

平成 22 年 6 月 4 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 管理本部長 赤 松 和 人

TEL. 03-3518-0480 (代表)

資産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、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、中長期にわたる安定的収益の獲得と東京 23 区及びその近郊エリア（注）におけるポートフォリオの分散と充実を図るため、取得を決定しました。

（注）近郊エリアとは、東京 23 区に隣接する市部をいいます。

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)
物件 1	レジディア杉並方南町 (シティビラージ杉並方南町)	信託受益権	3,834
物件 2	レジディア駒沢 (カレッジスクエア駒沢)	信託受益権 (予定)	870
物件 3	レジディア新板橋 (カレッジスクエア新板橋)	信託受益権 (予定)	888
物件 4	カレッジコート田無	信託受益権 (予定)	810
物件 5	レジディア木場 (グランシャルム木場)	信託受益権 (予定)	1,950
物件 6	レジディア浦安 (グランシャルム浦安VI)	信託受益権 (予定)	2,115
	合計		10,467

（注1）本投資法人は、上記取得予定資産（カレッジコート田無を除きます。）の取得後に物件名称を変更する予定です。名称変更予定の取得予定資産については変更後の名称で記載し、括弧内に本日現在の名称を記載しています。物件名称の変更に関する詳細につきましては、本日付で公表した「新ブランド「RESIDIA」の導入に関するお知らせ」をご参照下さい。

（注2）取得予定資産（レジディア杉並方南町を除きます。）については、本日現在信託の設定がなされておらず、本投資法人の取得に際して信託設定がなされる予定です。

（注3）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。

物件 1) レジディア杉並方南町

物件の名称	レジディア杉並方南町
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	3,834 百万円
売主	伊藤忠商事株式会社
契約締結予定日	平成 22 年 6 月 4 日
取得予定日	平成 22 年 7 月 30 日
取得資金	新投資口の発行による調達資金
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 22 年 7 月 30 日
信託期間満了予定日	平成 26 年 3 月 17 日

物件 2) レジディア駒沢

物件の名称	レジディア駒沢
取得予定資産	信託受益権 (予定)
取得予定価格	870 百万円
売主	株式会社毎日コムネット
契約締結予定日	平成 22 年 6 月 4 日
取得予定日	平成 22 年 7 月 6 日
取得資金	新投資口の発行による調達資金
決済方法	引渡時全額支払
信託受託者 (予定)	三菱UFJ信託銀行株式会社
信託契約締結予定日	未定
信託期間満了予定日	未定

物件 3) レジディア新板橋

物件の名称	レジディア新板橋
取得予定資産	信託受益権 (予定)
取得予定価格	888 百万円
売主	株式会社毎日コムネット
契約締結予定日	平成 22 年 6 月 4 日
取得予定日	平成 22 年 7 月 6 日
取得資金	新投資口の発行による調達資金
決済方法	引渡時全額支払
信託受託者 (予定)	三菱UFJ信託銀行株式会社
信託契約締結予定日	未定
信託期間満了予定日	未定

物件 4) カレッジコート田無

物件の名称	カレッジコート田無
取得予定資産	信託受益権 (予定)
取得予定価格	810 百万円
売主	株式会社毎日コムネット
契約締結予定日	平成 22 年 6 月 4 日
取得予定日	平成 22 年 7 月 6 日

取得資金	新投資口の発行による調達資金
決済方法	引渡時全額支払
信託受託者（予定）	三菱UFJ信託銀行株式会社
信託契約締結予定日	未定
信託期間満了予定日	未定

物件5) レジディア木場

物件の名称	レジディア木場
取得予定資産	信託受益権（予定）
取得予定価格	1,950百万円
売主	株式会社MUM
契約締結予定日	平成22年6月4日
取得予定日	平成22年7月9日
取得資金	新投資口の発行による調達資金
決済方法	引渡時全額支払
信託受託者（予定）	三菱UFJ信託銀行株式会社
信託契約締結予定日	未定
信託期間満了予定日	未定

