

2020年12月23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 常務取締役 人総・IR本部長 川上 博
(TEL：03-3518-0480)

資産の譲渡に関するお知らせ《レジディア代々木の杜、レジディア経堂》

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、更なるポートフォリオの収益力強化を目的として、適宜、資産の入れ替えを行う方針のもと、将来の収益予想、資産価値の増減、ポートフォリオの構成等を総合的に勘案し、本日、資産の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を決定しましたので、お知らせします。

記

1. 本譲渡について

(1) 本投資法人は、本譲渡に先立ち国内不動産2物件（レジディア中野富士見台及びレジディア城北公園通、以下「取得資産」といいます。）を取得しており^(注1)、本譲渡後（以下、当該一連の取り組みを「本入替え」といいます。）においても収益の上積みを実現できること、本譲渡により売却益が発生すること、および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レジディア代々木の杜は、取得価格ベース償却後利回り^(注2)は3.4%であり、本投資法人の都心主要7区同平均利回り4.2%と比較して低利回りであること。

②レジディア経堂は、簿価^(注3)が262百万円と小規模であり、且つ築年の経過に伴う設備更新や修繕工事等の追加投資の必要性が高いこと。

物件の名称	レジディア代々木の杜	レジディア経堂
所在地	東京都渋谷区代々木一丁目3番3号	東京都世田谷区経堂四丁目15番4号
譲渡予定資産	信託受益権	信託受益権
譲渡予定価格	919百万円	357百万円
鑑定評価額 ^(注4)	781百万円	354百万円
NOI利回り ^(注5)	3.3%	3.8%
帳簿価格 ^(注3)	691百万円	262百万円
譲渡予定価格と簿価の差額	227百万円	94百万円
譲渡先	非開示	
契約締結予定日	2020年12月23日	2020年12月23日
譲渡予定日	2021年1月28日	2020年12月25日
決済方法	契約時：譲渡予定価額の10% 引渡時：残金支払	引渡時全額支払

- (注1) 詳細については、2020年9月29日付「資産の取得に関するお知らせ《レジディア中野富士見台》」及び2020年11月25日付「資産の取得に関するお知らせ《レジディア城北公園通》」をご参照ください。
- (注2) 取得価格ベース償却後利回りは、「(2018年1月期から2020年7月期の6期(3年間)分の実績NOI年平均額－同実績減価償却費年平均額)÷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。なお、レジディア経堂の同償却後利回りは3.8%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。
- (注4) 鑑定評価額は2020年7月31日時点の価格です。
- (注5) 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1月期から2020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。なお、取得価格を基に算出した場合の同NOI利回りは、レジディア代々木の杜が4.2%、レジディア経堂が4.8%となります。

2. 本入替え及び今後の見通しについて

本入替え効果は以下の通りであり、資産規模及び収益が増加する見込みです。また、本譲渡に伴い概ね292百万円(諸経費控除後)の譲渡益が発生します。当該譲渡益については、一部内部留保することも検討しています。

なお、本譲渡が、2020年9月16日付2020年7月期決算短信で公表しました「2021年1月期(第21期:2020年8月1日～2021年1月31日)及び2021年7月期(第22期:2021年2月1日～2021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。

区分	取得	譲渡	差額
資産規模 ^(注6)	2,904百万円	953百万円	+1,950百万円
NOI ^(注7)	141百万円	44百万円	+97百万円
賃貸事業損益 ^(注8)	120百万円	36百万円	+84百万円

- (注6) 「取得」の「資産規模」は取得資産の取得価格の合計です。「譲渡」の「資産規模」は、譲渡予定資産の帳簿価格の合計です。
- (注7) 「取得」の「NOI」は、取得時の鑑定評価書における直接還元法上の年間NOIの合計です。「譲渡」の「NOI」は、譲渡予定資産の2018年1月期から2020年7月期の実績NOI年平均額の合計額です。
- (注8) 「取得資産」の「賃貸事業損益」は、取得資産の取得時の鑑定評価書における直接還元法上の年間NOIから想定減価償却費年額を減額した額を合計して算出しています。「譲渡」の「賃貸事業損益」は、譲渡予定資産の2018年1月期から2020年7月期の実績NOI年平均額から同実績減価償却費年平均額を減額した額を合計して算出しています。

