

2024年10月7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)

(訂正)「2024年7月期 決算短信 (REIT)」及び
「2024年7月期 (第28期) 決算説明資料」の一部訂正に関するお知らせ

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、2024年9月17日付で開示した「2024年7月期 決算短信 (REIT)」及び「2024年7月期 (第28期) 決算説明資料」において、内容の一部に誤りがありましたので下記のとおり訂正いたします。

記

1. 訂正理由

レジディア白壁を評価対象不動産として作成された鑑定評価書の内容に誤りがあったことが判明したため、下記内容を訂正するもの。

2. 「2024年7月期 決算短信 (REIT)」訂正箇所

<訂正①>31 ページ

2. 財務諸表

- (8) 財務諸表に関する注記事項
(賃貸等不動産に関する注記)

<訂正②>52～53 ページ

3. 参考情報

- (1) 運用資産等の価格に関する情報
2) 投資資産
③ その他投資資産の主要なもの
B. 不動産鑑定評価の概要

3. 「2024年7月期 決算短信（REIT）」訂正内容（訂正箇所を下線で表示しています。）

<訂正①>

（訂正前）

（単位：千円）

		前期 （自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）	当期 （自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）
貸借対照表計上額			
（注1）	期首残高	439,471,655	448,731,357
	期中増減額（注2）	9,259,702	11,547,524
	期末残高	448,731,357	460,278,882
期末の時価（注3）		713,876,000	<u>730,870,000</u>

（訂正後）

（単位：千円）

		前期 （自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）	当期 （自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）
貸借対照表計上額			
（注1）	期首残高	439,471,655	448,731,357
	期中増減額（注2）	9,259,702	11,547,524
	期末残高	448,731,357	460,278,882
期末の時価（注3）		713,876,000	<u>730,730,000</u>

<訂正②>

(訂正前)

物件番号	物件名称	鑑定評価機関 (注1)	鑑定評価額 又は調査価格 (百万円)	直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
(中略)								
R-070	レジディア白壁	③	<u>1,250</u>	<u>1,270</u>	3.9	<u>1,220</u>	3.7	4.1
(中略)								
資産合計			<u>730,870</u>	<u>740,965</u>		<u>721,680</u>		

(訂正後)

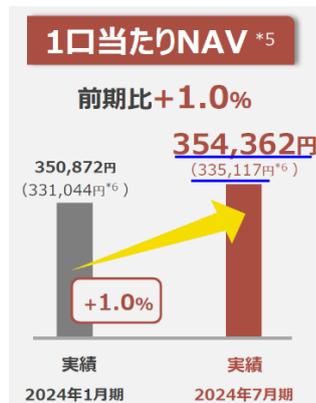
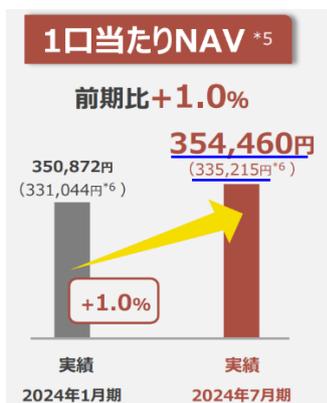
物件番号	物件名称	鑑定評価機関 (注1)	鑑定評価額 又は調査価格 (百万円)	直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
(中略)								
R-070	レジディア白壁	③	<u>1,110</u>	<u>1,130</u>	3.9	<u>1,090</u>	3.7	4.1
(中略)								
資産合計			<u>730,730</u>	<u>740,825</u>		<u>721,550</u>		

4. 「2024年7月期(第28期)決算説明資料」訂正箇所及び訂正内容(訂正箇所を青線で表示しています。)

