

2019年7月11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

高野 剛

(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 常務取締役 人総・IR 本部長

川上 博

(TEL：03-3518-0480)

### 資産の入替えに関するお知らせ

#### 取得《レジディア市ヶ谷Ⅱ、レジディア市谷砂土原》、譲渡《レジディア東銀座》

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、国内不動産の入替え（以下「本取組み」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. 本取組みについて

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、下記資産の入替えを決定しました。

区分	取得		譲渡
物件の名称	レジディア市ヶ谷Ⅱ	レジディア市谷砂土原	レジディア東銀座
所在地	東京都新宿区		東京都中央区
取得及び譲渡 予定資産	信託受益権		信託受益権
取得及び譲渡 予定価格 (注1)	1,915 百万円	4,085 百万円	5,740 百万円
鑑定評価額／調査価格 (注2)	2,120 百万円	4,880 百万円	5,740 百万円
NOI 利回り (注3)	4.7%	4.8%	4.3%
償却後利回り (注4)	4.2%	4.3%	3.7%
帳簿価格 (注5)	-		4,985 百万円
譲渡予定価格と簿価の差額	-		754 百万円
取得及び譲渡 予定先	非開示 (注6)		
契約締結 予定日	2019年7月11日		
取得及び譲渡 予定日	2019年9月26日又は売主と別途合意する日 (但し、2019年9月30日までとします。)		
決済方法／取得資金	引渡時全額支払／手元資金 (予定)		引渡時全額支払

譲渡予定資産に係る NOI 利回り及び償却後利回りは、譲渡予定価格を基に算出しております。なお、帳簿価格を基に算出した場合は、NOI 利回り 4.9%、償却後利回り 4.2%となります。

- (注1) 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2) 取得予定資産の鑑定評価額は2019年5月1日時点の、譲渡予定資産の調査価格は2019年1月31日時点の価格です。
- (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÷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。
- 譲渡予定資産に係るNOI利回り = (2018年7月期の実績NOI + 2019年1月期の実績NOI) ÷ 譲渡予定価格 × 100
- (注4) 取得予定資産に係る償却後利回りは、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-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、レジディア市ヶ谷Ⅱは年額9,904千円を、レジディア市谷砂土原は年額21,845千円見込んでいます。
- 譲渡予定資産に係る償却後利回り = (2018年7月期の実績NOI + 2019年1月期の実績NOI - 2018年7月期の実績減価償却費 - 2019年1月期の実績減価償却費) ÷ 譲渡予定価格 × 100
- (注5) 帳簿価格は2019年5月末時点の価格です。
- (注6) 資産の取得及び譲渡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、当該法人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。