3. 本譲渡の概要

No.	(1)	(2)
物件番号	P-15	P-34
物件名	レジディア代々木の杜	レジディア経堂
住居表示	東京都渋谷区代々木一丁目3番3号	東京都世田谷区経堂四丁目15番4号
土地		
所有形態	所有権	所有権
面積	253.87 m ²	264.89 m ²
用途地域	第二種住居地域	第一種住居地域
容積率/建ぺい率	300%/60%	200%/60%
建物		
所有形態	所有権	所有権
延床面積	886.85 m ²	513.74 m ²
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
用途	共同住宅	共同住宅
建築時期	2007年3月	2005年2月
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
信託期間	2023年2月末日	2026年3月末日
賃貸借の状況		
時点	2020年11月30日現在	2020年11月30日現在
テナント総数	1	1
賃貸可能戸数	22戸	15戸
賃貸戸数	19戸	15戸
賃貸可能面積	723.10 m ²	509.66 m ²
賃貸面積	616.75 m ²	509.66 m ²
面積稼働率	85.3%	100.0%
月額賃料	2,802千円	1,665千円
敷金等	3,767千円	1,813千円
住戸タイプ		
シングル	10戸	10戸
コンパクト	12戸	5戸
ファミリー	-	-
ラージ	-	-
ドミトリー	-	-
その他	-	-
特記事項		
	特になし	特になし

4. 鑑定評価書の内容

(1) P-15 レジディア代々木の杜

価格時点：2020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	781,000,000 円
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	781,000	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試算。	
直接還元法による価格	794,000		
潜在総収益	41,831		
賃貸料収入	39,036	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を基に、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定。礼金・更新料収入を計上したほか、移動通信用基地局設備設置料及び電気使用料収入並びに通信機器の電気料収入をその他収入として計上。	
その他収入	2,795		
有効総収益	40,196		
空室等損失相当額	1,635	同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定の上、空室等損失を計上。	
貸倒損失相当額	0		
賃貸事業費用	8,711		
維持管理費	1,656	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	750	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個別性等を考慮して計上。	
管理委託費	1,124	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、対象不動産の個別性等を考慮して計上。	
公租公課	2,061	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	51	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。	
賃貸募集経費等	1,776	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新手数料については更新契約等の締結に際し委託業者へ支払う報酬料を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。	
修繕費	1,235	通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、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、過年度実績額、類似不動産の水準及びER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。	
その他経費	58	ケーブルテレビ使用料をその他費用として計上した。	
賃貸事業損益(NOI)	31,485		
一時金の運用益	30	運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1%として査定。	
資本的支出	1,351	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びERにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。	
正味純利益	30,164		
還元利回り	3.8%	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、類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。	
DCF 価格	767,000		
割引率	3.6%	類似不動産の投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。	
最終還元利回り	4.0%	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上査定。	
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-34 レジディア経堂

価格時点：2020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	354,000,000 円
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	354,000	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いた DCF 法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い収益価格を試算。	
直接還元法による価格	360,000		
潜在総収益	19,939		
賃貸料収入	19,609	現行の賃料水準、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、想定貸室賃料収入、共益費収入を計上。空室率を考慮の上、更新料収入を計上。また、実績額に基づき、自動販売機設置収入等について計上。	
その他収入	330		
有効総収益	18,763		
空室等損失相当額	1,176	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及び共益費収入に対する空室率を査定し、空室損失を計上。	
貸倒損失相当額	0		
賃貸事業費用	3,505		
維持管理費	661	現行契約額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い計上。	
水道光熱費	314	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。	
管理委託費	557	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の 3.0%相当額と査定。	
公租公課	876	2020 年度実績額に基づき、負担水準を考慮のうえ査定。	
損害保険料	24	現行実績に基づき計上。	
賃貸募集経費等	554	類似不動産のテナント募集費用等を参考に計上。	
修繕費	396	ER 記載の修繕費年平均額に基づき計上。また、テナント入替費用を、賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を査定し、入替率を考慮のうえ計上。	
その他経費	120	ケーブルテレビ使用料等につき、実績額を参考に査定。	
賃貸事業損益(NOI)	15,257		
一時金の運用益	22	一時金の運用実態等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。	
資本的支出	520	ER 記載の更新費年平均額に基づき計上。	
正味純利益	14,759		
還元利回り	4.1%	同一需給圏等における J-REIT 物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定。	
DCF 価格	351,000		
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、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項			
特にありません。			

5. 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

レジディア代々木の杜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9)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9) 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。

6. 譲渡先の概要

レジディア代々木の杜の譲渡予定先は特定目的会社、レジディア経堂の譲渡予定先は国内の事業会社ですが、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。

7. 媒介の概要

レジディア代々木の杜、レジディア経堂

商号	野村不動産株式会社
本社所在地	東京都新宿区西新宿1丁目26番2号
代表者	宮嶋 誠一
資本の額	20,000百万円
手数料	媒介者の同意が得られなかったため非開示
本投資法人又は資産運用会社との関係	特になし

8. 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。

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>