

2022年9月16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《レジディア甲東園・レジディア玉造》

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 ^(注1) (資産の種類)	レジディア甲東園（不動産）	レジディア玉造（不動産）
取得予定価格 ^(注2) (鑑定比)	500 百万円 (93.6%)	1,920 百万円 (93.2%)
鑑定評価額 ^(注3)	534 百万円	2,060 百万円
NOI 利回り ^(注4)	4.7%	4.5%
償却後利回り ^(注5)	3.9%	3.7%
築年数 ^(注6)	7.1 年	7.5 年
売主	非開示	
契約締結予定日	2022年9月16日	
取得予定日	2022年9月28日	2023年2月1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、本日現在の名称はそれぞれ「AMARE 甲東園」、「AMARE 長堀通」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 2022 年 7 月 11 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、レジディア甲東園は年額4,085千円、レジディア玉造は年額16,395千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、本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。

No	物件名称	物件特性
1	レジディア甲東園	<ul style="list-style-type: none"> ・阪急今津線「甲東園」駅徒歩8分に位置し、主要ターミナル駅である「西宮北口」駅までアクセス容易であり、生活利便性に優れていること。 ・周辺には関西学院大学、神戸女学院大学があり、通勤・通学の利便性も良好であることから、大学関係者のニーズが見込めること。
2	レジディア玉造	<ul style="list-style-type: none"> ・JR西日本大阪環状線「玉造」駅徒歩7分に位置し、Osaka Metro長堀鶴見緑地線「玉造」駅、Osaka Metro千日前線・今里筋線「今里」駅と複数路線を利用可能であり、心斎橋・本町等の大阪の主要エリアへの交通利便性に優れていること。 ・全戸、希少性の高い2LDKタイプであり、底堅いファミリー需要が見込めること。

(1) レジディア甲東園



(2) レジディア玉造



※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。

2. 取得予定資産の写真

(1) レジディア甲東園



(2) レジディア玉造



3. 取得予定資産の内容

物件番号	R-084	R-085
物件名	レジディア甲東園	レジディア玉造
住居表示	兵庫県西宮市段上町二丁目15番8号	大阪府大阪市東成区玉津一丁目4番21号
土地		
所有形態	所有権	所有権
面積(公簿)	626.00 m ²	934.17 m ²
用途地域	第一種中高層住居専用地域/第二種中高層住居専用地域	商業地域
容積率/建ぺい率	150%/60% / 200%/60%	400%/80%
建物		
所有形態	所有権	所有権
延床面積(公簿)	1,155.62 m ²	4,040.67 m ²
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
用途	共同住宅	共同住宅
建築時期	2015年7月31日	2015年3月13日
建築検査機関	株式会社日本確認検査センター	株式会社日本確認検査センター
設計者	株式会社永都設計	株式会社建築計画研究所
構造設計者	株式会社フレームワークス	株式会社赤澤設計事務所
工事施工者	日本建設株式会社	栗本建設工業株式会社
信託受託者	-	-
信託契約期間	-	-
プロパティマネジメント会社	株式会社長谷工ライブネット	株式会社長谷工ライブネット
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット	株式会社長谷工ライブネット
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	2022年7月11日	2022年7月11日
緊急修繕費	-	-
短期修繕費(1年以内)	-	-
長期修繕費(12年以内)	19,030千円	65,046千円
建物再調達価格	273,000千円	959,000千円
予想損失率(PML)	4.8%	8.7%
賃貸借の状況		
時点	2022年8月31日時点	2022年8月31日時点
テナント総数	1	1
賃貸可能戸数	31戸	50戸
賃貸戸数	31戸	50戸
賃貸可能面積	949.24 m ²	3,462.70 m ²
賃貸面積	949.24 m ²	3,462.70 m ²
面積稼働率	100.0%	100.0%
月額賃料	2,419千円	7,692千円
敷金等	1,954千円	8,438千円
住戸タイプ		
シングル	26戸	0戸
コンパクト	0戸	0戸
ファミリー	5戸	50戸
ラージ	0戸	0戸
ドミトリー	0戸	0戸
その他	0戸	0戸
特記事項		
	特にありません。	特にありません。

