

2016年6月29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 《レジディア千里藤白台》

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3)
R-72	レジディア千里藤白台	信託受益権（予定） ^(注2)	1,430 百万円

(注1) 取得予定資産は2016年7月以後に建物の建築が開始される予定であるため、本投資法人の取得時（2017年3月：竣工後）における予定名称を記載しています。

(注2) 本投資法人による取得時まで信託したうえで、当該信託の信託受益権の譲渡を受ける旨を売主との間で合意しています。

(注3) 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。

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、築浅かつ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、希少な新築物件を確保することに成功しました。取得予定資産は、2017年3月の竣工を予定しており、いわゆる「開発案件」に該当しますが、本資産運用会社及び外部専門会社の立ち会いのもと中間検査及び竣工検査等が行われ、それらの検査・調査の結果につき本資産運用会社が合理的に満足できるものであることを決済条件としていること、また、賃料保証型マスターリース契約の締結（予定）を通じて、安定した収益の確保が見込まれると判断できたことから、未竣工の段階で取得を決定したものです。取得予定資産は新築物件であります。鑑定評価額をおよそ9.5%下回る価格で取得することができる見込みです。

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。

- ・ 最寄駅である阪急千里線「北千里」駅からは徒歩約14分とやや距離があるものの、近隣の阪急バス「北消防署前」停留所からのバス乗車約5分で最寄駅への到着が可能であり、駅へのアクセスが補完されていること。また、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が標準的な水準にあること。
- ・ 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おり、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。
- ・ ファミリー向けマンションや企業寮・社宅、戸建住宅が多く建ち並ぶ閑静な住宅街において、新築かつ高品質な単身者向けマンションは希少性が高く、近隣にはEXPOCITYのほか、大阪大学医学部附属病院や大阪大学吹田キャンパスがあることから、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

物件の名称	レジディア千里藤白台
取得予定資産の種類	信託受益権（予定）
取得予定価格	1,430百万円
鑑定評価額	1,580百万円
売主	非開示
契約締結予定日	2016年6月29日
取得予定日	2017年3月29日（注4）
取得資金	借入れ（注5）及び手元資金（予定）
決済方法	引渡時全額支払
担保設定の有無	なし（予定）

（注4） 取得予定日は、本日時点の予定を記載しています。建物の建築工事の進捗によっては、変更となる場合があります。

（注5） 借入れの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-72
物件名	レジディア千里藤白台
住居表示	大阪府吹田市藤白台一丁目 103 番 30 (地番)

土地	
所有形態	所有権
面積	2,035.55 m ² (注6)
用途地域	第一種中高層住居専用地域
容積率/建ぺい率	200%/60%

建物	
所有形態	所有権
延床面積	3,524.18 m ² (予定) (注7)
構造・階数	鉄筋コンクリート造 5 階建 (注7)
用途	共同住宅
建築時期	2017 年 3 月 (予定)
建築検査機関	一般財団法人 大阪建築防災センター
設計者	株式会社プレジオ
構造設計者	株式会社大阪ヒカリ・エンジニアリング 1 級建築士事務所
工事施工者	栗本建設工業株式会社 (予定)

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	未定
プロパティマネジメント会社	株式会社ベイシス (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	賃料保証型 (予定)

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 15 日
緊急修繕費	-
短期修繕費 (1 年以内)	-
長期修繕費 (12 年以内)	25,940 千円
建物再調達価格	751,000 千円

予想損失率 (PML)	5.2%
-------------	------

賃貸借の状況 (予定)	
時点	2017 年 3 月 29 日
テナント総数	1
賃貸可能戸数	90 戸
賃貸戸数	90 戸
賃貸可能面積	3,034.56 m ²
賃貸面積	3,034.56 m ²
面積稼働率	100.0%
月額賃料	7,272 千円 (注8)
敷金等	7,272 千円

(注6) 本件土地の一部について、隣地 (所有者: 吹田市、地積 1.0 m²) との土地交換が今後予定されています。当該手続きに伴い本件土地の一部が分筆登記される予定であり、分筆後の土地面積は 2,033.37 m² に変更となる見込みです。

(注7) 確認済証における内容を記載しており、竣工後の登記簿に記載される内容とは異なる可能性があります。

(注8) 月額賃料については、2017 年 8 月以降における月額固定賃料 7,272 千円を記載しておりますが、本投資法人取得後から 2017 年 7 月までの期間における月額固定賃料は、当該期間におけるリーシング状況等を考慮し、その一部 (2017 年 4 月 1,454 千円、同年 5 月 2,908 千円、同年 6 月 5,090 千円、同年 7 月 6,544 千円) となる予定です。

住戸タイプ (予定)	
シングル	-
コンパクト	90 戸
ファミリー	-
ラージ	-
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

