



2014年12月25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《元麻布プレイス他4物件》

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。

#### 記

#### 1. 譲渡の理由

本投資法人は、「長期安定的な利益分配の実現」を目指し、ポートフォリオ収益力の更なる強化を目的として、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、都心主要7区に位置する高額賃料帯住戸<sup>(注1)</sup>を中心とした5物件であり、2014年7月期の平均実績NOI利回り<sup>(注2)</sup>が3.6%と、本投資法人のポートフォリオ<sup>(注3)</sup>の中でも収益力が劣後する物件です。これら高額賃料帯の物件は、2008年のリーマンショックに代表される世界的金融危機や2011年の東日本大震災の発生を契機として賃貸需要が減退したことより、以後、賃料水準の下落を通じて収益性が大きく低下したことから、本資産運用会社では、譲渡予定資産については売却を選択肢の一つと捉え、それらの運用状況への影響をかねてより検証して参りました。

現状、その賃料水準は底打ちした状況にあるものの、本投資法人が期待する水準までの回復には相応の時間を要すると考えられること、また、5物件合計で帳簿価格及び鑑定評価額を上回る価格での譲渡が可能となったことより、本件譲渡を決定しました。本件譲渡及び当期に実施した物件入替(本件譲渡を含む)の意義及び効果については、本日付で公表した「本日までの資産入替について」をご参照ください。

(注1) 本投資法人のポートフォリオにおいて、相対的に高額な賃料水準の住戸を意味します。

(注2) 平均実績NOI利回りについては、「(2014年7月期における年換算実績NOI合計-年換算実績減価償却費合計)÷期末帳簿価格合計×100」で算出しています。また、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 本投資法人のポートフォリオにおける2014年7月期平均実績NOI利回りは5.6%となります。

## 2. 本件譲渡について

### (1) 譲渡予定資産一覧

(単位:百万円未満切捨て)

	物件 番号	物件名称	鑑定評価額 (注1)	譲渡予定価格	帳簿価格 (注2)
①	P-5	レジディア麻布十番	1,840	25,560 <sup>(注3)</sup>	1,962
②	P-77	元麻布ブレイス	6,110		8,279
③	P-78	レジディアタワー六本木	5,790		6,790
④	P-80	レジディア代々木公園	752		1,062
⑤	P-83	レジディア代官山猿楽町/代官山パークサイドビレッジ	6,040		7,214
5 物件合計			20,532	25,560	25,309

(注1) 2014年7月31日時点を経済時点とした鑑定評価額を記載しています。

(注2) 引渡日時点の見込値を記載しており、以後変動する可能性があります。

(注3) 個別物件の譲渡予定価格については、譲渡先の取得後の事業計画に関わることから、譲渡先から開示に関する同意を得られておりません。また、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。

### (2) 譲渡の概要

#### (5 物件共通)

- ・ 契約締結日 2014年12月25日
- ・ 引渡予定日 2015年1月22日
- ・ 譲渡先 後記「3. 譲渡先の概要」をご参照ください。
- ・ 譲渡方法 引渡日付で代金が支払われるのと同時に、譲渡予定資産を譲渡先に譲渡

### (3) 譲渡予定資産の概要

NO.	①	②
物件番号	P-5	P-77
物件名	レジディア麻布十番	元麻布プレイス
当初取得日 <sup>(注1)</sup>	2005年11月22日	2005年3月25日
特定資産の種類	信託受益権	信託受益権
所在地	東京都港区麻布十番二丁目12番12号	東京都港区元麻布三丁目5番4号(A棟)、5番7号(B棟)、5番11号(C棟)、6番26号(D棟)、6番24号(E棟)、6番22号(F棟)

土地		
所有形態	所有権	所有権
面積	417.67 m <sup>2</sup>	6,036.42 m <sup>2</sup> <sup>(注)</sup>
用途地域	商業地域	第一種中高層住居専用地域
容積率/建ぺい率	500%/80%	300%/60%

(注) 公衆用道路 (616 m<sup>2</sup>) 及び私設道路 (29 m<sup>2</sup>) を含みます。

建物		
所有形態	所有権	所有権
延床面積	2,564.94 m <sup>2</sup>	A棟 2,430.22 m <sup>2</sup> 、B棟 1,622.01 m <sup>2</sup> 、C棟 2,644.92 m <sup>2</sup> 、D棟 2,513.24 m <sup>2</sup> 、E棟 593.99 m <sup>2</sup> 、F棟 346.10 m <sup>2</sup>
用途	共同住宅	A棟・B棟・D棟 共同住宅、駐車場、C棟 共同住宅、駐車場、店舗、E棟 共同住宅、F棟 居宅、車庫
建築時期	1999年11月	2001年2月
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根・スレート葺地下1階付12階建	A棟・C棟 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建、B棟 同4階建、D棟・E棟・F棟 同3階建
賃貸可能戸数	44戸	41戸

