平成 19 年 3 月 30 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）

保有物件（アルティス三越前）のサブリース契約形態の変更に関するお知らせ

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、本投資法人が保有するアルティス三越前（以下「本物件」といいます。）のサブリースに係わる契約形態を以下のとおり変更することといたしましたので、お知らせいたします。

記

1. サブリース契約形態の変更の概要

①変更の内容

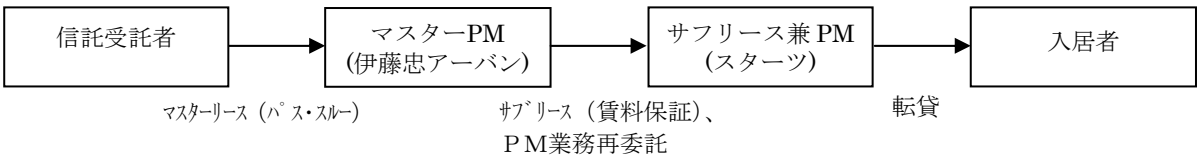
(1) マスターＰＭ会社である伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（以下「伊藤忠アーバン」といいます。）とサブリース会社兼ＰＭ業務再委託先であるスターツアメニティー株式会社（以下「スターツ」といいます。）間にて締結済みの固定賃料の支払を前提（賃料保証型）とした定期建物賃貸借契約兼建物管理業務委託契約を平成 19 年 3 月 31 日付けにて合意解約すること。

(2) 平成 19 年 4 月 1 日付にて両者間で新たに、平成 20 年 1 月 31 日を委託期限とする建物管理運営業務委託契約（以下「新ＰＭ委託契約」といいいます。）を締結し、伊藤忠アーバンからスターツに対してＰＭ業務を再委託すること。

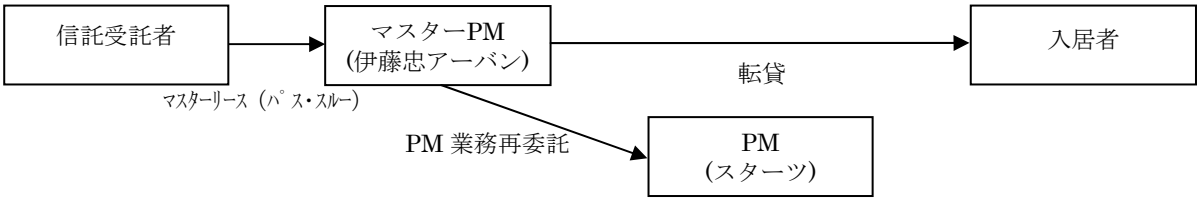
(3) 新ＰＭ委託契約期間満了後の平成 20 年 2 月 1 日以降は、伊藤忠アーバンが単独にてＰＭ業務を含む賃貸運営管理業務を行うこと。

②変更スキーム

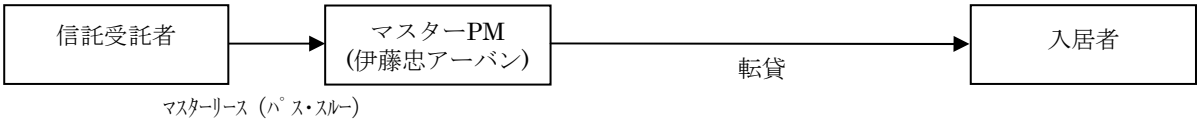
【現状】



【平成 19 年 4 月 1 日以降】



【平成 20 年 2 月 1 日以降】



2. 変更の理由

伊藤忠アーバンとスターツ間にて締結済みの平成 16 年 11 月 19 日付定期建物賃貸借契約兼建物管理業務委託契約（その後の変更等を含む。）に基づく賃料改定期日の到来に伴い、スターツとの間で協議を進めてまいりました結果、上記定期建物賃貸借契約兼建物管理業務委託契約を解約することで合意に至ったものであります。当該合意解約に伴い、従前の固定賃料収入から、実際の稼動状況に即した変動賃料収入に変更されることとなりますが、以下の理由等に基づき、本投資法人として妥当と判断しております。

① 本物件は、本投資法人による取得後、概ね高稼働を維持しており、また、現状の都心部におけるシングル・タイプやコンパクト・タイプ住戸の堅調な稼動状況等も勘案すると、固定賃料から変動賃料に変更した場合でも賃貸運営に大きな支障はきたさず、且つ、収益増につながる可能性もあると考えること。

② 変動賃料収入への変更を反映した鑑定評価額は 2,070 百万円（価格時点：平成 19 年 3 月 1 日）となっており、固定賃料収入を前提とした鑑定評価額（2,020 百万円。価格時点：平成 18 年 12 月 31 日）を上回る結果となっていること。

また、平成 19 年 4 月 1 日から平成 20 年 1 月 31 日までの期間、伊藤忠アーバンからスターツに対しＰＭ業務を再委託いたしますが、本物件の立地及び物件特性上、マスターＰＭである伊藤忠アーバンが単独にて賃貸運営管理業務を行うことが費用面及び運営面でも効率的と判断する為、経過期間を終えた平成 20 年 2 月 1 日以降は、伊藤忠アーバンが単独にて賃貸運営管理を行うことといたします。

3. 本投資法人による本物件取得後の稼動率の推移

（%）

H17/11	H17/12	H18/1	H18/2	H18/3	H18/4	H18/5	H18/6
100.0	99.2	97.5	99.2	97.8	99.2	95.9	94.3
H18/7	H18/8	H18/9	H18/10	H18/11	H18/12	H19/1	H19/2
95.1	94.3	95.0	96.7	98.3	97.6	98.5	97.6

（注）上記の稼働率は、各月末時点における住戸の賃貸面積を賃貸可能面積で除した数値を、小数点第 2 位以下を四捨五入して記載しています。

4. 鑑定評価の概要

	変更前（固定賃料前提）	変更後（変動賃料前提）
鑑定評価会社	財団法人日本不動産研究所	同左
評価時点	平成 18 年 12 月 31 日	平成 19 年 3 月 1 日
評価額	2,020 百万円	2,070 百万円
（参考）直接還元価格	2,030 百万円	2,080 百万円
直接還元利回り	4.9%	5.0%
DCF 価格	2,010 百万円	2,050 百万円
割引率	4.8%	4.8%
最終還元利回り	5.2%	5.2%
積算価格	1,760 百万円	1,800 百万円

5. 資産運用会社の利害関係について

伊藤忠アーバンは、資産運用会社の内部規程で定める利害関係者（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を含み、以下「利害関係者」といいます。）に該当します。そのため、当該サブリース契約形態の変更に関し、内部規程に従い所要の手続を経ています。

6.　今後の見通し

本件による本投資法人の運用状況に与える影響は軽微であり、平成 19 年 6 月期及び平成 19 年 12 月期の運用状況の予想の変更はありません。

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