物件名	レジディア千里藤白台	価格時点	2016年6月6日
鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社	鑑定評価額	1,580,000,000 円
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	1,580,000	DCF 法による収益価格が説得力が高いと判断し、直接還元法による検証も行い試算。	
直接還元法による価格	1,650,000		
潜在総収益	106,371		
賃貸料収入	102,976	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、駐車場収入等を計上。	
その他収入	3,394	礼金・電柱敷地料収入を計上。	
有効総収益	101,889		
空室等損失相当額	4,481	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貸室賃料収入、共益費収入及び駐車場収入に対する空室率を査定。	
貸倒損失相当額	0	敷金等により担保されるため計上しない。	
賃貸事業費用	20,984		
維持管理費	3,060	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	1,652	類似不動産の水道光熱費の水準に基づき査定し計上。	
管理委託費	2,954	類似不動産の PM フィーの水準に基づき査定。	
公租公課	8,037	土地は固定資産税路線価を参考に、小規模住宅用地の特例を勘案のうえ、中長期的観点から査定。建物は再調達価格を参考に、償却資産の固定資産税も考慮のうえ、中長期的観点から査定。	
損害保険料	174	類似不動産の損害保険料の水準を参考に、保険料見積額を妥当と判断し計上。	
賃貸募集経費等	2,726	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	1,782	ER 及び類似不動産の修繕費を参考に、建物再調達価格の 0.12% 相当額と査定し計上。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計上。	
その他経費	595	維持管理費、その他雑費等の予備費を計上。また、自治会費について入手した資料に基づき計上。	
賃貸事業損益(NOI)	80,905		
一時金の運用益	271	運用利回りを 2% として査定。	
資本的支出	2,102	類似不動産の更新費の水準による検証を行い、ER を参考に査定した資本的支出の額に基づき計上。	
正味純利益	79,074		
還元利回り	4.8%	基準利回りに、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、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	1,550,000	
割引率	4.6%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	5.0%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格	1,920,000	
土地比率	55.0%	
建物比率	45.0%	
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		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 価格時点（2016年6月6日）現在、着工前の建物について、価格時点において依頼者から入手した設計図書の通り完成し使用収益が可能な状態であるものとして鑑定評価を行っている（未竣工建物等鑑定評価）。 ・ 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9)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10%相当額を請求することができるものとされています。

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を完了したことを停止条件とする特約は付されていませんが、本投資法人は2019年4月30日までを借入可能期間とするコミットメントライン枠200億円（本書の日付現在における利用残高はなし）を有していることから、本投資法人が取得資金を調達できないことによる違約金支払いの可能性は低いものと考えております。

（注9） 先日付での売買契約であって、契約締結から1年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. 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、取得予定資産のマスタリース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契約等の締結に関し、内部規程に従い所要の手続きを経る予定です。

9. 耐震性等に関する事項

取得予定資産は、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る構造計算適合性判定を受けており、2016年6月6日付で建築確認済証を取得しています。

10. 媒介の概要

商号	株式会社ベイス (注10)
本店所在地	大阪府大阪市中央区島町一丁目2番12号
代表者	代表取締役 上山 祐平
資本の額	5,000万円
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運用会社との関係	特になし

(注10) 株式会社ベイスを私募の取扱業者として起用し、私募の取扱契約を締結する予定です。

11. 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関するお知らせ」の運用状況の予想に与える影響はありません。

以 上

<添付資料>

・補足資料

1. 本プレスリリースにて開示した取得予定資産について
2. 合併後、本日現在までに決議した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. 取得予定資産のイメージパース
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した取得予定資産について

■ 本取得予定資産について

物件名	NOI 利回り (注1)	償却後 利回り (注2)	取得理由
レジディア千里藤白台	5.7%	4.6%	新築物件であることから、長期安定的な収益確保が期待でき、かつ、ポートフォリオの質的向上に資するものと判断したこと。

(注1) 「NOI 利回り」は、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」で算出しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「償却後利回り」は、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」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 14,421 千円を見込んでいます。

2. 合併後、本日現在までに決議した物件入替状況について

■ 合併後、本日現在までに決議した物件入替の状況

	取得資産(予定を含む)	譲渡資産
売買物件数	111 物件	43 物件
取得価格合計	158,726 百万円	69,607 百万円
売買代金合計(a)	158,726 百万円	64,196 百万円
鑑定評価額又は調査価格合計(b) (注1)	171,019 百万円	61,944 百万円
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) 取得資産については取得時の鑑定評価額を、売却資産については売却時点の直近の鑑定評価額又は調査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、開発案件である「レジディア千里藤白台」の築年数は 0.0 年として計算しています。

■ 合併後、本日現在までに決議した物件入替による住居タイプの増減（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	1,809	1,096	263	55	0	0	3,223
その他地域	2,249	1,106	158	55	△748	△4	2,816
合計	4,791	1,811	551	△102	△748	6	6,309

