

平成 24 年 7 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R B F A3 匿名組合出資持分 |
| (3) 信託対象不動産 | : リエトコート心斎橋ウエスト
C Rレジデンス自由が丘
パークホームズ札幌E A S T |
| (4) 出資金額 | : 合計 161 百万円（匿名組合出資持分総額のうち約 24.0%） |
| (5) 契約締結日 | : 平成 24 年 7 月 26 日（予定） |
| (6) 出資持分取得日 | : 平成 24 年 7 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 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取得について以下の点を評価しました。

物件名	物件特性	優先交渉権の取得について
リエトコート 心齋橋ウエスト	本物件は市営地下鉄千日前線・長堀鶴見緑地線「西長堀」駅から徒歩約4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が良好です。また、本物件1階にはコンビニエンスストアが入居しており、徒歩圏にスーパーマーケット及び公共施設もあり、生活利便性にも恵まれています。設備仕様グレードも高く、市場優位性を有しており、大阪市中心部に通勤する社会人単身者・DINKS層の需要が見込まれるマンションです。	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。
CR レジデンス 自由が丘	本物件は東急電鉄東横線・大井町線「自由が丘」駅から徒歩約15分、東京都内で屈指の人気エリア「自由が丘」に位置し、東京都心部のビジネスエリア及び主要商業地域への交通利便性が良好です。徒歩圏にスーパーマーケットもあり生活利便性にも恵まれています。設備仕様グレードも高く、東京都心部に通勤する社会人単身者・DINKS層の需要が見込まれるマンションです。	
パークホームズ 札幌 EAST	本物件は市営地下鉄東西線「バスセンター前」駅から徒歩5分、JR 函館本線「札幌」駅から徒歩12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が良好です。徒歩圏にデパート及びスーパーマーケットもあり生活利便性にも恵まれています。設備仕様グレードも高く、市場優位性を有しており、札幌市中心部に通勤する社会人ファミリー等の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 B F A3						
匿名組合契約の有効期間	平成26年12月末日まで						
匿名組合出資等の総額	670百万円						
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;"> <thead> <tr> <th colspan="2">合同会社R B F A3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">不動産 信託受益権等 3,770百万円 (注1)</td> <td style="text-align: center;">ノンリコース・ ローン 3,100百万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">匿名組合出資等 670百万円</td> </tr> </tbody> </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3,837百万円です。 (注2) 匿名組合出資持分等のうち、本投資法人は161百万円(約24.0%)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 B F A3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 B F A3のフィナンシャル・アドバイザーとなっています。</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、最初の計算期間は当初出資実行日から平成24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。</p>	合同会社R B F A3		不動産 信託受益権等 3,770百万円 (注1)	ノンリコース・ ローン 3,100百万円		匿名組合出資等 670百万円
合同会社R B F A3							
不動産 信託受益権等 3,770百万円 (注1)	ノンリコース・ ローン 3,100百万円						
	匿名組合出資等 670百万円						

	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。						
その他	<p>本取得に伴い付与される優先交渉権について</p> <table border="1"> <tr> <td>権利の内容</td> <td>営業者が平成 24 年 7 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につき、優先的に取得交渉が出来る権利。</td> </tr> <tr> <td>優先交渉権行使期間</td> <td>平成 26 年 6 月末日まで</td> </tr> <tr> <td>優先交渉の際の価格条件</td> <td>3, 593 百万円以上での取得。 内訳価格： リエトコート心齋橋ウエスト：1, 921 百万円 CRレジデンス自由が丘：778 百万円 パークホームズ札幌EAST：894 百万円</td> </tr> </table>	権利の内容	営業者が平成 24 年 7 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。	優先交渉権行使期間	平成 26 年 6 月末日まで	優先交渉の際の価格条件	3, 593 百万円以上での取得。 内訳価格： リエトコート心齋橋ウエスト：1, 921 百万円 CRレジデンス自由が丘：778 百万円 パークホームズ札幌EAST：894 百万円
権利の内容	営業者が平成 24 年 7 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。						
優先交渉権行使期間	平成 26 年 6 月末日まで						
優先交渉の際の価格条件	3, 593 百万円以上での取得。 内訳価格： リエトコート心齋橋ウエスト：1, 921 百万円 CRレジデンス自由が丘：778 百万円 パークホームズ札幌EAST：894 百万円						