物件6) レジディア浦安

物件の名称	レジディア浦安
取得予定資産	信託受益権（予定）
取得予定価格	2,115百万円
売主	株式会社MUM
契約締結予定日	平成22年6月4日
取得予定日	平成22年7月9日
取得資金	新投資口の発行による調達資金
決済方法	引渡時全額支払
信託受託者（予定）	三菱UFJ信託銀行株式会社
信託契約締結予定日	未定
信託期間満了予定日	未定

3. 取得予定資産の内容

物件1) レジディア杉並方南町

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	平成22年7月30日	取得予定価格	3,834百万円
<b>物件特性</b>					
東京メトロ丸ノ内線「方南町」駅から徒歩3分。周辺には日用品店舗、小学校、公園等の各種施設が備わる等、生活利便性についても良好なエリア。単身者からファミリーまで幅広い需要をカバーできる住戸タイプを備えています。					
<b>物件概要</b>					
所在地	住居表示	東京都杉並区堀ノ内一丁目6番2号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準工業地域	
	面積	2,682.62㎡（注）	容積率 / 建ぺい率	300%/60% 200%/60%	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	7,561.63㎡	シングル・タイプ	115	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	コンパクト・タイプ	47	
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	26	
	建築時期	平成21年2月	ラージ・タイプ	6	
	確認検査機関	イーハウス建築センター株式会社	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	東京プロパティコンサルティング株式会社 一級建築士事務所	その他	-	
	構造設計者	株式会社アルテス	信託受託者	住友信託銀行株式会社	

	工事施工者	株式会社NIPPOコーポレーション	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		建物:合同会社ティーエヌセカンド 土地:株式会社東日カーライフグル ープ	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		伊藤忠商事株式会社	マスターリース種別	賃料保証型(予定)
<b>不動産鑑定評価書の概要</b>				
不動産鑑定会社	財団法人日本不動産研究所	価格時点	平成22年3月31日	
鑑定評価額	4,250百万円	直接還元利回り	5.5%	
直接還元価格	4,280百万円	割引率	5.3%	
DCF価格	4,220百万円	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>賃貸借の状況</b> (平成22年3月31日時点)		
(金額単位:千円)				
査定項目		査定値	テナント総数	1
(A) 潜在総収益	小計	278,578	賃貸可能戸数	194
	賃貸料収入	271,415	賃貸戸数	194
	その他収入	7,163	賃貸可能面積	6,953.96㎡
(B) 有効総収益	小計	278,578	賃貸面積	6,953.96㎡
	空室等損失相当額	0	月額賃料(共益費含む)	22,617千円
	貸倒損失相当額	0	敷金・保証金等	-千円
(C) 賃貸事業費用	小計	37,305	稼働率(面積ベース)	100.0%
	維持管理費	7,925	<b>建物状況調査報告書の概要</b>	
	水道光熱費	2,940	調査会社	日本ERI株式会社、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	0	調査書日付	平成22年4月27日
	公租公課	21,019	緊急修繕費	-
	損害保険料	470	短期修繕費(1年以内)	-
	賃貸募集経費	0	長期修繕費(12年間)	90,320千円
	修繕費(原状回復費含む)	4,835	建物再調達価格	2,024百万円
	その他経費	116	<b>地震PML評価報告書の概要</b>	
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)		241,273	予想損失率	9.39%
(E) 一時金の運用益		0	<b>担保設定の有無</b>	
(F) 資本的支出		5,936	本投資法人取得後、担保提供予定です。	
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)		235,337		
<b>特記事項</b>				
該当事項はありません。				

