

2021年6月28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《レジディア京都壬生》

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 ^(注1) （資産の種類） | レジディア京都壬生（信託受益権） |
| 取得予定価格 ^(注2) （鑑定比） | 614百万円（91.9%） |
| 鑑定評価額 ^(注3) | 669百万円 |
| NOI利回り ^(注4) | 5.1% |
| 償却後利回り ^(注5) | 4.1% |
| 築年数 ^(注6) | 16.4年 |
| 売主 | 非開示 |
| 契約締結予定日 | 2021年6月28日 |
| 取得予定日 | 2021年6月29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 | 無 |

(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「ノヴェル西院」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2021年4月28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6,025千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、京都府京都市に所在する全住戸コンパクトタイプ（1DK 約 30 ㎡）の賃貸住宅を鑑定価格比 91.9%、NOI 利回り 5.1%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。
- ・取得予定資産は阪急電鉄線「西院」駅から徒歩 9 分に位置し、同駅からターミナル駅である「京都」駅まで約 13 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（京都府京都市中京区壬生下溝町 44 番 29）



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-81 | |
| 物件名 | レジディア京都壬生 | |
| 住居表示 | 京都府京都市中京区壬生下溝町 44 番 29 | |
| 土地 | | |
| 所有形態 | 所有権 | |
| 面積 | 889.56 m ² | |
| 用途地域 | 準工業地域 | |
| 容積率/建ぺい率 | 200%/60% | |
| 建物 | | |
| 所有形態 | 所有権 | |
| 延床面積 | 1,629.15 m ² | |
| 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建 | |
| 用途 | 共同住宅 | |
| 建築時期 | 2005 年 2 月 | |
| 建築検査機関 | 株式会社京都確認検査機構 | |
| 設計者 | 株式会社第一都市計画 | |
| 構造設計者 | 有限会社伸構造事務所 | |
| 工事施工者 | 日本国土開発株式会社 | |
| 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 | 2021 年 6 月 29 日から 2031 年 6 月 30 日まで (予定) | |
| プロパティマネジメント会社 | 株式会社中川工務店 (予定) | |
| 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 (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 | 2021 年 4 月 28 日 | |
| 緊急修繕費 | - | |
| 短期修繕費 (1 年以内) | - | |
| 長期修繕費 (12 年以内) | 52,954 千円 | |
| 建物再調達価格 | 371 百万円 | |
| 予想損失率 (PML) | 12.1% | |
| 賃貸借の状況 | | |
| 時点 | 2021 年 5 月 31 日現在 | |
| テナント総数 | 1 | |
| 賃貸可能戸数 | 45 戸 | |
| 賃貸戸数 | 44 戸 | |
| 賃貸可能面積 | 1,353.60 m ² | |
| 賃貸面積 | 1,323.52 m ² | |
| 面積稼働率 | 97.8% | |
| 月額賃料 | 3,027 千円 | |
| 敷金等 | 2,863 千円 | |
| 住戸タイプ | | |
| シングル | 0 戸 | |
| コンパクト | 45 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 | | |
| | 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：2021年4月28日

| 鑑定会社 | JLL 森井鑑定株式会社 | | 鑑定評価額 | 669,000 千円 |
|----------------------------|--------------|---|-------|------------|
| 査定項目 | 査定値 (千円) | 概要等 | | |
| 収益価格 | 669,000 | 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 | 685,000 | | | |
| 潜在総収益 | 43,413 | | | |
| 賃貸料収入 | 38,817 | 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 | 4,596 | 実績を妥当と判断し計上。 | | |
| 有効総収益 | 41,050 | | | |
| 空室等損失相当額 | 2,363 | 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ているので計上しない。 | | |
| 賃貸事業費用 | 9,910 | | | |
| 維持管理費 | 2,138 | 類似不動産の水準を参考に、見積を基に査定。 | | |
| 水道光熱費 | 442 | 類似不動産の水準を参考に、実績を基に査定。 | | |
| 管理委託費 | 1,172 | 類似不動産の水準を参考に、提示資料を基に査定。 | | |
| 公租公課 | 2,230 | 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 | 96 | 提示の見積を妥当と判断し計上。 | | |
| 賃貸募集経費等 | 1,606 | 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替時に支払うものと査定。 | | |
| 修繕費 | 2,176 | 修繕費はERの見積りを妥当と判断し平準化した額を計上。 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 | 50 | 町会費を計上。 | | |
| 賃貸事業損益(NOI) | 31,140 | | | |
| 一時金の運用益 | 28 | 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 | 3,089 | ERの見積りを妥当と判断し平準化した額を計上。 | | |
| 正味純利益 | 28,079 | | | |
| 還元利回り | 4.1% | 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 | 653,000 | | | |
| 割引率 | 3.9% | 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うえ、市場動向を総合的に勘案して査定。 | | |
| 最終還元利回り | 4.3% | 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、還元利回りとの格差率を加え査定。 | | |
| 積算価格 | 385,000 | | | |
| 土地比率 | 68.9% | | | |
| 建物比率 | 31.1% | | | |
| 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、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 | <ol style="list-style-type: none"> 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

| | |
|--------------------|--------------------------|
| 商号 | 野村不動産ソリューションズ株式会社 |
| 本店所在地 | 東京都新宿区西新宿1丁目26番2号 新宿野村ビル |
| 代表者 | 代表取締役社長 前田 研一 |
| 資本金 | 10 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

本取得においては、2021年7月期（2021年2月1日～2021年7月31日）における運用期間が1か月程度であるため、2021年3月17日付2021年1月期決算短信で公表した「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す。また、同決算短信で公表した「2022年1月期（第23期：2021年8月1日～2022年1月31日）の運用状況の予想」に与える影響についても軽微であり、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>