

アドバンス・レジデンス投資法人  
2024年1月期（第27期）決算説明に対するQ&A

開催日時：2024年3月15日（木）16：15～17：00

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. 更新時の賃料増加について、今後の伸びしろは？**

A1. 法人と比較して、個人テナントの応諾が多く、更新時の賃料上昇の寛容度は高まっていると思う。24年7月期の更新賃料変動率は、+1.2%(24年1月期実績)と同水準以上で推移している。

**Q2. 原状回復住戸のみの賃料上昇のモメンタムについて、鈍化している？**

A2. 24年1月期は地方都市の物件における条件緩和が影響して、前期より入替賃料上昇率が低下したが、東京23区は前期に対しても順調に上昇している。  
足元24年2月は24年1月期実績の水準より高い入替賃料上昇率となっている。

**Q3. リノベーション工事の効果・運用状況について**

A3. 当初の想定より、工事費用の上昇傾向はあるものの、高い賃料上昇を実現しており、ROIの視点で問題なく推移している。

**Q4. インフレ環境下、東京23区以外の地方都市についての運用方針は？**

A4. 東京23区はインフレに対応し、東京23区以外の地方都市は安定的な運用。  
投資方針に変更はなく、ポートフォリオの構成は、東京23区7割、その他3割。

**Q5. 東京23区の一部物件で、稼働率低下リスクを取ってでも、賃料アップにチャレンジしていくという話があったが、もう少し具体的に教えてほしい。**

A5. 基本的にはシングル・コンパクトタイプを中心に、東京23区のうち約50%を対象に、礼金の条件を緩和することで、一層の賃料上昇を図っていこうと考えています。

**Q6. 金利・コスト上昇について**

A6. 金利が+0.5%、修繕費等のコストが期当たり+5%上昇していく場合、トレードオフとなる賃料上昇の水準は、原状回復工事のみの住戸において、入替賃料変動率+5.0%、更新賃料変動率+1.0%程度であり、最低限ここはクリアすべく、現状は少し超えるような水準で募集等を行っている。

**Q7. リノベーション工事等の費用増加に伴い、EPUが低下する一方、DPUは逡増していく？**

A7. 調整後 EPU を判断指標にしながら、逡増分配を実現していきたい。

**Q8. リノベーション工事の実施戸数が想定 300 戸に対して、161 戸にとどまっている理由は？**

A8. 現在、資産運用会社の体制（企画設計～発注）を整備している段階であり、徐々に右肩上がりに増やしていく。25 年 1 月期を目途に期当たり 300 戸実施する計画。

**Q9. 東京 23 区における外国人の人口が増加しているなか、外国人の入居状況を教えてください。**

A9. 外国人の入居比率は、ポートフォリオ全体で概ね 4~5%程度。  
特段国籍に関係なく、募集を行っている。

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。