

2020年3月25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 常務取締役 人総・IR 本部長

川上 博

(TEL：03-3518-0480)

資産入替え（取得物件：レジディア大手町北、譲渡物件：レジディア京橋）
並びに資産譲渡（レジディア亀山、レジディア緑地公園）に関するお知らせ

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及び譲渡（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

(1) 資産の入替えについて

下記取得及び譲渡予定先から、本投資法人が保有するレジディア京橋と取得予定資産にかかる相互売買の提案を受け検討してまいりましたが、当該2物件を入れ替えることにより、(i)築年数の大幅な良化によって競争優位性が向上すること、(ii)収益の増加が見込まれることから、投資主価値の向上に資すると判断致しました。

区分	取得	譲渡
物件の名称	レジディア大手町北 ^(注1)	レジディア京橋
所在地	東京都千代田区内神田一丁目 16 番 1 号	東京都中央区京橋二丁目 8 番 4 号
取得及び譲渡 予定資産	信託受益権	不動産
築年数 ^(注2)	1.3 年	15.5 年
取得及び譲渡 予定価格 ^(注3)	1,520 百万円	1,560 百万円
鑑定評価額／調査価格 ^(注4)	1,890 百万円	1,560 百万円
NOI 利回り ^(注5)	4.7%	4.2%
償却後利回り ^(注6)	4.3%	3.2%
帳簿価格 ^(注7)	-	1,117 百万円
譲渡予定価格と簿価の差額	-	442 百万円
取得及び譲渡 予定先	株式会社サンケイビル	
契約締結 予定日	2020年3月25日	
取得及び譲渡 予定日	2020年6月1日又は売主と別途合意する日 (但し、6月30日までを目途とします。)	
決済方法／取得資金	引渡時全額支払／手元資金	

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 5.9%、償却後利回り 4.5%となります。

(2) 譲渡について

- ①レジディア亀山は、JR 関西本線「亀山」駅から徒歩 12 分という立地、且つ特定企業の一括借り上げであるため、今後収益性が向上する見込みは低く、また、将来のリテナントリスクを考慮し、売却を決定致しました。なお、本取り組みにより▲477 百万円の売却損が計上される見込みですが、レジディア京橋及びレジディア緑地公園の売却益との相殺によって、配当に与える影響は軽微となる見通しです。
- ②レジディア緑地公園は北大阪急行電鉄「桃山台」駅から徒歩 17 分という立地から、同エリアの賃貸市場における競争優位性に乏しいため、今後収益性が向上する見込みが低く、また、2020 年 1 月末時点簿価ベースの償却後利回りは 3.4%であり、本投資法人の政令指定都市及びこれに準ずる都市におけるポートフォリオの同平均利回り 5.0%を大幅に下回っていることから、売却を決定致しました。

物件の名称	レジディア亀山	レジディア緑地公園
所在地	三重県亀山市南野町 10 番 7 号	大阪府豊中市西泉丘三丁目 4 番 1 号
譲渡 予定資産	信託受益権	信託受益権
譲渡 予定価格	1,000 百万円	957 百万円
鑑定評価額／調査価格 (注 4)	1,180 百万円	957 百万円
NOI 利回り (注 5)	8.5%	4.7%
償却後利回り (注 6)	6.3%	3.2%
帳簿価格 (注 7)	1,477 百万円	857 百万円
譲渡予定価格と簿価の差額	▲477 百万円	99 百万円
譲渡 予定先	株式会社フォーカス	非開示
契約締結 予定日	2020 年 3 月 25 日	2020 年 3 月 26 日
譲渡 予定日	2020 年 3 月 26 日	2020 年 3 月 27 日
決済方法	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、レジディア亀山は NOI 利回り 5.8%及び償却後利回り 4.3%、レジディア緑地公園は NOI 利回り 5.2%及び償却後利回り 3.6%となります。

