

2019年8月29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 高野 剛
(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 高野 剛
問合せ先 常務取締役 人総・IR 本部長 川上 博
(TEL：03-3518-0480)

資産の取得に関するお知らせ《レジディア榴岡公園》

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（以下「本資産運用会社」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。）を下記のとおり決定しましたので、お知らせします。

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と安定的収益の確保を実現するポートフォリオの構築を図るため、下記資産の取得を決定しました。

取得予定資産の名称 ^(注1) （資産の種類）	レジディア榴岡公園（信託受益権）
取得予定価格 ^(注2) （鑑定比）	740 百万円（95.5%）
鑑定評価額 ^(注3)	775 百万円
NOI 利回り ^(注4)	5.6%
償却後利回り ^(注5)	4.3%
築年数 ^(注6)	13.5 年
売主	株式会社フージャースアセットマネジメント
契約締結予定日	2019年8月29日
取得予定日	2019年12月19日又は売主と別途合意する日 (但し、2019年12月27日までを目処とします。)
取得資金（決済方法）	手元資金（引渡時全額支払）
担保設定の有無	なし

(注1) 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います。なお、本日現在の名称は「エムズコート榴ヶ岡」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) 取得予定資産の鑑定評価額は2019年6月30日時点の価格です。

(注4) 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」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5) 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」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9,691千円を見込んでいます。

(注6) 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。

不動産売買市場において、好立地且つ高品質な賃貸住宅の新規供給が限定的であり、安定的な賃貸需要が見込める大都市圏都心部の物件の売買価格は引き続き高値圏で推移していることから、厳しい取得環境が継続しています。

そのような環境下、本資産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、宮城県仙台市宮城野区に所在する単身者及び DINKS 等向け賃貸住宅を償却後利回り 4.3%で取得できる予定です。

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。

- ・JR 仙石線「榴ヶ岡」駅から徒歩約 10 分に位置し、仙台市中心部へのアクセスも概ね良好であること。
- ・周辺にはスーパーマーケットやコンビニエンスストア、病院などの生活利便施設も整っており、住宅立地としても良好であること。

2. 取得予定資産の所在地（宮城県仙台市宮城野区原町南目字町 144）



©Google

3. 取得予定資産の写真



4. 取得予定資産の内容

物件番号	R-78	
物件名	レジディア榴岡公園	
住居表示	宮城県仙台市宮城野区原町南日字町 144	
土地		
所有形態	所有権	
面積	610.96 m ²	
用途地域	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	2,302.34 m ²	
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建	
用途	共同住宅	
建築時期	2006 年 2 月	
建築検査機関	財団法人宮城県建築住宅センター	
設計者	エムズ企画設計株式会社	
構造設計者	株式会社構造プランニング	
工事施工者	株式会社支倉建築企画	
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社 (予定)	
信託契約期間	2019 年 12 月 19 日から 2029 年 12 月末日まで (予定)	
プロパティマネジメント会社	株式会社長谷工ライブネット (予定)	
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット (予定)	
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	2019 年 5 月 28 日	
緊急修繕費	-	
短期修繕費 (1 年以内)	-	
長期修繕費 (12 年以内)	60,084 千円	
建物再調達価格	562 百万円	
予想損失率 (PML)	2.7%	
賃貸借の状況		
時点	2019 年 7 月 31 日現在	
テナント総数	1	
賃貸可能戸数	63 戸	
賃貸戸数	60 戸	
賃貸可能面積	1,970.19 m ²	
賃貸面積	1,888.53 m ²	
面積稼働率	95.9%	
月額賃料	4,167 千円	
敷金等	4,153 千円	
住戸タイプ		
シングル	45 戸	
コンパクト	18 戸	
ファミリー	0 戸	
ラージ	0 戸	
ドミトリー	0 戸	
その他	0 戸	
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。
(<https://www.adr-reit.com/financial/bukken/>)

