

2020年11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
ADインベストメント・マネジメント株式会社
東京都千代田区神田神保町一丁目105番地
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《レジディア城北公園通》

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、下記資産の取得を決定しました。

取得予定資産の名称（資産の種類）	レジディア城北公園通（信託受益権）
取得予定価格（注1）（鑑定比）	1,220百万円（90.4%）
鑑定評価額（注2）	1,350百万円
NOI利回り（注3）	5.2%
償却後利回り（注4）	4.2%
築年数（注5）	11.7年
売主	非開示
契約締結予定日	2020年11月25日
取得予定日	2020年11月26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（引渡時全額支払）
担保設定の有無	なし

(注1) 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) 取得予定資産の鑑定評価額は2020年10月1日時点の価格です。

(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、年額11,284千円を見込んでいます。

(注5) 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、本資産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コンパクトタイプ中心の賃貸住宅を鑑定価格比90.4%、NOI利回り5.2%で取得の決定をすることができました。

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。

- ・周辺にはスーパーマーケットやコンビニエンスストア、飲食店、ドラッグストア、医療モールなどの生活利便施設も整っており、住宅立地としても良好であること。
- ・取得予定資産から徒歩約3分に位置するバス停からターミナル駅である「大阪」駅まで約19分でアクセス可能であり、また、JR西日本おおさか東線「城北公園通」駅（2019年3月開通）から徒歩約6分に位置し、同駅からターミナル駅である「新大阪」駅まで約8分でアクセス可能と交通利便性に優れていること。

2. 取得予定資産の所在地（大阪府大阪市旭区赤川2丁目5番13号）



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-80
物件名	レジディア城北公園通
住居表示	大阪府大阪市旭区赤川2丁目5番13号

土地	
所有形態	所有権
面積	1,074.81㎡
用途地域	近隣商業地域
容積率/建ぺい率	300%/80%

建物	
所有形態	所有権
延床面積	3,115.49㎡
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
用途	共同住宅
建築時期	2009年3月
建築検査機関	株式会社総合確認検査機構
設計者	生和建设株式会社一級建築士事務所
構造設計者	一級建築士事務所山上構造企画
工事施工者	生和建设株式会社

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	2020年11月26日から2030年11月30日まで（予定）
プロパティマネジメント会社	株式会社長谷エライブネット（予定）
マスターリース会社	株式会社長谷エライブネット（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10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）	71,903千円
建物再調達価格	723百万円

予想損失率（PML）	8.7%
------------	------

賃貸借の状況	
時点	2020年10月31日現在
テナント総数	1
賃貸可能戸数	62戸
賃貸戸数	60戸
賃貸可能面積	2,893.34㎡
賃貸面積	2,822.10㎡
面積稼働率	97.5%
月額賃料	5,670千円
敷金等	3,115千円

住戸タイプ	
シングル	18戸
コンパクト	41戸
ファミリー	0戸
ラージ	1戸
ドミトリー	0戸
その他	2戸

特記事項	特にありません
------	---------

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：2020年10月1日

鑑定会社	JLL森井鑑定株式会社		鑑定評価額	1,350,000千円
査定項目	査定値（千円）	概要等		
収益価格	1,350,000	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	1,400,000			
潜在総収益	83,380			
賃貸料収入	81,564	現行条件等を基に中長期的に安定した賃料等を査定。		
その他収入	1,816	実績を妥当と判断し計上。		
有効総収益	79,105			
空室等損失相当額	4,275	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	-	保証金等により担保されるので計上しない。		
賃貸事業費用	16,211			
維持管理費	2,640	類似不動産の水準を参考に見積りを基に査定。		
水道光熱費	735	類似不動産の水準を参考実績を基に査定。		
管理委託費	2,187	類似不動産の水準を参考に提示の契約を判断し採用。		
公租公課	4,587	土地部分は実績を標準とし、変動率を考慮。 建物部分は経年減価を考慮し査定。		
損害保険料	187	提示の見積りを妥当と判断し計上。		
賃貸募集経費等	2,303	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	3,547	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退去率を勘案し査定。		
その他経費	25	共架料を計上。		
賃貸事業損益(NOI)	62,894			
一時金の運用益	78	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	4,194	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	58,778			
還元利回り	4.2%	割引率に収益及び元本の変動リスク等を加味して求めた。		
DCF価格	1,330,000			
割引率	4.0%	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	4.4%	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た還元利回りとの格差率を加え査定。		
積算価格	815,000			
土地比率	63.6%			
建物比率	36.4%			
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				
特にありません。				

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. 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。

9. 媒介の概要

商号	野村不動産株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿1丁目26番2号
代表者	代表取締役社長 宮嶋 誠一
資本金	20億円
手数料	媒介者の同意が得られなかったため非開示
本投資法人又は本資産運用会社との関係	特になし。

10. 今後の見通し

本取得が、2020年9月16日付2020年7月期決算短信で公表しました「2021年1月期（第21期：2020年8月1日～2021年1月31日）及び2021年7月期（第22期：2021年2月1日～2021年7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270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>