



平成22年8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 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。

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と有利子負債の圧縮を目的として、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。

本件譲渡の売却代金の使途につきましては、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」にてお知らせしている有利子負債の一部弁済及び2010年9月の投資法人債償還資金に充当する予定です。

なお、本件譲渡により売却損約96百万円(諸経費等を含みます。)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 又は調査価格 (平成22年2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)
NRI	P-54	レジディア白金高輪 (旧パシフィックレジデンス高輪)	1,370	1,124	1,127	△3
NRI	P-57	レジディア目黒長者丸 (旧パシフィックリビュー長者丸)	2,350	1,938	1,938	-
合計			3,720	3,062	3,065	△3

(注)・上記帳簿価格は、以下の考え方及び算定方法により算出した平成22年3月1日時点の帳簿価格を記載していますが、未監査であるため変動する可能性があります。

<考え方及び算定方法>

本合併にかかる会計処理上、NRI が保有していた物件は時価で受入処理を行い、合併時点の帳簿価格を算定します。NRI が保有していた物件の時価は、原則として鑑定評価額又は調査価格を算定の基礎としますが、本合併後一定期間内に売却される物件については実際の売却額を基礎として算定します。NRI が保有していた物件の上記帳簿価格は、算定の基礎とする売却額のほか、登録免許税を加算して算定しています。売却額を算定の基礎とすることにより、売却損は抑制される一方、負ののれん発生益が減少します。

- ・レジディア白金高輪は調査価格、レジディア目黒長者丸は鑑定評価額を記載しております。

(ii) 譲渡の概要

(1) P-54 レジディア白金高輪(旧パシフィックレジデンス高輪)

①	譲渡予定資産	不動産(譲渡方法は下記⑩参照)
②	資産の名称	レジディア白金高輪(旧パシフィックレジデンス高輪)
③	譲渡予定資産の取得日	平成17年3月30日(NRIが取得した日付)
④	譲渡予定価格	1,124,257,173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	1,127,452,773円(平成22年3月1日時点)
⑥	譲渡予定価格と帳簿価格の差額	△3,195,600円(上記④と上記⑤の差額)
⑦	契約締結日	平成22年8月26日
⑧	引渡予定日	平成22年8月26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、本件不動産の所有権を上記⑨の譲渡先に譲渡

(2) P-57 レジディア目黒長者丸(旧パシフィックリビュー長者丸)

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	レジディア目黒長者丸(旧パシフィックリビュー長者丸)
③	譲渡予定資産の取得日	平成17年8月12日(NRIが取得した日付)
④	譲渡予定価格	1,938,000,000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	1,938,000,000円(平成22年3月1日時点)

⑥	譲渡予定価格と帳簿価格の差額	－円(上記④と上記⑤の差額)
⑦	契約締結日	平成 22 年 8 月 26 日
⑧	引渡予定日	平成 22 年 8 月 31 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) P-54 レジディア白金高輪(旧パシフィックレジデンス高輪)

資産の名称	P-54 レジディア白金高輪(旧パシフィックレジデンス高輪)			
特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区高輪一丁目 22 番 5 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域
	面積	691.20 m ² (注)	容積率/建ぺい率	400%/80%、300%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、車庫
	延床面積	2,897.30 m ²	建築時期	平成 15 年 1 月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 8 階建		
	賃貸可能戸数	32 戸		
調査価格	1,370 百万円	(調査の基準となる時点:平成 22 年 2 月 28 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)	6,065 千円		
	敷金等(注 3)	9,513 千円		
	総賃貸可能面積(注 4)	1,997.59 m ²		
	総賃貸面積(注 4)	1,644.74 m ²		
	稼働率(面積ベース)(注 4)	82.3% (注 5)		

(注)セットバック部分(約 30 m²)を含みます。

(2) P-57 レジディア目黒長者丸(旧パシフィックリビュー長者丸)

資産の名称	レジディア目黒長者丸(旧パシフィックリビュー長者丸)			
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都品川区上大崎二丁目 6 番 25 号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種低層住居専用地域
	面積	1,826.45 m ² (注)	容積率/建ぺい率	150%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅、駐車場
	延床面積	3,720.52 m ²	建築時期	平成 17 年 3 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 3 階建		
	賃貸可能戸数	71 戸		
鑑定評価額	2,350 百万円	(調査の基準となる時点:平成 22 年 2 月 28 日)		
鑑定評価機関	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 1)	1		
	月額賃料(注 2)	10,460 千円		
	敷金等(注 3)	12,961 千円		
	総賃貸可能面積(注 4)	2,889.43 m ²		
	総賃貸面積(注 4)	2,421.15 m ²		
	稼働率(面積ベース)(注 4)	83.8%(注 5)		

(注)私道負担部分(28.55 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22年7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22年7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22年7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22年7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。

5. 譲渡先の概要

上記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	86,556,429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ます。

8. 今後の見通し

平成22年6月4日付「平成23年1月期(第1期)の運用状況の予想に関するお知らせ」にて公表いたしました、平成23年1月期(平成22年3月1日～平成23年1月31日)の運用状況の予想に変更はありません。

【補足資料】

■ 本件譲渡物件について

	実績NOI利回り(注)	譲渡理由
(P-54)レジディア白金高輪	4.4%	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利回りが低く、将来の収益予想において収益改善が困難と想定されるため。
(P-57)レジディア目黒長者丸	3.9%	

(注) 実績NOI利回り=年換算実績NOI÷取得価格×100

NRI保有物件はNRI第12期及び第13期の9ヶ月間の実績NOIを年換算しています。
年換算に当たっては、月割りで12ヶ月としています。

■ 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)
売買棟数	6 棟	11 棟
取得価格・売却合計(a)	10,467 百万円	8,931 百万円
鑑定評価額又は調査価格合計(b)	11,475 百万円	9,932 百万円
比率(a)÷(b)×100%	91.2 %	89.9 %
加重平均 NOI 利回り	6.4 % (注 1)	5.0 % (注 2)
加重平均築年数(注3)	1.5 年	8.5 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	都心主要 7 区コンパクト・タイプ、築古の物件及び政令指定都市等の物件

(注1) 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2) 譲渡資産の加重平均NOI利回り=譲渡資産の年換算実績NOIの合計÷取得価格の合計×100

(注3) 2010年7月末現在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	337	47	26	6	0	0	416
首都圏	76	△ 1	0	0	91	1	167
政令指定都市等	△ 105	△ 95	△ 29	△ 21	0	△ 10	△ 260
合計	332	△ 168	△ 41	△ 25	91	△ 9	180

■ 本件譲渡後のポートフォリオの状況

資産規模(取得価格)	3,467 億円
保有物件数	183 棟
保有賃貸可能戸数	14,416 戸
賃貸可能面積	550,039 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>