

2025 年 9 月 16 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)

資産運用会社の社内規程（運用ガイドライン）の改定に関するお知らせ

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。）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、本資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）の一部を下記のとおり改定すること（以下「本改定」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. 運用ガイドラインの改定内容 （注1）

本投資法人は 2025 年 10 月 27 日開催予定の第 8 回投資主総会（「以下「本投資主総会」といいます。）において、本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）の一部変更に係る議案を付議する予定です（規約変更議案の詳細については、本日公表の「規約一部変更及び役員選任に関するお知らせ」をご参照ください）。

当該議案が可決された場合、本投資法人の中長期的な安定収益の維持及び向上を図ることを目的に、新たに海外不動産等及び海外不動産保有法人に対する投資を可能とすること、並びに、賃貸住宅へ投資するために必要な場合には、主たる用途が賃貸住宅以外の不動産に係る不動産等又は不動産対応証券に対する投資を可能とすることを追加するものです。これらの投資は、ポートフォリオ全体の総賃貸可能面積の 20%未満を上限とします。また、主たる用途が賃貸住宅以外の不動産に係る不動産等又は不動産対応証券については、一時的な保有とします。なお、上記変更の他、関連箇所等についても併せて改定を行うものです。

（注 1） 主な改定内容については、別紙の「運用ガイドライン（新旧対照表）」をご参照ください。

2. 運用ガイドラインの変更日

2025 年 10 月 27 日（予定） （注2）

（注 2） 運用ガイドラインは、本投資主総会において規約の一部変更に係る議案が可決されることを条件として改定いたします。

3. 今後の見通し

本改定が、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 1 月期（第 31 期：2025 年 8 月 1 日～2026 年 1 月 31 日）及び 2026 年 7 月期（第 32 期：2026 年 2 月 1 日～2026 年 7 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。

【別紙】

運用ガイドライン 新旧対照表 ^(注3)

(注3) 改定前・改定後ともに、改定のある箇所のみ記載しており、それ以外の規程に関しては記載を省略しております。また、改定箇所のうち一部についても省略している場合があります。なお、下線は改定箇所を示します。

現行	改定案
第2 投資方針 2. ポートフォリオ方針 (1) 用途 本投資法人は、<u>不動産（信託受益権に投資する場合の主たる信託財産である不動産も含みます。以下同じです。）</u>へ投資するに際しては、主たる用途を賃貸住宅（複数の用途の不動産が一体として開発された場合又は一体として利用されている場合において、その主たる用途が賃貸住宅であるもの及び運営型賃貸住宅（オペレーターにより、一般的な賃貸住宅とは異なる運営を行う物件をいい、サービス・アパートメント（短期滞在者向けの家具付賃貸住宅をいいます。以下同じです。）、社会人及び学生向けの寮、高齢者向け住宅等をその用途とするものをいいます。）を含みます。以下同じです。）とします。 <u>ただし、ポートフォリオ全体の総賃貸可能面積の20%未満に限り、店舗や事務所等、住居以外の用に供することができるものとします。</u> (3) 投資対象エリア 本投資法人は、東京23区を中心としながら、その他地域（東京23区を除く首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）の1都3県をいいます。）と政令指定都市及びこれに準ずる都市をいいます。）に所在する物件に投資し、以下の投資比率を目標に全国に分散投資を行います。	第2 投資方針 2. ポートフォリオ方針 (1) 用途 本投資法人は<u>不動産等（後記4.(1)①に定義します。以下同じです。）及び不動産対応証券（後記4.(1)②に定義します。以下同じです。）</u>へ投資するに際しては、主たる用途を賃貸住宅（複数の用途の不動産が一体として開発された場合又は一体として利用されている場合において、その主たる用途が賃貸住宅又は運営型賃貸住宅（オペレーターにより、一般的な賃貸住宅とは異なる運営を行う物件をいい、サービス・アパートメント（短期滞在者向けの家具付賃貸住宅をいいます。以下同じです。）、社会人及び学生向けの寮、高齢者向け住宅等をその用途とするものをいいます。）であるものを含みます。以下同じです。）とする不動産に係るものを対象とします。ただし、賃貸住宅へ投資するために必要な場合には、一時的かつ一定の範囲で、主たる用途が賃貸住宅以外の不動産に係る不動産等又は不動産対応証券（海外不動産等（後記4.(1)①(ix)に定義します。以下同じです。）及び海外不動産対応証券（後記4.(1)②(v)に定義します。以下同じです。）へ投資する場合を除くものとします。）に対しても投資することができるものとします。なお、<u>主たる用途が賃貸住宅以外の不動産に係る不動産等又は不動産対応証券を取得する場合には、当該取得に係る意思決定機関において、取得に係る決定とともに一時的に保有する期間についても決定するものとします。</u> (3) 投資対象エリア 本投資法人は、<u>国内の賃貸住宅へ投資するに際しては、東京23区を中心としながら、その他地域（東京23区を除く首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）の1都3県をいいます。）と政令指定都市及びこれに準ずる都市をいいます。）に所在する物件に投資し、以下の投資比率を目標に全国に分散投資を行います。また、海外における投資対象地域は、北米その他政治・経済・金融システムの安定度が高く、法律・会計・税務・不動産市場等に関する透明性が確保されていると判断した国・地域とし、店舗や事務所その他の主たる用途が賃貸住宅以外の不動産に係る不動産等と合わせてポートフォリオ全体の総賃貸可能面積の20%未満に限り、海外不動</u>

