

2024年2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《レジディア文京本郷Ⅳ》

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。

記

1. 本取得の概要

取得資産の名称 (特定資産の種類)	レジディア文京本郷Ⅳ (信託受益権)
取得価格 ^(注1) (鑑定比)	2,252 百万円 (90.8%)
鑑定評価額 ^(注2)	2,480 百万円
NOI 利回り ^(注3)	4.1%
償却後利回り ^(注4)	3.4%
築年数 ^(注5)	6.1 年
取得先	伊藤忠商事株式会社 (準共有持分 60% 取得価格 1,351 百万円) 伊藤忠都市開発株式会社 (準共有持分 40% 取得価格 900 百万円)
媒介の有無	なし
契約締結日	2024年2月28日
取得予定日	2024年4月18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2023年12月1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15,784千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を評価し、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及び伊藤忠都市開発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 6.1 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	レジディア文京本郷IV		物件番号	T-190	
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 4 月 18 日から 2034 年 4 月 30 日まで（予定）				
所在地（住居表示）	東京都文京区本郷七丁目 2 番 2				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	315.43 m ²	容積率/建ぺい率	600%/80%	
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 15 階建			
	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗	
	延床面積	1,633.73 m ²	建築時期	2018 年 1 月 12 日	
	設計者	株式会社 KAI 都市建築研究所			
	構造設計者	株式会社ビームス・デザイン・コンサルタント			
	工事施工者	第一建設工業株式会社 東京支店			
	建築確認機関	株式会社ジェイ・イー・サポート			
	建築検査機関	株式会社ジェイ・イー・サポート			
担保設定の有無	なし				
鑑定評価額	2,480,000 千円	価格時点	2023 年 12 月 1 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 1 月 31 日現在		
賃貸可能戸数	38 戸				
賃貸戸数	38 戸				
賃貸可能面積	1,503.39 m ²	面積稼働率	100%		
賃貸面積	1,503.39 m ²				
月額賃料総額	9,180 千円				
敷金等	16,440 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
	9 戸	23 戸	5 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"> ・都営大江戸線「本郷三丁目」駅徒歩2分、東京メトロ丸ノ内線「本郷三丁目」駅徒歩4分に立地し、主要ターミナルである新宿駅・東京駅へのアクセスが良好であることから、当該エリア周辺に勤務する社会人単身者、DINKS、ファミリーの幅広い需要が見込めること。 ・本物件1階店舗はコンビニエンスストアが出店しており、生活利便性に優れていること。 			
特記事項			
該当事項はありません。			
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1月22日
緊急修繕費	-		
短期修繕費（1年以内）	-		
長期修繕費（12年以内）	28,449千円		
建物再調達価格	425,000千円		
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1月22日
予想最大損失率（PML）	4.9%		
耐震性に関する事項			
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（アウェイ建築評価ネット株式会社）により、構造計算適合性判定の通知を受けています。			

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/>）

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

(1) 伊藤忠商事株式会社（準共有持分 60%）

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	13,111,652 百万円（2023 年 3 月末現在）
純資産	5,463,627 百万円（2023 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）（16.25%）他 （2023 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	2024 年 1 月末日現在において当該会社は本投資法人の発行済投資口数の 2.4% の投資口を保有しています。また、当該会社は本資産運用会社の株主であり、投資信託及び投資法人に関する法律に定める資産運用会社の利害関係人等に該当します。
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当該会社から 1 名の出向者が所属しております。
取引関係	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 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。また、当該会社は、本資産運用会社の親会社であり、関連当事者に該当します。

(2) 伊藤忠都市開発株式会社（準共有持分 40%）

名称	伊藤忠都市開発株式会社
所在地	東京都港区赤坂二丁目9番11号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 松 典男
主要な事業内容	マンション、戸建等の建設・分譲事業、不動産の運用・管理・コンサルティング事業 等
資本金	10,225 百万円
設立年月日	1997 年 12 月 1 日
総資産	-
純資産	-
大株主及び持株比率	伊藤忠商事株式会社（100%）
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	本資産運用会社の発行済株式総数の 20.0% を保有する株式会社であり、本投資法人のサポートライン会社です。
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当該会社から 1 名の出向者が所属しております。
取引関係	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 5,781 百万円 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。また、当該会社は、本資産運用会社の親会社である伊藤忠商事株式会社の子会社（100%）であり、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 （準共有持分 60%） 伊藤忠都市開発株式会社 （準共有持分 40%）	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） 2018年1月	-

7. 取得資産にかかる本資産運用会社の利害関係について

- (1) 上記 6. 物件取得者等の状況（特別な関係にある者からの物件取得）に記載の利害関係者との取引に際しては、本資産運用会社の内部規程「利害関係者との取引規程」に定める規定に従い、所要の手続きを経ています。
- (2) 本投資法人は、上記取得資産については、マスターリース兼プロパティ・マネジメント業務を本資産運用会社の利害関係者である伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社に委託する予定です。そのため、同社との建物賃貸借兼管理運営業務委託契約等の締結に関して、内部規程に従い所要の手続きを経る予定です。

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、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7月期（第28期：2024年2月1日～2024年7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	レジディア文京本郷IV
鑑定評価額	2,480,000 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	2023 年 12 月 1 日時点

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,480,000	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)	2,500,000	
① 運営収益	109,630	
潜在総収益	113,908	
賃貸料収入	110,662	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	3,246	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	4,278	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	17,969	
維持管理費	4,776	過年度実績額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	1,000	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	1,281	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	1,863	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	3,542	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参考に広告宣伝費等、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	4,287	公租公課関係資料等に基づき計上。
損害保険料	90	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	1,130	インターネット利用料、町会費等を計上。
③ 運営純収益(NOI、①－②)	91,661	
④ 一時金の運用益	159	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	1,660	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)	90,160	
⑦ 還元利回り	3.6%	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	2,450,000	
割引率	3.4%	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	3.7%	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	1,700,000	
土地比率	76.1%	
建物比率	23.9%	
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。

