

2022年2月24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 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《レジディア神田淡路町・レジディア荻窪Ⅲ》

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 (資産の種類)	レジディア神田淡路町 (信託受益権)	レジディア荻窪Ⅲ ^(注1) (信託受益権)
取得予定価格 ^(注2) (鑑定比)	1,490百万円 (91.4%)	2,388百万円 (92.9%)
鑑定評価額 ^(注3)	1,630百万円	2,570百万円
NOI利回り ^(注4)	4.2%	4.3%
償却後利回り ^(注5)	3.7%	3.8%
築年数 ^(注6)	6.2年	6.1年
売主	伊藤忠商事株式会社	伊藤忠都市開発株式会社
契約締結予定日	2022年2月24日	
取得予定日	2022年4月18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「クレヴィアリグゼ荻窪」です。

(注2) 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3) 取得予定資産の鑑定評価額は2022年1月1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、レジディア神田淡路町は年額6,299千円、レジディア荻窪Ⅲは年額12,656千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、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築浅の賃貸住宅を取得することを決定いたしました。取得予定資産の平均築年数は 6.2 年であり、2022 年 1 月期末現在のポートフォリオ全体の平均築年数 15.4 年^(注7) を大きく下回ります。

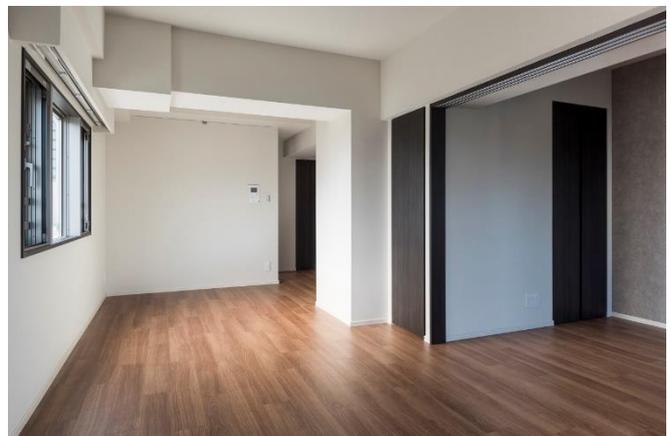
(注7) ポートフォリオ全体における平均築年数は、取得価格で加重平均した築年数を、小数点第 2 位を四捨五入して記載しています。

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。

No	物件名称	物件特性
1	レジディア神田淡路町	<ul style="list-style-type: none"> ・東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅、都営新宿線「小川町」駅から徒歩 2 分、また、「淡路町」駅から主要ターミナルである「東京」駅まで東京メトロ丸ノ内線で 4 分と交通利便性に優れていること。 ・オフィス街でありながらスーパー、コンビニ、ドラッグストアがあり生活利便性も良く、秋葉原も徒歩圏内（8 分）であり、繁華街へのアクセスも良好であること。
2	レジディア荻窪Ⅲ	<ul style="list-style-type: none"> ・始発駅である東京メトロ丸ノ内線「荻窪」駅徒歩 6 分、JR 中央線「荻窪駅」まで 5 分、同駅から副都心の「新宿」駅まで JR 中央線快速にて約 10 分のアクセスと交通利便性にも優れていること。 ・駅ビル商業施設の他、本物件までのアプローチは生活利便施設や娯楽施設が多く、繁華性が高いこと。

(1) T-179 レジディア神田淡路町

©Google



(2) T-180 レジディア荻窪Ⅲ

©Google



2. 取得予定資産の内容

物件番号	T-179	T-180
物件名	レジディア神田淡路町	レジディア荻窪Ⅲ
住居表示	東京都千代田区神田淡路町二丁目3番地	東京都杉並区上荻一丁目23番17
土地		
所有形態	所有権	所有権
面積	221.10 m ²	576.14 m ²
用途地域	商業地域	商業地域
容積率/建ぺい率	600%/80%	400%/80%
建物		
所有形態	所有権	所有権
延床面積	1,449.37 m ²	2,665.86 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地下1階付き 11階建
用途	共同住宅・店舗	共同住宅 店舗
建築時期	2015年12月11日	2016年1月12日
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	株式会社フリース	松尾建設株式会社・株式会社風光舎
構造設計者	株式会社アトラス設計	神田哲賢設計工房
工事施工者	丸運建設株式会社	松尾建設株式会社
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社 (予定)	三菱 UFJ 信託銀行株式会社 (予定)
信託契約期間	2022年4月18日から2032年4月末日まで	2022年4月18日から2032年4月末日まで
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	東京海上ディーアール株式会社	東京海上ディーアール株式会社
調査年月日	2021年12月14日	2021年12月14日
緊急修繕費	-	-
短期修繕費 (1年以内)	-	-
長期修繕費 (12年以内)	23,501 千円	40,572 千円
建物再調達価格	342,000 千円	612,000 千円
予想損失率 (PML)	5.3%	4.6%
賃貸借の状況		
時点	2022年1月31日現在	2022年1月31日現在
テナント総数	1	1
賃貸可能戸数	28 戸	58 戸
賃貸戸数	27 戸	57 戸
賃貸可能面積	1,230.59 m ²	2,194.15 m ²
賃貸面積	1,188.79 m ²	2,168.31 m ²
面積稼働率	96.6%	98.8%
月額賃料	6,204 千円	10,275 千円
敷金等	16,875 千円	19,202 千円
住戸タイプ		
シングル	7 戸	31 戸
コンパクト	14 戸	26 戸
ファミリー	6 戸	0 戸
ラージ	0 戸	0 戸
ドミトリー	0 戸	0 戸
その他	1 戸	1 戸
特記事項		
	特にありません。	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/>

