

2024年6月28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)

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ《レジディア国立》

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、本日、成長戦略の一環として、国内不動産信託受益権の取得（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。なお、本取得にかかる取得先は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等に該当するとともに、本資産運用会社の社内規程上の利害関係者に該当することから、本資産運用会社は、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の事前同意を得ています。

記

1. 本取得の概要

取得資産の名称 (特定資産の種類)	レジディア国立 (信託受益権)
取得価格 ^(注1) (鑑定比)	1,260 百万円 (93.3%)
鑑定評価額 ^(注2)	1,350 百万円
NOI 利回り ^(注3)	4.3%
償却後利回り ^(注4)	3.5%
築年数 ^(注5)	6.8 年
取得先	伊藤忠商事株式会社
媒介の有無	なし
契約締結日	2024年6月28日
取得予定日	2024年12月4日又は売主と別途合意する日
取得資金 (決済方法)	借入金及び手許資金 (引渡時全額支払い)

- (注1) 取得価格は、取得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（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額）をいいます。
- (注2) 取得資産の鑑定評価額は2024年5月31日時点の価格です。
- (注3) 取得資産に係る「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4) 取得資産に係る「(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、取得資産に係る減価償却費は、各取得時点において、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もとに算出した試算値であり、年額10,119千円を見込んでいます。
- (注5) 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。

2. 本取得の理由

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、着実な資産規模の拡大と、ポートフォリオの分散拡充を図るため、本取得を決定しました。なお、取得に際しては「3. 取得資産の内容」に記載の物件特性等の評価し、取得することとしました。

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ることから、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おり、厳しい取得環境が継続しています。

そのような環境下、本投資法人は、本資産運用会社のスポンサーである伊藤忠商事株式会社が開発した賃貸住宅を取得することを決定いたしました。取得資産の築年数は6.8年であり、2024年1月期末時点のポートフォリオ全体の平均築年数17.0年^(注6)を大きく下回ります。

(注6) ポートフォリオ全体における平均築年数は、取得価格で加重平均した築年数を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

3. 取得資産の内容

物件名	レジディア国立		物件番号	S-037	
特定資産の種類	信託受益権				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社(予定)				
信託契約期間	2024年12月4日から2034年12月31日まで(予定)				
所在地(住居表示未実施)	東京都国立市東一丁目7番地の10				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	224.79 m ²	容積率/建ぺい率	600%/80%、500%/80%	
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建			
	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗	
	延床面積	1,610.82 m ²	建築時期	2017年9月26日	
	設計者	株式会社合田工務店一級建築士事務所			
	構造設計者	株式会社クロスファクトリー一級建築士事務所			
	工事施工者	株式会社合田工務店東京本店			
	建築確認機関	株式会社グッド・アイズ建築検査機構			
	建築検査機関	株式会社グッド・アイズ建築検査機構			
担保設定の有無	なし				
鑑定評価額	1,350,000千円	価格時点	2024年5月31日		
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所				
プロパティマネジメント会社	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		
賃貸借の状況					
テナント総数	1	時点	2024年5月31日現在		
賃貸可能戸数	54戸				
賃貸戸数	52戸				
賃貸可能面積	1,230.92 m ²	面積稼働率	96.6%		
賃貸面積	1,188.48 m ²				
月額賃料総額	5,623千円				
敷金等	16,082千円				
住戸タイプ別戸数 (運営型賃貸住宅を除く)	シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	その他
	53戸	0戸	0戸	0戸	1戸
運営型賃貸住宅戸数	0戸				

物件特性			
<ul style="list-style-type: none"> ・JR 中央線「国立」駅から徒歩 2 分の好立地であり、「吉祥寺」駅まで 18 分、「新宿」駅まで 33 分というアクセスの良さから、近隣の大学生や近隣エリアに勤務する社会人だけでなく、都心で働く単身者の需要も見込めます。 ・多様な店舗が軒を連ねる商店街沿いに位置し、生活利便性に優れています。 			
特記事項			
<p>本件土地の一部（約 27.8 m²）は、都市計画道路（3・4・6 国立駅東線）・計画幅員 16m）区域内に存しており、1961 年 10 月 5 日に計画決定がされていますが、2016 年度から 2025 年度までの間に優先整備路線には指定されておらず事業化は未定です。将来的に、土地収用により本建物の土地収用部分に存する分を撤去する必要性が生じる可能性があります。</p>			
建物状況調査報告書の概要			
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	調査報告書日付	2024 年 6 月 6 日
緊急修繕費	-		
短期修繕費（1 年以内）	-		
長期修繕費（12 年以内）	28,117 千円		
建物再調達価格	404,000 千円		
地震リスク分析の概要			
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	調査報告書日付	2024 年 6 月 6 日
予想最大損失率（PML）	4.1%		
耐震性に関する事項			
<p>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（株式会社東京建築検査機構）により、構造計算適合性判定の通知を受けています。</p>			

上記表の項目に関する詳細は、本投資法人ホームページ内「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。[\(https://www.adr-reit.com/ir/news/\)](https://www.adr-reit.com/ir/news/)