鑑定評価額 <sup>(注2)</sup>	1,840百万円	6,110百万円
鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	大和不動産鑑定株式会社

テナントの内容		
テナントの総数 <sup>(注3)</sup>	1	1
月額賃料 <sup>(注4)</sup>	8,161千円	29,420千円
敷金等 <sup>(注5)</sup>	11,319千円	114,192千円
総賃貸可能面積 <sup>(注6)</sup>	1,986.76 m <sup>2</sup>	7,382.62 m <sup>2</sup>
総賃貸面積 <sup>(注6)</sup>	1,854.52 m <sup>2</sup>	6,662.60 m <sup>2</sup>
稼働率 <sup>(注6・7)</sup>	93.3%	90.2%

NO.	③	④	⑤
物件番号	P-78	P-80	P-83
物件名	レジディアタワー六本木	レジディア代々木公園	レジディア代官山猿楽町/ 代官山パークサイドビレッジ
当初取得日(注1)	2006年3月29日	2005年8月19日	2007年6月25日
特定資産の種類	不動産	信託受益権	信託受益権
所在地	東京都港区六本木七丁目6番18号	東京都渋谷区代々木五丁目34番24号	東京都渋谷区猿楽町9番8号

土地			
所有形態	所有権	所有権	所有権
面積	1,038.93 m <sup>2</sup>	894.46 m <sup>2</sup>	2,469.06 m <sup>2</sup>
用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域	第二種低層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域
容積率/建ぺい率	400%/80%、300%/60%	200%/60%	300%/60%

建物			
所有形態	所有権	所有権	所有権
延床面積	8,800.57 m <sup>2</sup>	2,155.28 m <sup>2</sup>	新規開発棟 5,322.92 m <sup>2</sup> 既存棟 2,938.37 m <sup>2</sup>
用途	共同住宅	共同住宅	新規開発棟 共同住宅、店舗、車庫 既存棟 共同住宅、店舗、事務所、車庫
建築時期	2006年2月	1998年7月	新規開発棟 2006年5月 既存棟 1982年11月
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付27階建	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建	新規開発棟 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き9階建、既存棟 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付3階建
賃貸可能戸数	83戸	6戸	77戸

鑑定評価額(注2)	5,790百万円	752百万円	6,040百万円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	大和不動産鑑定株式会社	森井総合鑑定株式会社

テナントの内容			
テナントの総数(注3)	1	1	1
月額賃料(注4)	26,843千円	4,875千円	27,816千円
敷金等(注5)	45,747千円	20,825千円	86,655千円
総賃貸可能面積(注6)	5,978.20 m <sup>2</sup>	1,545.36 m <sup>2</sup>	5,977.18 m <sup>2</sup>
総賃貸面積(注6)	5,578.22 m <sup>2</sup>	1,545.36 m <sup>2</sup>	5,770.80 m <sup>2</sup>
稼働率(注6・7)	93.3%	100.0%	96.5%

- (注1) 合併前の投資法人が取得した日付を記載しています。
- (注2) 2014年7月31日時点を価格時点とした鑑定評価額を記載しています。また、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 「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4) 「月額賃料」は原則として、2014年11月30日現在締結されている賃貸借契約書等に表示された月間賃料(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5) 「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11月30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11月30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6) 「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」及び「稼働率」は、2014年11月30日時点の数値を記載しています。
- (注7) 「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、国内の事業会社1社ですが、開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。なお、本投資法人及び本資産運用会社と譲渡先との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、関連当事者には該当しません。

### 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	代表取締役社長 寺坂 晴男
資本金	10,225 百万円
手数料	276,801,500 円 (但し、消費税及び地方消費税を除きます。)
本投資法人又は本資産運用会社との関係	伊藤忠都市開発株式会社は、本資産運用会社の株主であり、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、本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ます。

