

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 取締役 第一資産事業本部長 工藤 勲  
(TEL：03-3518-0480)

### 資産の取得に関するお知らせ《レジディア文京小石川》

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、着実な資産規模の拡大と、ポートフォリオの分散と充実を図るため、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)	レジディア文京小石川 (不動産)
取得予定価格 <sup>(注2)</sup> (鑑定比)	694 百万円 (83.7%)
鑑定評価額 <sup>(注3)</sup>	830 百万円
NOI 利回り <sup>(注4)</sup>	4.4%
償却後利回り <sup>(注5)</sup>	3.9%
築年数 <sup>(注6)</sup>	3.9 年
売主	非開示
契約締結予定日	2021 年 12 月 23 日
取得予定日	2022 年 2 月 1 日又は 売主と別途合意する日
取得資金 (決済方法)	借入金 (引渡時全額支払い)
担保設定の有無	なし

(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「エスタジオ小石川」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2021年11月1日時点です。

(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3,717千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。

そのような環境下において、本投資法人は、東京都文京区に所在する賃貸住宅を鑑定価格比 83.7%、NOI 利回り 4.4%で取得することを決定いたしました。

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。

- ・都営三田線「春日」駅徒歩7分と都心中心部に立地し、主要ターミナル駅へのアクセスに優れていること。
- ・2018年2月竣工（築3.9年）と、築浅であること。
- ・本物件周辺には生活利便施設が充実しており、周辺に所在する公官庁・大学関係者・病院勤務者の他、大手町方面に勤務する単身者やDINKSのニーズが期待されること。

【外観写真・地図】

T-178 レジディア文京小石川



## 2. 取得予定資産の内容

物件番号	T-178
物件名	レジディア文京小石川
住居表示	112-0002 文京区小石川一丁目 28 番 14 号

土地	
所有形態	所有権
面積	208.80 m <sup>2</sup>
用途地域	準工業地域
容積率/建ぺい率	300%/60%

建物	
所有形態	所有権
延床面積	779.18 m <sup>2</sup>
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付き 6 階建
用途	共同住宅
建築時期	2018 年 2 月
建築検査機関	日本建築検査協会株式会社
設計者	株式会社ベルプランニング 一級建築士事務所
構造設計者	有限会社スパン設計
工事施工者	株式会社宇佐美組

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
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
マスターリース種別	バス・スルー型

建物状況調査報告書の概要	
調査会社	東京海上ディール株式会社
調査年月日	2021 年 11 月 4 日
緊急修繕費	-
短期修繕費 (1 年以内)	-
長期修繕費 (12 年以内)	8,219 千円
建物再調達価格	174 百万円

予想損失率 (PML)	7.3%
-------------	------

賃貸借の状況	
時点	2021 年 11 月 30 日現在
テナント総数	1
賃貸可能戸数	19 戸
賃貸戸数	18 戸
賃貸可能面積	683.04 m <sup>2</sup>
賃貸面積	660.41 m <sup>2</sup>
面積稼働率	96.69%
月額賃料	2,616 千円
敷金等	2,983 千円

住戸タイプ	
シングル	9 戸
コンパクト	7 戸
ファミリー	3 戸
ラージ	0 戸
ドミトリー	0 戸
その他	0 戸

特記事項	特にありません。
------	----------

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

3. 鑑定評価書の内容

T-178 レジディア文京小石川

価格時点：2021年11月1日時点

鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	830,000 千円
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	830,000	DCF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	839,000		
潜在総収益	38,715		
賃貸料収入	36,570	新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期的安定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	2,145	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、計上。	
有効総収益	37,180		
空室等損失相当額	1,535	類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期的な稼働率水準を査定の上、計上。	
貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、計上は不要であると判断。	
賃貸事業費用	6,527		
維持管理費	1,150	過年度実績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	250	過年度実績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。	
管理委託費	1,053	契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産の水準及び対象不動産の個別性を考慮して計上。	
公租公課	1,871	公租公課関係資料を基に計上。	
損害保険料	44	保険契約に基づく保険料及び類似不動産の水準を考慮して計上。	
賃貸募集経費等	1,557	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を考慮した更新手数料を計上。	
修繕費	454	通常発生する原状回復費の水準、賃貸人の負担割合等をもとに原状回復費を計上したほか、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	148	インターネット使用に係る費用を計上。	
賃貸事業損益(NOI)	30,653		
一時金の運用益	28	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	480	類似不動産における資本的支出の水準、築年数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勘案の上、査定。	
正味純利益	30,201		
還元利回り	3.6%	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	820,000		
割引率	3.3%	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上、査定。	
最終還元利回り	3.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、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。	
積算価格	799,000		
土地比率	78.1%		
建物比率	21.9%		
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			
特にありません。			

#### 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不動産売買契約（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7）に該当します。

本契約においては、本投資法人又は取得先に本契約の条項につき違反があったときは、その相手方は本契約を解除し、違約金として取得予定資産の売買代金の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失効または解除について取得先に対し違約金支払いの義務を負いません。

（注7）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は決済・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. 取得先の概要

取得予定資産の売主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。

#### 6. 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。

#### 7. 耐震性等に関する事項

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。

##### 調査会社の概要

商号	東京海上ディーアール株式会社
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

#### 8. 媒介の概要

当該媒介者は、本投資法人または本資産運用会社と特別な利害関係にないため記載を省略します。

## 9. 今後の見通し

本取得が、2021年9月16日付2021年7月期決算短信で公表しました2022年7月期（第24期：2022年2月1日～2022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4,600億円を超えています。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>