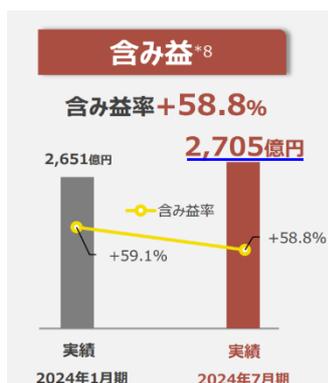
<訂正①>4 ページ 2024年7月期 決算ハイライト

(訂正前)

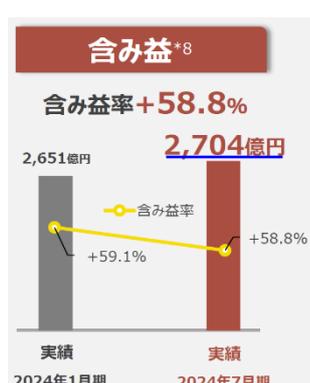
(訂正後)



(訂正前)



(訂正後)



<訂正②> 46 ページ 鑑定評価の内訳

(訂正前)

含み益 **2,705** 億円 (含み益率: **58.8%**)

エリア	期末算定価額*1 (百万円)		鑑定NCF (百万円)				直接還元利回り		含み損益 (百万円)		
	2024年7月期末	前期差異*	2024年7月期末	前期差異	前期差異内訳 ³ 賃貸収支	ER再取得	2024年7月期末	前期差異	帳簿価額 (a)	算定価額との差額 (b)	(b)/(a)
東京23区	529,169	+2,966	18,047	+121	+186	-64	3.36%	+0.00pt.	324,501	204,667	63.1%
首都圏	61,989	+785	2,567	+46	+3	+43	4.09%	+0.03pt.	41,675	20,313	48.7%
政令指定都市等	139,712	+313	5,683	+10	+9	-	4.02%	-0.00pt.	94,102	45,609	48.5%
全体	730,870	+4,064	26,298	+178	+200	-20	3.55%	+0.01pt.	460,278	270,591	58.8%

(訂正後)

含み益 **2,704** 億円 (含み益率: **58.8%**)

エリア	期末算定価額*1 (百万円)		鑑定NCF (百万円)				直接還元利回り		含み損益 (百万円)		
	2024年7月期末	前期差異*	2024年7月期末	前期差異	前期差異内訳 ³ 賃貸収支	ER再取得	2024年7月期末	前期差異	帳簿価額 (a)	算定価額との差額 (b)	(b)/(a)
東京23区	529,169	+2,966	18,047	+121	+186	-64	3.36%	+0.00pt.	324,501	204,667	63.1%
首都圏	61,989	+785	2,567	+46	+3	+43	4.09%	+0.03pt.	41,675	20,313	48.7%
政令指定都市等	139,572	+173	5,678	+4	+9	-4	4.02%	-0.00pt.	94,102	45,469	48.3%
全体	730,730	+3,924	26,292	+173	+200	-26	3.55%	+0.01pt.	460,278	270,451	58.8%

<訂正③>66 ページ ポートフォリオ一覧

物件No.	物件名称	所在地	建築時期	賃貸可能戸数	取得価格(百万円)	投資比率	期末算定価額(百万円)	期末簿価(百万円)	含み損益率	PML値	期末稼働率
(訂正前) R-070	レジディア白壁	愛知県名古屋市	2008/3	70	907	0.2%	1,250	872	43.2%	4.4%	91.0%
(訂正後) R-070	レジディア白壁	愛知県名古屋市	2008/3	70	907	0.2%	1,110	872	27.2%	4.4%	91.0%

※39 ページ (1 口当たり NAV)、56 ページ (期末算定価額合計・含み損益・1 口当たり NAV)、66 ページ (集計値) においても、上記同様の訂正をしています。また、本投資法人のホームページには訂正後の「2024 年 7 月期 決算短信 (REIT)」及び「2024 年 7 月期 (第 28 期) 決算説明資料」を掲載しています。

以 上

* 本投資法人のホームページアドレス : <https://www.adr-reit.com>