

2025 年 10 月 29 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に関するお知らせ ＜＜レジディア学芸大学・レジディア高田馬場＞＞

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)	レジディア学芸大学 (信託受益権)	レジディア高田馬場 (信託受益権)
取得価格 ^(注2) (鑑定比)	2,500 百万円 (91.9%)	1,830 百万円 (91.5%)
鑑定評価額 ^(注3)	2,720 百万円	2,000 百万円
NOI 利回り ^(注4)	4.2%	3.9%
償却後利回り ^(注5)	3.6%	3.3%
築年数 ^(注6)	23.7 年	1.7 年
取得先	大成有楽不動産株式会社 ^(注7)	
媒介の有無	有り	
契約締結日	2025 年 10 月 29 日	
取得予定日	2025 年 10 月 30 日又は売主と別途合意する日	
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、本日現在の名称はそれぞれ「リテラス学芸大学」、「テラス高田馬場ウエスト」です。

(注 2) 取得価格は、取得資産の受益権譲渡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 9 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。なお、レジディア学芸大学の鑑定評価における年間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 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、レジディア学芸大学は年額14,439千円、レジディア高田馬場は年額11,248千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。

(注 7) 本取得は不可分一体の取引として交渉及び手続きが進められたものです。

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。なお、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。また、本物件の取得資金については、公表済みの物件譲渡により獲得した売却資金を活用します。

3. 取得資産の内容

(1) レジディア学芸大学

物件名		レジディア学芸大学		物件番号		T-193	
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					
信託契約期間		2025 年 10 月 30 日から 2035 年 9 月 30 日まで（予定）					
所在地（住居表示）		東京都目黒区中央町一丁目 3 番 14 号					
土地	所有形態	所有権			用途地域		近隣商業地域 準工業地域
	面積	1,187.15 ㎡			容積率/建ぺい率		300%/80% 200%/60%、300%/60%
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 7 階建					
	所有形態	所有権			用途		共同住宅・駐車場
	延床面積	3,169.25 ㎡			建築時期		2002 年 2 月
	設計者	株式会社東急設計コンサルタント					
	構造設計者	株式会社東急設計コンサルタント					
	工事施工者	株式会社間組東京支店					
	建築確認機関	日本イーアールアイ株式会社					
	建築検査機関	日本イーアールアイ株式会社					
担保設定の有無		無					
鑑定評価額		2,720,000 千円			価格時点		2025 年 9 月 1 日
鑑定評価機関		JLL 森井鑑定株式会社					
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		2025 年 9 月 30 日現在
賃貸可能戸数		36 戸					
賃貸戸数		35 戸					
賃貸可能面積		1,975.81 ㎡			面積稼働率		95.5%
賃貸面積		1,885.92 ㎡					
月額賃料総額		7,219 千円					
敷金等		9,911 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	14 戸	22 戸	0 戸	0 戸	

運営型賃貸住宅戸数	0 戸		
物件特性			
・東急東横線「学芸大学」駅より徒歩約 12 分の立地です。主要ターミナル駅である「渋谷」駅までは東急東横線急行を利用し約 7 分でアクセス可能です。また、物件から徒歩約 2 分に位置する「清水」バス停から「目黒駅前」バス停まで約 9 分でアクセスでき、交通利便性に優れています。 ・「学芸大学」駅周辺には活気ある商店街が存在し、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	2025 年 9 月 29 日
緊急修繕費	-		
短期修繕費（1 年以内）	-		
長期修繕費（12 年以内）	98,883 千円		
建物再調達価格	919,000 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 9 月 29 日
予想最大損失率（PML）	5.5%		
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。[\(https://www.adr-reit.com/ir/news/\)](https://www.adr-reit.com/ir/news/)

(2) レジディア高田馬場

物件名		レジディア高田馬場		物件番号		T-194	
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（予定）					
信託契約期間		2025 年 10 月 30 日から 2035 年 10 月 31 日まで（予定）					
所在地（住居表示）		東京都新宿区高田馬場四丁目 40 番 29 号					
土地	所有形態	所有権		用途地域		第一種住居地域	
	面積	571.07 ㎡		容積率/建ぺい率		400%/60%	
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建					
	所有形態	所有権		用途		共同住宅	
	延床面積	1,632.87 ㎡		建築時期		2024 年 2 月	
	設計者	一級建築士事務所株式会社ジムス建築設計事務所					
	構造設計者	株式会社スペース・デザインソリューション一級建築士事務所					
	工事施工者	奈良建設株式会社					
	建築確認機関	ハウスプラス確認検査株式会社					
	建築検査機関	ハウスプラス確認検査株式会社					
担保設定の有無		無					
鑑定評価額		2,000,000 千円		価格時点		2025 年 9 月 1 日	
鑑定評価機関		JLL 森井鑑定株式会社					
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		2025 年 9 月 30 日現在	
	賃貸可能戸数	40 戸					
	賃貸戸数	40 戸					
	賃貸可能面積	1,278.52 ㎡		面積稼働率		100%	
	賃貸面積	1,278.52 ㎡					
	月額賃料総額	6,907 千円					
	敷金等	7,076 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	40 戸	0 戸	0 戸	0 戸	
運営型賃貸住宅戸数		0 戸					
物件特性							
・ JR 山手線、東京メトロ東西線、西武新宿線「高田馬場」駅より徒歩約 12 分の立地です。JR 山手線を利用して主要ターミナル駅である「新宿」駅や「渋谷」駅、東京メトロ東西線を利用して主要ビジネスエリアである大手町・日本橋エリアへ容易にアクセス可能です。また、物件から徒歩約 4 分に位置する「小滝橋」バス停から「高田馬場駅前」バス停まで約 4 分でアクセスでき、交通利便性に優れています。 ・ 「高田馬場」駅周辺には飲食店やコンビニエンスストア、ドラッグストア等が充実し、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		2025 年 9 月 29 日	
緊急修繕費		-					
短期修繕費（1 年以内）		-					
長期修繕費（12 年以内）		17,143 千円					
建物再調達価格		448,000 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	2025 年 9 月 29 日
予想最大損失率 (PML)	3.9%		
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（日本建築検査協会株式会社）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/>)

