

2019年9月10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)

資産の取得に関するお知らせ《レジディア西小山他5物件》

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、全国及び全住戸タイプへの分散投資と安定的収益の確保を実現するポートフォリオの構築を図るため、下記6物件（以下「取得予定資産」といいます。）の取得を決定しました。

No.	物件番号	取得予定資産の名称	取得予定価格 ^(注1)	築年数 ^(注2)	NOI利回り ^(注3)	償却後利回り ^(注4)
(1)	P-113	レジディア西小山	1,671 百万円	1.6 年	4.7%	4.1%
(2)	P-114	レジディア南品川Ⅱ	2,120 百万円	3.9 年	4.7%	4.1%
(3)	P-115	レジディア神楽坂Ⅱ	1,110 百万円	3.1 年	4.6%	4.2%
(4)	C-90	レジディア池上Ⅱ	1,074 百万円	3.0 年	4.8%	4.1%
(5)	C-91	レジディア笹塚Ⅲ	1,361 百万円	0.6 年	4.6%	4.0%
(6)	R-79	レジディア仙台上杉	1,409 百万円	0.5 年	5.3%	4.1%
合計/平均 ^(注5)			8,745 百万円	2.2 年	4.8%	4.1%

- (注1) 取得予定価格は、取得予定資産の不動産売買契約書及び信託受益権譲渡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) 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。
- (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-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、レジディア西小山は年額9,668千円、レジディア南品川Ⅱは年額14,031千円、レジディア神楽坂Ⅱは年額5,137千円、レジディア池上Ⅱは年額6,913千円、レジディア笹塚Ⅲは年額8,243千円、レジディア仙台上杉は年額16,203千円を見込んでいます。
- (注5) 築年数、NOI利回り、償却後利回りの平均は、取得予定価格で加重平均した数値を、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、好立地か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、本資産運用会社のスポンサーである伊藤忠商事株式会社が開発した東京23区及び仙台市の中心部に所在する築浅物件を、また、第三者から東京23区に所在する築浅物件を取得することで合意しました。取得予定資産6物件の平均築年数は2.2年であり、2019年7月期末現在のポートフォリオ全体の平均築年数13.2年^(注6)を大きく下回ることに加え、平均償却後利回りは4.1%を確保できること、取得予定価格は鑑定評価額に対し85.8%の水準であることから、投資主価値の向上に資する物件取得であると考えています。

- (注6) ポートフォリオ全体における平均築年数は、取得価格で加重平均した築年数を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

なお、本投資法人は本取得に際し、各物件の特性を以下の通り評価しました。

No.	物件名称	物件特性
(1)	レジディア西小山	東急目黒線「西小山」駅から徒歩約5分に位置し、同駅からターミナル駅である「品川」駅まで約18分と比較的良好なアクセスであることに加え、商店街にも近いことから各種生活利便施設が徒歩圏内に揃っており、ファミリー層だけでなく単身者層にとっても利便性が高いこと。
(2)	レジディア南品川Ⅱ	特急・急行の停車駅である京浜急行本線「青物横丁」駅から徒歩約7分に位置し、同駅からターミナル駅である「品川」駅まで直通約4分と良好なアクセスであり、1階にはコンビニエンスストアが出店していることに加え、周辺に日用品店舗等の各種施設があることから、単身者層・DINKS層にとって生活利便性が高いこと。
(3)	レジディア神楽坂Ⅱ	JR中央総武線、東京メトロ東西線他「飯田橋」駅から徒歩約9分に位置し、同駅から「東京」駅まで約8分、「大手町」駅まで直通約6分と交通利便性に優れ、1階にはコンビニエンスストアが出店していることに加え、周辺には神楽坂の商店街や病院等の生活利便施設も揃っていることから、東京都心部に通勤する単身者層・DINKS層にとって生活利便性が高いこと。

