

2025年7月1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の譲渡に関するお知らせ  
《レジディア丸の内・レジディア白壁》

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	レジディア丸の内	レジディア白壁
特定資産の種類	信託受益権	信託受益権
譲渡予定価格	1,190 百万円	1,100 百万円
鑑定評価額または調査価格 <sup>(注1)</sup>	1,190 百万円	1,100 百万円
帳簿価額 <sup>(注2)</sup>	831 百万円	860 百万円
譲渡予定価格と簿価の差額	358 百万円	239 百万円
譲渡先	株式会社アスコット	
媒介の有無	有	
契約締結予定日	2025年7月1日	
譲渡予定日	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、資本効率の最適化及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2,290百万円であり、帳簿価額（1,692百万円）を上回る水準であることから、本譲渡により約512百万円<sup>(注3)</sup>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。

(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)
物件番号	R-047	R-070
物件名	レジディア丸の内	レジディア白壁
住居表示	愛知県名古屋市中区丸の内二丁目2番10号	愛知県名古屋市中区白壁四丁目47番1

土地		
所有形態	所有権	所有権
面積	408.72 m <sup>2</sup>	776.11 m <sup>2</sup>
用途地域	商業地域	商業地域 第二種住居地域
容積率/建ぺい率	600%/80%	400%/80% 200%/60%

建物		
所有形態	所有権	所有権
延床面積	2,470.79 m <sup>2</sup>	2,595.72 m <sup>2</sup>
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 15 階建	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建
用途	事務所・共同住宅	共同住宅
建築時期	2007 年 1 月	2008 年 3 月

信託受託者	みずほ信託銀行 株式会社	みずほ信託銀行 株式会社
信託契約期間	2033 年 2 月 28 日まで	2034 年 12 月 31 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
賃貸可能戸数	86 戸	70 戸
賃貸戸数	76 戸	67 戸
賃貸可能面積	2,349.52 m <sup>2</sup>	2,449.20 m <sup>2</sup>
賃貸面積	2,078.60 m <sup>2</sup>	2,323.39 m <sup>2</sup>
面積稼働率	88.5%	94.9%
月額賃料	4,971 千円	5,199 千円
敷金等	5,419 千円	3,372 千円

住戸タイプ (運営型賃貸住宅を除く)		
シングル	84 戸	30 戸
コンパクト	-	40 戸
ファミリー	-	-
ラーズ	-	-
その他	2 戸	-

運営型賃貸住宅戸数	-	-
-----------	---	---

特記事項		
	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

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、管理及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

本日付で公表した「2025 年 7 月期(第 30 期)の運用状況及び分配金予想の修正に関するお知らせ」及び「2025 年 6 月 25 日及び 7 月 1 日付プレスリリースに関する補足説明資料」をご参照ください。

7. 鑑定評価書または調査報告書の概要

(1) R-047 レジディア丸の内

鑑定評価額または調査価格	1,190,000 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	1,190,000	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)	1,200,000	
① 運営収益	73,189	
潜在総収益	79,485	
賃貸料収入	68,267	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	11,218	駐車場、礼金等、更新料、アンテナ収入をその他の収入として計上。
空室等損失相当額	6,295	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	19,873	
維持管理費	3,264	現行契約額を妥当と判断し計上。
水道光熱費	1,279	過年度実績を参考に計上。
修繕費	5,597	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	2,078	現行契約に基づき計上。
テナント募集費用等	1,811	類似不動産の水準を参考に計上。
公租公課	5,004	実績額に基づき、負担水準を考慮のうえ査定。
損害保険料	128	現行実績額に基づき計上。
更新手数料	0	
その他費用	710	実績額に基づき査定。
③ 運営純収益(NOI、①－②)	53,316	
④ 一時金の運用益	65	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	5,229	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)	48,153	
⑦ 還元利回り	4.0%	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	1,180,000	
割引率	3.8%	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	4.2%	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-070 レジディア白壁

鑑定評価額または調査価格等	1,100,000 千円
鑑定会社	JLL 森井鑑定株式会社
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	1,100,000	DCF 法による価格を重視し直接還元法による価格を比較考量して収益価格を試算。
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	1,120,000	
① 運営収益	66,767	
潜在総収益	70,739	
賃貸料収入	64,896	現行条件等を基に中長期的に安定した賃料を査定。
その他収入	5,843	実績を妥当と判断し計上。
空室等損失相当額	3,972	標準的な空室率及び需給バランスと対象不動産の個別性を勘案し査定。
貸倒損失相当額	0	保証金等により担保されているため非計上。
② 運営費用	17,220	
維持管理費	2,539	類似不動産の水準を参考に実績の水準を妥当と判断し計上。
水道光熱費	747	類似不動産の水準を参考に実績を基に査定。
修繕費	4,263	建物状況調査報告書の見積りを妥当と判断し計上。
プロパティマネジメントフィー	1,946	類似不動産の水準を参考に現行契約を妥当と判断し計上。
テナント募集費用等	2,093	
公租公課	4,318	土地：実額を基礎とし、変動率を考慮し査定。 建物：経年減価を考慮し査定。
損害保険料	128	償却資産：実績を基礎とし、経年減価を考慮し査定。 保険契約に基づく保険料を妥当と判断し計上。
更新手数料	690	回転率を考慮し計上。
その他費用	496	ケーブル TV 施設管理費、町内会費を計上。
③ 運営純収益(NOI、①－②)	49,547	
④ 一時金の運用益	49	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に一定の利回りを乗じて査定。
⑤ 資本的支出	6,045	建物状況調査報告書の見積りを妥当と判断し計上。
⑥ 純収益 (③＋④－⑤)	43,551	
⑦ 還元利回り	3.9%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。
DCF 法による収益価格	1,070,000	
割引率	3.7%	標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮のうえ、市場動向等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	4.1%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して、還元利回りとの格差率を加え査定。
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/>