

2016年3月18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《メゾン八千代台》

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 <sup>(注1)</sup>	調査価格 <sup>(注1)</sup>
S-21	メゾン八千代台	840 百万円	821 百万円	822 百万円

(注1) 帳簿価格および調査価格は、2016年1月期末時点の価格になります。

譲渡予定資産は築 26.6 年<sup>(注2)</sup>と、本投資法人のポートフォリオ（平均築年数 10.2 年<sup>(注2)</sup>）の中でも突出して築年数が経過しており、築年の経過に伴う以降の設備更新や修繕工事の必要性を考慮すると、本投資法人が期待する収益力を継続的に確保することは容易ではないと考えます。また、償却後利回り<sup>(注3)</sup>は 3.8%と、首都圏エリアにおけるポートフォリオ平均の償却後利回り<sup>(注3)</sup>4.4%を下回っていることから、本資産運用会社では、譲渡予定資産の継続保有、建替え、売却等を選択肢として、それらの資金効率や運用状況への影響をかねてより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。

(注2) 本日現在の築年数を算出しています。

(注3) 償却後利回り = (2016年1月期の実績 NOI (年換算) - 実績減価償却費) ÷ 2016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	メゾン八千代台
譲渡予定資産	信託受益権
譲渡予定価格	840 百万円
調査価格等	822 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	2016 年 3 月 22 日
譲渡予定日	2016 年 3 月 24 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	S-21
物件名	メゾン八千代台
住居表示	千葉県八千代市八千代台東一丁目 5 番 2 号他
当初取得日	2005 年 11 月 11 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	所有権
面積	1,157.31 m <sup>2</sup>
用途地域	商業地域
容積率/建ぺい率	400%/80%

建物	
所有形態	所有権
延床面積	4,487.42 m <sup>2</sup>
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根ルーフィング葺 8 階建
用途	共同住宅、事務所、駐車場
建築時期	1989 年 8 月

信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
信託期間	2014 年 9 月 24 日から 2016 年 3 月 24 日

テナントの状況	
時点	2016 年 2 月 29 日現在
テナント総数	1
賃貸可能戸数	39 戸 (店舗 1 戸および事務所 5 戸を含みます。)
賃貸戸数	37 戸
賃貸可能面積	3,506.54 m <sup>2</sup>
賃貸面積	3,373.72 m <sup>2</sup>
面積稼働率	96.2%
月額賃料	6,182 千円
敷金等	72,855 千円

住戸タイプ	
シングル	-
コンパクト	-
ファミリー	33 戸
ラージ	-
ドミトリー	-
その他	6 戸

特記事項	
	該当事項はありません。

3. 調査報告書の内容

S-21 メゾン八千代台

価格時点：2016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	822,000,000 円
査定項目		査定値 (千円)	概要等
収益価格		822,000	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づけて試算
直接還元法による価格		823,000	
潜在総収益		89,877	
賃貸料収入		81,296	対象不動産の中長期競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入、駐車場収入を計上。
その他収入		8,580	礼金・更新料・水道光熱費・ATM 設置料・自販機設置料収入を計上。
有効総収益		82,295	
空室等損失相当額		7,581	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、中長期的に安定的であると認められる貸室賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入及び駐車場収入に対する空室率を査定。
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		26,467	
維持管理費		4,323	過年度実績額をはじめ、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、計上。
水道光熱費		7,892	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績に基づき査定し、計上。
管理委託費		2,440	類似不動産の PM フィー水準に基づき計上。
公租公課		6,081	平成 27 年度実績額を参考に査定。
損害保険料		233	現行実績を妥当と判断し、類似不動産の損害保険料の水準による検証を行い、計上。
賃貸募集経費等		950	貸室について、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うえ、計上。
修繕費		3,695	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、住宅部分について、テナント入替費用を、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上。
その他経費		850	マットリース料、ゴミ処理費用等について実績額に基づき計上。
賃貸事業損益(NOI)		55,828	
一時金の運用益		598	運用利回りを 2%として査定
資本的支出		6,243	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		50,184	
還元利回り		6.1%	基準利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、昨今の投資用不動産に対する投資意欲の増大に伴う利回りの低下傾向を鑑み、査定。
DCF 価格		822,000	
割引率		5.9%	類似不動産の取引に係る割引率、他の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		6.3%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
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. 譲渡先の概要

譲渡予定資産の譲渡先は国内の一般事業会社ですが、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. 媒介の概要

商号	東急リバブル株式会社
本店所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号
代表者	代表取締役社長 榊 真二
資本の額	139,630 万円
手数料	先方より同意を得られなかったため非開示
本投資法人又は資産運用会社との関係	特になし

#### 6. 今後の見通し

本譲渡が、2016年3月11日付2016年1月期決算短信で公表しました「2016年7月期（2016年2月1日～2016年7月31日）及び2017年1月期（2016年8月1日～2017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、それら運用状況の予想に変更はございません。

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。）

\* 本資料は、兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。

\* 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
メゾン 八千代台	26.6年	6.0%	3.8%	築26.6年が経過する物件を、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)  $\text{NOI 利回り} = 2016 \text{ 年 } 1 \text{ 月期の実績 NOI (年換算)} \div 2016 \text{ 年 } 1 \text{ 月期末時点の帳簿価格} \times 100$

(注3)  $\text{償却後利回り} = (2016 \text{ 年 } 1 \text{ 月期の実績 NOI (年換算)} - \text{実績減価償却費}) \div 2016 \text{ 年 } 1 \text{ 月期末時点の帳簿価格} \times 100$

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	109 物件	43 物件
取得価格合計	156,676 百万円	69,607 百万円
売買代金合計(a)	156,676 百万円	64,196 百万円
鑑定評価額又は調査価格合計(b)	168,760 百万円	61,944 百万円 <sup>(注1)</sup>
比率(a)÷(b)×100%	92.8 %	103.6 %
加重平均 NOI 利回り	5.9 % <sup>(注2)</sup>	4.7 % <sup>(注3)</sup>
加重平均築年数 <sup>(注4)</sup>	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 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	817	1	△37	△170	0	△2	609
都心部	1,725	704	430	13	0	12	2,884
東京 23 区	2,542	705	393	△157	0	10	3,493
首都圏	398	10	△105	0	△748	△5	△450
政令指定都市等	1,809	1,006	263	55	0	0	3,133
その他地域	2,207	1,016	158	55	△748	△5	2,683
合計	4,749	1,721	551	△102	△748	5	6,176

■ 物件入替後のポートフォリオの状況

資産規模 (取得価格)	4,330 億円
保有物件数	254 物件
保有賃貸可能戸数	20,412 戸
賃貸可能面積	765,909.39 m <sup>2</sup>

エリア別投資比率	取得価格	投資比率
P (都心主要 7 区)	1,708 億円	39.5 %
C (都心部)	1,397 億円	32.3 %
東京 23 区	3,106 億円	71.7 %
S (首都圏)	403 億円	9.3 %
R (政令指定都市等)	820 億円	18.9 %
その他地域	1,223 億円	28.3 %
ポートフォリオ合計	4,330 億円	100.0 %