

2018年1月17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《レジディア札幌駅ノース》

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 <small>(注1)</small>	取得予定資産の種類	取得予定価格 <small>(注2)</small>
R-74	レジディア札幌駅ノース (NEO21 北口)	不動産	679 百万円

(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。

不動産売買市場における物件の取得競争は、引き続き厳しい状況が続いています。とりわけ、本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、北海道札幌市に所在する希少な単身者・DINKS 向け賃貸マンションを確保することに成功し、鑑定評価額をおよそ 3.8% 下回る価格で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。

- ・本物件は、札幌市当地地下鉄南北線「北 12 条」駅より徒歩約 3 分、並びに JR 函館本線「札幌」駅より徒歩約 5 分に位置し、オフィスビルが集積する「札幌」駅周辺や「大通公園」エリアなどへのアクセスが良好であること。
- ・また、本物件の周辺には、コンビニエンスストアや飲食店といった生活利便施設に加え緑地や公園等も充足しており、単身者・DINKS の賃貸需要が見込めること。

2. 取得の概要

物件の名称	レジディア札幌駅ノース
取得予定資産	不動産
取得予定価格	679 百万円
鑑定評価額	706 百万円
売主	有限会社ホリ開発
前所有者	-
契約締結予定日	2018 年 1 月 17 日
取得予定日	2018 年 1 月 19 日又は売主と別途合意する日 (但し、2018 年 2 月 19 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-74
物件名	レジディア札幌駅ノース
住居表示	北海道札幌市北区北十条西三丁目4番地1、4番地2（住居表示未実施区域）
土地	
所有形態	所有権
面積	542.67 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	2,468.89 m ²
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建
用途	共同住宅・事務所
建築時期	2003年2月
建築検査機関	札幌市建築主事
設計者	株式会社匠建築設計事務所
構造設計者	株式会社乙崎建築研究所
工事施工者	土筆工房建設株式会社
信託受託者	-
信託契約期間	-
プロパティマネジメント会社	山京ビルマネジメント株式会社
マスターリース会社	山京ビルマネジメント株式会社
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	2017年12月22日
緊急修繕費	-
短期修繕費（1年以内）	-
長期修繕費（12年以内）	54,557千円
建物再調達価格	528,000千円
予想損失率（PML）	1.5%
賃貸借の状況	
時点	2018年1月17日現在
テナント総数	1
賃貸可能戸数	46戸（事務所1戸を含みます。）
賃貸戸数	35戸
賃貸可能面積	2020.52 m ²
賃貸面積	1,543.61 m ²
面積稼働率	76.4%
月額賃料	2,925千円
敷金等	3,041千円
住戸タイプ	
シングル	0戸
コンパクト	45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：2017年12月01日

鑑定会社	株式会社谷澤総合鑑定所	鑑定評価額	706,000,000 円
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	706,000	DCF 法による収益価格を標準として、市場の取引利回りに立脚した直接還元法による検証を行い、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	716,000		
潜在総収益	51,945		
賃貸料収入	50,706	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料、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賃料及び共益費の水準より賃料等を査定	
その他収入	1,239	収支実績等より礼金収入等を計上	
有効総収益	49,113		
空室等損失相当額	2,832	中長期安定的な稼働率水準を査定	
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	12,348		
維持管理費	1,939	収支実績等に基づく	
水道光熱費	703	収支実績等に基づく	
管理委託費	1,398	類似事例を参考に査定	
公租公課	3,889	固定資産評価証明書等に基づき査定	
損害保険料	124	保険契約に基づく保険料を計上	
賃貸募集経費等	1,369	新規テナントの募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用、更新手数料等を計上	
修繕費	2,505	E R を参考に、築年及び類似事例、原状回復費等も勘案して査定(CM フィーを含む)	
その他経費	417	収支実績等に基づく	
賃貸事業損益(NOI)	36,764		
一時金の運用益	41	運用利回り 1% で査定	
資本的支出	3,168	E R を参考に、築年及び類似事例等も考慮して査定(CM フィーを含む)	
正味純利益	33,638		
還元利回り	4.7%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し、割引率との関係にも留意の上、対象不動産の還元利回りを査定した。	
DCF 価格	702,000		
割引率	4.8%	保有期間を 10 年と設定し、割引率についてはベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算して査定した。	
最終還元利回り	4.9%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定した。	
積算価格	544,000		
土地比率	61.3%		
建物比率	38.7%		
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

名称	有限会社ホリ開発
所在地	北海道函館市梁川町7番14-205号
代表者の役職・氏名	堀 清人
主要な事業内容	不動産の売買、賃貸、仲介業等
資本金	3百万円
設立年月日	1996年4月23日
総資産	非開示
株主資本	非開示
大株主	非開示
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	特になし
人的関係	特になし
取引関係	特になし
関連当事者への該当状況	特になし

6. 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。

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 嶋倉 泰造
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

8. 媒介の概要

商号	ダイニチキャピタル&ホープ株式会社
本店所在地	北海道札幌市中央区南四条西十五丁目3番5号
代表者	佐藤 信也
資本の額	10 百万円
手数料	20,370,000 円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）
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、2017年9月6日付2017年7月期決算短信で公表しました「2018年1月期（2017年8月1日～2018年1月31日）及び2018年7月期（2018年2月1日～2018年7月31日）の運用状況の予想」に記載の2018年1月期及び2018年7月期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。

<添付資料>

・ 補足資料

1. 本プレスリリースにて開示いたしました取得予定資産について
2. 合併後本日現在までの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いたしました取得予定資産について

■ 本件取得物件について

物件名	取得価格 (百万円)	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 札幌駅ノース	679	14.9年	5.4%	4.2%	市内最大のターミナル駅徒歩圏の希少性の高い物件であり、安定稼働が期待できる事から、長期安定的な収益確保が期待できると判断したこと。

(注1) 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2) 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3) 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8,042千円を見込んでいます。

2. 合併後本日現在までの物件入替状況について

■ 合併後、本日現在までの物件入替状況

	取得資産(予定を含む)	譲渡資産
売買物件数	116 物件	43 物件
取得価格合計	167,056 百万円	69,607 百万円
売買代金合計(a)	167,056 百万円	64,196 百万円
鑑定評価額又は調査価格合計(b)	179,955 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	5.8 % ^(注2)	4.6 % ^(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、本日現在までの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	852	10	△44	△166	0	△1	651
都心部	1,920	692	435	11	0	13	3,071
東京23区	2,772	702	391	△155	0	12	3,722
首都圏	440	10	△105	0	△748	△4	△407
政令指定都市等	1,806	1,144	323	63	0	1	3,337
その他地域	2,246	1,154	218	63	△748	△3	2,930
合計	5,018	1,856	609	△92	△748	9	6,652

■ 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)	4,433 億円
保有物件数	261 物件
保有賃貸可能戸数	20,888 戸
賃貸可能面積	783,781,16 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)	1,720 億円	38.8 %
C(都心部)	1,441 億円	32.5 %
東京23区	3,161 億円	71.3 %
S(首都圏)	409 億円	9.2 %
R(政令指定都市等)	862 億円	19.5 %
その他地域	1,272 億円	28.7 %
ポートフォリオ合計	4,433 億円	100.0 %

(参考資料)

1. 取得予定資産の写真



2. 取得予定資産の地図

