

2015年1月29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)

2015年1月期に公表した資産入替の総括

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、2014年12月25日付プレスリリース「本日までの資産入替に関して」にて、2015年1月期に実施した物件取得及び物件譲渡（以下、「入替済資産」といいます。）に関する包括的な説明を公表しておりますが、本日付プレスリリース「資産の取得に関するお知らせ<<レジディア南品川他8物件>>」にて公表した通り、新たに2015年7月期に実施予定の物件取得（以下、入替済資産と併せて「本資産入替」といいます。）を決議したことより、改めて本資産入替の意義及び効果についてお知らせいたします。

詳細は添付資料「本日までの資産入替の効果」をご参照ください。

なお、2015年1月期の運用状況並びに2015年7月期及び2016年1月期の運用状況の予想については、2015年3月12日に予定している2015年1月期決算の発表時に、改めてお知らせいたします。

以上

<添付資料>

本日までの資産入替の効果

※ 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>

本日までの資産入替の効果

本日までの資産入替の概要

ポートフォリオクオリティの向上

入替実績	取得資産	譲渡資産
物件数	34物件	6物件
取得価格 <small>(注1)</small>	358億円	293億円
NOI利回り <small>(注2)</small>	5.7%	4.4%
償却後利回り <small>(注3)</small>	4.7%	3.5%
含み損益 <small>(注4)</small>	含み益:35億円	含み損:40億円
築年数 <small>(注5)</small>	6.8年	17.4年

うち、入替済資産

2015年1月期に
資産入替を完了した物件

取得：25物件

譲渡：6物件

 詳細はP.2参照

本日
公表

うち、取得予定資産

来期(2015年7月期)に
取得を予定している物件

取得：9物件

 詳細はP.3参照

取得 25物件 222億円 (注1)

築浅かつ収益性が高い物件

取得物件例
レジディア新大阪



年間NOI (注6) **13.2**億円
NOI利回り (注2) **5.9**%
築年数 (注5) **7.3**年

譲渡 6物件 293億円 (注1)

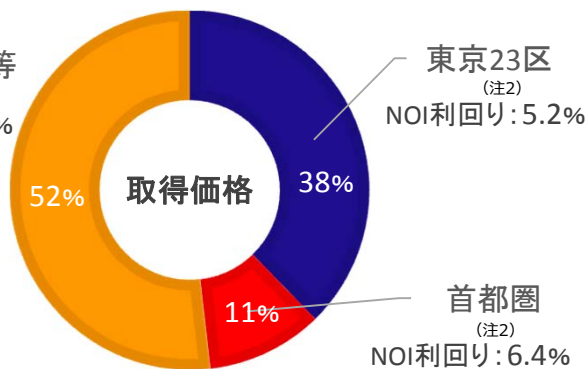
築古又は収益性が低い物件

譲渡物件例: 2014年11月28日公表
東京・スチューデントハウス日吉台



年間NOI (注6) **12.4**億円
NOI利回り (注2) **4.4**%
築年数 (注5) **17.4**年

政令指定都市等
(注2)
NOI利回り: 6.4%



譲渡資産	築年数 (注5)	NOI利回り (注2)
東京・スチューデントハウス日吉台	45.9年	11.0%
レジディア麻布十番	15.2年	4.2%
元麻布ブレイス	14.0年	3.2%
レジディアタワー六本木	8.9年	3.6%
レジディア代々木公園	16.5年	4.1%
レジディア代官山猿楽町/代官山PSV	17.0年	3.9%

過度な取得競争を回避しつつ多様な売主より取得

- ・ スポンサーパイプラインの活用
- ・ ブリッジファンドスキームの活用
- ・ 独自のソーシングルート of 活用

活況な不動産売買市場を売却の好機と捉え譲渡を実行

通算の譲渡損益は6.9億円発生する見込み
(1口当たり532円)

当面のLTV上限目途(53%)までの取得余力を活用し、純利益の向上を目指す

本資産入替後の
鑑定LTV^(注7) **50.1%**

鑑定LTV53%までの
取得余力^(注7) **283億円**

取得決議済

今後の取得候補

本日
公表

2015年7月期取得予定

全て東京23区の築浅物件

9物件 136億円^(注1)

取得物件例

チェスターコート御茶ノ水



年間NOI **7.0**億円^(注6)

NOI利回り **5.2**%^(注2)

築年数 **6.0**年^(注5)