本取組みは資産譲渡予定先と経済条件等を協議した結果、本取組みの物件入替えを行うことが、投資主価値の向上に資すると判断しました。

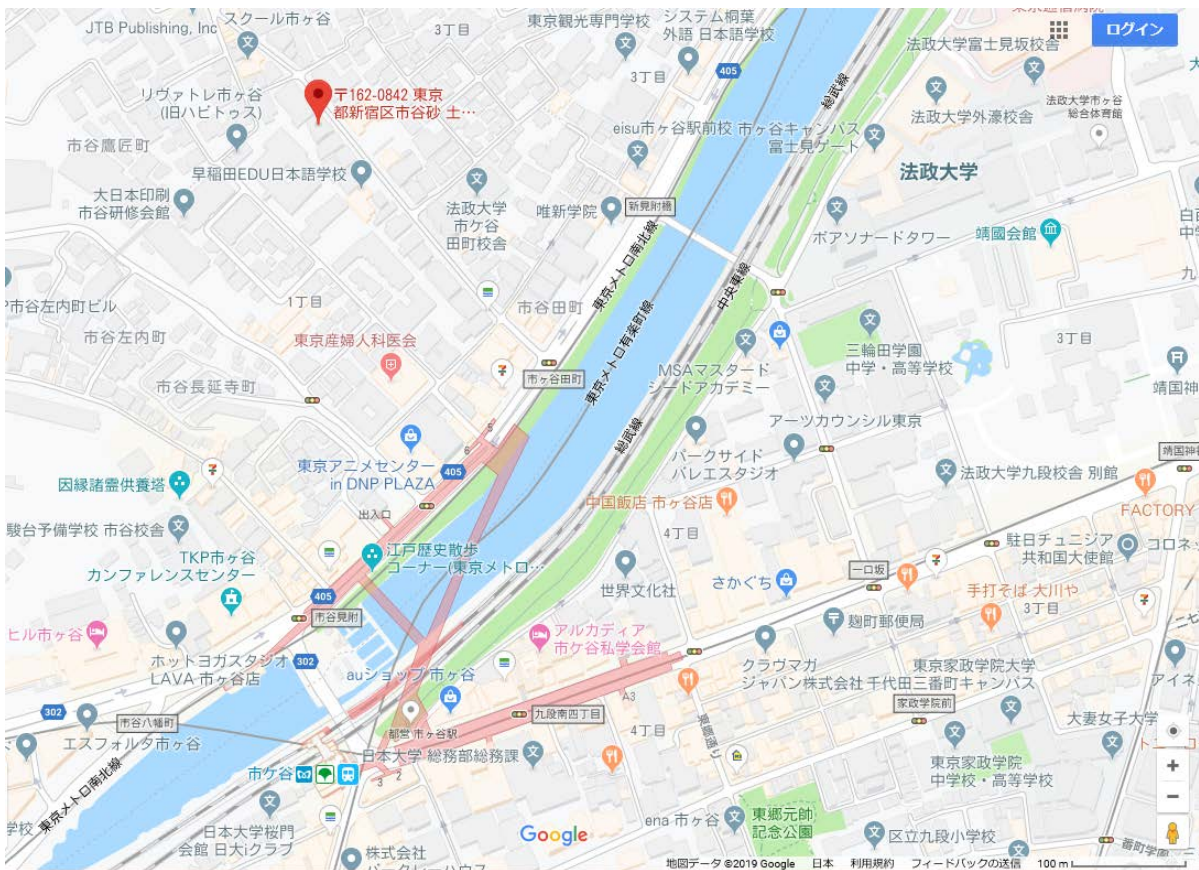
投資主価値の向上に資すると判断した理由は、以下の通りです。

- 1) 譲渡予定資産を含む地域において再開発準備組合が結成されており、将来再開発事業が実施される場合、当該再開発事業期間における影響により、譲渡予定資産の収益安定性が損なわれる可能性が高いこと。
- 2) 資産を入れ替えることで、引き続き安定した収益確保が可能となることに加え、入替え前と比較して投資法人の収益が良化すること。

なお、本取得物件の特性は以下のとおりです。

No	物件名	物件特性
(1)	レジディア市ヶ谷Ⅱ	本物件は、東京メトロ南北線・有楽町線等4つの路線が乗り入れている「市ヶ谷」駅から徒歩約4分に位置し、交通利便性が良好です。また、近隣地域には飲食店舗、スーパーマーケット等生活利便施設も整っており、都心に通勤する社会人単身者の賃貸需要が見込まれるマンションです。
(2)	レジディア市谷砂土原	本物件は、東京都交通局大江戸線「牛込神楽坂」駅から徒歩約6分に位置し、JR中央・総武線等4つの路線が乗り入れている「市ヶ谷」駅も徒歩圏内であり、交通利便性が良好です。また、本物件にはコンシェルジェが常駐し、エントランスには大理石を使用するなど、高級感のある造りとなっています。専有部についても備え付けの冷蔵庫や洗濯機等、高級賃貸マンションとして十分な設備が備わっております。

