

2018年6月28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神保町一丁目 105 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神保町一丁目 105 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 取締役管理本部長補佐

木村 知之

TEL：03-3518-0480 (代表)

資産の取得に関するお知らせ《レジディア<sup>ひじやま</sup>比治山公園》

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。）が資産の運用を委託する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は、本日、成長戦略の一環として、国内不動産の取得（以下「本取得」といいます。）につき下記のとおり決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本取得について

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、全国及び全住戸タイプへの分散投資による資産規模の成長と安定的収益の確保を実現するポートフォリオ構築を図るため、下記資産の取得を決定しました。

取得予定資産の名称 <sup>(注1)</sup>	取得予定価格 <sup>(注2)</sup>	築年数 <sup>(注3)</sup>	NOI利回り <sup>(注4)</sup>	償却後利回り <sup>(注5)</sup>
レジディア比治山公園 (クレスト比治山)	663,000 千円	21.4 年	6.1%	4.9%

(注1) 本投資法人は、取得予定資産の物件名称を本投資法人による取得後に変更する予定のため、変更後の名称を記載し、括弧内に本日現在の名称を記載しています。

(注2) 取得予定価格は、取得予定資産の信託受益権売買契約書に記載された売買金額（取得に要した諸費用（公租公課等）を含まない金額）をいいます。

(注3) 本書の日付現在における築年数を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 取得予定資産に係る「取得時の鑑定評価書における直接還元法上の年間NOI÷取得予定価格×100」で算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 取得予定資産に係る「(取得時の鑑定評価書における直接還元法上の年間NOI-減価償却費年額)÷取得予定価格×100」で算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。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であり、年額7,991千円を見込んでいます。

不動産売買市場における物件の取得競争は、厳しい状況が続いています。好立地且つ高品質な賃貸住宅の新規供給が限定的であることから、安定的な賃貸需要が見込める大都市圏都心部の物件の売買価格は引き続き高値で推移するなど、厳しい物件取得環境が継続しています。

そのような環境下、運用会社独自のネットワークを活かしたソーシングによって、中国地方最大の政令指定都市であり、人口約 120 万人を擁する広島市に所在する希少な女性専用単身者向け賃貸マンションを取得することができました。

なお、本投資法人は本取得に際し、以下の特性を評価しました。

- ・ JR 山陽本線・山陽新幹線「広島」駅から徒歩約 10 分、広島電鉄皆実線「段原一丁目」電停から徒歩約 2 分に位置し、交通利便性が優れていること。
- ・ 本物件から徒歩圏内である広島駅周辺は、市街地再開発事業が実施されており、今後、更なる都市機能の集積に伴い、エリアとしての発展が期待でき、また広島市の中心市街地である八丁堀交差点まで約 1.3km と、アクセスも良好であること。
- ・ 徒歩圏にはコンビニエンスストアや飲食店等の生活利便施設が整っており、中心部へ通勤する社会人単身者及び学生等による賃貸需要が見込まれること。
- ・ 築 20 年経過も、2014 年に大規模修繕工事を実施し、概ね良好に維持管理されていること。

## 2. 取得の概要

物件番号	R-75
取得予定資産	レジディア比治山公園（信託受益権）
取得予定価格（鑑定比）	663,000 千円（93.8%）
鑑定評価額	707,000 千円
売主	非開示
契約締結予定日	2018 年 6 月 28 日
取得予定日	2018 年 7 月 18 日又は売主と別途合意する日 (但し、2018 年 7 月 31 日までを目途とします。)
取得資金	手元資金
決済方法	引渡時全額支払
担保設定の有無	なし

### 3. 取得予定資産の内容

物件番号	R-75
物件名	レジディア比治山公園
住居表示	住居部分：広島県広島市南区段原一丁目2番2号 事務所部分：広島県広島市南区段原一丁目2番15号

土地	
所有形態	所有権
面積	549.62 m <sup>2</sup>
用途地域	近隣商業地域
容積率/建ぺい率	400%/80%

建物	
所有形態	所有権
延床面積	2,070.73 m <sup>2</sup>
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
用途	共同住宅・店舗
建築時期	1997年2月
建築検査機関	広島市建築主事
設計者	株式会社大林組広島支店一級建築士事務所
構造設計者	株式会社大林組広島支店一級建築士事務所
工事施工者	株式会社大林組広島支店

信託受託者	三井住友信託銀行株式会社（予定）
信託契約期間	未定
プロパティマネジメント会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）
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（予定）
マスターリース種別	パス・スルー型

