

2014年12月25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 木村 知之
(TEL：03-3518-0480)

本日までの資産入替に関して

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、2015年1月期に実施及び実施予定の一連の物件取得及び物件譲渡（以下、物件取得と物件譲渡を合わせて「本資産入替」といいます。）に関する包括的なご説明として、その意義や効果をお知らせいたします。

記

1. 本資産入替の意義・効果

投資法人は、独自のソーシングルートに加えて、匿名組合出資持分の取得を通じて裏付資産の優先交渉権を得るスキーム等を活用し、過度な取得競争を回避しつつ、2015年1月期中に25物件（取得価格合計222億円、NOI利回り^(注1)5.9%）の取得をいたしました。

一方、現在の不動産売買市場を売却の好機と捉え、築年数の経過により将来に亘る収益力の維持が課題とされてきた東京・スチューデントハウス日吉台や、世界的金融危機や震災の発生を契機として大きく賃貸需要が減退し、賃料水準の回復には相応の時間を要すると考えられる高額賃料帯^(注2)の物件等、6物件（取得価格合計293億円、NOI利回り^(注1)4.4%）を、合計で簿価及び鑑定評価額を上回る価格で売却をいたしました。

本資産入替により、ポートフォリオクオリティの向上や、含み益増大に伴うNAVの増加に加え、LTV低減を通じた取得余力の拡大等、本投資法人の運用戦略の基本方針である「長期安定的な利益分配の実現」に向けた収益力の強化及び投資主価値の増大が見込まれます。

さらには、2014年11月28日付で既に公表した2015年1月期業績予想修正のとおり、2015年1月期においては、譲渡益の発生に伴う分配金の増加が見込まれます。

詳細は添付資料「本日までの資産入替の効果」をご参照ください。

(注1) 取得物件のNOI利回りについては、「取得時の鑑定評価書における直接還元法上の年間NOIの合計÷取得予定価格の合計×100」で算出しています。また、譲渡物件のNOI利回りについては、「(2014年7月期における年換算実績NOIの合計-年換算実績減価償却費の合計)÷期末帳簿価格の合計×100」で算出しています。なお、小数点第2位を四捨五入して記載しており、添付資料も含め以下同じです。

(注2) 本投資法人のポートフォリオにおいて、相対的に高額な賃料水準の住戸を意味します。

2. 本資産入替が2015年1月期及び2015年7月期の業績予想に与える影響について

(a) 本資産入替が与える2015年1月期業績予想への影響について

本投資法人は2014年11月28日付で2015年1月期の業績予想の修正を公表しています。

なお、上述の公表以降も、9物件の取得及び5物件の譲渡を公表しておりますが、2015年1月期の業績に与える影響は軽微であるため、業績予想の修正はしていません。

※参考 2014年11月28日に公表した2015年1月期の業績予想の修正

対象物件：2014年11月28日までに公表した物件入替を加味した236物件

譲渡益：東京・スチューデントハウス日吉台譲渡に伴う譲渡益8億円の発生

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 当期純利益	1口当たり 分配金
当初予想 ^(注) (A)	百万円 14,545	百万円 7,380	百万円 5,811	百万円 5,811	円 4,470	円 4,500
修正予想 (B)	百万円 15,618	百万円 8,207	百万円 6,630	百万円 6,630	円 5,100	円 5,130
増減額 (B) - (A)	百万円 1,073	百万円 826	百万円 818	百万円 818	円 630	円 630
増減率	% 7.4	% 11.2	% 14.1	% 14.1	% 14.1	% 14.0

(注) 当初予想とは2014年7月期決算短信にて公表した2015年1月期の予想を指します。添付資料も含め以下同じです。

(b) 本資産入替が与える2015年7月期業績予想への影響について

本投資法人は、本資産入替が2015年7月期の業績予想に与える影響は軽微であるため、2014年9月8日に2014年7月期決算短信で公表して以来、2015年7月期の業績予想を修正していません。