(1) P-111 レジディア市ヶ谷Ⅱ



(2) P-112 レジディア市谷砂土原



## 2. 取得予定資産の内容

No.	(1)	(2)
物件番号	P-111	P-112
物件名	レジディア市ヶ谷Ⅱ	レジディア市谷砂土原
住居表示	東京都新宿区市谷砂土原町二丁目5番地	東京都新宿区市谷砂土原町三丁目19番地
<b>土地</b>		
所有形態	所有権	所有権
面積	600.09 m <sup>2</sup>	1457.21 m <sup>2</sup>
用途地域	近隣商業地域, 第二種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域
容積率/建ぺい率	400%/80%, 300%/60%	300%/60%
<b>建物</b>		
所有形態	所有権	所有権
延床面積	2,358.12 m <sup>2</sup>	7,303.76 m <sup>2</sup>
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
用途	共同住宅	共同住宅
建築時期	2007年9月	2008年2月
建築検査機関	日本 ERI 株式会社	株式会社都市居住評価センター
設計者	大成建設株式会社一級建築士事務所	株式会社プランテックスタイル
構造設計者	大成建設株式会社一級建築士事務所	株式会社織本構造設計
工事施工者	東海興業株式会社	株式会社浅沼組東京本店
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社 (予定)	三井住友信託銀行株式会社 (予定)
信託契約期間	2029年9月末日 (予定)	2029年9月末日 (予定)
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)	三井不動産レジデンシャルリース株式会社 (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)	三井不動産レジデンシャルリース株式会社 (予定)
マスターリース種別	パス・スルー型	パス・スルー型
<b>建物状況調査報告書の概要</b>		
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	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	2019年4月18日	2019年4月18日
緊急修繕費	-	-
短期修繕費 (1年以内)	-	-
長期修繕費 (12年以内)	60,982 千円	154,683 千円
建物再調達価格	572,000 千円	1,667,000 千円
予想損失率 (PML)	3.8%	7.3%
<b>賃貸借の状況</b>		
時点	2019年6月30日現在	2019年6月30日現在
テナント総数	1	1
賃貸可能戸数	57戸	28戸
賃貸戸数	52戸	26戸
賃貸可能面積	2099.99 m <sup>2</sup>	4,957.62 m <sup>2</sup>
賃貸面積	1,916.36 m <sup>2</sup>	4,595.58 m <sup>2</sup>
面積稼働率	91.3%	92.7%
月額賃料	8,090 千円	22,595 千円
敷金等	14,915 千円	72,925 千円
<b>住戸タイプ</b>		
シングル	49戸	0戸
コンパクト	8戸	0戸
ファミリー	0戸	0戸
ラージ	0戸	28戸
ドミトリー	0戸	0戸
その他	0戸	0戸
<b>特記事項</b>		
	該当事項はありません。	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。 ([https://www.adr-reit.com/src/financial/notice\\_aquisition\\_j.pdf](https://www.adr-reit.com/src/financial/notice_aquisition_j.pdf))

### 3. 鑑定評価書の内容

#### (1) P-111 レジディア市ヶ谷Ⅱ

価格時点：2019年5月1日

鑑定会社	一般財団法人 日本不動産研究所	鑑定評価額	2,120,000,000 円
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	2,120,000	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	2,160,000		
潜在総収益	117,117		
賃貸料収入	108,925	現行賃料及び新規賃貸した場合の想定賃料をもとに、中長期的安定的に収受可能な賃料等を査定。	
その他収入	8,192	個別の入居者より収受する月数と入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間を査定のうえ、これに基づく礼金・更新料収入、及びアンテナ収入を計上。	
有効総収益	110,733		
空室等損失相当額	6,384	類似不動産の稼働状況等をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定。	
貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、計上は不要と判断。	
賃貸事業費用	21,110		
維持管理費	3,426	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。	
水道光熱費	1,550	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上。	
管理委託費	3,082	予定契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。	
公租公課	5,293	固都税は平成 31 年度の課税標準額等、償却資産税は提示の資料に基づき計上。	
損害保険料	128	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。	
賃貸募集経費等	4,553	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新手数料については更新契約等の締結に際し委託業者へ支払う報酬料を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。	
修繕費	2,668	通常発生する 1 室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。	
その他経費	410	インターネット使用料を計上。	
賃貸事業損益(NOI)	89,623		
一時金の運用益	162	運用及び調達双方の金利水準を 1% として査定。	
資本的支出	3,557	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。	
正味純利益	86,228		
還元利回り	4.0%	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、類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。	
DCF 価格	2,080,000		
割引率	3.8%	類似不動産の投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。	
最終還元利回り	4.2%	投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。	
積算価格	1,930,000		
土地比率	80.9%		
建物比率	19.1%		
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。			