+

伊藤忠グループの開発物件^(注8)

東京23区を中心に**25**物件開発中

マーケットからのソーシング

豊富なソーシングネットワーク

※2015年1月期は平均で毎月
100件弱の物件情報を入手

本資産入替の効果 (詳細)

ポートフォリオ	2014年7月期末	入替済資産		2015年1月期末	取得予定資産	本資産入替後
		取得	譲渡			
物件数	221	+ 25	- 6	= 240	+ 9	= 249 (+ 28)
資産規模(億円) (注1)	4,176	+ 222	- 293	= 4,105	+ 136	= 4,241 (+ 65)
NOI利回り(%) (注2)	5.6%	+ 5.9%	- 4.4%	= 5.7%	+ 5.2%	= 5.7% (+ 0.1pt)
償却後利回り(%) (注3)	4.4%	+ 4.8%	- 3.5%	= 4.5%	+ 4.5%	= 4.5% (+ 0.1pt)
含み損益(億円) (注4)	352	+ 23 (含み益)	- 40 (含み損)	= 416 (含み益)	+ 12 (含み益)	= 428 (+ 75)
築年数(年) (注5)	9.4	+ 7.3	- 17.4	= 9.2	+ 6.0	= 9.3 (△ 0.1)

その他経営指標	2014年7月期実績	→	2015年1月期修正予想	→	2015年1月期(想定)	→	本資産入替後
NAV/口(円) (注4)	182,367	取得16物件	183,081	取得9物件	187,236	取得9物件	188,163 (+5,796)
鑑定LTV (注7)	50.1%	譲渡1物件	51.3%	譲渡5物件	48.7%		50.1% (-)
当期純利益/口(円)	4,523		5,100※				
分配金/口(円)	4,593		5,130※				

・2015年1月期の決算発表は2015年3月12日に予定しています。
 ・2015年7月期の運用状況の予想は本資産入替による影響が軽微であるため、公表済みの予想より変更しておりません。
 なお、2015年1月期決算発表時に改めて公表する予定です。

※2015年1月期修正予想の当期純利益/口及び分配金/口には、2014年11月28日に発表した修正予想を記載しています。
 なお、物件譲渡に伴う一過性の収益が含まれていることや、その後も18物件の取得と5物件の譲渡を決定していることから、巡航水準における数値を表すものではありません。

