

2013年6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RISING4 匿名組合出資持分
- (3) 信託対象不動産 : チェスターコート御茶ノ水
チェスターハウス岩本町
チェスターハウス品川
チェスターコート浅草橋
チェスターハウス秋葉原
チェスターハウス吾妻橋
- (4) 出資金額 : 254百万円（匿名組合出資等総額のうち10.0%）
- (5) 契約締結日 : 2013年6月26日
- (6) 出資持分取得日 : 2013年6月27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における都心主要7区及び都心部エリアの実績 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 |
|------------------|---|
| チェスターコート 御茶ノ水 | 本物件は、都営地下鉄新宿線「小川町」駅から徒歩約3分、東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅から徒歩約5分に位置し、「淡路町」駅から「大手町」駅まで約2分と、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。都心へ通勤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。 |
| チェスターハウス 岩本町 | 本物件は、都営地下鉄新宿線「岩本町」駅から徒歩約3分に位置し、最寄駅から「大手町」駅まで「神保町」駅で都営地下鉄三田線に乗り換えて約10分と、交通利便性に優れています。徒歩圏にスーパーマーケットもあり生活利便性も良好です。都心へ通勤する社会人単身者及びDINKS向け賃貸需要が見込まれるマンションです。 |
| チェスターハウス 品川 | 本物件は、京急本線「北品川」駅から徒歩約7分、JR山手線「品川」駅から徒歩約8分に位置し、「品川」駅から「東京」駅まで約10分と、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。都心へ通勤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。 |
| チェスターコート 浅草橋 | 本物件は、JR総武線「浅草橋」駅から徒歩約4分に位置し、最寄駅から「東京」駅まで約10分と交通利便性に優れています。徒歩圏にスーパーマーケットもあり生活利便性も良好です。都心へ通勤する社会人単身者及びDINKS向け賃貸需要が見込まれるマンションです。 |
| チェスターハウス 秋葉原 | 本物件は、JR山手線「御徒町」駅から徒歩約5分、同「秋葉原」駅から徒歩約8分に位置し、最寄駅から「東京」駅まで約6分と、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やスーパーマーケットもあり生活利便性も良好です。都心へ通勤する社会人単身者及びDINKS向け賃貸需要が見込まれるマンションです。 |
| チェスターハウス 吾妻橋 | 本物件は、都営地下鉄浅草線「本所吾妻橋」駅から徒歩約3分に位置し、最寄駅から「大手町」駅まで「日本橋」駅で東京メトロ東西線に乗り換えて約20分と、交通利便性が良好です。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。都心へ通勤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。 |

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 4 | | | | | | |
|-----------------------------------|--|-------------------|--|-----------------------------------|----------------------------|--|---------------------|
| 匿名組合契約の有効期間 | 2016年3月31日まで | | | | | | |
| 匿名組合出資等の総額 | 2,540百万円 | | | | | | |
| 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 4</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">不動産 信託受益権等 9,290百万円 (注1)</td> <td style="text-align: center;">ノンリコース・ ローン 6,750百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">匿名組合出資等 2,540百万円</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9,728百万円です。 (注2) 匿名組合出資等総額のうち、本投資法人は254百万円(10.0%)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 I S I N G 4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合同会社R I S I N G 4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9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 I S I N G 4 | | 不動産 信託受益権等 9,290百万円 (注1) | ノンリコース・ ローン 6,750百万円 | | 匿名組合出資等 2,540百万円 |
| 合同会社R I S I N G 4 | | | | | | | |
| 不動産 信託受益権等 9,290百万円 (注1) | ノンリコース・ ローン 6,750百万円 | | | | | | |
| | 匿名組合出資等 2,540百万円 | | | | | | |

