



2023年9月12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)

### 新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

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。）は、本日開催の本投資法人役員会において、新投資口の発行及び投資口の売出しに関し決議いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

#### 記

#### 1. 公募による新投資口発行（一般募集）

- (1) 募集投資口数 45,600口  
(2) 発行価格（募集価格） 未定

なお、一般募集における発行価格（募集価格）は、2023年9月20日（水）から2023年9月25日（月）までのいずれかの日（以下「発行価格等決定日」という。）の株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」という。）における本投資法人の投資口（以下「本投資口」という。）の普通取引の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切り捨て）を仮条件として需要状況等を勘案した上で発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。

- (3) 発行価格（募集価格） 未定  
の総額

- (4) 払込金額（発行価額） 未定  
(発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。  
なお、払込金額（発行価額）とは、本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として下記(6)に記載の引受人から受け取る金額である。)

- (5) 払込金額（発行価額） 未定  
の総額

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- (6) 募集方法 一般募集とし、みずほ証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社（以下併せて「共同主幹会社」という。）並びにSMB C日興証券株式会社、野村証券株式会社、大和証券株式会社及び株式会社SBI証券（以下、共同主幹会社と併せて「引受人」と総称する。）に、一般募集に係る本投資口全てを買取引受けさせる。
- (7) 引受契約の内容 引受人は、下記(12)記載の払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込み、発行価格（募集価格）の総額と払込金額（発行価額）の総額との差額は、引受人の手取金とする。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払わない。
- (8) 需要状況等の把握期間 2023年9月15日（金）から発行価格等決定日まで  
(ブックビルディング期間)
- (9) 申込単位 1口以上1口単位
- (10) 申込期間（申込期日） 2023年9月21日（木）  
なお、上記申込期間は、需要状況等を勘案した上で繰り下げられることがあり、最も繰り下げられた場合には、2023年9月26日（火）となる。
- (11) 申込証拠金の入金期間 2023年9月21日（木）から  
2023年9月22日（金）まで  
なお、上記申込証拠金の入金期間は、需要状況等を勘案した上で繰り下げられることがあり、最も繰り下げられた場合には、2023年9月26日（火）から2023年9月27日（水）までとなる。
- (12) 払込期日 2023年9月26日（火）  
なお、上記払込期日は、需要状況等を勘案した上で繰り下げられることがあり、最も繰り下げられた場合には、2023年9月29日（金）となる。
- (13) 受渡期日 払込期日の翌営業日
- (14) 発行価格（募集価格）、払込金額（発行価額）、その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。
- (15) 上記各号については、金融商品取引法における届出の効力発生を条件とする。
2. 投資口売出し（オーバーアロットメントによる売出し）（下記<ご参考> 1. をご参照ください。）
- (1) 売出人 みずほ証券株式会社
- (2) 売出投資口数 2,400口  
オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が行う売出しである。上記売出投資口数は、上限を示したものであり、一般募集の需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合がある。売出投資口数は、一般募集の需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に開催する

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- 本投資法人役員会において決定する。
- (3) 売出価格 未定  
(発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。  
なお、売出価格は一般募集における発行価格（募集価格）と同一とする。）
- (4) 売出価額の総額 未定
- (5) 売出方法 一般募集の需要状況等を勘案し、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である伊藤忠商事株式会社から 2,400 口を上限として借り入れる本投資法人の投資口（以下「借入投資口」という。）の売出しを行う。
- (6) 申込単位 1 口以上 1 口単位
- (7) 申込期間 一般募集の申込期間と同一とする。
- (8) 申込証拠金の入金期間 一般募集の申込証拠金の入金期間と同一とする。
- (9) 受渡期日 一般募集の受渡期日と同一とする。
- (10) 売出価格、その他この投資口の売出しに必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。
- (11) 一般募集を中止した場合は、オーバーアロットメントによる売出しも中止する。
- (12) 上記各号については、金融商品取引法における届出の効力発生を条件とする。
3. 第三者割当による新投資口発行（本件第三者割当）（下記<ご参考> 1. をご参照ください。）
- (1) 募集投資口数 2,400 口
- (2) 割当先及び割当口数 みずほ証券株式会社 2,400 口
- (3) 払込金額（発行価額） 未定  
(発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。  
なお、払込金額（発行価額）は一般募集における払込金額（発行価額）と同一とする。）
- (4) 払込金額（発行価額） 未定  
の総額
- (5) 申込単位 1 口以上 1 口単位
- (6) 申込期間（申込期日） 2023 年 10 月 18 日（水）
- (7) 払込期日 2023 年 10 月 19 日（木）
- (8) 上記(6)記載の申込期間（申込期日）に申込みのない投資口については、発行を打ち切るものとする。
- (9) 払込金額（発行価額）、その他本件第三者割当による新投資口発行に必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。
- (10) 一般募集を中止した場合は、本件第三者割当による新投資口発行も中止する。
- (11) 上記各号については、金融商品取引法における届出の効力発生を条件とする。

