

平成23年7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 福沢 達也
(TEL:03-3518-0480)

資産の譲渡に関するお知らせ<<レジディア広尾>>

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、下記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。本件譲渡によって得られる売却代金(655百万円)の用途につきましては、今後の新規物件取得資金に活用することで「中長期にわたる安定的収益の獲得」を目指したポートフォリオの構築に努めます。
なお、本日付で1 物件の資産の取得も決定しております。
(詳細は本日付プレスリリース「資産の取得に関するお知らせ<<レジディア月島Ⅲ>>」をご確認ください。)

記

1. 譲渡の理由

本投資法人は、「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、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、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 81 百万円(諸経費等 14 百万円を含みます。)を計上する見込みですが、負ののれん発生益による剰余金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. 本件譲渡について

(i) 譲渡の概要

P-27 レジディア広尾

①	譲渡予定資産	信託受益権(譲渡方法は下記⑪参照)
②	資産の名称	レジディア広尾
③	譲渡予定資産の取得日	平成17年3月25日(合併前の投資法人が取得した日付)
④	譲渡予定価格	655,000,000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	鑑定評価額	706,000,000円(平成23年1月31日時点)
⑥	帳簿価格(見込み)	722,474,315円(平成23年7月31日時点)
⑦	譲渡予定価格と帳簿価格の差額	△67,474,315円(上記④と上記⑥の差額)
⑧	契約締結日	平成23年7月29日
⑨	引渡予定日	平成23年8月12日
⑩	譲渡先	後記「4. 譲渡先の概要」をご参照ください。
⑪	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⑩の譲渡先に譲渡

(ii) 譲渡予定資産の概要

P-27 レジディア広尾

資産の名称	P-27 レジディア広尾			
特定資産の種類	信託受益権			
所在地	東京都渋谷区広尾三丁目9番5号(A棟)、三丁目9番9号(B棟)			
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	933.66㎡(※)	容積率/建ぺい率	150%/60%
建物	所有形態	所有権	用途	共同住宅
	延床面積	A棟:653.16㎡ B棟:366.52㎡	建築時期	平成11年9月
	構造	A棟:鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 B棟:鉄筋コンクリート造ステンレス鋼板葺2階建		
	賃貸可能戸数	29戸		
鑑定評価額	706百万円	(調査の基準となる時点:平成23年1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)	4,101千円		
	敷金等(注3)	7,379千円		
	総賃貸可能面積(注4)	949.6㎡		
	総賃貸面積(注4)	949.6㎡		
	稼働率(面積ベース)(注4)	100.0%(注5)		

(※)公衆用道路(69㎡)及び私道負担部分(62.75㎡)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23年6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23年6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23年6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23年6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。

4. 譲渡先の概要

譲渡先は個人ですが、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。

5. 媒介の概要

本件譲渡に係る媒介者は2社であり、媒介の概要は以下の通りです。

P-27 レジディア広尾

媒介者①

商号	みずほ信託銀行株式会社
本店所在地	東京都中央区八重洲一丁目2番1号
代表者	代表取締役 野中 隆史
手数料	6,550,000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	みずほ信託銀行株式会社は、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。

媒介者②

商号	株式会社ジャパン・アセット・アドバイザーズ
本店所在地	東京都千代田区神田鍛冶町三丁目3番地4
代表者	代表取締役 南 一弘
手数料	開示につき同意が得られないため、非開示とさせていただきます。
本投資法人又は資産運用会社との関係	特になし。

6. 利害関係者との取引

上記5.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。

7. 今後の見通し

平成23年7月期(平成23年2月1日～平成23年7月31日)及び平成24年1月期(平成23年8月1日～平成24年1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。

〈添付資料〉

・補足資料

- ①本プレスリリースにて開示致しました物件譲渡及び本日付「資産の取得に関するお知らせ」<レジディア月島Ⅲ>>」で開示致しました物件取得について
- ②合併後本日現在までの物件入替状況について

※ 本資料の配布先: 兜俱樂部、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>

(補足資料)

- ① 本プレスリリースにて開示致しました物件譲渡及び本日付「資産の取得に関するお知らせ」<レジディア月島Ⅲ>>」で開示致しました物件取得について

■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
(P-27)レジディア広尾	12.0年	4.6%	築年数の経過や、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下振れリスクが想定されるため。

(注) 実績NOI利回り=直近期実績NOI(年換算)÷取得価格×100
 実績NOI利回りの算出に当たっては、年換算した直近期6ヶ月(2010年8月1日～2011年1月31日)の実績NOIを取得価格で除して算出しています。

■本日付で開示致しました取得物件について

物件名	築年数	鑑定NOI利回り (注)	取得理由
(C-54)レジディア月島Ⅲ	3.5年	5.7%	ポートフォリオ全体の実績NOI利回りより相対的に鑑定NOI利回りが高く且つ築年数が浅いため、ポートフォリオの収益力強化に寄与すると判断したため。

(注) 鑑定NOI利回り=取得資産の鑑定評価書上の年間NOI÷取得予定価格×100

- ② 合併後本日現在までの物件入替状況について

■合併後、本日現在までの物件入替状況

	取得資産(予定を含む)	譲渡資産(予定含む)
売買棟数	17 棟	36 棟
取得価格合計	28,574 百万円	40,091 百万円
売買代金合計(a)	28,574 百万円	33,996 百万円
鑑定評価額又は調査価格合計(b)	30,701 百万円	36,809 百万円(注1)
比率(a)÷(b)×100%	93.1 %	92.4 %
加重平均 NOI 利回り	6.1 %(注2)	4.8 %(注3)
加重平均築年数(注4)	2.4 年	9.8 年
主なエリア・タイプ	都心部及び政令指定都市の シングル・タイプ	都心主要7区及び政令指定 都市のコンパクト・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6ヶ月実績NOIの合計(年換算)÷取得価格の合計×100

(注4) 取得時点・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。

■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	△87	△ 155	△ 55	△ 66	0	3	△ 360
都心部	401	80	△17	7	0	△ 2	469
首都圏	△80	△ 35	△72	0	91	△ 6	△ 102
政令指定都市等	121	△ 145	△ 141	△ 21	0	△ 17	△ 203
合計	355	△ 255	△ 285	△ 80	91	△ 22	△ 196

■本件物件入替後のポートフォリオの状況

資産規模(取得価格)	3,351 億円
保有物件数	169 棟
保有賃貸可能戸数	14,040 戸
賃貸可能面積	524,637 m ²

エリア別投資比率	取得価格	投資比率
ポートフォリオ合計	3,351 億円	100.0 %
P(都心主要7区)	1,670 億円	49.8 %
C(都心部)	917 億円	27.4 %
S(首都圏)	371 億円	11.1 %
R(政令指定都市)	391 億円	11.7 %

以上