No.	物件名称	物件特性
(4)	レジディア池上Ⅱ	東急池上線「池上」駅から徒歩約 8 分に位置し、同駅からターミナル駅である「品川」駅まで約 20 分と比較的良好なアクセスで、1 階にはコンビニエンスストアが出店していることに加え、周辺には商店街や病院等の生活利便施設も揃っていることから、単身者層・DINKS 層にとって生活利便性が高いこと。
(5)	レジディア笹塚Ⅲ	京王線「代田橋」駅から徒歩約 5 分に位置し、同駅からターミナル駅である「新宿」駅まで直通約 8 分と交通利便性に優れ、1 階にはコンビニエンスストアが出店していることに加え、周辺には日用品店舗等の各種生活利便施設も揃っていることから、主に新宿エリアに通勤する単身者層・DINKS 層にとって生活利便性が高いこと。
(6)	レジディア仙台上杉	仙台市営地下鉄南北線「勾当台公園」駅から徒歩約 8 分に位置し、同駅から「仙台」駅まで直通約 3 分と接近性に優れ、1 階にはミニスーパーマーケットが出店していることに加え、商業・ビジネスエリアも徒歩圏内であることから、主に仙台市中心部への交通利便性を重視する単身者層にとって生活利便性が高いこと。

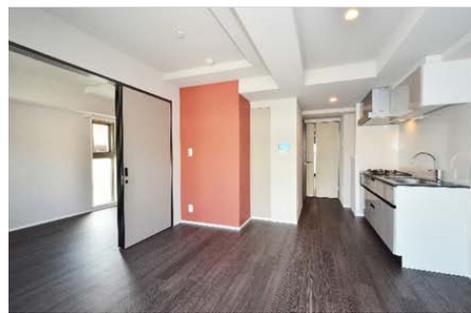
(1) P-113 レジディア西小山



(2) P-114 レジディア南品川Ⅱ



(3) P-115 レジディア神楽坂Ⅱ



(4) C-90 レジディア池上II



(5) C-91 レジディア笹塚Ⅲ



(6) R-79 レジディア仙台上杉



2. 取得の概要

物件番号	P-114	P-115	C-91	R-79
取得予定資産の名称	レジディア南品川Ⅱ	レジディア神楽坂Ⅱ	レジディア笹塚Ⅲ	レジディア仙台上杉
資産の種類	不動産	不動産	不動産	不動産
取得予定価格 (鑑定評価額対比)	2,120 百万円 (85.1%)	1,110 百万円 (81.6%)	1,361 百万円 (86.1%)	1,409 百万円 (92.7%)
鑑定評価額 ^(注7)	2,490 百万円	1,360 百万円	1,580 百万円	1,520 百万円
売主	伊藤忠商事株式会社			
契約締結予定日	2019年9月10日			
取得予定日	2020年3月23日又は売主と別途合意する日 (ただし、2020年4月22日までを目処とします。)			
取得資金	新投資口発行による調達資金(予定)			
決済方法	引渡時全額支払			
担保設定の有無	なし			

物件番号	P-113	C-90
取得予定資産の名称	レジディア西小山	レジディア池上Ⅱ
資産の種類	信託受益権	信託受益権
取得予定価格 (鑑定評価額対比)	1,671 百万円 (83.6%)	1,074 百万円 (86.6%)
鑑定評価額 ^(注7)	2,000 百万円	1,240 百万円
売主	非開示	
契約締結予定日	2019年9月10日	
取得予定日	2019年11月1日	
取得資金	新投資口発行による調達資金(予定)	
決済方法	引渡時全額支払	
担保設定の有無	なし	

(注7) 取得予定資産の鑑定評価額は2019年7月1日時点の価格です。

3. 取得予定資産の内容

No.	(1)	(2)
物件番号	P-113	P-114
物件名	レジディア西小山	レジディア南品川Ⅱ
住居表示	東京都目黒区原町一丁目22番3号	東京都品川区南品川二丁目15番10号

土地		
所有形態	所有権(ただし、私道部分(地番1217番1)については、5分の3の共有持分)	所有権
面積	1,013.48㎡(ただし、私道部分の共有持分に相当する面積を含みません。)(※1)	743.91㎡(※2)
用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域	準工業地域
容積率/建ぺい率	300%/80%、200%/60%	300%/60%

