

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（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 B F A 匿名組合出資持分  |
| (3) 信託対象不動産  | : アジュールコート中村橋<br>パシフィックレジデンス神戸磯上<br>パシフィックレジデンス西新<br>パシフィックレジデンス鶴舞<br>コスモグラフィア勝どき |
| (4) 出資金額     | : 合計 10 百万円（匿名組合出資持分 0.91%）   |
| (5) 契約締結日    | : 平成 23 年 8 月 26 日（予定）  |
| (6) 出資持分取得日  | : 平成 23 年 8 月 30 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、各信託対象不動産毎の受益権に係る優先交渉権（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 その他」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付与について以下の点を評価しました。

物件名	物件特性	優先交渉権の付与について
アジュールコート 中村橋	本物件は西武池袋線「中村橋」駅より徒歩約5分に位置し、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に加え、スーパーや銀行等が集積している駅前から続く商店街に位置しています。また、本物件の1階にセブンイレブンが入居しており、生活利便性は良好です。交通利便性及び生活利便性等の立地条件を重視する単身者の需要が見込まれる賃貸マンションです。	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と判断。
パシフィック レジデンス 神戸磯上	本物件は神戸新交通ポートアイランド線「貿易センター」駅から徒歩約6分及び神戸市の交通の要衝である JR 東海道本線「三ノ宮」駅より徒歩約11分に位置し、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に加え、そごう、大丸等の大型商業施設が集積する三宮の繁華街や、旧居留地等の神戸を代表するエリアが徒歩圏内にあり、都市型マンション立地として優れたエリアです。また本物件の1階にはファミリーマートが入居しており、生活利便性は良好です。交通利便性及び生活利便性等の立地条件を重視する単身者等の需要が見込まれる賃貸マンションです。	
パシフィック レジデンス 西新	本物件は市営地下鉄空港線「西新」駅より徒歩約3分に位置し、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に加え、店舗構成が充実した買い物客の多い西新中央商店街の一本奥に立地しています。また本物件の1階にはデイリーヤマザキが入居しており、生活利便性は良好です。交通利便性及び生活利便性等の立地条件を重視する単身者等の需要が見込まれる賃貸マンションです。	
パシフィック レジデンス 鶴舞	本物件は地下鉄鶴舞線・JR 中央本線「鶴舞」駅及び地下鉄名城線・鶴舞線「上前津」駅より徒歩約5分に位置し、3駅3路線の利用が可能で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は良好です。幹線道路沿いに立地し、近くに中規模の食品スーパーもあり生活利便性にも恵まれたエリアです。本物件は設備仕様グレードも高く、市場優位性を有しており、名古屋市中心部に通勤する単身社会人や周辺地域の大学生等の需要が見込まれる単身者用マンションです。	
コスモグラフィア 勝どき	本物件は都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅より徒歩約2分に位置し、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は良好で、晴海アイランドトリトンスクエアも徒歩圏内に所在しています。駅前の勝どきサンスクエアをはじめ日用品店舗等	

	<p>の生活利便施設への接近性にも恵まれたエリアです。交通利便性及び生活利便性等の立地条件を重視する単身者・DINKS 層等の需要が見込まれる賃貸マンションです。</p>	
--	---	--

### 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 B F A						
匿名組合契約の有効期間	平成 25 年 7 月 31 日まで						
匿名組合出資等の総額	1, 100 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 B F A</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">不動産信託受益権等 9,680 百万円 (注 1)</td> <td style="text-align: center;">ノンリコース・ローン 8,580 百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">匿名組合出資等 1,100 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9,650 百万円です。  (注2) 匿名組合出資持分等のうち、本投資法人は10 百万円 (0.91%) 出資する予定です。  (注3) ジャパンアセットトラスト株式会社が合同会社R B F Aのアセット・マネージャーとなる予定です。  (注4) 三菱UFJ モルガン・スタンレー証券株式会社が匿名組合組成の財務アドバイザーとなっています。</p> <p>計算期間：毎年 11 月 1 日から 1 月末日まで、2 月 1 日から 4 月末日まで、5 月 1 日から 7 月末日まで、及び、8 月 1 日から 10 月末日までの各 3 ヶ月間です。但し、最初の計算期間は当初出資実行日から平成 23 年 10 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。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。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 B F A		不動産信託受益権等 9,680 百万円 (注 1)	ノンリコース・ローン 8,580 百万円		匿名組合出資等 1,100 百万円
合同会社R B F A							
不動産信託受益権等 9,680 百万円 (注 1)	ノンリコース・ローン 8,580 百万円						
	匿名組合出資等 1,100 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	営業者が平成23年8月31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、優先的に取得交渉が出来る権利。
	優先交渉権・行使期・	平成24年10月31日まで
	優先交渉の際の価格条件	9,206百万円以上での取得。 内訳価格： アジュールコート中村橋：1,075百万円 パシフィックレジデンス神戸磯上：2,740百万円 パシフィックレジデンス西新：2,380百万円 パシフィックレジデンス鶴舞：1,206百万円 コスモグラフィア勝どき：1,805百万円

