

2026年5月19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 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)

国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ
《レジディア松陰神社前・レジディアときわ台》

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（以下「本取得」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)	レジディア松陰神社前 (不動産)	レジディアときわ台 (信託受益権)
取得価格 ^(注2) (鑑定比)	2,843 百万円 (94.8%)	1,221 百万円 (94.7%)
鑑定評価額 ^(注3)	3,000 百万円	1,290 百万円
NOI 利回り ^(注4)	3.7%	3.9%
償却後利回り ^(注5)	3.2%	3.1%
築年数 ^(注6)	8.4 年	2.6 年
取得先	伊藤忠都市開発株式会社	非開示
媒介の有無	無し	有り
契約締結日	2026年5月19日	
取得予定日	2026年5月27日 又は売主と別途合意する日	2026年5月28日 又は売主と別途合意する日
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、本日現在の名称はレジディア松陰神社前が「クレヴィアリグゼ世田谷松陰神社前」、レジディアときわ台が「URBANLINK ときわ台」です。

(注2) 取得価格は、取得資産の不動産売買契約書及び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レジディア松陰神社前が2026年4月1日時点、レジディアときわ台が2026年4月20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、レジディア松陰神社前は年額14,794千円、レジディアときわ台は年額9,886千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. 本取得の理由

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。また、取得に際しては「3. 取得資産の内容」に記載の物件特性等を評価し、取得することとしました。

なお、レジディア松陰神社前の売主である伊藤忠都市開発株式会社^(注7)は、現在、本資産運用会社の主要株主には該当しておりませんが、当該物件について優先交渉権の付与を受けていたものです。

(注7) 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。

3. 取得資産の内容

(1) レジディア松陰神社前

物件名	レジディア松陰神社前		物件番号	T-195	
特定資産の種類	不動産				
所在地（住居表示）	東京都世田谷区世田谷四丁目14番27号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	第二種住居地域	
	面積	606.00 m ²	容積率/建ぺい率	300%/60%	
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建			
	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗	
	延床面積	2,136.25 m ²	建築時期	2018年1月	
	設計者	株式会社川村工営一級建築士事務所			
	構造設計者	株式会社ティ・アンド・エイアソシエイツ			
	工事施工者	株式会社川村工営			
	建築確認機関	株式会社確認サービス			
	建築検査機関	株式会社確認サービス			
担保設定の有無	無				
鑑定評価額	3,000,000 千円	価格時点	2026年4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3月31日現在		
賃貸可能戸数	51戸				
賃貸戸数	51戸				
賃貸可能面積	1,764.19 m ²	面積稼働率	100%		
賃貸面積	1,764.19 m ²				
月額賃料総額	9,493 千円				
敷金等	27,474 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
	43戸	1戸	6戸	0戸	1戸
運営型賃貸住宅戸数	0戸				

物件特性			
<ul style="list-style-type: none"> ・東急世田谷線「松陰神社前」駅徒歩約3分であり、最寄駅から「三軒茶屋」駅まで約7分、「渋谷」駅まで約20分と交通利便性に優れ、職住近接を重視する層を中心に底堅い賃貸需要が期待できます。 ・物件周辺にはスーパーマーケットやクリニック等の生活利便施設が揃っており、優れた住環境となっています。 			
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4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）	45,468千円		
建物再調達価格	645,000千円		
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	2026年4月3日
予想最大損失率（PML）	4.3%		
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（公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター）により、構造計算適合性判定の通知を受けています。			