- (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。なお、本日現在の名称は「ルフォンプログレ大手町北」です。
- (注 2) 築年数は取得及び譲渡予定日を基準に算出しています。
- (注 3) 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 4) 取得予定資産の鑑定評価額は 2020 年 2 月 1 日時点、譲渡予定資産の調査価格は 2020 年 1 月 31 日時点の価格です。
- (注 5) 取得予定資産に係る NOI 利回りは、「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 利回りは、「(2019 年 7 月期の実績 NOI + 2020 年 1 月期の実績 NOI) ÷ 譲渡予定価格 × 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 6) 取得予定資産に係る償却後利回りは、「(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 6,690 千円を見込んでいます。
譲渡予定資産に係る償却後利回りは、「(2019 年 7 月期の実績 NOI + 2020 年 1 月期の実績 NOI - 2019 年 7 月期の実績減価償却費 - 2020 年 1 月期の実績減価償却費) ÷ 譲渡予定価格 × 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 7) 帳簿価格は譲渡予定日における想定価格です。

2. 本取組みの結果及び今後の見通しについて

本取組みの結果は以下の通りであり、2020年3月11日付2020年1月期決算短信で公表しました「2020年7月期（2020年2月1日～2020年7月31日）及び2021年1月期（2020年8月1日～2021年1月31日）の運用状況の予想」に与える影響は軽微であるため、当該運用状況の予想に変更はありません。

区分	入替え	譲渡	差額
NOI 増減額 ^(注8)	6 百万円	▲130 百万円	▲123 百万円
賃貸事業損益増減額 ^(注9)	15 百万円	▲93 百万円	▲78 百万円
譲渡予定価格と簿価の差額	442 百万円	▲377 百万円	64 百万円
想定売却損益 (諸経費込み)	430 百万円	▲439 百万円	▲9 百万円

(注8) 取得予定資産と譲渡予定資産のNOIを加減して算出しています。取得予定資産のNOIは、取得時の鑑定評価書における直接還元法上の年間NOIを、譲渡予定資産のNOIは、2019年7月期の実績NOIと2020年1月期の実績NOIの合計により算出しております。

(注9) 取得予定資産と譲渡予定資産の賃貸事業損益を加減して算出しています。

取得予定資産の賃貸事業損益は、「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」で算出しています。なお、取得予定資産に係る減価償却費は、(注6)の通りです。

譲渡予定資産に係る賃貸事業損益は、「2019年7月期の実績NOI + 2020年1月期の実績NOI - 2019年7月期の実績減価償却費 - 2020年1月期の実績減価償却費」で算出しています。

3. 本取得の概要

(1) 取得予定資産の概要

物件番号	P-116
物件名	レジディア大手町北
住居表示	東京都千代田区内神田一丁目16番1号

土地	
所有形態	信託受益権
面積	226.48 m ²
用途地域	商業地域
容積率/建蔽率	600%/80%

建物	
所有形態	信託受益権
延床面積	1,473.81 m ²
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
用途	共同住宅
建築時期	2019年3月
建築検査機関	富士建築センター株式会社
設計者	株式会社イクス・アーク都市設計一級建築士事務所
構造設計者	株式会社エナ・デザインコンサルタント一級建築士事務所
工事施工者	株式会社リンク・トラスト

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	2030年6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）
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	2020年1月10日
緊急修繕費	-
短期修繕費（1年以内）	-
長期修繕費（12年以内）	8,822千円
建物再調達価格	351,000千円

予想損失率（PML）	3.2%
------------	------

賃貸借の状況	
時点	2020年2月29日現在
テナント総数	1
賃貸可能戸数	39戸
賃貸戸数	39戸
賃貸可能面積	1,273.73 m ²
賃貸面積	1,273.73 m ²
面積稼働率	100.0%
月額賃料	7,479千円
敷金等	7,009千円

住戸タイプ	
シングル	19戸
コンパクト	20戸
ファミリー	-
ラージ	-
ドミトリー	-
その他	-

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/news/notice_aquisition_j.pdf

