

2016年3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

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 取締役経営管理部長

木村 知之

TEL.03-3518-0480 (代表)

資産の取得に関するお知らせ 《レジディア船橋Ⅲ》

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。

物件番号	取得予定資産の名称 ^(注1)	取得予定資産の種類	取得予定価格 ^(注2)
S-33	レジディア船橋Ⅲ (ノステルコート船橋)	不動産	620,000,000 円

(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。

昨今、活況を呈している不動産売買市場において、足元の取引参加者は多様化し、物件の取得競争は引き続き厳しい状況が続いています。とりわけ、築浅かつ投資法人における収益力の維持・向上に資する利回りを安定的に享受できるような大都市圏都心部の物件取得環境は、新規賃貸住宅物件の開発が未だ売買市場における品薄感を解消するに至っていないこともあり、一層厳しさを増しています。

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、首都圏に所在する希少な物件を確保することに成功しました。

取得予定資産は償却後利回り 4.6%^(注3)と、首都圏における既存ポートフォリオの実績償却後利回り 4.4%^(注3)を上回る収益力を有しております。また、築年数(9.5年)もポートフォリオ全体の平均(10.1年)を下回ることから、投資主価値の向上に資する物件取得であると考えています。また、本取得においては、鑑定評価額よりおよそ 8.7%下回る価格で取得することができました。

(注3) 取得予定資産における償却後利回りは、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 合計－減価償却費年額合計)÷取得予定価格の合計×100」で算出しています。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 5,049 千円を見込んでいます。既存ポートフォリオにおいては、「(2016年1月期における各物件の年換算実績 NOI の合計－年換算実績減価償却費の合計)÷期末簿価の合計×100」で算出しています。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。

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 総武線「船橋」駅から徒歩約 10 分、京成本線「京成船橋」駅から徒歩約 8 分に位置し、「船橋」駅から「東京」駅まで約 25 分と交通至便であり、東京駅周辺に勤務する単身社会人の賃貸需要が見込めること。また、「京成船橋」駅からは、成田空港及び羽田空港への直通電車が運行していることから、これら空港を利用する単身者層からの賃貸需要が見込めること。
- ・ 周辺にはコンビニエンスストア、飲食店、ドラッグストア等があり生活利便性が高いこと。

2. 取得の概要

物件の名称	レジディア船橋Ⅲ
取得予定資産	不動産
取得予定価格	620,000,000 円
鑑定評価額	679,000,000 円
売主	非開示
契約締結予定日	2016年3月29日
取得予定日	2016年3月30日
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	S-33
物件名	レジディア船橋Ⅲ
住居表示	千葉県船橋市湊町一丁目1番21号

土地	
所有形態	所有権
面積	253.11 m ²
用途地域	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	1,037.10 m ²
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8階建
用途	共同住宅・店舗
建築時期	2006年10月
建築検査機関	イーハウス建築センター株式会社
設計者	株式会社福子工務店 一級建築士事務所
構造設計者	有限会社 Y・OF ユニバーサル構造
工事施工者	株式会社福子工務店

信託受託者	-
プロパティマネジメント会社	株式会社長谷エライブネット (予定)
マスターリース会社	株式会社長谷エライブネット (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	2016年1月21日
緊急修繕費	-
短期修繕費 (1年以内)	-
長期修繕費 (12年以内)	15,865 千円
建物再調達価格	222,000 千円

予想損失率 (PML)	5.0%
-------------	------

賃貸借の状況	
時点	2016年2月29日現在
テナント総数	1
賃貸可能戸数	43戸
賃貸戸数	43戸
賃貸可能面積	972.21 m ²
賃貸面積	972.21 m ²
面積稼働率	100.0%
月額賃料	3,370 千円
敷金等	7,610 千円

住戸タイプ	
シングル	42戸
コンパクト	-
ファミリー	-
ラージ	-
ドミトリー	-
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。[\(http://www.adr-reit.com/financial/bukken/\)](http://www.adr-reit.com/financial/bukken/)

4. 鑑定評価書の内容

物件名	レジディア船橋Ⅲ	価格時点	2016年2月1日
鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社	鑑定評価額	679,000,000円
査定項目	査定値(千円)	概要等	
収益価格	679,000	DCF法によって求められた収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて試算。	
直接還元法による価格	689,000		
潜在総収益	42,806		
賃貸料収入	41,649	対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を計上。	
その他収入	1,157	礼金・更新料・通信施設電気料収入を計上。	
有効総収益	41,105		
空室等損失相当額	1,701	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期的に安定的であると認められる貸室賃料収入、共益費収入に対する空室率を査定。	
貸倒損失相当額	0	敷金等により担保されるため計上しない。	
賃貸事業費用	7,229		
維持管理費	1,380	見積額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、計上。	
水道光熱費	529	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績に基づき査定し計上。	
管理委託費	1,198	類似不動産のPMフィーの水準を参考に、標準的なPMフィーを査定。	
公租公課	2,124	実額相当額を参考に査定。	
損害保険料	55	見積り保険料及び類似不動産の損害保険料の水準に基づき査定し、計上。	
賃貸募集経費等	1,185	貸室について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度実績を参考に、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、計上。	
修繕費	706	ERを参考に、類似不動産の修繕費の水準による検証を行い、計上。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、計上。	
その他経費	50	消耗品費等を計上。	
賃貸事業損益(NOI)	33,875		
一時金の運用益	149	運用利回りを2%として査定。	
資本的支出	933	類似不動産の更新費の水準による検証を行い、ERを参考に査定した資本的支出の額に基づき計上。	
正味純利益	33,091		
還元利回り	4.8%	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、同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定。	
DCF価格	674,000		
割引率	4.6%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。	
最終還元利回り	5.0%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。	
積算価格	489,000		
土地比率	65.2%		
建物比率	34.8%		
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			
特にありません。			