建物状況調査報告書の概要	
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
調査年月日	2018年3月16日
緊急修繕費	-
短期修繕費（1年以内）	-
長期修繕費（12年以内）	75,109千円
建物再調達価格	486,000千円

予想損失率（PML）	5.9%
------------	------

賃貸借の状況	
時点	2018年6月28日現在
テナント総数	1
賃貸可能戸数	81戸（事務所1戸を含みます）
賃貸戸数	81戸
賃貸可能面積	1,843.24 m <sup>2</sup>
賃貸面積	1,843.24 m <sup>2</sup>
面積稼働率	100%
月額賃料	4,112千円
敷金等	11,020千円

住戸タイプ	
シングル	80戸
コンパクト	0戸
ファミリー	0戸
ラージ	0戸
ドミトリー	0戸
その他	1戸

特記事項	
	該当事項はありません。

上記表の項目に関する詳細は、本投資法人のホームページ内の「資産の取得に関するお知らせの記載事項についてのご説明はこちら」をご参照ください。（<http://www.adr-reit.com/financial/bukken/>）

4. 鑑定評価書の内容

価格時点：2018年6月1日

鑑定会社	一般財団法人 日本不動産研究所	鑑定評価額	707,000 千円
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	707,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格からの検証も行い、収益還元法による収益価格を査定。	
直接還元法による価格	712,000		
潜在総収益	56,054		
賃貸料収入	55,049	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく賃貸賃料収入及び共益費収入を計上。	
その他収入	1,005	個別の入居者より収受する月数と入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間を査定の上、これに基づく礼金収入を計上。	
有効総収益	53,929		
空室等損失相当額	2,125	同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給状況、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定の上、これに基づく空室等損失を計上	
貸倒損失相当額	0	敷金により担保されるため非計上。	
賃貸事業費用	13,331		
維持管理費	1,476	清掃費、設備管理費、警備費等で構成される維持管理費については、過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上	
水道光熱費	2,100	共用部分の水道光熱費（水道料は専用部分も含む）の査定に当たっては、過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上。	
管理委託費	1,589	テナント管理業務及び建物管理業務等を統括する委託業者に支払う委託手数料であるプロパティマネジメントフィーの査定に当たっては、契約条件に基づく報酬率を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。	
公租公課	3,074	公租公課関係資料による課税標準額、負担調整率の内容等を勘案し、税額を査定	
損害保険料	109	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。	
賃貸募集経費等	2,359	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集時に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等を考慮して計上	
修繕費	2,624	入居者の入替えに伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。	
その他経費	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。	
賃貸事業損益(NOI)	40,598		
一時金の運用益	115	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月額をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。なお、預託期間中の資金運用上、適正と考えられる運用利回りは、運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定	
資本的支出	4,381	建物の機能維持に必要な更新費は、実際には不定期に発生するものであるが、ここでは今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上、査定。	
正味純利益	36,332		
還元利回り	5.1%	基準利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上、査定。	
DCF 価格	702,000		
割引率	4.8%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上、査定。	
最終還元利回り	5.2%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上、査定。	
積算価格	419,000		
土地比率	61.5%		
建物比率	38.5%		
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項			
特にありません。			

## 5. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

取得予定資産に係る不動産売買契約（以下「本契約」といいます。）については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等<sup>(注6)</sup>に該当する可能性があります。

本契約においては、本投資法人又は相手方に本契約の条項につき違反があったときは、違約された者は本契約を解除し、違約金として契約解除された当該不動産または当該受益権の売買代金の20%相当額を請求することができるものとされています。

ただし、本契約に基づく取得予定資産の売買には、本投資法人が取得予定資産の取得に必要な資金調達となされたことを停止条件とする特約が付されています。そのため、本投資法人が取得資金を調達することができない場合、本契約は売主に通知することにより解除できるものとされており、本投資法人に帰責事由がある場合を除き、本投資法人は本契約の解除について売主に対し違約金支払いの義務を負いません。

(注6) 先日付での売買契約であって、契約締結から1年以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

## 6. 取得先の概要

取得予定資産の売主は事業会社ですが、先方より同意を得られなかったため、詳細については開示いたしません。なお、売主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。

## 7. 物件取得者等の状況（特別な関係にある者からの物件取得）

特別な利害関係にある者からの取得ではないため、記載を省略します。

## 8. 耐震性等に関する事項

取得予定資産について、構造計算書の妥当性につき第三者の調査を実施し、構造計算書等に故意の改ざん、偽造等の不正は見受けられず、法律に準拠した構造計算が実施されたものと判断する旨の調査結果を得ております。

