

2016年9月6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《レジディア三宿他2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-110	レジディア三宿	信託受益権(予定) ^(注2)	1,159 百万円
(2)	C-86	レジディア亀戸	信託受益権(予定) ^(注2)	2,988 百万円
(3)	C-87	レジディア高円寺	信託受益権(予定) ^(注2)	1,380 百万円
3 物件合計				5,527 百万円

(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。

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、今般本投資法人は、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。取得予定資産の平均築年数は 2.3 年^(注3)であり、ポートフォリオ全体の平均築年数 10.5 年^(注3)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) 取得予定資産及びポートフォリオ全体における平均築年数は、本書の日付現在における、取得(予定)価格で加重平均した築年数を記載しています。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 三宿	本物件は、東急田園都市線「三軒茶屋」駅から徒歩約 13 分に位置し、ターミナル駅である「渋谷」駅まで交通利便性が良好です。1F にコンビニエンスストアが出店、三軒茶屋駅周辺には、飲食店舗・物販店舗・銀行等、生活利便施設が整っており、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 亀戸	本物件は、JR総武線「亀戸」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」駅まで約15分と主要ビジネスエリアまでの交通利便性が良好です。1Fにコンビニエンスストアが出店、徒歩圏には商店街や商業施設等の生活利便施設が整っており、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。
(3)	レジディア 高円寺	本物件は、JR中央線「高円寺」駅から徒歩約9分、東京メトロ丸の内線「東高円寺」駅から徒歩約9分に位置し、「高円寺」駅から「新宿」駅まで電車で約6分、「東高円寺」駅から「西新宿」駅まで約6分と主要ビジネスエリアへの交通利便性が良好です。徒歩圏に生活利便施設も整っており、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

(1) P-110 レジディア三宿

物件の名称	レジディア三宿
取得予定資産	信託受益権 (予定)
取得予定価格	1,159 百万円
鑑定評価額	1,240 百万円
売主	伊藤忠商事株式会社
前所有者	-
契約締結予定日	2016 年 9 月 6 日
取得予定日	2016 年 10 月 3 日又は売主と別途合意する日 (但し、2016 年 10 月 20 日までを目途とします。)
取得資金	新投資口発行による調達資金 (予定)
決済方法	引渡時全額支払
担保設定の有無	なし

(2) C-86 レジディア亀戸

物件の名称	レジディア亀戸
取得予定資産	信託受益権 (予定)
取得予定価格	2,988 百万円
鑑定評価額	3,190 百万円
売主	伊藤忠商事株式会社
前所有者	-
契約締結予定日	2016 年 9 月 6 日
取得予定日	2017 年 3 月 29 日又は売主と別途合意する日 (但し、2017 年 4 月 18 日までを目途とします。)
取得資金	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

(3) C-87 レジディア高円寺

物件の名称	レジディア高円寺
取得予定資産	信託受益権 (予定)
取得予定価格	1,380 百万円
鑑定評価額	1,480 百万円
売主	伊藤忠商事株式会社
前所有者	-
契約締結予定日	2016 年 9 月 6 日
取得予定日	2017 年 3 月 29 日又は売主と別途合意する日 (但し、2017 年 4 月 18 日までを目途とします。)
取得資金	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

3. 取得予定資産の内容

No.	(1)	(2)
物件番号	P-110	C-86
物件名	レジディア三宿	レジディア亀戸
住居表示	東京都世田谷区下馬二丁目 27 番 13 号	東京都江東区亀戸五丁目 14 番 8 号
土地		
所有形態	所有権	所有権
面積	425.42 m ²	623.73 m ²
用途地域	第一種住居地域	商業地域
容積率/建ぺい率	300%/60%	600%/80%
建物		
所有形態	所有権	所有権
延床面積	1,302.63 m ²	4,266.16 m ²
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建	鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建
用途	共同住宅・店舗	共同住宅・店舗
建築時期	2015 年 4 月	2013 年 10 月
建築検査機関	ビューローベリタスジャパン株式会社	日本 ERI 株式会社
設計者	株式会社松尾工務店一級建築士事務所	松尾建設株式会社一級建築士事務所
構造設計者	株式会社 Sheep 構造工学研究所	松尾建設株式会社一級建築士事務所
工事施工者	株式会社松尾工務店	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	未定	未定
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	2016 年 6 月 30 日	2016 年 6 月 30 日
緊急修繕費	-	-
短期修繕費 (1 年以内)	-	-
長期修繕費 (12 年以内)	8,354 千円	23,367 千円
建物再調達価格	300,000 千円	924,000 千円
予想損失率 (PML)	4.1%	5.9%
賃貸借の状況		
時点	2016 年 7 月 31 日現在	2016 年 7 月 31 日現在
テナント総数	1	1
賃貸可能戸数	42 戸 (店舗 1 戸を含みます。)	129 戸 (店舗 1 戸を含みます。)
賃貸戸数	41 戸	127 戸
賃貸可能面積	1,196.75 m ²	3,493.15 m ²
賃貸面積	1,171.61 m ²	3,440.69 m ²
面積稼働率	97.9%	98.5%
月額賃料	5,423 千円	13,949 千円
敷金等	9,806 千円	33,224 千円
住戸タイプ		
シングル	41 戸	128 戸
コンパクト	-	-
ファミリー	-	-
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。

