

2014年4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《レジディア新大阪》

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 (百万円) (注2)
R-59	レジディア新大阪 (スプラディッド新大阪)	信託受益権(予定) (注3)	2,644

(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。

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。

- ・大阪市営地下鉄御堂筋線「東三国」駅から徒歩 6 分、「新大阪」駅から徒歩 12 分に位置し、大阪市の中心ビジネスエリアや商業エリアへのアクセスが良好であること。
- ・周辺にはコンビニエンスストアや食品スーパー、金融機関もあり生活利便性が高いこと。
- ・本物件の住戸プランは 1K が中心であり、主に大阪市中心部に通勤する単身者層等からの賃貸需要が見込めること。

昨今、活況を呈している不動産売買市場において、築浅かつ投資法人の収益力向上に資する利回りを享受できるような物件の取得競争は、引き続き厳しい状況が続いています。

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、NOI 利回り 6.3%[※]と、既存ポートフォリオの 2014 年 1 月期の実績 NOI 利回り[※] 5.5%を大きく上回る収益力を有する希少な新築物件を、鑑定評価額より 10%以上下回る価格で確保することに成功しました。

また、エンドテナントの稼働率については、2014 年 4 月 20 日現在で入居申し込み分も含め 100%に達しています。総戸数 208 戸と比較的規模が大きい物件でありながら、竣工後約 2 ヶ月でリースアップを完了しており、エリア内における取得予定資産の市場競争力の高さを裏付けています。

加えて、本投資法人は取得予定資産を賃料保証型のマスターリース契約にて取得する予定であり、更なる長期安定的な収益の確保が見込まれます。

※取得予定資産における利回りは「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」で算出され、既存ポートフォリオにおいては、「2014 年 1 月期における各物件の年換算実績 NOI の合計 ÷ 期末簿価の合計 × 100」で算出しています。なお、いずれも小数点第 2 位を四捨五入して記載しています。

2. 取得の概要

R-59) レジディア新大阪

物 件 の 名 称	レジディア新大阪
取 得 予 定 資 産	信託受益権 (予定)
取 得 予 定 価 格	2,644 百万円
売 主	信和不動産株式会社
契 約 締 結 予 定 日	平成 26 年 4 月 25 日
取 得 予 定 日	平成 26 年 8 月 1 日
取 得 資 金	借入れ [※] 及び手元資金 (予定)
決 済 方 法	引渡時全額支払

※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

① R-59) レジディア新大阪

特定資産の種類	信託受益権 (予定)	取得予定日	2014年8月1日	取得予定価格	2,644百万円
物件概要					
所在地	住居表示	大阪府大阪市淀川区西宮原三丁目2番25号			
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	1,370.86㎡	容積率 / 建ぺい率	400%/80%	
建物	所有形態	所有権	住戸タイプ内訳	戸数	
	延床面積	5,598.11㎡	シングル・タイプ	156	
	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	コンパクト・タイプ	52	
	用途	共同住宅	ファミリー・タイプ	-	
	建築時期	2014年2月	ラージ・タイプ	-	
	建築検査機関	アール・イー・ジャパン株式会社	ドミトリー・タイプ	-	
	設計者	信和建設株式会社一級建築士事務所	その他	-	
	構造設計者	株式会社二陸建築事務所	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社(予定)	
工事施工者	信和建設株式会社	PM会社	信和建設株式会社(予定)		
前所有者	非開示	マスターリース会社	信和建設株式会社(予定)		
現所有者	信和不動産株式会社	マスターリース種別	賃料保証型(予定)		
不動産鑑定評価書の概要					
不動産鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社		価格時点	2014年3月31日	
鑑定評価額	3,060百万円		直接還元利回り	5.2%	
直接還元価格	3,120百万円		割引率	5.0%	
DCF価格	3,040百万円		最終還元利回り	5.4%	
直接還元価格算出の前提取支 (金額単位:千円)			賃貸借の状況 (2014年8月1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	211,333	賃貸可能戸数	208	
	賃貸料収入	204,248	賃貸戸数	208	
	その他収入	7,084	賃貸可能面積	5,300.36㎡	
(B) 有効総収益	小計	200,922	賃貸面積	5,300.36㎡	
	空室等損失相当額	10,411	月額賃料(共益費含む)	14,595千円	
	貸倒損失相当額	0	敷金等	30,057千円	
(C) 賃貸事業費用	小計	35,416	稼働率(面積ベース)	100.0%	
	維持管理費	3,556	建物状況調査報告書の概要		
	水道光熱費	1,923	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	5,815	調査書年月	2014年4月	
	公租公課	12,938	緊急修繕費	-	
	損害保険料	394	短期修繕費(1年以内)	-	
	賃貸募集経費	5,327	長期修繕費(12年間)	38,742千円	
	修繕費(原状回復費含む)	3,099	建物再調達価格	1,275,000千円	
	その他経費	2,362	地震PML評価報告書の概要		
(D) 賃貸事業損益 = (B) - (C)		165,505	予想損失率	6.2%	
(E) 一時金の運用益		284	担保設定の有無		
(F) 資本的支出		3,677	予定無し		
(G) 正味純利益 = (D) + (E) - (F)		162,113			
特記事項					
該当事項はありません。					

