平成 18 年 10 月 24 日

各　位

不動産投信発行者名
東京都千代田区紀尾井町 3 番 12 号
アドバンス・レジデンス投資法人
代表者名　執行役員　　佐　藤　研　三
（コード番号：8978）
投資信託委託業者名
東京都千代田区紀尾井町 3 番 12 号
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　佐　藤　研　三
問合せ先　経営管理部長　　今　村　利　之
TEL. 03-5216-1871（代表）

アルティス京橋におけるサブリース会社との契約解除について

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、アルティス京橋（以下「本物件」といいます。）におけるマスターリース会社である伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（以下「伊藤忠アーバンコミュニティ」といいます。）と、マンスリーマンションの運営会社である株式会社クローバーライフ（以下「サブリース会社」といいます。なお、同社は投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等には該当いたしません。）との間で締結した「アルティス京橋に係る賃貸借契約」（以下「本契約」といいます。）を平成 18 年 10 月 31 日付にて解除することを決定し、関係当事者との間で合意に至りましたので、お知らせいたします。

記

１．契約解除の理由

平成 18 年 8 月 12 日付「保有物件（アルティス京橋）の運用方法が地区計画に抵触している件について」でお知らせいたしましたとおり、本物件の建物は、「中央区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」に基づき、容積率の緩和を受け建築確認を取得し建築されましたが、マンスリーマンションという現状の利用状況が同地区計画に基づく容積率の緩和要件を満たしておらず、同条例に抵触することが判明したため、関係者との間で協議・折衝の上、是正を図るべく対応してまいりました。

具体的には、平成 18 年 8 月 8 日付で伊藤忠アーバンコミュニティ（当時の商号は伊藤忠コムネット株式会社）よりサブリース会社に対し「アルティス京橋賃貸借契約解約通知書」を交付し、本契約を平成 19 年 1 月 31 日付にて解除する予定でおりましたが、早急に本問題を是正する必要があるとの判断の下、解約に伴う諸条件を含め関係当事者間で再度、協議・折衝を進めた結果、平成 18 年 10 月 31 日（以下「契約解除日」といいます。）付で本契約を解除することで合意に至ったため、所要の手続きを経た上で、本契約の解除を決定しました。

なお、契約解除日以降は、伊藤忠アーバンコミュニティが一般賃貸の形態にて募集を行い、順次、入居者の入替えを行うことで、地区計画との抵触状況の是正を図る方針です。

２．契約解除に伴う本投資法人への影響

サブリース会社との契約解除に伴い、違約金が発生しますが、本投資法人と本投資法人の資産運用業務を受託するADインベストメント・マネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）間の資産運用委託契約の規定に従い、当該違約金は資産運用会社が負担するものとし、本投資法人には一切の負担をかけないものとします。

また、マンスリーマンションから一般賃貸への運用形態の変更に伴い、一時的に収益の減額が発生する可能性がありますが、現状の保証賃料が周辺相場と比較して大きく乖離していないこと、本物件の立地、仕様等が一般の賃貸住宅として十分に競争力を有すると考えられることから、本投資法人への影響は軽微であると判断しております。

以　上

＊ 本資料の配布先　：　兜クラブ、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