No.	(3)
物件番号	C-87
物件名	レジディア高円寺
住居表示	東京都杉並区高円寺南五丁目7番5号

土地	
所有形態	所有権
面積	443.92 m ²
用途地域	近隣商業地域
容積率/建ぺい率	400%/80%

建物	
所有形態	所有権
延床面積	2,114.11 m ²
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8階建
用途	共同住宅
建築時期	2015年3月
建築検査機関	日本 ERI 株式会社
設計者	松尾建設株式会社一級建築士事務所
構造設計者	神田哲賢設計工房一級建築士事務所
工事施工者	松尾建設株式会社

信託受託者	三菱 UFJ 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	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	2016年6月30日
緊急修繕費	-
短期修繕費 (1年以内)	-
長期修繕費 (12年以内)	11,321 千円
建物再調達価格	478,000 千円

予想損失率 (PML)	3.9%
-------------	------

賃貸借の状況	
時点	2016年7月31日現在
テナント総数	1
賃貸可能戸数	58 戸
賃貸戸数	55 戸
賃貸可能面積	1,768.19 m ²
賃貸面積	1,688.15 m ²
面積稼働率	95.5%
月額賃料	6,493 千円
敷金等	6,408 千円

住戸タイプ	
シングル	40 戸
コンパクト	17 戸
ファミリー	1 戸
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

(1) P-110 レジディア三宿

価格時点：2016年7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	1,240,000,000 円
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	1,240,000	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	1,250,000		
潜在総収益	68,671		
賃貸料収入	66,632	入居している賃借人の属性等をもとに、中長期的安定的に収受可能な賃料等を査定。	
その他収入	2,039	個別の入居者より収受する月数と入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間を査定の上、これに基づく礼金・更新料収入を計上。	
有効総収益	65,421		
空室等損失相当額	3,250	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	11,180		
維持管理費	2,092	過年度実績額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	500	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	1,159	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	3,926	固都税は平成 28 年度の課税標準額に基づき計上、償却資産税は提示資料に基づき計上。	
損害保険料	68	保険契約に基づく保険料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	2,850	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、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、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料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契約等の締結に際し委託業者へ支払う報酬料を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	585	通常発生する 1 室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポート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	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。	
賃貸事業損益(NOI)	54,241		
一時金の運用益	190	運用及び調達双方の金利水準等を勘案して 2.0%と査定。	
資本的支出	487	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上査定。	
正味純利益	53,944		
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上査定。	
DCF 価格	1,220,000		
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上査定。	
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上査定。	
積算価格	1,100,000		
土地比率	72.6%		
建物比率	27.4%		
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) C-86 レジディア亀戸

価格時点：2016年7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	3,190,000,000 円
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	3,190,000	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	3,230,000		
潜在総収益	176,221		
賃貸料収入	171,966	入居している借入者の属性等をもとに、中長期的安定的に収受可能な賃料等を査定。	
その他収入	4,255	個別の入居者より収受する月数と入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間を査定の上、これに基づく礼金・更新料収入を計上。	
有効総収益	167,594		
空室等損失相当額	8,627	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	借入者の状況等を勘案し、計上は不要と判断。	
賃貸事業費用	27,770		
維持管理費	4,345	過年度実績額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	1,850	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	3,061	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	9,914	固都税は平成 28 年度の課税標準額等、償却資産税は提示の資料に基づき計上。	
損害保険料	203	保険契約に基づく保険料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	6,327	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、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、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料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契約等の締結に際し委託業者へ支払う報酬料を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	1,790	通常発生する 1 室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポート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	280	町会費及び電柱添架料をその他費用として計上。	
賃貸事業損益(NOI)	139,824		
一時金の運用益	640	運用及び調達双方の金利水準を 2%として査定。	
資本的支出	1,363	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上査定。	
正味純利益	139,101		
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上査定。	
DCF 価格	3,140,000		
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上査定。	
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上査定。	
積算価格	3,100,000		
土地比率	72.4%		
建物比率	27.6%		
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。			

