

2025年6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 常務執行役員 住宅事業本部長 工藤 勲
(TEL：0120-938-469)

国内不動産信託受益権及び国内不動産の譲渡に関するお知らせ

《KC21ビル他2物件》

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、下記のとおり資産の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本譲渡の概要

物件の名称	KC21ビル	レジディア広瀬通	レジディア白壁東
特定資産の種類	不動産	信託受益権	不動産
譲渡予定価格	1,352百万円	782百万円	1,020百万円
鑑定評価額または調査価格 ^(注1)	1,020百万円	781百万円	1,020百万円
帳簿価額 ^(注2)	788百万円	412百万円	679百万円
譲渡予定価格と簿価の差額	563百万円	369百万円	340百万円
譲渡先	株式会社エヌエスディ	株式会社 多賀城ハウジングセンター	株式会社アスコット
媒介の有無	有		
契約締結予定日	2025年6月25日		
譲渡予定日	2025年7月4日	2025年7月8日	2025年7月10日
決済方法	引渡時全額受領		

(注1) 鑑定評価額または調査価格は2025年1月31日時点の価格です。

(注2) 帳簿価額は各譲渡予定日における想定価格です。

2. 本譲渡の理由

本投資法人は、資本コストや投資口価格といった足元の資本市場環境を踏まえ、資本効率の最適化および投資主還元の拡充を意識した資本政策を推進しています。

本譲渡は、含み益のある政令指定都市に所在する資産について、戦略的な売却により利益を実現し、その一部を分配金に充当することで、投資主還元の強化を図るものです。

本譲渡の実施にあたっては、エリアの需給動向や、将来的な収益性等を総合的に勘案した上で決定いたしました。譲渡価格の合計額は3,154百万円であり、帳簿価額（1,880百万円）および鑑定評価額または調査価格（2,821百万円）を上回る水準であることから、本譲渡により約1,155百万円^(注3)の譲渡益が発生する見込みです。

なお、譲渡により得られた資金については、譲渡益の一部を分配金として投資主に還元するほか、市況に応じた自己投資口の取得や将来の物件取得資金への充当など、投資主価値の向上に向けた取組みに対し、柔軟に活用してまいります。

分配金として還元する金額の最終的な水準については、今後の精査を経た上で、決算発表時にお知らせいたします。

(注3) 譲渡益は、譲渡予定価格と帳簿価額及び譲渡関連諸費用の差額として現時点で算定した参考数値であり、実際の譲渡益とは異なる場合があります。

3. 譲渡資産の内容

No.	(1)	(2)	(3)
物件番号	R-013	R-038	R-027
物件名	KC21 ビル	レジディア広瀬通	レジディア白壁東
住居表示	宮城県仙台市若林区 清水小路5番地の1	宮城県仙台市青葉区 立町5番13号	愛知県名古屋市中区芳野一丁目 18番7号

土地			
所有形態	所有権	所有権	所有権
面積	681.53 m ²	336.72 m ²	1,475.70 m ²
用途地域	商業地域	商業地域	第一種住居地域 第二種住居地域
容積率/建ぺい率	500%/80%	500%/80%	200%/60%

建物			
所有形態	所有権	所有権	所有権
延床面積	3,184.19 m ²	1,776.35 m ²	2,863.16 m ²
構造・階数	共同住宅・事務所・店舗:鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11階建 駐車場:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建	鉄筋コンクリート造陸屋根 8階建
用途	共同住宅・事務所・店舗・駐車場	共同住宅・駐車場・駐輪場	共同住宅
建築時期	1997年3月	2010年2月	2005年5月

信託受託者	-	三井住友信託銀行 株式会社	-
信託契約期間	-	2031年3月10日まで	-

賃貸借の状況			
時点	2025年5月31日時点		
テナント総数	1	1	1
賃貸可能戸数	79戸	63戸	33戸
賃貸戸数	74戸	63戸	32戸
賃貸可能面積	2,716.11 m ²	1,564.29 m ²	2,709.97 m ²
賃貸面積	2,541.35 m ²	1,564.29 m ²	2,633.83 m ²
面積稼働率	93.6%	100%	97.2%
月額賃料	5,578千円	3,498千円	5,076千円
敷金等	9,836千円	3,498千円	5,310千円

住戸タイプ (運営型賃貸住宅を除く)			
シングル	67戸	-	-
コンパクト	4戸	-	-
ファミリー	5戸	-	26戸
ラージ	-	-	7戸
その他	3戸	-	-

運営型賃貸住宅戸数	-	63戸	-
-----------	---	-----	---

特記事項			
	該当事項はありません。	該当事項はありません。	該当事項はありません。

4. 譲渡先の概要

(1) KC21 ビル

名称	株式会社エヌエスディ	
所在地	宮城県仙台市青葉区上愛子字車 39-3	
代表者の役職・氏名	代表取締役 伊東 史麿	
主要な事業内容	不動産の所有、管理、売買及び賃貸借	
資本金	10 百万円 (2025 年 6 月 25 日現在)	
設立年月日	1981 年 9 月 30 日	
総資産	非開示	
純資産	非開示	
大株主及び持株比率	非開示	
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

(2) レジディア広瀬通

名称	株式会社多賀城ハウジングセンター	
所在地	宮城県多賀城市東田中二丁目 40 番 40 号	
代表者の役職・氏名	代表取締役 我妻 良隆	
主要な事業内容	不動産の売買・賃貸借及びその斡旋並びに管理	
資本金	25 百万円 (2025 年 6 月 25 日現在)	
設立年月日	1968 年 7 月 10 日	
総資産	非開示	
純資産	非開示	
大株主及び持株比率	非開示	
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

