

2016年8月25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

高 坂 健 司

(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 坂 健 司

問合せ先 取締役経営管理部長

木 村 知 之

TEL.03-3518-0480 (代表)

資産の取得に関するお知らせ《レジディア千里万博公園》

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。）につき下記のとおり決定しましたので、お知らせいたします。

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による資産規模の成長と安定的収益の確保を実現するポートフォリオ構築を図るため、下記資産の取得を決定しました。

物件番号	取得予定資産の名称 ^(注1)	取得予定資産の種類	取得予定価格 ^(注2)
R-73	レジディア千里万博公園 (セLESSコート千里万博公園)	信託受益権(予定) ^(注3)	2,124 百万円

(注1) 本投資法人は、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、括弧内に本日現在の名称を記載しています。

(注2) 取得予定価格は、取得予定資産の信託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) 本日現在信託の設定がなされておらず、本投資法人の取得に際して信託設定がなされる予定です。

不動産売買市場における物件の取得競争は、引き続き厳しい状況が続いています。とりわけ、本投資法人における収益力の維持・向上に資する利回りを安定的に享受できるような大都市圏都心部の物件取得環境は、新規賃貸住宅物件の開発が未だ売買市場における品薄感を解消するに至っていないこともあり、一層厳しさを増しています。

そのような環境下、運用会社独自のネットワークを活かしたソーシングによって、大阪府吹田市に所在する希少なファミリー向け賃貸マンションを確保することに成功し、鑑定評価額をおよそ 8.4% 下回る価格で取得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。

- ・ 最寄駅である阪急千里線「山田」駅からは徒歩約 9 分に位置し、最寄駅から「阪急梅田」駅までは電車で約 30 分と、大阪中心部へのアクセスにも利便性が認められること。
- ・ 近隣地域は、中層の共同住宅が立ち並ぶ閑静な住宅地域が形成されており、徒歩圏内にはスーパーマーケット、コンビニエンスストア等の生活利便施設が揃っていること、また、周辺には 2015 年 11 月に開業した日本最大級の大型複合施設である EXPOCITY (エキスポシティ) や、豊富な緑を有する万博記念公園が存在するなど、良好な住環境が形成されていること。
- ・ ファミリー層において相対的に底堅い需要が認められるエリアであり、大阪中心部への通勤利便性を志向するビジネスマン世帯や、関東などに拠点を置く企業の転勤者（法人需要）などを中心とする長期安定的な需要が見込めるものと考えられること。

2. 取得の概要

R-73 レジディア千里万博公園

物件の名称	レジディア千里万博公園
取得予定資産の種類	信託受益権（予定）
取得予定価格	2,124 百万円
鑑定評価額	2,320 百万円
売主	非開示
契約締結予定日	2016 年 8 月 25 日
取得予定日	2016 年 11 月 11 日又は売主と別途合意する日（但し、2016 年 11 月末日までを目処とします。）
取得資金	借入れ又は手元資金等（予定） ^(注4)
決済方法	引渡時全額支払
担保設定の有無	なし（予定）

(注4) 詳細につきましては、決定次第改めてお知らせ致します。

3. 取得予定資産の内容

物件番号	R-73
物件名	レジディア千里万博公園
住居表示	大阪府吹田市山田北 8 番 28 号
土地	
所有形態	所有権
面積	2,786.85 ㎡
用途地域	第一種住居地域
容積率/建ぺい率	200%/60%
建物	
所有形態	所有権
延床面積	5,590.94 ㎡
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建
用途	共同住宅
建築時期	2005 年 10 月
建築検査機関	建築検査機構株式会社
設計者	株式会社ジー・ワイ設計
構造設計者	株式会社石脇建築設計事務所
工事施工者	株式会社紙谷工務店
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社 (予定)
信託契約期間	未定
プロパティマネジメント会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社 (予定)
マスターリース会社	三井不動産レジデンシャルリース株式会社 (予定)
マスターリース種別	賃料保証型
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	2016 年 6 月 6 日
緊急修繕費	-
短期修繕費 (1 年以内)	-
長期修繕費 (12 年以内)	81,697 千円
建物再調達価格	1,258,000 千円
予想損失率 (PML)	5.2%
賃貸借の状況	
時点	2016 年 7 月 31 日現在
テナント総数	1
賃貸可能戸数	68 戸
賃貸戸数	68 戸
賃貸可能面積	5,386.39 ㎡
賃貸面積	5,386.39 ㎡
面積稼働率	100.0%
月額賃料	10,037 千円
敷金等	-
住戸タイプ	
シングル	-
コンパクト	-
ファミリー	60 戸
ラージ	8 戸
ドミトリー	-
その他	-
特記事項	
該当事項はありません。	

