約締結後、30 年を経過した日から借地期間の満了する日の 1 年前までの間に UR 都市機構に対し、本件土地の譲り受けを申し出ることができます。なお、UR 都市機構が申し出を承諾した場合、譲渡価格、譲渡代金の支払方法その他の譲渡条件は、UR 都市機構が定めるところによります。 (iii) UR 都市機構の書面による承諾なしに、本件借地権を譲渡することはできません。また、本件借地権を分割し、または本件借地権、本物件の建物等の所有権もしくは本件土地に関する保証金返還請求権を分離して譲渡することはできません。 (iv) 賃借人が定期借地契約に違反し、UR 都市機構がこれを解除した場合、賃借人は 1 億 3,800 万円 (消費者物価指数の変動に応じて調整されます。) の違約金を支払う義務を負います。</p>				

R-39) レジディア江戸堀

特定資産の種類	不動産	取得予定日	平成 23 年 9 月 1 日	取得予定価格	1,400 百万円
物件概要					
所在地	住居表示	大阪府大阪市西区江戸堀二丁目 2 番 5 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、防火地域	
	面積	489.57 m ²	容積率 / 建ぺい率	800%/80%	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	3,638.90 m ²	シングル・タイプ	125	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建	コンパクト・タイプ	-	
	用途	共同住宅、店舗	ファミリー・タイプ	-	
	建築時期	平成 19 年 2 月	ラージ・タイプ	-	

	確認検査機関	株式会社国際確認検査センター	ドミトリー・タイプ	-
	設計者	株式会社アイビー設計事務所	その他	2
	構造設計者	株式会社アイビー設計事務所	信託受託者	-
	工事施工者	清水建設株式会社	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 7 月 1 日	
鑑定評価額	1,540 百万円	直接還元利回り	5.8%	
直接還元価格	1,550 百万円	割引率	5.6%	
DCF 価格	1,530 百万円	最終還元利回り	6.0%	
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 23 年 7 月 31 日時点)		
査定項目		査定値	テナント総数	1
(A) 潜在総収益	小計	125,295	賃貸可能戸数	127
	賃貸料収入	121,066	賃貸戸数	123
	その他収入	4,229	賃貸可能面積	3,369.51 m ²
(B) 有効総収益	小計	117,553	賃貸面積	3,266.43 m ²
	空室等損失相当額	7,742	月額賃料 (共益費含む)	10,517 千円
	貸倒損失相当額	0	敷金・保証金等	11,567 千円
(C) 賃貸事業費用	小計	24,621	稼働率 (面積ベース)	96.9%
	維持管理費	2,416	建物状況調査報告書の概要	
	水道光熱費	4,250	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	3,444	調査書年月日	平成 23 年 8 月 10 日
	公租公課	7,124	緊急修繕費	-
	損害保険料	214	短期修繕費 (1 年以内)	-
	賃貸募集経費	4,048	長期修繕費 (12 年間)	53,149 千円
	修繕費 (原状回復費含む)	3,095	建物再調達価格	895 百万円
	その他経費	30	地震 PML 評価報告書の概要	
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)		92,932	予想損失率	12.38%
(E) 一時金の運用益		210	担保設定の有無	
(F) 資本的支出		3,100	予定無し	
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)		90,042		
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 7 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、信託不動産又は不動産に関して信託受託者が保有している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、信託不動産又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、信託不動産又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、信託不動産又は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、信託不動産又は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㎡	～40㎡	～50㎡	～60㎡	～70㎡	～80㎡	～90㎡	90㎡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
 ドミトリール・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、信託不動産又は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信託受益権又は不動産を本日現在において保有する信託受益者又は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不動産を現所有者に譲渡した者を記載しています。
 - ・「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信託不動産所有者又は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賃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、本日現在において信託不動産又は不動産について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信託不動産又は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、信託不動産又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

C-55 レジディア南千住

商号	株式会社長谷工コーポレーション
本店所在地	東京都港区芝二丁目32番1号
代表者	代表取締役 大栗 育夫
資本の額	575億円
大株主	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） 他

主な事業の内容	1. 建築物ならびに建設工事の企画、設計、監理等コンサルティング業務および請負 2. 不動産の売買、交換、賃貸およびその仲介、代理ならびに管理業務 3. 不動産信託受益権の売買およびその仲介ならびに不動産特定共同事業等
本投資法人又は資産運用会社との関係	特になし

R-39 レジディア江戸堀

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-55 レジディア南千住、R-39 レジディア江戸堀

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 構造計算書の中に意図的な改ざん操作が為されている箇所は見受けられず、設計当時の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-55 レジディア南千住

媒介者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、当該媒介者は、本投資法人また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-39 レジディア江戸堀

下記記載の株式会社ベシス及び国内の一般事業会社による共同媒介ですが、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、当該媒介者は、本投資法人また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。

