

2022年10月26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  
伊藤忠リート・マネジメント株式会社  
代表者名 代表取締役社長 東海林 淳一  
問合せ先 執行役員 住宅事業本部長 工藤 勲  
(TEL: 0120-938-469)

### 資産の取得に関するお知らせ《レジディア熊本辛島》

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伊藤忠リート・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拡充を図るため、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)	レジディア熊本辛島 (信託受益権)
取得予定価格 <sup>(注2)</sup> (鑑定比)	4,000 百万円 (96.2%)
鑑定評価額 <sup>(注3)</sup>	4,160 百万円
NOI 利回り <sup>(注4)</sup>	5.1%
償却後利回り <sup>(注5)</sup>	3.8%
築年数 <sup>(注6)</sup>	15.7 年
取得先	株式会社明和不動産
媒介の有無	有
契約締結予定日	2022年10月26日
取得予定日	2022年11月8日又は売主と別途合意する日
取得資金(決済方法)	借入金及び手元資金(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「vivo karashima」です。

(注2) 取得予定価格は、取得予定資産の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3) 取得予定資産の鑑定評価額は2022年8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、年額51,567千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。

なお、資産運用会社は本取得に際し、以下の物件特性を評価しました。

- ・熊本市電（路面電車）「西辛島町」から徒歩1分の中心市街地に立地し、アクセスが良好であること。
- ・商業施設やオフィスエリアに隣接しており、いずれのエリアにも徒歩10分程度でアクセス可能であることから、周辺地域で働く単身者・DINKS層からの賃貸需要が期待できること。
- ・物件周辺には、大型バスターミナルを備えた商業施設「サクラマチクマモト」や、サンロード新市街、下通商店街等、複数の商店街があり、生活利便性に優れていること。

## 2. 取得予定資産の写真



## 3. 取得予定資産の所在地（熊本県熊本市中央区辛島町4番26号）



※本プレスリリースの地図は、国土地理院の地理院地図 vector を一部加工したものを使用しております。

#### 4. 取得予定資産の内容

物件番号	R-086	
物件名	レジディア熊本辛島	
住居表示	熊本県熊本市中央区辛島町4番26号	
土地		
所有形態	信託受益権	
面積	2,051.46 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	信託受益権	
延床面積	14,988.83 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14階建	
用途	店舗・共同住宅・駐車場	
建築時期	2007年2月28日	
建築検査機関	熊本市	
設計者	株式会社多々良一級建築士事務所	
構造設計者	ユリノ構造株式会社一級建築士事務所	
工事施工者	株式会社多々良	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社(予定)	
信託契約期間	2022年11月8日から2032年11月末日まで(予定)	
プロパティ・マネジメント会社(注7)	株式会社明和不動産管理(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	東京海上ディーアール株式会社	
調査年月日	2022年8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)	376,123千円	
建物再調達価格	3,763,000千円	
予想損失率(PML)	9.5%	
賃貸借の状況		
時点	2022年9月30日現在	
テナント総数	1	
賃貸可能戸数	308戸	
賃貸戸数	291戸	
賃貸可能面積	11,545.32 m <sup>2</sup>	
賃貸面積	10,883.70 m <sup>2</sup>	
面積稼働率	94.3%	
月額賃料	20,017千円	
敷金等	11,205千円	
住戸タイプ		
シングル	108戸	
コンパクト	168戸	
ファミリー	24戸	
ラージ	0戸	
ドミトリー	0戸	
その他	8戸	
特記事項		
	特になし	

(注7) 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伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社に委託すると共に、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社から株式会社明和不動産管理にプロパティ・マネジメント業務を再委託する予定です。

上記表の項目に関する詳細は、本投資法人ホームページ内「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/ir/news/>)

5. 鑑定評価書の内容

レジディア熊本辛島

価格時点：2022年8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	4,160,000 千円
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	4,160,000	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	4,190,000		
潜在総収益	284,499		
賃貸料収入	261,906	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	22,593	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、礼金・更新料収入を計上したほか、実績額を参考に計上。	
有効総収益	273,641		
空室等損失相当額	10,858	類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る稼働状況や今後の動向を基に、中長期安定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、計上不要と判断。	
賃貸事業費用	71,593		
維持管理費	10,038	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	5,400	過年度実績額を参考に、類似不動産の水準、対象不動産の個別性等を考慮して計上。	
管理委託費	8,821	予定契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産の報酬率率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。	
公租公課	22,714	公租公課関係資料等に基づき計上。	
損害保険料	718	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。	
賃貸募集経費等	6,707	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事務手数料を年平均入替率と稼働率等を考慮して計上。	
修繕費	14,517	通常発生する原状回復費の水準及び賃貸人の負担割合等を基に原状回復費を計上したほか、過年度実績額、類似不動産の水準及び ER における修繕更新費の年平均額等を考慮して修繕費を計上。	
その他経費	2,678	インターネット使用料の実績、家具家電レンタル料を計上。	
賃貸事業損益(NOI)	202,048		
一時金の運用益	107	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	21,941	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及び ER 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	180,214		
還元利回り	4.3%	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	4,130,000		
割引率	4.1%	類似不動産の取引における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%	建物の経年劣化等により資本的支出が増大する可能性や、不動産市場動向の不確実性及び築年数の経過が流動性に与える影響等について考慮の上、査定。	
積算価格	4,070,000		
土地比率	57.0%		
建物比率	43.0%		
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			

## 6. 取得先の概要

名称	株式会社明和不動産
所在地	熊本県熊本市中央区辛島町4番35号
代表者の役職・氏名	代表取締役 川口 英之介
主要な事業内容	不動産の売買、交換、企画、開発、賃貸借及びそれらの仲介業並びにそれらに関するコンサルティング等
資本金	71,600千円
設立年月日	1986年4月1日
総資産	非開示
株主資本	非開示
資本合計	非開示
大株主	非開示
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	特になし
人的関係	特になし
取引関係	特になし
関連当事者への該当状況	特になし

## 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. 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

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を経る予定です。なお、本件はプロパティ・マネジメント業務を、株式会社明和不動産管理に再委託する予定です。

## 9. 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
本投資法人及び本資産運用会社との関係	特になし

10. 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。

11. 今後の見通し

本取得が、2022年9月14日付2022年7月期決算短信で公表しました「2023年1月期（第25期：2022年8月1日～2023年1月31日）及び2023年7月期（第26期：2023年2月1日～2023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。

以 上

**アドバンス・レジデンス投資法人とは**

伊藤忠グループの資産運用会社「伊藤忠リート・マネジメント株式会社」が運用する、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。

※「アドバンス」は、伊藤忠リート・マネジメント株式会社が運用する不動産投資法人の共通ブランドネームです。

本投資法人のホームページアドレス：<https://www.adr-reit.com>

資産運用会社のホームページアドレス：<https://www.itc-rm.co.jp/>