

2025年2月26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)

土地収用に係る国内不動産の一部譲渡に関するお知らせ《レジディア麻布十番Ⅱ》

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、資産の一部譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を下記のとおり決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本譲渡の概要

物件の名称	レジディア麻布十番Ⅱ（以下「本物件」といいます。）
特定資産の種類 ^(注1)	不動産（土地の一部、以下「本譲渡資産」といいます。）
譲渡価格 ^(注2)	155百万円
帳簿価格 ^(注3)	71百万円
譲渡価格と帳簿価格の差額	84百万円
譲渡先	東京都港区
媒介の有無	なし
売買契約締結日 （所有権移転予定日）	2025年2月26日
引渡予定日 ^(注4)	2025年8月1日から2025年9月30日までの間
決済方法	本譲渡代金については、譲渡先である東京都港区による所有権移転登記完了後に支払いを受けるものとします。

(注1) 本物件は三菱UFJ信託銀行株式会社を信託受託者とする信託受益権として保有していますが、譲渡日と同日付で本譲渡資産部分に限り信託契約を解除し、現物不動産として譲渡します。

(注2) 他に物件移転補償金として29百万円の支払いを受ける予定であり、工作物移転工事等の支払いに充当します（金額については単位未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。）。

(注3) 帳簿価格は譲渡日における本物件の土地帳簿価額を、本譲渡に係る土地面積で案分算出した金額です。

(注4) 売買契約締結日以降、インターロッキング、植栽の撤去等工作物移転工事を行い、本譲渡資産を更地化した上で引渡します。

2. 本譲渡の理由

本譲渡資産は、2015年に都市計画事業として認可された「東京都市計画道路事業幹線街路補助線街路第7号線拡張整備事業」の事業対象地となっています。今般、本譲渡資産の収用を企図する東京都港区と本

投資法人との間で協議が整ったため、本譲渡を決定しました。

3. 譲渡資産の内容

特定資産の種類	不動産（土地）		
所在地（住居表示）	東京都港区南麻布一丁目3番9号		
用途地域	近隣商業地域		
所有形態	所有権		
面積（注5）	45.08 m ²		
調査価格	147 百万円	価格時点	2025 年 2 月 15 日
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社		

（注5）本譲渡資産の実測面積を記載しています。

4. 譲渡先の概要

名称	東京都港区
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. 本譲渡による影響

(1) 本物件の収益性及び鑑定評価

本譲渡資産は本物件土地の一部であり、建物が建つ土地部分には当たらないため、本譲渡による賃貸収入への影響はなく、公租公課の支払額が減少することから、本譲渡後の本物件の鑑定評価額は上昇しています。

	鑑定評価額 又は調査価格	価格時点	鑑定評価機関
本譲渡前	1,280 百万円	2025 年 1 月 31 日	大和不動産鑑定株式会社
本譲渡後	1,290 百万円	2025 年 2 月 15 日	

(2) 遵法性について

本譲渡により土地面積は減少しますが、基準容積率及び基準建ぺい率を超過することはなく、将来の増改築等の際、現在の建物と同一規模の建物を建築することを妨げる要因にはなりません。

6. 今後の見通し

本譲渡が、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 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。

以上

【参考資料】本譲渡資産（赤枠）



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/>