### 調査会社

商号	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
本店所在地	東京都千代田区大手町一丁目5番1号
代表者	代表取締役社長 嶋倉 泰造
資本の額	100百万円
大株主	東京海上ホールディングス株式会社
主な事業の内容	1. 安全・防災・衛生・環境・製品安全・情報管理等に関する調査、研究、情報提供、診断、コンサルティング、セミナー開催、出版、及び研修業務 2. 企業等が行う安全・防災・衛生・環境・製品安全・情報管理等に関する業務や事務の受託 3. 建築工事・土木工事・設備工事、土壌汚染除去工事等の設計、施工、及び監理 4. マーケット情報の収集・分析、リスク測定、企業価値の算定業務等のデューデリジェンス業務 等
本投資法人及び資産運用会社との関係	特になし

## 9. 媒介の概要

本取得については、本投資法人は媒介者を起用していません。

## 10. 今後の見通し

本取得が、2018年3月12日付2018年1月期決算短信で公表しました2018年7月期（2018年2月1日～2018年7月31日）及び2019年1月期（2018年8月1日～2019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、当該運用状況の予想に変更はありません。

（補足資料）

### 1. 本件物件取得後のポートフォリオの状況

資産規模（取得価格）	4,476 億円
保有物件数	263 物件
保有賃貸可能戸数	21,246 戸
賃貸可能面積	789,410.52 m <sup>2</sup>

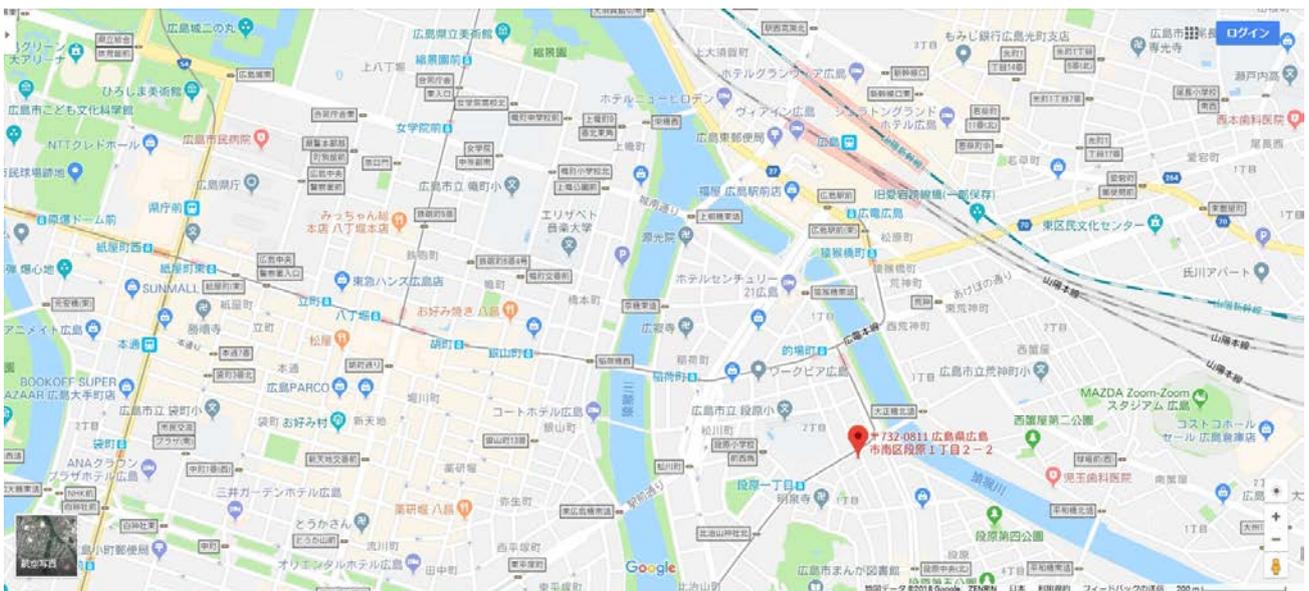
エリア別投資比率	取得価格	投資比率
P（都心主要7区）	1,695 億円	37.9 %
C（都心部）	1,496 億円	33.4 %
東京23区	3,192 億円	71.3 %
S（首都圏）	415 億円	9.3 %
R（政令指定都市等）	869 億円	19.4 %
その他地域	1,284 億円	28.7 %
ポートフォリオ合計	4,476 億円	100.0 %

\* 本投資法人のホームページアドレス : <http://www.adr-reit.com>

## 2. 取得予定資産の写真



## 3. 取得予定資産の地図



©Google