

2021年8月26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 取締役 第一資産事業本部長 工藤 勲
(TEL：03-3518-0480)

資産の譲渡に関するお知らせ《レジディア代々木、レジディア西新宿》

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	レジディア代々木	レジディア西新宿
所在地	東京都渋谷区代々木四丁目34番10号	東京都新宿区西新宿八丁目5番7号
譲渡予定資産	信託受益権	信託受益権
譲渡予定価格	504百万円	586百万円
鑑定評価額 ^(注1)	410百万円	454百万円
NOI利回り ^(注2)	3.1%	3.0%
帳簿価格 ^(注3)	302百万円	335百万円
譲渡予定価格と簿価の差額	201百万円	250百万円
譲渡先	非開示	
契約締結予定日	2021年8月26日	
譲渡予定日	2021年10月18日	
決済方法	引渡時全額支払	

(注1) 鑑定評価額は2021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。「2018年7月期から2021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、レジディア代々木が4.8%、レジディア西新宿が4.9%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

No.	(1)	(2)
物件番号	P-32	P-33
物件名	レジディア代々木	レジディア西新宿
住居表示	東京都渋谷区代々木四丁目 34 番 10 号	東京都新宿区西新宿八丁目 5 番 7 号
土地		
所有形態	所有権	所有権
面積	230.58 m ²	220.85 m ²
用途地域	第二種中高層住居専用地域	商業地域
容積率/建ぺい率	300%/60%	500%/80%
建物		
所有形態	所有権	所有権
延床面積	545.43 m ²	498.65 m ²
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建
用途	共同住宅	共同住宅
建築時期	2005 年 2 月	2005 年 2 月
信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社	三菱UFJ 信託銀行株式会社
信託期間	2026 年 3 月末日	2026 年 3 月末日
賃貸借の状況		
時点	2021 年 7 月 31 日現在	2021 年 7 月 31 日現在
テナント総数	1	1
賃貸可能戸数	16 戸	19 戸
賃貸戸数	16 戸	18 戸
賃貸可能面積	464.64 m ²	478.57 m ²
賃貸面積	464.64 m ²	457.91 m ²
面積稼働率	100.0%	95.7%
月額賃料	1,814 千円	1,967 千円
敷金等	2,272 千円	2,390 千円
住戸タイプ		
シングル	16 戸	15 戸
コンパクト	-	4 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。	該当事項はありません。

3. 鑑定評価書の内容

(1) P-32 レジディア代々木

価格時点：2021年7月31日時点

鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社		鑑定評価額	410,000 千円
査定項目	査定値 (千円)	概要等		
収益価格	410,000	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	419,000			
潜在総収益	21,878			
賃貸料収入	21,583	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を計上。		
その他収入	294	更新料について、更新割合を査定し、PMフィーを考慮のうえ計上。その他付帯収入について、実績に基づき計上。		
有効総収益	20,583			
空室等損失相当額	40	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期的に安定的であると認められる貸室賃料収入、共益費収入に対する空室率を査定し、計上。		
貸倒損失相当額	0			
賃貸事業費用	4,102			
維持管理費	718	現行契約額を妥当と判断し計上。		
水道光熱費	252	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき査定し、計上。		
管理委託費	608	現行料率について、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、標準的なPMフィーとして、賃料収入等へ反映し計上。		
公租公課	1,150	土地：2021年度実績額に基づき、負担水準を考慮のうえ査定。 建物：2021年度実績額に基づき査定。		
損害保険料	23	現行契約額を妥当と判断し、類似不動産の損害保険料の水準による検証を行い、計上。		
賃貸募集経費等	614	貸室について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ、計上。		
修繕費	609	建物調査報告書を参考に、類似不動産の修繕費の水準による検証を行い、計上した。またテナント入れ替え費用について、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上。		
その他経費	125	実績に基づき計上。		
賃貸事業損益(NOI)	16,480			
一時金の運用益	24	一時金の運用実態について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案の上運用利回りを査定し、これを想定預かり敷金等の額に乗じて求めた額を計上。		
資本的支出	573	類似不動産の更新費の水準による検証を行い、建物調査報告書を参考に査定した資本的支出の額に基づき計上。		
正味純利益	15,932			
還元利回り	3.8%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。		
DCF 価格	406,000			
割引率	3.6%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。		
最終還元利回り	4.0%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。		
積算価格	396,000			
土地比率	83.4%			
建物比率	16.6%			
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。				

(2) P-33 レジディア西新宿

価格時点：2021年7月31日時点

鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社		鑑定評価額	454,000 千円
査定項目	査定値 (千円)	概要等		
収益価格	454,000	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	464,000			
潜在総収益	24,544			
賃貸料収入	24,316	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を計上。		
その他収入	227	更新料について、更新割合を査定し、PMフィーを考慮のうえ計上。その他付帯収入について、実績に基づき計上。		
有効総収益	23,085			
空室等損失相当額	62	対象不動産の空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して、中長期的に安定的であると認められる貸室賃料収入、共益費収入に対する空室率を査定し、計上。		
貸倒損失相当額	0			
賃貸事業費用	4,464			
維持管理費	842	現行契約額を妥当と判断し計上。		
水道光熱費	121	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき査定し、計上。		
管理委託費	685	現行料率について、類似不動産のPMフィーの水準による検証を行い、標準的なPMフィーとして、賃料収入等へ反映し計上。		
公租公課	1,063	土地:2021年度実績額に基づき、負担水準を考慮のうえ査定。 建物: 2021年度実績額に基づき査定。		
損害保険料	23	現行契約額を妥当と判断し、類似不動産の損害保険料の水準による検証を行い、計上。		
賃貸募集経費等	683	貸室について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ、計上。		
修繕費	964	建物調査報告書を参考に、類似不動産の修繕費の水準による検証を行い、計上した。またテナント入れ替え費用について、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上。		
その他経費	80	実績に基づき計上。		
賃貸事業損益(NOI)	18,620			
一時金の運用益	27	一時金の運用実態について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを査定し、これを想定預かり敷金等の額に乗じて求めた額を計上。		
資本的支出	564	類似不動産の更新費の水準による検証を行い、建物調査報告書を参考に査定した資本的支出の額に基づき計上。		
正味純利益	18,084			
還元利回り	3.9%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。		
DCF 価格	449,000			
割引率	3.7%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。		
最終還元利回り	4.1%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。		
積算価格	302,000			
土地比率	80.5%			
建物比率	19.5%			
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				
特になし				

4. 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

譲渡予定資産に係る不動産売買契約（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、本投資法人又は譲渡先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、違約金として譲渡予定資産の売買代金の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譲渡先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。

5. 譲渡先の概要

レジディア代々木・レジディア西新宿の譲渡予定先は合同会社ですが、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、両社は本投資法人又は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。

6. 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。

7. 今後の見通しについて

本譲渡が、2021年3月17日付2021年1月期決算短信で公表しました「2022年1月期（第23期：2021年8月1日～2022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

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>