(3) C-87 レジディア高円寺

価格時点：2016年7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	1,480,000,000 円
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	1,480,000	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	1,500,000		
潜在総収益	82,893		
賃貸料収入	79,862	入居している賃借人の属性等をもとに、中長期的安定的に収受可能な賃料等を査定。	
その他収入	3,031	個別の入居者より収受する月数と入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間を査定の上、これに基づく礼金・更新料収入を計上。	
有効総収益	79,534		
空室等損失相当額	3,359	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	14,536		
維持管理費	2,192	過年度実績額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	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	1,532	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	4,863	固都税は平成 28 年度の課税標準額に基づき計上、償却資産税は提示の資料に基づき計上。	
損害保険料	107	保険契約に基づく保険料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	4,004	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、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、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料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契約等の締結に際し委託業者へ支払う報酬料を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	1,138	通常発生する 1 室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポート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	0	その他費用として計上すべき特段の費用は無い。	
賃貸事業損益(NOI)	64,998		
一時金の運用益	118	運用及び調達双方の金利水準を 2%として査定。	
資本的支出	660	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上査定。	
正味純利益	64,456		
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上査定。	
DCF 価格	1,460,000		
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上査定。	
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上査定。	
積算価格	1,450,000		
土地比率	69.8%		
建物比率	30.2%		
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4)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4) 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	7,664,525 百万円（2016 年 6 月末現在）
株主資本	2,088,270 百万円（2016 年 6 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 （2016 年 3 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	2016 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	2016 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 1 名が当該会社からの出向者です。
取引関係	2016 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 8,247 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-110 レジディア三宿
- (2) C-86 レジディア亀戸
- (3) C-87 レジディア高円寺

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	-	-

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おりません。

11. 今後の見通し

本日付で公表した「2017年1月期（第13期）の運用状況の予想の修正及び2017年7月期（第14期）の運用状況の予想に関するお知らせ」に記載のとおりです。

<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

取得予定資産の写真・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	取得予定価格 (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 三宿	1,159	1.4年	4.7%	4.1%	東京23区に所在する 平均築年数2.3年の築 浅物件を取得できる こと。
(2)	レジディア 亀戸	2,988	2.9年	4.7%	4.1%	
(3)	レジディア 高円寺	1,380	1.5年	4.7%	4.0%	
3物件合計 /加重平均		5,527	2.3年	4.7%	4.1%	

(注1) 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) 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」で算出し、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」で算出し、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35,037千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（予定を含む）

	取得資産(予定を含む)	譲渡資産
売買物件数	115 物件	43 物件
取得価格合計	166,377 百万円	69,607 百万円
売買代金合計(a)	166,377 百万円	64,196 百万円
鑑定評価額又は調査価格合計(b)	179,249 百万円	61,944 百万円 ^(注1)
比率(a)÷(b)×100%	92.8 %	103.6 %
加重平均 NOI 利回り	5.8 % ^(注2)	4.6 % ^(注3)
加重平均築年数 ^(注4)	4.8 年	13.3 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

(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

(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、本書日以後に取得予定の5物件については、以下日付で取得することを前提として算出しています。

P-110	レジディア三宿	2016年10月20日
C-86	レジディア亀戸	2017年4月18日
C-87	レジディア高円寺	2017年4月18日
R-72	レジディア千里藤白台	2017年3月29日
R-73	レジディア千里万博公園	2016年11月30日

■ 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（予定を含む）（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	858	1	△37	△170	0	△1	651
都心部	1,893	721	431	13	0	13	3,071
東京23区	2,751	722	394	△157	0	12	3,722
首都圏	440	10	△105	0	△748	△4	△407
政令指定都市等	1,807	1,098	323	63	0	0	3,291
その他地域	2,247	1,108	218	63	△748	△4	2,884
合計	4,998	1,830	612	△94	△748	8	6,606