(2) 鑑定評価書の内容

価格時点：2020年2月1日

鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社		鑑定評価額	1,890,000,000円
査定項目	査定値(千円)	概要等		
収益価格	1,890,000	DCF法による価格を標準に、直接還元法による価格からの検証を行い、収益価格を試算した。		
直接還元法による価格	1,930,000			
潜在総収益	90,282			
賃貸料収入	89,443	現行の賃料水準、類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を査定した。		
その他収入	838	更新料収入について査定した。		
有効総収益	86,704			
空室等損失相当額	3,577	空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、空室等損失を査定した。		
貸倒損失相当額	0	敷金等により担保されているため、計上しない。		
賃貸事業費用	14,512			
維持管理費	3,498	予定PM契約に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定した。		
水道光熱費	924	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき査定した。		
管理委託費	2,575	予定PM契約に基づき、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い査定した。		
公租公課	2,938	2019年度の実績額に基づき査定した。		
損害保険料	84	保険料見積額に基づき、類似不動産の損害保険料の水準を参考に査定した。		
賃貸募集経費等	2,516	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査定した。		
修繕費	1,474	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査定した。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た。		
その他経費	500	インターネット利用料、町会費等について実績額に基づき査定した。		
賃貸事業損益(NOI)	72,191			
一時金の運用益	67	運用利回りを査定し、これを想定預かり敷金等の額に乗じて求めた額を計上した。		
資本的支出	983	ER及び類似不動産の更新費の水準を参考に査定した。		
正味純利益	71,276			
還元利回り	3.7%	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よるスプレッドを加減し査定した。		
DCF価格	1,870,000			
割引率	3.5%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ査定した。		
最終還元利回り	3.9%	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も考慮のうえ査定した。		
積算価格	1,960,000			
土地比率	80.1%			
建物比率	19.9%			
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				

(3) 特性や写真等

物件名	物件特性
レジディア 大手町北	本物件は、JR各線「神田」駅から徒歩5分、東京メトロ丸の内線「大手町」駅から徒歩7分という交通利便性が良好なエリアに位置し、東京を代表するオフィスエリアである丸の内・大手町まで徒歩圏内であること、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いることから、丸の内や大手町に勤務する社会人単身者の賃貸需要が多く見込まれます。



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受益権譲渡契約（以下「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10)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、本契約においてはレジディア京橋の決済・引渡が同時に行われ、差額決済されます。レジディア京橋の売却代金が、取得予定資産の取得代金を上回っており、本投資法人は、差額の支払いを受けることとなります。したがって、決済資金を受領するだけであり、本投資法人が、資金不足調を理由に契約解除することはなく、本投資法人は、その他の帰責事由がない限り売主に対し違約金の支払い義務を負うことはないと思われます。

(注10) 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

(1) P-116 レジディア大手町北 及び C-24 レジディア京橋

名称	株式会社サンケイビル
所在地	東京都千代田区大手町一丁目7番2号
代表者の役職・氏名	代表取締役 飯島 一暢
主要な事業内容	不動産の賃貸、及び取引事業、土木、建築工事の設計、監理及び請負
資本金	28,120 百万円
設立年月日	1951年6月11日
大株主	株式会社フジ・メディア・ホールディングス
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	特になし
人的関係	特になし
取引関係	特になし
関連当事者への該当状況	特になし

(2) R-5 レジディア亀山

名称	株式会社フォーカス
所在地	東京都港区虎ノ門一丁目12番15号
代表者の役職・氏名	代表取締役 江村真人
主要な事業内容	不動産の賃貸及び管理、エネルギー事業、プライベートエクイティ投資事業
資本金	100 百万円
設立年月日	2009年2月2日
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	特になし
人的関係	特になし
取引関係	特になし
関連当事者への該当状況	特になし

(3) レジディア緑地公園の譲渡予定先は国内の事業会社ですが、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、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