[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、2014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、付属建物の床面積は除きます。）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、ココファン日吉及びカレッジコート田無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取支」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取支」の各欄は、大和不動産鑑定株式会社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大和不動産鑑定株式会社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、2014年8月1日時点想定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。マスターリース会社とマスターリース契約が締結される場合又は締結予定の場合であって、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又は締結予定の場合には、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であって、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、マスターリース会社とマスターリース契約が締結される場合又は締結予定の場合であって、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若しくは締結予定の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若しくは締結予定の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又は締結予定の場合には、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であって、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であって、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若しくは締結予定の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若しくは締結予定の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又は締結予定の場合には、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。
- (ニ) 「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. 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）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となさ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、本契約は確定的に失効又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失効または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）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。

5. 取得先の概要

商号	信和不動産株式会社
本店所在地	大阪府豊中市大島町二丁目1番29号
代表者	代表取締役 前田 裕幸
資本の額	5,000万円
主な事業の内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動産開発事業 2. 土木、建築工事請負業 3. 土木、建築工事の計画及び設計監理の請負業 4. 宅地建物の取引業 5. 前各号に付帯する一切の業務
本投資法人又は資産運用会社との関係	特になし

6. 物件取得者等の状況

特別な利害関係にあたる者からの取得ではないため、該当事項はありません。

7. 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。

8. 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。

9. 媒介の概要

商号	株式会社ベイス (注)
本店所在地	大阪府大阪市中央区島町2丁目1番8号
代表者	代表取締役社長 上山 祐平
資本金	50,000,000 円
設立	2000年4月
手数料	先方の承諾が得られないため、非開示とさせていただきます。
本投資法人又は資産運用会社との関係	なし

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

10. 今後の見通し

本取得が、2014年3月12日付第7期決算短信で公表しました「2014年7月期(2014年2月1日～2014年7月31日)及び2015年1月期(2014年8月1日～2015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、それら運用状況の予想に変更はありません。

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
R-59) レジディア新大阪	0.5年	6.3%	既存保有物件の実績NOI利回りより高い利回りが見込まれ、且つ築年数が浅いことから、ポートフォリオの総合的な収益力強化に寄与すると判断。

(注1) 築年数は取得予定日における築年数を、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、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」小数点第2位を四捨五入して記載しています。

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

	取得資産(予定を含む)	譲渡資産
売買物件数	70 物件	36 物件
取得価格合計	113,723 百万円	39,388 百万円
売買代金合計(a)	113,723 百万円	33,996 百万円
鑑定評価額又は調査価格合計(b)	121,982 百万円	36,790 百万円(注1)
比率(a)÷(b)×100%	93.2 %	92.4 %
加重平均NOI利回り	6.1 %(注2)	4.9 %(注3)
加重平均築年数(注4)	4.3 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	484	△ 14	△ 32	△ 52	0	9	395
都心部	1,222	476	370	11	0	8	2,087
首都圏	241	△ 18	△ 72	0	172	△ 2	321
政令指定都市等	1,390	522	236	55	0	△ 2	2,201
合計	3,337	966	502	14	172	13	5,004

■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)	4,202 億円
保有物件数	222 物件
保有賃貸可能戸数	19,285 戸
賃貸可能面積	725,139.07 m ²

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	4,202 億円	100.0 %
P(都心主要7区)	1,854 億円	44.1 %
C(都心部)	1,202 億円	28.6 %
S(首都圏)	422 億円	10.1 %
R(政令指定都市等)	723 億円	17.2 %

(参考資料) 1.取得予定資産の外観写真
R-59) レジディア新大阪



2. 取得予定資産の地図
R-59) レジディア新大阪

