

2024年9月25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)

国内不動産の取得に関するお知らせ《レジディア横濱大通り公園》

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 ^(注1) (特定資産の種類)	レジディア横濱大通り公園 (不動産)
取得価格 ^(注2) (鑑定比)	589 百万円 (88.4%)
鑑定評価額 ^(注3)	667 百万円
NOI 利回り ^(注4)	4.2%
償却後利回り ^(注5)	3.3%
築年数 ^(注6)	3.5 年
取得先	株式会社シーラ
媒介の有無	有
契約締結日	2024 年 9 月 25 日
取得予定日	2024 年 10 月 16 日又は売主と別途合意する日
取得資金 (決済方法)	手許資金 (引渡時全額支払い)

(注1) 取得予定資産の物件名称を本投資法人による取得後に変更する予定のため、変更後の名称を記載しています。なお、本日現在の名称は「MAISON LE REVE KANNAI」です。

(注2) 取得価格は、取得資産の不動産売買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3) 取得資産の鑑定評価額は 2024 年 8 月 1 日時点の価格です。

(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÷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5) 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4,757千円を見込んでいます。

(注6) 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。取得予定資産の築年数は3.5年であり、2024年7月期末時点のポートフォリオ全体の平均築年数17.2年^(注7)を大きく下回ります。

(注7) 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	レジディア横濱大通り公園		物件番号	S-038	
特定資産の種類	不動産				
所在地（住居表示）	神奈川県横浜市南区永楽町一丁目16番地9				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	166.96 m ²	容積率/建ぺい率	400%/80%	
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建			
	所有形態	所有権	用途	居宅	
	延床面積	721.93 m ²	建築時期	2021年3月19日	
	設計者	株式会社ホームデザイナー一級建築士事務所			
	構造設計者	株式会社田中構造建築事務所			
	工事施工者	株式会社ホームデザイン			
	建築確認機関	アウェイ建築評価ネット株式会社			
	建築検査機関	アウェイ建築評価ネット株式会社			
担保設定の有無	なし				
鑑定評価額	667,000 千円	価格時点	2024年8月1日		
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社				
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8月31日現在		
賃貸可能戸数	19戸				
賃貸戸数	18戸				
賃貸可能面積	658.23 m ²	面積稼働率	94.7%		
賃貸面積	623.10 m ²				
月額賃料総額	2,558 千円				
敷金等	1,894 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
	1戸	18戸	0戸	0戸	0戸
運営型賃貸住宅戸数	0戸				
物件特性					
<ul style="list-style-type: none"> 横浜市営地下鉄ブルーライン「伊勢佐木長者町」駅徒歩6分に位置しており、同駅から「横浜」駅まで約8分でアクセスできるほか、商業中心地や主要ビジネス街への交通利便性にも優れています。 最寄駅である「伊勢佐木長者町」駅周辺には、飲食店やコンビニエンスストア、スーパー等があり生活利便性に優れています。 居室内が防音構造となっており、楽器の演奏等が可能であるため、音楽業界従事者や音大生等のニーズに応えられる環境と設備が備えられています。 					

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9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）	8,213千円		
建物再調達価格	201,000千円		
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9月6日
予想最大損失率（PML）	14.2%		
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（株式会社都市居住評価センター）により、構造計算適合性判定の通知を受けています。			

上記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. 取得先の概要

名称	株式会社シーラ
所在地	東京都渋谷区広尾一丁目1番39号 恵比寿プライムスクエア 7F
代表者の役職・氏名	代表取締役 CEO 湯藤 善行
主要な事業内容	不動産売買、マンション開発、賃貸、管理および仲介、不動産クラウドファンディング、総合建設業
資本金	446百万円（2024年8月31日時点）
設立年月日	2010年9月29日
総資産	非開示
純資産	非開示
大株主及び持株比率	株式会社シーラテクノロジーズ（100%）
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	特になし
人的関係	特になし
取引関係	特になし
関連当事者への該当状況	特になし

5. 物件取得者等の状況

当該物件取得者は、本投資法人または本資産運用会社と特別な利害関係にないため記載を省略します。

6. 利害関係人等との取引

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きます。

7. 媒介の概要

当該媒介者は、本投資法人または本資産運用会社と特別な利害関係にないため記載を省略します。

8. 今後の見通し

本取得が、2024年9月17日付2024年7月期決算短信で公表しました「2025年1月期（第29期：2024年8月1日～2025年1月31日）及び2025年7月期（第30期：2025年2月1日～2025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。

9. 鑑定評価書の概要

物件名	レジディア横濱大通り公園
鑑定評価額	667,000 千円
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2024 年 8 月 1 日時点

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	667,000	DCF 法による価格を標準に、直接還元法による価格からの検証も行い収益価格を試算。
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	684,000	
① 運営収益	31,495	
潜在総収益	32,796	
賃貸料収入	32,504	現行契約の賃料水準、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、対象不動産の標準化した想定賃貸料収入、共益費収入を計上。
その他収入	291	更新料収入について、更新割合を査定し、プロパティマネジメントフィーを考慮のうえ、計上。
空室等損失相当額	1,300	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賃貸料収入、共益費収入に対する空室率を査定し、空室等損失を計上。
貸倒損失相当額	0	敷金等により担保されていると認められるため、計上不要と判断。
② 運営費用	6,998	
維持管理費	1,558	契約予定の建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約額に基づき、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	478	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し、計上。
修繕費	791	建物状況調査報告書に基づき、類似不動産の修繕費の水準による検証を行い、計上。また、テナント入替費用を、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上。
プロパティマネジメントフィー	936	契約予定の建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約に基づき、類似不動産のプロパティマネジメントフィーの水準による検証を行い、計上。
テナント募集費用等	874	貸室について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ、計上。
公租公課	1,766	実績額に基づき、負担水準を考慮のうえ査定し想定税額を計上。
損害保険料	43	保険見積額を妥当と判断し、類似不動産の損害保険料の水準による検証を行い、計上。
その他費用	550	町内会費、インターネット費用及び雑費等について、実績額に基づき査定した額を計上。
③ 運営純収益(NOI、①－②)	24,497	
④ 一時金の運用益	23	一時金の運用実態等について運用の側面と調達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し、これを想定預かり敷金等の額に乗じて求めた額を計上。
⑤ 資本的支出	563	類似不動産の更新費の水準による検証を行い、建物再調達価格の一定割合を相当額と査定し、計上。
⑥ 純収益 (③+④－⑤)	23,957	
⑦ 還元利回り	3.5%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に、個別要因を考慮し投資家に対するヒアリング等も参考にして査定。
DCF 法による収益価格	659,000	
割引率	3.3%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定。
最終還元利回り	3.7%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、建物の経年劣化等による資本的支出の増大の可能性や、売買市場の動向の不確実性を総合的に勘案して査定。
積算価格	727,000	
土地比率	71.8%	
建物比率	28.2%	
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（神奈川県横浜市南区永楽町一丁目16番地9）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/>