

2014年11月28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 木 村 知 之  
TEL. 03-3518-0480 (代表)

資産の譲渡に関するお知らせ<<東京・スチューデントハウス日吉台>>

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「本件譲渡」といいます。)を決定しましたので、お知らせいたします。

なお、本日付で13物件の資産の取得(以下、「本件取得」といい、「本件取得」と「本件譲渡」を合わせて「本件入替」といいます。)も決定しております。

(本件取得に関する詳細は本日付プレスリリース「資産の取得に関するお知らせ<<レジディア練馬他12物件>>」をご参照ください。)

記

1. 譲渡の理由

本投資法人は、「中長期にわたる安定的収益の獲得」を目指し、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です。

かかる取り組みの一環として、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、本件譲渡を決定いたしました。

譲渡予定資産は、築45.7年<sup>(注1)</sup>と本投資法人のポートフォリオ(平均築年数9.6年<sup>(注1)</sup>)の中でも突出して築年数の経過している運営型賃貸住宅(学生寮)のため、競争力維持が重要課題であると認識し、耐震補強・大規模修繕・共用部リノベーション工事を実施してきました。また、本資産運用会社では、引き続きポートフォリオの中長期的な収益力維持・向上を企図し、譲渡予定資産については更なる設備更新・修繕工事の必要性、建て替え、売却等を選択肢と捉え、それらの資金効率面や運用状況への影響をかねてより検証して参りました。

この結果、簿価をおよそ30%上回る価格での売却が可能であり、譲渡益857百万円の発生が見込まれること、及び本件取得により、本件譲渡によるNOI<sup>(注2)</sup>の減少を大きく上回り、当期純利益の向上が見込まれることから、本件入替が、一定の取得余力を確保しつつ、更なる投資主価値の向上に寄与する施策であると判断いたしました。

(注1) 本日時点の築年数を記載しています。

(注2) NOI(Net Operating Income)は、「不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費」により求められます。

## 2. 本件譲渡について

### (i) 譲渡の概要

#### S-1 東京・スチューデントハウス日吉台

①	譲渡予定資産	信託受益権(譲渡方法は下記⑩参照)
②	資産の名称	東京・スチューデントハウス日吉台
③	譲渡予定資産の取得日	2006年3月30日(合併前の投資法人が取得した日付)
④	譲渡予定価格	3,800,000,000円 (但し、固定資産税及び都市計画税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を除きます。)
⑤	鑑定評価額	3,800,000,000円(2014年7月31日時点)
⑥	帳簿価格	2,953,347,704円(2014年10月31日時点)
⑦	譲渡予定価格と帳簿価格の差額	846,652,296円(上記④と上記⑥の差額)
⑧	契約締結日	2014年11月28日
⑨	引渡予定日	2015年1月28日
⑩	譲渡先	後記「4. 譲渡先の概要」をご参照ください。
⑪	譲渡方法	引渡日付で代金が支払われるのと同時に、本件信託受益権を上記⑩の譲渡先に譲渡

### (ii) 譲渡予定資産の概要

#### S-1 東京・スチューデントハウス日吉台

資産の名称	東京・スチューデントハウス日吉台			
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	神奈川県横浜市港北区箕輪町一丁目1番			
土地	所有形態	所有権	用途地域	準住居地域、第一種低層住居専用地域
	面積	4,706.63 m <sup>2</sup>	容積率/建ぺい率	200%/60%、100%/50%
建物	所有形態	所有権	用途	寄宿舎
	延床面積	15,245.05 m <sup>2</sup>	建築時期	1969年3月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
	賃貸可能戸数	920戸		
鑑定評価額	3,800百万円 (調査の基準となる時点:2014年7月31日)			
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所			
テナントの内容	テナントの総数(注1)	1		
	月額賃料(注2)	28,892千円		
	敷金等(注3)	0円		
	総賃貸可能面積(注4)	8,552.00 m <sup>2</sup>		
	総賃貸面積(注4)	8,552.00 m <sup>2</sup>		
	稼働率(面積ベース)(注4)	100.0%(注5)		

- (注1)「テナントの総数」には、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、テナント数は1として記載しています。
- (注2)「月額賃料」は原則として、2014年10月31日現在締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料(共益費を含みます(賃料保証物件において共益費が固定額でない場合は除きます。))が、月額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、千円未満を切り捨てて記載しています。また、消費税等は除きます。
- (注3)「敷金等」は、原則としてマスターリース種別がパス・スルー型の場合、2014年10月31日現在においてマスターリース会社又は各不動産及び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2014年10月31日現在における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。但し、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。
- (注4)「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」及び「稼働率」は、2014年10月31日時点の数値を記載しています。
- (注5)「稼働率」は、「総賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」の式によります。なお、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