(注) 私道負担部分(約53.30㎡)を含みます。

## 物件2) レジディア駒沢

特定資産の種類	信託受益権 (予定)	取得予定日	平成22年7月6日	取得予定価格	870百万円
<b>物件特性</b>					
東急田園都市線「駒沢大学」駅から徒歩8分の学生専用マンション。都心へのアクセスに優れ、周辺には駒沢大学をはじめ多くの大学が立地することから、学生にとって利便性の高いエリアです。					
<b>物件概要</b>					
所在地	住居表示	東京都世田谷区駒沢三丁目2番21号			
土地	所有形態	所有権(予定)	用途地域	第一種中高層住居専用地域	
	面積	686.17㎡	容積率/建ぺい率	200%/60%	
建物	所有形態	所有権(予定)	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	1,338.75㎡	シングル・タイプ	59	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付 き5階建	コンパクト・タイプ	-	
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	-	
	建築時期	平成20年10月	ラージ・タイプ	-	
	確認検査機関	日本建築検査協会株式会社	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	株式会社ベルプランニング	その他	-	
	構造設計者	東京構築設計事務所	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社(予定)	
工事施工者	南海辰村建設株式会社	PM会社	株式会社毎日コムネット(予定)		
前所有者	-	マスターリース会社	株式会社毎日コムネット(予定)		
現所有者	株式会社毎日コムネット	マスターリース種別	賃料保証型(予定)		
<b>不動産鑑定評価書の概要</b>					
不動産鑑定会社	財団法人日本不動産研究所	価格時点	平成22年4月1日		

鑑定評価額	957 百万円	直接還元利回り	5.3%
直接還元価格	965 百万円	割引率	5.1%
DCF 価格	948 百万円	最終還元利回り	5.5%
<b>直接還元価格算出の前提収支</b> (金額単位 : 千円)		<b>賃貸借の状況</b> (平成 22 年 3 月 31 日時点)	
査定項目	査定値	テナント総数	59
(A) 潜在総収益 小計	56,190	賃貸可能戸数	59
賃貸料収入	56,190	賃貸戸数	59
その他収入	0	賃貸可能面積	1,182.47 m <sup>2</sup>
(B) 有効総収益 小計	56,190	賃貸面積	1,182.47 m <sup>2</sup>
空室等損失相当額	0	月額賃料 (共益費含む)	5,294 千円
貸倒損失相当額	0	敷金・保証金等	5,900 千円
(C) 賃貸事業費用 小計	4,206	稼働率 (面積ベース)	100.0%
維持管理費	0	<b>建物状況調査報告書の概要</b>	
水道光熱費	0	調査会社	日本 E R I 株式会社、株式会社アースアプレイザル
管理委託費	0	調査書日付	平成 22 年 4 月 19 日
公租公課	3,627	緊急修繕費	-
損害保険料	97	短期修繕費 (1 年以内)	-
賃貸募集経費	0	長期修繕費 (12 年間)	15,150 千円
修繕費 (原状回復費含む)	482	建物再調達価格	413 百万円
その他経費	0	<b>地震 PML 評価報告書の概要</b>	
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)	51,984	予想損失率	12.30%
(E) 一時金の運用益	281	<b>担保設定の有無</b>	
(F) 資本的支出	1,126	本投資法人取得後、担保提供予定です。	
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)	51,139		
<b>特記事項</b>			
該当事項はありません。			