### 6. 今後の見通し

本件譲渡に伴う譲渡関連費用(4.1億円)の発生により、2015年1月期に1.6億円の譲渡損<sup>(注)</sup>が計上される一方、消費税等精算差損の減少等が見込まれます。そのため、本件譲渡が、2014年11月28日付で公表した2015年1月期の運用状況及び1口当たり分配金の予想に与える影響は軽微であり、同予想からの変更はありません。また、2014年9月8日付「2014年7月期決算短信」で公表した2015年7月期の運用状況の予想についても、現時点で変更はありません。

- (注) 本件譲渡における個別物件の譲渡損益を、相殺処理することで算出しています。

## 7. 鑑定評価書の概要

### ① P-5 レジディア麻布十番

鑑定評価機関	株式会社中央不動産鑑定所	鑑定評価額	1,840 百万円	価格時点	2014 年 7 月 31 日
査定項目	査定値 (千円未満切捨て)	概要等			
収益価格	1,840,000	将来の純収益の変動を反映した DCF 法による収益価格の説得力が高いことから、DCF 法による収益価格を採用			
直接還元法による価格	1,890,000				
潜在総収益	118,963				
賃貸料収入	112,788	貸室、駐車場、駐輪場について、市場標準からの比較に基づく収支等を採用			
その他収入	6,175	礼金、更新料及び光ファイバー設備電気料			
有効総収益	112,715				
空室等損失相当額	6,248	類似物件の稼働率等を参考に、対象不動産の個別性も考慮して査定			
貸倒損失相当額	0	敷金等により担保されているため計上しない			
賃貸事業費用	19,130				
維持管理費	2,861	現行契約及び収支実績等に基づき査定			
水道光熱費	1,488	収支実績等に基づき査定			
管理委託費	3,861	現行契約及び収支実績等に基づき査定			
公租公課	5,311	実額による			
損害保険料	162	実額による			
賃貸募集経費	3,428	現行契約及び収支実績等に基づき査定			
修繕費	1,649	エンジニアリングレポート（以下「ER」）及び収支実績等に基づき査定			
その他経費	370	町内会費及び CATV 利用料。収支実績等に基づき査定			
賃貸事業損益(NOI)	93,585				
一時金の運用益	0	敷金返還義務は管理者にあるため計上しない			
資本的支出	2,693	ER に基づき査定			
正味純利益	90,892				
還元利回り	4.8%	対象エリアの標準利回りに個別的要因に基づく補正を行って査定			
DCF 価格	1,840,000				
割引率	4.5%	還元利回りに対し、経済成長率・市場動向予測等を勘案			
最終還元利回り	5.0%	還元利回りに対し、経年劣化・市場変動等のリスクプレミアムを勘案			
積算価格	1,260,000	取引事例比較法により求めた対象地の価格に、原価法により求めた建物価格を加算することで積算価格を算出			
土地比率	74.6%				
建物比率	25.4%				
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項					
特になし					

② P-77 元麻布プレイス

鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	鑑定評価額	6,110 百万円	価格時点	2014 年 7 月 31 日
査定項目	査定値 (千円未満切捨て)	概要等			
収益価格	6,110,000	DCF 法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い試算			
直接還元法による価格	6,240,000				
潜在総収益	411,855				
賃貸料収入	411,855	貸室について、現行契約の賃料水準、類似不動産の賃料水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ計上			
その他収入	0				
有効総収益	391,124				
空室等損失相当額	20,731	対象不動産の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査定し計上			
貸倒損失相当額	0	敷金等により担保されるため計上しない			
賃貸事業費用	104,164				
維持管理費	10,233	現行契約額を妥当と判断し計上			
水道光熱費	7,503	過年度実績を参考に査定し計上			
管理委託費	11,733	現行契約に基づき計上			
公租公課	26,053	実績額に基づき負担水準を考慮のうえ査定し計上			
損害保険料	700	現行実績額に基づき計上			
賃貸募集経費	8,113	類似不動産のテナント募集費用等を参考に計上			
修繕費	15,326	ER 記載の修繕費及び退去時のメンテナンス費用並びに入替率を考慮し計上			
その他経費	24,500	CATV 使用料等。実績額を参考に査定			
賃貸事業損益(NOI)	286,959				
一時金の運用益	2,607	運用的側面と調達の側面双方の観点を総合的に勘案し、利回りを 2% と査定			
資本的支出	8,780	ER 記載の更新費年平均額に基づき計上			
正味純利益	280,786				
還元利回り	4.5%	基準利回りに対象不動産の「立地」「築年数」「市場規模」「希少性」を考慮			
DCF 価格	6,050,000				
割引率	4.3%	類似不動産の取引に係る割引率、他金融商品に係る利回りとの比較等から査定			
最終還元利回り	4.7%	還元利回りを基礎とし、分析期間満了時における建物の経年劣化、売買市場動向及び時の経過が流動性に与える影響等の不確定要素を勘案して査定			
積算価格	8,000,000	価格時点における対象不動産の再調達原価について減価修正を行い、さらに土地建物一体としての市場性をも考慮のうえ試算			
土地比率	83.9%				
建物比率	16.1%				
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項					
対象不動産は A 棟から F 棟の 6 物件により構成されており、それぞれ別個の不動産であるが、建物利用状況や建物管理の状況、さらに現実的な取引の態様等を考慮し、一体として鑑定評価を行っている。					

