

2018年2月22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 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 取締役経営管理部長 木 村 知 之
TEL.03-3518-0480 (代表)

資産の取得《レジディア蒲田V、レジディア蒲田IV》及び

資産の譲渡《レジディア南青山》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、国内不動産の取得（以下「本取得」といいます。）及び譲渡（以下「本譲渡」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. 本取得及び本譲渡について

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、下記資産の取得及び譲渡を決定しました。

(1) 本取得について

No.	物件番号	取得予定資産の名称	取得予定資産の種類	取得予定価格 ^(注2)
1	C-88	レジディア蒲田V ^(注1) (アルティス蒲田イースト)	不動産	2,283 百万円
2	C-89	レジディア蒲田IV	不動産	3,268 百万円
2 物件合計				5,551 百万円

(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、取得予定資産の不動産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。

不動産売買市場における物件の取得競争は、引き続き厳しい状況が続いています。とりわけ、築浅かつ本投資法人における収益力の維持・向上に資する利回りを安定的に享受できるような東京 23 区の物件取得環境は、新規賃貸住宅物件の開発が未だ売買市場における品薄感を解消するに至っていないこともあり、一層厳しさを増しています。

そのような環境下、今般本投資法人は、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及び伊藤忠都市開発株式会社が開発した東京 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。取得予定資産の平均築年数は 4.5 年^(注3)であり、ポートフォリオ全体の平均築年数 11.8 年^(注3)を大きく下回ることから、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 3) 取得予定資産及びポートフォリオ全体における平均築年数は、本書の日現在における築年数を算出しています。なお、いずれも小数点第 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、以下の特性を評価しました。

- ・レジディア蒲田Ⅴは、京浜急行本線京急蒲田駅から徒歩約 7 分に位置し、レジディア蒲田Ⅳは、同駅から徒歩約 5 分に位置し、ターミナル駅である品川駅まで約 9 分、羽田空港駅まで約 11 分と交通利便性が良好であること。
- ・レジディア蒲田Ⅳの 1F にはミニスーパーマーケットが出店しており、また両物件の徒歩圏には、コンビニエンスストアや飲食店舗、そしてスーパーマーケットなどの生活利便性が整っており、都心へ通勤する社会人単身者及び羽田空港関係者等の賃貸需要が見込まれること。

(2) 本譲渡について

物件番号	譲渡予定資産の名称	譲渡予定価格	帳簿価格 ^(注4)	調査価格 ^(注4)
P-58	レジディア南青山	710 百万円	698 百万円	486 百万円

(注 4) 帳簿価格及び調査価格は 2018 年 1 月期末時点の価格です。

譲渡予定資産の償却後利回り^(注5)は 2.8%と、都心主要 7 区エリアにおけるポートフォリオ平均の償却後利回り^(注5) 4.3%を大幅に下回っており、今後も収益性が向上する可能性が低いこと、また、含み損を抱えていることから、本資産運用会社では、譲渡予定資産の継続保有や売却等を選択肢として検証してまいりましたが、今般、帳簿価格並びに調査価格を上回る価格での購入意向を受け、本譲渡を決定しました。

(注 5) 償却後利回り = (2018 年 1 月期の実績 NOI (年換算) - 実績減価償却費) ÷ 2018 年 1 月期末時点の帳簿価格 × 100

2. 取得の概要

(1) C-88 レジディア蒲田V

物件の名称	レジディア蒲田V
取得予定資産	不動産
取得予定価格	2,283 百万円
鑑定評価額	2,440 百万円
売主	伊藤忠都市開発株式会社 (持分 60%) 伊藤忠商事株式会社 (持分 40%)
前所有者	-
契約締結予定日	2018 年 2 月 22 日
取得予定日	2018 年 3 月 20 日又は売主と別途合意する日 (但し、2018 年 4 月 18 日までを目途とします。)
取得資金	借入れ及び手元資金 (予定)
決済方法	引渡時全額支払
担保設定の有無	なし

