

2025年7月30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取得及び譲渡に関するお知らせ
＜取得：レジディア西船橋、譲渡：レジディア横濱関内・レジディア靱公園＞

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、資産の取得及び譲渡（以下、当該資産の取得を「本取得」、当該資産の譲渡を「本譲渡」といい、併せて「本件取引」といいます。）を下記のとおり決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 本取得の概要

取得資産の名称 ^(注1) (特定資産の種類)	レジディア西船橋 (信託受益権)
取得価格 ^(注2) (鑑定比)	4,980 百万円 (94.1%)
鑑定評価額 ^(注3)	5,290 百万円
NOI 利回り ^(注4)	4.3%
償却後利回り ^(注5)	3.5%
築年数 ^(注6)	7.6 年
取得先	非開示
媒介の有無	なし
契約締結日	2025年7月30日
取得予定日	2025年9月30日
取得資金 (決済方法)	借入金及び手許資金 (引渡時全額支払い)

(注1) 本投資法人の取得後に名称変更を予定しているため、本書における物件名は変更後の名称を記載しています。なお、本日現在の名称は「N-stage 西船橋Ⅲ」です。

(注2) 取得価格は、取得資産の信託受益権売買契約書に記載された売買金額（取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額）をいいます。

(注3) 取得資産の鑑定評価額は2025年6月1日時点の価格です。

(注4) 取得資産に係る「取得時の鑑定評価書における直接還元法上の年間NOI÷取得価格×100」で算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 取得資産に係る「(取得時の鑑定評価書における直接還元法上の年間NOI-減価償却費年額)÷取得価格×100」で算出し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお、取得資産に係る減価償却費は、各取得時点において、本投資法人の既存運用資産と同じく定額法により本投資法人が一定の仮定のもとに算出した試算値であり、年額40,375千円を見込んでいます。

(注6) 取得予定日における築年数を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

2. 本譲渡の概要

物件の名称	レジディア横濱関内	レジディア鞆公園
特定資産の種類	信託受益権	信託受益権 ^(注9)
譲渡予定価格	3,780 百万円 ^(注10)	
鑑定評価額または調査価格 ^(注7)	2,030 百万円	1,750 百万円
帳簿価額 ^(注8)	1,383 百万円	1,055 百万円
譲渡予定価格と簿価の差額	1,341 百万円 ^(注10)	
譲渡先	非開示	
媒介の有無	なし	
契約締結予定日	2025 年 7 月 30 日	
譲渡予定日	2025 年 9 月 30 日	
決済方法	引渡時全額受領	

(注 7) レジディア横濱関内は 2025 年 1 月 31 日時点の調査価格、レジディア鞆公園は 2025 年 6 月 1 日時点の鑑定評価額です。

(注 8) 帳簿価額は各譲渡予定日における想定価格です。

(注 9) 本日現在は不動産ですが、譲渡予定日と同日付で新規受益権化の上、信託受益権を譲渡する予定です。

(注 10) 個々の物件の譲渡予定価格について、譲渡先より同意を得られていないため、非開示としています。それに伴い、個々の物件の譲渡予定価格と帳簿価格の差額についても非開示としています。なお、個々の物件の譲渡予定価格は、譲渡時点における想定帳簿価格を上回っており、レジディア横濱関内は、2025 年 1 月 31 日時点、レジディア鞆公園は 2025 年 6 月 1 日時点の鑑定評価額または調査価格以上となっています。

3. 本件取引の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、中長期にわたる安定的収益の獲得のため、本取得を決定しました。なお、取得に際しては「4. 取得資産及び譲渡資産の内容」に記載の物件特性等を評価し、取得することとしました。取得予定資産の築年数は 7.6 年であり、2025 年 1 月期末時点のポートフォリオ全体の平均築年数 17.7 年^(注11)を下回ります。

また、本譲渡は、含み益のある資産について、戦略的な売却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。

譲渡価格の合計額は 3,780 百万円であり、帳簿価額 (2,438 百万円) を上回る水準であることから、本譲渡により約 1,310 百万円^(注12)の譲渡益が発生する見込みです。

なお、譲渡により得られた資金については、本取得へ一部を充当し、また譲渡益の一部を分配金として投資主に還元するほか、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対し、柔軟に活用してまいります。

