

2026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 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)

国内不動産の取得及び国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ
＜取得：レジディア桜新町、譲渡：レジディア天神橋＞

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)	レジディア桜新町 (不動産) ^(注2)
取得予定価格 ^(注3) (鑑定比)	1,600 百万円 (92.0%)
鑑定評価額 ^(注4)	1,740 百万円
NOI 利回り ^(注5)	4.2%
償却後利回り ^(注6)	3.3%
築年数 ^(注7)	21.7 年
取得先	非開示
媒介の有無	なし
契約締結日	2026 年 8 月 26 日
取得予定日	2026 年 9 月 30 日又は別途合意する日
取得資金 (決済方法)	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「レジデンス桜新町スクエア」です。

(注 2) 本物件は信託受益権として取得後、同日付で信託契約を解除し、不動産として保有します。

(注 3) 取得予定価格は、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 4) 取得資産の鑑定評価額は 2026 年 7 月 1 日時点の価格です。

(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÷取得予定価格×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、鑑定評価書における年間NOIは、専有部のリノベーション工事を実施する前提の数値を採用しています。

(注 6) 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)÷取得予定価格×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、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13,752千円を見込んでいます。

(注 7) 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	レジディア天神橋
特定資産の種類	信託受益権
譲渡予定価格	1,230 百万円
鑑定評価額または調査価格 ^(注 8)	1,210 百万円
帳簿価額 ^(注 9)	728 百万円
譲渡予定価格と簿価の差額	501 百万円
譲渡先	非開示
媒介の有無	なし
契約締結日	2026 年 8 月 26 日
譲渡予定日	2026 年 9 月 30 日又は別途合意する日
決済方法	引渡時全額受領

(注 8) 鑑定評価額または調査価格は 2026 年 7 月 31 日時点の価格です。

(注 9) 帳簿価額は譲渡予定日における想定価格です。

3. 本件取引の理由

本投資法人は、ポートフォリオの競争力及び中長期的な投資主価値の向上を目的として、資産の入替を機動的に実施していく方針です。譲渡により得られた資金については、将来の物件取得資金への充当や借入金の返済など、投資主価値の向上に資する取組みに柔軟に活用するとともに、譲渡益については、分配等を通じて投資主還元につなげてまいります。

本取引では、本譲渡による売却資金を本取得に充当する予定です。

また、本取得は、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、「4. 取得資産及び譲渡資産の内容」に記載の物件特性等を踏まえ、決定しました。

一方、本譲渡は、資本効率や今後の成長性等を総合的に勘案し、決定しました。譲渡価格は 1,230 百万円であり、帳簿価額（728 百万円）を上回る水準であることから、本譲渡により約 488 百万円 ^(注 10) の譲渡益が発生する見込みです。なお、当該譲渡益については、一部を内部留保するとともに、分配金への充当を想定しています。

(注 10) 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		レジディア桜新町		物件番号		T-200	
特定資産の種類		不動産					
所在地（住居表示）		東京都世田谷区桜新町二丁目 30 番 14 号					
土地	所有形態	所有権		用途地域		準工業地域	
	面積	618.74 ㎡		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 5 階建					
	所有形態	所有権		用途		共同住宅	
	延床面積	1,291.26 ㎡		建築時期		2005 年 1 月	
	設計者	株式会社いしばし設計					
	構造設計者	株式会社いしばし設計					
	工事施工者	東レ建設株式会社東京本店					
	建築確認機関	財団法人住宅金融普及協会					
	建築検査機関	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		1,740,000 千円		価格時点		2026 年 7 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		2026 年 7 月 31 日現在	
	賃貸可能戸数	26 戸					
	賃貸戸数	21 戸					
	賃貸可能面積	1,182.96 ㎡		面積稼働率		80.0%	
	賃貸面積	946.69 ㎡					
	月額賃料総額	4,405 千円					
	敷金等	5,055 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	
		0 戸	16 戸	10 戸	0 戸	0 戸	
運営型賃貸住宅戸数		0 戸					
物件特性							
・ 東急田園都市線「桜新町」駅より徒歩 8 分、「用賀」駅より徒歩 13 分に位置しています。ターミナル駅である渋谷駅や主要ビジネスエリアである大手町、日本橋エリアへのアクセスが容易であり、交通利便性に優れています。 ・ 桜新町駅及び物件周辺にはスーパーマーケットや飲食店等の生活利便施設が揃っており、生活利便性に優れた住環境を有しています。							
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		2026 年 8 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）		58,953 千円					
建物再調達価格		411,000 千円					