### 物件 3) レジディア新板橋

特定資産の種類	信託受益権 (予定)	取得予定日	平成 22 年 7 月 6 日	取得予定価格	888 百万円
<b>物件特性</b>					
都営地下鉄三田線「新板橋」駅から徒歩 7 分の学生専用マンション。各種利便施設への接近性に優れ、都心立地の大学等へのアクセスも容易であることから、学生の需要が継続的に見込まれます。					
<b>物件概要</b>					
所在地	住居表示	東京都板橋区板橋三丁目 30 番 1 号			
土地	所有形態	所有権 (予定)	用途地域	第一種住居地域	
	面積	626.23 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	300%/60%	
建物	所有形態	所有権 (予定)	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	1,697.82 m <sup>2</sup>	シングル・タイプ	67	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建	コンパクト・タイプ	-	
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	-	
	建築時期	平成 21 年 8 月	ラージ・タイプ	-	
	確認検査機関	財団法人住宅金融普及協会	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	株式会社ラカンデザイン研究所一級建築士事務所	その他	-	
	構造設計者	有限会社 TN 設計一級建築士事務所	信託受託者	三菱 U F J 信託銀行株式会社 (予定)	
工事施工者	株式会社田中建設	PM 会社	株式会社毎日コムネット (予定)		
前所有者	-	マスターリース会社	株式会社毎日コムネット (予定)		
現所有者	株式会社毎日コムネット	マスターリース種別	賃料保証型 (予定)		
<b>不動産鑑定評価書の概要</b>					
不動産鑑定会社	財団法人日本不動産研究所	価格時点	平成 22 年 4 月 1 日		
鑑定評価額	944 百万円	直接還元利回り	5.7%		
直接還元価格	953 百万円	割引率	5.5%		
DCF 価格	935 百万円	最終還元利回り	5.9%		
<b>直接還元価格算出の前提収支</b> (金額単位 : 千円)		<b>賃貸借の状況</b> (平成 22 年 3 月 31 日時点)			
査定項目	査定値	テナント総数	67		
(A) 潜在総収益 小計	59,478	賃貸可能戸数	67		
賃貸料収入	59,478	賃貸戸数	67		
その他収入	0	賃貸可能面積	1,413.22 m <sup>2</sup>		
(B) 有効総収益 小計	59,478	賃貸面積	1,413.22 m <sup>2</sup>		

	空室等損失相当額	0	月額賃料（共益費含む）	5,644千円
	貸倒損失相当額	0	敷金・保証金等	7,300千円
(C) 賃貸事業費用	小計	4,411	稼働率（面積ベース）	100.0%
	維持管理費	0	<b>建物状況調査報告書の概要</b>	
	水道光熱費	0	調査会社	日本E R I株式会社、株式会社アースアプレイザル
	管理委託費	0	調査書日付	平成22年4月23日
	公租公課	3,884	緊急修繕費	—
	損害保険料	69	短期修繕費（1年以内）	—
	賃貸募集経費	0	長期修繕費（12年間）	15,190千円
	修繕費（原状回復費含む）	458	建物再調達価格	288百万円
	その他経費	0	<b>地震PML評価報告書の概要</b>	
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)		55,067	予想損失率	11.28%
(E) 一時金の運用益		297	<b>担保設定の有無</b>	
(F) 資本的支出		1,070	本投資法人取得後、担保提供予定です。	
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)		54,294		
<b>特記事項</b>				
該当事項はありません。				

物件4) カレッジコート田無

<b>特定資産の種類</b>	信託受益権 (予定)	<b>取得予定日</b>	平成22年7月6日	<b>取得予定価格</b>	810百万円
<b>物件特性</b>					
西武新宿線「田無」駅から徒歩10分のドミトリー・タイプの学生寮。食堂、厨房、ランドリールームを共用施設として有しています。また、各個室にバス、トイレ、洗面台を完備しており、昨今のプライバシーを気にする若年層を意識した設計となっています。					
<b>物件概要</b>					
所在地	住居表示	東京都西東京市田無町一丁目5番1号			
土地	所有形態	所有権（予定）	用途地域	第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域	
	面積	868.43㎡	容積率 / 建ぺい率	200%/60%	
建物	所有形態	所有権（予定）	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	1,730.34㎡	シングル・タイプ	—	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建	コンパクト・タイプ	—	
	用途	寄宿舍	ファミリー・タイプ	—	
	建築時期	平成22年2月	ラージ・タイプ	—	
	確認検査機関	日本建築検査協会株式会社	ドミトリー・タイプ	91	
	設計者	株式会社時代設計	その他	—	
	構造設計者	株式会社ビームス・デザイン・コンサルタント	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）	
工事施工者	株式会社田中建設	PM会社	株式会社毎日コムネット（予定）		
前所有者	—	マスターリース会社	株式会社毎日コムネット（予定）		
現所有者	株式会社毎日コムネット	マスターリース種別	賃料保証型（予定）		
<b>不動産鑑定評価書の概要</b>					
不動産鑑定会社	財団法人日本不動産研究所	価格時点	平成22年4月1日		
鑑定評価額	904百万円	直接還元利回り	6.5%		
直接還元価格	910百万円	割引率	6.3%		
DCF価格	898百万円	最終還元利回り	6.7%		
<b>直接還元価格算出の前提収支</b> （金額単位：千円）			<b>賃貸借の状況</b> （平成22年3月31日時点）		
査定項目		査定値	テナント総数	91	
(A) 潜在総収益	小計	65,520	賃貸可能戸数	91	
	賃貸料収入	65,520	賃貸戸数	91	
	その他収入	0	賃貸可能面積	1,136.09㎡	
(B) 有効総収益	小計	65,520	賃貸面積	1,136.09㎡	
	空室等損失相当額	0	月額賃料（共益費含む）	9,225千円	
	貸倒損失相当額	0	敷金・保証金等	9,700千円	
(C) 賃貸事業費用	小計	5,390	稼働率（面積ベース）	100.0%	
	維持管理費	0	<b>建物状況調査報告書の概要</b>		
	水道光熱費	0	調査会社	日本E R I株式会社、株式会社アースアプレイザル	
	管理委託費	0	調査書日付	平成22年4月19日	
	公租公課	4,718	緊急修繕費	—	

