

2021年9月29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

樋口 達

(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

高野 剛

問合せ先 取締役 第一資産事業本部長

工藤 勲

(TEL：03-3518-0480)

資産の取得に関するお知らせ《レジディア国立Ⅱ、レジディア西天満》

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（以下「本資産運用会社」といいます。）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。）を下記のとおり決定しましたので、お知らせします。

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、着実な資産規模の拡大と、ポートフォリオの分散と充実を図るため、下記資産の取得を決定しました。

取得予定資産の名称 ^(注1) (資産の種類)	レジディア国立Ⅱ (不動産)	レジディア西天満 (不動産)
取得予定価格 ^(注2) (鑑定比)	795百万円 (90.3%)	2,950百万円 (95.5%)
鑑定評価額 ^(注3)	880百万円	3,090百万円
NOI利回り ^(注4)	4.8%	5.0%
償却後利回り ^(注5)	4.0%	3.9%
築年数 ^(注6)	6年	22年
売主	非開示	非開示
契約締結予定日	2021年9月29日	2021年9月29日
取得予定日	2021年10月1日又は 売主と別途合意する日	2021年10月7日
取得資金(決済方法)	手元資金(引き渡し時全額支払)	借入金及び手元資金 (引き渡し時全額支払)
担保設定の有無	なし	なし

(注1) 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ています。なお、本日現在の名称はレジディア国立Ⅱが「エトワールエンドウ」、レジディア西天満が「リヴァージュ西天満」です。

(注2) 取得予定価格は、取得予定資産の不動産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) 取得予定資産の鑑定評価額は2021年8月1日時点の価格です。

(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。なお、レジディア西天満の鑑定評価における年間NOIは、専有部のリノベーション工事を実施する前提の数値を採用しています。

(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、レジディア国立Ⅱは年額6,189千円、レジディア西天満は年額32,045千円を見込んでいます。

(注6) 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。

不動産売買市場において、好立地且つ高品質な賃貸住宅の新規供給が限定的であり、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圏で推移していることから、厳しい取得環境が継続しています。

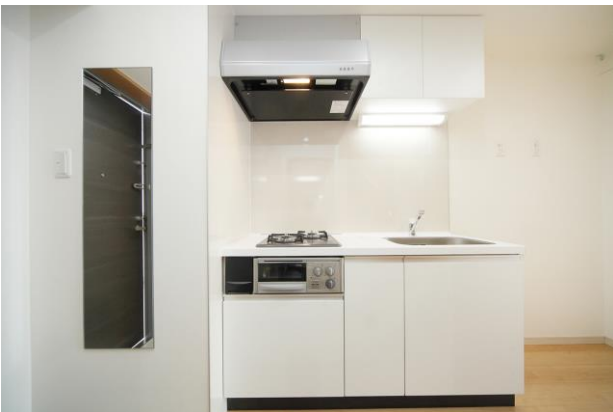
そのような環境下において、本投資法人は、東京都国立市に所在する比較的広めのシングルタイプの住戸（1K 約 29 m²）を擁する賃貸住宅を鑑定価格比 90.3%、NOI 利回り 4.8%で、大阪府大阪市に所在するファミリータイプ（2LDK 約 58 m²）の賃貸住宅を鑑定価格比 95.5%、NOI 利回り 5.0%で取得の決定をすることができました。

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。

No	物件名称	物件特性
1	レジディア国立Ⅱ	<ul style="list-style-type: none"> ・ JR 中央本線「国立」駅徒歩 4 分、かつ商店街内であり生活利便性が良好であること。 ・ 「国立」駅からビジネス・商業の中心地である「新宿」駅まで約 30 分、「立川」駅まで約 4 分と至近性に優れており、都心（新宿等）及び「立川」駅周辺に通勤する単身者ニーズが見込まれる。また一橋大学も徒歩 5 分圏内で、学生の需要も見込まれること。
2	レジディア西天満	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大阪メトロ谷町線・堺筋線「南森町」5 分、JR 東西線「大阪天満宮」6 分、京阪中之島線「なにわ橋」7 分と 3 路線利用可能。東側徒歩 3 分の場所には、日本一長い天神橋筋商店街があり、生活利便性が良好であること。 ・ 梅田をはじめ、北浜・中之島といったビジネス街との距離が近く、いずれも徒歩 20 分程度でアクセスが可能であること。 ・ 希少なファミリータイプで、1 階には保育園がありファミリー層のニーズが期待できること。 ・ 築 22 年ではあるものの、共用部の大規模修繕工事を実施している等、良好な管理状態であり、取得後に専有部内のリノベーション工事を実施することにより、更なる物件価値の向上が見込めること。