■ 本件物件入替後のポートフォリオの状況

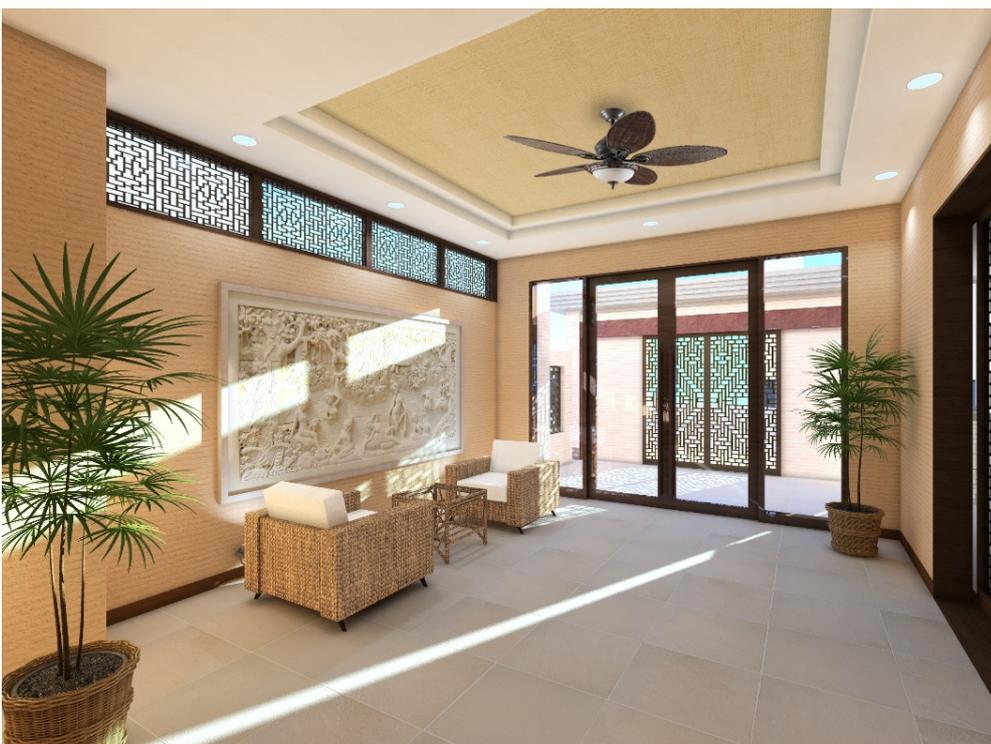
資産規模（取得価格）	4,350 億円
保有物件数	256 物件
保有賃貸可能戸数	20,545 戸
賃貸可能面積	769,916.16 m ²

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	39.3 %
C（都心部）	1,397 億円	32.1 %
東京 23 区	3,106 億円	71.4 %
S（首都圏）	409 億円	9.4 %
R（政令指定都市等）	834 億円	19.2 %
その他地域	1,244 億円	28.6 %
ポートフォリオ合計	4,350 億円	100.0 %

(参考資料)

