

2023年11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
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譲渡に関するお知らせ《レジディア北品川》

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。）を下記のとおり決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本譲渡について

下記物件を含む地域において、都市計画事業「京浜急行本線（泉岳寺駅～新馬場駅間）連続立体交差事業」が認可されていることから、将来的に収益の安定性が損なわれるおそれが高いことなどを総合的に勘案の上、本譲渡を決定しました。なお、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います。

物件の名称	レジディア北品川
所在地	東京都品川区北品川一丁目 3 番 6 号
特定資産の種類	信託受益権
譲渡予定価格	2,900 百万円
鑑定評価額 ^(注1)	2,870 百万円
NOI 利回り ^(注2)	4.6%
帳簿価格 ^(注3)	2,344 百万円
譲渡予定価格と簿価の差額	555 百万円
譲渡先	非開示
契約締結予定日	2023年11月29日
譲渡予定日	2024年4月1日
決済方法	引渡時全額支払

(注 1) 鑑定評価額は 2023 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います。「2021 年 1 月期から 2023 年 7 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。

(注 3) 帳簿価格は譲渡予定月末日における想定価格です。

2. 本譲渡の概要

物件番号	T-008
物件名	レジディア北品川
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
信託契約期間	2025年2月28日まで
当初取得年月日	2007年11月30日
所在地（住居表示）	東京都品川区北品川一丁目3番6号

土地	
所有形態	所有権
面積	777.25 m ²
用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域
容積率/建蔽率	400%/80%、300%/60%

建物	
所有形態	所有権
延床面積	3,891.12 m ²
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 15階建
用途	共同住宅
建築時期	2007年2月

賃貸借の状況	
時点	2023年10月31日現在
テナント総数	1
賃貸可能戸数	120戸
賃貸戸数	120戸
賃貸可能面積	2,897.99 m ²
賃貸面積	2,897.99 m ²
面積稼働率	100.0%
月額賃料	12,106千円
敷金等	12,610千円

住戸タイプ別戸数 (運営型賃貸住宅を除く)	
シングル	106戸
コンパクト	14戸
ファミリー	-
ラージ	-
その他	-

運営型賃貸住宅戸数	-
-----------	---

特記事項	
	本譲渡は、売主である本投資法人による東京都への届出（都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）第67条第1項に基づき2023年11月29日付届出予定。）に対し、①東京都から同法第67条第2項に定める買取りをする旨の通知を本投資法人が受領しないまま2023年12月29日を経過したこと、又は②本投資法人が東京都から買取りをしない旨の通知を受領することを停止条件とします。

3. 鑑定評価書の内容

T-008 レジディア北品川

価格時点：2023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	2,870,000 千円
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	2,870,000	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	2,900,000		
潜在総収益	152,148		
賃貸料収入	150,876	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	1,272	基地局設置料、自動販売機収入、及び中長期的に見込んだ水道光熱費収入を計上。	
有効総収益	152,148		
空室等損失相当額	0	現行の定期建物賃貸借契約が継続されることを想定して、各用途の稼働率を100%とし、空室等損失は計上しないこととした。	
貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒損失は計上しないこととした。	
賃貸事業費用	18,889		
維持管理費	3,310	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	2,000	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	1,800	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	7,645	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案して計上。	
損害保険料	198	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	629	現行の定期建物賃貸借契約期間満了時に、同一条件で再契約されると想定し、当該再契約手数料を査定して、契約期間に均等配分して計上。	
修繕費	2,558	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、賃借人の負担割合、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	749	CATV 利用料を計上。	
賃貸事業損益 (NOI)	133,259		
一時金の運用益	126	現行の賃貸条件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	5,969	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して計上。	
正味純利益	127,416		
還元利回り	4.4%	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うえ査定。	
DCF 価格	2,830,000		
割引率	4.2%	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	4.6%	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うえ査定。	
積算価格	1,830,000		
土地比率	72.0%		
建物比率	28.0%		
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			
対象不動産は都市計画事業「京浜急行本線（泉岳寺駅～新馬場駅間）連続立体交差事業」の進捗に伴い将来的に土地・建物の提供を行う可能性がある。			

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（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

レジディア北品川の譲渡予定先は、国内の法人（上場会社）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、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。

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9月12日付2023年7月期決算短信で公表しました「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280物件超の賃貸住宅を保有し、資産規模は4,800億円（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/>