

2016年2月22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《レジディア中延Ⅱ他3物件》

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。

No.	物件番号	取得予定資産の名称	取得予定資産の種類	取得予定価格(注1)
(1)	P-108	レジディア中延Ⅱ	信託受益権(予定)(注2)	917,000,000円
(2)	P-109	レジディア御茶ノ水Ⅱ	信託受益権(予定)(注2)	821,000,000円
(3)	C-84	レジディア文京本郷Ⅲ	信託受益権(予定)(注2)	1,655,000,000円
(4)	C-85	レジディア新御徒町Ⅱ	信託受益権(予定)(注2)	4,650,000,000円
4物件合計				8,043,000,000円

(注1) 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2) 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。

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東京 23 区の物件取得環境は、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、本資産運用会社のスポンサーである伊藤忠商事株式会社が開発した東京 23 区に所在する希少な築浅物件を取得することができました^(注3)。取得予定資産の築年数は平均 1.3 年^(注4)であり、ポートフォリオ全体の築年数 10.1 年^(注4)を大きく下回ることから、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。

(注3) 取得予定資産における償却後利回りは 4.0%であり、「(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。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 55,343 千円を見込んでいます。また、東京 23 区の既存ポートフォリオにおける償却後利回りは 4.2%であり、「(2015 年 7 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。

(注4) 取得予定資産における築年数は、取得予定日における築年数を算出しています。また、ポートフォリオ全体における築年数は、本リリース現在の築年数を算出しています。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。

No.	物件名	物件特性
(1)	レジディア 中延Ⅱ	本物件は、都営浅草線「中延」駅から徒歩約 1 分、東急大井町線「中延」駅から徒歩約 2 分、東急池上線「荏原中延」駅から徒歩約 6 分に位置し、ターミナル駅である「品川」駅まで交通利便性が良好なこと。徒歩圏に商店街・コンビニエンスストア等の生活利便性も整っており、都心へ通勤する社会人単身者の賃貸需要が見込まれるマンションです。
(2)	レジディア 御茶ノ水Ⅱ	本物件は、東京メトロ銀座線「末広町」駅から徒歩約 5 分に位置し、「日本橋」駅で東京メトロ東西線に乗り換えて「大手町」駅まで約 10 分と主要ビジネスエリアまでの交通利便性が良好なこと。徒歩圏にコンビニエンスストア・飲食店舗・日用品店舗等の生活利便性が整っており、都心へ通勤する社会人単身者及び DINKS 層の賃貸需要が見込まれるマンションです。
(3)	レジディア 文京本郷Ⅲ	本物件は、東京メトロ丸ノ内線・都営大江戸線「本郷三丁目」駅から徒歩約 5 分、JR 中央線「御茶ノ水」駅から徒歩約 7 分に位置し、最寄駅から「大手町」駅まで電車で約 5 分と主要ビジネスエリアへの交通利便性が優れていること。1F にコンビニエンスストアが入居していることをはじめ、徒歩圏に飲食店舗・スーパーマーケット・銀行・病院等の生活利便性も整っており、都心へ通勤する社会人単身者及び DINKS 層の賃貸需要が見込まれるマンションです。
(4)	レジディア 新御徒町Ⅱ	本物件は、都営大江戸線「新御徒町」駅から徒歩約 3 分に位置し、「秋葉原」駅で JR 山手線に乗り換えて「東京」駅まで電車で約 15 分と主要ビジネスエリアまで交通利便性が良好なこと。1F～3F にはスーパーマーケットが入居していることをはじめ、徒歩圏に商店街・コンビニエンスストア等の生活利便性も整っており、都心へ通勤する社会人単身者及び DINKS 層の賃貸需要が見込まれるマンションです。

2. 取得の概要

No.	(1)	(2)
物件の名称	レジディア中延Ⅱ	レジディア御茶ノ水Ⅱ
取得予定資産	信託受益権（予定）	信託受益権（予定）
取得予定価格	917 百万円	821 百万円
鑑定評価額	980 百万円	885 百万円
売主	伊藤忠商事株式会社	伊藤忠商事株式会社
前所有者	-	-
契約締結予定日	2016年2月22日	2016年2月22日
取得予定日	2016年4月14日	2016年4月14日
取得資金	借入れ ^(注5) 及び手元資金 （予定）	借入れ ^(注5) 及び手元資金 （予定）
決済方法	引渡時全額支払	引渡時全額支払
担保設定の有無	なし	なし