| | | |
|--|----------------------|--|
| 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 6 月 27 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 | 2015 年 8 月 30 日まで |
| | 優先交渉の際の価格条件 | 9,257.86 百万円（消費税込）での取得。 内訳価格： チェスターコート御茶ノ水 : 3,151.88 百万円 チェスターハウス岩本町 : 1,306.64 百万円 チェスターハウス品川 : 1,001.92 百万円 チェスターコート浅草橋 : 1,888.76 百万円 チェスターハウス秋葉原 : 1,004.66 百万円 チェスターハウス吾妻橋 : 904.00 百万円 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。 |
| 参考 加重平均NOI利回り 5.4% | | |
| ※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（消費税率8%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) チェスターコート御茶ノ水

| | | | | |
|---|-------------------------|------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| 特定資産の種類 | 信託受益権 | 取得予定日 | 2013 年 6 月 27 日 | |
| 物件概要 | | | | |
| 所在地 | 住居表示 | 東京都千代田区神田小川町三丁目 2 番地 66 他 | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 (敷地権 持分 432,367 分の 375,636) | 用途地域 | 商業地域 |
| | 面積 | 691.64 m ² (敷地権全体の面積) | 容積率 / 建ぺい率 | 700%/80%、500%/80% |
| 建物 | 所有形態 | 区分所有権 (持分 432,367 分の 375,636) | 建築検査機関 | 財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター |
| | 延床面積 | 5,669.17 m ² (1 棟全体の面積) | 設計者 | 有限会社都市環境建築設計事務所 |
| | 構造・階数 | 鉄骨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 | 想設計 |
| | 用途 | 居宅 | 工事施工者 | 川田工業株式会社 |
| | 建築時期 | 2007 年 3 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 4 月 30 日時点) | | | | |
| テナント総数 | 1 | 賃貸可能戸数 | 118 戸 | |
| 賃貸戸数 | 108 戸 | 賃貸可能面積 | 3,756.36 m ² | |
| 賃貸面積 | 3,437.08 m ² | 月額賃料 (共益費含む) | 15,951 千円 | |
| 敷金・保証金等 | 26,484 千円 | 面積稼働率 | 91.5% | |
| 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 | 2013 年 6 月 1 日 | |
| 鑑定評価額 | 3,390 百万円 | 直接還元利回り | 4.9% | |
| 直接還元価格 | 3,420 百万円 | 割引率 | 4.6% | |
| DCF 価格 | 3,350 百万円 | 最終還元利回り | 5.1% | |
| 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 | 167,092 千円 | 予想損失率 | 2.4% | |
| 特記事項 | | | | |
| 本件土地と北東側隣接地 (2 番 28、2 番 60、2 番 61、2 番 62) との間の境界が未確定です。 | | | | |

(ii) チェスターハウス岩本町

| 特定資産の種類 | 信託受益権 | 取得予定日 | 2013年6月27日 | |
|------------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------|
| 物件概要 | | | | |
| 所在地 | 住居表示 | 東京都千代田区岩本町二丁目12番6号 | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 用途地域 | 商業地域 |
| | 面積 | 295.08 m ² (注) | 容積率 / 建ぺい率 | 700%/80%、600%/80% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 確認検査機関 | 千代田区 |
| | 延床面積 | 2,189.90 m ² | 設計者 | 株式会社横峯設計 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付13階建 | 構造設計者 | 株式会社横峯設計 |
| | 用途 | 共同住宅 | 工事施工者 | 株式会社白石 |
| | 建築時期 | 2007年4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4月30日時点) | | | | |
| テナント総数 | 1 | 賃貸可能戸数 | 48戸 | |
| 賃貸戸数 | 44戸 | 賃貸可能面積 | 1,841.16 m ² | |
| 賃貸面積 | 1,692.12 m ² | 月額賃料 (共益費含む) | 6,515千円 | |
| 敷金・保証金等 | 10,538千円 | 面積稼働率 | 91.9% | |
| 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 | 2013年6月1日 | |
| 鑑定評価額 | 1,360百万円 | 直接還元利回り | 4.9% | |
| 直接還元価格 | 1,370百万円 | 割引率 | 4.7% | |
| DCF 価格 | 1,340百万円 | 最終還元利回り | 5.1% | |
| 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 | 68,509千円 | 予想損失率 | 2.8% | |
| 特記事項 | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