(注 11) ポートフォリオ全体における平均築年数は、取得価格で加重平均した築年数を、小数点第 2 位を四捨五入して記載しています。

(注 12) 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。

4. 取得資産及び譲渡資産の内容

(1) 取得資産の内容

物件名	レジディア西船橋		物件番号	S-039	
特定資産の種類	信託受益権				
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社（予定）				
信託契約期間	2025年9月30日から2035年9月30日まで（予定）				
所在地（住居表示）	千葉県船橋市本郷町627番地1				
土地	所有形態	所有権	用途地域	第一種住居地域 第二種住居地域	
	面積	2,503.99 m ²	容積率/建ぺい率	200%/60%	
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建			
	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗	
	延床面積	5,108.13 m ²	建築時期	2018年2月	
	設計者	株式会社アート総合企画一級建築士事務所			
	構造設計者	一級建築士事務所クヴェールクラフト			
	工事施工者	多田建設株式会社			
	建築確認機関	一般財団法人住宅金融普及協会			
建築検査機関	一般財団法人住宅金融普及協会				
担保設定の有無	無				
鑑定評価額	5,290,000 千円	価格時点	2025年6月1日		
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所				
プロパティマネジメント会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）				
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（予定）	マスターリース種別	パス・スルー型		
賃貸借の状況					
テナント総数	1	時点	2025年6月30日現在		
賃貸可能戸数	211戸				
賃貸戸数	200戸				
賃貸可能面積	4,852.50 m ²	面積稼働率	95.0%		
賃貸面積	4,610.02 m ²				
月額賃料総額	18,720 千円				
敷金等	24,821 千円				
住戸タイプ別戸数 (運営型賃貸住宅を除く)	シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	その他
	210戸	0戸	0戸	0戸	1戸
運営型賃貸住宅戸数	0戸				
物件特性					
<p>JR 総武線・武蔵野線・京葉線、東京メトロ東西線、東葉高速鉄道東葉高速線の5路線が利用可能な「西船橋」駅より徒歩約9分のシングルタイプの物件です。「西船橋」駅から主要ターミナルである「大手町」駅までは東京メトロ東西線快速を利用し約24分でアクセスが可能です。周辺にはスーパーやコンビニ、郵便局等、多くの生活利便施設が存在しています。このような特性から、底堅い賃貸需要が期待できます。</p>					
特記事項					
該当事項はありません。					
建物状況調査報告書の概要					
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	調査報告書日付	2025年7月3日		

緊急修繕費	-		
短期修繕費（1年以内）	-		
長期修繕費（12年以内）	111,722 千円		
建物再調達価格	1,585,000 千円		
地震リスク分析の概要			
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	調査報告書日付	2025年7月3日
予想最大損失率（PML）	4.2%		
耐震性に関する事項			
2007年6月に施行された建築基準法の改正に基づき指定構造計算適合性判定機関（アウェイ建築評価ネット株式会社）により、構造計算適合性判定の通知を受けています。			

上記表の項目に関する詳細は、本投資法人ホームページ内「資産の取得に関するお知らせの記載事項についてのご説明はこちら」をご参照ください。[\(https://www.adr-reit.com/ir/news/\)](https://www.adr-reit.com/ir/news/)

(2) 譲渡資産の内容

No.	(1)	(2)
物件番号	S-014	R-014
物件名	レジディア横濱関内	レジディア鞆公園
住居表示	神奈川県横浜市中区弁天通一丁目 16 番地	大阪府大阪市西区鞆本町一丁目 10 番 26 号
土地		
所有形態	所有権	所有権
面積	497.58 m ²	467.41 m ²
用途地域	商業地域	商業地域
容積率/建ぺい率	600%/80%	800%/80%
建物		
所有形態	所有権	所有権
延床面積	2,702.28 m ²	3,971.97 m ²
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 15 階建
用途	共同住宅	共同住宅
建築時期	2004 年 8 月	2006 年 1 月
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	三菱 UFJ 信託銀行株式会社 (予定)
信託契約期間	2026 年 3 月 31 日まで	2035 年 9 月 30 日まで
賃貸借の状況		
時点	2025 年 6 月 30 日現在	
テナント総数	1	1
賃貸可能戸数	102 戸	94 戸
賃貸戸数	95 戸	89 戸
賃貸可能面積	2,359.60 m ²	2,741.46 m ²
賃貸面積	2,178.32 m ²	2,597.57 m ²
面積稼働率	92.3%	94.8%
月額賃料	8,125 千円	7,415 千円
敷金等	9,868 千円	7,914 千円
住戸タイプ (運営型賃貸住宅を除く)		
シングル	100 戸	76 戸
コンパクト	2 戸	18 戸
ファミリー	0 戸	0 戸
ラージ	0 戸	0 戸
その他	0 戸	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。	該当事項は ありません。

