

アドバンス・レジデンス投資法人
2023年1月期（第25期）決算説明に対するQ&A

開催日時：2023年3月17日（金）16：30～17：00

発表者：伊藤忠リート・マネジメント株式会社 執行役員 工藤 勲

Q1. シングルタイプ住戸の賃料について、前回の決算と比較して足元の2023年7月期の状況はどうか、回復の見通しを教えてください。

A1. 現在は、シングルタイプの賃料水準が少し強めになっている傾向にあります。今期は賃料水準の改善に期待するものの、翌期は閑散期に入るため、本格的な回復は来春以降になる見込みです。

Q2. 物件取得について、方針に変更はあるのか？

A2. 基本的な意向は変わりません。賃料上昇の見通しも考えると少し広めの住戸を中心に投資していきたいと考えています。ただし、シングルタイプについても回復傾向にあり、案件毎にトラックレコードを見ながら投資を進める考えです。また、エリアの分散については、従前と同様に7対3（東京23区：その他地域）の割合で投資を継続する方針です。

Q3. 今後のポートフォリオ構成について、変化があるかどうか、スタンスは？

A3. 現在の方針に大きな変更はなく、引き続きシングル、コンパクト、ファミリーのバランスの取れた投資を目指しています。市場に出ている物件や開発案件を考慮すると、シングルタイプの物件取得の比率はやや高くなることが想定されます。また、住戸面積の狭いシングルタイプは売却を検討する際の一要因ではありますが、利回りの低い物件や修繕コストが高くなる見込みのある物件を優先的に対象とします。

Q4. 新たな取組み（専有部リノベーション工事の拡大、償却方法の見直し、一時差異調整積立金の追加取崩し）について、再度背景を教えてください。

A4. 従前よりリノベーション工事を積極的に行っており、将来的に賃料の下落が想定されるため、この取組みを少しずつトラックレコードを積みながら検討してきました。今回の取組みは、ポートフォリオの築年数が16年を超えたことから、今後を見据え、本タイミングにおいて時間をかけて取り組むべきであると判断いたしました。

Q5. CAPEX の額も大きくなり、更に一時差異調整積立金の追加取崩しを行うと、フリー・キャッシュ・フロー（FFO）の割合はどう変化していくのか？

A5. CAPEX については、減価償却の内数の中でコントロールしながら取り組んでいきます。FFO については、試算をしており、収益の低下はあるものの、水準としてはほぼ変わらないと考えています。

以上

*本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。本投資法人の投資口または投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせ下さい。

*なお、本資料で提供されている情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、宅地建物取引業法等の関係法令、及び東京証券取引所上場規則等に必ずしも則ったものではありません。

*本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は、将来の業績を保証するものではありません。

*本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、あらかじめご了承ください。