

2013年4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錦町三丁目 26 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錦町三丁目 26 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《ココファン日吉》

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。)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	取得予定資産の種類 (注1)	取得予定価格(百万円) (注2)
S-29	ココファン日吉	信託受益権(予定)	1,050

(注1) 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。

(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) 本件土地の全部は独立行政法人都市再生機構が所有しており、本件建物の敷地利用権は一般定期借地権設定契約に基づく一般定期借地権です。取得予定資産の取得に伴い、当該定期借地権の地位の承継に関する独立行政法人都市再生機構の承諾が必要です。

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。

#### S-29) ココファン日吉

##### 【物件の特性】

- ・横浜市営地下鉄グリーンライン「日吉本町」駅まで徒歩約 8 分に位置し、交通利便性及び住環境が良好であること。
- ・本施設は、サービス付き高齢者向け住宅を 34 施設展開している先駆的企業である株式会社学研ココファン（以下、「学研ココファン」といいます。）が運営しており、安定した施設運営が期待できること。
- ・施設内にデイサービス、訪問介護、居宅介護支援を行う事業所が併設されており、且つ店舗としてクリニック・薬局が入居しているため、医療介護における多重的なサービスを提供できる環境が整っていることによって、競争力があること。

##### 【オペレーターの特性】

取得予定資産のオペレーター（運営会社）は、売主である株式会社学研ココファンホールディングスのグループ会社である学研ココファンです。学研ココファンは 2008 年 5 月 15 日に設立され、サービス付き高齢者向け住宅の企画・開発、指定居宅サービス事業、指定居宅介護支援事業、フランチャイズ事業、不動産賃貸に関する事業、その他付帯する一切の事業を行っています。運営するサービス付き高齢者向け住宅は首都圏を中心として 34 施設あり、豊富な運営実績を有しています。

##### 【運営方法の特性】

本投資法人は高齢化社会への移行に伴う、一般の賃貸住宅では捉えきれない高齢者の賃貸住宅需要についての確に対応することができる賃貸住宅として、運営型賃貸住宅（オペレーターにより一括運営されている物件をいいます。以下同じです。）へ投資することができます。取得予定資産は上記、【オペレーターの特性】でも記載のとおり、東証一部上場企業の株式会社学研ホールディングスのグループ会社であり、サービス付き高齢者向け住宅に関して現在 34 施設の運営実績を有する学研ココファンがオペレーターとして運営し、取得予定資産の取得と同日付で、賃料保証型の一括賃貸に関する契約を締結する予定であるため、中長期的に安定した収益の実現が見込めます。

## 2. 取得の概要

#### S-29) ココファン日吉

物件の名称	ココファン日吉
取得予定資産	信託受益権（予定）
取得予定価格	1,050 百万円
売主	株式会社学研ココファンホールディングス
契約締結予定日	2013 年 4 月 16 日
取得予定日	2013 年 4 月 19 日
取得資金	借入れ及び手元資金
決済方法	引渡時全額支払