商号	株式会社ベイス
本店所在地	大阪府大阪市中央区島町二丁目1番8号
代表者	代表取締役 上山祐平
資本金	50 百万円
手数料	媒介契約により、非開示とさせていただきます。
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)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

・ 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-55)レジディア南千住	4.5年	7.1%	ポートフォリオ全体の実績NOI利回りより鑑定NOI利回りが高く且つ築年数が浅いため、ポートフォリオの収益力強化に寄与すると判断。
(R-39)レジディア江戸堀	4.6年	6.6%	

(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(予定を含む)
売買棟数	19 棟	36 棟
取得価格合計	32,554 百万円	39,388 百万円
売買代金合計(a)	32,554 百万円	33,996 百万円
鑑定評価額又は調査価格合計(b)	35,211 百万円	36,809 百万円(注1)
比率(a)÷(b)×100%	92.5 %	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)	2.7 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	401	117	121	7	0	△2	644
首都圏	△80	△35	△72	0	91	△6	△102
政令指定都市等	246	△145	△141	△21	0	△15	△76
合計	480	△218	△147	△80	91	△20	106

■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)	3,391 億円
保有物件数	171 棟
保有賃貸可能戸数	14,342 戸
賃貸可能面積	538,104 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	3,391 億円	100.0 %
P(都心主要7区)	1,670 億円	49.3 %
C(都心部)	943 億円	27.8 %
S(首都圏)	371 億円	11.0 %
R(政令指定都市)	405 億円	12.0 %

以上

(参考資料) ① 取得予定資産の外観写真

C-55) レジディア南千住

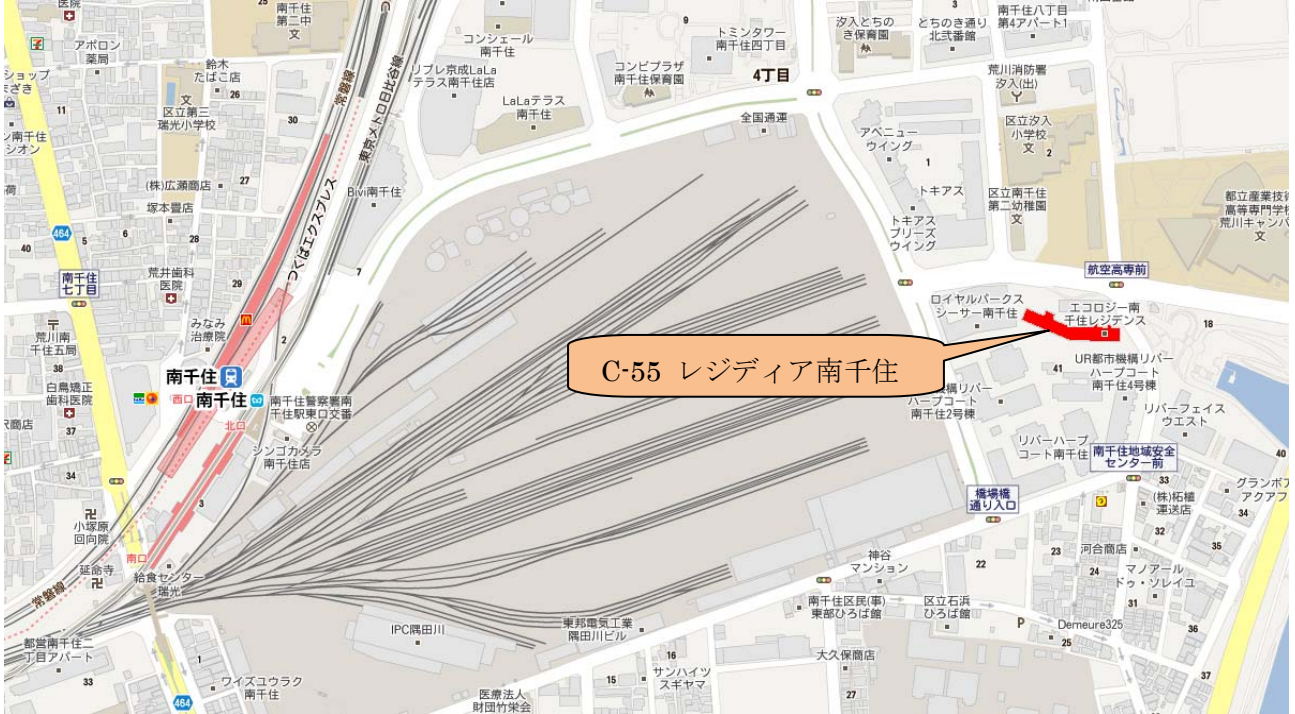


R-39) レジディア江戸堀



② 取得予定資産の地図

C-55) レジディア南千住



R-39) レジディア江戸堀

