

2022年8月23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
伊藤忠リート・マネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 東海林 淳一
問合せ先 執行役員 住宅事業本部長 工藤 勲
(TEL：0120-938-469)

資産の譲渡に関するお知らせ《レジディア上池袋》

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伊藤忠リート・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、安定的収益の確保及び不動産マーケット状況等を総合的に勘案し、資産の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を決定しました。

記

1. 本譲渡について

本譲渡は含み益の顕在化による安定配当の実現を目的としております。本譲渡における譲渡価格は帳簿価格を上回り、本譲渡により発生する譲渡益については、その一部を積立金として内部留保することも検討しております。

物件の名称	レジディア上池袋
所在地	東京都豊島区上池袋四丁目 12 番 12 号
譲渡予定資産	信託受益権
譲渡予定価格	860 百万円
鑑定評価額 ^(注1)	823 百万円
NOI 利回り ^(注2)	3.8%
帳簿価格 ^(注3)	504 百万円
譲渡予定価格と簿価の差額	355 百万円
譲渡先	非開示
契約締結予定日	2022年8月23日
譲渡予定日	2022年9月1日
決済方法	引渡時全額支払

(注1) 鑑定評価額は2022年7月31日時点の価格です。

(注2) NOI 利回りは、譲渡予定価格を基に次のとおり算出しております。「2019年7月期から2022年1月期の実績 NOI 年平均額 ÷ 譲渡予定価格 × 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、取得価格を基に算出した場合の同 NOI 利回りは、5.8%となります。

(注3) 帳簿価格は譲渡予定日における想定価格です。

2. 本譲渡の概要

物件番号	T-106
物件名	レジディア上池袋
住居表示	東京都豊島区上池袋四丁目 12 番 12 号

土地	
所有形態	信託受益権
面積	383.70 m ²
用途地域	第一種住居地域
容積率/建蔽率	300%/60%

建物	
所有形態	信託受益権
延床面積	1,183.89 m ²
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建
用途	居宅
建築時期	2001 年 12 月

信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
信託契約期間	2023 年 1 月 22 日まで
当初取得年月日 <small>(注 4)</small>	2004 年 3 月 2 日

賃貸借の状況	
時点	2022 年 7 月 31 日現在
テナント総数	1
賃貸可能戸数	44 戸
賃貸戸数	43 戸
賃貸可能面積	979.04 m ²
賃貸面積	958.45 m ²
面積稼働率	97.9%
月額賃料	3,512 千円
敷金等	4,648 千円

住戸タイプ	
シングル	43 戸
コンパクト	1 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) 合併前の投資法人が取得した日付を記載しています。なお、本投資法人は、2010 年 3 月 1 日を成立の日とした、旧アドバンス・レジデンス投資法人と日本レジデンシャル投資法人との新設合併により設立され、同年 3 月 2 日に東京証券取引所に上場しました。

3. 鑑定評価書の内容

T-106 レジディア上池袋

価格時点：2022年7月31日時点

鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所	鑑定評価額	823,000 千円
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	823,000	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収益価格を試算。	
直接還元法による価格	829,000		
潜在総収益	46,015		
賃貸料収入	41,939	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を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して計上。	
その他収入	4,076	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・更新料収入を計上したほか、駐車場収入、自動販売機設置料収入及びIT使用料をその他の収入として計上。	
有効総収益	43,825		
空室等損失相当額	2,190	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある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、中長期安定的な稼働率水準を査定の上、これに基づく空室等損失を計上。	
貸倒損失相当額	0		
賃貸事業費用	10,110		
維持管理費	2,365	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	550	過年度実績額及び類似不動産の水道光熱費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。	
管理委託費	1,221	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を参考に対象不動産の個別性を考慮して計上。	
公租公課	1,938	公租公課関係資料に基づき負担調整措置の内容等を勘案して計上。	
損害保険料	57	保険契約に基づく保険料及び類似不動産の保険料率等を考慮して計上。	
賃貸募集経費等	1,743	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	1,577	入居者の入替えに伴い通常発生する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	659	CATV 施設使用料及び IT 使用料を計上。	
賃貸事業損益(NOI)	33,715		
一時金の運用益	31	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定して計上。	
資本的支出	2,227	類似不動産における資本的支出の水準、築年数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勘案の上査定して計上。	
正味純利益	31,519		
還元利回り	3.8%	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、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上査定。	
DCF 価格	816,000		
割引率	3.6%	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上査定。	
最終還元利回り	3.9%	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、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	461,000	
土地比率	72.5%	
建物比率	27.5%	
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。		

4. 譲渡先の概要

レジディア上池袋の譲渡予定先は、国内の法人ですが、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、本投資法人又は本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。

5. 利害関係者との取引

特別な利害関係にある者への譲渡ではないため、記載を省略します。

6. 今後の見通しについて

本譲渡が、2022年3月17日付2022年1月期決算短信で公表しました「2023年1月期（第25期：2022年8月1日～2023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。

以 上

アドバンス・レジデンス投資法人とは

伊藤忠グループの資産運用会社「伊藤忠リート・マネジメント株式会社」が運用する、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4,600億円を超えています。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。

※「アドバンス」は、伊藤忠リート・マネジメント株式会社が運用する不動産投資法人の共通ブランドネームです。

本投資法人のホームページアドレス：<https://www.adr-reit.com>
 資産運用会社のホームページアドレス：<https://www.itc-rm.co.jp/>