	損害保険料	107	短期修繕費 (1年以内)	—
	賃貸募集経費	0	長期修繕費 (12年間)	19,050 千円
	修繕費 (原状回復費含む)	565	建物再調達価格	452 百万円
	その他経費	0	<b>地震 PML 評価報告書の概要</b>	
(D)	賃貸事業損益 = (B) - (C)	60,130	予想損失率	10.16%
(E)	一時金の運用益	328	<b>担保設定の有無</b>	
(F)	資本的支出	1,319	本投資法人取得後、担保提供予定です。	
(G)	正味純利益 = (D) + (E) - (F)	59,139		
<b>特記事項</b>				
該当事項はありません。				

物件 5) レジディア木場

<b>特定資産の種類</b>	信託受益権 (予定)	<b>取得予定日</b>	平成 22 年 7 月 9 日	<b>取得予定価格</b>	1,950 百万円
<b>物件特性</b>					
東京メトロ東西線「木場」駅から徒歩 4 分。全戸シングル・タイプで、通勤の便が良好であることに加え、大規模な商業施設も近く、生活利便性を重視する単身者、企業社宅の需要が期待できます。					
<b>物件概要</b>					
所在地	住居表示	東京都江東区木場六丁目 7 番 18 号			
土地	所有形態	所有権 (予定)	用途地域	準工業地域	
	面積	1,135.15 ㎡ (注)	容積率 / 建ぺい率	400%/60% 300%/60%	
建物	所有形態	所有権 (予定)	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	3,721.20 ㎡	シングル・タイプ	155	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 12 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 20 年 3 月	ラージ・タイプ	—	
	確認検査機関	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター	ドミトリー・タイプ	—	
	設計者	株式会社ジェイ・ディー・エス一級建築士事務所	その他	—	
	構造設計者	株式会社中山設計	信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社 (予定)	
工事施工者	松井建設株式会社	PM 会社	株式会社ダイニチ (予定)		
前所有者	—	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	株式会社MUM	マスターリース種別	パス・スルー型 (予定)		
<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 22 年 3 月 16 日	
鑑定評価額	2,160 百万円		直接還元利回り	5.7%	
直接還元価格	2,160 百万円		割引率	5.4%	
DCF 価格	2,150 百万円		最終還元利回り	6.0%	
<b>直接還元価格算出の前提収支</b> (金額単位 : 千円)			<b>賃貸借の状況</b> (平成 22 年 3 月 31 日時点)		
査定項目		査定値	テナント総数	6	
(A) 潜在総収益	小計	163,123	賃貸可能戸数	155	
	賃貸料収入	153,584	賃貸戸数	153	
	その他収入	9,539	賃貸可能面積	3,255.00 ㎡	
(B) 有効総収益	小計	154,539	賃貸面積	3,213.00 ㎡	
	空室等損失相当額	8,584	月額賃料 (共益費含む)	12,792 千円	
	貸倒損失相当額	0	敷金・保証金等	24,054 千円	
(C) 賃貸事業費用	小計	30,401	稼働率 (面積ベース)	98.7%	
	維持管理費	7,037	<b>建物状況調査報告書の概要</b>		
	水道光熱費	1,417	調査会社	株式会社アースアプレイザル、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	5,195	調査書年月	平成 22 年 5 月	
	公租公課	7,111	緊急修繕費	—	
	損害保険料	231	短期修繕費 (1年以内)	—	
	賃貸募集経費	4,509	長期修繕費 (12年間)	20,163 千円	
	修繕費 (原状回復費含む)	2,234	建物再調達価格	936 百万円	
	その他経費	2,667	<b>地震 PML 評価報告書の概要</b>		
(D)	賃貸事業損益 = (B) - (C)	124,138	予想損失率	6.17%	
(E)	一時金の運用益	0	<b>担保設定の有無</b>		
(F)	資本的支出	1,176	本投資法人取得後、担保提供予定です。		

