

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 《レジディア北二条イースト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並びに方針に基づき、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を確保するポートフォリオの構築を図るため、下記資産の取得を決定しました。

取得予定資産の名称 ^(注1)	取得予定価格 ^(注2)	築年数 ^(注3)	NOI利回り ^(注4)	償却後利回り ^(注5)
レジディア北二条イーストⅢ (Centro 札幌・北2条)	420,000 千円	10.8 年	5.5%	4.2%

(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5,770千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都心部の物件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。

このような環境下、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向け賃貸マンションを確保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。

- ・札幌市営地下鉄東西線「バスセンター前」駅から徒歩約 5 分に位置するほか、JR 函館本線「札幌」駅も徒歩約 12 分の距離に位置することから、交通利便性が優れていること。
- ・札幌市内の中心部である「駅前通」・「大通」エリアに近く、周辺には金融機関、商店街や飲食店が多く、徒歩圏にデパートやスーパーマーケットもあることから生活利便性に恵まれており、都心部へ通勤する社会人単身者による賃貸需要が見込まれること。
- ・本物件は、本投資法人が所有するレジディア北二条イーストの東側隣地に所在していることから、将来において一体開発を行うことが可能であること。

2. 取得の概要

物件番号	R-76
取得予定資産	レジディア北二条イーストⅢ（信託受益権）
取得予定価格（鑑定比）	420,000 千円（100%）
鑑定評価額	420,000 千円
売主	非開示
契約締結予定日	2018 年 7 月 26 日
取得予定日	2018 年 8 月 1 日又は売主と別途合意する日 （但し、2018 年 8 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-76
物件名	レジディア北二条イーストⅢ
住居表示	北海道札幌市中央区北二条東二丁目1番地2、1番地3（住居表示未実施区域）
土地	
所有形態	所有権
面積	208.26 m ²
用途地域	商業地域
容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	
所有形態	所有権
延床面積	1,540.84 m ²
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建
用途	共同住宅
建築時期	2007 年 10 月
建築検査機関	札幌市建築主事
設計者	株式会社エヌ・エイ・ディー
構造設計者	有限会社グローバル構造設計
工事施工者	原田建設工業株式会社
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社（予定）
信託契約期間	2018 年 8 月 1 日から 2028 年 8 月末日まで
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 5 月 30 日
緊急修繕費	-
短期修繕費（1 年以内）	-
長期修繕費（12 年以内）	23,929 千円
建物再調達価格	337,000 千円
予想損失率（PML）	1.2%
賃貸借の状況	
時点	2018 年 6 月 30 日現在
テナント総数	1
賃貸可能戸数	40 戸
賃貸戸数	35 戸
賃貸可能面積	1,202.30 m ²
賃貸面積	1,052.29 m ²
面積稼働率	87.5%
月額賃料	2,144 千円
敷金等	1,988 千円
住戸タイプ	
シングル	20 戸
コンパクト	20 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	
	対象地の南側及び東側前面道路はいずれも都市計画道路であり、対象地が隣接する部分の幅はすでに完了しているものの、これらの道路が交差する対象地南東側角地に、底辺 5m の隅切り（約 6.25 m ² ）を整備することが計画決定されており、この部分が未整備となっています。事業化時期は未定ですが、将来的に、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。

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	大和不動産鑑定株式会社		鑑定評価額	420,000 千円
査定項目	査定値 (千円)	概要等		
収益価格	420,000	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いた DCF 法による収益価格がより説得力が高いと判断し、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	426,000			
潜在総収益	32,250			
賃貸料収入	31,571	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、共益費収入を計上した。		
その他収入	678	賃貸事例等に基づき、入替率、空室率を考慮して礼金収入を計上。町会費収入、電気料収入等は実績額を参考に計上。		
有効総収益	30,981			
空室等損失相当額	1,268	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、共益費収入及び駐車場収入に対する空室率を査定し、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計上しない。		
賃貸事業費用	7,748			
維持管理費	1,260	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	873	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	909	類似不動産の PM フィーの水準に基づき査定し計上。		
公租公課	2,438	固定資産評価証明書等に基づき、負担水準及び地価動向を考慮の上査定。		
損害保険料	79	類似不動産の損害保険料の水準を参考に、見積保険料を妥当と判断し計上。		
賃貸募集経費等	864	貸室・駐車場について、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	1,174	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、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	150	町会費、消耗品費等について、実績額に基づき査定した額を計上。		
賃貸事業損益(NOI)	23,232			
一時金の運用益	23	運用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%と査定して計上。		
資本的支出	1,518	ER に基づき、類似不動産の更新費の水準による検証を行い、計上。		
正味純利益	21,737			
還元利回り	5.1%	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、契約条件等のその他の条件に起因するスプレッドを加減するとともに、同一需給圏内における 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	418,000			
割引率	4.9%	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	5.3%	価格時点における対象不動産の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考慮の上、不確実性要素も総合的に勘案して査定。		
積算価格	407,000			
土地比率	42.4%			
建物比率	57.6%			
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	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

商号	東急リバブル株式会社
本店所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目9番5号
代表者	榎 真二
資本の額	13億9,630万円
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

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)