<table border="1"> <tr> <th>投資地域</th><th>投資比率（注）</th></tr> <tr> <td>東京 23 区</td><td>70～100%</td></tr> <tr> <td>その他地域</td><td>0～30%</td></tr> </table> （４）住戸タイプ 本投資法人は、地域特性、社会情勢の動向、賃貸住宅需要の変化等に応じて、シングル向けからファミリー向けまで幅広いテナントを対象とする物件に投資し、以下の投資比率を目標に住戸タイプの分散投資を図ります。 <table border="1"> <tr> <th>住戸タイプ</th><th>投資比率（注）</th></tr> <tr> <td>シングル・タイプ</td><td>～50%</td></tr> <tr> <td>コンパクト・タイプ</td><td>20～40%</td></tr> <tr> <td>ファミリー・タイプ</td><td>20～40%</td></tr> <tr> <td>ラージ・タイプ</td><td>～10%</td></tr> </table> ３．投資基準 本投資法人は投資にあたり、以下の投資基準を満たすことを前提とします。ただし、以下の基準のうち(2)①から⑤までの各項目（細目を含みます。）に適合しない要素が３つまでであり、その投資が投資主価値の増大に寄与すると判断できる場合には、容認取引として投資を行うことができるものとします。 （１）保有期間 本投資法人は、原則として、５～１０年の中長期保有を前提に投資するものとし、短期の売却を目的とした不動産の取得を行いません。 ４．投資対象 （１）投資対象とする資産の種類 本投資法人は、上記第１に定める資産運用の基本方針に従い、下記の不動産等及び不動産対応証券に投資します。 ① 不動産等（次に掲げるものをいいます。以下	投資地域	投資比率（注）	東京 23 区	70～100%	その他地域	0～30%	住戸タイプ	投資比率（注）	シングル・タイプ	～50%	コンパクト・タイプ	20～40%	ファミリー・タイプ	20～40%	ラージ・タイプ	～10%	<u>産等及び海外不動産対応証券に対しても投資することができるものとします。</u> <table border="1"> <tr> <th>投資地域（国内）</th><th>投資比率（注）</th></tr> <tr> <td>東京 23 区</td><td>70～100%</td></tr> <tr> <td>その他地域</td><td>0～30%</td></tr> </table> （４）住戸タイプ 本投資法人は、地域特性、社会情勢の動向、賃貸住宅需要の変化等に応じて、シングル向けからファミリー向けまで幅広いテナントを対象とする物件に投資し、以下の投資比率を目標に住戸タイプの分散投資を図ります。 <table border="1"> <tr> <th>住戸タイプ（国内）</th><th>投資比率（注）</th></tr> <tr> <td>シングル・タイプ</td><td>～50%</td></tr> <tr> <td>コンパクト・タイプ</td><td>20～40%</td></tr> <tr> <td>ファミリー・タイプ</td><td>20～40%</td></tr> <tr> <td>ラージ・タイプ</td><td>～10%</td></tr> </table> ３．投資基準 本投資法人は投資にあたり、以下の投資基準を満たすことを前提とします。ただし、以下の基準のうち(2)①から⑤までの各項目（細目を含みます。）に適合しない要素が３つまでであり、その投資が投資主価値の増大に寄与すると判断できる場合には、<u>容認取引として投資を行うことができるものとします。なお、海外不動産に投資する場合は、基本的に日本の不動産に投資する場合の基準を参考に現地の環境や住宅事情、交通網その他のインフラの整備状況及び政治・経済動向等を勘案して決定するものとし、特にデュー・ディリジェンスについては、現地の法制度、会計制度及び税制度や特殊事情を加味した上で実施するものとします。</u> （１）保有期間 本投資法人は、原則として、５～１０年の中長期保有を前提に投資するものとし、短期の売却を目的とした不動産の取得を行いません。<u>ただし、賃貸住宅へ投資するために必要な限度において、一時的に主たる用途が賃貸住宅以外である不動産等又は不動産対応証券に投資する場合については、この限りではないものとします。</u> ４．投資対象 （１）投資対象とする資産の種類 本投資法人は、上記第１に定める資産運用の基本方針に従い、下記の不動産等及び不動産対応証券に投資します。 ① 不動産等（次に掲げるものをいいます。以下	投資地域（国内）	投資比率（注）	東京 23 区	70～100%	その他地域	0～30%	住戸タイプ（国内）	投資比率（注）	シングル・タイプ	～50%	コンパクト・タイプ	20～40%	ファミリー・タイプ	20～40%	ラージ・タイプ	～10%
投資地域	投資比率（注）																																
東京 23 区	70～100%																																
その他地域	0～30%																																
住戸タイプ	投資比率（注）																																
シングル・タイプ	～50%																																
コンパクト・タイプ	20～40%																																
ファミリー・タイプ	20～40%																																
ラージ・タイプ	～10%																																
投資地域（国内）	投資比率（注）																																
東京 23 区	70～100%																																
その他地域	0～30%																																
住戸タイプ（国内）	投資比率（注）																																
シングル・タイプ	～50%																																
コンパクト・タイプ	20～40%																																
ファミリー・タイプ	20～40%																																
ラージ・タイプ	～10%																																

