

2023年4月27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《レジディア麻布台、レジディア栄》

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. 本譲渡の理由・概要

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額を上回り、本譲渡により2期にわたり合計1,808百万円の譲渡益が発生する見込みです。なお、本譲渡益は一旦積立金として内部留保し、今後の逡増配当に活用する予定です。

また、以下個別理由を総合的に勘案の上、投資主価値の向上に資すると判断し、本譲渡を決定しました。

- ① レジディア麻布台は、当該物件を含む地域において再開発準備組合が結成されており、将来再開発事業が実施された場合、当該再開発事業期間中に収益の安定性が損なわれるおそれが高いこと。
- ② レジディア栄は、取得価格ベース NOI 利回り<sup>(注1)</sup>が4.4%であり、本投資法人の名古屋エリアにおける物件の平均利回り5.9%を下回っていること。

なお、レジディア麻布台については、分配金の平準化を目的とし、準共有持分の形式（準共有持分49%及び準共有持分51%）で2回に分けて譲渡することを予定しています。また、レジディア栄については、譲渡予定価格が調査価格等を下回るものの、将来的な収益性等を考慮し、現時点で譲渡を行うことを決定しました。

物件の名称	レジディア麻布台	レジディア栄
所在地	東京都港区麻布台三丁目4番9号	愛知県名古屋市中区栄五丁目7番16号
譲渡予定資産	信託受益権	不動産
譲渡予定価格	合計3,288百万円 <sup>(注2)</sup> ①1,611百万円（準共有持分49%） ②1,676百万円（準共有持分51%）	919百万円
調査価格等 <sup>(注3)</sup>	2,200百万円	951百万円
NOI利回り <sup>(注4)</sup>	2.4%	4.1%
帳簿価額 <sup>(注5)</sup>	合計1,505百万円 ①737百万円 ②767百万円	893百万円

譲渡予定価格と簿価の差額	合計 1,782 百万円 ①873 百万円 ②909 百万円	26 百万円
譲渡予定先	非開示	株式会社リヴ
契約締結予定日	2023 年 4 月 27 日	
譲渡予定日	①2023 年 7 月 3 日 (準共有持分 49%) ②2023 年 8 月 1 日 (準共有持分 51%)	2023 年 4 月 28 日
決済方法	受益権譲渡契約締結日に手付金として譲渡予定価格の 10%相当額を、譲渡予定日①に残代金である譲渡予定価格の 39%、譲渡予定日②に 51%を受領予定	引渡時全額受領

- (注 1) 取得価格ベース NOI 利回りは、「(2020 年 7 月期 から 2023 年 1 月期の実績 NOI 年平均額 ÷ 取得価格 × 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 2) 本受益権をそれぞれ準共有持分の形式で 2 回に分けて譲渡することを予定しています。
- (注 3) 調査価格等は 2023 年 1 月 31 日時点の価格です。
- (注 4) NOI 利回りは、譲渡予定価格を基に「2020 年 7 月期から 2023 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、レジディア麻布台が 4.9%、レジディア栄が 4.4%となります。
- (注 5) 帳簿価額は各譲渡予定日における想定価格です。

## 2. 譲渡資産の概要

No.	(1)	(2)
物件番号	T-047	R-071
物件名	レジディア麻布台	レジディア栄
住居表示	東京都港区麻布台三丁目4番9号	愛知県名古屋市中区栄五丁目7番16号
<b>土地</b>		
所有形態	信託受益権	所有権
面積	378.20 m <sup>2</sup>	391.83 m <sup>2</sup>
用途地域	商業地域	商業地域
容積率/建ぺい率	500%/80%	500%/80%
<b>建物</b>		
所有形態	信託受益権	所有権
延床面積	2,176.51 m <sup>2</sup>	2,226.62 m <sup>2</sup>
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建	鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建
用途	共同住宅	共同住宅
建築時期	2006 年 2 月	2007 年 12 月
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	-
信託期間	2030 年 3 月末日	-
<b>賃貸借の状況</b>		
時点	2023 年 3 月 31 日現在	2023 年 3 月 31 日現在
テナント総数	1	1
賃貸可能戸数	47 戸	77 戸
賃貸戸数	45 戸	70 戸
賃貸可能面積	1,732.06 m <sup>2</sup>	1,805.98 m <sup>2</sup>
賃貸面積	1,660.86 m <sup>2</sup>	1,641.84 m <sup>2</sup>
面積稼働率	95.9%	90.9%
月額賃料	8,106 千円	4,398 千円
敷金等	9,793 千円	1,314 千円
<b>住戸タイプ</b>		
シングル	22 戸	77 戸
コンパクト	24 戸	-
ファミリー	1 戸	-
ラージ	-	-
ドミトリー	-	-
その他	-	-
<b>特記事項</b>		
	<p>・信託土地の一部（約 69 m<sup>2</sup>）は、都市計画道路（補助 4 号線・計画幅員 25m）区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、取用面積等の詳細は未定ですが、将来的に事業決定されれば、土地取用により建物が既存不適格となる可能性があります。</p> <p>・本投資法人は、本物件の譲渡に際し、本物件についての不動産信託受益権の準共有者である譲渡予定先との間で受益権準共有者間協定書を締結し、当該協定書において、以下の事項を合意する予定です。なお、2023 年 8 月 1 日付で予定されている本投資法人から譲渡予定先への残準共有持分（51%）の譲渡により、本投資法人が当該不動産信託受益権を完全に譲渡した時点で、当該協定書の効力は終了するものとします。</p> <p>① 準共有者は、準共有開始日から 5 年間、信託受益権の分割を請求しないことに合意します。</p> <p>② 準共有者は、本物件に関する重要な契約の締結、解約もしくは変更等、予算の決定及び増額等、本不動産の処分その他の決定等に係る意思形成は、準共有者全員の合意によって決定します。</p> <p>③ 準共有者は、書面による準共有者全員の事前の承諾なくして、自己の保有する本件受益権準共有持分を第三者に譲渡することはできません。</p>	該当事項はありません。