(2) 信託財産である不動産の内容

(i) アジュールコート中村橋

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	
<b>物件概要</b>				
所在地	住居表示	東京都練馬区中村三丁目14番6号		
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	527.96㎡	容積率 / 建ぺい率	300%/80%
建物	所有形態	所有権	確認検査機関	株式会社国際確認検査センター
	延床面積	1639.30㎡	設計者	株式会社ケプラー都市建築設計
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	構造設計者	有限会社TN設計一級建築士事務所
	用途	共同住宅、店舗	工事施工者	多田建設株式会社
	建築時期	平成20年2月	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
<b>賃貸借の状況(平成23年8月31日想定)</b>				
テナント総数	1	賃貸可能戸数	66戸	
賃貸戸数	63戸	賃貸可能面積	1,501.25㎡	
賃貸面積	1,440.18㎡	月額賃料(共益費含む)	6,254千円	
敷金・保証金等	14,814千円	面積稼働率	95.9%	
<b>不動産鑑定評価書の概要</b>				
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8日	
鑑定評価額	1,090百万円	直接還元利回り	5.4%	
直接還元価格	1,100百万円	割引率	5.1%	
DCF価格	1,080百万円	最終還元利回り	5.7%	
<b>直接還元価格算出の前提収支</b>		<b>地震PML評価報告書の概要</b>		
賃貸事業損益	59,839千円	予想損失率	10.75%	
<b>特記事項</b>				
該当事項はありません。				

(ii) パシフィックレジデンス神戸磯上

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	
<b>物件概要</b>				
所在地	住居表示	兵庫県神戸市中央区磯上通三丁目1番20号		
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,196.23㎡	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 TESTING 株式会社
	延床面積	7,438.91㎡	設計者	株式会社磯一級建築士事務所
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き15階建	構造設計者	株式会社磯一級建築士事務所
	用途	共同住宅、店舗	工事施工者	青木あすなろ建設株式会社
	建築時期	平成20年3月	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
<b>賃貸借の状況(平成23年8月31日想定)</b>				
テナント総数	1	賃貸可能戸数	196戸	

賃貸戸数	180 戸	賃貸可能面積	6,714.74 m <sup>2</sup>
賃貸面積	6,172.03 m <sup>2</sup>	月額賃料 (共益費含む)	17,711 千円
敷金・保証金等	24,069 千円	面積稼働率	91.9%
<b>不動産鑑定評価書の概要</b>			
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 7 日
鑑定評価額	2,870 百万円	直接還元利回り	6.2%
直接還元価格	2,890 百万円	割引率	5.9%
DCF 価格	2,840 百万円	最終還元利回り	6.5%
<b>直接還元価格算出の前提収支</b>		<b>地震 PML 評価報告書の概要</b>	
賃貸事業損益	181,081 千円	予想損失率	7.56%
<b>特記事項</b>			
該当事項はありません。			

(iii) パシフィックレジデンス西新

<b>特定資産の種類</b>	信託受益権	取得予定日	平成 23 年 8 月 31 日	
<b>物件概要</b>				
所在地	住居表示	福岡県福岡市早良区西新四丁目 6 番 12 号		
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	1,944.05 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	確認検査機関	株式会社都市居住評価センター
	延床面積	9,233.43 m <sup>2</sup>	設計者	戸田建設株式会社九州支店一級建築士事務所
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建	構造設計者	戸田建設株式会社九州支店
	用途	共同住宅、店舗、駐輪場、集塵庫	工事施工者	戸田建設株式会社九州支店
	建築時期	平成 20 年 1 月	信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社
<b>賃貸借の状況 (平成 23 年 8 月 31 日想定)</b>				
テナント総数	1		賃貸可能戸数	173 戸
賃貸戸数	155 戸		賃貸可能面積	7,282.77 m <sup>2</sup>
賃貸面積	6,482.82 m <sup>2</sup>		月額賃料 (共益費含む)	15,769 千円
敷金・保証金等	26,206 千円		面積稼働率	89.0%
<b>不動産鑑定評価書の概要</b>				
不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社		価格時点	平成 23 年 4 月 6 日
鑑定評価額	2,560 百万円		直接還元利回り	6.2%
直接還元価格	2,570 百万円		割引率	6.0%
DCF 価格	2,550 百万円		最終還元利回り	6.4%
<b>直接還元価格算出の前提収支</b>			<b>地震 PML 評価報告書の概要</b>	
賃貸事業損益	164,368 千円		予想損失率	4.02%
<b>特記事項</b>				
該当事項はありません。				