(注) 私道負担部分 (約 18.83 m²) を含みます。

(iii) チェスターハウス品川

| 特定資産の種類 | 信託受益権 | 取得予定日 | 2013年6月27日 | |
|------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------|
| 物件概要 | | | | |
| 所在地 | 住居表示 | 東京都品川区北品川一丁目13番2号 | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 用途地域 | 準工業地域 |
| | 面積 | 325.30 m ² | 容積率 / 建ぺい率 | 400%/60% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 建築検査機関 | 品川区 |
| | 延床面積 | 1,461.08 m ² | 設計者 | 有限会社都市環境建築設計事務所 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 | 構造設計者 | 高村建築設計事務所 |
| | 用途 | 共同住宅 | 工事施工者 | 株式会社ナカノフドー建設 |
| | 建築時期 | 2007年6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4月30日時点) | | | | |
| テナント総数 | 1 | 賃貸可能戸数 | 36戸 | |
| 賃貸戸数 | 35戸 | 賃貸可能面積 | 1,224.18 m ² | |
| 賃貸面積 | 1,181.52 m ² | 月額賃料 (共益費含む) | 5,059千円 | |
| 敷金・保証金等 | 8,880千円 | 面積稼働率 | 96.5% | |
| 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 | 2013年6月1日 | |
| 鑑定評価額 | 1,030百万円 | 直接還元利回り | 4.9% | |
| 直接還元価格 | 1,040百万円 | 割引率 | 4.7% | |
| DCF 価格 | 1,010百万円 | 最終還元利回り | 5.1% | |
| 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 | 51,948千円 | 予想損失率 | 4.0% | |
| 特記事項 | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

(iv) チェスターコート浅草橋

| 特定資産の種類 | 信託受益権 | 取得予定日 | 2013年6月27日 | |
|------------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|----------------------|
| 物件概要 | | | | |
| 所在地 | 住居表示 | 東京都中央区日本橋馬喰町二丁目4番11号 | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 用途地域 | 商業地域 |
| | 面積 | 597.85 m ² (注) | 容積率 / 建ぺい率 | 500%/80% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 確認検査機関 | 中央区 |
| | 延床面積 | 3,317.63 m ² | 設計者 | 株式会社エムエーユー建築設計工房 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 | 構造設計者 | 有限会社エスディック一級建築士設計事務所 |
| | 用途 | 共同住宅 | 工事施工者 | 前田建設工業株式会社 |
| | 建築時期 | 2008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4月30日時点) | | | | |
| テナント総数 | 1 | 賃貸可能戸数 | 55戸 | |
| 賃貸戸数 | 54戸 | 賃貸可能面積 | 2,735.04 m ² | |
| 賃貸面積 | 2,694.40 m ² | 月額賃料 (共益費含む) | 10,091千円 | |
| 敷金・保証金等 | 15,174千円 | 面積稼働率 | 98.5% | |
| 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6月1日 | |
| 鑑定評価額 | 1,950百万円 | 直接還元利回り | 4.9% | |
| 直接還元価格 | 1,980百万円 | 割引率 | 4.6% | |
| DCF 価格 | 1,910百万円 | 最終還元利回り | 5.2% | |
| 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 | 99,092千円 | 予想損失率 | 3.7% | |
| 特記事項 | | | | |
| 該当事項はありません。 | | | | |