(2) C-89 レジディア蒲田IV

物件の名称	レジディア蒲田IV
取得予定資産	不動産
取得予定価格	3,268 百万円
鑑定評価額	3,460 百万円
売主	伊藤忠商事株式会社
前所有者	-
契約締結予定日	2018 年 2 月 22 日
取得予定日	2018 年 3 月 20 日又は売主と別途合意する日 (但し、2018 年 4 月 18 日までを目途とします。)
取得資金	借入れ及び手元資金 (予定)
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

No.	(1)	(2)
物件番号	C-88	C-89
物件名	レジディア蒲田V	レジディア蒲田IV
住居表示	東京都大田区南蒲田二丁目7番3号	東京都大田区蒲田四丁目44番10号
土地		
所有形態	所有権	所有権
面積	646.05 m ²	966.58 m ²
用途地域	近隣商業地域、準工業地域	第一種住居地域、近隣商業地域
容積率/建ぺい率	400%/80%、200%/60%	300%/60%、400%/80%
建物		
所有形態	所有権	所有権
延床面積	3,122.08 m ²	4,379.34 m ²
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建	鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建
用途	共同住宅	共同住宅・店舗
建築時期	2013 年 1 月	2014 年 2 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	株式会社浅沼組東京本店一級建築士事務所	松尾建設株式会社一級建築士事務所
構造設計者	株式会社浅沼組東京本店一級建築士事務所	松尾建設株式会社一級建築士事務所/ 増田設計事務所
工事施工者	株式会社浅沼組東京本店	松尾建設株式会社東京支店
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	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	2017 年 12 月 15 日	2017 年 12 月 15 日
緊急修繕費	-	-
短期修繕費 (1 年以内)	-	-
長期修繕費 (12 年以内)	32,490 千円	46,343 千円
建物再調達価格	683,000 千円	974,000 千円
予想損失率 (PML)	6.4%	4.7%
賃貸借の状況		
時点	2018 年 1 月 31 日現在	2018 年 1 月 31 日現在
テナント総数	1	1
賃貸可能戸数	110 戸	149 戸 (店舗 1 戸を含みます。)
賃貸戸数	104 戸	147 戸
賃貸可能面積	2,380.70 m ²	3,457.01 m ²
賃貸面積	2,260.70 m ²	3,416.45 m ²
面積稼働率	95.0%	98.8%
月額賃料	10,055 千円	14,765 千円
敷金等	10,629 千円	25,844 千円
住戸タイプ		
シングル	99 戸	135 戸
コンパクト	11 戸	13 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	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。

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

(1) C-88 レジディア蒲田V

価格時点：2018年1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	2,440,000,000 円
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	2,440,000	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	2,480,000		
潜在総収益	134,894		
賃貸料収入	130,071	入居している賃借人の属性等をもとに、中長期的安定的に収受可能な賃料等を査定。	
その他収入	4,823	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ち、これに基づく礼金・更新料収入を計上。	
有効総収益	128,573		
空室等損失相当額	6,321	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	20,315		
維持管理費	3,000	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	2,479	予定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	6,243	固都税は平成 29 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	152	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	5,269	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	1,892	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	180	ケーブルテレビ利用料を計上。	
賃貸事業損益(NOI)	108,258		
一時金の運用益	94	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	1,900	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ち査定。	
正味純利益	106,452		
還元利回り	4.3%	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ち査定。	
DCF 価格	2,400,000		
割引率	4.1%	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ち査定。	
最終還元利回り	4.5%	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ち査定。	
積算価格	2,110,000		
土地比率	72.3%		
建物比率	27.7%		
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。			