※参考 2014年9月8日に2014年7月期決算短信で公表した2015年7月期の業績予想

対象物件：2014年7月期末時点で保有していた221物件に、本資産入替のうち、既に2014

年9月8日時点で取得を公表済であったレジディア新大阪を加えた222物件

営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 当期純利益	1口当たり 分配金
百万円 14,646	百万円 7,358	百万円 5,812	百万円 5,811	円 4,470	円 4,500

なお、2015年7月期及び2016年1月期の業績予想については、2015年3月に予定している2015年1月期の決算発表時に、適宜前提条件を見直しのうえ、改めてお知らせします。

以上

<添付資料>

本日までの資産入替の効果

※ 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>

本日までの資産入替の効果

■ ポートフォリオ収益力の向上

■ LTVの低減(取得余力の拡大)

■ 含み益増大に伴うNAVの増加

■ 譲渡益の発生に伴う増配

取得 25物件 222億円 (注1)

築浅かつ収益性が高い物件

取得物件例
レジディア新大阪



年間NOI (注2) 13.2億円

NOI利回り 5.9%

築年数 (注3) 7.3年

譲渡 6物件 293億円 (注1)

築古又は収益性が低い物件

譲渡物件例: 2014年11月28日公表
東京・スチューデントハウス日吉台



年間NOI (注2) 12.4億円

NOI利回り 4.4%

築年数 (注3) 17.4年

譲渡本8.5億円の発生
(1口当たり659円)

当初予想
(2015年1月期)

予想分配金/口

4,500円

NAV/口 (注4)

182,657円

鑑定LTV (注5)

50.3%
(取得余力: 254億円)

本資産入替後
(2015年1月期)

5,130円 (14%)

187,236円 (2.5%)

48.7% (1.6pt)
(取得余力: 407億円)



本資産入替の効果 (詳細)

ポートフォリオ	2014年7月期末	本資産入替		本資産入替後 (効果)
		取得	譲渡	
物件数	221物件	+ 25物件	- 6物件	240物件 (+ 19物件)
資産規模 (注1)	4,176億円	+ 222億円	- 293億円	4,105億円 (△ 71億円)
NOI利回り (注6)	5.6%	+ 5.9%	- 4.4%	5.7% (+ 0.1pt)
償却後利回り (注7)	4.4%	+ 4.8%	- 3.5%	4.5% (+ 0.1pt)
含み損益 (注4)	含み益: 352億円	+ 含み益: 23億円	- 含み損: △40億円	416億円 (+ 63億円)
築年数 (注8)	9.4年	+ 7.3年	- 17.4年	9.2年 (△ 0.2年)

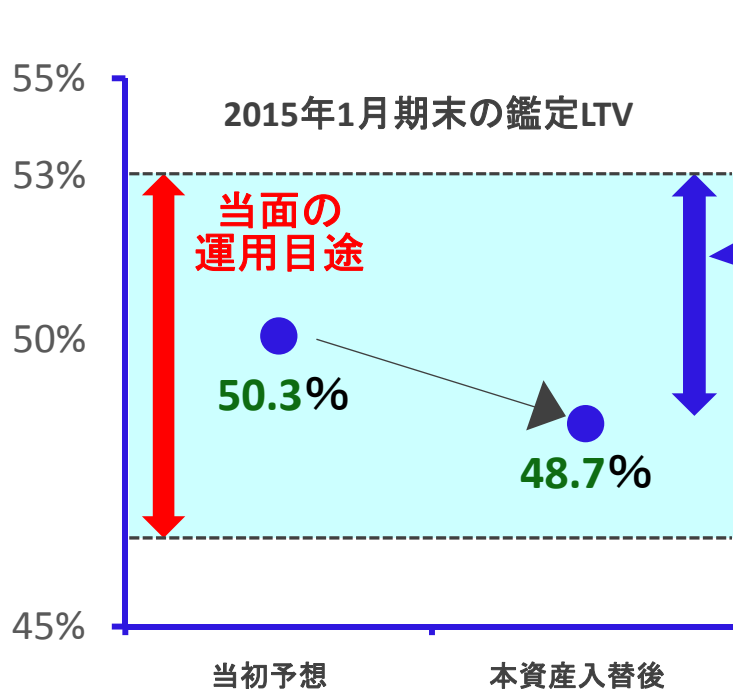
2015年1月期業績予想	当初予想	→	2014年11月28日発表修正予想	→	本資産入替後 (効果)
当期純利益/口	4,470円		5,100円		5,100円* (+ 630円)
分配金/口	4,500円	16物件取得 1物件譲渡	5,130円	9物件取得 5物件譲渡	5,130円* (+ 630円)
NAV/口 (注4)	182,657円		183,081円		187,236円 (+ 4,579円)
鑑定LTV (注5)	50.3%		51.3%		48.7% (△ 1.6pt)

