

2022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 樋口 達  
(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 取締役 第一資産事業本部長 工藤 勲  
(TEL：03-3518-0480)

### 資産の取得に関するお知らせ《レジディア世田谷若林》

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、国内不動産の取得（以下「本取得」といいます。）を下記のとおり決定しましたので、お知らせします。

#### 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、着実な資産規模の拡大と、ポートフォリオの分散と充実を図るため、下記資産の取得を決定しました。

取得予定資産の名称 <sup>(注1)</sup> (資産の種類)	レジディア世田谷若林 (信託受益権)
取得予定価格 <sup>(注2)</sup> (鑑定比)	1,100百万円 (85.3%)
鑑定評価額 <sup>(注3)</sup>	1,290百万円
NOI利回り <sup>(注4)</sup>	5.0%
償却後利回り <sup>(注5)</sup>	4.0%
築年数 <sup>(注6)</sup>	24.1年
売主	非開示
契約締結予定日	2022年3月29日
取得予定日	2022年3月30日又は売主と別途合意する日
取得資金(決済方法)	手元資金(引渡時一括支払)
担保設定の有無	なし

- (注1) 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譲渡契約書に記載された譲渡金額（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) 取得予定資産の鑑定評価額は2022年2月1日時点の価格です。
- (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。尚、鑑定評価における年間NOIは、専有部のリノベーション工事を実施する前提の数値になります。
- (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11,155千円を見込んでいます。
- (注6) 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。

不動産売買市場において、好立地且つ高品質な賃貸住宅の新規供給が限定的であり、安定的な賃貸需要が見込める大都市圏都心部の物件の売買価格は引き続き高値圏で推移していることから、厳しい取得環境が継続しています。

そのような環境下において、本投資法人は、東京都世田谷区に所在する賃貸住宅を鑑定価格比 85.3%、NOI 利回り 5.0%で取得することを決定いたしました。

尚、本投資法人は本取得に際し、以下の特性を評価しました。

- ・東急世田谷線「若林」駅徒歩 4 分、東急田園都市線「三軒茶屋」駅徒歩 15 分、また、「三軒茶屋」駅から主要ターミナルである「渋谷」駅まで 4 分<sup>(注7)</sup>と交通利便性に優れており、都心中心部に勤務する単身者や DINKS 等の需要が見込めること。
- ・「三軒茶屋」駅周辺には生活利便施設や娯楽施設が多く、繁華性が高いこと。
- ・取得後に専有部内のリノベーション工事を実施することにより、更なる資産価値の向上が見込めること。

(注7) 急行利用時の乗車時間です。

2. 取得予定資産の所在地（東京都世田谷区若林三丁目7番13）





3. 取得予定資産の写真



#### 4. 取得予定資産の内容

物件番号	T-181	
物件名	レジディア世田谷若林	
住居表示	東京都世田谷区若林三丁目7番13	
土地		
所有形態	所有権	
面積	938.58 m <sup>2</sup>	
用途地域	第一種中高層住居専用地域	
容積率/建ぺい率	200%/60%	
建物		
所有形態	所有権	
延床面積	1,535.75 m <sup>2</sup>	
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建	
用途	共同住宅	
建築時期	1998年3月16日	
建築検査機関	世田谷区	
設計者	トータルハウジング株式会社	
構造設計者	有限会社シー・アンド・シー事務所	
工事施工者	株木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	2022年3月30日から2032年3月末日まで（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）	
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	東京海上ディーアール株式会社	
調査年月日	2022年2月7日	
緊急修繕費	-	
短期修繕費（1年以内）	-	
長期修繕費（12年以内）	46,053千円	
建物再調達価格	367,000千円	
予想損失率（PML）	9.7%	
賃貸借の状況		
時点	2022年2月28日現在	
テナント総数	1	
賃貸可能戸数	42戸	
賃貸戸数	40戸	
賃貸可能面積	1,239.26 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	1,165.46 m <sup>2</sup>	
面積稼働率	94.0%	
月額賃料	4,195千円	
敷金等	4,262千円	
住戸タイプ		
シングル	18戸	
コンパクト	24戸	
ファミリー	0戸	
ラーズ	0戸	
ドミトリー	0戸	
その他	0戸	
特記事項		
	特になし	

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/financial/bukken/>

5. 鑑定評価書の内容

レジディア世田谷若林

価格時点：2022年2月1日時点

鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	1,290,000 千円
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	1,290,000	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対象不動産の収益価格を試算。	
直接還元法による価格	1,310,000		
潜在総収益	70,511		
賃貸料収入	67,213	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等及び対象不動産をリノベーション工事後に新規に賃貸した場合における賃料水準等を基に、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上、計上。	
その他収入	3,298	入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間を査定の上、礼金・更新料収入等を計上。	
有効総収益	67,339		
空室等損失相当額	3,172	類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る稼働状況や今後の動向を基に、中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。	
貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、計上不要と判断。	
賃貸事業費用	12,197		
維持管理費	2,636	過年度実績額及び類似不動産の水準を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。	
水道光熱費	550	過年度実績額を参考に、類似不動産の水準、対象不動産の個別性等を考慮して計上。	
管理委託費	1,925	予定契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産の報酬率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。	
公租公課	2,608	公租公課関係資料等に基づき計上。	
損害保険料	88	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	2,770	契約条件や類似不動産の賃貸条件等を参考に、新規入居者募集等に必要となる事務手数料及び広告宣伝費等、年平均入替率と稼働率等を考慮した更新手数料を計上。	
修繕費	1,620	通常発生する原状回復費の水準及び賃貸人の負担割合等を基に原状回復費を計上したほか、過年度実績額、類似不動産の水準及び ER における修繕更新費の年平均額等を考慮して修繕費を計上。	
その他経費	0		
賃貸事業損益(NOI)	55,142		
一時金の運用益	51	中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に 1.0%の想定運用利回りを乗じて査定。	
資本的支出	2,687	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及び ER における修繕更新費の年平均額等を勘案の上、査定。	
正味純利益	52,506		
還元利回り	4.0%	各地区の基準となる利回りに、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、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上、査定。	
DCF 価格	1,260,000		
割引率	3.4%	類似不動産の取引における投資利回り等を参考に、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	3.7%	建物の経年劣化等により資本的支出が増大する可能性や、不動産市場動向の不確実性及び築年数の経過が流動性に与える影響等について考慮の上、査定。	
積算価格	1,330,000		
土地比率	95.0%		
建物比率	5.0%		
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			
特になし			



## 6. 取得先の概要

取得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。

## 7. 取得先の状況

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。

## 8. 取得予定資産にかかる本資産運用会社の利害関係について

本投資法人は、上記取得予定資産については、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を経る予定です。

## 9. 耐震性等に関する事項

取得予定資産については、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。

### 調査会社の概要

商号	東京海上ディーアール株式会社
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

## 10. 媒介の概要

商号	中央日土地ソリューションズ株式会社
本店所在地	東京都千代田区霞が関一丁目 4-1
代表者	代表取締役社長 木佐貫 浩
資本金	4 億 5,000 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 本資産運用会社との関係	特になし

## 11. 今後の見通し

本取得が、2022年3月17日付2022年1月期決算短信で公表しました「2022年7月期（第24期：2022年2月1日～2022年7月31日）及び2023年1月期（第25期：2022年8月1日～2023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。

以 上

### 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270物件超の賃貸住宅を保有し、資産規模は4,600億円を超えています。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>