

2018年3月1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神保町一丁目 105 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神保町一丁目 105 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

役経営管理部長

木 村 知 之

TEL.03-3518-0480 (代表)

資産の譲渡に関するお知らせ《ウインザーハウス広尾》

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。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるADインベストメント・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、成長戦略の一環として、下記のとおり資産の譲渡（以下「本譲渡」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. 本譲渡について

本投資法人は、「長期安定的な利益分配の実現」を運用戦略の基本方針とし、更なるポートフォリオの収益力強化を目的として、適宜、資産の入れ替えを行う方針のもと、将来の収益予想、資産価値の増減、ポートフォリオの構成等を総合的に勘案し、本譲渡を決定いたしました。

物件 番号	譲渡予定資産の名称	譲渡予定価格	帳簿価格 ^(注1)	調査価格 ^(注1)	譲渡予定価格 と帳簿価格の 差額 ^(注2)
P-81	ウインザーハウス広尾	1,863 百万円	1,634 百万円	1,490 百万円	228 百万円

(注1) 帳簿価格及び調査価格は2018年1月期末時点の価格です。

(注2) 本譲渡に係る諸費用は、含みません。

譲渡予定資産の償却後利回り^(注3)は3.3%と、都心主要7区におけるポートフォリオ平均の償却後利回り^(注3)4.3%を大幅に下回っており、本投資法人が期待する収益水準に回復するまで時間がかかると思われること並びに含み損を抱えていることから、本資産運用会社では、譲渡予定資産の継続保有や売却等を選択肢として検証してまいりましたが、今般、帳簿価格並びに調査価格を上回る価格での購入意向を受け、本譲渡を決定しました。尚、本譲渡の実行により2018年1月期末調査価格に対し含み損を抱える物件は、2物件となります。

(注3) 償却後利回り = (2018年1月期の実績NOI(年換算) - 実績減価償却費) ÷ 2018年1月期末時点の帳簿価格 × 100

2. 本譲渡の概要

(1) 本譲渡の概要

物件の名称	ウインザーハウス広尾
譲渡予定資産	不動産
譲渡予定価格	1,863 百万円
調査価格等	1,490 百万円
譲渡先	先方より同意を得られなかったため非開示
契約締結予定日	2018 年 3 月 1 日
譲渡予定日	2018 年 4 月 6 日
決済方法	引渡時全額支払

(2) 譲渡予定資産の概要

物件番号	P-81
物件名	ウインザーハウス広尾
住居表示	東京都渋谷区広尾二丁目 5 番 33 号
当初取得日	2005 年 9 月 1 日 (合併前の投資法人が取得した日付を記載しています。)

土地	
所有形態	借地権
面積	1,610.59 m ²
用途地域	第一種低層住居専用地域
容積率/建ぺい率	150%/60%

建物	
所有形態	所有権
延床面積	3,087.30 m ²
構造・階数	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根・陸屋根地下 1 階付 3 階建
用途	居宅
建築時期	2003 年 6 月

信託受託者	-
信託期間	-

テナントの状況	
時点	2018 年 1 月 31 日現在
テナント総数	1
賃貸可能戸数	12 戸
賃貸戸数	12 戸
賃貸可能面積	2,172.91 m ²
賃貸面積	2,172.91 m ²
面積稼働率	100%
月額賃料	8,800 千円
敷金等	21,150 千円

住戸タイプ	
シングル	-
コンパクト	-
ファミリー	-
ラージ	12 戸
ドミトリー	-
その他	-

特記事項	<p>本件土地の全部は宗教法人東北寺が所有しています。本件建物の敷地利用権は土地賃貸借契約に基づく賃借権です。</p> <p>(1) 契約期間：2002 年 2 月 25 日から 2032 年 2 月 24 日までの満 30 年間</p> <p>(2) 月額支払賃料：584,650 円</p> <p>(3) 本譲渡に伴い、本投資法人は底地人に対し譲渡承諾料を支払う予定です。</p>
------	--

3. 調査報告書の内容

P-81 ウインザーハウス広尾

価格時点：2018年1月31日時点

鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社		調査価格等	1,490,000,000 円
査定項目	査定値 (千円)	概要等		
収益価格	1,490,000	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いた DCF 法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による		
直接還元法による価格	1,570,000			
潜在総収益	102,350			
賃貸料収入	102,350	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の長期的競争力を勘案の上、計上		
その他収入	-			
有効総収益	98,220			
空室等損失相当額	4,130	空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期的に安定的であると認められる空室率及び空車率を査定し計上		
貸倒損失相当額	-	敷金等により担保されるため未計上		
賃貸事業費用	27,497			
維持管理費	5,346	現行契約額に基づき、類似不動産の水準による検証を行い、計上		
水道光熱費	1,498	類似不動産の水準及び過年度実績額に基づき査定		
管理委託費	2,455	現行契約の内容及び類似不動産の PM フィー		
公租公課	4,882	実績相当額を参考に査定（土地は借地につき非計上）		
損害保険料	168	現行実績額を妥当と判断し、類似不動産の水準による検証を行い計上		
賃貸募集経費等	2,046	貸室・駐車場について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮の上、計上		
修繕費	3,583	ERを参考に、類似不動産の修繕費の水準による検証を行い計上。また、テナント入替費用につき、入替率及び空室率を考慮の上査定し、計上。		
その他経費	7,515	地代について、実績額に基づき計上。その他運営費用について、実績額を参考に査定		
賃貸事業損益(NOI)	70,722			
一時金の運用益	244	運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上、運用利回りを査定し、これを想定預り敷金等の額に乗じて求めた額を計上		
資本的支出	3,638	類似不動産の更新費の水準による検証を行い、ERを参考に査定した資本的支出の額に基づき計上		
正味純利益	67,328			
還元利回り	4.3%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準等によるスプレッドを加味し、さらに昨今の投資用不動産に対する利回りの低下傾向を考慮し査定		
DCF 価格	1,450,000			
割引率	4.0%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味して求める方法を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定		
最終還元利回り	4.6%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の不動産価格の動向等を勘案の上、価格時点現在における対象不動産の還元利回りを基礎として、建物の経年劣化等による資本的支出の増大の可能性や、売買市場の動向の不確実性等も考慮し、査定		
その他、鑑定評価機関が調査価格の評価に当たって留意した事項				
特にありません。				