(iv) パシフィックレジデンス鶴舞

<b>特定資産の種類</b>	信託受益権	取得予定日	平成 23 年 8 月 31 日	
<b>物件概要</b>				
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中区千代田三丁目 3 番 8 号		
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	661.98 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態	所有権	確認検査機関	ビューローベリタスジャパン株式会社
	延床面積	3,389.13 m <sup>2</sup>	設計者	大成ユーク株式会社一級建築士事務所
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 13 階建	構造設計者	大成ユーク株式会社一級建築士事務所
	用途	共同住宅、店舗	工事施工者	大成ユーク株式会社
	建築時期	平成 20 年 2 月	信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社
<b>賃貸借の状況 (平成 23 年 8 月 31 日想定)</b>				
テナント総数	1		賃貸可能戸数	122 戸
賃貸戸数	109 戸		賃貸可能面積	3,116.95 m <sup>2</sup>
賃貸面積	2,802.48 m <sup>2</sup>		月額賃料 (共益費含む)	8,061 千円
敷金・保証金等	11,917 千円		面積稼働率	89.9%
<b>不動産鑑定評価書の概要</b>				
不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社		価格時点	平成 23 年 4 月 7 日
鑑定評価額	1,240 百万円		直接還元利回り	6.2%

直接還元価格	1,250百万円	割引率	6.0%
DCF 価格	1,230百万円	最終還元利回り	6.4%
<b>直接還元価格算出の前提収支</b>		<b>地震 PML 評価報告書の概要</b>	
賃貸事業損益	79,405千円	予想損失率	12.07%
<b>特記事項</b>			
該当事項はありません。			

(v) コスモグラフィア勝どき

<b>特定資産の種類</b>	信託受益権	<b>取得予定日</b>	平成 23 年 8 月 31 日	
<b>物件概要</b>				
所在地	住居表示	東京都中央区勝どき四丁目 2 番 11 号		
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	403.46 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	確認検査機関	株式会社国際確認検査センター
	延床面積	3,447.18 m <sup>2</sup>	設計者	株式会社三輪設計事務所東京支社
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付き 12 階建	構造設計者	株式会社三輪設計事務所東京支社
	用途	共同住宅、店舗	工事施工者	川田工業株式会社
	建築時期	平成 20 年 2 月	信託受託者	住友信託銀行株式会社
<b>賃貸借の状況 (平成 23 年 8 月 31 日想定)</b>				
テナント総数	1	賃貸可能戸数	55 戸	
賃貸戸数	45 戸	賃貸可能面積	2,750.82 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	2,259.62 m <sup>2</sup>	月額賃料 (共益費含む)	9,171 千円	
敷金・保証金等	28,721 千円	面積稼働率	82.1%	
<b>不動産鑑定評価書の概要</b>				
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	1,890 百万円	直接還元利回り	5.2%	
直接還元価格	1,900 百万円	割引率	5.0%	
DCF 価格	1,880 百万円	最終還元利回り	5.4%	
<b>直接還元価格算出の前提収支</b>		<b>地震 PML 評価報告書の概要</b>		
賃貸事業損益	101,509 千円	予想損失率	3.19%	
<b>特記事項</b>				
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 31 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、都市計画で定める指定容積率を記載しています。
- ・土地の「建ぺい率」欄には、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、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、信託不動産又は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。
- ・「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。また、本日現在において、信託契約が締結されていない不動産については「－」と記載しています。

(ロ) 「賃貸借の状況」欄に関する説明

- ・原則として、平成 23 年 8 月 31 日を想定基準日としています。
- ・「賃貸可能戸数」、「賃貸戸数」欄には、平成 23 年 8 月 31 日を想定し、匿名組合営業者から提供を受けた情報を基に、信託不動産について賃貸可能な戸数及び賃貸戸数を記載しています。
- ・「賃貸可能面積」、「賃貸面積」欄には、平成 23 年 8 月 31 日を想定し、匿名組合営業者から提供を受けた情報を基に、信託不動産について匿名組合営業者の取得予定部分における賃貸可能面積及び賃貸面積を記載しています。
- ・「月額賃料 (共益費含む)」、「敷金・保証金等」欄には、平成 23 年 8 月 31 日を想定し、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。

(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、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所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

(3) 匿名組合出資先の営業者の概要

名称	合同会社R B F A
所在地	東京都千代田区神田錦町二丁目1番8号ジャパンアセットトラスト株式会社内
事業内容	1. 不動産の売買・交換・賃貸、及びその仲介並びに管理 2. 不動産信託に関する信託受益権の売買、交換、保有及び管理 3. 前二号の事業を目的とする会社の株式、出資持分、特定出資等の取得、保有及び処分 4. 前各号に附帯する一切の業務
代表者の役職・氏名	業務執行社員 一般社団法人R B F A 職務執行者 大村桂一
資本金	10万円
設立年月日	平成23年6月1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

- 平成23年8月26日 取得決定
- 平成23年8月26日 匿名組合契約締結（予定）
- 平成23年8月30日 匿名組合出資（予定）
- 平成23年8月31日 信託対象不動産の匿名組合出資営業者への引渡し（予定）

6. 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>



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) アジュールコート中村橋



(ii) パシフィックレジデンス神戸磯上





(iii) パシフィックレジデンス西新



(iv) パシフィックレジデンス鶴舞





(v) コスモグラフィア勝どき





② 取得予定資産の地図

(i) アジールコート中村橋



(ii) パシフィックレジデンス神戸磯上



(iii) パシフィックレジデンス西新



(iv) パシフィックレジデンス鶴舞





(v) コスモグラフィア勝どき