(2) C-89 レジディア蒲田IV

価格時点：2018年1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	3,460,000,000 円
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	3,460,000	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	3,510,000		
潜在総収益	192,006		
賃貸料収入	183,413	入居している賃借人の属性等をもとに、中長期的安定的に収受可能な賃料等を査定。	
その他収入	8,593	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ち、これに基づく礼金・更新料収入を計上。	
有効総収益	183,215		
空室等損失相当額	8,791	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	29,688		
維持管理費	3,924	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	1,400	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	3,402	予定契約条件に基づく報酬利率等を参考に、類似不動産における報酬利率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。	
公租公課	10,355	固都税は平成 29 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	218	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利率等を考慮して計上。	
賃貸募集経費等	7,634	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	2,631	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	124	町内会費、電柱共架料を計上。	
賃貸事業損益(NOI)	153,527		
一時金の運用益	251	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	2,703	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ち査定。	
正味純利益	151,075		
還元利回り	4.3%	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ち査定。	
DCF 価格	3,410,000		
割引率	4.1%	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ち査定。	
最終還元利回り	4.5%	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ち査定。	
積算価格	3,320,000		
土地比率	72.5%		
建物比率	27.5%		
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（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^(注 6)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 1 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が行なわ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。

また、本契約 2 に基づく譲渡予定資産の売買については、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 2 の失効または解除について譲渡先に対し違約金支払い義務を負いません。

(注 6) 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) C-88 レジディア蒲田V及びC-89 レジディア蒲田IV

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 岡藤 正広
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	8,975,908 百万円 (2017 年 12 月末現在)
株主資本	2,741,012 百万円 (2017 年 12 月末現在)
純資産	3,059,140 百万円 (2017 年 12 月末現在)
大株主	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) 他 (2017 年 12 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	2018 年 1 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	2018 年 1 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、おりません。
取引関係	2018 年 1 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) C-88 レジディア蒲田V

名称	伊藤忠都市開発株式会社
所在地	東京都港区赤坂二丁目9番11号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 寺坂 晴男
主要な事業内容	①マンション、戸建等の建設・分譲事業 ②住宅関連施設の経営・運営事業 ③オフィスビル・商業施設等開発事業 ④不動産の運用・管理・コンサルティング事業 ⑤その他、不動産に関連する周辺事業
資本金	102,25百万円
設立年月日	1997年12月1日
総資産	78,665百万円(2017年12月末現在)
株主資本	10,911百万円(2017年12月末現在)
純資産	10,912百万円(2017年12月末現在)
大株主	伊藤忠商事株式会社他(2017年12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	2018年1月末日現在において当該会社は本投資法人の投資口を保有しておりません。但し、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	2018年1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、おりません。
取引関係	2018年1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、本資産運用会社の発行済株式総数の19.4%を保有しており、本投資法人のサポートライン会社です。

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) C-88 レジディア蒲田V及びC-89 レジディア蒲田IV

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	-	-

(2) C-88 レジディア蒲田V

物件所有者等の状況	現所有者	前所有者
会社名・氏名	伊藤忠都市開発株式会社	-
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	-	-

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おります。

10. 媒介の概要

本投資法人は、本取得において媒介者の起用はしておりません。

11. 本譲渡の概要

(1) 本譲渡の概要

物件の名称	レジディア南青山
譲渡予定資産	信託受益権 ^(※)
譲渡予定価格	710 百万円
調査価格等	486 百万円
譲渡先	先方より同意を得られなかったため非開示
契約締結予定日	2018 年 2 月 22 日
譲渡予定日	2018 年 3 月 13 日又は別途書面にて合意した日 (但し、2018 年 3 月 30 日までを目処)
決済方法	引渡時全額支払

(※) 本日現在は不動産ですが、譲渡予定日と同日付で新規受益権化の上、信託受益権を譲渡する予定です。

(2) 譲渡予定資産の概要

物件番号	P-58
物件名	レジディア南青山
住居表示	東京都港区南青山四丁目 5 番 19 号
当初取得日	2005 年 9 月 29 日 (合併前の投資法人が取得した日付を記載しています。)

土地	
所有形態	所有権
面積	388.59 m ² ^(※2)
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%