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

譲渡予定資産に係る不動産売買契約（以下「本契約」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」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4)に該当します。

本契約においては、本投資法人又は譲渡先に本契約の条項につき違反があったときは、その相手方は本契約を解除し、違約金として譲渡予定資産の売買代金の20%相当額を請求することができるものとされています。

ただし、本投資法人に帰責事由がある場合を除き、本投資法人は本契約の失効または解除について譲渡先に対し違約金支払いの義務を負いません。

(注4) 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. 譲渡先の概要

譲渡予定資産の譲渡先は国内の事業会社ですが、先方より同意を得られなかったため詳細については開示いたしません。なお、譲渡先は本投資法人又は本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. 媒介の概要

本譲渡については、本投資法人は、媒介者を起用していません。

7. 利害関係者との取引

特別な利害関係にある者への譲渡ではないため、記載を省略します。

8. 今後の見通し

本譲渡が、2017年9月6日付2017年7月期決算短信で公表しました「2018年7月期（2018年2月1日～2018年7月31日）の運用状況の予想」に記載の2018年7月期の業績予想に与える影響は軽微であるものの、同影響を現在精査しており、確定次第速やかに開示する予定です。

以 上

<添付資料>

補足資料

1. 本プレスリリースにて開示いたしました譲渡予定資産について
2. 合併後、本日現在までの物件入替状況について（取得・譲渡予定資産を含む。）
（合併後とは、2010年3月1日以降をいいます。以下同じです。）

* 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いたしました譲渡予定資産について

物件名	築年数 (注1)	NOI利回り (注2)	償却後利回り (注3)	譲渡理由
ウインザーハウス 広尾	14.7年	4.3%	3.3%	<ul style="list-style-type: none"> ・償却後利回りが、エリアの平均利回りより大幅に低いこと。 ・期待する収益水準に回復するまで時間がかかると思われること。 ・帳簿価格を上回る価格で譲渡できること。

(注1) 本日現在の築年数を記載しています。

(注2) NOI 利回り=2018年1月期の実績NOI(年換算)÷2018年1月期末時点の帳簿価格×100

(注3) 償却後利回り=(2018年1月期の実績NOI(年換算)-実績減価償却費)÷2018年1月期末時点の帳簿価格×100

2. 合併後、本日現在までの物件入替状況について(取得・譲渡予定資産を含む。)

■ 合併後、本日現在までの物件入替状況

	取得資産	譲渡資産
売買物件数	118 物件	45 物件
取得価格合計	172,607 百万円	72,085 百万円
売買代金合計(a)	172,607 百万円	66,766 百万円
鑑定評価額又は調査価格合計(b)	185,855 百万円	63,920 百万円(注1)
比率(a)÷(b)×100%	92.9 %	104.5 %
加重平均 NOI 利回り	5.8 % (注2)	4.6 % (注3)
加重平均築年数(注4)	4.8 年	13.3 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=取得資産の取得時の鑑定評価書における直接還元法上の年間 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(予定)時点・売却時点の各物件の築年数を取得(予定)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	847	6	△46	△180	0	△1	626
都心部	2,154	716	435	11	0	14	3,330
東京23区	3,001	722	389	△169	0	13	3,956
首都圏	440	10	△105	0	△748	△4	△407
政令指定都市等	1,806	1,144	323	63	0	1	3,337
その他地域	2,246	1,154	218	63	△748	△3	2,930
合計	5,247	1,876	607	△106	△748	10	6,886

■ 物件入替後のポートフォリオの状況

資産規模(取得価格)	4,464 億円
保有物件数	261 物件
保有賃貸可能戸数	21,122 戸
賃貸可能面積	786,663.63 ㎡

エリア別投資比率	取得価格	投資比率
P(都心主要7区)	1,695 億円	38.0 %
C(都心部)	1,496 億円	33.5 %
東京23区	3,192 億円	71.5 %
S(首都圏)	409 億円	9.2 %
R(政令指定都市等)	862 億円	19.3 %
その他地域	1,272 億円	28.5 %
ポートフォリオ合計	4,464 億円	100.0 %