

2025 年 11 月 25 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)

国内不動産の取得に関するお知らせ<<レジディア堺筋本町>>

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）	レジディア堺筋本町 （不動産）（注2）
取得価格（注3）（鑑定比）	710 百万円（89.3%）
鑑定評価額（注4）	795 百万円
NOI 利回り（注5）	4.5%
償却後利回り（注6）	3.7%
築年数（注7）	10.7 年
取得先	非開示
媒介の有無	有り
契約締結日	2025 年 11 月 25 日
取得予定日	2025 年 12 月 10 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「プライムツリー内久宝寺」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）取得価格は、取得資産の不動産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 2025 年 10 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 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5,352千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。

3. 取得資産の内容

物件名		レジディア堺筋本町		物件番号	R-089	
特定資産の種類		不動産				
所在地（住居表示）		大阪府大阪市中央区内久宝寺町四丁目 4 番 12 号				
土地	所有形態	所有権		用途地域	商業地域	
	面積	155.23 ㎡		容積率/建ぺい率	800%/80%	
建物	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建				
	所有形態	所有権		用途	共同住宅・店舗	
	延床面積	1,085.23 ㎡		建築時期	2015 年 4 月	
	設計者	クライス一級建築士事務所				
	構造設計者	Do 構造設計室				
	工事施工者	株式会社藤井工務店				
	建築確認機関	株式会社技研				
	建築検査機関	株式会社技研				
担保設定の有無		無				
鑑定評価額		795,000 千円		価格時点	2025 年 10 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		株式会社長谷工ライブネット（予定）				
マスターリース会社		株式会社長谷工ライブネット（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 10 月 31 日現在	
賃貸可能戸数		26 戸				
賃貸戸数		26 戸				
賃貸可能面積		965.60 ㎡		面積稼働率	100.0%	
賃貸面積		965.60 ㎡				
月額賃料総額		3,021 千円				
敷金等		242 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	25 戸	0 戸	0 戸	1 戸
運営型賃貸住宅戸数		0 戸				
物件特性						
・大阪メトロ長堀鶴見緑地線「松屋町」駅より徒歩約 6 分、大阪メトロ中央線・堺筋線「堺筋本町」駅より徒歩約 8 分、大阪メトロ中央線・谷町線「谷町四丁目」駅より徒歩約 10 分に位置しており、複数路線の利用が可能で交通利便性に優れています。 ・物件周辺にはスーパーマーケットやコンビニエンスストアが複数立地しており、日常生活の利便性にも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	2025 年 11 月 5 日
緊急修繕費	-		
短期修繕費（1 年以内）	-		
長期修繕費（12 年以内）	29,042 千円		
建物再調達価格	329,000 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 11 月 5 日
予想最大損失率（PML）	8.7%		
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（一般財団法人日本建築総合試験所）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/)

4. 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。

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. 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。

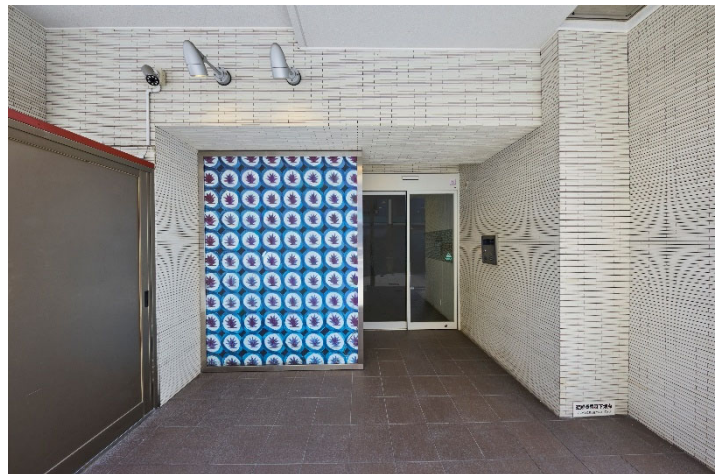
7. 鑑定評価書の概要

物件名	レジディア堺筋本町
鑑定評価額または調査価格	795,000 千円
鑑定会社	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2025 年 10 月 1 日時点

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	795,000	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)	831,000	
① 運営収益	39,661	
潜在総収益	41,246	
賃貸料収入	39,779	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	1,467	実績を妥当と判断し計上。
空室等損失相当額	1,585	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	8,053	
維持管理費	1,584	類似不動産の水準を参考に実績を基に査定。
水道光熱費	421	類似不動産の水準を参考に実績を基に査定。
修繕費	1,205	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	747	類似不動産の水準を参考に契約予定内容を妥当と判断し採用。
テナント募集費用等	1,200	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	2,101	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。
損害保険料	74	償却資産：経年減価を考慮し査定。 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	441	回転率を考慮し計上。
その他費用	280	予備費、インターネット費用を計上。
③ 運営純収益(NOI、①－②)	31,608	
④ 一時金の運用益	2	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	1,694	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)	29,916	
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	780,000	
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、還元利回りとの格差率を加え査定。
積算価格	650,000	
土地比率	76.1%	
建物比率	23.9%	
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。	

【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（大阪府大阪市中央区久宝寺町四丁目 4 番 12 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/>