

平成 24 年 3 月 26 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

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《レジディア蒲田Ⅲ、レジディア川崎》

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(以下「本取得」といいます。)につき下記のとおり決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本取得について

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、下記資産の取得を決定しました。

No.	物件番号	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)
①	C-64	レジディア蒲田Ⅲ (ノステルコート蒲田)	信託受益権	948
②	S-28	レジディア川崎 (ノステルコート川崎)	信託受益権	1,670
2 物件合計				2,618

(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(信託受益権譲渡契約書又は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、本投資法人は本取得に際し、以下の特性を評価しました。

C-64) レジディア蒲田Ⅲ

- ・京浜急行本線・空港線「京急蒲田」駅まで徒歩約 4 分、JR「蒲田」駅まで徒歩約 9 分に位置し、複数駅・路線の利用が可能であり、「京急蒲田」駅から JR 線他「品川」駅まで約 10 分、JR「東京」駅までは JR「品川」駅乗り換えで約 28 分とビジネスエリアへの交通アクセスが良好であること。
- ・徒歩圏にコンビニエンスストアやスーパーマーケット等があり、生活利便施設が整っていること。
- ・本物件の住戸プランは 1K 及び 1LDK であり、交通アクセス・生活利便性が良好であることから、都心へ通勤する単身者層・DINKS 層の賃貸需要が見込めること。

S-28) レジディア川崎

- ・京浜急行線「京急川崎」駅まで徒歩約4分、JR「川崎」駅まで徒歩約9分に位置し、複数駅・路線の利用が可能であり、「京急川崎」駅からJR線他「品川」駅まで約18分、JR「東京」駅まではJR品川駅乗り換えで約34分であり、ビジネスエリアへの交通アクセスが良好であること。
- ・コンビニエンスストア等の日用品店舗や飲食店舗からなる商店街に位置している他、徒歩圏に大型商業施設であるラゾーナ川崎があり生活利便施設が整っていること。
- ・本物件の住戸プランは1K中心であり、交通アクセス・生活利便性が良好であることから、都心へ通勤する単身者層の賃貸需要が見込めること。

2. 取得の概要

① C-64) レジディア蒲田Ⅲ

物件の名称	レジディア蒲田Ⅲ
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	948百万円
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24年3月26日
取得予定日	平成24年4月3日
取得資金	自己資金又は借入れ。
決済方法	引渡時全額支払

② S-28) レジディア川崎

物件の名称	レジディア川崎
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	1,670百万円
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24年3月26日
取得予定日	平成24年4月3日
取得資金	自己資金又は借入れ。
決済方法	引渡時全額支払

3. 取得予定資産の内容

①C-64) レジディア蒲田Ⅲ

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	平成24年4月3日	取得予定価格	948百万円
<b>物件概要</b>					
所在地	住居表示	東京都大田区蒲田四丁目18番23号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	232.98㎡	容積率 / 建ぺい率	700%/80%	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	1,513.86㎡	シングル・タイプ	41	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建	コンパクト・タイプ	11	
	用途	共同住宅、店舗	ファミリー・タイプ	-	
	建築時期	平成19年3月	ラージ・タイプ	-	
	建築検査機関	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	株式会社清水組一級建築士事務所	その他	1		

