

平成22年12月21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、下記「1. 基本方針」に基づき成長戦略の一環として、以下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、本資産の譲渡に係る売却代金の用途につきましては、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. 基本方針

投資対象地域の分散化を考慮しつつ、居住の用に供されている不動産を主要な投資対象として投資を行い、中長期にわたる安定的収益の獲得と運用資産の成長を目指し、投資主価値の極大化を図ります。

2. 譲渡の理由

本投資法人は、上記基本方針で掲げる「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、旧アドバンス・レジデンス投資法人(以下、「旧ADR」といいます。)と日本レジデンシャル投資法人(以下、「NRI」といいます。)の合併(以下「本合併」といいます。)により見込まれる負ののれん発生益を活かした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、譲渡時期及び譲渡予定価格等が妥当であると判断し、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1,044百万円(諸経費等88百万円を含みます。)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。

3. 譲渡の概要

(i) 譲渡予定資産一覧

(単位:百万円未満切捨て)

合併前の保有者	物件番号	物件名称	鑑定評価額 (平成 22 年 8 月末時点)	譲渡予定価格 (A)	帳簿価格(注) (B)	売却損益 (A)-(B) (諸経費等を除く)
旧 ADR	C-14	レジデンス大山	1,220	1,083	1,640	△557
NRI	C-30	K2	286	322	284	37
旧 ADR	S-9	レジディア川崎元木	563	521	681	△160
旧 ADR	R-3	オ・ドミール南郷街	781	620	896	△276
合計			2,850	2,546	3,502	△956

(注) 上記帳簿価格は平成 22 年 8 月 31 日時点の帳簿価格です。

(ii) 譲渡の概要

(1) C-14 レジデンス大山

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	レジデンス大山
③	譲渡予定資産の取得日	平成 19 年 5 月 31 日(旧 ADR が取得した日付)
④	譲渡予定価格	1,083,000,000 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	帳簿価格	1,640,536,518 円(平成 22 年 8 月 31 日時点)
⑥	譲渡予定価格と帳簿価格の差額	△557,536,518 円(上記④と上記⑤の差額)
⑦	契約締結日	平成 22 年 12 月 21 日
⑧	引渡予定日	平成 22 年 12 月 22 日
⑨	譲渡先	後記「5. 譲渡先の概要」をご参照ください。
⑩	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⑨の譲渡先に譲渡

(2) C-30 K2

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	K2
③	譲渡予定資産の取得日	平成 18 年 3 月 27 日(NRI が取得した日付)
④	譲渡予定価格	322,000,000 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	帳簿価格	284,127,664 円
⑥	譲渡予定価格と帳簿価格の差額	37,872,336 円(上記④と上記⑤の差額)
⑦	契約締結日	平成 22 年 12 月 21 日
⑧	引渡予定日	平成 22 年 12 月 24 日

⑨	譲渡先	後記「5. 譲渡先の概要」をご参照ください。
⑩	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⑨の譲渡先に譲渡

(3) S-9 レジディア川崎元木

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	レジディア川崎元木(旧 ADR が取得した日付)
③	譲渡予定資産の取得日	平成 20 年 2 月 29 日
④	譲渡予定価格	521,000,000 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	帳簿価格	681,448,410 円
⑥	譲渡予定価格と帳簿価格の差額	△160,448,410 円(上記④と上記⑤の差額)
⑦	契約締結日	平成 22 年 12 月 21 日
⑧	引渡予定日	平成 22 年 12 月 24 日
⑨	譲渡先	後記「5. 譲渡先の概要」をご参照ください。
⑩	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⑨の譲渡先に譲渡

(4) R-3 オ・ドミール南郷街

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	オ・ドミール南郷街
③	譲渡予定資産の取得日	平成 17 年 11 月 22 日(旧 ADR が取得した日付)
④	譲渡予定価格	620,000,000 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	帳簿価格	896,100,452 円
⑥	譲渡予定価格と帳簿価格の差額	△276,100,452 円(上記④と上記⑤の差額)
⑦	契約締結日	平成 22 年 12 月 21 日
⑧	引渡予定日	平成 22 年 12 月 24 日
⑨	譲渡先	後記「5. 譲渡先の概要」をご参照ください。
⑩	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⑨の譲渡先に譲渡

4. 譲渡予定資産の概要

(1) C-14 レジデンス大山

資産の名称	C-14 レジデンス大山			
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都板橋区熊野町 45 番 2 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域、準工業地域
	面積	1,676.03 m ²	容積率/建ぺい率	500% / 80%、300% / 60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	3,690.91 m ²	建築時期	平成 3 年 9 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建		
	賃貸可能戸数	59 戸		
鑑定評価額	1,220 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)	7,810 千円		
	敷金等(注 3)	13,283 千円		
	総賃貸可能面積(注 4)	3,383.10 m ²		
	総賃貸面積(注 4)	2,921.82 m ²		
	稼働率(面積ベース)(注 4)	86.4% (注 5)		

