

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）の追加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、本投資法人が2013年3月26日付で公表したプレスリリース「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」に記載の合同会社R I S I N G 3の匿名組合出資持分について追加取得(以下「本取得」といいます。)を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本取得に至った経緯

合同会社R I S I N G 3は、当初組成時における運用資産である信託対象不動産9物件(以下「信託対象不動産A」といいます。)を含む不動産信託受益権等(以下「不動産信託受益権等A」といいます)に加え、新たに、信託対象不動産4物件(以下「信託対象不動産B」といいます。)を含む不動産信託受益権等(以下「不動産信託受益権等B」といいます)を追加取得することとなりました。

これを受け、本投資法人は不動産信託受益権等Bを責任遡及対象とした本取得を決定しました。

なお、本プレスリリースにおいては以下のとおり表記いたします。

- ・不動産信託受益権等Aを責任遡及対象とした借入金を「借入金A」といいます。
- ・不動産信託受益権等Aを責任遡及対象とした匿名組合出資等を「TK等A」といいます。
- ・不動産信託受益権等Bを責任遡及対象とした借入金を「借入金B」といいます。
- ・不動産信託受益権等Bを責任遡及対象とした匿名組合出資等を「TK等B」といいます。

2. 本取得の概要

- (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 I S I N G 3 匿名組合出資持分
- (3) 信託対象不動産 B ^(注1) : プレミネンテパーク薬院大通
プレミネンテパーク博多 EAST
プレミネンテパーク舞鶴Ⅱ
プレミネンテパーク高宮
- (4) 追加出資金額 ^(注2) : 125 百万円 (TK 等 B 総額のうち 10.0%)
- (5) 契約締結日 : 2013 年 10 月 28 日
- (6) 出資持分取得日 : 2013 年 10 月 29 日 (予定)
- (7) 出資持分取得資金 : 自己資金による
- (注1) 合同会社R I S I N G 3は上記(3) 信託対象不動産Bの他にも9 物件からなる信託対象不動産Aを保有しています。信託対象不動産Aの詳細については、本投資法人が2013年3月26日付で公表したプレスリリース「資産(匿名組合出資持分)の取得に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注2) 本取得の他に本投資法人は2013年3月28日付で匿名組合出資持分203百万円を出資しています。既存持分の詳細については、本投資法人が2013年3月26日付で公表したプレスリリース「資産(匿名組合出資持分)の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

3. 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、信託対象不動産B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新たに受けることとなります。^(注1) また、本取得に伴い、信託対象不動産Bの受益権の取得に係る優先交渉権^(注2)(詳細は下記「5. 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。)が本投資法人に新たに付与されますが、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B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。

(注1) 本投資法人は信託対象不動産A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すでに受けています。

(注2) 本投資法人は信託対象不動産Aの受益権の取得に係る優先交渉権を既に保有しています。

物件名	物件特性
プレミネンテ パーク薬院大通	本物件は、地下鉄七隈線「薬院大通」駅まで徒歩約2分と至近で、福岡市の中心商業地である「天神」地区へは徒歩圏であり、博多駅方面へのバス便数も多く、交通利便性に優れている。また、周辺には日用品店舗、飲食店舗のほか、買回り品店舗も多く、生活利便性や快適性にも優れているため、福岡市中心部に通勤する社会人単身者の需要が見込まれる。
プレミネンテ パーク博多EAST	本物件は、地下鉄空港線「博多」駅まで徒歩約9分に位置し、九州随一の交通の要衝である「博多」駅並びに駅周辺のオフィス街への接近性に優れているだけでなく、九州最大の商業エリアである「天神」駅まで地下鉄空港線で「博多駅」から約5分と比較的良好なアクセスを兼ね備えている。また、周辺には各種生活利便施設も揃っており、生活環境面での優位性が認められ、特に博多駅周辺地区で働く単身者からの需要が高い。
プレミネンテ パーク舞鶴II	本物件は、地下鉄空港線「天神」駅まで徒歩約7分に位置し、九州最大の商業エリアでありビジネスエリアでもある天神地区への接近性に優れているだけでなく、最寄り駅である「天神」駅から九州随一の交通の要衝である「博多」駅まで地下鉄空港線で約5分と比較的良好なアクセスを兼ね備えている。また、周辺には各種生活利便施設も揃っていることから生活環境面での優位性が認められ、特に天神地区で働く単身者からの需要が高い。
プレミネンテ パーク高宮	本物件は、西鉄天神大牟田線「高宮」駅まで徒歩約6分に位置し、主要ビジネスエリアでもある天神地区まで西鉄大牟田線利用で乗車時間約6分、博多エリアもバスや自転車での通勤が可能な交通利便性に優れたエリアである。高宮駅前にはスーパーマーケット、徒歩圏にはコンビニエンスストアもあり生活利便性も良好。各種企業の寮や社宅なども多数存する、福岡市内でも人気の住宅街であり、福岡市中心部に通勤する社会人単身者及びDINKSの需要が見込まれる。

