

アドバンス・レジデンス投資法人
2025 年 7 月期（第 30 期）決算説明に対する Q&A

開催日時：2025 年 9 月 17 日（水）14：00～14：28

発表者：伊藤忠リート・マネジメント株式会社 常務執行役員 工藤 勲

Q1. リノベーション工事の影響は一時的と考えているか。恒常的と考える場合、積立金の追加取崩しを定額取崩しに組み入れる等、分配金の枠組みの変更を検討しているか

A1. リノベーション工事は 13 年程度をかけて実施していく計画であり、一時的ではあるもののまだ一定の期間を要する。なお、積立金の追加取崩しを定額取崩しに変更するなど、表現方法の見直しについては今後検討する。

Q2. 海外不動産を新たに投資対象へ追加した背景について

A2. 国内不動産の価格は高水準が続いており、今後も同様の傾向が見込まれる。このような市況を踏まえ、投資対象の拡充を通じて、成長機会の拡大を図ることを目的としている。

Q3. 入替賃料変動率が上昇している要因について。法人需要の活発化によるものか、それとも市況が悪化していた時期に成約したテナントが入替わったものによるものか

A3. 当社の方針として、賃料上昇に積極的に取り組んでいることが前提として考えられるが、保有物件エリアにおける入居者の賃金上昇が主な要因と考えている。

Q4. 海外不動産の賃貸マーケットについて（国内不動産との比較）

A4. 日本と比較して人口増加が見込まれるため、安定した需要が期待される。スポンサーの主な投資エリアは需要が旺盛なサンベルト地帯であり、今後の賃料成長が期待できる。

Q5. 物件売却額における今後の方針について

A5. 加速させる想定ではないが、入替物件の規模や市場環境を踏まえて柔軟に対応していく方針である。ただし、物件売却による収益の低下が、内部運用による EPU 成長を超えるような規模の物件売却は行わない考えである。

Q6. 稼働率が低下するリスクを取りつつ賃料上昇を狙う戦略を取っているが、この戦略により賃料収入は増加しているか。直近で増加していない場合、中長期的な見通しはどうか

A6. 業績予想上の稼働率は従前よりやや低い 95.8%で計画しているが、原状回復工事実施住戸における入替賃料変動率+10%以上を達成することで、内部運用による EPU 成長率は年 1%以上となる想定である。稼働率を下げ続ける方針ではなく、今後は

95%代後半を目安にコントロールしていく。

Q7.業績予想のテナント入替賃料変動率および更新賃料変動率の計画について

A7. 26年1月期および7月期について、原状回復工事実施住戸における入替賃料変動率は+10～13%、更新賃料変動率は+3.0～3.5%の上昇を前提に計画を策定している。

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ください。

*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。