

平成22年5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、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. 譲渡の理由

本投資法人は、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、不動産市場の動向、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及び金利スワップ契約の一部解約に関するお知らせ」にてお知らせしている有利子負債の一部弁済及び今後の新規物件取得費用に充当する予定であり、将来の資産再投資を通じて投資効率・収益力の強化を図ります。

なお、本件譲渡により売却損約 407 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。

2. 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 | 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) |
|---------|------|---------------|------------------------------|---------------|----------------|--------------------------------|
| 旧 ADR | P-8 | アルティス下落合 | 1,280 | 1,081 | 1,427 | △346 |
| NRI | P-46 | パシフィックレビュー永田町 | 661 | 700 | 702 | △2 |
| 合計 | | | 1,941 | 1,781 | 2,130 | △349 |

(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います。

従い、パシフィックレビュー永田町については、売却額が調査価格を上回っていることから、上記調査価格を算定の基礎とした場合よりも負のれん発生益が増加します。

(ii) 譲渡の概要

(1) P-8 アルティス下落合

| | | |
|---|----------------|---------------------------------------------------------------|
| 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 | アルティス下落合 |
| ③ | 譲渡予定資産の取得日 | 平成17年11月25日（旧ADRが取得した日付） |
| ④ | 譲渡予定価格 | 1,081,000,000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 | 1,427,475,079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 | △346,475,079円（上記④と上記⑤の差額） |
| ⑦ | 契約締結日 | 平成22年5月21日 |
| ⑧ | 引渡予定日 | 平成22年5月27日（以下「譲渡実行日」といいます。）とします。 |
| ⑨ | 譲渡先 | 後記「4. 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) P-46 パシフィックレビュー永田町

| | | |
|---|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 | パシフィックレビュー永田町 |
| ③ | 譲渡予定資産の取得日 | 平成16年6月24日（NRIが取得した日付） |
| ④ | 譲渡予定価格 | 700,000,000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 | 702,803,600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 | △2,803,600円（上記④と上記⑤の差額） |
| ⑦ | 契約締結日 | 平成22年5月21日 |
| ⑧ | 引渡予定日 | 平成22年5月26日（以下「譲渡実行日」といいます。）とします。但し、譲渡実行日は、平成22年5月28日を超えない範囲で、別途書面により合意する日に変更できるものとします。 |
| ⑨ | 譲渡先 | 後記「4. 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 |
|---|------|-------------------------------------------|

3. 譲渡予定資産の概要

(1) P-8 アルティス下落合

| | | | | |
|---------|-------------------|-------------------------|----------|---------------------|
| 資産の名称 | アルティス下落合 | | | |
| 特定資産の種類 | 信託受益権 | | | |
| 所在地 | 東京都新宿区中落合二丁目7番10号 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | 用途地域 | 第一種住居地域、第一種低層住居専用地域 |
| | 面積 | 1,253.12 m ² | 容積率/建ぺい率 | 400%/60%、150%/60% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 | 用途 | 共同住宅 |
| | 延床面積 | 2,726.15 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5階建 | | |
| | 賃貸可能戸数 | 44戸 | | |
| 調査価格 | 1,280百万円 | (調査の基準となる時点：平成22年2月28日) | | |
| 鑑定評価機関 | 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) | 7,706千円 | | |
| | 敷金等(注3) | 14,812千円 | | |
| | 総賃貸可能面積(注4) | 2,430.20 m ² | | |
| | 総賃貸面積(注4) | 2,385.27 m ² | | |
| | 稼働率(面積ベース)(注4) | 98.2%(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。以下同じです。

(注2)「月額賃料」は原則として、平成22年3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。以下同じです。

(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3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3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。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合、平成22年3月31日現在においてマスターリース会社と各不動産及び信託不動産所有者との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転貸を受けている転借人との間で締結されている賃料保証を付した転貸借契約書に基づく敷金保証金等の平成22年3月31日現在における残高を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注4)「総賃貸可能面積」、「総賃貸面積」及び「稼働率」は、平成22年3月31日時点の数値を記載しています。以下同じです。

(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。以下同じです。

(2) P-46 パシフィックレビュー永田町

| | | | | |
|---------|--------------------|-------------------------------|----------|----------|
| 資産の名称 | パシフィックレビュー永田町 | | | |
| 特定資産の種類 | 不動産 | | | |
| 所在地 | 東京都千代田区永田町二丁目17番3号 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権(敷地権持分100%) | 用途地域 | 商業地域 |
| | 面積 | 367.70 m ² (注6) | 容積率/建ぺい率 | 500%/80% |
| 建物 | 所有形態 | 区分所有権(注7) | 用途 | 居宅 |
| | 延床面積 | 1,272.70 m ² | 建築時期 | 平成15年1月 |
| | 構造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 | | |

| | | |
|---------|-------------|-------------------------------|
| | 賃貸可能戸数 | 23 戸 |
| 調査価格 | 661 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 | 1 |
| | 月額賃料 | 4,118 千円 |
| | 敷金等 | 5,753 千円 |
| | 総賃貸可能面積 | 1,056.09 m ² |
| | 総賃貸面積 | 1,019.48 m ² |
| | 稼働率 (面積ベース) | 96.5% |

(注 6) セットバック部分 (約 3.68 m²) を含みます。

(注 7) 建物に係る区分所有権のすべてが不動産に含まれています。

4. 譲渡先の概要

上記資産の譲渡先は国内の一般事業会社ですが、売買契約において守秘義務が定められているため、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。

5. 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 | 50,727,500 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。 |

6. 利害関係者との取引

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。

7. 今後の見通し

平成 22 年 3 月 2 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。

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>