※金額については単位未満切り捨て、その他の数値については単位未満を四捨五入しています。

- (注1) 取得価格の合計額を記載しています。譲渡資産においては、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2) 取得資産のNOI利回りについては、「取得(予定)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(予定)価格の合計×100」で算出しています。また、譲渡資産のNOI利回りについては、「2014年7月期における年換算実績NOIの合計÷期末帳簿価格の合計×100」で算出しています。2014年7月期末時点のNOI利回りは、「2014年7月期末ポートフォリオに係る年換算実績NOI÷2014年7月期末時点の帳簿価格合計」で算出しています。2015年1月期末及び本資産入替後については、「(2014年7月期末ポートフォリオに係る年換算実績NOIの合計+取得資産の取得(予定)時の鑑定評価書における直接還元法上の年間NOIの合計-譲渡資産の2014年7月期における年換算実績NOIの合計)÷(2014年7月期末時点の帳簿価格合計+取得予定資産に係る取得(予定)価格合計-譲渡資産に係る2014年7月期末時点の帳簿価格合計)×100」を記載しています。
- (注3) 取得資産の償却後利回りについては、「(取得(予定)時の鑑定評価書における直接還元法上の年間NOIの合計-減価償却費年額の合計)÷取得(予定)価格の合計×100」を記載しています。なお、取得予定資産に係る減価償却費は、取得(予定)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を見込んでいます。譲渡資産の償却後利回りについては、「(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)÷2014年7月期末時点の帳簿価格合計×100」で算出しています。2014年7月期末時点の償却後利回りは、「(2014年7月期末ポートフォリオに係る年換算実績NOI合計-年換算実績減価償却費合計)÷2014年7月期末時点の帳簿価格合計×100」で算出しています。2015年1月期末及び本資産入替後については、「((2014年7月期末ポートフォリオに係る年換算実績NOIの合計+取得資産の取得(予定)時の鑑定評価書における直接還元法上の年間NOIの合計-譲渡資産の2014年7月期における年換算実績NOIの合計)-(2014年7月期末ポートフォリオに係る年換算実績減価償却費合計+取得予定資産に係る減価償却費年額の合計-譲渡資産に係る年換算実績減価償却費))÷(2014年7月期末時点の帳簿価格合計+取得予定資産に係る取得(予定)価格合計-譲渡資産に係る2014年7月期末時点の帳簿価格合計)×100」を記載しています。
- (注4) NAV/口は、以下に記載する方法で算出しています。
2014年7月期末時点のNAV/口=「(2014年7月期末時点の純資産額+含み損益-2014年7月期の支払分配金総額)÷2014年7月期末発行済投資口数」
2015年1月期修正予想及び2015年1月期(想定)並びに本資産入替後のNAV/口=「(2014年7月期末時点の純資産額+含み損益-2014年7月期の支払分配金総額-2015年1月期支払予定分配金における分配準備積立金からの取崩予定額)÷2014年7月期末発行済投資口数」
「含み損益」とは、2014年7月期末時点で保有している物件については、期末鑑定評価額から期末帳簿価格を控除した金額といい、取得資産については取得(予定)時の鑑定評価額から取得(予定)価格を控除した金額をいいます。2015年1月期修正予想及び2015年1月期(想定)並びに本資産入替後については、2014年7月期末の含み損益より、譲渡資産における含み損益を控除し、取得資産における含み損益を合計して算出しています。含み損益の額は必ずしも実現するものではありません。なお、含み損益の額が正の時は「含み益」といい、負の場合は「含み損」といいます。
- (注5) 取得資産の築年数は取得(予定)時点を基準日とし、譲渡資産の築年数は譲渡時点を基準日として、取得(予定)価格で加重平均した数値を記載しています。2014年7月期末時点の築年数は、2014年7月期末ポートフォリオに係る各物件の築年数を取得価格で加重平均して算出しています。2015年1月期末時点の築年数は、2015年1月期末ポートフォリオに係る各物件の築年数を取得価格で加重平均して算出しています。本資産入替後の築年数は、2015年4月14日時点ポートフォリオに係る各物件の築年数を取得(予定)価格で加重平均して算出しています。
- (注6) 取得資産の年間NOIは、取得(予定)時の鑑定評価書における直接還元法上の年間NOIの合計を記載しています。また、譲渡資産の年間NOIは、2014年7月期における実績NOIを年換算した数値の合計を記載しています。
- (注7) 鑑定LTVは、以下の計算式により算出しています。
鑑定LTV=「(借入金+投資法人債)」÷鑑定評価額の合計×100 ※以下借入金と投資法人債を総称して「借入金等」といいます。
なお、取得余力は、鑑定LTV53%に達するまで、借入金等による資金調達のみで新規の物件を取得することを想定した場合における新規物件取得可能額をいい、本投資法人が一定の仮定のもとに算出した試算値です。なお、鑑定LTV53%とは、本投資法人が本書の日付現在で当面の間の運用の用途としているLTV水準(40%台後半~53%)の上限水準です。
- (注8) 伊藤忠グループ開発物件は、伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠都市開発株式会社による本書の日現在における賃貸住宅の開発案件(建築確認前の開発案件を含みます。)の例であり、現時点においてこれらを本投資法人が取得する予定はありません。

■本資産入替に関連する主なプレスリリース

(1)資産の取得に関するお知らせ<<レジディア新大阪>>	2014年4月25日公表
(2)資産の取得に関するお知らせ<<レジディア町屋>>	2014年9月24日公表
(3)資産の取得に関するお知らせ<<レジディア上野池之端>>	2014年11月7日公表
(4)資産の取得に関するお知らせ<<レジディア練馬他12物件>>	2014年11月28日公表
(5)資産の取得に関するお知らせ<<レジディア高輪桂坂他8物件>>	2014年12月15日公表
(6)資産の取得に関するお知らせ<<レジディア南品川他8物件>>	2015年1月29日公表
(7)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>>	2014年11月28日公表
(8)資産の譲渡に関するお知らせ<<元麻布プレイス他4物件>>	2014年12月25日公表
(9)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	2014年11月28日公表
(10)借入金の期限前弁済に関するお知らせ	2014年12月25日公表

- * 本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。本投資法人の投資口または投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせ下さい。
- * なお、本資料で提供されている情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、宅地建物取引業法等の関係法令、及び東京証券取引所上場規則等に必ずしも則ったものではありません。
- * 本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は、将来の業績を保証するものではありません。
- * 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、あらかじめご了承ください。