(2) レジディアときわ台

物件名	レジディアときわ台	物件番号	T-196	
特定資産の種類	信託受益権			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託契約期間	2026年5月28日から2036年5月末日まで（予定）			
所在地（住居表示）	東京都板橋区東山町28番9号			
土地	所有形態	所有権	用途地域 近隣商業地域	
	面積	444.77㎡	容積率/建ぺい率 300%/80%	
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	
	延床面積	1,413.04㎡	建築時期	2023年10月
	設計者	大和ハウス工業株式会社中高層一級建築士事務所		
	構造設計者	大和ハウス工業株式会社東京構造一級建築士事務所		
	工事施工者	大和ハウス工業株式会社東京本店		
	建築確認機関	株式会社都市居住評価センター		
建築検査機関	株式会社都市居住評価センター			
担保設定の有無	無			
鑑定評価額	1,290,000千円	価格時点	2026年4月20日	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社			
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3月31日現在	
賃貸可能戸数	38戸			
賃貸戸数	36戸			

賃貸可能面積	1,279.14 m ²	面積稼働率		93.4%	
賃貸面積	1,195.28 m ²				
月額賃料総額	4,345 千円				
敷金等	37 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
	30 戸	0 戸	8 戸	0 戸	0 戸
運営型賃貸住宅戸数	0 戸				
物件特性					
<ul style="list-style-type: none"> ・東武東上線「ときわ台」駅徒歩約 12 分であり、最寄駅からターミナル駅である「池袋」駅まで約 12 分でアクセス可能です。また、物件周辺にはバス路線も運行しており、交通利便性に優れています。 ・「ときわ台」駅周辺には常盤台銀座商店街が所在し、コンビニエンスストア、スーパーマーケットが充実しており生活利便性に優れています。 					
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 4 月 20 日		
緊急修繕費	-				
短期修繕費 (1 年以内)	-				
長期修繕費 (12 年以内)	16,943 千円				
建物再調達価格	419,000 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	2026 年 4 月 20 日		
予想最大損失率 (PML)	5.7%				
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 (一般財団法人住宅金融普及協会) 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/>)

4. 取得先の概要

(1) レジディア松陰神社前

名称	伊藤忠都市開発株式会社
所在地	東京都港区赤坂二丁目9番11号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 松 典男
主要な事業内容	マンション、戸建等の建設・分譲事業、不動産の運用・管理・コンサルティング事業等
資本金	10,698 百万円
設立年月日	1997 年 12 月 1 日
総資産	非開示
純資産	非開示
大株主及び持株比率	伊藤忠商事株式会社（100%）
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	特になし
人的関係	本日現在において、本資産運用会社の役職員のうち当該会社から2名の出向者が所属しております。
取引関係	2026年1月期における特定資産の売買取引等の状況は以下のとおりです。買付額等0百万円 売付額等0円
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。また、当該会社は、本資産運用会社の親会社である伊藤忠商事株式会社の子会社（100%）であり、関連当事者に該当します。

(2) レジディアときわ台

取得予定先は国内の特定目的会社ですが、先方より同意を得られなかったため、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。

5. 物件取得者等の状況

(1) レジディア松陰神社前

物件取得者等の状況	前所有者等（取得先）	前々所有者等
会社名・氏名	伊藤忠都市開発株式会社	特別な利害関係にあるもの以外
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の内部規程で定める利害関係者	-
取得経緯・理由等	賃貸住宅の開発目的	-
取得価格	開発目的のため省略	-
取得時期	(土地) 2016年3月 (建物) 2018年1月	-

(2) レジディアときわ台

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。

6. 利害関係人との取引

(1) レジディア松陰神社前

上記5. 物件取得者等の状況（特別な利害関係にある者との関係）に記載の取得先である伊藤忠都市開発株式会社及び、取得予定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きます。

(2) レジディアときわ台

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きます。

7. 媒介の概要

(1) レジディア松陰神社前

該当事項はありません。

(2) レジディアときわ台

当該媒介者は、本投資法人または本資産運用会社と特別な利害関係にないため記載を省略します。

8. 今後の見通し

本取得が、2026年3月17日付2026年1月期決算短信で公表しました「2026年7月期（第32期：2026年2月1日～2026年7月31日）及び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。

9. 鑑定評価書の概要

(1) レジディア松陰神社前

物件名	レジディア松陰神社前
鑑定評価額または調査価格	3,000,000 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4月1日時点

