

2026 年 7 月 31 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)

資産運用会社におけるパイプラインサポート契約締結のお知らせ

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、サンフロンティア不動産株式会社（以下「SFF 社」といいます。）との間で「パイプラインサポート契約」（以下「本契約」といいます。）を締結することを決定しましたので、お知らせいたします。

なお、SFF 社は、投資信託及び投資法人に関する法律上で定義されている資産運用会社の利害関係人等、並びに資産運用会社の社内規程である利害関係者との取引規程に定める利害関係者に該当します。

記

1. 本契約締結の理由

本投資法人は、スポンサーである伊藤忠商事株式会社と、伊藤忠都市開発株式会社^(注1)（以下、両社を総称して「伊藤忠サポートライン」といいます。）が有する不動産開発力および本資産運用会社のソーシング力を活用し、本投資法人の外部成長に資する取得機会の探索を継続しています。

また、本資産運用会社は、外部成長機会の更なる確保に向けて、伊藤忠サポートラインによるサポートに加え、外部ネットワークを活用したソーシング機能の強化にも取り組んでいます。

このような取組みの一環として、本資産運用会社は、スポンサーである伊藤忠商事株式会社と SFF 社との間で締結された戦略的な資本業務提携^(注2)を背景として、不動産領域における知見およびネットワークを有する SFF 社との間で、本資産運用会社が運用を受託するファンド（以下「運用ファンド」といいます。）における投資機会の拡充を目的として、本契約を締結することといたしました。

本契約の締結により、本資産運用会社のソーシング機能の強化を通じて、本投資法人の外部成長機会の確保にも資するものと考えています。

なお、本契約に基づく投資機会の取扱いについては、後記「4. 運用ファンド間における資産取得の検討順位について」をご参照ください。

(注1) 伊藤忠都市開発株式会社は、2026 年 4 月 1 日付で本資産運用会社の主要株主に該当しないこととなりました。

詳細については、2026 年 3 月 31 日付「資産運用会社における主要株主の異動に関するお知らせ」をご参照ください。

なお、同社は、2026 年 10 月 1 日付で JR 東日本不動産株式会社を吸収合併し、同日付で商号を「JR 東日本伊藤忠不動産開発株式会社」に変更する予定です。

(注2) 本資産運用会社のスポンサーである伊藤忠商事株式会社と SFF 社は、2026 年 2 月 25 日付で資本業務提携契約を締結しています。詳細については、同日付で公表された両社のプレスリリースをご参照ください。

2. SFF 社の概要

SFF 社は、1999 年 4 月に事業用不動産の売買仲介、賃貸仲介及び管理を事業目的として設立され、本日現在において、東京証券取引所プライム市場に上場している不動産会社です。SFF 社及びその子会社の事業は、既存不動産の再生と活用を通じた街づくりを目指す「不動産再生事業」並びに「不動産サービス事業」、地域の活性化につながる「ホテル・観光事業」及び海外開発・運営事業と建設事業等の「その他」の 4 つのセグメントで構成されています。

SFF 社の祖業となる「不動産再生事業」は、既存建物を解体せずに活用・改修することにより、建設廃棄物の抑制や資源の有効活用に繋がる点で環境面における意義があり、また、その経済的価値の向上を通じて、不動産の有効活用による付加価値を創出する点で経済面においても社会的意義がある取組みと考えられます。SFF 社は、国内の既存不動産を対象とした再生事業について、早期から取得、再生及び運営を一体的に行う事業を展開しており、入居前に内装や設備を整えた「セットアップオフィス」のパイオニアであり、同分野において先駆的な地位を築いているものと本資産運用会社では認識しています。

名称	サンフロンティア不動産株式会社	
所在地	東京都千代田区有楽町一丁目 2 番 2 号	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 齋藤 清一	
事業内容	不動産再生事業、不動産サービス事業、ホテル・観光事業	
資本金	21,118 百万円（2026 年 4 月 1 日現在）	
設立年月日	1999 年 4 月 8 日	
純資産	120,384 百万円（2026 年 3 月末時点）	
総資産	264,463 百万円（2026 年 3 月末時点）	
大株主及び持株比率 （2026 年 3 月末現在） （注 3）	株式会社報恩	40.49%
	AAGS S5, L.P.	6.08%
	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	5.77%
本投資法人又は本資産 運用会社との関係	資本関係	本投資法人及び本資産運用会社と同社との間には、記載すべき資本関係はありません。
	人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と同社との間には、記載すべき人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人との間に記載すべき取引関係はありません。 なお、本資産運用会社が運用する他の投資法人及び私募ファンドにおいて、マスターリース業務及びプロパティマネジメント業務の委託並びに不動産の購入取引実績があります。

（注 3）本資産運用会社のスポンサーである伊藤忠商事株式会社は、2026 年 4 月 16 日付で SFF 社を持分法適用会社としています。

3. 本契約の概要

本契約は、SFF 社が売却を検討する日本国内のオフィスまたは賃貸用住宅を主たる用途とする不動産等に関し、本資産運用会社へ情報提供を行うこと、及び本資産運用会社との協議の上、その一部の物件について一定期間、優先的な協議の機会を設けることを主な内容としています。

4. 運用ファンド間における資産取得の検討順位について

本資産運用会社が入手した投資物件情報については、当該物件の用途に応じて、取得検討を行う運用ファンドの優先順位を以下のとおり定めています。

	第 1 位	第 2 位	第 3 位
賃貸住宅等 ^{（注 4）}	本投資法人	ADP ^{（注 6）}	私募ファンド
その他の用途の不動産等 ^{（注 5）}	ADP ^{（注 6）}	私募ファンド	-

（注 4）本投資法人が投資対象とする賃貸住宅、学生マンション、学生寮、シニア向け住宅（ヘルスケア施設）等を指します。

（注 5）オフィス、商業施設、ホテル、物流施設等をいい、賃貸住宅等に該当しない不動産等を指します。

（注 6）非上場投資法人であるアドバンス・プライベート投資法人の略称となります。

本契約に基づき提供される投資機会についても、当該検討順位に従い、本資産運用会社における投資情報検討会議にて、取得検討を行う運用ファンドを判断します。

なお、本契約の締結により、運用ファンド間における資産取得の検討順位に変更が生じるものではありません。

5. 今後の見通し

本契約の締結による本投資法人の運用状況および分配金の予想への影響は、現時点ではありません。

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/>