1. 取得予定資産のイメージパース

R-72 レジディア千里藤白台

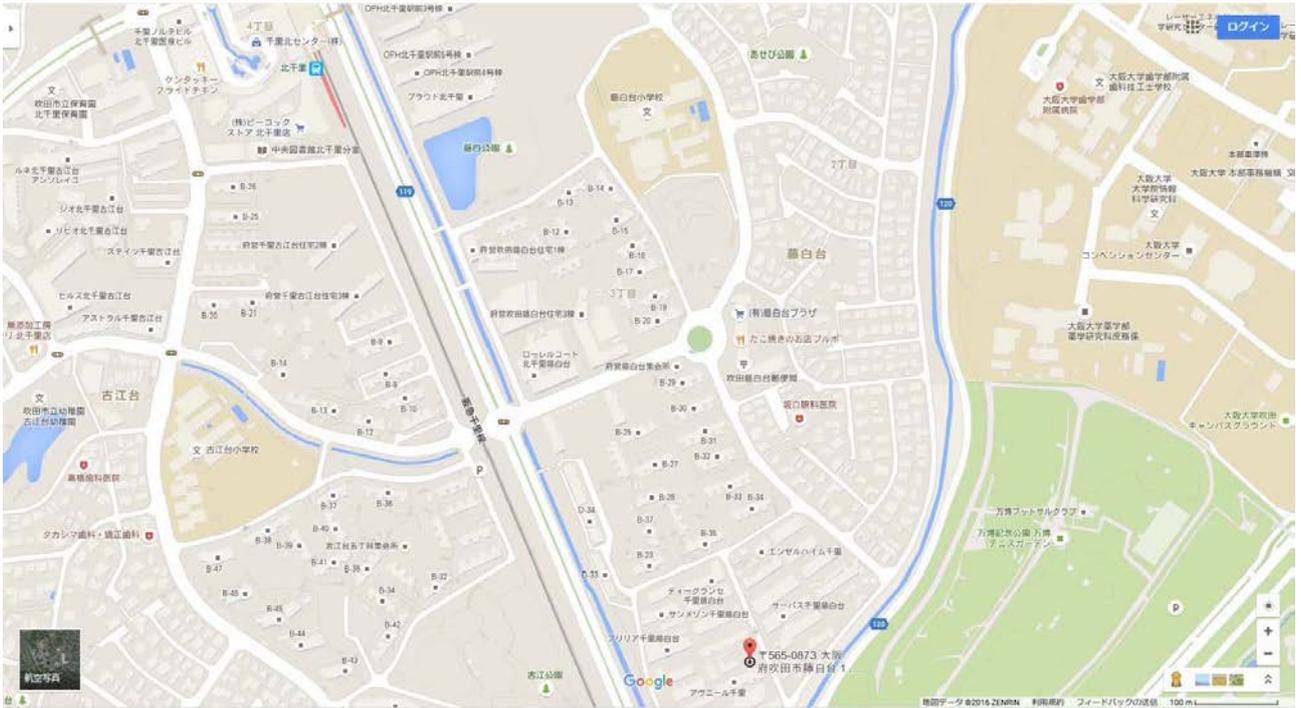


2. 取得予定資産の地図

R-72 レジディア千里藤白台

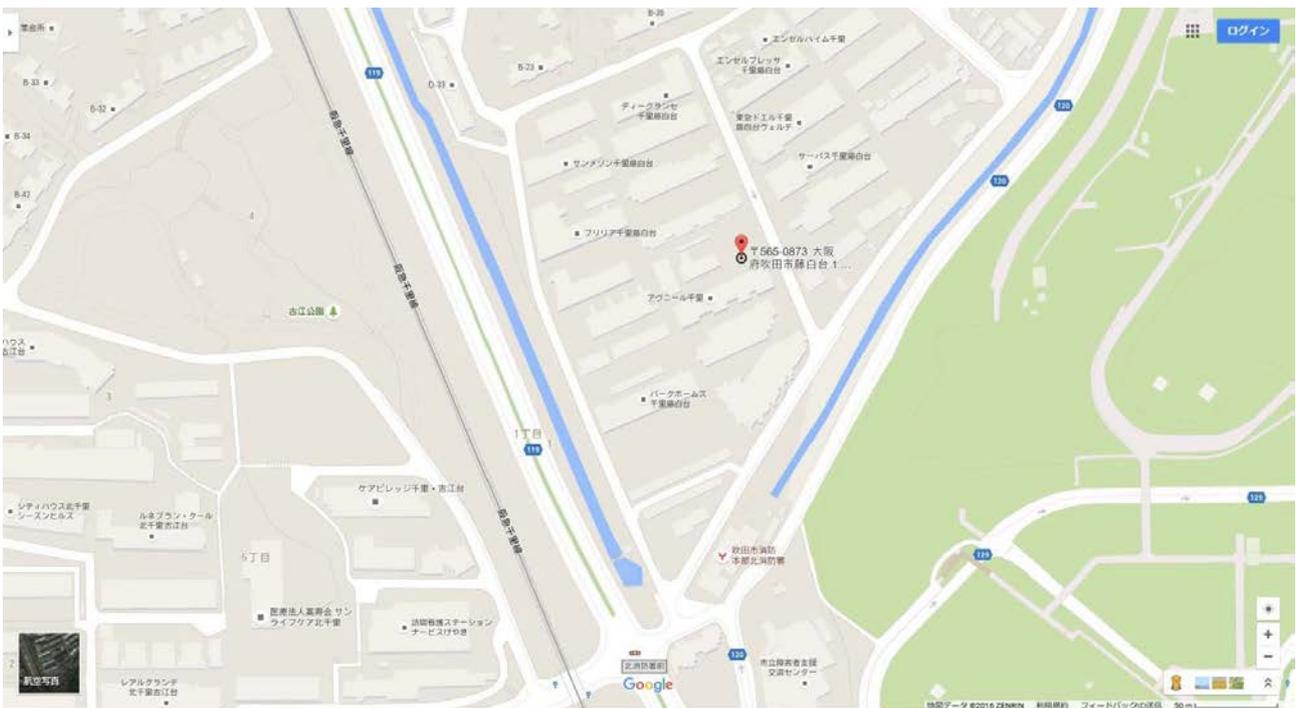
住居表示 大阪府吹田市藤白台一丁目 103 番 30 (地番)

【広域地図】



©Google

【詳細地図】



©Google