### 3. 取得予定資産の内容

#### S-29) ココファン日吉

特定資産の種類	信託受益権 (予定)	取得予定日	2013年4月19日	取得予定価格	1,050百万円
<b>物件概要</b>					
所在地	住居表示	神奈川県横浜市港北区日吉本町4丁目10番50号			
土地	所有形態	借地権	用途地域	第1種中高層住居専用地域・第2種中高層住居専用地域・準住居地域	
	面積	3,370.70㎡	容積率 / 建ぺい率	150%/60%、150%/60%、200%/60%	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	5,233.12㎡	シングル・タイプ	-	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	コンパクト・タイプ	-	
	用途	老人福祉施設・共同住宅・診療所・店舗・教習所	ファミリー・タイプ	-	
	建築時期	2010年1月	ラージ・タイプ	-	
	建築検査機関	ビューローベリタスジャパン株式会社	ドミトリー・タイプ	81	
	設計者	株式会社硯川設計	その他	4	
	構造設計者	株式会社鈴木構造設計一級建築士事務所	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社(予定)	
工事施工者	松尾建設株式会社東京支店	PM会社	株式会社学研ココファン(予定)		
前所有者	-	マスターリース会社	株式会社学研ココファン(予定)		
現所有者	株式会社学研ココファンホールディングス	マスターリース種別	賃料保証型(予定)		
<b>不動産鑑定評価書の概要</b>					
不動産鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所	価格時点	2013年3月1日		
鑑定評価額	1,090百万円	直接還元利回り	5.9%		
直接還元価格	1,090百万円	割引率	5.5%		
DCF価格	1,080百万円	最終還元利回り	6.3%		
<b>直接還元価格算出の前提収支</b> (金額単位:千円)			<b>賃貸借の状況</b> (2013年4月末日時点想定)		
査定項目	査定値	テナント総数	1		
(A) 潜在総収益 小計	90,000	賃貸可能戸数	85		
賃賃料収入	90,000	賃貸戸数	85		
その他収入	0	賃貸可能面積	5,247.90㎡		
(B) 有効総収益 小計	90,000	賃貸面積	5,247.90㎡		
空室等損失相当額	0	月額賃料(共益費含む)	7,500千円		
貸倒損失相当額	0	敷金等	0千円		
(C) 賃貸事業費用 小計	21,604	稼働率(面積ベース)	100.0%		
維持管理費	0	<b>建物状況調査報告書の概要</b>			
水道光熱費	0	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		
管理委託費	0	調査書年月	2013年4月		
公租公課	8,410	緊急修繕費	-		
損害保険料	258	短期修繕費(1年以内)	-		
賃貸募集経費	0	長期修繕費(12年間)	34,470千円		
修繕費(原状回復費含む)	1,224	建物再調達価格	979百万円		
その他経費	11,712	<b>地震PML評価報告書の概要</b>			
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)	68,396	予想損失率	7.5%		
(E) 一時金の運用益	▲1,158	<b>担保設定の有無</b>			
(F) 資本的支出	2,856	予定無し			
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)	64,382				

**特記事項**

本件土地の全部は独立行政法人都市再生機構が所有しています。本件建物の敷地利用権は一般定期借地権設定契約に基づく一般定期借地権です。

- (1) 契約期間：2008年9月18日から2078年9月17日までの満70年間  
 (2) 月額支払賃料：976,000円（2012年4月1日より（注））

（注）月額支払賃料については、下記の各増減額に応じて当該年度の4月1日以降の賃料の額が変更されます。

1. 固定資産税の基準年度ごとに本件土地に賦課される公租公課の額に増減がある場合
2. 固定資産税の基準年度ごとに総務省統計局の消費者物価指数が前年比で増減がある場合
3. 固定資産税の基準年度以外の年度において本件土地に賦課される公租公課の額に増減がある場合

[上記表の記載事項の説明]

(イ) 「物件概要」欄に関する説明

- ・原則として、2013年3月末日現在を基準としています。
- ・所在地の「住居表示」欄には、住居表示を記載しています。ただし、住居表示が実施されていないものについては、番地表示による建物住所又は登記簿上の建物所在地を記載しています。
- ・「所有形態」欄には、信託不動産又は不動産に関して信託受託者又は所有者が保有し又は保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・土地の「面積」欄は、登記簿上の記載に基づいています。なお、登記簿の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。
- ・土地の「用途地域」欄には、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「容積率 / 建ぺい率」欄には、都市計画で定める指定容積率又は都市計画で定める指定建ぺい率を記載しています。
- ・建物の「延床面積」、「構造・階数」、「用途」及び「建築時期」の各欄は、登記簿上の記載に基づいています。ただし、「用途」欄については、登記簿に記載されている種類のうち、主要なものを記載しています。なお、登記簿の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。「延床面積」欄は、建物全体の床面積（ただし、原則として附属建物の床面積は除きますが、登記簿上で住戸が含まれる建物が付属建物とされている場合等は含める場合があります。）を記載しています。
- ・「住戸タイプ内訳」欄には、以下の分類に基づいた住戸タイプを記載しています。なお、「その他」欄には、店舗、事務所等住戸以外の用途について記載しています。

間取り	専有面積							
	～30㎡	～40㎡	～50㎡	～60㎡	～70㎡	～80㎡	～90㎡	90㎡超
STUDIO	S	S	C	C	L	L	L	L
1BED	S	C	C	C	L	L	L	L
2BED		C	C	F	F	F	F	L
3BED			F	F	F	F	F	L
4BED					F	F	F	L

- S： シングル・タイプ 主に単身者向けの住戸  
 C： コンパクト・タイプ 主に単身者及び小規模家族（2～3人）向けの住戸  
 F： ファミリー・タイプ 主にファミリー向けの住戸  
 L： ラージ・タイプ 主に外国人向けの住戸

