平成 18 年 11 月 14 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）

資産の譲渡に関するお知らせ
【アルティス京橋】

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、下記のとおり資産の譲渡を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

① 物件の名称　：アルティス京橋
② 譲渡予定資産　：不動産を信託する信託の受益権
③ 譲渡予定価格　：1,150,000,000 円
（譲渡にかかる諸費用、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等を除きます。）
④ 帳簿価格　：1,073,989,255 円（平成 18 年 6 月 30 日現在）
⑤ 譲渡予定価格と帳簿価格の差額　：76,010,745 円
⑥ 鑑定評価額　：1,090,000,000 円（価格時点：平成 18 年 11 月 1 日）
⑦ 譲渡先　：アイビー・レジデンシャル有限会社
⑧ 契約書締結日　：平成 18 年 11 月 15 日
⑨ 引渡予定日　：平成 18 年 11 月 15 日
⑩ 譲渡方法　：不動産を信託する信託の受益権を上記譲渡先に譲渡

2. 譲渡の理由

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、譲渡予定資産の建物は、「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、早急に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 10 月 24 日付「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」でお知らせいたしましたとおり、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。）との契約を平成 18 年 10 月 31 日付で解除し、伊藤忠アーバンコミュニティが一般賃貸の形態で募集を行い、順次入居者の入れ替えを行うことで、地区計画に抵触した状態を是正することは可能な見込みでありますが、入居者との契約期間の関係上、全ての入居者の入替えには、今後、更に一定期間を要する見込みであります。

他方、本投資法人として条例に抵触している物件を継続して保有することにより、投資家及び各関係者の方々に与える不安感は大きく、結果的に本投資法人に対する市場での評価に少なからず影響を与える可能性があると判断するため、本問題の早急な解決策として本物件の譲渡を検討してまいりました。

斯かる状況下、本物件の実質的な売主であり、かつメインスポンサーである伊藤忠商事株式会社（以下「伊藤忠商事」といいます。）と協議を進めてきた結果、同社がアセットマネジメント業務を受託する特定目的会社に対し前記 1 の条件にて譲渡することで合意に至り、所要の内部手続を経た上で決定したものであります。

なお、今回の譲渡先及び条件に関しては、以下の点などを総合的に勘案した結果、本投資法人にとって最適なものであると判断しております。

① 譲渡先のアセットマネジメント業務を受託する伊藤忠商事は、本物件における前所有者（エヌエスセブン・レジデンシャル有限会社）のアセットマネジメント業務を受託していた経緯があり、物件内容も熟知していることから、取得に伴うデューデリジェンス等に費やす時間の短縮化が図れ、短期間での売却が可能であること。
② 条例に抵触する状態での譲渡であるものの、譲渡価格は鑑定評価額を上回る金額であること。
③ 本問題の最終的な是正可否に対し、本投資法人として一切の保証を行わないこと。
④ 譲渡先は取得後に本問題を是正する意向を有しており、かつその確実性が見込まれること。

3. 譲渡予定資産の内容

物件番号・名称		C-4　アルティス京橋			
所在地	住居表示	東京都中央区八丁堀三丁目 11 番 4 号			
	地番	東京都中央区八丁堀三丁目 105 番 1			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	249.74 ㎡	容積率/建ぺい率	600%　/　80%	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	面積比率
	延床面積	1,738.61 ㎡	シングル・タイプ	－	－
	構造・階数	RC、12 階建	コンパクト・タイプ	44	100%
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	－	－
	建築時期	平成 17 年 8 月 27 日	ラージ・タイプ	－	－
	賃貸可能戸数	44 戸	その他住戸部分	－	－
	賃貸可能面積	1,473.48 ㎡	その他	－	－
鑑定評価額		1,090 百万円 （価格時点：平成 18 年 11 月 1 日）	マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
鑑定評価機関		財団法人日本不動産研究所	PM 会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
取得時期		平成 17 年 11 月 25 日	マスターリース種別	パス・スルー型(注)	
取得価格		1,050 百万円	信託受託者	住友信託銀行株式会社	
取得時の鑑定評価額		1,050 百万円 （価格時点：平成 17 年 9 月 1 日）	信託期間満了日	平成 22 年 11 月 30 日	

（注）平成 18 年 10 月 31 日付のサブリース会社との契約解除に伴い、賃料保証型からパス・スルー型に変更されています。

4. 譲渡先の概要

商号	アイビー・レジデンシャル有限会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目 2 番 3 号 東京共同会計事務所内
代表者	取締役　荒川　真司
資本の額	3,000,000 円
大株主	アイエー・レジデンシャル・ホールディングス有限責任中間法人
主な事業の内容	不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理　他
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	投資信託委託業者である AD インベストメント・マネジメント株式会社の発行済株式総数の 39%を保有する伊藤忠商事株式会社の意向に基づき設立された特定目的会社であり、内部規程で定める利害関係者に該当します。

