

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)

資産の取得に関するお知らせ<<レジディアタワー中目黒>>

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、成長戦略の一環として、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、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。

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	取得予定価格(百万円)(注 2)
P-89	レジディアタワー中目黒 (パシフィックタワー中目黒)	不動産	3,300

(注1) 本投資法人は、上記資産の物件名称を変更する予定のため、変更後の名称を記載し、括弧内に本日現在の名称を記載しています。

(注2) 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(不動産売買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。

P-89) レジディアタワー中目黒

物 件 の 名 称	レジディアタワー中目黒
取 得 予 定 資 産	不動産
取 得 予 定 価 格	3,300 百万円
売 主	非開示(売主より同意を得られなかったため)
契 約 締 結 予 定 日	平成 23 年 7 月 15 日
取 得 予 定 日	平成 23 年 8 月 31 日
取 得 資 金 (予 定)	借入れ又は自己資金による。
決 済 方 法	引渡時全額支払

3. 取得予定資産の内容

P-89) レジディアタワー中目黒

特定資産の種類	不動産	取得予定日	平成 23 年 8 月 31 日	取得予定価格	3,300 百万円
物件特性					
東急東横線及び東京メトロ日比谷線「中目黒」駅まで徒歩 4 分と駅近で駅周辺への商店街へも近いことから利便性は良好です。また都内各所へのアクセスが良好なため、立地条件を重視するビジネスマンやファミリーのニーズが想定されます。					
物件概要					
所在地	住居表示	東京都目黒区上目黒二丁目 15 番 1 号			
土地	所有形態	所有権 (予定)	用途地域	商業地域	
	面積	1,143.05 ㎡	容積率 / 建ぺい率	400%/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	5,594.51 ㎡ (注)	シングル・タイプ	6	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付き 19 階建	コンパクト・タイプ	28	
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	33	
	建築時期	平成 19 年 3 月	ラージ・タイプ	3	
	確認検査機関	株式会社東京建築検査機構	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	株式会社エムエーシー建築事務所	その他	-	
	構造設計者	株式会社エムエーシー建築事務所	信託受託者	-	
	工事施工者	三井住友建設株式会社	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	非開示	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	非開示	マスターリース種別	バス・スルー型 (予定)		
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	平成 23 年 4 月 22 日	
鑑定評価額	3,510 百万円		直接還元利回り	5.1%	
直接還元価格	3,560 百万円		割引率	4.8%	
DCF 価格	3,460 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 (金額単位 : 千円)			賃貸借の状況 (平成 23 年 6 月 30 日時点)		
査定項目		査定値	テナント総数		1
(A) 潜在総収益	小計	242,976	賃貸可能戸数		70
	賃貸料収入	236,508	賃貸戸数		63
	その他収入	6,468	賃貸可能面積		3,989.13 ㎡
(B) 有効総収益	小計	226,668	賃貸面積		3,619.50 ㎡
	空室等損失相当額	16,308	月額賃料 (共益費含む)		17,429 千円
	貸倒損失相当額	0	敷金・保証金等		27,832 千円
(C) 賃貸事業費用	小計	40,154	稼働率 (面積ベース)		90.7%
維持管理費		6,135	建物状況調査報告書の概要		
水道光熱費		1,593	調査会社	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		6,634	調査書年月	平成 23 年 6 月	
公租公課		10,715	緊急修繕費	-	
損害保険料		320	短期修繕費 (1 年以内)	-	
賃貸募集経費		5,826	長期修繕費 (12 年間)	83,779 千円	
修繕費 (原状回復費含む)		3,598	建物再調達価格	1,204,980 千円	
その他経費		5,333	地震 PML 評価報告書の概要		
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)	186,514		予想損失率	5.70%	
(E) 一時金の運用益	0		担保設定の有無		
(F) 資本的支出	4,887		無		
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)	181,627				
特記事項					
該当事項はありません。					

(注) 公衆用道路 (24 ㎡) を含みます。

[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、森井総合鑑定株式会社作成の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 23 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、不動産に関して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、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、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、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、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、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
ドミトリイ・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、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不動産を本日現在において保有する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不動産を現所有者に譲渡した者を記載しています。
 - ・「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本投資法人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、森井総合鑑定株式会社作成の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、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

4. 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

取得予定資産に係る売買契約（以下、「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23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が、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。

5. 取得先の概要

取得先は国内の一般事業会社ですが、先方の意向により、詳細については開示いたしません。なお、本投資法人又は資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当いたしません。