	構造設計者	有限会社アトラス設計	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
	工事施工者	株式会社清水組	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	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 23 年 11 月 14 日
鑑定評価額	981 百万円		直接還元利回り	5.2%
直接還元価格	991 百万円		割引率	4.9%
DCF 価格	970 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 24 年 2 月 29 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	67,747	賃貸可能戸数	53
	賃貸料収入	65,469	賃貸戸数	50
	その他収入	2,278	賃貸可能面積	1,404.35 ㎡
(B) 有効総収益	小計	64,294	賃貸面積	1,337.79 ㎡
	空室等損失相当額	3,453	月額賃料 (共益費含む)	5,408 千円
	貸倒損失相当額	0	敷金・保証金等	8,232 千円
(C) 賃貸事業費用	小計	12,002	稼働率 (面積ベース)	95.3%
	維持管理費	2,721	<b>建物状況調査報告書の概要</b>	
	水道光熱費	765	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	1,872	調査書年月日	平成 24 年 3 月 2 日
	公租公課	2,793	緊急修繕費	—
	損害保険料	67	短期修繕費 (1 年以内)	—
	賃貸募集経費	1,869	長期修繕費 (12 年間)	15,864 千円
	修繕費 (原状回復費含む)	1,117	建物再調達価格 (百万円未満切捨)	276 百万円
	その他経費	798	<b>地震 PML 評価報告書の概要</b>	
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)		52,292	予想損失率	6.74%
(E) 一時金の運用益		167	<b>担保設定の有無</b>	
(F) 資本的支出		925	予定無し	
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)		51,534		
<b>特記事項</b>				
該当事項はありません。				

②S-28) レジディア川崎

特定資産の種類	信託受益権	取得予定日	平成 24 年 4 月 3 日	取得予定価格	1,670 百万円
<b>物件概要</b>					
所在地	住居表示	神奈川県川崎市川崎区本町一丁目 6 番地 6			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	553.94 ㎡	容積率 / 建ぺい率	500%/80%	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	3,356.10 ㎡	シングル・タイプ	87	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建	コンパクト・タイプ	17	
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	—	
	建築時期	平成 19 年 3 月	ラージ・タイプ	—	

	建築検査機関	日本 ERI 株式会社	ドミトリー・タイプ	-
	設計者	有限会社建築設計・ユキ一級建築事務所	その他	-
	構造設計者	飛島建設株式会社	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
	工事施工者	飛島建設株式会社	PM 会社	株式会社長谷工ライブネット
前所有者	非開示		マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
現所有者	非開示		マスターリース種別	バス・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 23 年 11 月 18 日	
鑑定評価額	1,740 百万円	直接還元利回り	5.4%	
直接還元価格	1,760 百万円	割引率	5.1%	
DCF 価格	1,720 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> (金額単位 : 千円)		<b>賃貸借の状況</b> (平成 24 年 2 月 29 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	123,854	賃貸可能戸数	104
	賃貸料収入	116,098	賃貸戸数	98
	その他収入	7,756	賃貸可能面積	2,644.99 m <sup>2</sup>
(B) 有効総収益	小計	117,473	賃貸面積	2,441.59 m <sup>2</sup>
	空室等損失相当額	6,381	月額賃料 (共益費含む)	9,205 千円
	貸倒損失相当額	0	敷金・保証金等	17,790 千円
(C) 賃貸事業費用	小計	20,421	稼働率 (面積ベース)	92.3%
	維持管理費	2,762	<b>建物状況調査報告書の概要</b>	
	水道光熱費	1,728	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	3,452	調査書年月日	平成 24 年 3 月 12 日
	公租公課	5,603	緊急修繕費	-
	損害保険料	177	短期修繕費 (1 年以内)	-
	賃貸募集経費	3,214	長期修繕費 (12 年間)	39,082 千円
	修繕費 (原状回復費含む)	2,276	建物再調達価格 (百万円未満切捨)	699 百万円
	その他経費	1,209	<b>地震 PML 評価報告書の概要</b>	
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)		97,052	予想損失率	9.44%
(E) 一時金の運用益		345	<b>担保設定の有無</b>	
(F) 資本的支出		2,280	予定無し	
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)		95,117		
<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) 「物件概要」欄に関する説明

- ・原則として、平成 24 年 2 月末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」欄は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・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 / 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、建物の「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。
- ・「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別賃貸可能戸数を記載しています。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賃貸可能戸数を記載しており、いずれも現所有者から提供を受けた情報を基に記載して

います

間取り	専有面積							
	～30 m <sup>2</sup>	～40 m <sup>2</sup>	～50 m <sup>2</sup>	～60 m <sup>2</sup>	～70 m <sup>2</sup>	～80 m <sup>2</sup>	～90 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup> 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