※本資産入替後の当期純利益/口及び分配金/口には、一過性の収益(譲渡益8.5億円/1口当たり659円)が含まれているため、巡航水準における数値を表すものではありません。

豊富な取得余力を活用し、1口当たり当期純利益の向上を目指す

鑑定LTVの考え方

当面は40%後半～53%を目途として運用



取得余力
407億円

取得余力の活用方法

投資主価値の向上に資する物件取得

匿名組合出資を通じた
優先交渉権確保物件^(注9)
6物件 92億円^(税込)

伊藤忠グループ開発物件^(注10)
都心を中心に28物件進行中

マーケットからのソーシング
収益力向上に資する取得を徹底

※金額については単位未満切り捨て、その他の数値については単位未満を四捨五入しています。

- (注1) 取得価格の合計を記載しています。譲渡資産においては、本投資法人の取得価格の合計額を記載しています。なお、合併前の日本レジデンシャル投資法人が保有していた物件については、合併に伴う受入価格を取得価格としています。
- (注2) 取得資産の年間NOIは取得時の鑑定評価書における直接還元法上の年間NOIの合計を記載しています。また、譲渡資産の年間NOIは2014年7月期における実績NOIを年換算した数値(以下、「年換算実績NOI」といいます)の合計を記載しています。
- (注3) 取得(予定)時点及び売却(予定)時点の各物件の築年数を取得(予定)価格で加重平均した数値を記載しています。
- (注4) NAV/口は、以下に記載する方法で算出しています。

$$\text{NAV/口} = \frac{\text{「(2014年7月期末の純資産額+含み損益-2014年7月期の支払分配金総額)÷2014年7月期末発行済投資口数」}}{\text{「含み損益」とは2014年7月期末時点で保有している物件については、期末鑑定評価額から期末帳簿価格を控除した金額といい、取得資産については取得(予定)時の鑑定評価額から取得(予定)価格を控除した金額をいいます。2014年11月28日発表修正予想時点及び本資産入替後については、2014年7月期末の含み損益より、譲渡資産における含み損益を控除し、取得資産における含み損益を合計して算出しています。含み損益の額は必ずしも実現するものではありません。なお、含み損益の額が正の時は「含み益」といい、負の場合は「含み損」といいます。}}$$
- (注5) 鑑定LTVは以下の計算式により算出しています。