## (2) P-112 レジディア市谷砂土原

価格時点：2019年5月1日

鑑定会社	一般財団法人 日本不動産研究所	鑑定評価額	4,880,000,000 円
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	4,880,000	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	4,950,000		
潜在総収益	289,597		
賃貸料収入	289,067	現行賃料及び新規賃貸した場合の想定賃料をもとに、中長期的安定的に収受可能な賃料等を査定。	
その他収入	530	トランクルーム収入等を計上。	
有効総収益	258,504		
空室等損失相当額	31,093	類似不動産の稼働状況等をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定。	
貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、計上は不要と判断。	
賃貸事業費用	62,161		
維持管理費	16,500	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。	
水道光熱費	4,400	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上。	
管理委託費	6,449	予定契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。	
公租公課	13,372	固都税は平成 31 年度の課税標準額等、償却資産税は提示の資料に基づき計上。	
損害保険料	371	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。	
賃貸募集経費等	7,004	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新手数料については更新契約等の締結に際し委託業者へ支払う報酬料を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。	
修繕費	11,365	通常発生する 1 室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。	
その他経費	2,700	インターネット使用料等を計上。	
賃貸事業損益(NOI)	196,343		
一時金の運用益	645	運用及び調達双方の金利水準を 1% として査定。	
資本的支出	9,023	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。	
正味純利益	187,965		
還元利回り	3.8%	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、類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。	
DCF 価格	4,810,000		
割引率	3.6%	類似不動産の投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定。	
最終還元利回り	4.0%	投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。	
積算価格	4,870,000		
土地比率	80.2%		
建物比率	19.8%		
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。			

#### 4. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

取得予定資産に係る信託受益権売買契約（以下「本契約 1」といいます。）及び譲渡予定資産に係る受益権譲渡契約（以下「本契約 2」といい、「本契約 1」と総称して「本契約」といいます。）については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等<sup>(注7)</sup>に該当する可能性があります。

本契約においては、本投資法人又は相手方に本契約の条項につき違反があった時は、違約された者は本契約を解除し、違約金として契約解除された当該受益権の売買代金の 20%相当額を請求する事ができるものとされています。

ただし、本契約 1 については、本投資法人が取得予定資産の取得に必要な資金調達となされたことを停止条件とする特約が付されています。そのため、本投資法人が取得資金を調達することができない場合、本契約 1 は売主に通知することにより解除できるものとされており、本投資法人に帰責事由がある場合を除き、本投資法人は本契約 1 の解除について売主に対し違約金支払いの義務を負いません。

(注7) 先日付での売買契約であって、契約締結から 1 月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

#### 5. 取得及び譲渡先の概要

取得及び譲渡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。

#### 6. 媒介の概要

商号	伊藤忠都市開発株式会社
本店所在地	東京都港区赤坂二丁目 9 番 11 号
代表者	代表取締役社長 松 典男
資本金	10,225 百万円
手数料	180,060 千円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）
本投資法人又は本資産運用会社との関係	伊藤忠都市開発株式会社は、本資産運用会社の株主であり、投資信託及び投資法人に関する法律に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。