3. 鑑定評価書の内容

(1) レジディア神田淡路町

価格時点：2022年1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	1,630,000 千円
査定項目		査定値 (千円)	概要等
収益価格		1,630,000	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		1,640,000	
潜在総収益		77,801	
賃貸料収入		75,974	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ、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		1,827	更新料収入について、更新割合を査定し、PMフィーを考慮の上査定した。
有効総収益		74,259	
空室等損失相当額		3,542	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		12,276	
維持管理費		2,500	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		640	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		1,282	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		4,232	2021 年度実績額に基づき、負担水準を考慮のうえ査定した。
損害保険料		85	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		2,459	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		1,078	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		0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。
賃貸事業損益 (NOI)		61,983	
一時金の運用益		163	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		1,371	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		60,775	
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、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		1,620,000	
割引率		3.4%	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		3.8%	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		1,590,000	
土地比率		82.5%	
建物比率		17.5%	
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			
特になし			

(2) レジディア荻窪Ⅲ

価格時点：2022年1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	2,570,000 千円
査定項目		査定値 (千円)	概要等
収益価格		2,570,000	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		2,580,000	
潜在総収益		128,178	
賃貸料収入		123,547	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ、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。 礼金等収入について、査定したテナント入替率及び空室率に基づき、礼金等月数を適用して査定した。更新料収入について、更新割合を査定し、PMフィーを考慮の上査定した。
その他収入		4,631	
有効総収益		122,513	
空室等損失相当額		5,665	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		19,561	
維持管理費		4,080	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		800	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		2,132	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		5,946	2021 年度実績額に基づき、負担水準を考慮のうえ査定した。
損害保険料		149	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		4,121	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		1,781	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		552	隔地駐車場についての賃料をその他費用として計上。
賃貸事業損益(NOI)		102,952	
一時金の運用益		197	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		2,367	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		100,782	
還元利回り		3.9%	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、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		2,560,000	
割引率		3.6%	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		4.0%	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		2,350,000	
土地比率		78.0%	
建物比率		22.0%	
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			

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8）}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8）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. 取得先の概要

(1) レジディア神田淡路町

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 COO 石井 敬太
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	11,178,432 百万円（2021 年 3 月末現在）
株主資本	3,316,281 百万円（2021 年 3 月末現在）
資本合計	3,870,240 百万円（2021 年 3 月末現在）
大株主	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）他（2021 年 3 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	2021 年 7 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 2.5%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	本日現在において、本資産運用会社の役職員のうち 1 人が当該会社からの出向者です。
取 引 関 係	2021 年 7 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) レジディア荻窪Ⅲ

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 松 典男
主要な事業内容	マンション、戸建等の建設・分譲事業、不動産の運用・管理・コンサルティング事業 等
資本金	10,225 百万円
設立年月日	1997 年 12 月 1 日
総資産	-
株主資本	-
資本合計	-

大株主	伊藤忠商事株式会社
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	本資産運用会社の発行済株式総数の 20.0%を保有する株式会社であり、本投資法人のサポートライン会社です。
人的関係	本日現在において、本資産運用会社の役職員のうち1人が当該会社の非常勤取締役です。
取引関係	2021年7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、本投資法人の関連当事者には該当しません。

6. 取得先の状況

(1) レジディア神田淡路町

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	開発目的のため省略	-
引渡時期	-	-

(2) レジディア荻窪Ⅲ

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	開発目的のため省略	-
引渡時期	-	-

7. 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6. 物件取得者等の状況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。

8. 耐震性等に関する事項

(1) レジディア神田淡路町、(2) レジディア荻窪Ⅲ両物件とも 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

なし

10. 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4,600億円超を超えています。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>