

平成23年2月24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 管理本部長 赤松 和人
(TEL:03-3518-0480)

資産の譲渡に関するお知らせ

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、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。また、同日付で7物件の資産の取得も決定しております。(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」をご確認ください。)

なお、本資産の譲渡に係る売却代金の用途につきましては、手元資金および一部を有利子負債の一部期限前弁済に充当する予定です。(詳細は本日付プレスリリース「借入金の一部期限前弁済に関するお知らせ」をご確認ください。)

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、資産の入れ替えを継続的に行う方針です。

かかる取り組みの一環として、将来の収益予想、資産価値の増減及びその予測、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。

なお、本件譲渡により売却損 610 百万円(諸経費等 114 百万円を含みます。)を計上する見込みですが、負ののれん発生益を活用することにより、当該売却損の分配金に与える影響を吸収いたします。

2. 本件譲渡について

(i) 譲渡の概要

P-1 レジディア赤坂檜町

①	譲渡予定資産	信託受益権(譲渡方法は下記⑫参照)
②	資産の名称	レジディア赤坂檜町
③	譲渡予定資産の取得日	平成 17 年 11 月 22 日(ADRが取得した日付)
④	合併前の保有者	旧アドバンス・レジデンス投資法人
⑤	譲渡予定価格	4,180,000,000 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。)

⑥	鑑定評価額	4,090,000,000 円(平成 22 年 8 月 31 日時点)
⑦	帳簿価格	4,675,795,344 円(平成 22 年 8 月 31 日時点)
⑧	譲渡予定価格と 帳簿価格の差額	△495,795,344 円(上記⑤と上記⑦の差額)
⑨	契約締結日	平成 23 年 2 月 24 日
⑩	引渡予定日	平成 23 年 3 月 9 日
⑪	譲渡先	後記「3. 譲渡先の概要」をご参照ください。
⑫	譲渡方法	譲渡実行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⑪の譲渡先に譲渡

(ii) 譲渡予定資産の概要

P-1 レジディア赤坂檜町

資産の名称	P-1 レジディア赤坂檜町			
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都港区赤坂七丁目 11 番 12 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	1,194.39 m ² (注)	容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫
	延床面積	6,151.48 m ²	建築時期	平成 16 年 12 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 14 階建		
	賃貸可能戸数	111 戸		
鑑定評価額	4,090 百万円	(調査の基準となる時点:平成 22 年 8 月 31 日)		
鑑定評価機関	財団法人 日本不動産研究所			
テナントの内容	テナントの総数(注 1)		1	
	月額賃料(注 2)		19,654 千円	
	敷金等(注 3)		39,394 千円	
	総賃貸可能面積(注 4)		4,602.70 m ²	
	総賃貸面積(注 4)		4,151.34 m ²	
	稼働率(面積ベース)(注 4)		90.2% (注 5)	

(注)私道負担部分(約 27.92 m²)を含みます。

(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、平成 23 年 1 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、平成 23 年 1 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・保証金等の平成 23 年 1 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、平成 23 年 1 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. 譲渡先の概要

譲渡先は、国内の一般事業会社ですが、譲渡先の意向により、詳細については開示いたしません。なお、当該譲渡先は、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。

4. 媒介の概要

商号	伊藤忠都市開発株式会社
本店所在地	東京都港区赤坂二丁目9番11号
代表者	代表取締役 辻村 茂
手数	91,800,000 円(但し、消費税及び地方消費税を除きます。)
本投資法人又は資産運用会社との関係	伊藤忠都市開発株式会社は、本投資法人の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の株主であり、投資信託及び投資法人に関する法律に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。

5. 利害関係者との取引

上記、4.媒介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。

6. 今後の見通し

平成22年10月15日付中間決算短信で公表した平成23年1月期(平成22年3月1日～平成23年1月31日)及び平成23年7月期(平成23年2月1日～平成23年7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。

<添付資料>

・補足資料

- ①本プレスリリース及び本日付「資産の取得に関するお知らせ」で開示致しました7物件の取得について
- ②合併後本日現在までの物件入替状況について

※ 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 本プレスリリース及び本日付「資産の取得に関するお知らせ」で開示致しました7物件の取得について

■本件譲渡物件について

物件名	築年数	実績NOI利回り (注)	譲渡理由
(P-1)レジディア赤坂檜町	6.2年	3.8%	ポートフォリオ全体の実績NOI利回りより実績NOI利回りが低く、将来の収益予想において下振れリスクが想定されるため。

(注) 実績NOI利回り=直近期実績NOI(年換算)÷取得価格×100

実績NOI利回りの算出に当たっては、年換算した第1中間期の実績NOIを取得価格で除して算出しています。

■同日付取得物件について

物件名	築年数	鑑定NOI利回り (注)	取得理由
(P-86)レジディア芝浦KAIGAN	1.1年	5.8%	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。
(C-52)レジディア文京湯島Ⅲ	2.2年	6.0%	
(C-53)レジディア文京本駒込	3.1年	5.6%	
(R-35)レジディア谷町	2.5年	6.8%	
(R-36)レジディア久屋大通	4.1年	7.0%	
(R-37)レジディア仙台宮町	3.1年	7.2%	
(R-38)レジディア広瀬通	1.0年	7.1%	

(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(予定を含む)	譲渡資産(予定含む)
売買棟数	13 棟	19 棟
取得価格合計	19,111 百万円	23,767 百万円
売買代金合計(a)	19,111 百万円	20,123 百万円
鑑定評価額又は調査価格合計(b)(注1)	20,691 百万円	21,821 百万円
比率(a)÷(b)×100%	92.4 %	92.2 %
加重平均 NOI 利回り	6.3 % (注2)	4.9 % (注3)
加重平均築年数(注4)	1.8 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	△57	△ 94	△ 66	△ 36	0	5	△ 248
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	507	△ 175	△ 174	△ 50	91	△ 12	187

■ 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)	3,419 億円
保有物件数	182 棟
保有賃貸可能戸数	14,423 戸
賃貸可能面積	543,870 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	3,419 億円	100.0 %
P(都心主要7区)	1,704 億円	49.8 %
C(都心部)	910 億円	26.6 %
S(首都圏)	399 億円	11.7 %
R(政令指定都市)	405 億円	11.9 %

以上