同じです。) ② 不動産対応証券(裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする、次に掲げるものをいいます。以下同じです。) ④ 本投資法人は、不動産等への投資に当たり、必要がある場合には以下に掲げる資産に投資することができます。 c. <u>本投資法人は、投資対象となる不動産(不動産を除く不動産等及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産等を含みます。)を国内に所在する不動産に限定します。</u> d. <u>本投資法人は、外貨建資産への投資は行わないものとします。</u> 附則	同じです。) (viii) <u>海外不動産保有法人の発行済株式</u> (ix) <u>外国の法令に基づく不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は外国の法令に準拠して組成された不動産、不動産の賃借権若しくは地上権のみを信託する信託の受益権若しくは上記(v)から(vii)までに掲げる資産と同様の性質を有する資産(前号のものと併せ以下「海外不動産等」と総称します。)</u> ② 不動産対応証券(裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする、次に掲げるものをいいます。以下同じです。) (v) <u>外国の法令に準拠して組成された上記(i)又は(iv)に掲げる資産と同様の性質を有する資産(以下「海外不動産対応証券」といいます。)</u> ④ 本投資法人は、不動産等及び不動産対応証券への投資に当たり、必要がある場合には以下に掲げる資産に投資することができます。 附則 改定 2025年10月27日(予定)
--	---

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/>