#### 7. 取得及び譲渡予定資産にかかる本資産運用会社の利害関係について

- (1) 上記 6.媒介の概要に記載の利害関係者との取引に際しては、資産運用会社の内部規程「利害関係者との取引規程」に定める規定に従い、所要の手続きを経ています。
- (2) 本投資法人は、上記取得予定資産のうち、レジディア市ヶ谷Ⅱについては、マスターリース兼プロパティ・マネジメント業務を本資産運用会社の利害関係者である伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社に委託する予定です。そのため、同社との建物賃貸借兼管理運営業務委託契約等の締結に関して、内部規程に従い所要の手続きを経る予定です。



## 8. 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います。

### 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"> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> </ol>
本投資法人及び資産運用会社との関係	特になし

## 9. 本譲渡の概要

### 譲渡予定資産の概要

物件番号	C-10
物件名	レジディア東銀座
住居表示	東京都中央区築地一丁目12-5
当初取得日	2007年4月12日

土地	
所有形態	所有権
面積	762.08 m <sup>2</sup>
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	6,607.86 m <sup>2</sup>
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付15階建
用途	共同住宅
建築時期	2006年9月

信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
信託期間	2027年2月28日

テナントの状況	
時点	2019年6月30日
テナント総数	1
賃貸可能戸数	169戸
賃貸戸数	158戸
賃貸可能面積	4,871.02 m <sup>2</sup>
賃貸面積	4,531.37 m <sup>2</sup>
面積稼働率	93.0%
月額賃料	22,408千円
敷金等	16,676千円

住戸タイプ	
シングル	99戸
コンパクト	67戸
ファミリー	3戸
ラージ	-
ドミトリー	-
その他	-

特記事項	特にありません
------	---------

10. 調査報告書の内容

C-10 レジディア東銀座

価格時点：2019年1月31日時点

鑑定会社	一般財団法人 日本不動産研究所	調査価格等	5,740,000,000
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	5,740,000	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	5,830,000	
	潜在総収益	315,236	
	賃貸料収入	297,090	現行賃料及び新規賃貸した場合の想定賃料をもとに、中長期的安定的に収受可能な賃料等を査定。
	その他収入	18,146	個別の入居者より収受する月数と入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間を査定のうえ、これに基づく礼金・更新料収入を計上。
	有効総収益	298,281	
	空室等損失相当額	16,955	類似不動産の稼働状況等をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定。
	貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、計上は不要と判断。
	賃貸事業費用	55,389	
	維持管理費	5,257	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個性性を考慮して計上。
	水道光熱費	4,300	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個性性等を考慮して計上。
	管理委託費	7,026	契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個性性等を考慮して計上。
	公租公課	12,415	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、税額を計上した。
	損害保険料	352	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
	賃貸募集経費等	15,209	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新手数料については更新契約等の締結に際し委託業者へ支払う報酬料を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。
	修繕費	9,680	通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
	その他経費	1,150	町内会費、スポーツクラブ施設利用料を計上。
	賃貸事業損益 (NOI)	242,892	
	一時金の運用益	166	運用及び調達双方の金利水準を1%として査定。
	資本的支出	9,692	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定。
	正味純利益	233,366	
	還元利回り	4.0%	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、類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定。
	DCF 価格	5,650,000	
	割引率	3.8%	類似不動産の投資利回りを参考に、対象不動産の個性性等を総合的に勘案のうえ査定。
	最終還元利回り	4.2%	投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
その他、鑑定評価機関が調査価格の評価に当たって留意した事項			
特にありません。			

## 11. 今後の見通し

本取組みが、2019年3月12日付2019年1月期決算短信で公表しました「2019年7月期（2019年2月1日～2019年7月31日）及び2020年1月期（2019年8月1日～2020年1月31日）の運用状況の予想」に与える影響については、2019年7月11日付「2020年1月期（第19期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

### 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260物件超の賃貸住宅を保有し、資産規模は4,000億円を超えています。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>