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。(<http://www.adr-reit.com/financial/bukken/>)

4. 鑑定評価書の内容

R-73 レジディア千里万博公園

価格時点：2016年7月1日

鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社		鑑定評価額	2,320,000,000 円
査定項目	査定値 (千円)	概要等		
収益価格	2,320,000	DCF 法によって求められた収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い試算。		
直接還元法による価格	2,390,000			
潜在総収益	155,990			
賃貸料収入	150,043	貸室、駐車場等について中長期的競争力を勘案の上、賃料等を査定。		
その他収入	5,946	礼金・電柱敷地料収入等を計上。		
有効総収益	145,229			
空室等損失相当額	10,760	空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期的に安定的であると認められる賃料収入等に対する空室率を査定。		
貸倒損失相当額	-	敷金等により担保されていると認められるため、計上は不要と判断。		
賃貸事業費用	28,968			
維持管理費	4,617	ML 兼 PM 予定契約条件における維持管理費見積額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い計上。		
水道光熱費	1,368	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。		
管理委託費	4,178	類似不動産の PM フィーの水準に基づき査定。		
公租公課	9,437	入手した実績額を参考に負担水準及び地価動向を考慮、また、償却資産の固定資産税見積額等を参考に査定。		
損害保険料	288	類似不動産の損害保険料の水準を参考に、入手した保険料見積額を妥当と判断し計上。		
賃貸募集経費等	3,154	貸室及び駐車場について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、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計上。		
修繕費	4,945	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、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計上。		
その他経費	977	予備費について賃貸可能面積当たり月額 50 円/坪を計上。		
賃貸事業損益(NOI)	116,261			
一時金の運用益	195	運用利回りを 2% として査定。		
資本的支出	4,339	ER に基づき、類似不動産の更新費の水準による検証を行い計上。		
正味純利益	112,117			
還元利回り	4.7%	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、その他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、同一需給圏における J-REIT 物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定。		
DCF 価格	2,290,000			
割引率	4.5%	類似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性を加味して求める方法を併用の上、投資家へのヒアリング等を参考に査定。		
最終還元利回り	4.9%	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、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格の動向等を総合的に勘案のうえ査定。		
積算価格	2,150,000			
土地比率	58.2%			
建物比率	41.8%			
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				
貸室一括賃貸が予定されているが、中長期的観点から当該一括賃貸は想定せず、通常のマルチ賃貸形式を想定して直接還元法を適用する。				

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の財務への影響

取得予定資産に係る受益権譲渡契約（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5)に該当します。

本契約においては、本投資法人又は売主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、違約金として契約解除された当該受益権の売買代金の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、本契約に基づく取得予定資産の売買には、本投資法人が取得予定資産の取得に必要な資金調達が行なわれたことを停止条件とする特約が付されています。そのため、本投資法人が取得資金を調達することができない場合、本契約は売主に通知することにより解除できるものとされており、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解除について売主に対し違約金支払いの義務を負いません。

(注5) 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一般事業会社ですが、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、売主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. 物件取得者等の状況

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は、構造計算書の妥当性につき第三者の調査を実施し、設計者の故意により構造計算書の改ざんが行われている疑いは認められず、また構造設計に関して、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計が為されていると判断する調査結果を得ております。

9. 媒介の概要

商号	BMS 株式会社
本店所在地	東京都千代田区神田錦町一丁目 19 番地 1
代表者	代表取締役 若園 隆
事業内容	1.不動産の運営管理、賃貸借 2.不動産の仲介およびコンサルティング 3.建設・設備工事の施工、請負、設計、監理 4.金融商品取引法における第二種金融商品取引業 など
資本の額	3 億円
手数料	媒介者の同意が得られなかったため非開示
本投資法人又は資産	特になし