4. 本取得による合同会社R I S I N G 3のスキームの変化

(①本取得前)

合同会社R I S I N G 3	
不動産信託受益権等 A 6,556.25 百万円 (信託対象不動産 A : 9 物件) (注 1)	ノンリコース・ローン (借入金 A) 4,526.25 百万円
	匿名組合出資等 (TK 等 A) 2,030 百万円

(注1) 不動産信託受益権等A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6,735百万円です。鑑定評価額は組成時に取得した2013年1月1日時点のものを記載しています。

(注2) 匿名組合出資等総額のうち、本投資法人は203百万円 (10.0%) 出資しています。

(②本取得)

合同会社R I S I N G 3	
不動産信託受益権等 B 4,317.50 百万円 (信託対象不動産 B : 4 物件) (注 3)	ノンリコース・ローン (借入金 B) 3,067.50 百万円
	匿名組合出資等 (TK 等 B) 1,250 百万円

(注3) 不動産信託受益権等B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4,350百万円です。鑑定評価額は本取得時に取得した2013年9月1日時点のものを記載しています。

(注4) 匿名組合出資等総額のうち、本投資法人は125百万円 (10.0%) 出資する予定です。

(①+②本取得後)

合同会社R I S I N G 3	
不動産信託受益権等 A+B 10,873.75 百万円 (信託対象不動産 A+ 信託対象不動産 B : 13 物件) (注 5)	ノンリコース・ローン (借入金 A+借入金 B) 7,593.75 百万円
	匿名組合出資等 (TK 等 A+TK 等 B) 3,280 百万円

(注5) 不動産信託受益権等A+B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11,085百万円です。鑑定評価額の時点については上記(注1)と(注3)に記載の通りです。

(注6) 本取得により匿名組合出資等総額のうち、本投資法人の出資総額は328百万円 (10.0%) となる予定です。

(注7) 現在、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 3のアセット・マネージャーを務めていますが、本変更後においても、同社が引き続き合同会社R I S I N G 3のアセット・マネージャーとなる予定です。

(注8) 借入金A及びTK等Aの責任遡及対象は信託対象不動産Aに係る不動産信託受益権等Aであり、借入金B及びTK等Bの責任遡及対象は信託対象不動産Bに係る不動産信託受益権等Bとなる予定です。

(注9) 合同会社R I S I N G 3と締結している匿名組合契約において、匿名組合員に対して分配した金銭の額が、匿名組合員に対し分配すべき利益の額を超過している場合、その超過額については出資金が減少することと定められていますが、上記図表内においては、出資金の減少分を考慮しない数値を記載しているため、一部現況と異なります。