(1) 本件入替については、本投資法人は、媒介者を起用していません。

(2) レジディア亀山

商号	野村不動産株式会社
本社所在地	東京都新宿区西新宿 1 丁目 26 番 2 号
代表者	宮嶋 誠一
資本の額	20,000 百万円
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

(3) レジディア緑地公園の媒介者は国内の事業会社ですが、先方より同意を得られなかったため開示しません。なお、媒介者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しません。

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

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. 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判定機関により、構造計算適合判定の通知を受けております。

9. 本譲渡の概要

譲渡予定資産の概要

No.	(1)	(2)
物件番号	C-24	R-5
物件名	レジディア京橋	レジディア亀山
住居表示	東京都中央区京橋二丁目8番4号	三重県亀山市南野町10番7号
土地		
所有形態	所有権	信託受益権
面積	266.57 m ² (私道 69 m ² を含む)	3,304.68 m ²
用途地域	商業地域	近隣商業地域
容積率/建蔽率	700%/80%	300%/80%
建物		
所有形態	所有権	信託受益権
延床面積	1,895.54 m ²	6,567.93 m ²
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階 付15階建	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
用途	共同住宅	共同住宅
建築時期	2005年1月	2007年2月
信託受託者	-	三井住友信託銀行株式会社
信託契約期間	-	2022年2月28日
賃貸借の状況		
時点	2020年2月29日現在	2020年2月29日現在
テナント総数	1	1
賃貸可能戸数	52戸	182戸
賃貸戸数	52戸	181戸
賃貸可能面積	1,440.11 m ²	6,065.11 m ²
賃貸面積	1,440.11 m ²	5,969.56 m ²
面積稼働率	100%	98.33%
月額賃料	6,333千円	8,565千円
敷金等	13,000千円	1,198千円
住戸タイプ		
シングル	36戸	180戸
コンパクト	16戸	-
ファミリー	-	-
ラージ	-	-
ドミトリー	-	-
その他	-	2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.	(3)
物件番号	R-6
物件名	レジディア緑地公園
住居表示	大阪府豊中市西泉丘三丁目4番1号

土地	
所有形態	信託受益権
面積	1,255.90 m ²
用途地域	第一種中高層住居専用地域
容積率/建蔽率	200%/60%

建物	
所有形態	信託受益権
延床面積	2,644.50 m ²
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建
用途	共同住宅、店舗
建築時期	2007年5月

信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
信託契約期間	2022年5月末日

賃貸借の状況	
時点	2020年2月29日現在
テナント総数	1
賃貸可能戸数	44戸
賃貸戸数	42戸
賃貸可能面積	2,391.35 m ²
賃貸面積	2,294.57 m ²
面積稼働率	95.95%
月額賃料	4,825千円
敷金等	6,014千円