上記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。
([notice_aquisition_j \(adr-reit.com\)](https://www.adr-reit.com/notice_aquisition_j))

4. 鑑定評価書の内容

(1) レジディア甲東園

価格時点：2022年7月11日時点

鑑定会社	JLL 森井鑑定株式会社		鑑定評価額	534,000 千円
査定項目	査定値 (千円)	概要等		
収益価格	534,000	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	544,000			
潜在総収益	31,814			
賃貸料収入	29,352	現行契約内容及び類似不動産の賃貸事例等を基に賃料等を査定。		
その他収入	2,462	実績額等を参考に査定。		
有効総収益	29,808			
空室等損失相当額	2,006	現行契約内容を基に標準的な空室率及び需給バランス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為計上せず。		
賃貸事業費用	6,424			
維持管理費	1,320	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	345	類似不動産の水準を参考に、過年度実績額を基に査定。		
管理委託費	718	類似不動産の水準を参考に料率を査定。		
公租公課	1,972	土地：過年度実績を標準とし、地価変動等を考慮のうえ変動率を織り込み査定。 建物：過年度実績を基礎とし、経年減価を考慮し経年減点補正率を参考に査定。 償却資産：経年減価を考慮し査定。		
損害保険料	56	保険契約に基づく保険料を妥当と判断し計上。		
賃貸募集経費等	998	現行契約条件や類似不動産の賃貸条件等を参考に、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して査定。		
修繕費	971	類似不動産の水準を参考に、過年度実績及び退去率を勘案し原状回復費を計上したほか、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	44	町内会費の実績を計上。		
賃貸事業損益(NOI)	23,384			
一時金の運用益	21	調達金利及び不動産の運用利回り等を総合的に考慮して査定。		
資本的支出	1,110	ERにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。		
正味純利益	22,295			
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	523,000			
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	457,000			
土地比率	64.2%			
建物比率	35.8%			
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				

鑑定会社	JLL 森井鑑定株式会社	鑑定評価額	2,060,000 千円
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	2,060,000	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	2,140,000		
潜在総収益	110,876		
賃貸料収入	101,819	現行契約内容及び類似不動産の賃貸事例等を基に賃料等を査定。	
その他収入	9,057	実績額等を参考に査定。	
有効総収益	106,164		
空室等損失相当額	4,712	現行契約内容を基に標準的な空室率及び需給バランス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為計上せず。	
賃貸事業費用	18,840		
維持管理費	2,076	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	880	類似不動産の水準を参考に、過年度実績額を基に査定。	
管理委託費	2,555	類似不動産の水準を参考に料率を査定。	
公租公課	5,957	土地：過年度実績を標準とし、地価変動等を考慮のうえ変動率を織り込み査定。 建物：過年度実績を基礎とし、経年減価を考慮し経年減点補正率を参考に査定。 償却資産：経年減価を考慮し査定。	
損害保険料	195	保険契約に基づく保険料を妥当と判断し計上。	
賃貸募集経費等	3,557	現行契約条件や類似不動産の賃貸条件等を参考に、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して査定。	
修繕費	3,384	類似不動産の水準を参考に、過年度実績及び退去率を勘案し原状回復費を計上したほか、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	236	インターネット通信費を計上。	
賃貸事業損益(NOI)	87,324		
一時金の運用益	76	調達金利及び不動産の運用利回り等を総合的に考慮して査定。	
資本的支出	3,794	ERにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。	
正味純利益	83,606		
還元利回り	3.9%	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	2,020,000		
割引率	3.7%	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	4.1%	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	1,580,000		
土地比率	62.2%		
建物比率	37.8%		
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			

5. 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への財務への影響

取得予定資産（レジディア玉造）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。

6. 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本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

(1) レジディア甲東園

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

(2) レジディア玉造

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の通知を受けています。

9. 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。

10. 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/>