- ・「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権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を現所有者に譲渡した者を記載しています。
- ・「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、本日現在において信託不動産所有者との間でマスターリース契約を締結している又は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、締結されている又は締結予定の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」としており、主たる契約形態を記載しています。なお、締結されている又は締結予定の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又は一括転賃を受ける予定の転賃人がプロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）業務を受託しており、かつ、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、本日現在において各信託不動産についてPM業務を委託している又は委託予定の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又は再委託予定である場合には、再委託先であるPM会社を記載しています。

(ロ) 「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が評価対象不動産に関して作成した鑑定評価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。

(ハ) 「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、森井総合鑑定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の記載に基づき記載しています。

(ニ) 「賃貸借の状況」欄に関する説明

- ・「賃貸可能戸数」欄は、用途を問わず賃貸可能な戸数、「賃貸可能面積」欄は、賃貸可能戸数の総面積を、現所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。
- ・「月額賃料」欄には、原則として、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（共益費は含まれますが、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。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・保証金等」欄には、原則として、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。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。

(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

#### 4. 取得先の概要

取得予定資産の売主は国内の一般事業会社1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、売主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。

#### 5. 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、上記取得予定資産のうちC-64) レジディア蒲田Ⅲ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。

#### 6. 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。

##### 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	東京都港区高輪二丁目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 建設時の施工が構造設計図に基づき適切に施工されていることを条件として、当該建物は構造計算書に記述されている内容によって、設計当時の建築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。

#### 7. 媒介の概要

取得予定資産については、本投資法人は、媒介者の起用はしておりません。

#### 8. 今後の見通し

平成24年3月16日付第3期決算短信で公表しました「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。

以上

<添付資料>

・補足資料

1. 本プレスリリースにて開示致しました物件取得について
2. 合併後本日現在までの物件入替状況について  
(合併後とは、平成 22 年 3 月 1 日以降をいいます。以下同じです。)

・参考資料

1. 取得予定資産の外観写真
  2. 取得予定資産の地図
- \* 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>



(補足資料)

① 本プレスリリースにて開示致しました物件取得について

■本件取得物件について

	物件名	築年数 (注1)	NOI利回り (注2)	取得理由
①	C-64)レジディア蒲田Ⅲ	5.1年	5.5%	ポートフォリオ全体の実績NOI利回りより高い利回りが見込まれ、ポートフォリオの収益力強化に寄与すると判断。
②	S-28)レジディア川崎	5.1年	5.8%	

(注1) 築年数は本日時点の築年数を記載しております。

(注2) NOI利回り=取得予定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(予定を含む)	譲渡資産
売買棟数	38 棟	36 棟
取得価格合計	61,353 百万円	39,388 百万円
売買代金合計(a)	61,353 百万円	33,996 百万円
鑑定評価額又は調査価格合計(b)	65,409 百万円	36,809 百万円(注1)
比率(a)÷(b)×100%	93.8 %	92.4 %
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)	3.6 年	9.9 年

(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6ヶ月実績NOIの合計(年換算)÷取得価格の合計×100

(注4) 取得時点・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	50	△ 128	△ 55	△ 66	0	5	△ 194
都心部	883	251	138	7	0	3	1,282
首都圏	241	△ 18	△ 72	0	91	△ 6	236
政令指定都市等	682	△ 7	△ 89	△ 11	0	△ 8	567
合計	1,856	98	△ 78	△ 70	91	△ 6	1,891

■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)	3,679 億円
保有物件数	190 棟
保有賃貸可能戸数	16,127 戸
賃貸可能面積	590,672 m <sup>2</sup>

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	3,679 億円	100.0 %
P(都心主要7区)	1,707 億円	46.4 %
C(都心部)	1,070 億円	29.1 %
S(首都圏)	412 億円	11.2 %
R(政令指定都市)	488 億円	13.3 %

以上



(参考資料)

1.取得予定資産の外観写真

①C-64) レジディア蒲田Ⅲ



②S-28) レジディア川崎





## 2.取得予定資産の地図

### ①C-64) レジディア蒲田Ⅲ



### ②S-28) レジディア川崎