(注) 私道負担部分 (約 115.2 m²) およびセットバック部分 (約 12.6 m²) を含みます。

(v) チェスターハウス秋葉原

| 特定資産の種類 | 信託受益権 | 取得予定日 | 2013年6月27日 | |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|
| 物件概要 | | | | |
| 所在地 | 住居表示 | 東京都台東区上野5丁目3番6号 | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 用途地域 | 商業地域 |
| | 面積 | 287.71 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 | 1,604.40 m ² | 設計者 | 株式会社横峯設計 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 | 構造設計者 | 株式会社横峯設計 |
| | 用途 | 共同住宅 | 工事施工者 | 松井建設株式会社 |
| | 建築時期 | 2007年4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4月30日時点) | | | | |
| テナント総数 | 1 | 賃貸可能戸数 | 40戸 | |
| 賃貸戸数 | 37戸 | 賃貸可能面積 | 1,415.80 m ² | |
| 賃貸面積 | 1,313.65 m ² | 月額賃料 (共益費含む) | 5,311千円 | |
| 敷金・保証金等 | 8,519千円 | 面積稼働率 | 92.8% | |
| 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6月1日 | |
| 鑑定評価額 | 1,050百万円 | 直接還元利回り | 5.0% | |
| 直接還元価格 | 1,070百万円 | 割引率 | 4.7% | |
| DCF 価格 | 1,030百万円 | 最終還元利回り | 5.3% | |
| 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 | 54,460千円 | 予想損失率 | 5.1% | |
| 特記事項 | | | | |
| 本件土地の一部 (約 61.72 m ²) には、首都圏新都市鉄道株式会社の鉄道施設物設置のための地上権が設定 (地代: 無償) されています。 | | | | |

(vi) チェスターハウス吾妻橋

| 特定資産の種類 | 信託受益権 | 取得予定日 | 2013年6月27日 | |
|--|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| 物件概要 | | | | |
| 所在地 | 住居表示 | 東京都墨田区吾妻橋一丁目7番6号 | | |
| 土地 | 所有形態 | 地上権 | 用途地域 | 商業地域、近隣商業地域 |
| | 面積 | 280.94 m ² | 容積率 / 建ぺい率 | 500%/80%、300%/80% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 確認検査機関 | 財団法人住宅金融普及協会 |
| | 延床面積 | 1,441.35 m ² | 設計者 | 株式会社ラカンデザイン研究所 |
| | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 11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 | 工事施工者 | 株式会社合田工務店 |
| | 建築時期 | 2007年9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4月30日時点) | | | | |
| テナント総数 | 1 | | 賃貸可能戸数 | 60戸 |
| 賃貸戸数 | 60戸 | | 賃貸可能面積 | 1,323.50 m ² |
| 賃貸面積 | 1,323.50 m ² | | 月額賃料 (共益費含む) | 5,265千円 |
| 敷金・保証金等 | 7,600千円 | | 面積稼働率 | 100% |
| 不動産鑑定評価書の概要 | | | | |
| 不動産鑑定会社 | 一般財団法人日本不動産研究所 | 価格時点 | 2013年6月1日 | |
| 鑑定評価額 | 948百万円 | 直接還元利回り | 5.2% | |
| 直接還元価格 | 954百万円 | 割引率 | 4.9% | |
| DCF 価格 | 941百万円 | 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 | 50,613千円 | | 予想損失率 | 3.5% |
| 特記事項 | | | | |
| <p>本件土地の全部は宗教法人成就寺が所有しています。本件建物の敷地利用権は地上権設定契約に基づく地上権です。</p> <p>(1) 契約期間：2005年11月15日（一部土地は2006年5月23日）から2067年11月15日まで</p> <p>(2) 月額支払賃料：71,730円（注）</p> | | | | |

(注) 月額支払賃料は、本件土地に賦課される公租公課の額に変更がある場合、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済条件の変動がある場合、又は近傍類似の土地の地代に比較して不相当となったときは、協議の上、地代を改定することができます。

[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6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。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4月30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パス・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パス・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貸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、パス・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パス・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借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、パス・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、一般財団法人日本不動産研究所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一般財団法人日本不動産研究所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。
- (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、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 4 |
| 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4月30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 | 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 |

| | |
|-----------------|---|
| 取引関係 | 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6月26日 取得決定
- 2013年6月26日 匿名組合契約締結
- 2013年6月26日 匿名組合出資（予定）
- 2013年6月27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