(※2) セットバック部分 (約 18.51 m²) を含みます。また、私道を共有していますが、当該私道負担部分 (80.30 m²) の面積は含んでいません。

建物	
所有形態	所有権
延床面積	786.37 m ²
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき地下 1 階付 4 階建
用途	共同住宅
建築時期	2005 年 3 月

信託受託者	みずほ信託銀行株式会社 (予定)
信託期間	2018 年 3 月 13 日から 2028 年 3 月 31 日

テナントの状況	
時点	2018 年 1 月 31 日現在
テナント総数	1
賃貸可能戸数	13 戸
賃貸戸数	10 戸
賃貸可能面積	782.33 m ²
賃貸面積	584.52 m ²
面積稼働率	74.7%
月額賃料	2,197 千円
敷金等	2,709 千円

住戸タイプ	
シングル	3 戸
コンパクト	6 戸
ファミリー	2 戸
ラージ	2 戸
ドミトリー	-
その他	-

特記事項	該当事項はありません。
------	-------------

12. 調査報告書の内容

P-58 レジディア南青山

価格時点：2018年1月31日時点

鑑定会社	森井総合鑑定株式会社		調査価格等	486,000,000 円
査定項目	査定値 (千円)	概要等		
収益価格	486,000	DCF 法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけ試算		
直接還元法による価格	496,000			
潜在総収益	35,468			
賃貸料収入	34,709	中長期的に安定した賃料等を査定		
その他収入	759	テナント回転率を考慮した更新料等を計上		
有効総収益	32,187			
空室等損失相当額	3,281	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定		
貸倒損失相当額	-	保証金等で担保されているため未計上		
賃貸事業費用	7,100			
維持管理費	1,200	類似不動産の水準を参考に実績水準を妥当と判断し採用		
水道光熱費	256	類似不動産の水準を参考に実績を基に査定		
管理委託費	786	類似不動産の水準を参考に契約内容を妥当と判断し採用		
公租公課	1,980	実績、経年減価を考慮し査定		
損害保険料	46	実績を妥当と判断し計上		
賃貸募集経費等	1,682	地域の慣行と対象不動産の退去率を勘案して査定		
修繕費	1,066	ERの見積もりを妥当と判断し計上。また、実績及び退去率を勘案し住宅原状回復費用を査定		
その他経費	84	CATV 使用料を計上		
賃貸事業損益(NOI)	25,087			
一時金の運用益	25	調達金利及び不動産の運用利回り等を総合的に考慮し査定		
資本的支出	1,284	ERの見積もりを妥当と判断し計上		
正味純利益	23,828			
還元利回り	4.8%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定		
DCF 価格	476,000			
割引率	4.5%	長期国債等の金利動向を踏まえ、最もリスクが低いと判断される地域に立地する標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮の上、投資家調査、REIT事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案して査定		
最終還元利回り	5.1%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して査定		
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。				

13. 譲渡先の概要

譲渡予定資産の譲渡先は国内の合同会社ですが、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、譲渡先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。

14. 媒介の概要

本件譲渡については、本投資法人は、媒介者を起用していません。

15. 利害関係者との取引

特別な利害関係にある者への譲渡ではないため、記載を省略します。

16. 今後の見通し

本取得及び本譲渡が、2017年9月6日付2017年7月期決算短信で公表しました「2018年7月期（2018年2月1日～2018年7月31日）の運用状況の予想」に記載の2018年7月期の業績予想に与える影響は軽微であるものの、同影響を現在精査しており、確定次第速やかに開示する予定です。

<添付資料>

・ 補足資料

1. 本プレスリリースにて開示いたしました予定資産について
2. 合併後本日現在までの物件入替状況について
(合併後とは、2010年3月1日以降をいいます。以下同じです。)

・ 参考資料

3. 取得予定資産の写真
4. 取得予定資産の地図

* 本投資法人のホームページアドレス : <http://www.adr-reit.com>

(補足資料)