5. 取得先の概要

取得予定資産の売主は国内の一般事業会社ですが、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。

6. 物件取得者等の状況

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。

7. 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 安田 成喜
資本の額	100 百万円
大株主	東京海上日動ホールディングス株式会社
主な事業の内容	<ol style="list-style-type: none"> 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ータリジェネシス業務 等
本投資法人及び資産運用会社との関係	なし

8. 媒介の概要

商号	野村不動産アーバンネット株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
代表者	取締役社長 宮島 青史
資本の額	100,000 万円
手数料	媒介者の同意が得られなかったため非開示
本投資法人又は資産運用会社との関係	特になし

9. 今後の見通し

本取得が、2016年3月11日付2016年1月期決算短信で公表しました「2016年7月期（2016年2月1日～2016年7月31日）及び2017年1月期（2016年8月1日～2017年1月31日）の運用状況の予想に関するお知らせ」の運用状況の予想に与える影響は軽微であり、それら運用状況の予想に変更はありません。

以 上

<添付資料>

・ 補足資料

1. 本プレスリリースにて開示した取得予定資産について
2. 合併後、本日現在までに決議した物件入替状況について
(合併後とは、2010年3月1日以降をいいます。以下同じです。)

・ 参考資料

1. 取得予定資産の写真
2. 取得予定資産の地図

* 本資料は、兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。

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

(補足資料)

1. 本プレスリリースにて開示した取得予定資産について

■ 本取得予定資産について

物件名	築年数 (注1)	NOI利回り (注2)	償却後利回り (注3)	取得理由
レジディア船橋Ⅲ	9.5年	5.5%	4.6%	首都圏に存する既存保有物件の実績償却後利回り（4.4%）より高い利回りが見込まれることから、ポートフォリオの総合的な収益力強化に寄与すると判断。

(注1) 築年数は取得予定日における築年数を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「NOI 利回り」は、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」小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「償却後利回り」は、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」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 5,049 千円を見込んでいます。

2. 合併後、本日現在までに決議した物件入替状況について

■ 合併後、本日現在までに決議した物件入替の状況

	取得資産(予定を含む)	譲渡資産
売買物件数	110 物件	43 物件
取得価格合計	157,296 百万円	69,607 百万円
売買代金合計(a)	157,296 百万円	64,196 百万円
鑑定評価額又は調査価格合計(b)	169,439 百万円	61,944 百万円 ^(注1)
比率(a)÷(b)×100%	92.8 %	103.6 %
加重平均 NOI 利回り	5.9 % ^(注2)	4.8 % ^(注3)
加重平均築年数 ^(注4)	4.8 年	13.3 年

(注1) 鑑定評価額又は調査価格は売却時点の直近の価格を採用しております。

(注2) 取得資産の加重平均 NOI 利回り＝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÷取得価格の合計×100

(注3) 譲渡資産の加重平均 NOI 利回り＝譲渡時の直近期 6 ヶ月実績 NOI の合計（年換算）÷取得価格の合計×100

(注4) 取得（予定）時点・売却時点の各物件の築年数を取得（予定）価格で加重平均しています。

■ 合併後、本日現在までに決議した物件入替による住居タイプの増減（単位：戸）

	シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	ドミトリー	その他	合計
都心主要 7 区	817	1	△37	△170	0	△2	609
都心部	1,725	704	430	13	0	12	2,884
東京 23 区	2,542	705	393	△157	0	10	3,493
首都圏	440	10	△105	0	△748	△4	△407
政令指定都市等	1,809	1,006	263	55	0	0	3,133
その他地域	2,249	1,016	158	55	△748	△4	2,726
合計	4,791	1,721	551	△102	△748	6	6,219

■ 本件物件入替後のポートフォリオの状況

資産規模（取得価格）	4,336 億円
保有物件数	255 物件
保有賃貸可能戸数	20,455 戸
賃貸可能面積	766,881.60 m ²

エリア別投資比率	取得価格	投資比率
P（都心主要 7 区）	1,708 億円	39.4 %
C（都心部）	1,397 億円	32.2 %
東京 23 区	3,106 億円	71.6 %
S（首都圏）	409 億円	9.5 %
R（政令指定都市等）	820 億円	18.9 %
その他地域	1,230 億円	28.4 %
ポートフォリオ合計	4,336 億円	100.0 %

(参考資料)

1. 取得予定資産の写真

S-33 レジディア船橋Ⅲ



2. 取得予定資産の地図

S-33 レジディア船橋Ⅲ

住居表示 千葉県船橋市湊町一丁目1番21号



地図データ©2016Google、ZENRIN