$$\text{鑑定LTV} = \frac{\text{「(借入金+投資法人債)」}}{\text{鑑定評価額の合計}} \times 100$$
 ※以下借入金と投資法人債を総称して「借入金等」といいます。
 なお、取得余力は、本投資法人が、本書の日付現在で、当面の間、運用の目途としているLTV水準、40%後半から53%までのレンジにおいて、鑑定LTV53%を上限とし、かかる前提のもと、借入金等による資金調達のみで新規の物件を取得することを想定した場合における新規物件取得可能額をいい、本投資法人が一定の仮定のもとに算出した試算値です。
- (注6) 2014年7月期末時点のNOI利回りは、2014年7月期末ポートフォリオに係る年換算実績NOIを2014年7月期末時点の帳簿価格で除して算出しています。本資産入替後については、「(2014年7月期末ポートフォリオに係る年換算実績NOIの合計+取得資産の取得時の鑑定評価書における直接還元法上の年間NOIの合計-譲渡資産の譲渡(予定)時点の年換算実績NOIの合計)÷(2014年7月期末時点の帳簿価格合計+取得予定資産に係る取得(予定)価格合計-譲渡資産に係る2014年7月期末時点の帳簿価格合計)×100」を記載しています。なお、いずれも小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注7) 取得資産の償却後利回りについては、取得資産に係る「(取得(予定)時の鑑定評価書における直接還元法上の年間NOIの合計-減価償却費年額の合計)÷取得(予定)価格の合計×100」を記載しています。なお、取得予定資産に係る減価償却費は取得(予定)時点において、本投資法人の既存運用資産と同じく、定額法により本投資法人が一定の仮定の下に算出した試算値を見込んでいます。
 譲渡資産の償却後利回りについては「(2014年7月期における年換算実績NOI合計-年換算実績減価償却費合計)÷2014年7月期末時点の帳簿価格合計×100」で算出しています。
 2014年7月期末時点の償却後利回りは、「(2014年7月期末ポートフォリオに係る実績NOI合計-年換算実績減価償却費合計)÷2014年7月期末時点の帳簿価格×100」で算出しています。本資産入替後については、「((2014年7月期末ポートフォリオに係る年換算実績NOIの合計+取得資産の取得(予定)時の鑑定評価書における直接還元法上の年間NOIの合計-譲渡資産の譲渡(予定)時における年換算実績NOIの合計)-(2014年7月期末ポートフォリオに係る年換算実績減価償却費合計+取得予定資産に係る減価償却費年額の合計-譲渡資産に係る年換算実績減価償却費)÷(2014年7月期末時点の帳簿価格合計+取得予定資産に係る取得(予定)価格合計-譲渡資産に係る2014年7月期末時点の帳簿価格合計)×100」を記載しています。
- (注8) 2014年7月期末時点の築年数は、2014年7月期末ポートフォリオに係る各物件の築年数を取得価格で加重平均して算出しています。
 本資産入替後の築年数は2015年1月31日時点における各物件の築年数を取得(予定)価格で加重平均して算出しています。
- (注9) 本投資法人は、本書の日付現在で、合同会社RISING4の匿名組合出資持分を保有しています。詳細は2013年6月26日付プレスリリース「資産(匿名組合出資持分)の取得に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注10) 伊藤忠グループ開発物件は、伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠都市開発株式会社による2014年12月17日現在における賃貸住宅の開発案件(建築確認前の開発案件を含みます。)の例であり、現時点においてこれら本投資法人が取得する予定はありません。

■本資産入替に関連するプレスリリース

(1)資産の取得に関するお知らせ<<レジディア新大阪>>	2014年4月25日公表
(2)資産の取得に関するお知らせ<<レジディア町屋>>	2014年9月24日公表
(3)資産の取得に関するお知らせ<<レジディア上野池之端>>	2014年11月7日公表
(4)資産の取得に関するお知らせ<<レジディア練馬他12物件>>	2014年11月28日公表
(5)資産の取得に関するお知らせ<<レジディア高輪桂坂他8物件>>	2014年12月15日公表
(6)資産の譲渡に関するお知らせ<<東京・スチューデントハウス日吉台>>	2014年11月28日公表
(7)資産の譲渡に関するお知らせ<<元麻布プレイス他4物件>>	2014年12月25日公表
(8)2015年1月期(第9期)の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正に関するお知らせ	2014年11月28日公表
(9)借入金の期限前弁済に関するお知らせ	2014年12月25日公表

- * 本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。本投資法人の投資口または投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせ下さい。
- * なお、本資料で提供されている情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、宅地建物取引業法等の関係法令、及び東京証券取引所上場規則等に必ずしも則ったものではありません。
- * 本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は、将来の業績を保証するものではありません。
- * 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、あらかじめご了承ください。