4. 取得先の概要

名称	大成有楽不動産株式会社
所在地	東京都中央区京橋三丁目 13 番 1 号
代表者の役職・氏名	植草 健史
主要な事業内容	不動産の開発、賃貸、仲介、鑑定、コンサルティング及び、建物の保守・管理並びに、不動産投資に関するマネジメント及びコンサルティング等
資本金	10,000 百万円（2025 年 3 月末日現在）
設立年月日	昭和 46 年 10 月 1 日
総資産	200,285 百万円（2025 年 3 月末日現在）
純資産	113,776 百万円（2025 年 3 月末日現在）
大株主及び持株比率	大成建設株式会社（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	特になし
取 引 関 係	特になし
関連当事者への 該 当 状 況	特になし

5. 媒介の概要

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。

6. 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。

7. 今後の見通し

本取得が、2025 年 9 月 16 日付 2025 年 7 月期決算短信で公表しました「2026 年 1 月期（第 31 期：2025 年 8 月 1 日～2026 年 1 月 31 日）及び 2026 年 7 月期（第 32 期：2026 年 2 月 1 日～2026 年 7 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。

8. 鑑定評価書の概要

(1) レジディア学芸大学

物件名	レジディア学芸大学
鑑定評価額または調査価格	2,720,000 千円
鑑定会社	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2025 年 9 月 1 日時点

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,720,000	DCF 法による価格を重視し直接還元法による価格と比較考量して収益価格を試算。
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	2,880,000	純収益を還元利回りで還元後、専有部リノベーション工事に要する費用の現在価値を考慮し査定。
① 運営収益	125,694	
潜在総収益	131,195	
賃貸料収入	121,929	現行条件等を基に、専有部リノベーション工事後の中長期的に安定した賃料を査定。
その他収入	9,266	実績を妥当と判断し計上。
空室等損失相当額	5,501	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	21,433	
維持管理費	2,945	類似不動産の水準を参考に実績を基に査定。
水道光熱費	2,008	類似不動産の水準を参考に実績を基に査定。
修繕費	4,086	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、エンジニアリングレポート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	2,454	類似不動産の水準を参考に計上。
テナント募集費用等	2,961	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	5,111	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	203	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	1,485	回転率を考慮し計上。
その他費用	180	予備費を計上。
③ 運営純収益(NOI、①－②)	104,261	
④ 一時金の運用益	99	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 資本的支出	5,768	エンジニアリングレポート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)	98,592	
⑦ 還元利回り	3.3%	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	2,650,000	専有部リノベーション工事後の賃料、専有部リノベーション工事に要する期間、費用等を考慮し査定
割引率	3.0%	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	3.4%	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、還元利回りととの格差率を加え査定。
積算価格	2,360,000	
土地比率	92.5%	
建物比率	7.5%	
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) レジディア高田馬場

物件名	レジディア高田馬場
鑑定評価額または調査価格	2,000,000 千円
鑑定会社	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2025 年 9 月 1 日時点

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,000,000	DCF 法による価格と直接還元法による価格を関連付けて収益価格を試算。
直接還元法による収益価格 (⑥÷⑦)	2,050,000	
⑧ 運営収益	85,343	
潜在総収益	88,814	
賃貸料収入	86,787	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	2,027	実績を妥当と判断し計上。
空室等損失相当額	3,471	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。
⑨ 運営費用	14,571	
維持管理費	2,446	類似不動産の水準を参考に実績を基に査定。
水道光熱費	975	類似不動産の水準を参考に実績を基に査定。
修繕費	962	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、エンジニアリングレポート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	1,666	契約を妥当と判断し計上。
テナント募集費用等	2,021	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	4,207	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：新築建物等の減額及び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	104	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	1,014	回転率を考慮し計上。
その他費用	1,176	予備費、インターネット費用を計上。
⑩ 運営純収益(NOI、①－②)	70,772	
⑪ 一時金の運用益	65	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。
⑫ 資本的支出	1,000	エンジニアリングレポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上。
⑬ 純収益 (③＋④－⑤)	69,837	
⑭ 還元利回り	3.4%	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	1,950,000	
割引率	3.2%	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	3.6%	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	1,850,000	
土地比率	77.2%	
建物比率	22.8%	
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

(1) レジディア学芸大学



(2) レジディア高田馬場



【参考資料2】取得資産の所在地

- (1) レジディア学芸大学（東京都目黒区中央町一丁目3番14号）



- (2) レジディア高田馬場（東京都新宿区高田馬場四丁目40番29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/>