No.	(3)	(4)
物件の名称	レジディア文京本郷Ⅲ	レジディア新御徒町Ⅱ
取得予定資産	信託受益権（予定）	信託受益権（予定）
取得予定価格	1,655 百万円	4,650 百万円
鑑定評価額	1,740 百万円	4,980 百万円
売主	伊藤忠商事株式会社	伊藤忠商事株式会社
前所有者	-	土地：エヌ・ティ・ティ 都市開発株式会社
契約締結予定日	2016年2月22日	2016年2月22日
取得予定日	2016年3月24日	2016年3月24日
取得資金	借入れ ^(注5) 及び手元資金 （予定）	借入れ ^(注5) 及び手元資金 （予定）
決済方法	引渡時全額支払	引渡時全額支払
担保設定の有無	なし	なし

(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

No.	(1)	(2)
物件番号	P-108	P-109
物件名	レジディア中延Ⅱ	レジディア御茶ノ水Ⅱ
住居表示	東京都品川区東中延二丁目9番6号	東京都千代田区外神田二丁目9番5号

土地		
所有形態	所有権	所有権
面積	305.47 m ² **	178.57 m ²
用途地域	商業地域	商業地域
容積率/建ぺい率	400%/80%	600%/80%、500%/80%

**私道負担部分(約23㎡)及び私道セットバック部分(約12㎡)を含みます。

建物		
所有形態	所有権	所有権
延床面積	1,190.48 m ²	1,046.14 m ²
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 13階建	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建
用途	共同住宅	共同住宅
建築時期	2014年4月	2015年3月
建築検査機関	株式会社国際確認検査センター	日本 ERI 株式会社
設計者	共立建設株式会社一級建築士事務所	株式会社合田工務店一級建築士事務所
構造設計者	共立建設株式会社一級建築士事務所 株式会社 Sheep 構造工学研究所	株式会社クロスファクトリー 一級建築士事務所
工事施工者	共立建設株式会社	株式会社合田工務店

信託受託者	三井住友信託銀行株式会社(予定)	三井住友信託銀行株式会社(予定)
信託契約期間	2016年4月14日から2026年4月30日(予定)	2016年4月14日から2026年4月30日(予定)
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	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	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	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	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11月18日	2015年11月20日
緊急修繕費	-	-
短期修繕費(1年以内)	-	-
長期修繕費(12年以内)	10,334千円	8,488千円
建物再調達価格	257,000千円	220,000千円

予想損失率(PML)	3.9%	4.1%
------------	------	------

賃貸借の状況		
時点	2016年1月31日現在	2016年1月31日現在
テナント総数	1	1
賃貸可能戸数	44戸	28戸
賃貸戸数	40戸	27戸
賃貸可能面積	1,006.02 m ²	932.90 m ²
賃貸面積	902.99 m ²	906.79 m ²
面積稼働率	89.8%	97.2%
月額賃料	4,020千円	3,922千円
敷金等	3,731千円	3,688千円

住戸タイプ		
シングル	40戸	19戸
コンパクト	4戸	5戸
ファミリー	-	4戸
ラージ	-	-
ドミトリー	-	-
その他	-	-

特記事項		
	<p>本件土地の一部(約54㎡)は、都市計画道路(放射1号線・計画幅員30m)区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定ですが、将来的に事業決定されれば、土地収用により建物が既存不適格となる可能性があります。</p>	<p>本件土地の一部(約9.5㎡)には、東京地下鉄株式会社の地下鉄道敷設のための地上権が設定されています。</p>

No.	(3)	(4)
物件番号	C-84	C-85
物件名	レジディア文京本郷Ⅲ	レジディア新御徒町Ⅱ
住居表示	東京都文京区本郷三丁目5番8号	東京都台東区小島二丁目8番7号

土地		
所有形態	所有権	所有権
面積	294.64 m ²	1,104.15 m ²
用途地域	商業地域	商業地域
容積率/建ぺい率	600%/80%	600%/80%

建物		
所有形態	所有権	所有権
延床面積	2,025.09 m ²	6,843.89 m ²
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 13 階建	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 12 階建
用途	共同住宅	共同住宅・店舗
建築時期	2014 年 7 月	2015 年 3 月
建築検査機関	日本建築検査協会株式会社	日本 ERI 株式会社
設計者	古久根建設一級建築士事務所	松尾建設株式会社一級建築士事務所
構造設計者	古久根建設一級建築士事務所	神田哲賢設計工房一級建築士事務所
工事施工者	古久根建設株式会社	松尾建設株式会社