6. 取得予定資産にかかる資産運用会社の利害関係について

本投資法人は、上記取得予定資産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

取得予定資産については、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。

対象物件) P-89 レジディアタワー中目黒

①調査会社

商号	株式会社ハイ国際コンサルタント
本店所在地	東京都港区高輪 2 丁目 19 番 17 号
代表者	代表取締役 加藤 信樹
資本の額	10 百万円
大株主	加藤 信樹 他
主な事業の内容	土木、建築工事、建築設備工事に関する国内外の技術の紹介、斡旋、仲介及びコンサルタント業務、並びに建築物の調査・診断業務 国内外の土木、建築工事（含む内装工事）、建築設備工事に関する企画、設計、施工、監理及びコンサルティング業務並びにその斡旋
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設計図の検証
- ③調査結果 構造計算書の中に意図的な改ざん操作が為されている箇所は見受けられず、設計当時の基準法の耐震安全に関する要件を満足しているものと認められる。

8. 媒介の概要

媒介者は国内の一般事業会社ですが、先方の意向により、詳細については開示いたしません。なお、当該媒介者は、本投資法人又は資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当いたしません。

9. 今後の見通し

平成23年3月16日付第1期決算短信で公表しました「平成23年7月期(平成23年2月1日～平成23年7月31日)及び平成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関するお知らせ」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。

10. その他

本投資法人は、本物件の取得完了時に、改めてお知らせする予定です。

以 上

<添付資料>

- ・ 補足資料
 - ①本件取得資産について
 - ②合併後本日現在までの物件入替状況について
- ・ 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>

(補足資料)

① 本件取得資産について

物件名	築年数	鑑定NOI利回り (注)	取得理由
(P-89)レジディアタワー中目黒	4.4年	5.7%	ポートフォリオ全体の実績NOI利回りより相対的に鑑定NOI利回りが高く且つ築年数が浅いため、ポートフォリオの収益力強化に寄与すると判断したため。

(注) 鑑定NOI利回り = 取得資産の鑑定評価書上の年間NOI ÷ 取得予定価格 × 100

② 合併後本日現在までの物件入替状況について

■ 合併後、本日現在までの物件入替状況

	取得資産	譲渡資産
売買棟数	16 棟	19 棟
取得価格合計	26,004 百万円	23,767 百万円
売買代金合計(a)	26,004 百万円	20,123 百万円
鑑定評価額又は調査価格合計(b)	28,001 百万円	21,821 百万円(注 1)
比率(a)÷(b)×100%	92.9 %	92.2 %
加重平均 NOI 利回り	6.1 % (注 2)	4.9 % (注 3)
加重平均築年数(注 4)	2.3 年	9.1 年
主なエリア・タイプ	東京 23 区及び政令指定都市のシングル・タイプ	都心主要 7 区及び政令指定都市のコンパクト・ファミリー・タイプ、築古の物件

(注1) 鑑定評価額又は調査価格は売却時点の直近の価格を採用しております。

(注2) 取得資産の加重平均NOI利回り = 取得資産の鑑定評価書上の年間NOIの合計 ÷ 取得価格の合計 × 100

(注3) 譲渡資産の加重平均NOI利回り = 譲渡時の直近期実績NOIの合計(年換算) ÷ 取得価格の合計 × 100

※第1中間期以前に売却した物件については直近期がないため、第1期開始直前の6ヶ月(2009年9月から2010年2月まで)の実績NOIを採用しており、第1中間期以降の譲渡物件については第1中間期の実績NOI利回りを採用しております。

(注4) 売却時点の各物件の築年数を取得価格で加重平均しています。

■ 合併後、本日現在までの物件入替による住居タイプの増減(単位:戸)

	シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	ドミトリー	その他	合計
都心主要 7 区	91	△ 52	△ 26	△ 33	0	6	△ 14
都心部	428	65	△ 17	7	0	△ 1	482
首都圏	△ 35	△ 1	0	0	91	1	56
政令指定都市等	171	△ 145	△ 91	△ 21	0	△ 17	△ 103
合計	655	△ 133	△ 134	△ 47	91	△ 11	421

■ 本件物件入替後のポートフォリオの状況

資産規模(取得価格)	3,488 億円
保有物件数	185 棟
保有賃貸可能戸数	14,657 戸
賃貸可能面積	552,025 m ²

エリア別投資比率	取得価格	投資比率
ポートフォリオ合計	3,488 億円	100.0 %
P(都心主要 7 区)	1,773 億円	50.8 %
C(都心部)	910 億円	26.1 %
S(首都圏)	399 億円	11.5 %
R(政令指定都市)	405 億円	11.6 %

以上

(参考資料) 取得予定資産の外観写真

P-89) レジディアタワー中目黒

