

2026年6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
関口 淳
問合せ先 常務執行役員 住宅事業本部長 工藤 勲
(TEL：0120-938-469)

国内不動産の譲渡に関するお知らせ《レジディア徳川》

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	レジディア徳川
特定資産の種類	不動産
譲渡予定価格	973百万円
鑑定評価額または調査価格 ^(注1)	973百万円
帳簿価額 ^(注2)	661百万円
譲渡予定価格と簿価の差額	311百万円
譲渡先	株式会社みらいアセット
媒介の有無	有
契約締結予定日	2026年6月24日
譲渡予定日	2026年7月7日又は別途合意する日
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、戦略的な譲渡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973百万円であり、帳簿価額（661百万円）を上回る水準であることから、本譲渡により約273百万円^(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	R-032
物件名	レジディア徳川
住居表示	愛知県名古屋市中区徳川二丁目8番5号
土地	
所有形態	所有権
面積	1,193.12 m ²
用途地域	近隣商業地域
容積率/建ぺい率	200%/80%
建物	
所有形態	所有権
延床面積	2,427.39 m ²
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
用途	共同住宅
建築時期	2006年12月
信託受託者	-
信託契約期間	-
賃貸借の状況	
時点	2026年5月31日時点
テナント総数	1
賃貸可能戸数	27戸
賃貸戸数	25戸
賃貸可能面積	2,282.49 m ²
賃貸面積	2,104.31 m ²
面積稼働率	92.2%
月額賃料	4,223千円
敷金等	3,480千円
住戸タイプ (運営型賃貸住宅を除く)	
シングル	0戸
コンパクト	0戸
ファミリー	18戸
ラージ	9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. 譲渡先の概要

名称	株式会社みらいアセット
所在地	愛知県名古屋市西区牛島町6番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役 磯部 悟
主要な事業内容	宅地建物取引業
資本金	400百万円（2026年6月15日現在）
設立年月日	2004年12月1日
総資産	非開示
純資産	非開示
大株主及び持株比率	株式会社みらいホールディングス（100%）
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当しません。

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、2026年3月17日付2026年1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）及び2027年1月期（第33期：2026年8月1日～2027年1月31日）」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	レジディア徳川
鑑定評価額または調査価格	973,000 千円
鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社
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	973,000	DCF法による価格について、直接還元法による価格からの検証もを行い収益価格を試算。
直接還元法による収益価格(⑥÷⑦)	984,000	
① 運営収益	57,808	
潜在総収益	61,044	
賃貸料収入	54,686	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	6,358	駐車場収入、バイク置場収入、更新料収入、礼金収入、駐輪場収入、インターネット使用料を計上。
空室等損失相当額	3,236	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貸室賃料収入、共益費収入及び駐車場収入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	15,217	
維持管理費	2,352	契約予定の建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、計上。
水道光熱費	662	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき査定し、計上。
修繕費	4,076	建物状況調査報告書の中長期修繕費用の年平均額を妥当と判断し計上。また、賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上。
プロパティマネジメントフィー	1,710	契約予定の建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約に基づき、類似不動産のプロパティマネジメントフィーの水準による検証を行い、計上。
テナント募集費用等	1,220	貸室について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ、計上。
公租公課	4,388	実績額に基づき、負担水準を考慮のうえ査定し想定税額を計上。
損害保険料	106	保険見積額を妥当と判断し、類似不動産の損害保険料の水準による検証を行い、計上。
その他費用	700	インターネット費用及びCATV費用を、実績額に基づき査定した額を計上。
③ 運営純収益(NOI、①－②)	42,590	
④ 一時金の運用益	40	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し、これを想定預かり敷金等の額に乗じて求めた額を計上。
⑤ 資本的支出	3,272	ER記載の更新費年平均額に基づき計上。
⑥ 純収益(③＋④－⑤)	39,359	
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	968,000	
割引率	3.8%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定。
最終還元利回り	4.2%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、建物の経年劣化等による資本的支出の増大の可能性や、売買市場の動向の不確実性を総合的に勘案して査定。
積算価格	832,000	2025年7月31日時点の鑑定評価書記載の金額。
土地比率	60.9%	2025年7月31日時点の鑑定評価書記載の比率。
建物比率	39.1%	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リート最大級の負ののれん（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/>