(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)	122,962	
<b>特記事項</b>		
該当事項はありません。		

(注) 私道負担部分 (約 132 m<sup>2</sup>) を含みます。

物件 6) レジディア浦安

<b>特定資産の種類</b>	信託受益権 (予定)	<b>取得予定日</b>	平成 22 年 7 月 9 日	<b>取得予定価格</b>	2,115 百万円
<b>物件特性</b>					
東京メトロ東西線「浦安」駅から徒歩 9 分。同駅は快速電車停車駅であり、「大手町」駅まで直通 16 分と交通利便性が良好で、全戸シングル・タイプで単身者、企業社宅の需要が期待できます。					
<b>物件概要</b>					
所在地	住居表示	千葉県浦安市北栄三丁目 26 番 2 号			
土地	所有形態	所有権 (予定)	用途地域	第二種住居地域、第一種住居地域	
	面積	1,895.90 m <sup>2</sup>	容積率 / 建ぺい率	200%/60%	
建物	所有形態	所有権 (予定)	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	4,239.02 m <sup>2</sup>	シングル・タイプ	145	
	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、店舗	ファミリー・タイプ	-	
	建築時期	平成 21 年 9 月	ラージ・タイプ	-	
	確認検査機関	株式会社グッド・アイズ建築検査機構	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	株式会社ジェイ・ディー・エス一級建築士事務所	その他	1	
	構造設計者	株式会社光建築設計事務所	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社 (予定)	
工事施工者	株式会社ウラタ	PM 会社	株式会社ダイニチ (予定)		
前所有者	-		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	株式会社MUM		マスターリース種別	パス・スルー型 (予定)	
<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 22 年 3 月 15 日	
鑑定評価額	2,260 百万円		直接還元利回り	6.0%	
直接還元価格	2,230 百万円		割引率	5.6%	
DCF 価格	2,280 百万円		最終還元利回り	6.3%	
<b>直接還元価格算出の前提収支</b> (金額単位 : 千円)			<b>賃貸借の状況</b> (平成 22 年 3 月 31 日時点)		
査定項目		査定値	テナント総数	10	
(A) 潜在総収益	小計	181,117	賃貸可能戸数	146	
	賃貸料収入	169,322	賃貸戸数	146	
	その他収入	11,795	賃貸可能面積	3,692.76 m <sup>2</sup>	
(B) 有効総収益	小計	167,446	賃貸面積	3,692.76 m <sup>2</sup>	
	空室等損失相当額	13,671	月額賃料 (共益費含む)	14,774 千円	
	貸倒損失相当額	0	敷金・保証金等	48,724 千円	
(C) 賃貸事業費用	小計	32,817	稼働率 (面積ベース)	100.0%	
	維持管理費	7,236	<b>建物状況調査報告書の概要</b>		
	水道光熱費	1,997	調査会社	株式会社アースアプレイザル、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	4,723	調査書年月	平成 22 年 4 月	
	公租公課	9,638	緊急修繕費	-	
	損害保険料	247	短期修繕費 (1 年以内)	-	
	賃貸募集経費	4,639	長期修繕費 (12 年間)	13,991 千円	
	修繕費 (原状回復費含む)	1,968	建物再調達価格	1,007 百万円	
	その他経費	2,369	<b>地震 PML 評価報告書の概要</b>		
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)	134,629		予想損失率	8.28%	
(E) 一時金の運用益	0		<b>担保設定の有無</b>		
(F) 資本的支出	816		本投資法人取得後、担保提供予定です。		
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)	133,813				
<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) 「物件特性」欄に関する説明

