

2026年5月28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)

国内不動産の取得に関するお知らせ<<レジディア武蔵小山>>

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)	レジディア武蔵小山 (不動産) ^(注2)
取得価格 ^(注3) (鑑定比)	690百万円 (95.7%)
鑑定評価額 ^(注4)	721百万円
NOI利回り ^(注5)	3.8%
償却後利回り ^(注6)	3.2%
築年数 ^(注7)	7.3年
取得先	非開示
媒介の有無	無し
契約締結日	2026年5月28日
取得予定日	2026年6月30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「ハーモニーグラシア武蔵小山」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4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4,074千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	レジディア武蔵小山			物件番号	T-197
特定資産の種類	不動産				
所在地（住居表示）	東京都品川区西中延一丁目7番7号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	近隣商業地域	
	面積	226.93 m ²	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 4階建			
	所有形態	所有権	用途	共同住宅	
	延床面積	602.11 m ²	建築時期	2019年4月	
	設計者	株式会社日向興発一級建築士事務所			
	構造設計者	有限会社宇興建築設計事務所			
	工事施工者	株式会社日向興発			
	建築確認機関	株式会社J建築検査センター			
	建築検査機関	株式会社J建築検査センター			
担保設定の有無	無				
鑑定評価額	721,000千円	価格時点	2026年4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	2026年4月30日現在		
賃貸可能戸数	19戸				
賃貸戸数	18戸				
賃貸可能面積	540.30 m ²	面積稼働率	95.9%		
賃貸面積	518.41 m ²				
月額賃料総額	2,297千円				
敷金等	484千円				
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
	12戸	7戸	0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"> ・東急池上線「荏原中延」駅より徒歩約8分、東急目黒線「武蔵小山」駅及び「西小山」駅より徒歩約15分に位置し、2路線3駅が利用可能であることから、交通利便性に優れています。 ・「武蔵小山」駅周辺には、多種多様な店舗が集積する武蔵小山商店街が広がっており、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5月11日	

緊急修繕費	-		
短期修繕費（1年以内）	-		
長期修繕費（12年以内）	12,824 千円		
建物再調達価格	185,000 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5月11日
予想最大損失率（PML）	7.1%		
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/)

4. 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「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8)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8) 本契約は先日付での契約であって、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。

5. 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。

6. 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。

7. 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。

8. 媒介の概要

該当事項はありません。

9. 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。

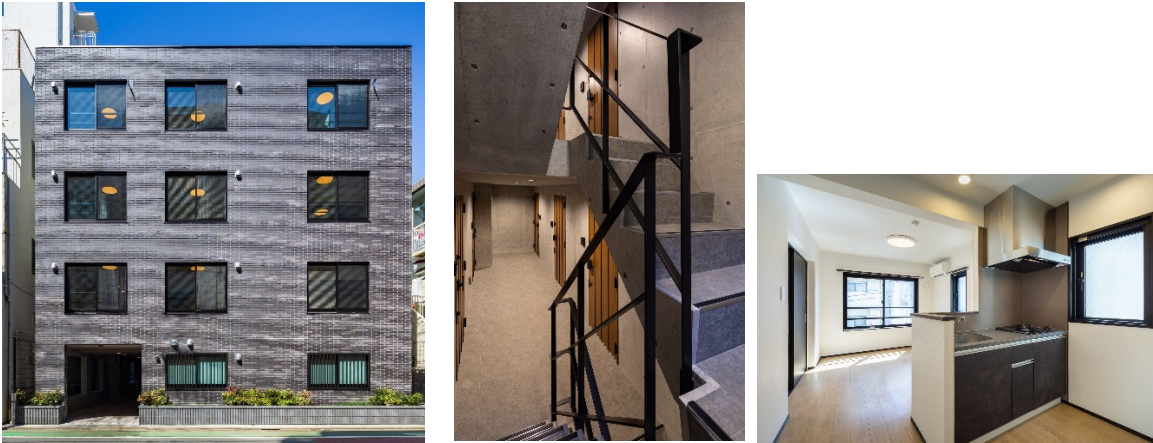
10. 鑑定評価書の概要

物件名	レジディア武蔵小山
鑑定評価額または調査価格	721,000 千円
鑑定会社	JLL 森井鑑定株式会社
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	721,000	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)	753,000	
① 運営収益	31,709	
潜在総収益	33,003	
賃貸料収入	32,361	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	642	更新料収入を計上。
空室等損失相当額	1,294	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	5,374	
維持管理費	1,187	類似不動産の水準を参考に実績を基に査定。
水道光熱費	98	類似不動産の水準を参考に実績を基に査定。
修繕費	642	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	621	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	917	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	1,427	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	41	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	321	回転率を考慮し計上。
その他費用	120	予備費を計上。
③ 運営純収益(NOI、①－②)	26,335	
④ 一時金の運用益	12	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	748	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)	25,599	
⑦ 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	707,000	
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、還元利回りとの格差率を加え査定。
積算価格	586,000	
土地比率	80.8%	
建物比率	19.2%	
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（東京都品川区西中延一丁目 7 番 7 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/>