- STUDIO 1R、1K、STUDIO  
 1BED 1DK、1LDK  
 2BED 2DK、2LDK、1LDK+S等  
 3BED 3DK、3LDK、2LDK+S等  
 4BED 4DK、4LDK、3LDK+S等及び居室が5以上あるもの  
 ドミトリー・タイプ 浴室や洗濯機置場が無く、物件内の共用施設（共同浴場・ランドリー等）の利用によって賄われる住戸

※ライフ&シニアハウス港北Ⅱ及び本取得物件（ココファン日吉）は物件の特性を考慮し、ドミトリー・タイプとして分類しています。

- ・「戸数」欄には、現所有者から提供を受けた情報を基に、本日現在、信託不動産又は不動産の賃貸可能戸数に占める各住戸タイプの賃貸可能な戸数を記載しており、賃料保証物件については賃借人が転貸可能な戸数を記載しています。
- ・「現所有者」欄には、取得予定資産である信託受益権又は不動産を本日現在において保有する信託受益者又は所有者を記載しています。「前所有者」欄には、取得予定資産である信託受益権又は不動産を現所有者に譲渡した者を記載しています。
- ・「信託受託者」欄には、信託不動産に係る本日現在における信託契約の受託者又は予定している受託者を記載しています。
- ・「マスターリース会社」欄には、本日現在において信託不動産所有者又は不動産所有者との間でマスターリース契約を締結している又は締結予定の賃借人を記載しています。
- ・「マスターリース種別」は、本日現在を基準として、締結されている又は締結予定のマスターリース契約において、エンド・テナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合「パス・スルー型」、マスターリース会社が保証賃料を支払うこととされている場合「賃料保証型」としており、主たる契約形態を記載しています。なお、締結されている又は締結予定のマスターリース契約は「パス・スルー型」であるものの、マスターリース会社より一括転貸を受けている又は一括転貸を受ける予定の転借人がプロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）

