

2025年8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 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《メゾンエクレーレ江古田》

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	メゾンエクレーレ江古田
特定資産の種類	信託受益権
譲渡予定価格	1,170 百万円
鑑定評価額または調査価格 ^(注1)	1,170 百万円
帳簿価額 ^(注2)	845 百万円
譲渡予定価格と簿価の差額	324 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8月26日
譲渡予定日	2025年9月26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7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。

本譲渡の実施にあたっては、本投資法人のポートフォリオ（平均築年数 18.1 年^(注3)）の中でも築 32.5 年^(注4)と築年数が経過している資産について、市場競争力や賃料成長余地を勘案した将来の収益予想等を総合的に勘案した上で決定いたしました。

なお、本譲渡により発生する譲渡益については、一旦積立金として内部留保し、今後の安定した配当に活用する予定です。

また、譲渡により得られた資金については、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柔軟に活用してまいります。

(注3) 2025年7月31日時点における保有物件の築年数を取得価格で加重平均しています。

(注4) 譲渡予定日における築年数から、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

3. 譲渡資産の内容

物件番号	T-097
物件名	メゾンエクレール江古田
住居表示	東京都練馬区旭丘二丁目 25 番 10 号
土地	
所有形態	所有権
面積	1,317.82 m ² (うち、私道負担部分約 164.15 m ²)
用途地域	第一種低層住居専用地域
容積率/建ぺい率	150%/60%
建物	
所有形態	所有権
延床面積	1,656.31 m ²
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
用途	共同住宅
建築時期	1993 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	2030 年 11 月 30 日まで
賃貸借の状況	
時点	2025 年 7 月 31 日時点
テナント総数	1
賃貸可能戸数	94 戸
賃貸戸数	92 戸
賃貸可能面積	1,616.64 m ²
賃貸面積	1,582.50 m ²
面積稼働率	97.9%
月額賃料	5,622 千円
敷金等	4,413 千円
住戸タイプ (運営型賃貸住宅を除く)	
シングル	94 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5)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5) 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	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

6. 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。

7. 今後の見通し

本譲渡が、2025年7月30日付で公表しました「2026年1月期(第31期)の運用状況及び分配金予想の修正に関するお知らせ」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。

8. 鑑定評価書または調査報告書の概要

物件名	メゾンエクレーレ江古田
鑑定評価額または調査価格	1,170,000 千円
鑑定会社	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	2025年7月31日時点

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,170,000	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を行い収益価格を試算。
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	1,180,000	
① 運営収益	72,793	
潜在総収益	76,246	
賃貸料収入	69,063	現行の賃貸借契約等に基づく賃料・共益費や類似不動産の賃料・共益費水準等を勘案して、対象不動産を新たに賃貸した場合に想定される新規賃料・共益費(新規賃料等)を査定。
その他収入	7,183	バイク置場、駐輪場、更新料、電柱等設置料、自販機手数料、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	3,453	対象不動産及び類似不動産の稼働実績や今後の市場動向予測等を勘案し、中長期安定的な稼働率(空室率)等を査定。
貸倒損失相当額	0	敷金等の一時金により担保されているため、計上しない。
② 運営費用	19,271	
維持管理費	5,820	現行のBM契約条件を基に、過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定。
水道光熱費	1,843	過去の実績を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定。
修繕費	3,148	小規模修繕費と原状回復費の合計額を計上。
プロパティマネジメントフィー	2,114	現行のPM契約条件を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定。
テナント募集費用等	3,362	仲介手数料等・広告宣伝費・更新手数料の合計額を計上。
公租公課	2,886	直近の実額を採用。
損害保険料	80	直近の実額を採用。
その他費用	18	過去の実績等に基づき査定。
③ 運営純収益(NOI、①－②)	53,522	
④ 一時金の運用益	55	運用利回りを1.0%として査定。
⑤ 資本的支出	5,180	今後発生が見込まれる大規模修繕費用や設備更新費用等を年単位で平準化して計上するものとし、ERによる更新費用見積額の年平均額を計上。
⑥ 純収益 (③＋④－⑤)	48,397	
⑦ 還元利回り	4.1%	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	1,160,000	
割引率	3.9%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法を標準として、金融資産の利回りに不動産の個性を加味して求める方法も勘案して査定。
最終還元利回り	4.3%	上記に加え、純収益の変動率も考慮して査定。
積算価格	735,000	
土地比率	87.5%	
建物比率	12.5%	
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。

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/>