

2022年8月24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《東京・スチューデントハウス和光》

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

譲渡予定資産は、築 32.3 年^(注1)と本投資法人のポートフォリオ（平均築年数 15.8 年^(注1)）の中でも築年数が経過している運営型賃貸住宅（学生寮）のため、競争力維持が重要課題であると認識しており、今後の大規模修繕工事・設備更新・修繕工事の必要性、建て替え、売却等を選択肢と捉え、それらの資金効率面や運用状況への影響をかねてより検証して参りました。

この結果、譲渡益 184 百万円が見込まれることから、将来の収益予想、資産価値の増減等を総合的に勘案し、本件譲渡を決定いたしました。なお、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おります。

物件の名称	東京・スチューデントハウス和光
所在地	埼玉県和光市中央一丁目 2 番 9 号
譲渡予定資産	信託受益権
譲渡予定価格	800 百万円
鑑定評価額 ^(注2)	800 百万円
NOI 利回り ^(注3)	5.8%
帳簿価格 ^(注4)	615 百万円
譲渡予定価格と簿価の差額	184 百万円
譲渡先	伊藤忠都市開発株式会社
契約締結予定日	2022 年 8 月 24 日
譲渡予定日	2022 年 9 月 30 日
決済方法	引渡時全額支払

(注 1) 2022 年 7 月 31 日時点の築年数を記載しています。平均築年数は保有物件の築年数を取得価格で加重平均しています。

(注 2) 鑑定評価額は 2022 年 7 月 31 日時点の価格です。

(注 3) 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。「2019 年 7 月期から 2022 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、6.8%となります。

(注 4) 帳簿価格は譲渡予定日における想定価格です。

2. 本譲渡の概要

物件番号	S-011
物件名	東京・スチューデントハウス和光
住居表示	埼玉県和光市中央一丁目2番9号

土地	
所有形態	信託受益権
面積	1,728.40 m ²
用途地域	準工業地域
容積率/建蔽率	200%/60%

建物	
所有形態	信託受益権
延床面積	3,434.07 m ²
構造・階数	鉄筋コンクリート造ステンレス鋼板葺5階建
用途	寄宿舎
建築時期	1990年4月

信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
信託契約期間	2023年3月31日まで
当初取得年月日 ^(注5)	2008年4月25日

賃貸借の状況	
時点	2022年7月31日現在
テナント総数	1
賃貸可能戸数	127戸
賃貸戸数	127戸
賃貸可能面積	1,684.02 m ²
賃貸面積	1,684.02 m ²
面積稼働率	100%
月額賃料 ^(注6)	4,363千円
敷金等	8,890千円

住戸タイプ	
シングル	-
コンパクト	-
ファミリー	-
ラージ	-
ドミトリー	127戸
その他	-

特記事項	
	該当事項はありません。

(注5) 合併前の投資法人が取得した日付を記載しています。なお、本投資法人は、2010年3月1日を成立の日とした、旧アドバンス・レジデンス投資法人と日本レジデンシャル投資法人との新設合併により設立され、同年3月2日に東京証券取引所に上場しました。

(注6) 2022年4月1日から2023年3月31日までの期間は月額3,927千円に改定しています。

3. 鑑定評価書の内容

S-011 東京・スチューデントハウス和光

価格時点：2022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	800,000 千円
査定項目	査定値 (千円)	概要等	
収益価格	800,000	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定。	
直接還元法による価格	805,000		
潜在総収益	52,366		
賃貸料収入	52,364	周辺地域における成約賃料水準のほか、最終入居者に係る賃料水準や過年度の入居率、建物品等、立地条件、空室リスク、維持・管理費用等を勘案すると、継続的に更新されると判断されることから、マスターリース契約に基づき賃料収入を計上。	
その他収入	2	電柱設置使用料を計上。	
有効総収益	52,366		
空室等損失相当額	0	マスターリース契約を締結しているため、計上しない。	
貸倒損失相当額	0		
賃貸事業費用	6,009		
維持管理費	0	マスターリース契約により賃借人負担のため計上しない。	
水道光熱費	0	マスターリース契約により賃借人負担のため計上しない。	
管理委託費	0	マスターリース契約により管理委託費が発生しないため計上しない。	
公租公課	3,935	土地：公租公課関係資料に基づき負担調整措置の内容等を勘案し計上。 建物・償却資産：公租公課関係資料に基づき計上。	
損害保険料	156	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	0	マスターリース契約により賃借人負担のため計上しない。	
修繕費	1,918	原状回復費は、賃借人負担のため計上しない。修繕費の査定に当たっては、過年度実績、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	0	その他費用として計上すべき特段の費用はない。	
賃貸事業損益(NOI)	46,357		
一時金の運用益	0	マスターリース契約を締結しているため、計上しない。	
資本的支出	4,475	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。	
正味純利益	41,882		
還元利回り	5.2%	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	794,000		
割引率	5.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定。	
最終還元利回り	5.3%	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	552,000		
土地比率	78.3%		
建物比率	21.7%		
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。			

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7）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7）先日付での売買契約であって、契約締結から1年以上経過した後には決済・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

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	-
株主資本	-
資本合計	-
大株主	伊藤忠商事株式会社
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1人が当該会社の非常勤取締役です。
取引関係	2022年7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 2,388,000,000 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。

6. 利害関係者との取引

上記5. 譲渡先の概要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。

7. 今後の見通しについて

本譲渡が、2022年3月17日付2022年1月期決算短信で公表しました「2023年1月期（第25期：2022年8月1日～2023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4,600億円を超えています。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/>