(3) レジディア白壁東

名称	株式会社アスコット
所在地	東京都渋谷区神宮前三丁目1番30号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 中林 毅
主要な事業内容	不動産の売買、賃貸借、仲介、鑑定、管理およびコンサルティングに関する業務
資本金	10,867 百万円 (2024 年 12 月 31 日現在)
設立年月日	1999 年 4 月
総資産	79,245 百万円 (2024 年 12 月 31 日現在)
純資産	28,366 百万円 (2024 年 12 月 31 日現在)
大株主及び持株比率	大東建託株式会社 (100%) (2025 年 4 月 30 日現在)
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. 媒介の概要

媒介者は本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係には該当しないため、記載を省略致します。

6. 今後の見通し

本譲渡が、2025 年 3 月 17 日付 2025 年 1 月期決算短信で公表しました「2025 年 7 月期 (第 30 期 : 2025 年 2 月 1 日~2025 年 7 月 31 日) 及び 2026 年 1 月期 (第 31 期 : 2025 年 8 月 1 日~2026 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。

7. 鑑定評価書または調査報告書の概要

(1) R-013 KC21 ビル

鑑定評価額または調査価格	1,020,000 千円
鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2025年1月31日時点

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,020,000	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)	1,030,000	
① 運営収益	77,195	
潜在総収益	81,831	
賃貸料収入	71,813	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貸室賃料収入、共益費収入を計上。
その他収入	10,018	駐車場、礼金等、更新料、自動販売機、アンテナ、看板、水道光熱費収入をその他の収入として計上。
空室等損失相当額	4,636	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料等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	19,971	
維持管理費	4,764	現行契約額を妥当と判断し計上。
水道光熱費	2,563	過年度実績を参考に計上。
修繕費	3,084	建物状況調査報告書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、入替率を考慮して計上。
プロパティマネジメントフィー	2,036	現行契約に基づき計上。
テナント募集費用等	1,781	類似不動産の水準を参考に計上。
公租公課	5,410	実績額に基づき、負担水準を考慮のうえ査定。
損害保険料	131	現行実績額に基づき計上。
更新手数料	0	
その他費用	200	実績額を参考に計上。
③ 運営純収益(NOI、①－②)	57,223	
④ 一時金の運用益	111	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。
⑤ 資本的支出	9,985	建物状況調査報告書記載の更新費年平均額に基づき計上。
⑥ 純収益 (③+④－⑤)	47,349	
⑦ 還元利回り	4.6%	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	1,020,000	
割引率	4.4%	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	4.8%	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。

(2) R-038 レジディア広瀬通

鑑定評価額または調査価格	781,000 千円
鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2025年1月31日時点

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	781,000	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った収益価格を試算。
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	794,000	
① 運営収益	49,520	
潜在総収益	52,616	
賃貸料収入	49,686	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貸室賃料収入、共益費収入を計上。
その他収入	2,930	駐車場、礼金等、電柱敷地料収入をその他の収入として計上。
空室等損失相当額	3,096	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料等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	11,864	
維持管理費	2,271	類似不動産の水準を参考に査定。
水道光熱費	1,135	類似不動産の水準を参考に査定。
修繕費	1,686	建物状況調査報告書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、入替率を考慮して計上。
プロパティマネジメントフィー	1,458	類似不動産の水準を参考に計上。
テナント募集費用等	1,376	類似不動産の水準を参考に計上。
公租公課	3,656	実績額に基づき、負担水準を考慮のうえ査定。
損害保険料	129	現行実績額に基づき計上。
更新手数料	0	
その他費用	150	類似不動産の水準に基づき査定。
③ 運営純収益(NOI、①－②)	37,655	
④ 一時金の運用益	36	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。
⑤ 資本的支出	2,747	建物状況調査報告書記載の更新費年平均額に基づき計上。
⑥ 純収益 (③＋④－⑤)	34,945	
⑦ 還元利回り	4.4%	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	775,000	
割引率	4.4%	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	4.6%	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。

(3) R-027 レジディア白壁東

鑑定評価額または調査価格	1,020,000 千円
鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2025年1月31日時点

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,020,000	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)	1,030,000	
① 運営収益	65,237	
潜在総収益	69,195	
賃貸料収入	62,958	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貸室賃料収入、共益費収入を計上。
その他収入	6,237	駐車場、駐輪場、礼金等、更新料収入、インターネット使用料をその他の収入として計上。
空室等損失相当額	3,957	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料等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	15,500	
維持管理費	2,931	現行契約額を妥当と判断し計上。
水道光熱費	885	過年度実績を参考に計上。
修繕費	2,121	建物状況調査報告書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、入替率を考慮して計上。
プロパティマネジメントフィー	1,936	現行契約に基づき計上。
テナント募集費用等	1,425	類似不動産の水準を参考に計上。
公租公課	5,276	実績額に基づき、負担水準を考慮のうえ査定。
損害保険料	124	現行実績額に基づき計上。
更新手数料	0	
その他費用	800	実績額を参考に査定。
③ 運営純収益(NOI、①－②)	49,737	
④ 一時金の運用益	71	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。
⑤ 資本的支出	7,511	建物状況調査報告書記載の更新費年平均額に基づき計上。
⑥ 純収益 (③+④－⑤)	42,297	
⑦ 還元利回り	4.1%	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	1,010,000	
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。

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。東京23区を中心に全国で賃貸住宅を保有しており、住宅という安定したアセットと、Jリート最大級の積立金（剰余金）を活用することで、長期的かつ安定した分配が期待できるディフェンシブ性の高い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/>