業務を受託しており、かつ、マスターリース会社に保証賃料を支払うこととされている場合も「賃料保証型」としています。

- ・「PM 会社」欄には、本日現在において各信託不動産又は不動産について PM 業務を委託している又は委託予定の PM 会社を記載しています。なお、PM 業務が再委託されている又は再委託予定である場合には、再委託先である PM 会社を記載しています。
- (ロ) 「不動産鑑定評価書の概要」及び「直接還元価格算出の前提収支」欄に関する説明
- ・「不動産鑑定評価書の概要」及び「直接還元価格算出の前提収支」の各欄は、一般財団法人日本不動産研究所が評価対象不動産に関して作成した鑑定評価書又は価格調査報告書による価格を記載しています。
  - ・金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。
  - ・同一の不動産について再度鑑定評価又は価格調査を行った場合でも、鑑定評価又は価格調査を行う不動産鑑定士、鑑定評価又は価格調査の方法又は時期によって鑑定評価額又は調査価格が異なる可能性があります。
  - ・不動産の鑑定評価額又は調査価格は、現在及び将来における当該鑑定評価額又は調査価格による売買の可能性を保証または約束するものではありません。
  - ・鑑定評価又は価格調査を行った一般財団法人日本不動産研究所と本投資法人との間には利害関係はありません。
- (ハ) 「賃貸借の状況」欄に関する説明
- ・原則として、2013 年 4 月末日を基準としています。
  - ・「テナント総数」は、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合又は締結予定の場合、テナント数は 1 として記載しています。
  - ・「賃貸可能戸数」欄には、現所有者から提供を受けた情報を基に、本日現在、賃貸可能な戸数、賃料保証物件については、賃借人が転賃可能な戸数を記載しています。
  - ・「賃貸可能面積」欄には、本日現在、建物ごとの総賃貸可能面積を意味し、土地（平面駐車場）の賃貸可能面積を含まず、現所有者から提供を受けた情報又は賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているもの等を記載しています。
  - ・「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち賃貸が行われている面積を記載しています。マスターリース種別がパス・スルー型の場合には、実際にエンド・テナントとの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積を記載しており、マスターリース種別が賃料保証型の場合には、原則として賃料保証対象となっている面積を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントの間で賃貸借契約が締結され、賃貸が行われている面積及び賃料保証の対象となっている面積の合計を記載しています。なお、いずれのマスターリース種別においても、現所有者から提供を受けた情報又は賃貸借契約書若しくは当該物件の図面に表示されているもの等に基づき記載しています。
  - ・「月額賃料」欄には、原則としてマスターリース種別がパス・スルー型の場合には、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合には、マスターリース会社と各不動産若しくは信託不動産所有者との間で締結されている賃料保証を付した転賃借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転賃を受けている転賃人との間で締結されている賃料保証を付した転賃借契約書に表示された月間保証賃料（固定額の共益費は含みますが、月極駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、パス・スルー型月額賃料及び賃料保証型月額賃料の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。
  - ・「敷金等」欄には、原則としてマスターリース種別がパス・スルー型の場合、マスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産所有者とエンド・テナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づく各エンド・テナントの敷金・保証金等の残高の合計を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。また、マスターリース種別が賃料保証型の場合、マスターリース会社と各不動産若しくは信託不動産所有者との間で締結されている賃料保証を付した賃貸借契約書又はマスターリース会社とマスターリース会社より一括転賃を受けている転賃人との間で締結されている賃料保証を付した転賃借契約書に基づく敷金保証金等の残高を記載しています。ただし、異なるマスターリース種別の契約が締結されている場合には、パス・スルー型敷金・保証金等及び賃料保証型敷金・保証金等の合計額を記載しています。なお、千円未満を切り捨てて記載しています。
  - ・「稼働率」は「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100 の式によります。なお、小数点第 2 位を四捨五入して記載しています。
- (二) 「建物状況調査報告書の概要」欄に関する説明
- ・本欄に東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が取得予定資産に関して作成した報告書の記載に基づいて、その概要を記載しています。ただし、報告内容はあくまでも上記調査業者の意見であり、本投資法人がその妥当性、正確性を保証するものではありません。
  - ・「長期修繕費（12 年間）」は、千円未満を切り捨てて記載しています。
  - ・「再調達価格」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (ホ) 「特記事項」欄に関する説明
- 「特記事項」欄には、以下の事項を含む、信託不動産又は不動産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項のほか、信託不動産及び不動産の評価額、収益性、処分への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。
- ・法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
  - ・権利関係等に係る負担又は制限の主なもの
  - ・当該信託不動産又は不動産の境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとそれに関する協定等
  - ・共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの

4. 取得先の概要

S-29) ココファン日吉

商号	株式会社学研ココファンホールディングス
本店所在地	東京都品川区西五反田二丁目 11 番 8 号学研ビル
代表者	代表取締役社長 小早川 仁
資本の額	420,000,000 円 (2013 年 3 月 31 日現在)
大株主	株式会社学研ホールディングス
主な事業の内容	サービス付き高齢者向け住宅及び介護施設の企画・開発・運営、指定居宅サービス事業、指定居宅介護支援事業、フランチャイズ事業、不動産賃貸に関する事業、子育て支援施設の受託運営全般及び運営コンサルティング、労務サービス事業等を営む会社の支配又は事業活動の管理並びに管理業務機能のシェアードサービス
本投資法人又は資産運用会社との関係	特になし

5. 取得予定資産にかかる資産運用会社の利害関係について

本取得において、資産運用会社と特別な利害関係にある者との取引に該当する取引はありません。

6. 耐震性等に関する事項

取得予定資産については、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り、構造計算適合性判定の通知を受けております。

7. 媒介の概要

取得予定資産については、本投資法人は、媒介者の起用はしておりません。

8. 今後の見通し

本取得が、2013 年 3 月 15 日付第 5 期決算短信で公表しました「2013 年 7 月期(2013 年 2 月 1 日～2013 年 7 月 31 日)及び2014 年 1 月期(2013 年 8 月 1 日～2014 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軽微であり、変更はありません。

以 上

<添付資料>

・ 補足資料

1. 本取得におけるスキーム図
2. 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
3. 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. 取得予定資産の外観写真
2. 取得予定資産の地図