5. 鑑定評価書の内容

価格時点：2019年6月30日

鑑定会社	JLL 森井鑑定株式会社		鑑定評価額	775,000 千円
査定項目	査定値 (千円)	概要等		
収益価格	775,000	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対象不動産の収益価格を試算。		
直接還元法による価格	789,000			
潜在総収益	56,338			
賃貸料収入	55,042	現行条件等を基に中長期的に安定した賃料等を査定。		
その他収入	1,296	実績を妥当と判断し計上。		
有効総収益	53,433			
空室等損失相当額	2,905	標準的な空室率と対象不動産の個別性を勘案し査定。		
貸倒損失相当額	-	保証金等により担保されるので計上しない。		
賃貸事業費用	12,112			
維持管理費	1,709	類似不動産の水準を参考に見積りを基に査定。		
水道光熱費	1,144	類似不動産の水準を参考に見積りを基に査定。		
管理委託費	1,568	類似不動産の水準を参考に見積りを妥当と判断して採用。		
公租公課	3,044	土地部分は実績を標準とし、地価動向等を考慮のうえ、査定。 建物部分は中長期的な観点から DCF 法にて想定した標準的な税額を計上。		
損害保険料	130	見積りを妥当と判断して採用。		
賃貸募集経費等	1,533	地域の慣行と対象不動産の退去率を勘案してテナント入れ替え時に支払うものと査定。		
修繕費	2,876	修繕費は、ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 30% を計上。 原状回復費用は、類似不動産の水準を参考に見積り及び退去率を勘案し査定。		
その他経費	108	敷地外駐車場の費用を計上。		
賃貸事業損益(NOI)	41,321			
一時金の運用益	40	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に 1.0% の利回りを乗じて査定。		
資本的支出	3,505	ER の見積りを妥当と判断し平準化した額の 70% を計上。		
正味純利益	37,856			
還元利回り	4.8%	割引率に収益及び元本の変動リスク等を加味して求めた。		
DCF 価格	760,000			
割引率	4.6%	類似不動産の投資利回り等を参考に、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	5.0%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来建物の劣化並びに売却リスクを考慮した還元利回りとの格差率を加え査定。		
積算価格	438,000			
土地比率	49.6%			
建物比率	50.4%			
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。				

6. 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信託受益権譲渡契約については、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7)に該当します。

本契約においては、本投資法人又は相手方に本契約の条項につき違反があったときは、違約された者は本契約を解除し、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が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7) 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。

7. 取得先の概要

名称	株式会社フージャースアセットマネジメント	
所在地	東京都中央区日本橋室町四丁目3番16号	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 藤井 幸雄	
主要な事業内容	1. 不動産投資事業 2. 収益不動産開発事業 3. 不動産賃貸業	
資本金	10百万円	
設立年月日	2000年2月7日	
総資産	21,698百万円(2019年3月末現在)	
株主資本	3,149百万円(2019年3月末現在)	
純資産	3,149百万円(2019年3月末現在)	
大株主	株式会社フージャースホールディングス (2019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	特になし
	人的関係	特になし
	取引関係	特になし
	関連当事者への該当状況	特になし

8. 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）

特別な利害関係にある者からの取得ではないため、記載を省略します。

9. 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います。

調査会社の概要

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	東京都千代田区大手町一丁目5番1号
代表者	代表取締役社長 嶋倉 泰造
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
本投資法人及び本資産運用会社との関係	特になし

10. 媒介の概要

本取得については、本投資法人は媒介者を起用していません。

11. 今後の見通し

本取得が、2019年7月11日付「2020年1月期（第19期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」で公表しました「2020年1月期（第19期：2019年8月1日～2020年1月31日）の運用状況の予想」に与える影響は軽微であり、当該運用状況の予想に変更はありません。

アドバンス・レジデンス投資法人とは

アドバンス・レジデンス投資法人は、Jリート最大の住宅特化型リートです。東京都心を中心に全国に260物件超の賃貸住宅を保有し、資産規模は4,000億円を超えています。住宅という安定したアセット、Jリート最大の積立金（剰余金）を活用し、長期安定的な分配が期待できるディフェンシブ性の強いJリートです。本投資法人のホームページアドレス：<https://www.adr-reit.com>