信託受託者	三井住友信託銀行株式会社 (予定)	三菱 UFJ 信託銀行株式会社 (予定)
信託契約期間	2016 年 3 月 24 日から 2026 年 3 月 31 日 (予定)	2016 年 3 月 24 日から 2026 年 3 月 31 日 (予定)
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	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	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	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	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 11 月 18 日	2015 年 11 月 20 日
緊急修繕費	-	-
短期修繕費 (1 年以内)	-	-
長期修繕費 (12 年以内)	18,471 千円	39,623 千円
建物再調達価格	417,000 千円	1,420,000 千円

予想損失率 (PML)	4.7%	1.9%
-------------	------	------

賃貸借の状況		
時点	2016 年 1 月 31 日現在	2016 年 1 月 31 日現在
テナント総数	1	1
賃貸可能戸数	48 戸 (店舗 1 戸を含みます。)	100 戸 (店舗 1 戸を含みます。)
賃貸戸数	47 戸	95 戸
賃貸可能面積	1,631.73 m ²	5,392.13 m ²
賃貸面積	1,591.26 m ²	5,249.29 m ²
面積稼働率	97.5%	97.4%
月額賃料	7,738 千円	20,829 千円
敷金等	15,935 千円	119,758 千円

住戸タイプ		
シングル	26 戸	65 戸
コンパクト	21 戸	22 戸
ファミリー	-	12 戸
ラージ	-	-
ドミトリー	-	-
その他	1 戸	1 戸

特記事項		
	該当事項はありません。	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

(1) P-108 レジディア中延Ⅱ

価格時点：2015年12月1日

鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	980,000,000 円
査定項目		査定値 (千円)	概要等
収益価格		980,000	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		995,000	
潜在総収益		57,771	
賃貸料収入		55,226	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		2,545	礼金・更新料収入を計上
有効総収益		54,986	
空室等損失相当額		2,785	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		10,690	
維持管理費		2,300	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、対象不動産の個性性を考慮して計上
水道光熱費		670	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個性性を考慮して計上
管理委託費		1,051	予定契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個性性を考慮して計上
公租公課		3,160	平成 27 年度の課税標準額に基づき査定
損害保険料		59	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		2,669	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、予定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		702	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		79	町会費をその他費用として計上
賃貸事業損益(NOI)		44,296	
一時金の運用益		80	運用利回りを 2%として査定
資本的支出		603	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		43,773	
還元利回り		4.4%	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		965,000	
割引率		4.2%	類似不動産の投資利回りを参考に、対象不動産の個性性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り		4.6%	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		930,000	
土地比率		72.1%	
建物比率		27.9%	
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			
特にありません。			

(2) P-109 レジディア御茶ノ水Ⅱ

価格時点：2015年12月1日

鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	885,000,000 円
査定項目		査定値 (千円)	概要等
収益価格		885,000	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		897,000	
潜在総収益		50,245	
賃貸料収入		48,348	貸室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		1,897	礼金・更新料収入を計上
有効総収益		48,235	
空室等損失相当額		2,010	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		8,333	
維持管理費		1,988	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		928	予定契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
公租公課		2,209	固都税は平成 27 年度の課税標準額等、償却資産税は提示の資料に基づき査定
損害保険料		51	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		2,053	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、予定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		494	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		60	町会費をその他費用として計上
賃貸事業損益(NOI)		39,902	
一時金の運用益		73	運用利回りを 2%として査定
資本的支出		495	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		39,480	
還元利回り		4.4%	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		873,000	
割引率		4.2%	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		4.6%	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		840,000	
土地比率		71.1%	
建物比率		28.9%	
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			
特にありません。			

(3) C-84 レジディア文京本郷Ⅲ

価格時点：2015年12月1日

鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	1,740,000,000 円
査定項目		査定値 (千円)	概要等
収益価格		1,740,000	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		1,760,000	
潜在総収益		98,745	
賃貸料収入		95,619	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		3,126	礼金・更新料収入を計上
有効総収益		94,491	
空室等損失相当額		4,254	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		16,111	
維持管理費		3,703	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		850	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		1,688	予定契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
公租公課		5,134	平成 27 年度の課税標準額に基づき査定
損害保険料		93	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		3,384	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、予定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		1,146	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		113	町会費をその他費用として計上
賃貸事業損益(NOI)		78,380	
一時金の運用益		311	運用利回りを 2%として査定
資本的支出		1,077	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		77,614	
還元利回り		4.4%	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		1,720,000	
割引率		4.2%	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		4.6%	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		1,680,000	
土地比率		72.7%	
建物比率		27.3%	
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			
特にありません。			