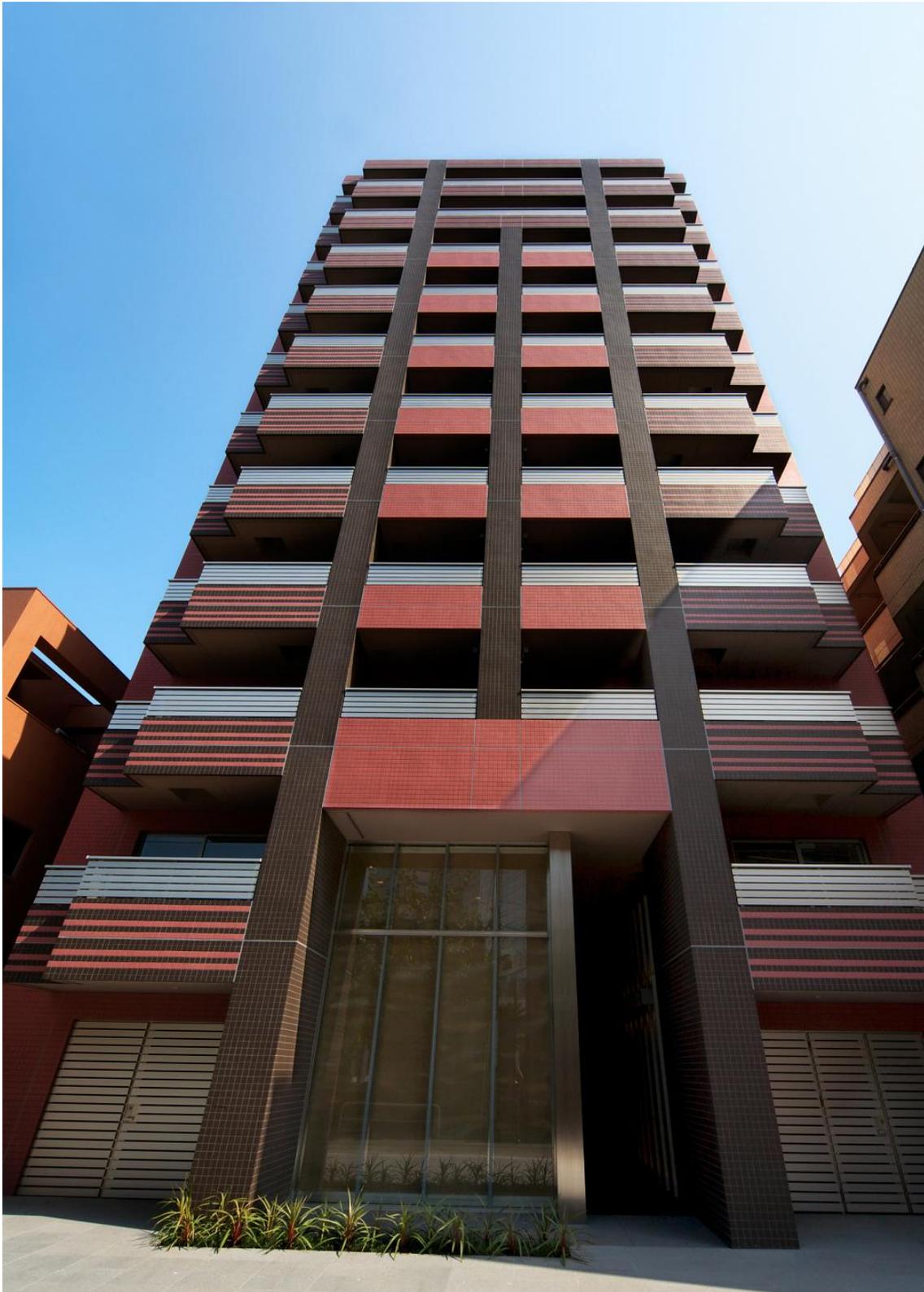
(i) チェスターコート御茶ノ水



(ii) チェスターハウス岩本町



(iii) チェスターハウス品川



(iv) チェスターハウス浅草橋



(V) チェスターコート秋葉原



(vi) チェスターハウス吾妻橋



② 信託対象不動産の地図

(i) チェスターコート御茶ノ水



(ii) チェスターハウス岩本町



(iii) チェスターハウス品川



(iv) チェスターコート浅草橋



(v) チェスターハウス秋葉原



(vi) チェスターハウス吾妻橋

