

2026年2月24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
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《レジディア文京湯島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、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	レジディア文京湯島Ⅱ
特定資産の種類	信託受益権
譲渡予定価格	1,617百万円
鑑定評価額または調査価格 ^(注1)	1,560百万円
帳簿価額 ^(注2)	868百万円
譲渡予定価格と簿価の差額	748百万円
譲渡先	大成有楽不動産株式会社
媒介の有無	無し
契約締結予定日	2026年2月24日
譲渡予定日	2026年7月1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2026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。

譲渡価格は1,617百万円であり、帳簿価額(868百万円)を上回る水準であることから、本譲渡により約736百万円^(注3)の譲渡益が発生する見込みです。

なお、本譲渡により得られた資金については、将来の物件取得資金への充当や借入金の返済など、投資主価値の向上に向けた取組みに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

物件番号	T-108
物件名	レジディア文京湯島Ⅱ
住居表示	東京都文京区湯島三丁目33番8号
土地	
所有形態	所有権
面積	246.30 m ²
用途地域	商業地域
容積率/建ぺい率	600%/80%
建物	
所有形態	所有権
延床面積	1,752.45 m ²
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
用途	共同住宅
建築時期	2004年3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31日まで
賃貸借の状況	
時点	2026年1月31日時点
テナント総数	1
賃貸可能戸数	63戸
賃貸戸数	62戸
賃貸可能面積	1,368.01 m ²
賃貸面積	1,346.72 m ²
面積稼働率	98.4%
月額賃料	6,416千円
敷金等	4,096千円
住戸タイプ (運営型賃貸住宅を除く)	
シングル	63戸
コンパクト	0戸
ファミリー	0戸
ラージ	0戸
その他	0戸
運営型賃貸住宅戸数	-
特記事項	
該当事項はありません。	

4. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本件取引に係る信託受益権譲渡契約（以下総称して「本契約」といいます。）については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等^(注4)に該当します。

本契約においては、本投資法人又は相手方に本契約の条項につき違反があったときは、違約された者は本契約を解除し、違約金として契約解除された当該受益権の売買代金の20%相当額を請求することができるものとされており、かかる解除に伴い、当該違約金を超える損害が生じたときでも、違約金を超える金額については互いに請求することができず、また、その損害が違約金に満たない金額の場合であっても、当該違約金の減額を請求することはできないものとされています。

ただし、本投資法人に帰責事由がある場合を除き、本投資法人は本契約の失効または解除について相手方に対し違約金支払いの義務を負いません。

(注4) 先日付での譲渡契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

5. 譲渡先の概要

名称	大成有楽不動産株式会社
所在地	東京都中央区京橋三丁目13番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 植草 健史
主要な事業内容	不動産の開発、賃貸、仲介、鑑定、コンサルティング及び、建物の保守・管理
資本金※切り捨て	10,000 百万円 (2025 年 3 月末日現在)
設立年月日	1971 年 10 月
総資産※切り捨て	200,285 百万円 (2025 年 3 月末日現在)
純資産※切り捨て	113,776 百万円 (2025 年 3 月末日現在)
大株主及び持株比率	大成建設株式会社 (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

6. 今後の見通し

本譲渡が、2025年9月16日付2025年7月期決算短信で公表しました「2026年7月期（第32期：2026年2月1日～2026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。

7. 鑑定評価書または調査報告書の概要

物件名	レジディア文京湯島Ⅱ
鑑定評価額または調査価格	1,560,000 千円
鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2026年1月31日時点

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,560,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を関連づけ試算。
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	1,570,000	
① 運営収益	75,365	
潜在総収益	78,476	
賃貸料収入	75,489	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居している賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に收受可能な賃料等の単価水準を査定の上、これに基づく貸室賃料収入及び共益費収入を計上。
その他収入	2,987	個別の入居者より收受する月数と入居者の年平均入替率及び平均的な契約期間を査定の上、これに基づく礼金・更新料収入を計上したほか、自動販売機設置料収入等をその他の収入として計上。
空室等損失相当額	3,111	同一帯給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定の上、これに基づく空室等損失を計上。
貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、貸倒れ損失の計上は不要であると判断。
② 運営費用	18,732	
維持管理費	3,497	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個性性を考慮して計上。
水道光熱費	700	過年度実績額を参考に、類似不動産の水道光熱費、対象不動産の個性性を考慮して計上。
修繕費	3,789	入居者の入替えに伴い通常発生する1室当たりにおける原状回復費の水準、賃貸人の負担割合、平均的な費用負担時期及び原状回復の程度等をもとに、原状回復費を計上したほか、修繕費の査定に当たっては、過年度実績額、類似不動産の水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
プロパティマネジメントフィー	2,174	契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率率、対象不動産の個性性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	3,774	新規入居者の募集や成約及び入居者の更新に係る事務手数料を、契約条件や周辺における類似不動産の賃貸条件等を参考に、賃貸手数料等については新規入居者の募集等に必要となる賃貸手数料及び過年度実績額をもとに査定した広告宣伝費等、更新手数料については更新契約等の締結に際し委託業者へ支払う報酬を入居者の年平均入替率及び稼働率等を考慮して計上。
公租公課	4,148	土地：公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を考慮して計上。 建物：公租公課関係資料及び経年減点補正率等を考慮して計上。 償却資産：公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	84	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	566	町会費及びインターネット使用料をその他費用として計上。
③ 運営純収益(NOI、①－②)	56,633	
④ 一時金の運用益	55	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて一時金の運用益を査定。
⑤ 資本的支出	4,978	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
⑥ 純収益 (③+④－⑤)	51,710	
⑦ 還元利回り	3.3%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定。
DCF 法による収益価格	1,540,000	
割引率	3.1%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性性等を総合的に勘案の上査定。

	最終還元利回り	3.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定。
積算価格		1,140,000	2025年7月31日時点の鑑定評価書記載の金額。
	土地比率	81.0%	2025年7月31日時点の鑑定評価書記載の比率。
	建物比率	19.0%	2025年7月31日時点の鑑定評価書記載の比率。
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/>