5. 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 3
匿名組合契約の有効期間	2015年6月28日まで
匿名組合出資等の総額	3,280百万円
匿名組合契約の概要	<p>本取得反映後の匿名組合出資の概要は上記「4. 本取得による合同会社R I S I N G 3のスキームの変化（①+②本取得後）」に記載のとおりです。</p> <p>なお、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 3の私募取扱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TK等Aに係る匿名組合出資持分に関しては匿名組合契約締結日（2013年3月26日）から2013年6月末日までとなっており、TK等Bに係る匿名組合出資持分に関しては匿名組合契約締結日（2013年10月28日）から2013年12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（TK等Aに係る匿名組合出資持分に関しては信託対象不動産Aに係る受益権の取得、管理（当該受益権に基づく指図権その他の権利の行使による当該受益権に係る信託財産の管理及び処分の指図を含みます。）及び処分並びにこれらに附帯する事業をいい、TK等Bに係る匿名組合出資持分に関しては信託対象不動産Bに係る受益権の取得、管理（当該受益権に基づく指図権その他の権利の行使による当該受益権に係る信託財産の管理及び処分の指図を含みます。）及び処分並びにこれらに附帯する事業をいいます。以下同じです。）の利益が生じた場合、営業者によって、当該計算期間に生じた利益の額から当該計算期間終了直前の営業者に係る未収分配金の額を控除して算出した額（負の額となる場合には、零円）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。</p> <p>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。</p> <p>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>

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3月28日取得済みの信託受益権又は信託財産である不動産、及び2013年10月30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及びにつき、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	2014年11月30日まで
	優先交渉の際の価格条件	<p>10,681.3百万円（消費税込）での取得。 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。</p> <p>内訳価格： 信託対象不動産 A 6,446.45百万円（消費税込） ※信託対象不動産 A の個別物件における優先交渉の際の価格条件については2013年3月26日付「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」をご参照ください。</p> <p>信託対象不動産 B 4,234.85百万円（消費税込） プレミネンテパーク薬院大通 : 1,158.11百万円 プレミネンテパーク博多EAST : 1,407.38百万円 プレミネンテパーク舞鶴II : 1,162.71百万円 プレミネンテパーク高宮 : 506.65百万円</p>
<p>参考 加重平均NOI利回り 6.5%</p> <p>※加重平均NOI利回りの内訳は信託対象不動産Aが6.7%、信託対象不動産Bが6.1%です。</p> <p>※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</p>		

(2) 信託財産である不動産の内容

(i) プレミネンテパーク薬院大通

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	2013年10月30日	
物件概要				
所在地	住居表示	福岡県福岡市中央区薬院一丁目10番2号		
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	828.17 m ²	容積率 / 建ぺい率	400%/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	3,908.07 m ²	設計者	株式会社未来図建設一級建築士事務所
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	構造設計者	株式会社エス・エー・アイ構造設計事務所
	用途	共同住宅	工事施工者	株式会社未来図建設
	建築時期	2007年6月	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社(予定)
賃貸借の状況 (2013年9月30日時点)				
テナント総数	1		賃貸可能戸数	91戸
賃貸戸数	77戸		賃貸可能面積	3,221.40 m ²
賃貸面積	2,725.80 m ²		月額賃料(共益費含む)	5,932千円
敷金・保証金等	3,340千円		面積稼働率	84.62%
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9月1日
鑑定評価額	1,200百万円		直接還元利回り	5.5%
直接還元価格	1,210百万円		割引率	5.3%
DCF 価格	1,180百万円		最終還元利回り	5.7%
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	68,230千円		予想損失率	4.5%
特記事項				
信託土地の一部(約17.35 m ²)は、都市計画道路(博多駅六本松線・計画幅員25m)区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、取用面積等の詳細は未定ですが、将来的に事業決定されれば、土地取用により建物が既存不適格となる可能性があります。				

(ii) プレミネンテパーク博多 EAST

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	2013年10月30日	
物件概要				
所在地	住居表示	福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目10番7号		
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	920.73 m ²	容積率 / 建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	建築検査機関	日本 ERI 株式会社
	延床面積	3,724.87 m ²	設計者	株式会社テクノアート一級建築士事務所
	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	構造設計者	日本福祉設計株式会社
	用途	共同住宅	工事施工者	株式会社未来図建設
	建築時期	2007年9月	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社(予定)
賃貸借の状況 (2013年9月30日時点)				
テナント総数	1		賃貸可能戸数	124戸
賃貸戸数	117戸		賃貸可能面積	3,592.60 m ²
賃貸面積	3,374.55 m ²		月額賃料(共益費含む)	7,387千円
敷金・保証金等	3,796千円		面積稼働率	93.93%
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9月1日
鑑定評価額	1,440百万円		直接還元利回り	5.5%
直接還元価格	1,450百万円		割引率	5.3%
DCF 価格	1,420百万円		最終還元利回り	5.7%
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	82,234千円		予想損失率	1.8%
特記事項				
該当事項はありません。				