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

<ご参考>

1. オーバーアロットメントによる売出し等について

- (1) 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主である伊藤忠商事株式会社から2,400口を上限として借り入れる本投資口の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。なお、オーバーアロットメントによる売出しに際し、みずほ証券株式会社が借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために、本投資法人は、2023年9月12日（火）開催の本投資法人役員会において、みずほ証券株式会社を割当先とする本投資口2,400口の第三者割当による発行を、2023年10月19日（木）を払込期日として行うことを決議しています。
- (2) また、みずほ証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から2023年10月16日（月）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。みずほ証券株式会社がシンジケートカバー取引により買付けた本投資口は、その口数のすべてが借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、みずほ証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。
- (3) さらに、みずほ証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

この場合、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引及び安定操作取引によって買付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、みずほ証券株式会社は、本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、みずほ証券株式会社による上記本投資法人の投資主からの本投資口の借入れは行われません。したがって、みずほ証券株式会社は、本件第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

- (4) 上記に記載の取引に関しては、みずほ証券株式会社は三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社と協議の上、これを行います。

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

## 2. 今回の新投資口の発行による発行済投資口総数の推移

現在の発行済投資口総数	1,385,000 口
一般募集に係る新投資口発行による増加投資口数	45,600 口
一般募集に係る新投資口発行後の発行済投資口総数	1,430,600 口
本件第三者割当に係る新投資口発行による増加投資口数	2,400 口 (注)
本件第三者割当に係る新投資口発行後の発行済投資口総数	1,433,000 口 (注)

(注) 本件第三者割当による新投資口の発行が、すべて行われた場合の口数を記載しています。

## 3. 発行の目的及び理由

現在の総資産有利子負債比率 (LTV) 並びに 1 口当たり当期純利益及び 1 口当たり分配金の水準等に留意しつつ、不動産・金融市場の動向等を勘案して検討を行った結果、新投資口の発行による資金調達を決議しました。本資金調達は、新たな特定資産 (投資信託及び投資法人に関する法律第 2 条第 1 項に掲げる資産をいいます。) の取得による資産規模の拡大及び収益安定性の向上を図る一方で、新投資口の発行に伴う出資総額の増加及び手取金の一部による有利子負債の返済によって、LTV 水準を引き下げて財務基盤の強化を図りながら、借入余力の拡大を通じた今後の更なる外部成長余地を確保することを目的としています。

## 4. 目論見書の電子交付

引受人は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおける目論見書の提供を、書面ではなく、すべて電子交付により行います。(注)

(注) 本投資法人は、電磁的方法による目論見書記載事項の提供を「目論見書の電子交付」と呼んでいます。

目論見書提供者は、目論見書被提供者から同意を得た上で、目論見書に記載された事項を電磁的方法により提供した場合、目論見書の交付をしたものとみなされます (金融商品取引法第 27 条の 30 の 9 第 1 項、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令 (平成 5 年大蔵省令第 22 号。その後の改正を含みます。) (以下「特定有価開示府令」といいます。) 第 32 条の 2 第 1 項)。したがって、当該同意が得られない場合、また、当該同意が撤回された場合 (特定有価開示府令第 32 条の 2 第 7 項) は、目論見書の電子交付はできませんが、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しにおいては、引受人は当該同意が得られ撤回されていない投資家に対してのみ投資口を販売します。

## 5. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

### (1) 調達する資金の額 (差引手取概算額)

15,897,000,000 円 (注) (上限)

(注) 一般募集における手取金 15,103,000,000 円及び本件第三者割当の手取金上限 794,000,000 円を合計した金額であり、これら金額は、2023 年 8 月 31 日 (木) 現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