③ P-78 レジディアタワー六本木

鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	鑑定評価額	5,790 百万円	価格時点	2014 年 7 月 31 日
査定項目	査定値 (千円未満切捨て)	概要等			
収益価格	5,790,000	DCF 法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い試算			
直接還元法による価格	5,810,000				
潜在総収益	369,907				
賃貸料収入	366,429	貸室及び駐車場等について、現行契約の賃料水準、類似不動産の賃料水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ計上			
その他収入	3,478	更新料			
有効総収益	349,474				
空室等損失相当額	20,433	対象不動産の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査定し計上			
貸倒損失相当額	0	敷金等により担保されるため計上しない			
賃貸事業費用	81,509				
維持管理費	9,256	現行契約額を妥当と判断し計上			
水道光熱費	6,944	過年度実績を参考に査定し計上			
管理委託費	8,649	現行契約に基づき計上			
公租公課	19,467	実績相当額を参考に負担水準を考慮のうえ査定し計上			
損害保険料	661	現行実績額に基づき計上			
賃貸募集経費	10,436	類似不動産のテナント募集費用等を参考に計上			
修繕費	9,392	ER 記載の修繕費及び退去時のメンテナンス費用並びに入替率を考慮し計上			
その他経費	16,700	リース料等実績額を参考に査定し計上			
賃貸事業損益(NOI)	267,964				
一時金の運用益	1,132	運用的側面と調達の側面双方の観点を総合的に勘案し、利回りを 2% と査定			
資本的支出	7,783	ER 記載の更新費年平均額に基づき計上			
正味純利益	261,314				
還元利回り	4.5%	基準利回りに対象不動産の立地条件・建物条件・賃料水準等を考慮のうえ査定			
DCF 価格	5,780,000				
割引率	4.2%	類似不動産の取引に係る割引率、他金融商品に係る利回りとの比較等から査定			
最終還元利回り	4.6%	還元利回りを基礎とし、分析期間満了時における建物の経年劣化、売買市場動向及び時の経過が流動性に与える影響等の不確実要素を勘案して査定			
積算価格	5,290,000	価格時点における対象不動産の再調達原価について減価修正を行い、さらに土地建物一体としての市場性をも考慮のうえ試算			
土地比率	63.8%				
建物比率	36.2%				
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項					
特になし					



④ P-80 レジディア代々木公園

鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社	鑑定評価額	752 百万円	価格時点	2014 年 7 月 31 日
査定項目	査定値 (千円未満切捨て)	概要等			
収益価格	752,000	DCF 法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い試算			
直接還元法による価格	759,000				
潜在総収益	58,899				
賃貸料収入	58,899	貸室について、現行契約の賃料水準、類似不動産の賃料水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ計上			
その他収入	0				
有効総収益	55,954				
空室等損失相当額	2,944	対象不動産の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査定し計上			
貸倒損失相当額	0	敷金等により担保されるため計上しない			
賃貸事業費用	16,101				
維持管理費	4,530	現行契約額を妥当と判断し計上			
水道光熱費	1,402	過年度実績を参考に査定し計上			
管理委託費	559	現行契約に基づき計上			
公租公課	4,248	実績相当額を参考に負担水準を考慮のうえ査定し計上			
損害保険料	209	現行実績額に基づき計上			
賃貸募集経費	1,398	類似不動産のテナント募集費用等を参考に計上			
修繕費	2,552	類似不動産の修繕費と、退去時のメンテナンス費用に入替率を考慮し計上			
その他経費	1,200	CATV 費用等			
賃貸事業損益(NOI)	39,853				
一時金の運用益	373	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うえ査定			
資本的支出	3,042	ER 記載の更新費年平均額に基づき計上			
正味純利益	37,184				
還元利回り	4.9%	基準利回りに対象不動産の立地条件・建物条件・賃料水準等を考慮のうえ査定			
DCF 価格	749,000				
割引率	4.7%	類似不動産の取引に係る割引率、他金融商品に係る利回りとの比較等から査定			
最終還元利回り	5.1%	還元利回りを基礎とし、分析期間満了時における建物の経年劣化、売買市場動向及び時の経過が流動性に与える影響等の不確実要素を勘案して査定			
積算価格	1,290,000	価格時点における対象不動産の再調達原価について減価修正を行い、さらに土地建物一体としての市場性をも考慮のうえ試算			
土地比率	62.3%				
建物比率	37.7%				
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項					
特になし					