(2) C-30 K2

資産の名称	C-30 K2			
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都文京区千駄木四丁目 1 番 21 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	177.71 m ² (注)	容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、事務所
	延床面積	1,107.00 m ²	建築時期	平成 4 年 9 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート鉄骨造陸屋根地下 1 階付 11 階建		
	賃貸可能戸数	25 戸		
鑑定評価額	286 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	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(注 1)	1		
	月額賃料(注 2)	2,468 千円		
	敷金等(注 3)	4,629 千円		
	総賃貸可能面積(注 4)	773.30 m ²		
	総賃貸面積(注 4)	746.88 m ²		
	稼働率(面積ベース)(注 4)	96.6% (注 5)		

(注)セットバック部分(約 12 m²)を含みます。

(3) S-9 レジディア川崎元木

資産の名称	S-9 レジディア川崎元木			
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	神奈川県川崎市川崎区元木二丁目 3 番 24 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域
	面積	219.16 m ²	容積率/建ぺい率	500%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅

	延床面積	1,169.41 m ²	建築時期	平成 19 年 3 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建		
	賃貸可能戸数	49 戸		
鑑定評価額	563 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)	3,675 千円		
	敷金等(注 3)	3,675 千円		
	総賃貸可能面積(注 4)	1,012.98 m ²		
	総賃貸面積(注 4)	1,012.98 m ²		
	稼働率(面積ベース)(注 4)	100.0%(注 5)		

(4) R-3 オ・ドミール南郷街

資産の名称	R-3 オ・ドミール南郷街			
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	北海道札幌市白石区南郷通二丁目北 2 番 1 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域
	面積	3,033.37 m ²	容積率/建ぺい率	300%/80%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、店舗
	延床面積	6,010.50 m ²	建築時期	昭和 61 年 12 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 10 階建		
	賃貸可能戸数	68 戸		
鑑定評価額	781 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	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)	5,460 千円		
	敷金等(注 3)	0		
	総賃貸可能面積(注 4)	4,535.26 m ²		
	総賃貸面積(注 4)	4,535.26 m ²		
	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、平成 22 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 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 22 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・保証金等の平成 22 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 4)「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」及び「稼働率」は、平成 22 年 11 月 30 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。

5. 譲渡先の概要

C-14 レジデンス大山

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 袖山 靖雄
資本金	13億9630万円
大株主	東急不動産株式会社 他
主な事業	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産仲介業（売買仲介及び賃貸仲介） 2. 販売受託業（新築マンション・建売等の販売代理） 3. 不動産賃貸業（自己所有・賃貸物件の貸借・転貸、運営管理等の代行業務） 4. 不動産販売業（物件の買取・販売）
本投資法人又は資産運用会社との関係	特になし。

C-30 K2

商号	株式会社ルーフ
本店所在地	東京都中央区日本橋浜町二丁目25番2号
代表者	代表取締役 木村 武史
資本金	2千万円
大株主	木村 武史
主な事業	不動産の売買、賃貸、仲介、斡旋及び管理 等
本投資法人又は資産運用会社との関係	特になし。

上記の2物件を除く資産の譲渡先は国内の一般事業会社2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。

6. 媒介の概要

商号	伊藤忠商事株式会社
本店所在地	大阪府大阪市中央区久太郎町四丁目1番3号
代表者	代表取締役社長 岡藤 正広
手数料	75,965,000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	伊藤忠商事株式会社は、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。

7. 利害関係者との取引

上記、6.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。

8. 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。

【補足資料】

■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
(C-14)レジデンス大山	19.2年	5.5%	ポートフォリオ全体の実績NOI利回りより相対的に実績NOI利回りは高いが、築年数の経過や、契約形態等を勘案し、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。
(C-30)K2	18.3年	7.8%	
(S-9)レジディア川崎元木	3.8年	5.8%	
(R-3)オ・ドミール南郷街	24.0年	7.7%	

(注) 実績NOI利回り = 半期実績NOI ÷ 取得価格(運用日数按分) × 100

実績NOI利回りの算出に当たっては第1中間期の実績NOIを運用日数按分した取得価格で除して算出しています。

■合併後、本日現在までの物件入替状況

	取得資産	譲渡資産(予定含む)
売買棟数	6 棟	15 棟
取得価格合計	10,467 百万円	13,653 百万円
売買代金合計(a)	10,467 百万円	11,476 百万円
鑑定評価額又は調査価格合計(b)(注1)	11,475 百万円	12,782 百万円
比率(a)÷(b)×100%	91.2 %	89.7 %
加重平均 NOI 利回り	6.4 % (注2)	5.3 % (注3)
加重平均築年数(注4)	1.5 年	10.5 年
主なエリア・タイプ	東京 23 区及びその近郊エリアのシングル・タイプ	都心部及び政令指定都市のファミリー・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 ÷ 取得価格の合計(運用日数按分) × 100

※第1中間期中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。

■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	24	△ 119	△ 38	△ 10	0	0	△ 143
都心部	317	42	△ 31	5	0	△ 1	332
首都圏	27	△ 1	0	0	91	1	118
政令指定都市等	△ 105	△ 95	△ 91	△ 21	0	△ 16	△ 328
合計	263	△ 173	△ 160	△ 26	91	△ 16	△ 21

■本件譲渡後のポートフォリオの状況

資産規模(取得価格)	3,434 億円
保有物件数	179 棟
保有賃貸可能戸数	14,215 戸
賃貸可能面積	540,334 m ²

以上

※ 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>