5. 媒介の概要

本物件の譲渡に際し、信託業法第 86 条第 1 項の規定との関係から、信託受益権販売業者である伊藤忠商事株式会社を媒介者として起用しております。同社は資産運用会社の内部規程で定める利害関係者に該当するため、媒介契約の締結に関して、内部規程に従い、所要の手続を経ています。なお、媒介契約に基づく媒介料は 1,050,000 円（消費税等含む）です。

6. 譲渡予定資産にかかる資産運用会社の利害関係について

上記譲渡先は、資産運用会社の内部規程で定める利害関係者に該当します。そのため、信託受益権譲渡契約の締結に関して、内部規程に従い、所要の手続を経る予定です。

7. 今後の見通し

平成 18 年 12 月期（平成 18 年 7 月 1 日～平成 18 年 12 月末日）の本投資法人の運用状況の見通しについては、本日付で公表する「平成 18 年 12 月期（第 2 期）及び平成 19 年 6 月期（第 3 期）の分配予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

以　上

〈添付資料〉

・参考資料　　本物件譲渡後のポートフォリオの概況

＊ 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

（参考資料）　　本物件譲渡後のポートフォリオの概況

物件番号	物件名称	所在地 （注 1）	取得価格 （百万円） （注 2）	投資比率 （%） （注 3）
P-1	アルティスコート赤坂桧町	東京都港区	4,930	9.3
P-2	アルティス島津山	東京都品川区	2,860	5.4
P-3	アルティス中目黒	東京都目黒区	1,730	3.3
P-4	アパートメンツ弦巻	東京都世田谷区	1,229	2.3
P-5	クレストコート麻布十番	東京都港区	1,987	3.7
P-6	アルティス渋谷代官山	東京都渋谷区	1,690	3.2
P-7	アルティス池尻大橋	東京都世田谷区	1,230	2.3
P-8	スペーシア新宿	東京都新宿区	3,120	5.9
P-9	アルティス下落合	東京都新宿区	1,450	2.7
P-10	スペーシア九段下	東京都千代田区	2,270	4.3
P-11	チェスターハウス九段下	東京都千代田区	865	1.6
P-12	アルティス幡ヶ谷	東京都渋谷区	1,130	2.1
P-13	フェルトベルク	東京都品川区	1,563	2.9
P-14	アルティス都立大学	東京都目黒区	643	1.2
都心主要 7 区　計			**26,697**	**50.3**
C-1	アルティス三越前	東京都中央区	1,920	3.6
C-2	アルティス蒲田	東京都大田区	2,640	5.0
C-3	アルティス池袋	東京都豊島区	1,520	2.9
C-5	アルティス本郷	東京都文京区	1,680	3.2
C-6	アルティス浅草橋	東京都台東区	1,060	2.0
C-7	メゾンエクレーレ江古田	東京都練馬区	953	1.8
C-8	アルティス上野御徒町	東京都台東区	3,160	6.0
C-9	アルティス文京本郷	東京都文京区	1,623	3.1
C-10	アルティス両国	東京都墨田区	913	1.7
都心部　計			**15,470**	**29.2**
S-1	日吉台学生ハイツ	神奈川県横浜市	3,420	6.4
S-2	チェスターハウス川口	埼玉県川口市	770	1.5
S-3	ストークマンション柏	千葉県柏市	545	1.0
首都圏　計			**4,736**	**8.9**
R-1	ピアレージュ F	大阪府大阪市	610	1.1
R-2	ロイヤル西本町	大阪府大阪市	560	1.1
R-3	イトーピア京都学生会館	京都府京都市	1,671	3.1
R-4	ジェイド博多	福岡県福岡市	602	1.1
R-5	マインズ博多駅東	福岡県福岡市	602	1.1
R-6	オ・ドミール南郷街	北海道札幌市	827	1.6
R-7	アルティス東桜	愛知県名古屋市	1,290	2.4
政令指定都市及びこれに準ずる都市　計			**6,162**	**11.6**
合計			**53,066**	100.0

（注 1）所在地は、登記簿上の表示に基づき記載しています。
（注 2）取得価格には税金等は含まず、百万円未満は切り捨てています。
（注 3）投資比率は、取得価格の合計に対する各取得資産の取得価格の割合を記載しており、小数点第 2 位以下を四捨五入しています。また取得予定資産も含んでいます。
（注 4）物件番号が、網掛けなしで黒字の物件は、取得予定物件です。
（注 5）P-14「アルティス都立大学」及び S-3「ストークマンション柏」は、本日付で公表いたしました「資産の取得に関するお知らせ【アルティス都立大学・ストークマンション柏】」の通り、取得することを決定しています。