(1) S-035 レジディア国立II





(2) R-082 レジディア西天満





2. 取得予定資産の内容

物件番号	S-035	R-082
物件名	レジディア国立Ⅱ	レジディア西天満
住居表示	国立市東一丁目14番地の10	大阪府大阪市北区西天満三丁目3番21
土地		
所有形態	所有権	所有権
面積	323.00 m ²	1,345.28 m ²
用途地域	商業地域・近隣商業地域	商業地域
容積率/建ぺい率	600%/80%	400%/80%
建物		
所有形態	所有権	所有権
延床面積	1,178.69 m ²	5,271.9 m ²
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
用途	共同住宅・店舗	共同住宅・事務所
建築時期	2015年9月30日	1999年4月12日
建築検査機関	アウェイ建築評価ネット株式会社	大阪市
設計者	大和ハウス工業株式会社	株式会社田中設計事務所
構造設計者	大和ハウス工業株式会社	株式会社田中設計事務所
工事施工者	大和ハウス工業株式会社	株式会社今西組
信託受託者	-	-
信託契約期間	-	-
プロパティマネジメント会社	株式会社ジェイ・エス・ビー（予定）	株式会社リオ・コンサルティング（予定）
マスターリース会社	株式会社ジェイ・エス・ビー（予定）	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	パス・スルー型
建物状況調査報告書の概要		
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	東京海上ディーアール株式会社
調査年月日	2021年6月17日	2021年7月29日
緊急修繕費	-	-
短期修繕費（1年以内）	-	-
長期修繕費（12年以内）	13,403千円	151,444千円
建物再調達価格	280百万円	1,257百万円
予想損失率（PML）	3.3%	5.9%
賃貸借の状況		
時点	2021年8月31日現在	2021年8月31日現在
テナント総数	3	1
賃貸可能戸数	29戸	80戸
賃貸戸数	29戸	76戸
賃貸可能面積	1,101.19 m ²	4,707.56 m ²
賃貸面積	1,101.19 m ²	4,466.26 m ²
面積稼働率	100%	94.9%
月額賃料	3,420千円	10,617千円
敷金等	13,416千円	6,390千円
住戸タイプ		
シングル	26戸	0戸
コンバクト	0戸	0戸
ファミリー	0戸	78戸
ラージ	0戸	0戸
ドミトリー	0戸	0戸
その他	3戸	2戸
特記事項		
	本件土地の一部（約37 m ² ）は、都市計画道路（3・4・6国立駅東線）・計画幅員16m）区域内に存しており、1961年10月5日に計画決定がされていますが、2016年度から2025年度までの間に優先整備路線には指定されておらず事業化は未定です。将来的に、土地収用により本建物の土地収用部分に存する分を撤去する必要が生じる可能性があります。	特にありません

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。
<https://www.adr-reit.com/financial/bukken/>

3. 鑑定評価書の内容

(1) S-035 レジディア国立Ⅱ

価格時点：2021年8月1日時点

鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社		鑑定評価額	880,000千円
査定項目		査定値(千円)	概要等	
収益価格		880,000	DCF法による価格を標準に、直接還元法による価格からの検証を行い、収益価格を試算した。	
直接還元法による価格		908,000		
潜在総収益		46,892		
賃貸料収入		46,053	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘察のうえ、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を査定した。	
その他収入		838	礼金等収入について、査定したテナント入替率及び空室率に基づき、礼金等月数を適用して査定した。更新料収入について、更新割合を査定し、PMフィーを考慮の上査定した。	
有効総収益		45,203		
空室等損失相当額		1,688	空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、空室等損失を査定した。	
貸倒損失相当額		0	敷金等により担保されているため、計上しない。	
賃貸事業費用		7,345		
維持管理費		1,398	予定PM契約に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定した。	
水道光熱費		599	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき査定した。	
管理委託費		1,032	予定PM契約に基づき、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い査定した。	
公租公課		2,500	2021年度実績額に基づき、負担水準を考慮のうえ査定した。	
損害保険料		65	保険料見積額に基づき、類似不動産の損害保険料の水準を参考に査定した。	
賃貸募集経費等		1,025	類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ査定した。	
修繕費		673	ERに基づき、類似不動産の修繕費の水準による検証を行い査定した。また、テナント入替費用を、入替率及び空室率を考慮のうえ査定した。	
その他経費		50	予備費として計上。	
賃貸事業損益(NOI)		37,858		
一時金の運用益		146	運用利回りを査定し、これを想定預かり敷金等の額に乗じて求めた額を計上した。	
資本的支出		784	ER及び類似不動産の更新費の水準を参考に査定した。	
正味純利益		37,221		
還元利回り		4.1%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件、その他の条件によるスプレッドを加減し査定した。	
DCF価格		868,000		
割引率		3.9%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ査定した。	
最終還元利回り		4.3%	還元利回りを基礎として、建物の経年劣化等による資本的支出の増大の可能性や売買市場の動向の不確実性及び時の経過が流動性に与える影響等についても考慮のうえ査定した。	
積算価格		866,000		
土地比率		70.7%		
建物比率		29.3%		
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				
特になし				