- ・「物件特性」欄は、財団法人日本不動産研究所又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 22 年 3 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。なお、住居表示が実施されていない地域に存する信託不動産については、登記簿上表示されている土地の所在を記載しています。
- ・「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又は本日現在における信託不動産の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信託不動産を現所有者に譲渡した者を記載しております。
- ・「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。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。
- ・「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、財団法人日本不動産研究所又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

#### 7) フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

上記取得予定資産6物件に係る売買契約（以下、総称して「本売買契約」といいます。）については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」（最終改定：平成22年4月）に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等（注）に該当します。

本売買契約においては、本投資法人または売主に本売買契約の条項につき違反があったときは、その相手方は本売買契約を解除し、違約金として契約解除された当該物件の売買代金の20%相当額を請求することができるものとされています。

ただし、本売買契約に基づく上記各物件の売買には、本投資法人が上記各物件の取得に必要な資金調達となされたことを停止条件とする特約が付されています。そのため、本投資法人が取得資金を調達することができない場合、本売買契約は確定的に失効または売主に通知することにより解除できるものとされており、本投資法人に帰責事由がある場合を除き、本投資法人は売買契約の失効または解除について売主に対し違約金支払いの義務を負いません。

（注）先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

#### 4. 取得先の概要

##### 1) レジディア杉並方南町

商号	伊藤忠商事株式会社
本店所在地	大阪府大阪市中央区久太郎町四丁目1番3号
代表者	代表取締役社長 岡藤 正広
資本の額	202,241百万円
大株主	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口） 他
主な事業の内容	卸売業 等
本投資法人又は資産運用会社との関係	本投資法人の資産運用会社である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。）の発行済株式総数の46.6%を保有する株式会社であり、本投資法人のサポートライン会社です。

##### 2) レジディア駒沢・レジディア新板橋・カレッジコート田無

商号	株式会社毎日コムネット
本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目6番5号
代表者	代表取締役 伊藤 守
資本の額	775百万円
大株主	個人 他
主な事業の内容	学生マンションの開発・賃貸・仲介
本投資法人又は資産運	なし

用会社との関係	
---------	--

3) レジディア木場・レジディア浦安

商号	株式会社MUM
本店所在地	千葉県浦安市北栄一丁目 16 番 3 号
代表者	代表取締役 六井 元一
資本の額	80 百万円
大株主	個人
主な事業の内容	住宅分譲業、建築請負業、不動産賃貸業、不動産管理業 等
本投資法人又は資産運用会社との関係	なし

5. 物件取得者等の状況

1) レジディア杉並方南町

物件所有者等の状況	現所有者	前所有者
会社名・氏名	伊藤忠商事株式会社	建物：合同会社ティーエヌセカンド 土地：株式会社東日カーライフグループ
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	合同会社ティーエヌセカンド： 伊藤忠商事株式会社が関与する特別目的会社であり、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せん。 株式会社東日カーライフグループ： 特別な利害関係にあるもの以外
取得経緯・理由等	短期保有目的	賃貸住宅の開発目的
取得価格 (その他費用を含む)	前所有者との守秘義務により開示が認められておりません。	—
引渡時期	建物：平成 22 年 3 月 30 日 土地：平成 22 年 4 月 30 日	—