運用会社との関係	
設立年月日	2000年11月28日

10. 今後の見通し

本取得が、2016年3月11日付2016年1月期決算短信で公表しました「2016年7月期（2016年2月1日～2016年7月31日）及び2017年1月期（2016年8月1日～2017年1月31日）の運用状況の予想」に記載の2017年1月期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。

<添付資料>

・補足資料

1. 本プレスリリースにて開示いたしました取得予定資産について
2. 合併後本日現在までの物件入替状況について
(合併後とは、2010年3月1日以降をいいます。以下同じです。)

・参考資料

1. 取得予定資産の写真
2. 取得予定資産の地図

* 本資料は、兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。

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

(補足資料)

1. 本プレスリリースにて開示いたしました取得予定資産について

■ 本件取得物件について

物件名	取得価格 (百万円)	築年数 (注1)	NOI 利回り (注2)	償却後 利回り (注3)	取得理由
レジディア 千里万博公園	2,124百万円	10.9年	5.5%	4.5%	賃料保証型マスターリース契約の締結を通じ、長期安定的な収益確保が期待できると判断したこと。

(注1) 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。

(注2) 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3) 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21,685千円を見込んでいます。

2. 合併後本日現在までの物件入替状況について

■ 合併後、本日現在までの物件入替状況（予定を含む）

	取得資産(予定を含む)	譲渡資産
売買物件数	112 物件	43 物件
取得価格合計	160,850 百万円	69,607 百万円
売買代金合計(a)	160,850 百万円	64,196 百万円
鑑定評価額又は調査価格合計(b)	173,329 百万円	61,944 百万円 ^(注1)
比率(a)÷(b)×100%	92.8 %	103.6 %
加重平均 NOI 利回り	5.9 % ^(注2)	4.6 % ^(注3)
加重平均築年数 ^(注4)	4.8 年	13.3 年

(注1) 鑑定評価額又は調査価格は売却時点の直近の価格を採用しております。

(注2) 取得資産の加重平均NOI利回り＝取得資産の取得時の鑑定評価書における直接還元法上の年間NOIの合計÷取得価格の合計×100

(注3) 譲渡資産の加重平均NOI利回り＝譲渡時の直近期6ヶ月実績NOIの合計（年換算）÷取得価格の合計×100

(注4) 取得（予定）時点・売却時点の各物件の築年数を取得（予定）価格で加重平均しています。なお、本書日以後に取得予定の2物件については、以下日付で取得することを前提として算出しています。

R-72	レジディア千里藤白台	2017年3月29日
R-73	レジディア千里万博公園	2016年11月30日

■ 合併後、本日現在までの物件入替による住居タイプの増減（予定を含む）（単位：戸）

	シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	ドミトリー	その他	合計
都心主要7区	817	1	△37	△170	0	△2	609
都心部	1,725	704	430	13	0	12	2,884
東京23区	2,542	705	393	△157	0	10	3,493
首都圏	440	10	△105	0	△748	△4	△407
政令指定都市等	1,807	1,098	323	63	0	0	3,291
その他地域	2,247	1,108	218	63	△748	△4	2,884
合計	4,789	1,813	611	△94	△748	6	6,377

■ 本件物件入替後のポートフォリオの状況（予定を含む）

資産規模（取得価格）	4,371 億円
保有物件数	257 物件
保有賃貸可能戸数	20,613 戸
賃貸可能面積	775,302.55 m ²

エリア別投資比率	取得価格	投資比率
P（都心主要7区）	1,708 億円	39.1 %
C（都心部）	1,397 億円	32.0 %
東京23区	3,106 億円	71.1 %
S（首都圏）	409 億円	9.4 %
R（政令指定都市等）	855 億円	19.6 %
その他地域	1,265 億円	28.9 %
ポートフォリオ合計	4,371 億円	100.0 %

(参考資料)

1. 取得予定資産の写真

R-73 レジディア千里万博公園



