

2015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《レジディア代々木Ⅱ》

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)
P-107	レジディア代々木Ⅱ	不動産	839,600,000 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ております。なお、取得予定資産の本日現在の名称については、取得先から開示に対する同意が得られていないため、非開示としています。

(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。

昨今、活況を呈している不動産売買市場において、足元の取引参加者は多様化し、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、都心主要7区に所在する希少な築浅物件を確保することに成功しました。

取得予定資産は償却後利回り 4.4%^(注3) と、都心主要7区における既存ポートフォリオの実績償却後利回り 3.9%^(注3) を上回る収益力を有しております。また、築年数もポートフォリオ全体の平均を下回ることから、投資主価値の向上に資する物件取得であると考えています。また、本取得においては、鑑定評価額よりおよそ 7.4% 下回る価格で取得することができました。

(注3) 取得予定資産における償却後利回りは、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 合計-減価償却費年額合計) ÷ 取得予定価格の合計 × 100」で算出しています。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 3,447 千円を見込んでいます。既存ポートフォリオにおいては、「(2015 年 1 月期における各物件の年換算実績 NOI の合計-年換算実績減価償却費の合計) ÷ 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。

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。

- ・ JR 山手線ほか「新宿」駅から徒歩 9 分に位置し、東京中心部のビジネスエリアや商業エリアへのアクセスに優れること。
- ・ 周辺にはコンビニエンスストアや食品スーパー、百貨店、金融機関があり生活利便性が高いこと。
- ・ 大通り背後の閑静な住宅地域に所在するため生活環境も比較的良好であること。
- ・ 本物件の住戸プランは 1K が中心であり、東京中心部のビジネスエリアに通勤する単身者層等からの賃貸需要が見込めること。

2. 取得の概要

物件の名称	レジディア代々木Ⅱ
取得予定資産	不動産
取得予定価格	839,600,000 円
鑑定評価額	907,000,000 円
売主（現所有者）	非開示
前所有者	-
契約締結予定日	2015 年 8 月 25 日
取得予定日	2015 年 9 月 14 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
担保設定の有無	なし

3. 取得予定資産の内容 (注4)

物件番号	P-107
物件名	レジディア代々木Ⅱ
住居表示	東京都渋谷区代々木三丁目15番7号

土地	
所有形態	所有権
面積	468.76 m ² (注)
用途地域	第2種住居地域/第2種中高層住居専用地域
容積率/建ぺい率	300%/60%

(注) セットバック部分 (約 1.5 m²) を含みます

建物	
所有形態	所有権
延床面積	1,026.97 m ²
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き4階建
用途	共同住宅
建築時期	2008年1月
建築検査機関	株式会社都市居住評価センター
設計者	株式会社エム・エー建築計画
構造設計者	株式会社アレックス1級建築士事務所
工事施工者	株式会社佐藤秀

信託受託者	-
プロパティマネジメント会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
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
マスターリース種別	パス・スルー型

建物状況調査報告書の概要	
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
調査年月日	2015年7月14日
緊急修繕費	-
短期修繕費 (1年以内)	-
長期修繕費 (12年以内)	16,211 千円
建物再調達価格	231,000 千円

予想損失率 (PML)	8.4%
-------------	------

賃貸借の状況	
時点	2015年7月9日現在
テナント総数	1
賃貸可能戸数	31戸
賃貸戸数	31戸
賃貸可能面積	875.22 m ²
賃貸面積	875.22 m ²
面積稼働率	100%
月額賃料	3,965 千円
敷金等	4,346 千円

住戸タイプ	
シングル	21戸
コンパクト	10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。
------	-------------

(注4) 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

鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所		鑑定評価額	907,000,000 円
査定項目		査定値 (千円)	概要等	
収益価格		907,000	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試算	
直接還元法による価格		921,000		
潜在総収益		51,169		
賃貸料収入		48,760	貸室、駐車場等について中長期的安定的に収受可能な賃料等を査定	
その他収入		2,409	礼金・更新料収入のほか、フレッツ光電気料金を計上	
有効総収益		49,076		
空室等損失相当額		2,093	類似不動産の稼働状況等をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定	
貸倒損失相当額		0	賃借人の状況等を勘案し、計上は不要と判断	
賃貸事業費用		8,601		
維持管理費		1,375	過年度実績額をはじめ、予定維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上	
水道光熱費		550	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上	
管理委託費		1,169	予定契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上	
公租公課		2,706	固都税は平成 27 年度の課税標準額、償却資産税は提示の資料に基づき査定	
損害保険料		57	見積り及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上	
賃貸募集経費等		2,069	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、現行の契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料については新規賃料収入の 0.5 カ月分及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新手数料については更新料収入の半額と査定し、これに入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上	
修繕費		617	通常発生する 1 室当たりにおける原状回復費の水準等をもとに、原状回復費を計上。修繕費は、過年度実績額、類似不動産の水準及び ER における修繕更新費の年平均額等を考慮して計上	
その他経費		58	CATV 利用料金をその他費用として計上	
賃貸事業損益(NOI)		40,475		
一時金の運用益		88	運用利回りを 2%として査定	
資本的支出		946	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及び ER における修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定	
正味純利益		39,617		
還元利回り		4.3%	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、類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定	
DCF 価格		893,000		
割引率		4.1%	類似不動産の投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定	
最終還元利回り		4.5%	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及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定	
積算価格		878,000		
土地比率		82.2%		
建物比率		17.8%		
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				

5. 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。

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

本投資法人は、取得予定資産について、マスターリース兼プロパティ・マネジメント業務を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兼管理運営業務委託契約等の締結に関して、内部規程に従い所要の手続を経る予定です。

8. 耐震性等に関する事項

取得予定資産について、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おります。

調査会社

商号	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目2番1号
代表者	代表取締役社長 安田 成喜
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
本投資法人及び資産運用会社との関係	なし

9. 媒介の概要

媒介者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、当該媒介者は、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。

10. 今後の見通し

本取得が、2015年3月12日付2015年1月期決算短信で公表しました「2015年7月期（2015年2月1日～2015年7月31日）及び2016年1月期（2015年8月1日～2016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)	償却後利回り (注3)	取得理由
レジディア代々木Ⅱ	7.7年	4.8%	4.4%	既存保有物件の実績償却後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。

(注3) 「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3,447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

	取得資産(予定を含む)	譲渡資産
売買物件数	104 物件	42 物件
取得価格合計	147,764 百万円	68,725 百万円
売買代金合計(a)	147,764 百万円	63,356 百万円
鑑定評価額又は調査価格合計(b)	159,218 百万円	61,122 百万円(注1)
比率(a)÷(b)×100%	92.8 %	103.7 %
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)	5.0 年	13.1 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	その他	合計
都心主要7区	754	△4	△40	△170	0	△3	537
都心部	1,635	660	418	13	0	10	2,736
首都圏	398	10	△72	0	△748	0	△412
政令指定都市等	1,734	1,004	263	55	0	0	3,056
合計	4,521	1,670	569	△102	△748	7	5,917

■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)	4,249 億円
保有物件数	250 物件
保有賃貸可能戸数	20,153 戸
賃貸可能面積	758,732.06 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	4,249 億円	100.0 %
P(都心主要7区)	1,691 億円	39.8 %
C(都心部)	1,334 億円	31.4 %
S(首都圏)	412 億円	9.7 %
R(政令指定都市等)	811 億円	19.1 %

(参考資料)

1. 取得予定資産の写真



2. 取得予定資産の地図

