

2019年5月30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 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《レジディア新大阪Ⅱ》

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。）につき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構築を図るため、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）	レジディア新大阪Ⅱ（不動産）
取得予定価格（鑑定比） <sup>(注2)</sup>	647,058 千円（92.3%）
鑑定評価額 <sup>(注3)</sup>	701,000 千円
NOI 利回り <sup>(注4)</sup>	5.0%
償却後利回り <sup>(注5)</sup>	4.3%
築年数 <sup>(注6)</sup>	11.3 年
売主	個人（非開示）
契約締結予定日	2019年5月30日
取得予定日	2019年5月31日
取得資金（決済方法）	手元資金（引渡時全額支払）
担保設定の有無	なし

(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ております。なお、本日現在の名称は「プレジオ新御堂」です。

(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。

(注3) 取得予定資産の鑑定評価額は2019年3月12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。

(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4,557千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ける物件の取得競争は、好立地且つ高品質な賃貸住宅の新規供給が限定的であることから、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で推移するなど、厳しい環境が継続しています。

そのような環境下、運用会社独自のネットワークを活かしたソーシングによって、大阪府大阪市に所在する単身者向け賃貸マンションを鑑定価格比 92.3%で取得できる予定です。

なお近年、大阪エリア全体としては賃貸物件の賃料が低下傾向にありますが、本物件が所在する東海道・山陽新幹線の停車駅である「新大阪」駅周辺においては、梅田等の主要ビジネスエリアに通勤する通勤者から底堅い需要が見られ、ここ数年間にわたり本物件を含む近隣物件の賃料は安定的に推移しています。従って、賃料の低下が見られる他の大阪エリアとは異なり、当該エリアの賃料が弱含む懸念は少ないとみています。

また、本物件の所在地は「新大阪」駅周辺の中でも、駅徒歩 5 分の至近に位置することや、約 25~35 m<sup>2</sup>の 1K、1LDK タイプで構成され、間取り・設備も需要の厚い単身通勤者のニーズに応えていることから、当該エリアにおいて競争力を有していると考えています。

## 2. 取得予定資産の所在地（大阪府大阪市淀川区宮原一丁目 13 番 9 号）



©Google

3. 取得予定資産の写真



#### 4. 取得予定資産の内容

物件番号	R-77
物件名	レジディア新大阪Ⅱ
住居表示	大阪府大阪市淀川区宮原一丁目13番9号

土地	
所有形態	所有権
面積	469.15 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	1,252.09 m <sup>2</sup>
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
用途	共同住宅
建築時期	2008年2月
建築検査機関	株式会社日本確認検査センター
設計者	株式会社FKOアーキデザイン
構造設計者	株式会社北條建築構造研究所
工事施工者	株式会社塩浜工業

信託受託者	-
信託契約期間	-
プロパティマネジメント会社	東急住宅リース株式会社(予定)
マスターリース会社	東急住宅リース株式会社(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	2019年3月12日
緊急修繕費	-
短期修繕費(1年以内)	-
長期修繕費(12年以内)	31,864千円
建物再調達価格	309,000千円

予想損失率(PML)	8.9%
------------	------

賃貸借の状況	
時点	2019年4月30日現在
テナント総数	1
賃貸可能戸数	35戸
賃貸戸数	34戸
賃貸可能面積	1,037.47 m <sup>2</sup>
賃貸面積	1,001.60 m <sup>2</sup>
面積稼働率	96.5%
月額賃料	3,022千円
敷金等	1,304千円

住戸タイプ	
シングル	21戸
コンパクト	14戸
ファミリー	0戸
ラージ	0戸
ドミトリー	0戸
その他	0戸

特記事項	
	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/financial/bukken/> )

5. 鑑定評価書の内容

価格時点：2019年3月12日

鑑定会社	JLL 森井鑑定株式会社		鑑定評価額	701,000 千円
査定項目	査定値 (千円)	概要等		
収益価格	701,000	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した。		
直接還元法による価格	714,000			
潜在総収益	43,723			
賃貸料収入	42,377	現行の賃貸借契約に基づく賃料及び対象不動産を新規に賃貸した場合における賃料並びに今後の市況変動等を総合的に勘案して査定。		
その他収入	1,346	実績を妥当と判断し計上		
有効総収益	41,303			
空室等損失相当額	2,420	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	0	保証金等により担保されるので計上しない。		
賃貸事業費用	8,778			
維持管理費	1,488	類似不動産の水準を参考に実績及び見積りを妥当と判断して採用。		
水道光熱費	716	類似不動産の水準を参考に実績を基に査定。		
管理委託費	1,218	類似不動産の水準を参考に見積りを妥当と判断して採用。		
公租公課	1,989	実績を基礎とし、変動率を考慮 (DCF 分析期間の 10 年平均を採用)		
損害保険料	68	見積りを妥当と判断して採用。		
賃貸募集経費等	1,067	地域の慣行と対象不動産の退去率を勘案してテナント入れ替え時に支払うものと査定。		
修繕費	1,427	修繕費は、ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 30% を計上。 原状回復費用は、類似不動産の水準を参考に実績及び退去率を勘案し査定。		
その他経費	805	実績を妥当と判断し計上。		
賃貸事業損益(NOI)	32,525			
一時金の運用益	27	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に 1.0% の利回りを乗じて査定。		
資本的支出	1,859	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 70% を計上。		
正味純利益	30,693			
還元利回り	4.3%	割引率に将来の純収益と元本価格の変動リスク等を加味して求めた。		
DCF 価格	687,000			
割引率	4.1%	類似不動産の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	4.5%	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、将来建物の劣化並びに売却リスクを考慮して、還元利回りとの格差率を査定。		
積算価格	467,000			
土地比率	71.6%			
建物比率	28.4%			
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				
対象不動産が建築後 11 年経過後も依然高い収益性を維持している点を原価法の減価修正において十分に織り込めなかったことが、収益価格と積算価格の開差の主な理由である。				

## 6. 取得先の概要

取得予定資産の売主は個人ですが、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）

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、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	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

## 9. 媒介の概要

取得予定資産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。

## 10. 今後の見通し

本取得が、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」に与える影響は軽微であり、当該運用状況の予想に変更はありません。

### 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4,000億円を超えています。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>