### (2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

一般募集における手取金 15,103,000,000 円 (注<sup>1</sup>) については、新規取得予定資産 (注<sup>2</sup>) の取得資金の一部及び既存借入金の期限前弁済 (注<sup>3</sup>) 資金に充当します。

なお、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金 (上限

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



794,000,000 円)<sup>(注1)</sup>については、新規取得予定資産の取得資金の一部に充当する予定です。

(注1) 調達する資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。

(注2) 新規取得予定資産については、本日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ<<レジディア白金高輪Ⅱ他10物件>>」をご参照ください。

(注3) 本日付で公表した「借入金の期限前弁済に関するお知らせ」をご参照ください。

## 6. 配分先の指定

該当事項はありません。

## 7. 今後の見通し

本日付で公表した「2024年1月期(第27期)の運用状況の予想の修正及び2024年7月期(第28期)の運用状況の予想に関するお知らせ」に記載のとおりです。

## 8. 最近3営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況

### (1) 最近3営業期間の運用状況

	2022年7月期	2023年1月期	2023年7月期
1口当たり当期純利益	5,406円	5,829円	5,732円
1口当たり分配金	5,786円	5,840円	5,850円
実績配当性向	107.0%	100.2%	102.1%
1口当たり純資産	166,248円	167,044円	166,631円

(注) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。

### (2) 最近の投資口価格の状況

#### ① 最近3営業期間の状況

	2022年7月期	2023年1月期	2023年7月期
始値	341,000円	367,500円	319,000円
高値 <sup>(注)</sup>	369,000円	370,000円	361,500円
安値 <sup>(注)</sup>	318,500円	317,500円	307,000円
終値	367,000円	317,500円	346,500円

(注) 高値及び安値は、東京証券取引所の終値を記載しています。

#### ② 最近6か月間の状況

	2023年4月	5月	6月	7月	8月	9月 <sup>(注1)</sup>
始値	318,500円	352,500円	353,000円	348,000円	347,000円	349,000円
高値 <sup>(注2)</sup>	353,000円	358,000円	361,000円	361,500円	361,500円	353,500円
安値 <sup>(注2)</sup>	318,000円	345,000円	344,000円	332,500円	330,000円	342,000円
終値	353,000円	358,000円	344,000円	346,500円	350,500円	342,000円

(注1) 2023年9月の投資口価格については、2023年9月11日現在で記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(注2) 高値及び安値は、東京証券取引所の終値を記載しています。

③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

	2023年9月11日
始 値	343,500 円
高 値	344,500 円
安 値	338,000 円
終 値	342,000 円

(3) 最近3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

該当事項はありません。

9. その他（売却・追加発行等の制限）

(1) 売却制限

伊藤忠商事株式会社は、本日現在本投資口を 34,800 口保有する本投資法人の投資主です。一般募集に関し、伊藤忠商事株式会社は、みずほ証券株式会社との間で、一般募集の払込期日の 6 か月後の応当日までの期間、一般募集前から所有している本投資口につき、みずほ証券株式会社の事前の書面による同意なしに、売却、担保権の設定、貸出し等（オーバーアロットメントによる売出しに伴うみずほ証券株式会社への本投資口の貸出しを除きます。）を行わない旨を合意します。

本資産運用会社は、本日現在本投資口を 400 口保有する本投資法人の投資主です。一般募集に関し、本資産運用会社は、共同主幹事会社との間で、一般募集の払込期日の 6 か月後の応当日までの期間、一般募集前から所有している本投資口につき、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしに、売却、担保権の設定、貸出し等を行わない旨を合意します。

(2) 追加発行制限

本投資法人は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、一般募集の払込期日の 3 か月後の応当日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしに、新投資口の発行（ただし、一般募集及び本件第三者割当並びに投資口の分割による新投資口発行を除きます。）を行わない旨を合意します。

なお、上記(1)及び(2)における制限の全部又は一部は、みずほ証券若しくは共同主幹事会社の裁量で又はみずほ証券若しくは共同主幹事会社と関連する投資主との合意により解除又は緩和されることがあります。

以 上

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

#### 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270物件超の賃貸住宅を保有し、資産規模は4,700億円（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/>

ご注意：この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。