

2026年5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)

### 国内不動産の取得に関するお知らせ<<レジディア横濱戸部>>

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 <sup>(注1)</sup> (特定資産の種類)	レジディア横濱戸部 (不動産)
取得価格 <sup>(注2)</sup> (鑑定比)	2,215 百万円 (92.3%)
鑑定評価額 <sup>(注3)</sup>	2,400 百万円
NOI 利回り <sup>(注4)</sup>	4.1%
償却後利回り <sup>(注5)</sup>	3.3%
築年数 <sup>(注6)</sup>	18.4 年
取得先	株式会社マーブル
媒介の有無	有り
契約締結日	2026年5月29日
取得予定日	2026年7月1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「ボルトパルティエ横濱」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 2026 年 3 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17,180千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。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	レジディア横濱戸部			物件番号	S-040
特定資産の種類	不動産				
所在地（住居表示）	神奈川県横浜市西区戸部本町 25 番 12				
土地	所有形態	所有権	用途地域	商業地域	
	面積	587.39 m <sup>2</sup> (注7)	容積率/建ぺい率	400%/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、車庫、駐輪場	
	延床面積	2,714.92 m <sup>2</sup>	建築時期	2008 年 1 月	
	設計者	三井住友建設株式会社一級建築士事務所			
	構造設計者	三井住友建設株式会社一級建築士事務所			
	工事施工者	三井住友建設株式会社東京建築支店			
	建築確認機関	ハウスプラス住宅保証株式会社			
	建築検査機関	ハウスプラス住宅保証株式会社			
担保設定の有無	無				
鑑定評価額	2,400,000 千円	価格時点	2026 年 3 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 4 月 30 日現在		
賃貸可能戸数	70 戸				
賃貸戸数	70 戸				
賃貸可能面積	2,003.12 m <sup>2</sup>	面積稼働率	100%		
賃貸面積	2,003.12 m <sup>2</sup>				
月額賃料総額	7,324 千円				
敷金等	7,521 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
	42 戸	28 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"> <li>・京急本線「戸部」駅より徒歩約 2 分、JR 東海道線他「横浜」駅より徒歩約 15 分に位置しており、商業中心地や主要ビジネスエリアへの交通利便性に優れています。</li> <li>・本物件周辺には、スーパーやコンビニエンスストア、郵便局等の生活利便施設が揃っており、生活利便性に優れた住環境を有しています。</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	2026 年 4 月 7 日	

緊急修繕費	-		
短期修繕費（1年以内）	-		
長期修繕費（12年以内）	94,605 千円		
建物再調達価格	881,000 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7日
予想最大損失率（PML）	4.3%		
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。			

（注7）セットバック部分（約13.87㎡）を含みます。

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. 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

本件取引に係る不動産売買契約（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<sup>（注8）</sup>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、違約金として取得予定資産の売買代金の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

名称	株式会社マーブル
所在地	東京都中央区日本橋本町四丁目8番14号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 田村 浩一
主要な事業内容	情報処理システムの開発、分析、加工、販売、保守、リース及び賃貸
資本金	100百万円（2026年5月12日現在）
設立年月日	1974年9月9日
総資産	非開示
純資産	非開示
大株主及び持株比率	TCS ホールディングス株式会社（100%）
本投資法人又は本資産運用会社との関係	
資本関係	特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当しません。

## 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

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。

## 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	レジディア横濱戸部
鑑定評価額または調査価格	2,400,000 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3月1日時点

(単位：千円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,400,000	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)	2,420,000	
① 運営収益	112,404	
潜在総収益	118,825	
賃貸料収入	113,325	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、中長期安定的に收受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ計上。
その他収入	5,500	更新料収入、アンテナ収入等を計上。
空室等損失相当額	6,421	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うえ、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	22,144	
維持管理費	4,700	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	1,250	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	3,885	通常発生する原状回復費の水準及び賃借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	2,677	予定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	4,745	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広告宣伝費等及び年平均入替率と稼働率等を考慮した更新手数料を計上。
公租公課	4,356	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	181	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。
その他費用	350	町内会費等を計上。
③ 運営純収益(NOI、①－②)	90,260	
④ 一時金の運用益	83	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	5,519	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うえ査定。
⑥ 純収益 (③＋④－⑤)	84,824	
⑦ 還元利回り	3.5%	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うえ査定。
DCF 法による収益価格	2,380,000	
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うえ査定。
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うえ査定。
積算価格	2,080,000	
土地比率	81.0%	
建物比率	19.0%	
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（神奈川県横浜市西区戸部本町 25 番 12）



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/>