(4) C-85 レジディア新御徒町Ⅱ

価格時点：2015年12月1日

鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所		鑑定評価額	4,980,000,000 円
査定項目		査定値 (千円)	概要等	
収益価格		4,980,000	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		5,030,000		
潜在総収益		290,791		
賃貸料収入		264,040	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		26,751	更新料収入、水道光熱費収入を計上	
有効総収益		277,758		
空室等損失相当額		13,033	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		61,609		
維持管理費		5,083	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		25,700	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		3,977	予定契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率、対象不動産の個別性等を考慮して計上	
公租公課		16,516	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		327	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		7,792	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、予定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		1,950	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		264	町会費をその他費用として計上	
賃貸事業損益(NOI)		216,149		
一時金の運用益		2,329	運用利回りを 2%として査定	
資本的支出		2,311	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		216,167		
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		4,920,000		
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		4,490,000		
土地比率		65.4%		
建物比率		34.6%		
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				
特にありません。				

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6)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6) 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

名称	伊藤忠商事株式会社
所在地	大阪府大阪市北区梅田三丁目1番3号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 岡藤 正広
主要な事業内容	繊維、機械、金属、エネルギー、化学品、食料、住生活、情報、保険、物流、建設、金融の各分野において、国内、輸出入および三国間取引を行うほか、国内外における事業投資など、幅広いビジネスを展開。
資本金	253,448 百万円
設立年月日	1949 年 12 月 1 日
総資産	9,234,679 百万円（2015 年 12 月末現在）
株主資本	2,515,005 百万円（2015 年 12 月末現在）
大株主	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）他 （2015 年 9 月末現在）
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	2015 年 7 月末日現在において当該会社は本投資法人の発行済投資口数の 2.7%の投資口を保有しています。また、当該会社は本資産運用会社の株主であり、投資信託及び投資法人に関する法律に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。
人的関係	2015 年 7 月期末現在において、本資産運用会社の役職員のうち 2 名が当該会社からの出向者です。
取引関係	2015 年 7 月期における特定資産の売買取引等の状況は以下のとおりです。 買付額等 4,547 百万円 売付額等 0 円
関連当事者への該当状況	当該会社は、本資産運用会社の親会社となり、関連当事者に該当します。

7. 物件取得者等の状況（特別な関係にある者からの物件取得）

- (1) P-108 レジディア中延Ⅱ
- (2) P-109 レジディア御茶ノ水Ⅱ
- (3) C-84 レジディア文京本郷Ⅲ

物件所有者等の状況	現所有者	前所有者
会社名・氏名	伊藤忠商事株式会社	-
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の内部規程で定める利害関係者	-
取得経緯・理由等	賃貸住宅の開発目的	-
取得価格	-	-
引渡時期	-	-

(4) C-85 レジディア新御徒町Ⅱ

物件所有者等の状況	現所有者	前所有者
会社名・氏名	伊藤忠商事株式会社	土地：エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の内部規程で定める利害関係者	-
取得経緯・理由等	建物：賃貸住宅の開発目的	賃貸住宅の開発目的
取得価格	前所有者の同意が得られないため非開示	-
引渡時期	土地：2016年3月24日（予定）	-

※伊藤忠商事株式会社とエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社により、土地建物を一体で売却することを目的として共同開発された物件です。

※前所有者から現所有者の取引に関連して、本投資法人は何らの費用負担もしていません。

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

- (1) 上記7. 物件取得者等の状況（特別な関係にある者からの物件取得）に記載の利害関係者との取引に際しては、本資産運用会社の内部規程「利害関係者との取引規程」に定める規定に従い、所要の手続きを経ています。
- (2) 本投資法人は、上記取得予定資産については、マスターリース兼プロパティ・マネジメント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。

10. 媒介の概要

本投資法人は、本取得において媒介者の起用はしていません。

11. 今後の見通し

本取得が、2015年9月8日付2015年7月期決算短信で公表しました「2016年1月期（2015年8月1日～2016年1月31日）及び2016年7月期（2016年2月1日～2016年7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。