⑤ P-83 レジディア代官山猿楽町/代官山パークサイドビレッジ

鑑定評価機関	森井総合鑑定株式会社	鑑定評価額	6,040 百万円	価格時点	2014 年 7 月 31 日
査定項目	査定値 (千円未満切捨て)	概要等			
収益価格	6,040,000	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて試算			
直接還元法による価格	6,120,000				
潜在総収益	381,971				
賃貸料収入	367,024	貸室、駐車場等について、中長期的に安定した賃料等を査定			
その他収入	14,947	更新料及び水道光熱費収入等			
有効総収益	352,676				
空室等損失相当額	29,295	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定			
貸倒損失相当額	0	保証金等により担保されているので計上しない			
賃貸事業費用	70,207				
維持管理費	12,265	類似不動産の水準及び実績を参考に査定			
水道光熱費	9,980	類似不動産の水準及び実績を参考に査定			
管理委託費	8,762	類似不動産の水準及び現行契約を参考に査定			
公租公課	19,184	実額を基礎とし、変動率・経年減価を考慮し査定			
損害保険料	554	再調達原価の 0.03%相当と査定			
賃貸募集経費	6,964	新規月額賃料の 1.5 ヶ月分と査定			
修繕費	6,914	類似不動産の水準を参考に査定。原状回復費用は、類似不動産の水準及び実績並びに退去率を勘案し査定			
その他経費	5,584	更新手数料、インターネット及び CATV 費用			
賃貸事業損益(NOI)	282,469				
一時金の運用益	1,542	保証金等の運用利回りを 2%として査定			
資本的支出	8,392	類似不動産の水準を参考に査定			
正味純利益	275,619				
還元利回り	4.5%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定			
DCF 価格	5,960,000				
割引率	4.3%	標準的な基準利回りに対象不動産の個別性等を総合的に勘案し査定			
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに将来時点における純収益の変動予測の不確実性、建物劣化、売却リスク等を考慮し査定			
積算価格	5,940,000	建物及びその敷地一体としての総額等を勘案し判断			
土地比率	77.5%				
建物比率	22.5%				
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項					
特になし					

〈添付資料〉

補足資料 本件譲渡予定資産及び譲渡後ポートフォリオについて

※ 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) 本件譲渡予定資産及び譲渡後ポートフォリオについて

・ 本件譲渡予定資産

物件名	取得価格 (百万円)	2014/7期末 帳簿価格 (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)
P-5) レジディア麻布十番	1,987	1,972	15.2年	4.2%	3.2%
P-77) 元麻布プレイス	8,430	8,298	14.0年	3.2%	2.6%
P-78) レジディアタワー六本木	7,040	6,816	8.9年	3.6%	2.7%
P-80) レジディア代々木公園	1,100	1,065	16.5年	4.1%	3.2%
P-83) レジディア代官山猿楽町/ 代官山パークサイドビレッジ	7,360	7,234	17.0年	3.9%	3.3%
5 物件合計	25,917	25,388	13.7年	3.6%	2.9%

(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2014年7月期末時点の帳簿価格で除して、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2014年7月期末時点の帳簿価格で除して、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

・ 譲渡後ポートフォリオ (2015年1月28日時点想定) (注4)

資産規模(取得価格)	4,105 億円	エリア別投資比率	取得価格	投資比率
保有物件数	240 物件	ポートフォリオ合計	4,105 億円	100.0 %
保有賃貸可能戸数	19,572 戸	P (都心主要7区)	1,617 億円	39.4 %
賃貸可能面積	740,021 m <sup>2</sup>	C (都心部)	1,264 億円	30.8 %
		S (首都圏)	412 億円	10.0 %
		R (政令指定都市)	811 億円	19.8 %

(注4) 2014年11月28日付「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>>」で開示した「東京・スチューデントハウス日吉台」譲渡後のポートフォリオの状況を記載しています。

以上