3. 調査報告書の内容

(1) T-047 レジディア麻布台

価格時点：2023年1月31日時点

鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社	調査価格等	2,200,000 千円
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	2,200,000	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	2,250,000		
潜在総収益	101,863		
賃貸料収入	99,908	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	1,954	駐車場収入について、現行契約の賃料水準、周辺賃貸事例及びその動向等に基づき査定した額を計上。礼金等について、テナント入替率及び空室率に基づき査定した額を計上。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	97,267		
空室等損失相当額	4,596	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、共益費収入及び駐車場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	19,481		
維持管理費	2,489	現行契約額を妥当と判断し計上。	
水道光熱費	1,131	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	2,889	現行料率について標準的なPMフィーとして、類似不動産の水準による検証を行い、計上。	
公租公課	6,043	土地:2022年度実績額に基づき、負担水準を考慮のうえ査定。 建物:2022年度実績額に基づき査定。	
損害保険料	113	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	2,864	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	2,748	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。またテナント入替費用について、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上。	
その他経費	1,200	実績に基づき計上。	
賃貸事業損益(NOI)	77,786		
一時金の運用益	76	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	3,528	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	74,334		
還元利回り	3.3%	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	2,180,000		
割引率	3.1%	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	3.5%	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。	
その他、鑑定評価機関が調査価格の評価に当たって留意した事項			
特にありません。			

(2) R-071 レジディア栄

価格時点：2023年1月31日時点

鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社	調査価格等	951,000 千円
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	951,000	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	961,000		
潜在総収益	61,251		
賃貸料収入	57,708	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	3,542	駐車場収入について、現行契約の賃料水準、周辺賃貸事例及びその動向等に基づき査定した額を計上。礼金等について、テナント入替率及び空室率に基き査定した額を計上。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	56,751		
空室等損失相当額	4,499	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、共益費収入及び駐車場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	14,523		
維持管理費	1,932	現行契約額を妥当と判断し計上。	
水道光熱費	918	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	1,684	現行料率について標準的なPMフィーとして、類似不動産の水準による検証を行い、計上。	
公租公課	4,186	土地:2022年度実績額に基づき、負担水準を考慮のうえ査定。 建物:2022年度実績額に基づき査定。	
損害保険料	122	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	1,502	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	2,275	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。またテナント入替費用について、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上。	
その他経費	1,902	実績に基づき計上。	
賃貸事業損益(NOI)	42,228		
一時金の運用益	41	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	2,884	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	39,385		
還元利回り	4.1%	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	946,000		
割引率	3.9%	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	4.3%	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。	
その他、鑑定評価機関が調査価格の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

レジディア麻布台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<sup>(注6)</sup>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6) 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

##### (1) レジディア麻布台

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。

##### (2) レジディア栄

名称	株式会社リヴ
所在地	東京都港区六本木七丁目18番18号
代表者の役職・氏名	代表取締役 福元 恒徳
主要な事業内容	不動産の売買、賃貸及びその仲介、損害保険の代理店業務、生命保険の募集に関する業務、建築物の設計及び工事監理、建築工事の請負等
資本金	90百万円
設立年月日	2003年2月21日
総資産	非開示
株主資本	非開示
資本合計	非開示
大株主	非開示
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

#### 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、2023年3月16日付2023年1月期決算短信で公表しました「2023年7月期（第26期：2023年2月1日～2023年7月31日）及び2024年1月期（第27期：2023年8月1日～2024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4,700億円を超えています。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/>