■ 本件物件入替後のポートフォリオの状況（予定を含む）

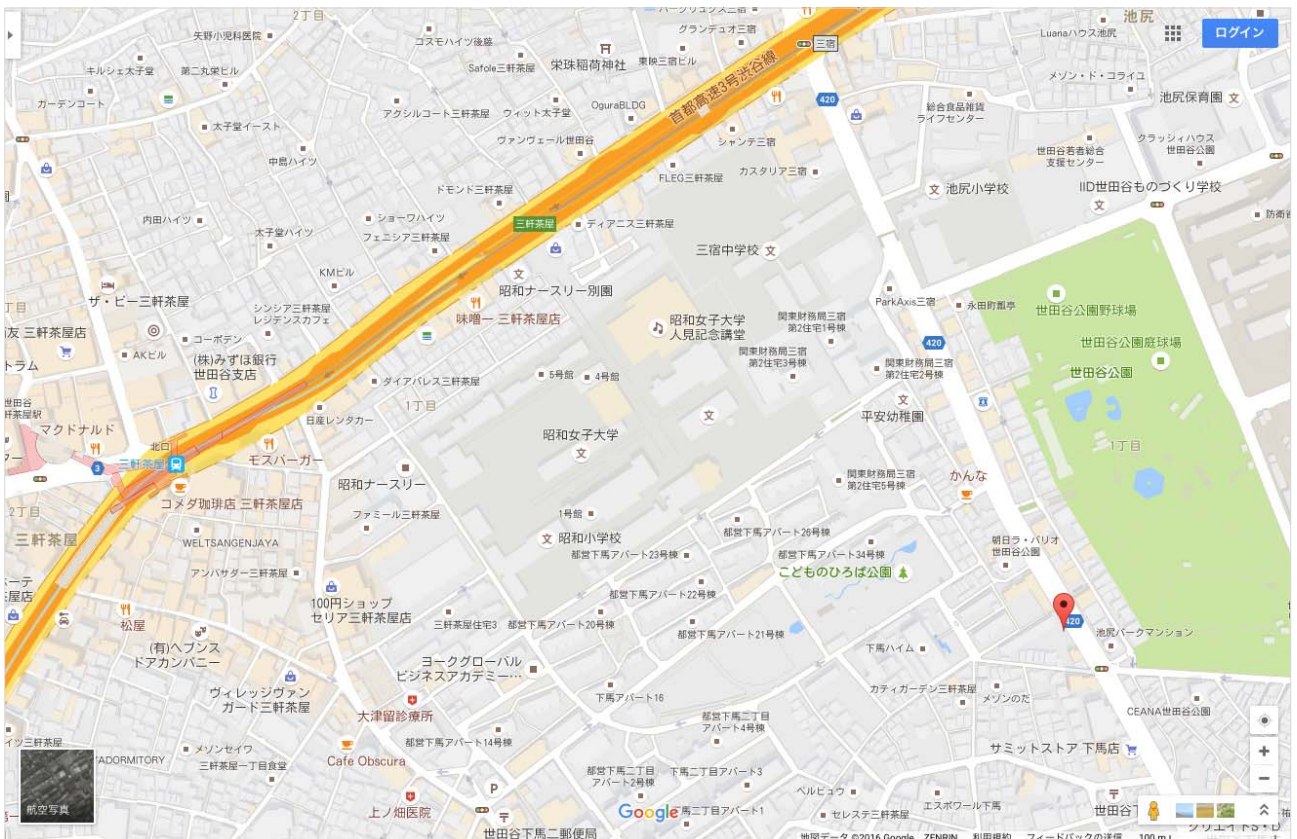
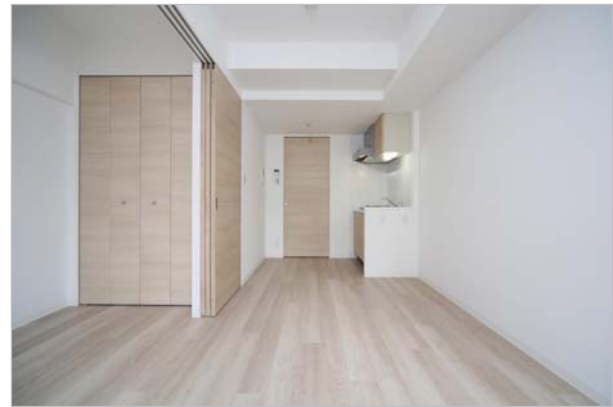
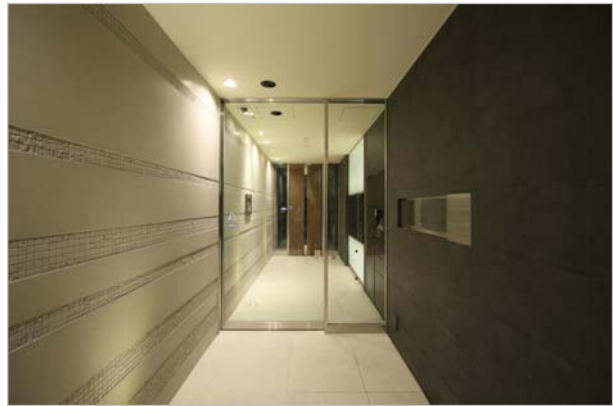
資産規模（取得価格）	4,427 億円
保有物件数	260 物件
保有賃貸可能戸数	20,842 戸
賃貸可能面積	781,760,64 m ²