### 3. 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受益権譲渡契約(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)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、違約金として契約解除された当該受益権の売買代金の10%相当額を請求することができるものとされています。

なお、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)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。

### 4. 譲渡先の概要

商号	合同会社日吉プロパティーズ (以下、「買主」といいます。)
本店所在地	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
代表者	業務執行社員 一般社団法人ノース・ポート 職務執行者 藤田 収二
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
資本金の額	10万円
設立年月日	2014年10月15日
純資産	買主都合により非開示とさせていただきます。
総資産	買主都合により非開示とさせていただきます。
本投資法人又は資産運用会社との関係	買主は、本資産運用会社の株主である伊藤忠商事株式会社が過半を出資予定であることから、資産運用会社の内部規程で定める利害関係者(投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等を含み、以下「利害関係者」といいます。)に該当します。なお、人的関係はありません。

#### 5. 媒介の概要

本件譲渡については、本投資法人は、媒介者を起用していません。

#### 6. 利害関係者との取引

上記4.譲渡先の概要に記載の利害関係者との取引に際しては、資産運用会社の内部規程「利害関係者との取引規程」に定める規定に従い、所要の手続きを経ていきます。

#### 7. 今後の見通し

本日付で公表した「2015年1月期(第9期)の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正に関するお知らせ」に記載の通りです。

#### <添付資料>

##### ・ 補足資料

- ① 本件入替について
- ② 合併後本日現在までの物件入替状況について

※ 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. 本件入替について

■本件譲渡物件について

物件名	取得価格 (百万円)	築年数 (注1)	実績NOI利回り (注2)	実績償却後 利回り(注3)
S-1) 東京・スチューデントハウス日吉台	3,420	45.9年	9.6%	7.0%

(注1) 築年数は売却(予定)時点における築年数を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 実績NOI利回りの算出に当たっては、年換算した直近期6ヶ月(2014年2月1日～2014年7月31日)の実績NOIを取得価格で除して、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 実績償却後利回りの算出に当たっては、年換算した直近期6ヶ月(2014年2月1日～2014年7月31日)の実績NOIから実績減価償却費を控除した値を取得価格で除して、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

■本件取得物件について

物件名	取得価格 (百万円)	築年数 (注4)	NOI利回り (注5)	償却後利回り (注6)
C-74 )レジディア練馬 他12物件	10,223	8.4年	6.4%	5.0%

(注4) 築年数は取得(予定)時点における加重平均築年数を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 「NOI利回り」は、取得予定資産に係る「取得時の鑑定評価書における直接還元法の年間NOIの合計÷取得予定価格の合計×100」を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) 「償却後利回り」は、取得予定資産に係る「(取得時の鑑定評価書における直接還元法上の年間NOI-減価償却費年額)÷取得予定価格×100」を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお、取得予定資産に係る減価償却費は取得時点において、本投資法人の既存運用資産と同じく、定額法により本投資法人が一定の仮定の下に算出した試算値であり、年額145,978千円を見込んでいます。

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(予定含む)
売買物件数	85 物件	37 物件
取得価格合計	126,814 百万円	42,808 百万円(注7)
売買代金合計(a)	126,814 百万円	37,796 百万円
鑑定評価額又は調査価格合計(b)	136,450 百万円	40,590 百万円(注8)
比率(a)÷(b)×100%	92.9 %	93.1 %
加重平均 NOI 利回り	6.1 %(注9)	5.3 %(注10)
加重平均築年数(注11)	4.7 年	12.7 年

(注7) 譲渡資産における本投資法人の取得価格の合計額を記載しています。なお、合併前の日本レジデンシャル投資法人が保有していた物件については、合併に伴う受入価格を取得価格としています。

(注8) 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9) 取得資産(予定を含む)の加重平均NOI利回り=取得(予定)資産の鑑定評価書上の年間NOIの合計÷取得(予定)価格の合計×100

(注10) 譲渡資産(予定を含む)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11) 取得(予定)時点・売却(予定)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	485	△ 20	△ 25	△ 54	0	10	396
都心部	1,360	513	398	12	0	9	2,292
首都圏	352	8	△ 72	0	△ 748	△ 1	△ 461
政令指定都市等	1,704	964	263	55	0	0	2,986
合計	3,901	1,465	564	13	△ 748	18	5,213

■ 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)	4,299 億円
保有物件数	236 物件
保有賃貸可能戸数	19,449 戸
賃貸可能面積	752,475 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	4,299 億円	100.0 %
P(都心主要7区)	1,854 億円	43.1 %
C(都心部)	1,236 億円	28.8 %
S(首都圏)	406 億円	9.5 %
R(政令指定都市)	802 億円	18.7 %

以上