

2018年4月13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《レジディア船橋Ⅳ》

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>
S-34	レジディア船橋Ⅳ (ASプレミアム湊町)	信託受益権	567,500 千円

(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。

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、首都圏に所在する希少な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。

- ・京成本線「京成船橋」駅から徒歩約9分、JR 総武線「船橋」駅から徒歩約11分に位置し、主要ビジネスエリアである「東京」駅まで約27分、また「成田空港」までのアクセスも良く、交通利便性が優れていること。
- ・徒歩圏にはコンビニエンスストア、スーパーマーケット、飲食店等の生活利便施設が整っており、都心へ通勤する社会人単身者及び成田空港関係者による賃貸需要が見込まれること。

2. 取得の概要

物件の名称	レジディア船橋IV
取得予定資産	信託受益権
取得予定価格	567,500 千円
鑑定評価額	593,000 千円
売主	非開示
契約締結予定日	2018年4月13日
取得予定日	2018年4月27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-34
物件名	レジディア船橋IV
住居表示	千葉県船橋市湊町二丁目12番28号
土地	
所有形態	所有権
面積	307.72 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	1096.28 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
建築時期	2008年10月
建築検査機関	株式会社J建築検査センター
設計者	村本建設株式会社 一級建築士事務所
構造設計者	村本建設株式会社 一級建築士事務所
工事施工者	村本建設株式会社 東京支店
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	株式会社長谷工ライブネット (予定)
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット (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	2018年2月20日
緊急修繕費	-
短期修繕費 (1年以内)	-
長期修繕費 (12年以内)	16,751千円
建物再調達価格	234,000千円
予想損失率 (PML)	5.2%
賃貸借の状況	
時点	2018年2月28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	903.65 m ²
賃貸面積	903.65 m ²
面積稼働率	100%
月額賃料	2,907千円
敷金等	2,609千円
住戸タイプ	
シングル	43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	0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：2018年3月1日

鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社		鑑定評価額	593,000 千円
査定項目	査定値 (千円)	概要等		
収益価格	593,000	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	602,000			
潜在総収益	38,281			
賃貸料収入	36,688	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案のうえ、対象不動産の標準化した想定賃料・共益費を計上。		
その他収入	1,592	収支実績等より更新料収入等を計上。		
有効総収益	36,756			
空室等損失相当額	1,525	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	敷金により担保されるため非計上。		
賃貸事業費用	8,053			
維持管理費	1,500	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	655	過年度実績を参考に、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	1,092	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	2,504	固定資産評価証明書等に基づき、負担水準及び地下動向を考慮の上査定。		
損害保険料	56	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	1,056	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	893	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	296	ケーブル TV、町内会費、消耗品費等を計上		
賃貸事業損益(NOI)	28,702			
一時金の運用益	27	運作的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上、運用利回りを 1.0% と査定		
資本的支出	1,027	ER 記載の更新費年平均額に基づき査定。		
正味純利益	27,702			
還元利回り	4.6%	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	589,000			
割引率	4.4%	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	4.8%	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	517,000			
土地比率	65.3%			
建物比率	34.7%			
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

取得予定資産の売主は国内の合同会社ですが、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

取得予定資産の媒介者は国内の不動産会社ですが、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。

9. 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。

<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. 本件物件取得後のポートフォリオの状況

・ 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

物件名	取得価格 (千円)	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 船橋IV	567,500	9.5年	5.1%	4.2%	ポートフォリオの加重平均築年数より築年数が浅く、且つ既存運用物件における同エリアの運用実績から、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4,829千円を見込んでいます。

2. 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)	4,470 億円
保有物件数	262 物件
保有賃貸可能戸数	21,165 戸
賃貸可能面積	787,567.28 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)	1,695 億円	37.9 %
C (都心部)	1,496 億円	33.5 %
東京23区	3,192 億円	71.4 %
S (首都圏)	415 億円	9.3 %
R (政令指定都市等)	862 億円	19.3 %
その他地域	1,278 億円	28.6 %
ポートフォリオ合計	4,470 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