地震リスク分析の概要			
調査会社	東京海上ディール株式会社	調査報告書日付	2026 年 8 月 3 日
予想最大損失率（PML）	11.8%		
耐震性に関する事項			
構造計算書の妥当性につき第三者の調査を実施し、構造計算書等に故意の改ざん、偽造等の不正は見受けられず、法律に準拠した構造計算が実施されたものと判断する旨の調査結果を得ています。			

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/>)

(2) 譲渡資産の内容

物件番号	R-011
物件名	レジディア天神橋
住居表示	大阪府大阪市北区天神橋三丁目 10 番 18 号
土地	
所有形態	所有権 (ただし、私道部分(地番 46 番 1)については、153 分の 63 の共有持分)
面積	568.77 m ² (ただし、私道部分の共有持分に相当する面積を含まない。)
用途地域	商業地域
容積率/建ぺい率	400%/80%
建物	
所有形態	所有権
延床面積	2,372.06 m ²
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺 12 階建
用途	共同住宅
建築時期	2000 年 2 月
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社
信託契約期間	2033 年 3 月 31 日まで
賃貸借の状況	
時点	2026 年 7 月 31 日時点
テナント総数	1
賃貸可能戸数	78 戸
賃貸戸数	73 戸
賃貸可能面積	2,113.91 m ²
賃貸面積	1,977.78 m ²
面積稼働率	93.6%
月額賃料	5,478 千円
敷金等	5,214 千円
住戸タイプ(運営型賃貸住宅を除く)	
シングル	71 戸
コンパクト	7 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	0 戸
特記事項	
信託土地と南側隣接地(地番: 27 番)との境界は未確定です。	

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11）}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11） 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

取得予定資産の売主及び譲渡予定資産の買主はいずれも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、いずれの会社も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. 物件取得者等の状況

特別な利害関係にある者からの取得ではないため、記載を省略します。

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. 媒介の概要

該当事項はありません。

10. 今後の見通し

本件取引が、2026 年 3 月 17 日付 2026 年 1 月期決算短信で公表しました「2027 年 1 月期（第 33 期：2026 年 8 月 1 日～2027 年 1 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。

11. 鑑定評価書または調査報告書の概要

(1) 取得資産

物件名	レジディア桜新町
鑑定評価額または調査価格	1,740,000 千円
鑑定会社	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2026 年 7 月 1 日時点

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,740,000	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)	1,760,000	
① 運営収益	79,681	
潜在総収益	82,999	
賃貸料収入	80,730	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、リノベーション工事後の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	2,269	バイク置場収入、更新料、通信設備電力使用料収入を計上。
空室等損失相当額	3,318	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	12,857	
維持管理費	2,800	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	650	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	1,921	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	1,550	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	2,667	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	2,871	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	86	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。
その他費用	312	インターネット通信料等を計上。
③ 運営純収益(NOI、①－②)	66,824	
④ 一時金の運用益	27	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	3,439	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)	63,412	
⑦ 還元利回り	3.6%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及びリノベーション工事費用等や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	1,720,000	
割引率	3.1%	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	3.4%	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	1,640,000	
土地比率	93.4%	
建物比率	6.6%	
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	レジディア天神橋
鑑定評価額または調査価格	1,210,000 千円
鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2026 年 7 月 31 日時点

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,210,000	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)	1,220,000	
① 運営収益	71,321	
潜在総収益	75,543	
賃貸料収入	68,288	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	7,254	駐車場、礼金等、更新料、自動販売機収入等、水道光熱費収入をその他の収入として計上。
空室等損失相当額	4,222	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	16,719	
維持管理費	2,677	現行契約額を妥当と判断し計上。
水道光熱費	2,148	過年度実績を参考に計上。
修繕費	2,958	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	2,041	現行契約に基づき賃料収入等の 3.0%相当額を計上。
テナント募集費用等	1,845	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	4,640	実績額に基づき、負担水準を考慮のうえ査定。
損害保険料	108	現行実績額に基づき計上。
その他費用	300	マットリース料等について、実績額に基づき査定。
③ 運営純収益(NOI、①－②)	54,601	
④ 一時金の運用益	51	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	6,982	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)	47,671	
⑦ 還元利回り	3.9%	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	1,200,000	
割引率	3.7%	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	4.1%	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	1,150,000	
土地比率	81.8%	
建物比率	18.2%	
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（東京都世田谷区桜新町二丁目 30 番 14 号）



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/>