

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<<レジディア月島Ⅲ>>

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。

なお、本日付で 1 物件の資産の譲渡も決定しております。

(詳細は本日付プレスリリース「資産の譲渡に関するお知らせ<<レジディア広尾>>」をご確認ください。)

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。

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 (注 2)	取得予定価格 (百万円) (注 3)
C-54	レジディア月島Ⅲ (パシフィックレジデンス月島Ⅲ)	信託受益権	2,570

(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に記載された不動産等の売買代金)を記載しています。なお、金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。以下、同じです。

C-54) レジディア月島Ⅲ

物 件 の 名 称	レジディア月島Ⅲ
取 得 予 定 資 産	信託受益権
取 得 予 定 価 格	2,570 百万円
売 主	合同会社キャピラノ・ツー
契 約 締 結 予 定 日	平成 23 年 8 月 2 日
取 得 予 定 日	平成 23 年 8 月 31 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
信 託 受 託 者	住友信託銀行株式会社

信託変更契約締結予定日	平成 23 年 8 月 31 日
信託期間満了予定日	平成 30 年 6 月 29 日

3. 取得予定資産の内容

C-54) レジディア月島Ⅲ

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	平成 23 年 8 月 31 日	取得予定価格	2,570 百万円
物件特性					
東京メトロ有楽町線及び都営大江戸線「月島」駅まで徒歩4分と最寄り駅への接近性及び都心接近性が概ね良好なエリアに位置し、都内へ通勤する単身者及びDINKS層の賃貸需要が見込めます。					
物件概要					
所在地	住居表示	東京都中央区月島三丁目12番4号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	590.99 m ² (注)	容積率 / 建ぺい率	600%/100%	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数 119	
	延床面積	3,286.47 m ²	シングル・タイプ	93	
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 12階建	コンパクト・タイプ	25	
	用途	共同住宅、店舗	ファミリー・タイプ	-	
	建築時期	平成 20 年 2 月	ラージ・タイプ	-	
	確認検査機関	株式会社東京建築検査機構	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	株式会社アルテ設計	その他	1	
	構造設計者	株式会社市川建築設計事務所	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
工事施工者	石黒建設株式会社	PM 会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 (予定)		
前所有者	非開示	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 (予定)		
現所有者	合同会社キャピラノ・ツー	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	森井総合鑑定株式会社		価格時点	平成 23 年 4 月 27 日	
鑑定評価額	2,700 百万円		直接還元利回り	5.3%	
直接還元価格	2,730 百万円		割引率	5.0%	
DCF 価格	2,670 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 (金額単位 : 千円)			賃貸借の状況 (平成 23 年 6 月 30 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	187,542	賃貸可能戸数	119	
	賃貸料収入	183,903	賃貸戸数	112	
	その他収入	3,639	賃貸可能面積	3,152.45 m ²	
(B) 有効総収益	小計	175,493	賃貸面積	2,947.82 m ²	
	空室等損失相当額	12,049	月額賃料 (共益費含む)	14,655 千円	
	貸倒損失相当額	0	敷金・保証金等	38,788 千円	
(C) 賃貸事業費用	小計	29,666	稼働率 (面積ベース)	93.5%	
	維持管理費	5,400	建物状況調査報告書の概要		
	水道光熱費	1,601	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	4,730	調査書年月日	平成 23 年 6 月 14 日	
	公租公課	8,511	緊急修繕費	-	
	損害保険料	463	短期修繕費 (1 年以内)	-	
	賃貸募集経費	4,909	長期修繕費 (12 年間)	18,360 千円	
	修繕費 (原状回復費含む)	1,929	建物再調達価格	750 百万円	
	その他経費	2,123	地震 PML 評価報告書の概要		
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)		145,827	予想損失率	5.02%	
(E) 一時金の運用益		0	担保設定の有無		
(F) 資本的支出		1,071	予定無し		
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)		144,756			
特記事項					
該当事項はありません。					

(注) 私道負担部分 (約 51.35 m²) を含みます。

[上記表の記載事項の説明]

(イ) 「物件特性」欄に関する説明

- ・ 「物件特性」欄は、森井総合鑑定株式会社作成の信託不動産に係る不動産鑑定評価書における記載に基づき記載しています。

(ロ) 「物件概要」欄に関する説明

- ・原則として、平成23年6月30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・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を本日現在において保有する信託受益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。

(ハ) 「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、森井総合鑑定株式会社作成の信託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。

(ニ) 「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、信託不動産の不動産鑑定評価書に基づき記載しています。

