

アドバンス・レジデンス投資法人  
2025年1月期（第29期）決算説明に対するQ&A

開催日時：2025年3月18日（水）11：30～12：10

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. 入替賃料変動率が上昇しているが、前期より実施している礼金収受を緩和した賃料増額施策以外に、入居期間の長期化も関係しているのか**

A1. 入居期間の長期化もあるが、それ以上に、より高い賃料上昇率を求めていくことが将来的な収益向上につながるという当初の考えの下、本施策を継続した結果と考えている。具体的には、東京23区のシングルタイプにおいて礼金1か月分を0にする代わりに、4%（≒礼金を契約期間の24カ月で案分）以上を募集賃料に上乗せして募集している。

**Q2. 前期は+5%の入替賃料変動率で金融コストが吸収できる見立てとのことだったが、足許の状況に変化はあるか**

A2. 金融コストは増加しており、足許の状況では、入替賃料変動率（原状回復住戸のみ）+6.5%程度、更新賃料変動率+2.0%程度を確保することにより、金融コスト以上の収益を確保できると試算している。その他のコストについてはビルマネジメントフィーや修繕費用が若干の上昇傾向にあるものの、コントロールできている。

**Q3. 第30期（25年7月期）・第31期（26年1月期）の業績予想におけるEPU成長の方向性について**

A3. 業績予想上のEPUは、内部成長が金融コストの上昇によりほぼ相殺される状況である。よって、EPU年率+1%以上の上昇を目指すべく、より高い賃料上昇・金融コストを含むコストの調整を行う。EPU年率+1%以上実現のために、入替賃料変動率（原状回復住戸のみ）を当期実績+7.4%から「+10%超」水準へ、更新賃料変動率を当期実績+2.6%から「2.6%+α」水準へ引き上げることを目指していく。

**Q4. LTVコントロールについて、総資産LTVが過去10年近く50%を超えたことはなかったが今後の方針は（28ページ）**

A4. 今後は、EPUをより高めるためにも、50%から上限53%までの間で、一定程度の緩和を検討していく。

**Q5. 物件売却について、金利が上昇する前に売却を加速させることは想定しているか。特にパフォーマンスの低調な名古屋の物件について優先売却の方針はあるか（19ページ）**

A5. 従前より資産規模ベースで年間 0.3~0.4%程度を売却してきたが、今後は EPU とのバランスを考慮しながら、従前よりも売却を加速させていく。売却物件の選定は、名古屋も含むが、各エリアにおいて相対的に利回りの低い物件、また、今後修繕コストがかかる等の成長が見込めない物件を優先的に売却する方針である。ただし、現状は保有物件の利回りが高いこともあり、いたずらに売却する方針はなく、パフォーマンス低下見込みが高い物件が対象となる。

#### Q6. 更新賃料変動率の今後の見通しについて (21 ページ)

A6. 更新賃料変動率はもう一段引き上げていく。従前は前賃対比+3~4%程度の賃料打診を行っていたが、今は+5%超の水準で打診しても応諾してもらえる状況である。周辺の募集賃料の上昇によって更新時の賃料増額打診に応じてもらえる環境がより整ってきたと感じており、もう一段高い水準を目指していく方針。

#### Q7. 鑑定 Cap Rate が第 28 期 (24 年 7 月期) より 1bp 上昇している理由 (25 ページ)

A7. 一部保有物件の築年数経過によるものであり、マーケットの変化等は特段ない。

#### Q8. シングルタイプの賃料上昇を牽引している要因は

A8. 若年層の賃金上昇が反映され始めていることが主要因と考えている。実際に、入居申込時のテナントの平均年収が、ここ数年で上昇していることを確認している。

#### Q9. オペレーショナルアセット (運営型賃貸物件) への投資方針について

A9. オペレーショナルアセットは一般の賃貸物件に比べて Cap Rate を若干上乗せして評価している。学生・シニアマンションは開発素地としては若干増えているが、特に学生マンションは需要面を考慮し厳選して検討している。2023 年には社会人向けのシェアハウス (シェアプレイス下北沢) の取得実績もあり、Cap Rate の目線が合えば学生・シニアマンションに限らず取得する。

#### Q10. 入替賃料変動率の今後の見通しについて

A10. 2024 年の入替時成約賃料単価と、2025 年 1 月以降の賃料単価を比較すると、もう一段引きあがった上昇が続いていることから、当面この上昇傾向は継続すると考えており、入替賃料変動率は+10%以上をターゲットとしている。

#### Q11. 物件売却および売却益還元方針変更の背景

A11. 方針の変更は、軟調な投資口価格対策のため。前期は EPU を伸ばしながら、DPU を通増 (ただし DPU 成長率は EPU 成長率より低い) させる方針だったが、今後は、すでに確保できている内部留保 (5 期分相当) を還元することにより DPU3,000 円を目安とし、売却状況に応じて+ $\alpha$ を増配していく方針である。

- \* 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。