(2) R-082 レジディア西天満

価格時点：2021年8月1日時点

鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社		鑑定評価額	3,090,000 千円
査定項目		査定値 (千円)	概要等	
収益価格		3,090,000	DCF法による価格を標準に、直接還元法による価格からの検証を行い、収益価格を試算した。	
直接還元法による価格		3,150,000		
潜在総収益		182,715		
賃貸料収入		176,426	現行の賃料水準、類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を査定した。	
その他収入		6,289	礼金等収入について、査定したテナント入替率及び空室率に基づき、礼金等月数を適用して査定した。アンテナ、電気料、自動販売機、町会費収入等の実績額を参考に査定した。	
有効総収益		173,979		
空室等損失相当額		8,736	空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、空室等損失を査定した。	
貸倒損失相当額		0	敷金等により担保されているため、計上しない。	
賃貸事業費用		27,152		
維持管理費		2,820	予定 PM 契約に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定した。	
水道光熱費		2,563	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき査定した。	
管理委託費		4,289	予定 PM 契約に基づき、類似不動産の PM フィーの水準による検証を行い査定した。	
公租公課		9,407	2021 年度実績額に基づき、負担水準を考慮のうえ査定した。	
損害保険料		328	保険料見積額に基づき、類似不動産の損害保険料の水準を参考に査定した。	
賃貸募集経費等		3,896	類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ査定した。	
修繕費		3,347	ER に基づき、類似不動産の修繕費の水準による検証を行い査定した。また、テナント入替費用を、入替率及び空室率を考慮のうえ査定した。	
その他経費		500	宅配ボックスレンタル費、町会費、その他雑費について計上。	
賃貸事業損益(NOI)		146,827		
一時金の運用益		145	運用利回りを査定し、これを想定預かり敷金等の額に乗じて求めた額を計上した。	
資本的支出		11,374	ER 及び類似不動産の更新費の水準を参考に査定した。	
正味純利益		135,598		
還元利回り		4.3%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物グレード、築年数、設備水準等の建物条件並びに現行賃料の市場賃料に対する水準、権利関係、契約条件、リフォーム費用等のその他の条件によるスプレッドを加減し査定した。	
DCF 価格		3,070,000		
割引率		3.7%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ査定した。	
最終還元利回り		4.1%	還元利回りを基礎として、建物の経年劣化等による資本的支出の増大の可能性や売買市場の動向の不確実性及び時の経過が流動性に与える影響等についても考慮のうえ査定した。	
積算価格		4,050,000		
土地比率		87.2%		
建物比率		12.8%		
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				
特になし				

4. 取得先の概要

(1) S-035 レジディア国立Ⅱ

取得予定資産の売主は個人であり、先方より同意を得られなかったため開示しません。

(2) R-082 レジディア西天満

取得予定先は国内の株式会社ですが、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、同社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。

5. 取得先の状況

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。

6. 耐震性等に関する事項

(1)レジディア国立Ⅱについては、2007年6月に施行された建築基準法の改正に基づき指定構造計算適合性判定機関により、構造計算適合性判定の通知を受けています。

(2)レジディア西天満については、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います。

調査会社の概要

商号	東京海上ディーアール株式会社
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

7. 媒介の概要

(1) S-035 レジディア国立Ⅱ

当該媒介者は、本投資法人または本資産運用会社と特別な利害関係にないため記載を省略します。

(2) R-082 レジディア西天満

当該媒介者は、本投資法人または本資産運用会社と特別な利害関係にないため記載を省略します。

8. 今後の見通し

本取得が、2021年9月16日付2021年7月期決算短信で公表しました「2022年1月期（第23期：2021年8月1日～2022年1月31日）及び2022年7月期（第24期：2022年2月1日～2022年7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。

アドバンス・レジデンス投資法人とは

アドバンス・レジデンス投資法人は、Jリート最大の住宅特化型リートです。東京都心を中心に全国に270物件超の賃貸住宅を保有し、資産規模は4,500億円を超えています。住宅という安定したアセット、Jリート最大の積立金（剰余金）を活用し、長期安定的な分配が期待できるディフェンシブ性の強いJリートです。本投資法人のホームページアドレス：<https://www.adr-reit.com>