

2025年2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 東海林 淳一  
問合せ先 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《レジディア南砂町》

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、成長戦略の一環として、国内不動産の取得（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、お知らせします。

#### 記

#### 1. 本取得の概要

取得資産の名称 <sup>(注1)</sup> (特定資産の種類)	レジディア南砂町 (不動産)
取得価格 <sup>(注2)</sup> (鑑定比)	705百万円 (92.2%)
鑑定評価額 <sup>(注3)</sup>	765百万円
NOI利回り <sup>(注4)</sup>	4.3%
償却後利回り <sup>(注5)</sup>	3.8%
築年数 <sup>(注6)</sup>	18.0年
取得先	株式会社ディア・ライフ
媒介の有無	なし
契約締結日	2025年2月26日
取得予定日	2025年3月6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) 取得資産の物件名称を本投資法人による取得後に変更する予定のため、変更後の名称を記載しています。なお、本日現在の名称は「DeLCCS 南砂」です。

(注2) 取得価格は、取得資産の不動産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2025年2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。

(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、年額3,568千円を見込んでいます。

(注6) 本書の日付現在における築年数を、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、着実な資産規模の拡大と、ポートフォリオの分散拡充を図るため、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	レジディア南砂町	物件番号	T-192		
特定資産の種類	不動産				
所在地（住居表示）	東京都江東区南砂三丁目4番3号				
土地	所有形態	所有権	用途地域	準住居地域	
	面積	276.13 m <sup>2</sup>	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 8階建			
	所有形態	所有権	用途	共同住宅・店舗	
	延床面積	968.60 m <sup>2</sup>	建築時期	2007年2月28日	
	設計者	ドゥ・ベストホーム株式会社一級建築士事務所			
	構造設計者	ドゥ・ベストホーム株式会社一級建築士事務所			
	工事施工者	ドゥ・ベストホーム株式会社			
	建築確認機関	江東区			
	建築検査機関	江東区			
担保設定の有無	なし				
鑑定評価額	765,000 千円	価格時点	2025年2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1月31日現在		
賃貸可能戸数	29戸				
賃貸戸数	25戸				
賃貸可能面積	829.29 m <sup>2</sup>	面積稼働率	86.1%		
賃貸面積	713.69 m <sup>2</sup>				
月額賃料総額	2,353 千円				
敷金等	2,626 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
	24戸	2戸	0戸	0戸	3戸
運営型賃貸住宅戸数	0戸				
物件特性					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・東京メトロ東西線「南砂町」駅から徒歩9分、東京メトロ東西線「東陽町」駅から徒歩13分に位置し、「南砂町」駅から主要ターミナルである「大手町」駅へは約13分でアクセス可能です。</li> <li>・周辺には、都内最大規模の親水公園「仙台堀川公園」や「南砂町三丁目公園」など、自然豊かな環境が広がっています。また、ディスカウントスーパーマーケット「オーケー」、オーガニック食品・輸入食品を扱う「イオンスタイル南砂」を擁する「トピレックプラザ」、ノスタルジックな「砂町銀座商店街」、大手チェーン店が多数出店している「南砂町ショッピングセンター-SUNAMO」など、生活利便施設も充実しています。</li> <li>・このような特性から、都心へのアクセスの良さや快適な居住環境を重視する単身者層を中心に、安定した賃貸需要が見込まれます。</li> </ul>					
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2月10日		
緊急修繕費	-				

短期修繕費（1年以内）	-		
長期修繕費（12年以内）	34,415 千円		
建物再調達価格	278,000 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2月10日
予想最大損失率（PML）	7.6%		
耐震性に関する事項			
構造再計算書の妥当性につき第三者の調査を実施し、構造再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

名称	株式会社ディア・ライフ		
所在地	東京都千代田区九段北一丁目13番5号 ヒューリック九段ビル2階		
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 阿部 幸広		
主要な事業内容	リアルエステート事業		
資本金	4,125 百万円（2024年9月30日現在）		
設立年月日	2004年11月1日		
総資産	47,063 百万円（2024年9月30日現在）		
純資産	25,075 百万円（2024年9月30日現在）		
大株主及び持株比率	有限会社ディアネス（36.07%）（2024年9月30日現在）		
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. 物件取得者等の状況

本取得は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係のある者からの取得には該当しないため、記載を省略致します。

#### 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. 媒介の概要

該当事項はありません。

8. 今後の見通し

本取得が、2024年9月17日付2024年7月期決算短信で公表しました「2025年7月期（第30期：2025年2月1日～2025年7月31日）の運用状況の予想」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

物件名	レジディア南砂町
鑑定評価額	765,000 千円
鑑定評価機関	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2025 年 2 月 1 日時点

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	765,000	DCF 法による価格を重視し直接還元法による価格を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)	802,000	
① 運営収益	37,939	
潜在総収益	39,537	
賃貸料収入	39,419	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	118	実績を妥当と判断し計上。
空室等損失相当額	1,598	標準的な空室率及び需給バランスと対象不動産の個性を勘案し査定。
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	7,908	
維持管理費	1,728	類似不動産の水準を参考に計上。
水道光熱費	361	類似不動産の水準を参考に実績の水準を妥当と判断し計上。
修繕費	1,491	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	1,041	類似不動産の水準を参考に料率を査定し計上。
テナント募集費用等	1,126	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	1,487	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	63	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	371	回転率を考慮し計上。
その他費用	240	予備費を計上。
③ 運営純収益(NOI、①－②)	30,031	
④ 一時金の運用益	32	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	2,008	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)	28,055	
⑦ 還元利回り	3.5%	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	749,000	
割引率	3.3%	標準的な基準利回りに、対象不動産の地域性・個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	3.7%	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	644,000	
土地比率	88.4%	
建物比率	11.6%	
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。

【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（東京都江東区南砂三丁目4番3号）地図



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。東京都心を中心に全国に280物件超の賃貸住宅を保有し、資産規模は4,900億円（取得価格合計）を超えています。住宅という安定したアセット、Jリート最大級の積立金（剰余金）を活用し、長期安定的な分配が期待できるディフェンシブ性の強い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/>