建物		
所有形態	所有権	所有権
延床面積	2,514.87㎡	2,549.22㎡
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
用途	共同住宅	共同住宅・店舗
建築時期	2018年1月	2015年10月
建築検査機関	株式会社都市居住評価センター	日本ERI株式会社
設計者	株式会社合田工務店一級建築士事務所	株式会社合田工務店一級建築士事務所
構造設計者	株式会社クロスファクトリー一級建築士事務所	株式会社クロスファクトリー一級建築士事務所
工事施工者	株式会社合田工務店	株式会社合田工務店

信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	-
信託契約期間	2028年4月20日迄	-
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	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
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	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
マスターリース種別	パス・スルー型	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	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6月27日	2019年6月27日
緊急修繕費	-	-
短期修繕費(1年以内)	-	-
長期修繕費(12年以内)	20,810千円	26,322千円
建物再調達価格	542百万円	557百万円

予想損失率(PML)	6.4%	9.4%
------------	------	------

賃貸借の状況		
時点	2019年7月31日現在	2019年7月31日現在
テナント総数	1	1
賃貸可能戸数	56戸	83戸
賃貸戸数	56戸	82戸
賃貸可能面積	1,875.51㎡	2,127.59㎡
賃貸面積	1,875.51㎡	2,107.30㎡
面積稼働率	100.0%	99.0%
月額賃料	7,921千円	9,806千円
敷金等	7,349千円	17,084千円

住戸タイプ		
シングル	35戸	72戸
コンパクト	8戸	10戸
ファミリー	13戸	0戸
ラージ	0戸	0戸
ドミトリー	0戸	0戸
その他	0戸	1戸

特記事項		
	該当事項はありません。	該当事項はありません。

(※1) 私道負担部分(約17.39㎡)を含みます。

(※2) セットバック部分(約14.31㎡)及び歩道状空地(約42.68㎡)を含みます。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

No.	(3)	(4)
物件番号	P-115	C-90
物件名	レジディア神楽坂Ⅱ	レジディア池上Ⅱ
住居表示	東京都新宿区新小川町 8 番 9 号	東京都大田区池上五丁目 4 番 2 号

土地		
所有形態	所有権（ただし、私道部分（地番 227 番 1）については、12 分の 1 の共有持分）	所有権
面積	396.69 ㎡（ただし、私道部分の共有持分に相当する面積を含みません。）	436.36 ㎡
用途地域	準工業地域	近隣商業地域、第一種住居地域
容積率/建ぺい率	300%/60%	300%/80%、200%/60%

建物		
所有形態	所有権	所有権
延床面積	1,091.12 ㎡	1,534.90 ㎡
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建	鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建
用途	共同住宅・店舗	共同住宅・店舗
建築時期	2016 年 8 月	2016 年 9 月
建築検査機関	株式会社都市居住評価センター	日本 ERI 株式会社
設計者	株式会社フリースー級建築士事務所	松尾建設株式会社一級建築士事務所
構造設計者	株式会社アトラス設計一級建築士事務所	有限会社 S&F プランニング一級建築士事務所
工事施工者	風越建設株式会社	松尾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
信託契約期間	-	2028 年 4 月 20 日迄
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	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
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	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
マスターリース種別	パス・スルー型	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	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 6 月 24 日	2019 年 6 月 27 日
緊急修繕費	-	-
短期修繕費（1 年以内）	-	-
長期修繕費（12 年以内）	7,284 千円	13,739 千円
建物再調達価格	234 百万円	345 百万円

予想損失率（PML）	4.3%	5.4%
------------	------	------

賃貸借の状況		
時点	2019 年 7 月 31 日現在	2019 年 7 月 31 日現在
テナント総数	1	1
賃貸可能戸数	23 戸	42 戸
賃貸戸数	20 戸	42 戸
賃貸可能面積	898.65 ㎡	1,253.96 ㎡
賃貸面積	777.72 ㎡	1,253.96 ㎡
面積稼働率	86.5%	100.0%
月額賃料	4,467 千円	5,304 千円
敷金等	21,159 千円	15,659 千円