(iii) プレミネンテパーク舞鶴II

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	2013年10月30日	
物件概要				
所在地	住居表示	福岡県福岡市中央区舞鶴一丁目6番22号		
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	651.26 m ²	容積率 / 建ぺい率	500%/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	3,297.25 m ²	設計者	株式会社テクノアート一級建築士事務所
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	構造設計者	株式会社田中構造設計
	用途	共同住宅	工事施工者	株式会社善工務店
	建築時期	2007年5月	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社(予定)
賃貸借の状況 (2013年9月30日時点)				
テナント総数	1		賃貸可能戸数	88戸
賃貸戸数	77戸		賃貸可能面積	3,175.04 m ²
賃貸面積	2,778.16 m ²		月額賃料(共益費含む)	5,890千円
敷金・保証金等	3,021千円		面積稼働率	87.5%
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9月1日
鑑定評価額	1,200百万円		直接還元利回り	5.5%
直接還元価格	1,210百万円		割引率	5.3%
DCF 価格	1,180百万円		最終還元利回り	5.7%
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	68,344千円		予想損失率	3.4%
特記事項				
該当事項はありません。				

(iv) プレミネンテパーク高宮

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	2013年10月30日	
物件概要				
所在地	住居表示	福岡県福岡市南区玉川町20番9号		
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域
	面積	795.57 m ²	容積率 / 建ぺい率	200%/60%
建物	所有形態	所有権	建築検査機関	日本 ERI 株式会社
	延床面積	1,631.99 m ²	設計者	株式会社テクノアート一級建築士事務所
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	構造設計者	株式会社エス・イー・アイ構造設計事務所
	用途	共同住宅	工事施工者	株式会社未来図建設
	建築時期	2007年2月	信託受託者	みずほ信託銀行会社(予定)
賃貸借の状況 (2013年9月30日時点)				
テナント総数	1		賃貸可能戸数	51戸
賃貸戸数	48戸		賃貸可能面積	1,556.02 m ²
賃貸面積	1,483.57 m ²		月額賃料(共益費含む)	2,866千円
敷金・保証金等	1,124千円		面積稼働率	95.34%
不動産鑑定評価書の概要				
不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社		価格時点	2013年9月1日
鑑定評価額	510百万円		直接還元利回り	5.6%
直接還元価格	515百万円		割引率	5.4%
DCF 価格	508百万円		最終還元利回り	5.8%
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	29,840千円		予想損失率	6.1%
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、2013年9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。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9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、賃借人が転賃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バス・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バス・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賃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賃を受けている転賃人との間で締結されている賃料保証を付した転賃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、バス・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、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バス・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賃を受けている転賃人との間で締結されている賃料保証を付した転賃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、バス・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大和不動産鑑定株式会社から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大和不動産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。

(二) 「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 3
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1月25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。

6. 決済方法

下記「7.取得の日程」に記載のとおりです。

7. 取得の日程

- 2013年10月28日 取得決定
- 2013年10月28日 匿名組合契約締結
- 2013年10月29日 匿名組合出資（予定）
- 2013年10月30日 不動産信託受益権の匿名組合営業者への引渡し（予定）

8. 今後の見通し

2014年1月期（2013年8月1日～2014年1月31日）及び2014年7月期（2014年2月1日～2014年7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Bの外観写真

信託対象不動産Bの地図

※信託対象不動産Aの外観写真及び地図については2013年3月26日付「資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

* 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 B の外観写真

(i) プレミネンテパーク薬院大通



(ii) プレミネンテパーク博多 EAST



(iii) プレミネンテパーク舞鶴II



(iv) プレミネンテパーク高宮



② 信託対象不動産Bの地図

(i) プレミネンテパーク薬院大通



(ii) プレミネンテパーク博多 EAST



(iii) プレミネンテパーク舞鶴II



(iv) プレミネンテパーク高宮