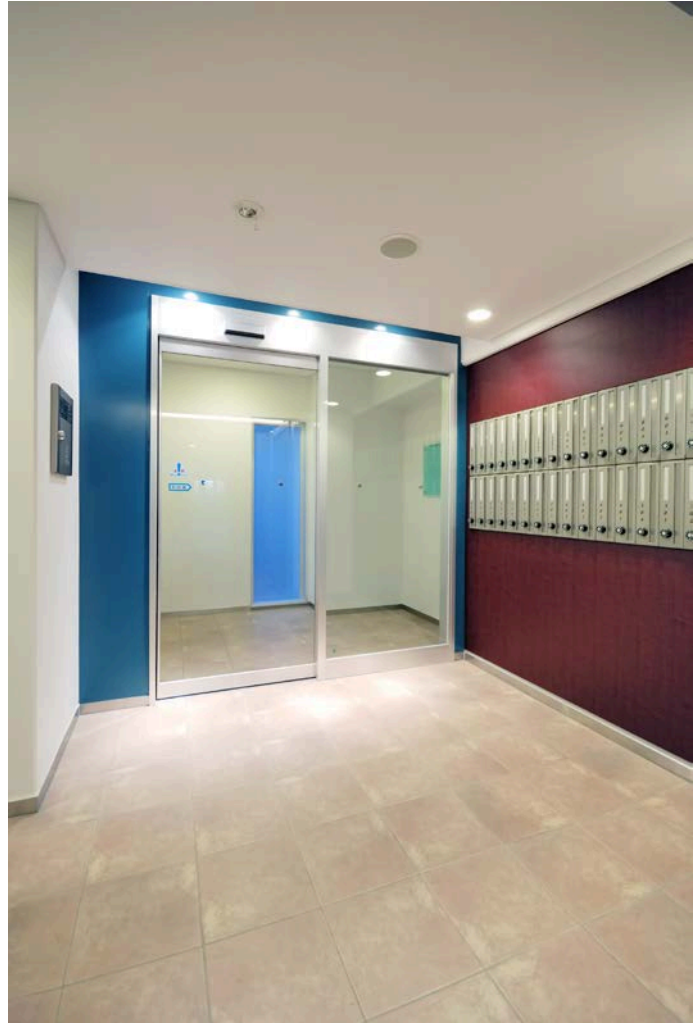
1. 本件物件取得後のポートフォリオの状況

資産規模（取得価格）	4,481 億円
保有物件数	264 物件
保有賃貸可能戸数	21,286 戸
賃貸可能面積	790,612.82 m ²

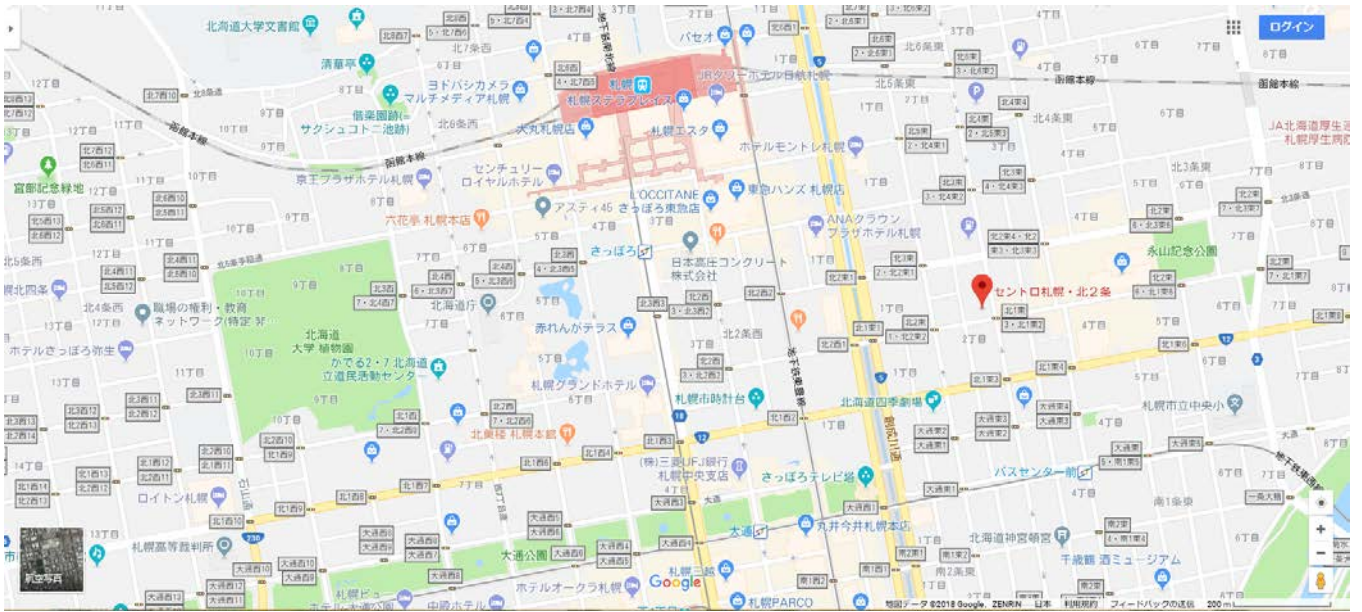
エリア別投資比率	取得価格	投資比率
P（都心主要7区）	1,695 億円	37.8 %
C（都心部）	1,496 億円	33.4 %
東京23区	3,192 億円	71.2 %
S（首都圏）	415 億円	9.3 %
R（政令指定都市等）	873 億円	19.5 %
その他地域	1,288 億円	28.8 %
ポートフォリオ合計	4,481 億円	100.0 %

* 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