(2) 信託財産である不動産の内容

(i) リエトコート心齋橋ウエスト

特定資産の種類	信託受益権 (予定)	取得予定日	平成 24 年 7 月 30 日	
物件概要				
所在地	住居表示	大阪府大阪市西区新町 3 丁目 11 番 7 号		
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	729. 41 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	株式会社国際確認検査センター
	延床面積	4, 458. 48 m ²	設計者	株式会社日企設計
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 13 階建	構造設計者	株式会社ティーエムエッチ
	用途	共同住宅	工事施工者	石黒建設株式会社
	建築時期	平成 19 年 2 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 (平成 24 年 6 月 30 日時点)				
テナント総数	1		賃貸可能戸数	97 戸
賃貸戸数	91 戸		賃貸可能面積	4, 243. 06 m ²
賃貸面積	4, 005. 44 m ²		月額賃料 (共益費含む)	11, 856 千円
敷金・保証金等	13, 279 千円		面積稼働率	94. 4%
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	平成 24 年 4 月 30 日
鑑定評価額	2, 040 百万円		直接還元利回り	5. 6%
直接還元価格	2, 050 百万円		割引率	5. 4%
DCF 価格	2, 030 百万円		最終還元利回り	5. 8%
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	117, 130 千円		予想損失率	12. 19%
特記事項				
該当事項はありません。				

(ii) CR レジデンス自由が丘

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	平成 24 年 7 月 30 日	
物件概要				
所在地	住居表示	東京都世田谷区深沢一丁目 7 番 1 号		
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域、第一種低層住居専用地域
	面積	428. 00 m ²	容積率 / 建ぺい率	300%/60%、100%/50%
建物	所有形態	所有権	建築検査機関	株式会社都市居住評価センター
	延床面積	1, 308. 33 m ²	設計者	合同会社イオタアソシエイツ一級建築士事務所
	構造・階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根 6 階建	構造設計者	我伊野構造設計室

	用途	共同住宅、店舗	工事施工者	株式会社小川建設
	建築時期	平成 19 年 10 月	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
賃貸借の状況（平成 24 年 6 月 30 日時点）				
	テナント総数	1	賃貸可能戸数	17 戸
	賃貸戸数	15 戸	賃貸可能面積	1,127.78 ㎡
	賃貸面積	1,030.72 ㎡	月額賃料（共益費含む）	4,528 千円
	敷金・保証金等	26,238 千円	面積稼働率	91.4%
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	平成 24 年 4 月 30 日
鑑定評価額	870 百万円		直接還元利回り	5.1%
直接還元価格	880 百万円		割引率	4.9%
DCF 価格	865 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	45,259 千円		予想損失率	7.92%
特記事項				
該当事項はありません。				

(iii) パークホームズ札幌 EAST

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	平成 24 年 7 月 30 日	
物件概要				
所在地	住居表示	北海道札幌市中央区北二条東 2 丁目 1 番 27 号		
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	667.67 ㎡	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	4,756.81 ㎡	設計者	三井住友建設株式会社
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 15 階建	構造設計者	三井住友建設株式会社
	用途	共同住宅	工事施工者	三井住友建設株式会社
	建築時期	平成 18 年 3 月	信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社(予定)
賃貸借の状況（平成 24 年 6 月 30 日時点）				
	テナント総数	1	賃貸可能戸数	56 戸
	賃貸戸数	54 戸	賃貸可能面積	3,808.98 ㎡
	賃貸面積	3,649.30 ㎡	月額賃料（共益費含む）	6,376 千円
	敷金・保証金等	8,240 千円	面積稼働率	95.8%
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	平成 24 年 5 月 9 日
鑑定評価額	927 百万円		直接還元利回り	6.2%
直接還元価格	930 百万円		割引率	6.0%
DCF 価格	925 百万円		最終還元利回り	6.4%
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	60,164 千円		予想損失率	1.66%
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、平成 24 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。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。「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。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 24 年 6 月 30 日を基準日としています。

- ・ 「賃貸可能戸数」、「賃貸戸数」欄には、匿名組合営業者から提供を受けた情報等を基に、信託不動産について賃貸が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、匿名組合営業者から提供を受けた情報等を基に、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、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、「月額賃料（共益費含む）」は月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除いて記載しています。また、「敷金・保証金等」には月極駐車場やトランクルーム等の付属施設の敷金・保証金を含み、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。
- (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、大和不動産鑑定株式会社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 3
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 圭一
資本金	10 万円
設立年月日	平成 24 年 6 月 19 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 24 年 7 月 26 日 取得決定
- 平成 24 年 7 月 26 日 匿名組合契約締結（予定）
- 平成 24 年 7 月 27 日 匿名組合出資（予定）
- 平成 24 年 7 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）

6. 今後の見通し

平成24年7月期（平成24年2月1日～平成24年7月31日）及び平成25年1月期（平成24年8月1日～平成25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) リエトコート心斎橋ウエスト



(ii) CR レジデンス自由が丘



(iii) パークホームズ札幌 EAST



② 信託対象不動産の地図

(i) リエトコート心斎橋ウエスト



(ii) CRレジデンス自由が丘



(iii) パークホームズ札幌 EAST