住戸タイプ		
シングル	8 戸	34 戸
コンパクト	13 戸	7 戸
ファミリー	1 戸	0 戸
ラージ	0 戸	0 戸
ドミトリー	0 戸	0 戸
その他	1 戸	1 戸

特記事項		
	該当事項はありません。	該当事項はありません。



No.	(5)	(6)
物件番号	C-91	R-79
物件名	レジディア笹塚Ⅲ	レジディア仙台上杉
住居表示	東京都杉並区方南一丁目1番6号	宮城県仙台市青葉区上杉三丁目3番28号

土地		
所有形態	所有権	所有権
面積	280.59 m ²	638.13 m ²
用途地域	商業地域	商業地域
容積率/建ぺい率	500%/80%	400%/80%

建物		
所有形態	所有権	所有権
延床面積	1,670.21 m ²	2,597.53 m ²
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 13 階建	鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建
用途	共同住宅・店舗	共同住宅・店舗
建築時期	2019年2月	2019年3月
建築検査機関	株式会社J建築検査センター	日本 ERI 株式会社
設計者	株式会社合田工務店一級建築士事務所	エムズ企画設計株式会社
構造設計者	株式会社クロスファクトリー一級建築士事務所	株式会社弾構造設計事務所
工事施工者	株式会社合田工務店	佐藤工業株式会社東北支店

信託受託者	-	-
信託契約期間	-	-
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	株式会社長谷工ライブネット
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	株式会社長谷工ライブネット
マスターリース種別	パス・スルー型	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	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6月24日	2019年7月1日
緊急修繕費	-	-
短期修繕費（1年以内）	-	-
長期修繕費（12年以内）	11,672千円	24,985千円
建物再調達価格	383百万円	610百万円

予想損失率（PML）	4.3%	2.4%
------------	------	------

賃貸借の状況		
時点	2019年7月31日現在	2019年7月31日現在
テナント総数	1	1
賃貸可能戸数	44戸	92戸
賃貸戸数	36戸	47戸
賃貸可能面積	1,362.31 m ²	2,427.32 m ²
賃貸面積	1,144.20 m ²	1,318.44 m ²
面積稼働率	84.0%	54.3%（※）
月額賃料	5,795千円	4,328千円
敷金等	12,360千円	5,579千円

住戸タイプ		
シングル	35戸	91戸
コンパクト	8戸	0戸
ファミリー	0戸	0戸
ラージ	0戸	0戸
ドミトリー	0戸	0戸
その他	1戸	1戸

特記事項		
	該当事項はありません。	該当事項はありません。

（※）2019年7月31日現在における稼働率が低位である理由は、賃貸募集の繁忙期を過ぎた2019年3月15日に建物が竣工した為です。

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。（https://www.adr-reit.com/src/financial/notice_aquisition_j.pdf）

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

4. 鑑定評価書の内容

(1) P-113 レジディア西小山

価格時点：2019年7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	2,000,000 千円
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	2,000,000	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	2,030,000		
潜在総収益	100,596		
賃貸料収入	97,788	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	2,808	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、更新料収入等を計上。	
有効総収益	96,052		
空室等損失相当額	4,544	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	-	賃借人の状況等を勘案し、計上不要と判断。	
賃貸事業費用	17,665		
維持管理費	2,100	予定金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	700	類似不動産の水準を参考に、対象不動産の個別性等を考慮して計上。	
管理委託費	1,867	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率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。	
公租公課	6,782	公租公課関係資料等に基づき計上。	
損害保険料	125	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	3,806	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広告宣伝費等及び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	1,317	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、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	968	インターネット料を計上。	
賃貸事業損益(NOI)	78,387		
一時金の運用益	71	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	1,214	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	77,244		
還元利回り	3.8%	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	1,970,000		
割引率	3.6%	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	4.0%	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	2,130,000		
土地比率	73.8%		
建物比率	26.2%		
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。			

鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	2,490,000 千円
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	2,490,000	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	2,530,000		
潜在総収益	123,779		
賃貸料収入	118,914	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	4,865	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	119,003		
空室等損失相当額	4,776	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	-	賃借人の状況等を勘案し、計上不要と判断。	
賃貸事業費用	18,966		
維持管理費	4,020	予定金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	750	類似不動産の水準を参考に、対象不動産の個別性等を考慮して計上。	
管理委託費	2,118	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	5,981	公租公課関係資料等に基づき計上。	
損害保険料	115	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	4,343	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広告宣伝費等及び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	1,533	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、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	106	町内会費等を計上。	
賃貸事業損益(NOI)	100,037		
一時金の運用益	166	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	1,536	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	98,667		
還元利回り	3.9%	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	2,440,000		
割引率	3.7%	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	4.1%	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	2,300,000		
土地比率	72.9%		
建物比率	27.1%		
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。			

鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	1,360,000 千円
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	1,360,000	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	1,380,000		
潜在総収益	62,116		
賃貸料収入	60,292	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	1,824	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	59,456		
空室等損失相当額	2,660	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	-	賃借人の状況等を勘案し、計上不要と判断。	
賃貸事業費用	8,029		
維持管理費	1,842	予定金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	320	類似不動産の水準を参考に、対象不動産の個別性等を考慮して計上。	
管理委託費	939	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	2,693	公租公課関係資料等に基づき計上。	
損害保険料	49	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	1,650	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広告宣伝費等及び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	500	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、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	36	町内会費を計上。	
賃貸事業損益(NOI)	51,427		
一時金の運用益	208	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	425	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	51,210		
還元利回り	3.7%	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	1,330,000		
割引率	3.5%	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	3.9%	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	1,290,000		
土地比率	80.3%		
建物比率	19.7%		
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。			

鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	1,240,000 千円
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	1,240,000	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	1,260,000		
潜在総収益	65,475		
賃貸料収入	63,648	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	1,827	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	63,000		
空室等損失相当額	2,475	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	-	賃借人の状況等を勘案し、計上不要と判断。	
賃貸事業費用	11,918		
維持管理費	2,966	予定金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	700	類似不動産の水準を参考に、対象不動産の個別性等を考慮して計上。	
管理委託費	1,085	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	4,207	公租公課関係資料等に基づき計上。	
損害保険料	74	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	2,030	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広告宣伝費等及び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	853	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、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	3	電柱共架料相当額を計上。	
賃貸事業損益(NOI)	51,082		
一時金の運用益	152	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	802	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	50,432		
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	1,220,000		
割引率	3.8%	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	4.2%	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	1,120,000		
土地比率	72.2%		
建物比率	27.8%		
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。			

鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	1,580,000 千円
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	1,580,000	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	1,610,000		
潜在総収益	80,933		
賃貸料収入	79,180	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	1,753	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、更新料収入等を計上。	
有効総収益	77,237		
空室等損失相当額	3,696	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	-	賃借人の状況等を勘案し、計上不要と判断。	
賃貸事業費用	13,960		
維持管理費	3,366	予定金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	760	類似不動産の水準を参考に、対象不動産の個別性等を考慮して計上。	
管理委託費	1,343	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	4,108	土地は小規模住宅であることによる特例措置を考慮して査定。 建物は再調達原価を基に査定。償却資産税は提示の資料に基づき査定。	
損害保険料	80	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	2,634	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広告宣伝費等及び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	843	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、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	826	IT費用、町内会費を計上。	
賃貸事業損益(NOI)	63,277		
一時金の運用益	126	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	681	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	62,722		
還元利回り	3.9%	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	1,550,000		
割引率	3.7%	類似不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ、査定。	
最終還元利回り	4.1%	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	1,500,000		
土地比率	73.0%		
建物比率	27.0%		
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			
特にありません。			

鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	1,520,000 千円
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	1,520,000	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	1,520,000		
潜在総収益	100,521		
賃貸料収入	96,532	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	3,989	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	94,328		
空室等損失相当額	6,193	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	-	賃借人の状況等を勘案し、計上不要と判断。	
賃貸事業費用	19,775		
維持管理費	1,950	予定金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	1,320	類似不動産の水準を参考に、対象不動産の個別性等を考慮して計上。	
管理委託費	2,541	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	6,554	土地は小規模住宅であることによる特例措置を考慮して査定。 建物は再調達原価を基に査定。償却資産税は提示の資料に基づき査定。	
損害保険料	126	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	3,538	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広告宣伝費等及び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	1,640	通常発生する原状回復費の水準及び賃借人の負担割合等を基に原状回復費を計上したほか、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	2,106	敷地外駐車場の賃借料等を計上。	
賃貸事業損益(NOI)	74,553		
一時金の運用益	85	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	1,457	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	73,181		
還元利回り	4.8%	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	1,510,000		
割引率	4.5%	類似不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ、査定。	
最終還元利回り	4.9%	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	1,510,000		
土地比率	48.7%		
建物比率	51.3%		
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. 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不動産売買契約及び信託受益権譲渡契約（以下総称して「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^(注8)に該当します。

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ときは、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不動産または当該受益権の売買代金の20%相当額を請求することができるものとされています。

ただし、本契約に基づく取得予定資産の売買には、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8) 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。

6. 取得先の概要

(1) P-114 レジディア南品川Ⅱ、P-115 レジディア神楽坂Ⅱ、C-91 レジディア笹塚Ⅲ、R-79 レジディア仙台上杉

名称	伊藤忠商事株式会社
所在地	大阪府大阪市北区梅田三丁目1番3号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 鈴木 善久
主要な事業内容	繊維、機械、金属、エネルギー、化学品、食料、住生活、情報、保険、物流、建設、金融の各分野において、国内、輸出入および三国間取引を行うほか、国内外における事業投資など、幅広いビジネスを展開。
資本金	253,448 百万円
設立年月日	1949 年 12 月 1 日
総資産	10,098,703 百万円（2019 年 3 月末現在）
株主資本	2,936,908 百万円（2019 年 3 月末現在）
資本合計	3,690,116 百万円（2019 年 3 月末現在）
大株主	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）他（2019 年 3 月末現在）
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	2019 年 7 月末日現在において当該会社は本投資法人の発行済投資口数の 2.6%の投資口を保有しています。また、当該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。
人的関係	2019 年 7 月期末現在において、本資産運用会社の役職員のうち当該会社からの出向者はいません。
取引関係	2019 年 7 月期における特定資産の売買取引等の状況は以下のとおりです。 買付額等 0 円 売付額等 0 円
関連当事者への該当状況	当該会社は、本資産運用会社の親会社となり、関連当事者に該当します。

(2) P-113 レジディア西小山及び C-90 レジディア池上Ⅱ

取得予定資産の売主は国内の一般事業法人ですが、先方より同意を得られなかったため開示しません。

7. 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）

(1) P-114 レジディア南品川Ⅱ、P-115 レジディア神楽坂Ⅱ、C-91 レジディア笹塚Ⅲ、R-79 レジディア仙台上杉

物件所有者等の状況	現所有者	前所有者
会社名・氏名	伊藤忠商事株式会社	-
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の内部規程で定める利害関係者	-
取得経緯・理由等	賃貸住宅の開発目的	-
取得価格	(※)	-
引渡時期	-	-

(※) 現所有者による開発物件である為、取得価格は記載していません。

(2) P-113 レジディア西小山及び C-90 レジディア池上Ⅱ

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

- (1) 上記 7. 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）に記載の利害関係者との取引に際しては、本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仙台上杉を除く 5 物件については、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。

9. 耐震性等に関する事項

取得予定資産については、2007 年 6 月に施行された建築基準法の改正に基づき指定構造計算適合性判定機関により、構造計算適合性判定の通知を受けています。

10. 媒介の概要

本取得については、本投資法人は媒介者を起用していません。

11. 今後の見通し

本日付で公表した「2020年1月期（第19期）の運用状況の予想の修正及び2020年7月期（第20期）の運用状況の予想に関するお知らせ」に記載の通りです。

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>