住戸タイプ	
シングル	-
コンパクト	34戸
ファミリー	8戸
ラージ	-
ドミトリー	-
その他	2戸

特記事項	
	該当事項はありません。

10. 調査報告書の内容

(1) C-24 レジディア京橋

価格時点：2020年1月31日時点

鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社	鑑定評価額	1,560,000,000円
査定項目	査定値(千円)	概要等	
収益価格	1,560,000	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価格を試算した。	
直接還元法による価格	1,580,000		
潜在総収益	85,995		
賃貸料収入	83,648	同一需給圏内における類似建物の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の長期的競争力を勘案の上、計上。	
その他収入	2,347	更新料収入について、更新割合を貸室タイプに応じて査定し、PMフィーを考慮の上計上。また、付帯収入については、実績額に基づき計上。	
有効総収益	80,976		
空室等損失相当額	5,018	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計上。	
貸倒損失相当額	0		
賃貸事業費用	15,803		
維持管理費	2,361	現行契約額に基づき、類似不動産の水準による検証を行い、計上。	
水道光熱費	1,150	過年度実績に基づき、類似不動産の水準による検証を行い、計上。	
管理委託費	2,409	現行契約額及び類似不動産の水準による検証を行い、計上。	
公租公課	4,743	2019年度の実績額に基づき、(土地)負担水準を考慮のうえ査定。	
損害保険料	100	現行実績額に基づき計上。	
賃貸募集経費等	2,948	類似不動産のテナント募集費用等を考慮のうえ査定。	
修繕費	1,739	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、テナント入替費用につき、入替率及び空室率を考慮の上査定し、計上。	
その他経費	350	実績額を参考に査定。	
賃貸事業損益(NOI)	65,173		
一時金の運用益	131	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面の双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを1.0%と査定。	
資本的支出	2,094	ER記載の更新費年平均額に基づき計上。	
正味純利益	63,210		
還元利回り	4.0%	類似不動産の取引利回り等を参考として査定。	
DCF価格	1,550,000		
割引率	3.9%	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	4.2%	還元利回りに対する保有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。	
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			
本件対象不動産は、現況においてサービスアパートメント運用会社へサブリース(一棟貸し)されているものの、資産そのものは標準的な共同住宅と遜色なく、中長期的には一般的なマルチテナント化を想定することが妥当であると判断した。よって、直接還元法の適用に当たっては、対象不動産についてマルチテナントの賃貸借を前提とし、中長期的に安定的であると認められる標準化した純収益を還元することとした。			

(2) R-5 レジディア亀山

価格時点：2020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	調査価額	1,180,000,000円
査定項目	査定値(千円)	概要等	
収益価格	1,180,000	直接還元法による収益価格とDCF法によって求められた収益価格を関連づけて試算。	
直接還元法による価格	1,180,000		
潜在総収益	121,124		
賃貸料収入	116,062	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	5,062	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上、これに基づく更新料収入を計上。また、その他付帯契約に基づく収入も計上。	
有効総収益	118,241		
空室等損失相当額	2,883	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の上、これに基づく空室等損失を計上。	
貸倒損失相当額	0	借入人の状況等を勘案し、計上は不要と判断。	
賃貸事業費用	30,060		
維持管理費	5,801	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	5,650	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	1,429	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	11,926	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	259	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	225	店舗・事務所部分に係る、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	2,470	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計上。	
その他経費	2,300	CATV利用料等を計上。	
賃貸事業損益(NOI)	88,181		
一時金の運用益	14	運用及び調達双方の金利水準等を勘案して、1%と査定。	
資本的支出	5,764	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	82,431		
還元利回り	7.0%	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、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	1,170,000		
割引率	6.8%	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上査定。	
最終還元利回り	7.2%	類似不動産の投資利回りを参考に、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上査定。	
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			

(3) R-6 レジディア緑地公園

価格時点：2020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	調査価額	957,000,000 円
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	957,000	直接還元法による収益価格と DCF 法によって求められた収益価格を関連づけて試算。	
直接還元法による価格	968,000		
潜在総収益	64,470		
賃貸料収入	62,718	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	1,752	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、これに基づく礼金収入及び更新料収入を計上。また、その他付帯契約に基づく収入も計上。	
有効総収益	61,277		
空室等損失相当額	3,193	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のうえ、これに基づく空室等損失を計上。	
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	14,157		
維持管理費	2,230	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	1,100	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	1,627	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。	
公租公課	4,189	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	121	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	2,398	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	1,873	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計上。	
その他経費	619	光インターネット使用料を計上。	
賃貸事業損益(NOI)	47,120		
一時金の運用益	48	運用及び調達双方の金利水準等を勘案して、1%と査定。	
資本的支出	2,625	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うえ査定。	
正味純利益	44,543		
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、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うえ査定。	
DCF 価格	945,000		
割引率	4.4%	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	4.8%	類似不動産の投資利回りを参考に、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、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項			
特にありません。			

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4,500億円を超えています。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>