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

取得資産に係る信託受益権譲渡契約（以下総称して「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)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不動産又は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取得先に対し違約金支払いの義務を負いません。

(注) 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. 取得先の概要

名称	伊藤忠商事株式会社
所在地	大阪府大阪市北区梅田三丁目1番3号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 COO 石井 敬太
主要な事業内容	繊維、機械、金属、エネルギー、化学品、食料、住生活、情報、保険、物流、建設、金融の各分野において、国内、輸出入及び三国間取引を行うほか、国内外における事業投資など、幅広いビジネスを展開。
資本金	253,448 百万円
設立年月日	1949 年 12 月 1 日
総資産	14,489,701 百万円 (2024 年 3 月末現在)
純資産	5,992,121 百万円 (2024 年 3 月末現在)
大株主及び持株比率	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) (16.09%) 他 (2024 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	当該会社は、2024 年 1 月末日現在において、本投資法人の発行済投資口の総口数の 2.4%を保有しています。また、当該会社は、本日現在において、本資産運用会社の発行済株式総数の 80.0%を直接保有し、当該会社の完全子会社である伊藤忠都市開発株式会社を通じて本資産運用会社の発行済株式総数の 20.0%を間接保有しています。
人的関係	本日現在において、本資産運用会社の役職員のうち以下人数が、当該会社から派遣・出向しています。 常勤役員 1 名 非常勤役員 2 名 出向者 1 名
取引関係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、優先交渉権等に関する覚書を締結しています。 また、2024 年 1 月期における特定資産の売買取引等の状況は以下のとおりです。 買付額等 2,862 百万円 (2 物件) 売付額等 0 円
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しませんが、当該会社は、本資産運用会社の親会社であることから、本資産運用会社の関連当事者に該当します。

6. 物件取得者等の状況

物件取得者等の状況	前所有者等 (取得先)	前々所有者等
会社名・氏名	伊藤忠商事株式会社	特別な利害関係にあるもの以外
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の内部規程で定める利害関係者	-
取得経緯・理由等	賃貸住宅の開発目的	-
取得価格	開発目的のため省略	-
取得時期	(土地) 2015 年 9 月 (建物) 2017 年 10 月	-

7. 利害関係人等との取引

本取得にかかる取得先である伊藤忠商事株式会社は、投信法で定める利害関係人等に該当し、かつ本資産運用会社の社内規程上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の事前同意を得ています。

また、取得予定資産にかかるマスターリース兼プロパティ・マネジメント業務の委託先となる予定の伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社は、本資産運用会社の社内規程上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、当該社内規程に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続きを経ています。

8. 媒介の概要

該当事項はありません。

9. 今後の見通し

本取得が、2024年3月14日付2024年1月期決算短信で公表しました「2024年7月期（第28期：2024年2月1日～2024年7月31日）及び2025年1月期（第29期：2024年8月1日～2025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。

10. 鑑定評価書の概要

物件名	レジディア国立
鑑定評価額	1,350,000 千円
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2024年5月31日時点

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,350,000	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。
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	1,360,000	
① 運営収益	69,267	
潜在総収益	72,023	
賃貸料収入	69,959	現行の賃貸借契約に基づく賃料及び対象不動産を新規に賃貸した場合における賃料等を総合的に勘案して査定。
その他収入	2,064	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、更新料収入を計上。
空室等損失相当額	2,756	類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る稼働状況や今後の動向を基に、中長期安定的な稼働率水準を査定の上、計上。
貸倒損失相当額	0	借借人の状況等を勘案し、計上不要と判断。
② 運営費用	14,599	
維持管理費	2,646	予定契約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	800	過年度実績を参考に、類似不動産の水準、対象不動産の個別性を考慮して計上。
修繕費	1,313	通常発生する原状回復費の水準及び賃貸人の負担割合等を基に原状回復費を計上したほか、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修繕費を計上。
プロパティマネジメントフィー	1,230	予定契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産の報酬率、対象不動産の個別性を考慮して計上。
テナント募集費用等	3,467	契約条件や類似不動産の賃貸条件等を参考に、新規入居者募集時に必要となる事務手数料及び過年度実績を基に査定した広告宣伝費等、年平均入替率と稼働率等を考慮した更新手数料を計上。
公租公課	3,958	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等に基づき計上。
損害保険料	85	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	1,100	インターネット利用料等を計上。
③ 運営純収益(NOI、①－②)	54,668	
④ 一時金の運用益	157	中長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1.0%の想定運用利回りを乗じて査定。
⑤ 資本的支出	1,640	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、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うえ査定。
⑥ 純収益 (③+④－⑤)	53,185	
⑦還元利回り	3.9%	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法による収益価格	1,340,000	
割引率	3.7%	類似不動産の取引における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	4.0%	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	1,290,000	
土地比率	71.2%	
建物比率	28.8%	
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。

【参考資料1】取得資産の写真



【参考資料2】取得資産の所在地（東京都国立市東一丁目7番地の10）地図



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リート最大級の住宅特化型リートです。東京都心を中心に全国に280物件超の賃貸住宅を保有し、資産規模は4,900億円（取得価格合計）を超えています。住宅という安定したアセット、Jリート最大級の積立金（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/>