1. 本プレスリリースにて開示いたしました予定資産について

(1) 取得予定物件について

No.	物件名	取得価格 (百万円)	築年数 (注1)	NOI利回り (注2)	償却後 利回り (注3)	取得理由
(1)	レジディア 蒲田V	2,283	5.1年	4.7%	4.1%	東京23区に所在する平均築年数4.5年の築浅物件を取得できること。
(2)	レジディア 蒲田IV	3,268	4.0年	4.7%	4.0%	
2物件合計 /加重平均		5,551	4.5年	4.7%	4.1%	

(注1) 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2) 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-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15,135千円(レジディア蒲田V)、年額21,541千円(レジディア蒲田IV)を見込んでいます。

(2) 譲渡予定物件について

物件名	築年数 (注1)	NOI利回り (注4)	償却後 利回り (注5)	譲渡理由
レジディア 南青山	13.0年	3.9%	2.8%	<ul style="list-style-type: none"> 償却後利回りが、エリアの平均利回りより大幅に低いこと。 今後の収益の回復が見込みにくいこと。 帳簿価格を上回る価格で譲渡できること。

(注4) NOI 利回り = 2018年1月期の実績NOI(年換算) ÷ 2018年1月期末時点の帳簿価格 × 100

(注5) 償却後利回り = (2018年1月期の実績NOI(年換算) - 実績減価償却費) ÷ 2018年1月期末時点の帳簿価格 × 100

2. 合併後本日現在までの物件入替状況について

■ 合併後、本日現在までの物件入替状況（予定を含む）

	取得資産(予定を含む)	譲渡資産
売買物件数	118 物件	44 物件
取得価格合計	172,607 百万円	70,335 百万円
売買代金合計(a)	172,607 百万円	64,906 百万円
鑑定評価額又は調査価格合計(b)	185,855 百万円	62,430 百万円 ^(注1)
比率(a)÷(b)×100%	92.9 %	104.0 %
加重平均 NOI 利回り	5.8 % ^(注2)	4.6 % ^(注3)
加重平均築年数 ^(注4)	4.8 年	13.3 年

(注1) 鑑定評価額又は調査価格は売却時点の直近の価格を採用しております。

(注2) 取得資産の加重平均NOI利回り＝取得資産の取得時の鑑定評価書における直接還元法上の年間NOIの合計÷取得価格の合計×100

(注3) 譲渡資産の加重平均NOI利回り＝譲渡時の直近6ヶ月実績NOIの合計（年換算）÷取得価格の合計×100

(注4) 取得（予定）時点・売却時点の各物件の築年数を取得（予定）価格で加重平均しています。

■ 合併後、本日現在までの物件入替による住居タイプの増減（予定を含む）（単位：戸）

	シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	ドミトリー	その他	合計
都心主要7区	847	6	△46	△168	0	△1	638
都心部	2,154	716	435	11	0	14	3,330
東京23区	3,001	722	389	△157	0	13	3,968
首都圏	440	10	△105	0	△748	△4	△407
政令指定都市等	1,806	1,144	323	63	0	1	3,337
その他地域	2,246	1,154	218	63	△748	△3	2,930
合計	5,247	1,876	607	△94	△748	10	6,898

■ 本件物件入替後のポートフォリオの状況（予定を含む）

資産規模（取得価格）	4,482 億円
保有物件数	262 物件
保有賃貸可能戸数	21,134 戸
賃貸可能面積	788,836,54 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）	1,712 億円	38.2 %
C（都心部）	1,496 億円	33.4 %
東京23区	3,209 億円	71.6 %
S（首都圏）	409 億円	9.1 %
R（政令指定都市等）	862 億円	19.2 %
その他地域	1,272 億円	28.4 %
ポートフォリオ合計	4,482 億円	100.0 %

(参考資料)

(1) C-88 レジディア蒲田V



©Google

(2) C-89 レジディア蒲田IV

