

2020年9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 樋口 達
(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《レジディア中野富士見台》

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）	レジディア中野富士見台（信託受益権）
取得予定価格 ^(注2) （鑑定比）	1,684百万円（93.6%）
鑑定評価額 ^(注3)	1,800百万円
NOI利回り ^(注4)	4.7%
償却後利回り ^(注5)	4.1%
築年数 ^(注7)	10.6年
売主	野村不動産ビルディング株式会社
契約締結予定日	2020年9月29日
取得予定日	2020年12月1日又は売主と別途合意する日
取得資金（決済方法）	借入及び手元資金（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「アレンダール上鷲宮」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2020年8月31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10,032千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、東京都中野区に所在する最寄駅徒歩3分と好立地である学生向け賃貸住宅の取得の決定をすることができました。

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。

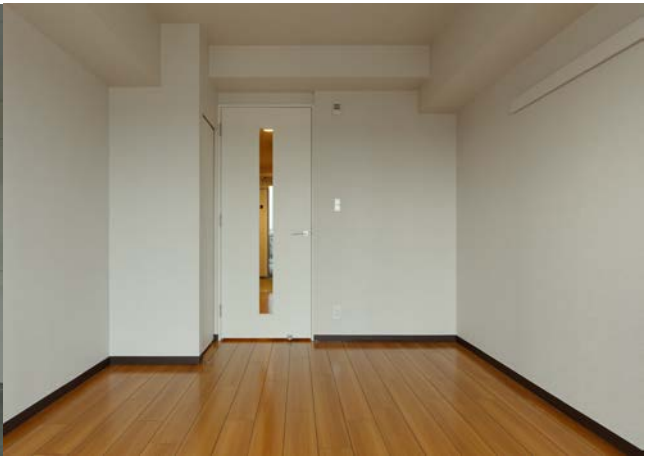
- ・西武池袋線「富士見台」駅から徒歩約3分に位置し、同駅からターミナル駅である「池袋」駅まで約15分でアクセス可能であり主に池袋・新宿方面に通う学生及び社会人の需要が見込まれること。
- ・周辺にはスーパーマーケットやコンビニエンスストア、飲食店などの生活利便施設も整っており、住宅立地としても良好であること。

2. 取得予定資産の所在地（東京都中野区上鷲宮4丁目6番13号）



©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	C-92	
物件名	レジディア中野富士見台	
住居表示	東京都中野区上鷲宮4丁目6番13号	
土地		
所有形態	所有権	
面積	999.62 m ²	
用途地域	第一種住居地域、第一種低層住居専用地域	
容積率/建ぺい率	300%/60%、150%/50%	
建物		
所有形態	所有権	
延床面積	2,596.74 m ²	
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	
用途	寄宿舎	
建築時期	2010年3月	
建築検査機関	ビューローベリタスジャパン株式会社	
設計者	株式会社フジター級建築士事務所	
構造設計者	株式会社フジター級建築士事務所	
工事施工者	株式会社フジタ東京支店	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社(予定)	
信託契約期間	2020年12月1日から2030年12月31日まで(予定)	
プロパティマネジメント会社	株式会社学生情報センター(予定)	
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(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	東京海上日動リスコンサルティング株式会社	
調査年月日	2020年8月4日	
緊急修繕費	-	
短期修繕費(1年以内)	-	
長期修繕費(12年以内)	13,278千円	
建物再調達価格	570百万円	
予想損失率(PML)	6.7%	
賃貸借の状況		
時点	2020年8月31日現在	
テナント総数	1	
賃貸可能戸数	95戸	
賃貸戸数	94戸	
賃貸可能面積	1,976.51 m ²	
賃貸面積	1,955.83 m ²	
面積稼働率	99.0%	
月額賃料	7,379千円	
敷金等	7,570千円	
住戸タイプ		
シングル	95戸	
コンパクト	0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		
	特にありません	

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：2020年8月31日

鑑定会社	一般財団法人 日本不動産研究所	鑑定評価額	1,800,000 千円
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	1,800,000	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	1,820,000		
潜在総収益	100,486		
賃貸料収入	94,706	新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ、計上。	
その他収入	5,780	入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間を査定のうえ、計上。	
有効総収益	96,452		
空室等損失相当額	4,034	類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期的な稼働率水準を査定のうえ、計上。	
貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を考慮し、計上は不要であると判断。	
賃貸事業費用	17,834		
維持管理費	1,914	見積り額及び類似不動産の水準を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。	
水道光熱費	1,100	類似不動産の水準を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。	
管理委託費	2,738	類似不動産の報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。	
公租公課	4,693	公租公課関係資料に基づき計上。	
損害保険料	88	保険料見積り及び対象不動産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	5,213	契約条件や類似不動産の賃貸条件等を参考に、新規入居者募集等に必要となる広告宣伝費等及び年平均入替率と稼働率等を考慮した更新手数料を計上。	
修繕費	2,088	通常発生する原状回復費の水準、賃貸人の負担割合等をもとに原状回復費を計上したほか、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	0	計上すべき特段の費用はない。	
賃貸事業損益(NOI)	78,618		
一時金の運用益	76	中長期的に安定した資金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に1.0%の想定運用利回りを乗じて査定。	
資本的支出	2,362	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	76,332		
還元利回り	4.2%	各地区の基準となる利回りに、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、将来における不確実性や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	1,780,000		
割引率	3.9%	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	4.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、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	1,740,000		
土地比率	81.5%		
建物比率	18.5%		
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。

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を完了したことを停止条件とする特約は付されていませんが、本投資法人は2023年4月30日までの借入可能期間とするコミットメントライン枠200億円(本書の日付現在における利用残高はなし)を有していることから、本投資法人が取得資金を調達できないことによる違約金支払いの可能性は低いものと考えています。

(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	野村不動産ビルディング株式会社	
所在地	東京都港区芝浦一丁目1番1号	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 吉田 祐康	
主要な事業内容	1. 不動産の所有及び管理並びに管理の受託 2. 不動産の売買及び賃貸借 3. 寮・社宅等厚生施設の管理、運営及びその受託	
資本金	143億7,200百万円	
設立年月日	1972年6月1日	
総資産	非開示	
株主資本	非開示	
純資産	非開示	
大株主	野村不動産ホールディングス株式会社 (2020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. 取得先の状況

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います。

10. 媒介の概要

商号	野村不動産株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿1丁目26番2号
代表者	代表取締役社長 宮嶋 誠一
資本金	20億円
手数料	媒介者の同意が得られなかったため非開示
本投資法人又は本資産運用会社との関係	特になし。

11. 今後の見通し

本取得が、2020年9月16日付2020年7月期決算短信で公表しました「2021年1月期（第21期：2020年8月1日～2021年1月31日）及び2021年7月期（第22期：2020年8月1日～2021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270物件超の賃貸住宅を保有し、資産規模は4,500億円を超えています。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>