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	3,000,000	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)	3,040,000	
① 運営収益	124,359	
潜在総収益	129,922	
賃貸料収入	126,770	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、中長期安定的に取受可能な賃料等の単価水準を査定の上計上。
その他収入	3,152	駐車場、バイク置場、駐輪場、礼金、更新料収入を計上。
空室等損失相当額	5,563	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	18,483	
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	810	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	1,823	通常発生する原状回復費の水準及び賃貸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	2,186	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	2,796	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	5,611	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	133	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	1,424	年平均入替率と稼働率等を考慮し計上。
その他費用	900	インターネット接続料を計上。
③ 運営純収益(NOI、①－②)	105,876	
④ 一時金の運用益	276	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	2,652	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査定。
⑥ 純収益 (③＋④－⑤)	103,500	
⑦ 還元利回り	3.4%	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査定。
DCF法による収益価格	2,960,000	
割引率	3.2%	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査定。
最終還元利回り	3.5%	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査定。
積算価格	2,690,000	
土地比率	82.1%	
建物比率	17.9%	
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) レジディアときわ台

物件名	レジディアときわ台
鑑定評価額または調査価格	1,290,000 千円
鑑定会社	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2026年4月20日時点

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,290,000	DCF法による価格について、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)	1,320,000	
① 運営収益	58,786	
潜在総収益	61,418	
賃貸料収入	60,138	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	1,279	駐車場収入、バイク置場収入、更新料収入を計上。
空室等損失相当額	2,631	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貸室賃料収入、共益費収入及び駐車場収入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	11,304	
維持管理費	2,801	契約予定の建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約額に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い、計上。
水道光熱費	557	類似不動産の水道光熱費の水準及び過年度実績額に基づき査定し、計上。
修繕費	1,358	建物状況調査報告書の中長期修繕費用の年平均額を妥当と判断し計上。また、賃借人の退去に伴う貸室のメンテナンス費用を、入替率及び空室率を考慮のうえ査定し、計上。
プロパティマネジメントフィー	1,164	契約予定の建物管理業務の内容は概ね標準的であると判断し、当該契約に基づき、類似不動産のプロパティマネジメントフィーの水準による検証を行い、計上。
テナント募集費用等	1,643	貸室について、想定入替率を適用した場合の入替部分に、過年度実績額を参考に、類似不動産の水準に基づき査定したテナント募集費用等を考慮のうえ、計上。
公租公課	3,185	実績額に基づき、負担水準を考慮のうえ査定し想定税額を計上。
損害保険料	94	保険見積額を妥当と判断し、類似不動産の損害保険料の水準による検証を行い、計上。
その他費用	500	インターネット費用及び雑費等について、実績額に基づき査定した額を計上。
③ 運営純収益(NOI、①－②)	47,481	
④ 一時金の運用益	43	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し、これを想定預かり敷金等の額に乗じて求めた額を計上。
⑤ 資本的支出	1,173	類似不動産の更新費の水準による検証を行い、建物再調達価格の一定割合を相当額と査定し、計上。
⑥ 純収益 (③＋④－⑤)	46,352	
⑦ 還元利回り	3.5%	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	1,270,000	
割引率	3.3%	類似の不動産の取引事例との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用のうえ、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定。
最終還元利回り	3.7%	類似の取引事例に係る取引利回りを参考に、建物の経年劣化等による資本的支出の増大の可能性や、売買市場の動向の不確実性を総合的に勘案して査定。
積算価格	1,480,000	
土地比率	70.9%	
建物比率	29.1%	
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

(1) レジディア松陰神社前



(2) レジディアときわ台



【参考資料 2】取得資産の所在地

(1) レジディア松陰神社前（東京都世田谷区世田谷四丁目 14 番 27 号）



(2) レジディアときわ台（東京都板橋区東山町 28 番 9 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/>