<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

No.	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
(1)	レジディア 中延Ⅱ	917	2.0年	4.8%	4.2%	東京23区に所在する平均築年数1.3年の築浅物件を取得できること。
(2)	レジディア 御茶ノ水Ⅱ	821	1.1年	4.9%	4.2%	
(3)	レジディア 文京本郷Ⅲ	1,655	1.7年	4.7%	4.1%	
(4)	レジディア 新御徒町Ⅱ	4,650	1.1年	4.6%	3.9%	
4物件合計 /加重平均		8,043	1.3年	4.7%	4.0%	

(注1) 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) 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) 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55,343千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

	取得資産(予定を含む)	譲渡資産
売買物件数	109 物件	42 物件
取得価格合計	156,676 百万円	68,725 百万円
売買代金合計(a)	156,676 百万円	63,356 百万円
鑑定評価額又は調査価格合計(b)	168,760 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)	4.8 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	813	5	△37	△170	0	△2	609
都心部	1,725	704	430	13	0	12	2,884
東京23区	2,538	709	393	△157	0	10	3,493
首都圏	398	10	△72	0	△748	1	△411
政令指定都市等	1,809	1,006	263	55	0	0	3,133
その他地域	2,207	1,016	191	55	△748	1	2,722
合計	4,745	1,725	584	△102	△748	11	6,215

■ 本件物件入替後のポートフォリオの状況

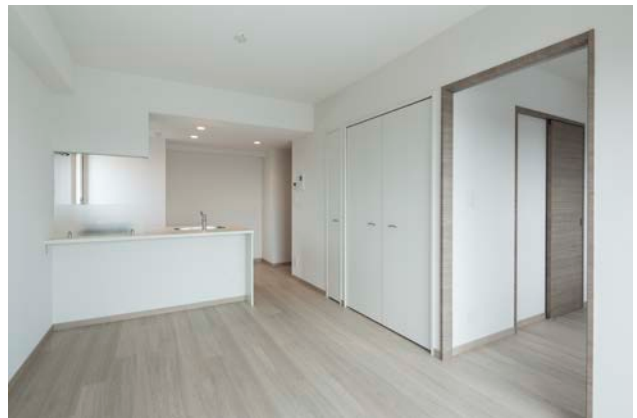
資産規模(取得価格)	4,338 億円
保有物件数	255 物件
保有賃貸可能戸数	20,451 戸
賃貸可能面積	769,415.93 m ²

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	39.4 %
C(都心部)	1,397 億円	32.2 %
東京23区	3,106 億円	71.6 %
S(首都圏)	412 億円	9.5 %
R(政令指定都市等)	820 億円	18.9 %
その他地域	1,232 億円	28.4 %
ポートフォリオ合計	4,338 億円	100.0 %

(参考資料)

1. 取得予定資産の写真

(1) P-108 レジディア中延Ⅱ



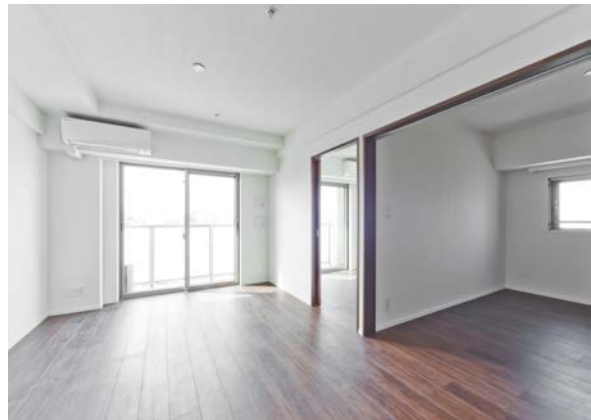
(2) P-109 レジディア御茶ノ水Ⅱ



(3) C-84 レジディア文京本郷Ⅲ



(4) C-85 レジディア新御徒町Ⅱ



2. 取得予定資産の地図

(1) P-108 レジディア中延Ⅱ



住居表示 東京都品川区東中延二丁目9番6号

(2) P-109 レジディア御茶ノ水Ⅱ



住居表示 東京都千代田区外神田二丁目9番5号

(3) C-84 レジディア文京本郷Ⅲ



住居表示 東京都文京区本郷三丁目5番8号

(4) C-85 レジディア新御徒町Ⅱ



住居表示 東京都台東区小島二丁目8番7号