(ホ) 「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-54 レジディア月島Ⅲ

商号	合同会社キャピラノ・ツー
本店所在地	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
代表者	業務執行社員 アイイー・レジデンシャル・ホールディングス一般社団法人 職務執行者 藤田 収二
資本の額	1,000 円
大株主	売主の同意が得られないため、非開示とさせていただきます。
主な事業の内容	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
本投資法人又は資産運用会社との関係	合同会社キャピラノ・ツー（以下、「売主」といいます。）は、本投資法人がその資産の運用を委託する AD インベストメント・マネジメント株式会社（以下、「資産運用会社」といいます。）の株主である伊藤忠商事株式会社が出資しているとともに、伊藤忠商事株式会社の子会社である ITC インベストメント・パートナーズ株式会社が売主の資産の運用を受託していることから、資産運用会社の内部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み、以下「利害関係者」といいます。）に該当します。

5. 物件取得者等の状況

C-54 レジディア月島Ⅲ

物件所有者等の状況	現所有者	前所有者
会社名・氏名	合同会社キャピラノ・ツー	現所有者と前所有者間との守秘義務により非開示とします。
特別な利害関係にある者との関係	資産運用会社の内部規程で定める利害関係者	特別な利害関係にあるものに該当しません。
取得経緯・理由等	賃貸住宅の保有目的	—
取得価格（その他費用を含む）	（取得から1年以上経過しているため、省略します。）	—
引渡時期	平成21年9月11日	—

6. 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

(1) 上記 4. 記載のとおり、取得予定資産の取得先である合同会社キャピラノ・ツーは、資産運用会社の内部規程で定める利害関係者に該当します。そのため、信託受益権譲渡契約の締結に関して、内部規程に従い所要の手続を経ていきます。

(2) 本投資法人は、上記取得予定資産についてはマスターリース兼プロパティ・マネジメント業務を資産運用会社の利害関係者である伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社に委託する予定です。そのため、

同社との建物賃貸借兼管理運営業務委託契約等の締結に関して、内部規程に従い所要の手続を経る予定です。

7. 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-54 レジディア月島Ⅲ

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。

8. 媒介の概要

上記取得予定資産につき、本投資法人は、媒介者の起用はしておりません。

9. 今後の見通し

平成23年7月期(平成23年2月1日～平成23年7月31日)及び平成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。

10. その他

本投資法人は、本物件の引渡し時に、改めて取得完了の旨をお知らせする予定です。

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及び本日付「資産の譲渡に関するお知らせ<<レジディア広尾>>」で開示致しました物件譲渡について
- 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及び本日付「資産の譲渡に関するお知らせ<<レジディア広尾>>」で開示致しました物件譲渡について

■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-54)レジディア月島Ⅲ	3.5年	5.7%	ポートフォリオ全体の実績NOI利回りより相対的に鑑定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したため。

(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

■本日付で開示致しました譲渡物件について

物件名	築年数	実績NOI利回り (注)	譲渡理由
(P-27)レジディア広尾	12.0年	4.6%	築年数の経過や、ポートフォリオ全体の実績NOI利回りより相対的に実績NOI利回りが低く、将来の収益予想において下振れリスクが想定されるため。

(注) 実績NOI利回り=直近期実績NOI(年換算)÷取得価格×100

実績NOI利回りの算出に当たっては、年換算した直近期6ヶ月(2010年8月1日～2011年1月31日)の実績NOIを取得価格で除して算出しています。

- 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	17 棟	36 棟
取得価格合計	28,574 百万円	40,091 百万円
売買代金合計(a)	28,574 百万円	33,996 百万円
鑑定評価額又は調査価格合計(b)	30,701 百万円	36,809 百万円(注1)
比率(a)÷(b)×100%	93.1 %	92.4 %
加重平均 NOI 利回り	6.1 %(注2)	4.8 %(注3)
加重平均築年数(注4)	2.4 年	9.8 年
主なエリア・タイプ	都心部及び政令指定都市のシングル・タイプ	都心主要7区及び政令指定都市のコンパクト・ファミリー・タイプ、築古の物件

(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	401	80	△17	7	0	△2	469
首都圏	△80	△35	△72	0	91	△6	△102
政令指定都市等	121	△145	△141	△21	0	△17	△203
合計	355	△255	△285	△80	91	△22	△196

■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)	3,351 億円
保有物件数	169 棟
保有賃貸可能戸数	14,040 戸
賃貸可能面積	524,637 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	3,351 億円	100.0 %
P(都心主要7区)	1,670 億円	49.8 %
C(都心部)	917 億円	27.4 %
S(首都圏)	371 億円	11.1 %
R(政令指定都市)	391 億円	11.7 %

以上

(参考資料) ① 取得予定資産の外観写真

C-54) レジディア月島Ⅲ



② 取得予定資産の地図

C-54) レジディア月島Ⅲ