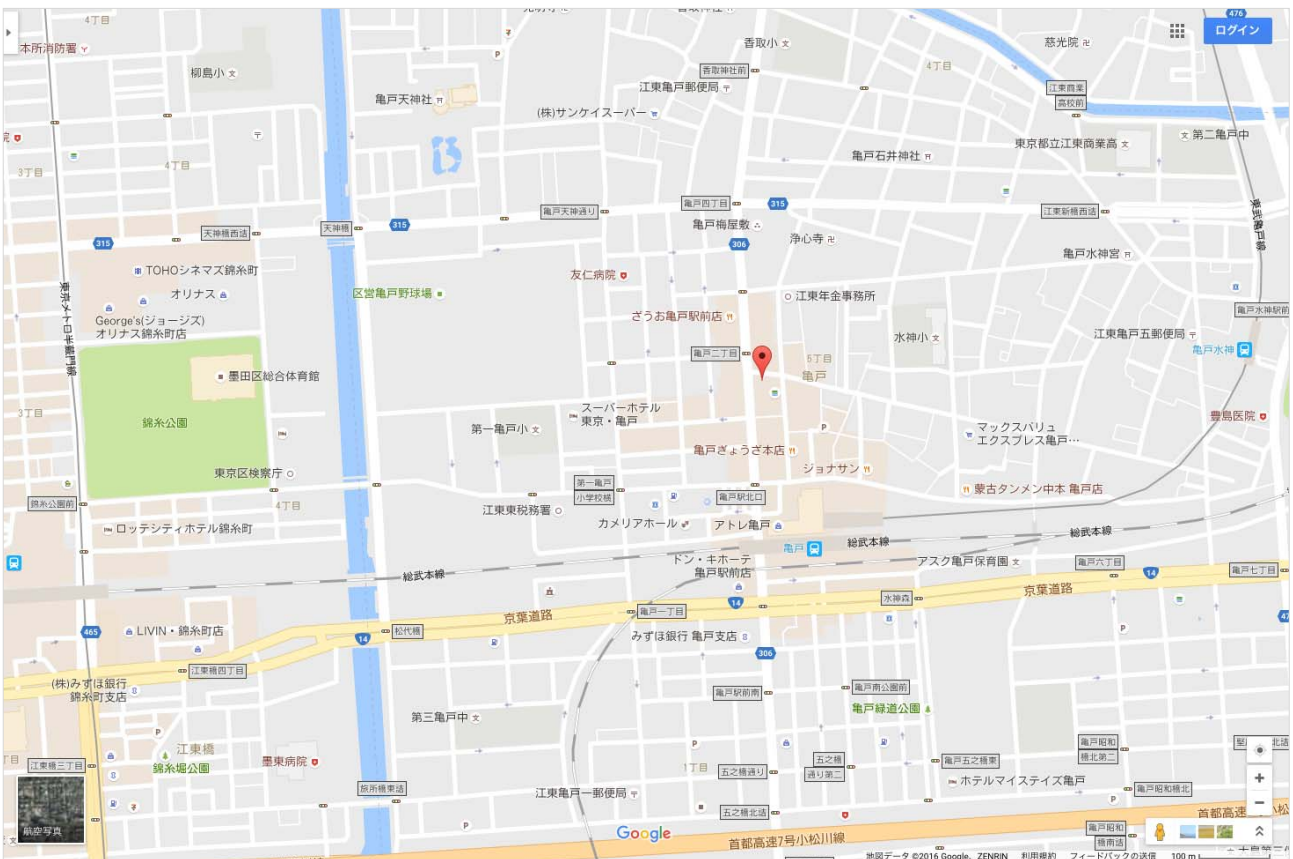
エリア別投資比率	取得価格	投資比率
P（都心主要7区）	1,720 億円	38.9 %
C（都心部）	1,441 億円	32.6 %
東京23区	3,161 億円	71.4 %
S（首都圏）	409 億円	9.3 %
R（政令指定都市等）	855 億円	19.3 %
その他地域	1,265 億円	28.6 %
ポートフォリオ合計	4,427 億円	100.0 %

(参考資料) 取得予定資産の写真・地図

(1) P-110 レジディア三宿

住居表示：東京都世田谷区下馬二丁目 27 番 13 号





(3) C-87 レジディア高円寺

住居表示：東京都杉並区高円寺南五丁目7番5号