2) レジディア駒沢・レジディア新板橋・カレッジコート田無

物件所有者等の状況	現所有者	前所有者
会社名・氏名	株式会社毎日コムネット	—
特別な利害関係にある者との関係	特別な利害関係にあるもの以外	—
取得経緯・理由等	賃貸住宅の開発目的	—
取得価格 (その他費用を含む)	—	—
引渡時期	—	—

3) レジディア木場・レジディア浦安

物件所有者等の状況	現所有者	前所有者
会社名・氏名	株式会社MUM	—
特別な利害関係にある者との関係	特別な利害関係にあるもの以外	—
取得経緯・理由等	賃貸住宅の開発目的	—

取得価格 (その他費用を含む)	—	—
引渡時期	—	—

#### 6. 取得資産にかかる資産運用会社の利害関係について

- (1) 上記取得予定資産のうち「レジディア杉並方南町」の取得先である伊藤忠商事株式会社は、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。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ます。
- (2) 本投資法人は、上記取得予定資産のうち「レジディア杉並方南町」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、「レジディア木場」及び「レジディア浦安」についてはマスターリース業務を、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

取得予定資産のうち「レジディア杉並方南町」、「レジディア新板橋」、「カレッジコート田無」及び「レジディア浦安」については、平成19年6月に施行された建築基準法の改正に基づき指定構造計算適合性判定機関により、構造計算適合性判定の通知を受けております。

その他の取得予定資産については、それぞれ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。

##### 1) レジディア駒沢

###### ①調査会社

商号	日本E R I 株式会社
本店所在地	東京都港区赤坂8丁目10番24号 赤坂DSビル6階
代表者	代表取締役 中沢 芳樹
資本の額	966百万円
大株主	個人、日本E R I 従業員持株会 他
主な事業の内容	建築基準法に基づく建築物の確認・検査業務、建築基準法に基づく建築物の構造計算適合性判定業務、建築物に関する調査・診断・鑑定業務 等
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図の検証

③調査結果 設計者の故意による違法な構造計算書の改ざん等の偽造は認められない。また、確認申請時の建築基準法上の耐震性能を疑わせる特段の問題は見受けられない。

##### 2) レジディア木場

###### ①調査会社

商号	明豊ファシリティワークス株式会社
本店所在地	東京都千代田区麹町5丁目4番地 日本工営ビル2階
代表者	代表取締役兼会長 坂田 明
資本の額	533百万円
大株主	株式会社サカタホールディングス 他

主な事業の内容	プロジェクトマネジメント業務、コンストラクションマネジメント業務、ファシリティマネジメント業務 等
本投資法人又は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 構造計算書及び構造設計図に、耐震上重大な疑義又は誤謬は見受けられない。

## 8. 媒介の概要

上記取得予定資産のうち、「レジディア木場」及び「レジディア浦安」に係る媒介者の概要は以下の通りです。

商号	株式会社キャピタル・ブレイン
本店所在地	東京都千代田区麴町1丁目5番6号
代表者	代表取締役 鈴木 総一
資本金	10 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

上記2物件以外の取得予定資産につき、本投資法人は、媒介者の起用はしていません。

## 9. 今後の見通し

本日付で公表した「平成23年1月期（第1期）の運用状況の予想の修正及び平成23年7月期（第2期）の運用状況の予想に関するお知らせ」に記載の通りです。

## 10. その他

本投資法人は、本物件の引渡時に、資産取得に係る情報開示を改めて行う予定です。

以 上

### <添付資料>

- ・参考資料 取得予定資産の外観写真

\* 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) 取得予定資産の外観写真  
物件 1) レジディア杉並方南町



物件 2) レジディア駒沢



物件 3) レジディア新板橋





物件 4) カレッジコート田無



物件 5) レジディア木場



物件 6) レジディア浦安