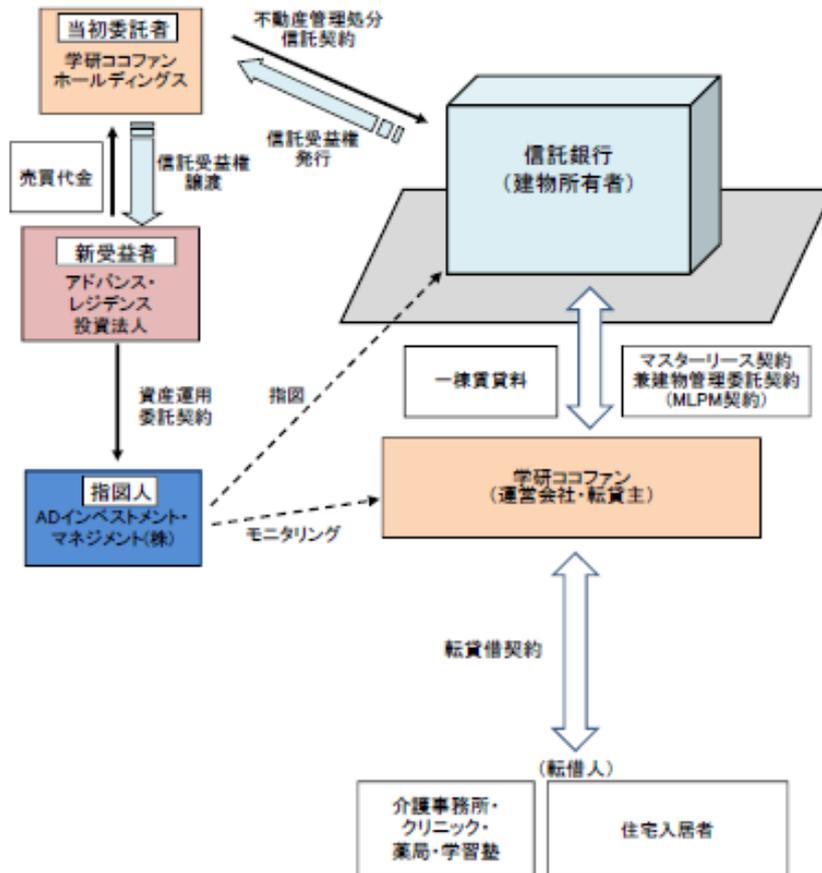
\* 本資料は、兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会に配布しております。

\* 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.本取得におけるスキーム図

【スキーム図】



## 2. 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	築年数 (注1)	NOI利回り (注2)	取得理由
S-29)ココファン日吉	3.2年	6.5%	ポートフォリオ全体の実績NOI利回りより高い利回りが見込まれ、ポートフォリオの収益力強化に寄与すると判断。

(注1) 築年数は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) 「NOI 利回り」は、各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の年間NOI÷取得予定価格×100」を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。ただし、合計欄については、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の年間NOI の合計÷取得予定価格の合計×100」を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

## 3. 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

	取得資産(予定を含む)	譲渡資産
売買物件数	52 物件	36 物件
取得価格合計	87,324 百万円	39,388 百万円
売買代金合計(a)	87,324 百万円	33,996 百万円
鑑定評価額又は調査価格合計(b)	92,750 百万円	36,790 百万円(注1)
比率(a)÷(b)×100%	94.2 %	92.4 %
加重平均 NOI 利回り	6.0 %(注2)	4.9 %(注3)
加重平均築年数(注4)	3.8 年	9.9 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=取得資産の鑑定評価書上の年間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。

### ■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(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	196	△ 44	△ 53	△ 62	0	8	45
都心部	907	458	370	11	0	8	1,754
首都圏	241	△ 18	△ 72	0	172	△ 2	321
政令指定都市等	895	258	141	△ 6	0	△ 4	1,284
合計	2,239	654	386	△ 57	172	10	3,404

### ■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)	3,938 億円
保有物件数	204 物件
保有賃貸可能戸数	17,640 戸
賃貸可能面積	669,094.00 m <sup>2</sup>

エリア別投資比率	取得価格	投資比率
ポートフォリオ合計	3,938 億円	100.0 %
P(都心主要7区)	1,768 億円	44.9 %
C(都心部)	1,152 億円	29.3 %
S(首都圏)	422 億円	10.7 %
R(政令指定都市等)	594 億円	15.1 %

以上

(参考資料) 1.取得予定資産の外観写真

S-29) ココファン日吉



(自立棟：居室)



(自立棟：ラウンジ)



(介護棟：居室)



(介護棟：通所介護ルーム)



## 2.取得予定資産の地図

### S-29) ココファン日吉