5. 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売買契約（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13)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13) 先日付での売買契約であって、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。

6. 取得先及び譲渡先の概要

(1) 取得先の概要

取得予定資産の売主は国内の特定目的会社ですが、先方より同意をえられなかったため、詳細については開示いたしません。なお、同社は本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当いたしません。

(2) 譲渡先の概要

譲渡予定資産の買主は国内の特定目的会社ですが、先方より同意をえられなかったため、詳細については開示いたしません。なお、同社は本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当いたしません。

7. 媒介の概要

<レジディア西船橋・レジディア横濱関内・レジディア鞆公園>

該当事項はありません。

8. 利害関係人等との取引

取得資産にかかるマスターリース兼プロパティ・マネジメント業務の委託先となる予定の伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社は、本資産運用会社の社内規程上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、当該社内規程に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続きを経ています。

9. 今後の見通し

本日付で公表した「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」及び「2025年7月30日付プレスリリースに関する補足説明資料」をご参照ください。

10. 鑑定評価書または調査報告書の概要

(1) 取得資産

物件名	レジディア西船橋
鑑定評価額または調査価格	5,290,000 千円
鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2025年6月1日時点

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	5,290,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を関連づけて対象不動産の収益価格を試算。
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	5,290,000	
① 運営収益	252,020	
潜在総収益	262,416	
賃貸料収入	254,822	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、入居している賃借人の属性をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上で計上。
その他収入	7,594	駐車場、バイク置場、更新料収入を計上。
空室等損失相当額	10,396	類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定の上で計上。
貸倒損失相当額	0	賃借人の状況等を勘案し、計上不要と判断。
② 運営費用	39,349	
維持管理費	3,000	過年度実績額及び類似不動産の水準を参考に、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
水道光熱費	1,700	過年度実績額及び類似不動産の水準を参考に、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
修繕費	5,330	通常発生する原状回復費の水準及び賃借人の負担割合等を基に原状回復費を計上したほか、過年度実績額、類似不動産の水準及び建物状況調査報告書における修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
プロパティマネジメントフィー	4,812	契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産の報酬率、対象不動産の個別性を考慮して計上。
テナント募集費用等	6,803	契約条件や類似不動産の賃貸条件等を参考に、新規入居者募集時に必要となる事務手数料及び過年度実績を基に査定した広告宣伝費等を計上。
公租公課	12,502	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等に基づき計上。
損害保険料	327	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
更新手数料	3,375	年平均入替率と稼働率等を考慮し計上。
その他費用	1,500	インターネット通信料を計上。
③ 運営純収益(NOI、①－②)	212,671	
④ 一時金の運用益	220	中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に一定の運用利回りを乗じて査定。
⑤ 資本的支出	6,517	今後見込まれる支出を毎期平均的に積み立てることを想定し、類似不動産における資本的支出の水準、築年数及び建物状況調査報告書における修繕更新費の年平均額等を勘案の上で査定。
⑥ 純収益 (③+④－⑤)	206,374	
⑦ 還元利回り	3.9%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びその他の条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上で査定。
DCF 法による収益価格	5,290,000	
割引率	3.6%	類似不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上で査定。
最終還元利回り	3.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上で査定。
積算価格	4,710,000	
土地比率	74.3%	
建物比率	25.7%	
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。

(2) 譲渡資産

物件名	レジディア横濱関内
鑑定評価額または調査価格	2,030,000 千円
鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2025 年 1 月 31 日時点

(単位：千円)

