

アドバンス・レジデンス投資法人
2024年7月期（第28期）決算説明に対するQ&A

開催日時：2024年9月18日（水）17:00～17:30

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. 当期東京23区のシングル・コンパクトタイプを中心に実施した「賃料上昇施策（稼働率低下・礼金の減少を想定した、賃料上昇チャレンジ）」の手ごたえはどうか。また、専有部リノベーション工事増加による稼働率低下はみられたとのことだが、本施策により稼働率が低下していないのであれば、さらなる賃料上昇等、今後の方針について教えてほしい。

A1. 礼金削減に対しては、シングルタイプの方が感応度が高く、当期は入替時に東京23区のシングルのうち65%、コンパクトはトライアル程度、「賃料上昇施策」を実施することができた。今後も、シングルを中心としたチャレンジを継続していく。なお、結果的に本施策による稼働率低下はみられなかった。

Q2. 賃料ギャップが当期7.1%（前期比+4.2pt.）へ上昇したが、「賃料上昇施策」による上昇分はどの程度か。（20ページ）

A2. 東京23区の原状回復住戸のみの入替賃料変動率は当期+9.6%だった（17ページ）が、このうち、シングル・コンパクトの入替賃料変動率は以下の通りだった。

全体：礼金1カ月住戸+8.4%、礼金ゼロ住戸+11.5%

シングルタイプのみ：礼金1カ月住戸+6.2%、礼金ゼロ住戸+11.8%

Q3. 専有部リノベーション工事の損益について、現時点ではマイナスだが今後はマイナス幅が縮小しプラスに転じていくと考えてよいか。また、工事費用の上昇はどのように見込んでいるか。（12ページ）

A3. 賃料上昇が積み重なるとマイナス幅は縮小されていく。工事費用は当期実績の水準で試算している。工事費が上昇する局面では賃料上昇率とのバランスを見ながら慎重に取り組んでいく。

Q4. 入替時賃料変動率・入居期間長期化動向の今後の見立てについて。（16・19ページ）

A4. 賃料上昇施策の効果もあり入替時賃料変動率は上昇しており、当面は現在の水準が続く想定である。平均入居期間は長期化傾向にあるが、現状の水準が継続する想定で計画を立てている。

Q5. 更新時の賃料上昇打診率の上昇要因・背景について。（19ページ）

A5. 当社からプロパティマネジメント会社に対し、更新時の賃料増額打診をお願いして

いるため。また、募集賃料が上昇していることから、賃料乖離がある更新対象テナントが増えており、打診しやすい状況にある。

Q6. 物価上昇による専有部リノベーション工事費用への影響はあるか。また、平均入居期間の長期化によるリノベーション工事計画への影響はあるか。

A6. 専有部リノベーション工事に限らず、原状回復工事についても工事単価上昇の傾向がある。一定程度の費用上昇は見込む必要があるが、工事単価の確認・仕様の検討を重ね、工事総額全体をコントロールしていく。現状、毎期 2,000 戸程度（東京 23 区では 1,100 戸程度）の解約があり、そのうち 300 戸程度が専有部リノベーション工事対象であるため、解約率が大幅に低下しない限り、計画を変更することはない。

Q7. 専有部リノベーション工事の実績積上げにより、今後 ROI の上昇等、期待できるのか。

A7. 現状以上の結果を出すべく、また工事費の上昇を上回る賃料上昇を実現できるよう、継続して工夫しながら、高い賃料上昇率を目指していく。また、各タイプいずれも空いた住戸から順次工事を実施していく。

Q8. 取得物件のキャップレート推移、現状の目線はどうか。スポンサー物件とマーケット物件の利回り差について。(24 ページ)

A8. 足元マーケットにおいて都心物件のキャップレートは厳しい水準が続いており変化はなく、新規物件の情報量にも変化はない。また、アドバンス・レジデンス投資法人への事業理解という観点等からも、スポンサー物件の方がマーケットより好条件で取得することができている。

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。