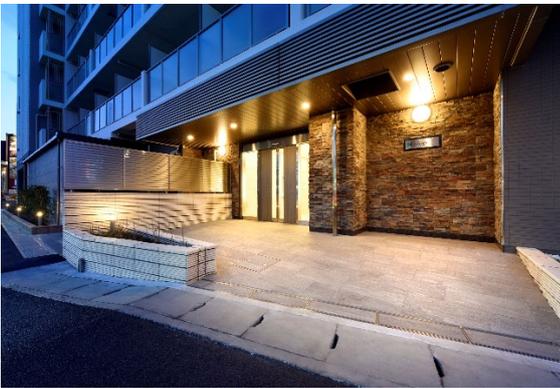
項目	内容	概要等
収益価格	2,030,000	DCF 法による価格を標準に、直接還元法による価格からの検証も行い収益価格を試算。
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	2,060,000	
① 運営収益	103,520	
潜在総収益	111,361	
賃貸料収入	102,788	現行契約の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ、対象不動産の標準化した想定貸室賃料収入、共益費収入を計上。
その他収入	8,572	駐車場、礼金等、更新料、インターネット収入、電気使用料等をその他の収入として計上。
空室等損失相当額	7,841	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賃料等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	22,687	
維持管理費	3,000	現行契約額を妥当と判断し計上。
水道光熱費	1,713	過年度実績を参考に計上。
修繕費	4,884	建物状況調査報告書記載の修繕費年平均額に基づき計上。また、テナント入替費用を、入替率を考慮して計上。
プロパティマネジメントフィー	2,518	現行契約に基づき賃料収入等の 2.5% 相当額を計上。
テナント募集費用等	2,792	類似不動産の水準を参考に、新規入居テナントの 1.5 ヶ月分を計上。
公租公課	6,692	実績額に基づき、負担水準を考慮のうえ査定。
損害保険料	186	現行実績額に基づき計上。
その他費用	900	インターネット費用、町内会費等について、実績額に基づき査定。
③ 運営純収益(NOI、①－②)	80,832	
④ 一時金の運用益	114	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。
⑤ 資本的支出	4,850	建物状況調査報告書記載の更新費年平均額に基づき計上。
⑥ 純収益 (③+④－⑤)	76,097	
⑦ 還元利回り	3.7%	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	2,010,000	
割引率	3.5%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定。
最終還元利回り	3.9%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定。
積算価格	1,290,000	2024 年 7 月 31 日時点の鑑定評価書記載の金額。
土地比率	67.5%	2024 年 7 月 31 日時点の鑑定評価書記載の比率。
建物比率	32.5%	2024 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。

物件名	レジディア靱公園
鑑定評価額または調査価格	1,750,000 千円
鑑定会社	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2025 年 6 月 1 日時点

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,750,000	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を関連づけて対象不動産の収益価格を試算。
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	1,790,000	
① 運営収益	92,022	
潜在総収益	96,694	
賃貸料収入	92,550	現行条件等を基に中長期的に安定した賃料を査定。
その他収入	4,144	駐車場、バイク置場、礼金等、更新料、電柱敷地料、電気料収入等をその他の収入として計上。
空室等損失相当額	4,672	標準的な空室率及び需給バランスと対象不動産の個別性を勘案し査定。
貸倒損失相当額	0	保証金等により担保されているため非計上。
② 運営費用	23,156	
維持管理費	3,442	類似不動産の水準を参考に計上。
水道光熱費	1,393	類似不動産の水準を参考に実績の水準を妥当と判断し計上。
修繕費	4,178	類似不動産の水準を参考に、実績及び退去率を勘案し原状回復費を計上したほか、建物状況調査報告書における修繕更新費の年平均額等を考慮して修繕費を計上。
プロパティマネジメントフィー	2,695	類似不動産の水準を参考に料率を査定し計上。
テナント募集費用等	4,341	地域の慣行と対象不動産の退去率を勘案してテナント入れ替え時に支払うものと査定。
公租公課	6,666	土地：実績を標準とし、地価動向等を考慮のうえ変動率を考慮し査定。 建物：実績を基礎とし、経年減価を考慮し経年減点補正率を参考に査定。 償却資産：経年減価を考慮し査定。
損害保険料	181	保険契約に基づく保険料を妥当と判断し計上。
更新手数料	224	回転率を考慮し計上。
その他費用	36	町会費を計上。
③ 運営収益(NOI、①－②)	68,866	
④ 一時金の運用益	66	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に一定の利回りを乗じて査定。
⑤ 支本的支出	4,524	建物状況調査報告書における修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
⑥ 純収益 (③+④－⑤)	64,408	
⑦ 還元利回り	3.6%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定。
DCF 法による収益価格	1,710,000	
割引率	3.4%	標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮のうえ、市場動向等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	3.8%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮して、還元利回りと格差率を加え査定。
積算価格	1,350,000	
土地比率	78.2%	
建物比率	21.8%	
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。

【参考資料 1】 取得資産の写真



【参考資料 2】 取得資産の所在地（千葉県船橋市本郷町 627 番地 1）



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/>