



アドバンス・レジデンス投資法人

証券コード：3269

2025年7月期

# レジュメ

## VOL.18

参加無料

### 1口当たり分配金

2025年7月期 3,192円  
(支払開始日 2025年10月9日)

2026年1月期予想 3,170円  
2026年7月期予想 3,042円

### 運用状況報告会

2025年10月27日(月)  
(事前のお申し込みは不要です)

開催概要は裏表紙をご参照ください  
皆様のご来場をお待ちしております

# 投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、アドバンス・レジデンス投資法人(ADR)の運用に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。



2025年9月

伊藤忠リート・  
マネジメント株式会社  
代表取締役社長  
**東海林 淳一**

2025年7月期(自2025年2月1日 至2025年7月31日)の決算につきましては、当期の1口当たり分配金が前期比+204円の3,192円となり、9期連続の増配により最高額を更新いたしました。

資産運用に際しては、資本コストや投資口価格といった資本市場環境を踏まえ、資本効率の最適化及び投資主還元の拡充を意識した資本政策を推進いたしました。その一環として、戦略的な資産売却を企図し、地方政令都市所在の5物件(総額約54億円)の売却を実行の上、約16億円の売却益を計上いたしました。その一部を当期の分配金に充当し、投資主の皆様に還元いたします。また、残余の売却益の一部を内部留保し、今後の安定的な分配に活用していくとともに、一部資金については、資本市場環境に応じた自己投資口の取得や将来の物件取得資金への充当など、投資主価値の更なる向上のために、柔軟に活用していく方針です。

また、ADRの資産運用会社である当社は、独自に有するエンジニアリング機能を最大限活用し、2023年7月期より住宅専有部のリノベーション工事(水回り設備更新工事等)を積極的に推進しており、当期における当該工事実施戸数は305戸、うち当期中に新たに賃貸借契約を締結した155戸(成約進捗率50.8%)の入替賃料変動率は従前賃料比+32.1%と大幅な賃料増額を実現いたしました。このように、前期に続き賃料引き上げ活動を積極的に展開した結果、原状回復工事を実施した住戸を含めた新たに賃貸借契約を締結した住戸の入替賃料変動率は、過去最高の従前賃料比+16.2%(前期実績比+5.7%pt.)、更新時の賃料変動率も過去最高の従前賃料比+3.1%(前期実績比+0.5%pt.)となり、金利コストの上昇分を上回る内部成長を実現いたしました。

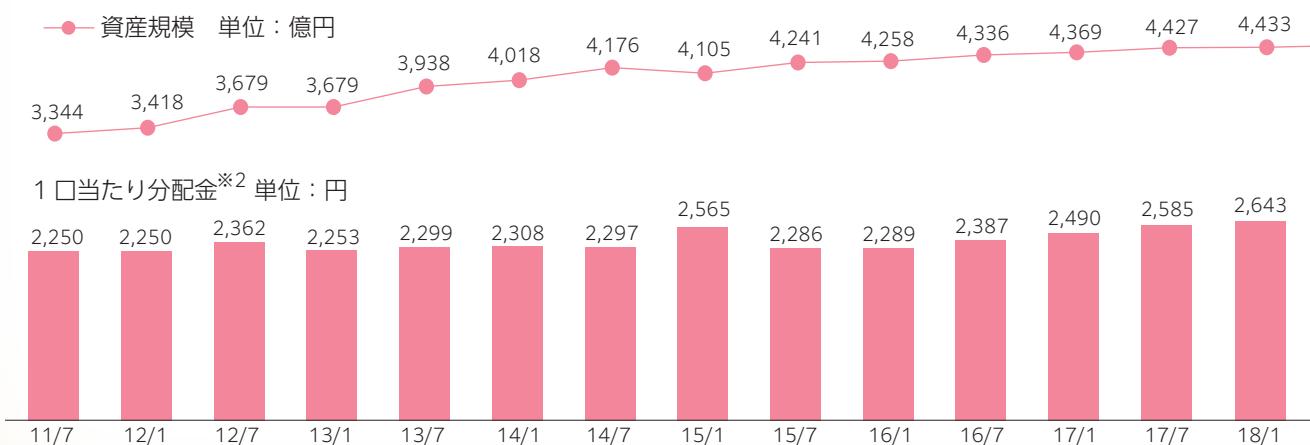
インフレがじわりと進展してきている環境下、賃料増額をドライバーとした内部成長と機動的な資本政策を両輪に、引き続き、投資主還元の強化を図ってまいります。

なお、2025年7月期決算概況及び運用状況につきまして、投資主の皆様に直接ご説明申し上げたく、10月27日(月)に「運用状況報告会」を実開催いたしますので、是非ともご参加いただきたく、お願い申し上げます。当該報告会開催詳細は裏表紙をご参照ください。

投資主の皆様をはじめとするステークホルダーの皆様のご期待にお応えし続けることを自らの使命と肝に銘じて、社員一同、資産運用業務に邁進してまいります。

今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りたく、何卒お願い申し上げます。

## 資産規模・分配金の推移



各期末時点

# 決算実績及び業績予想

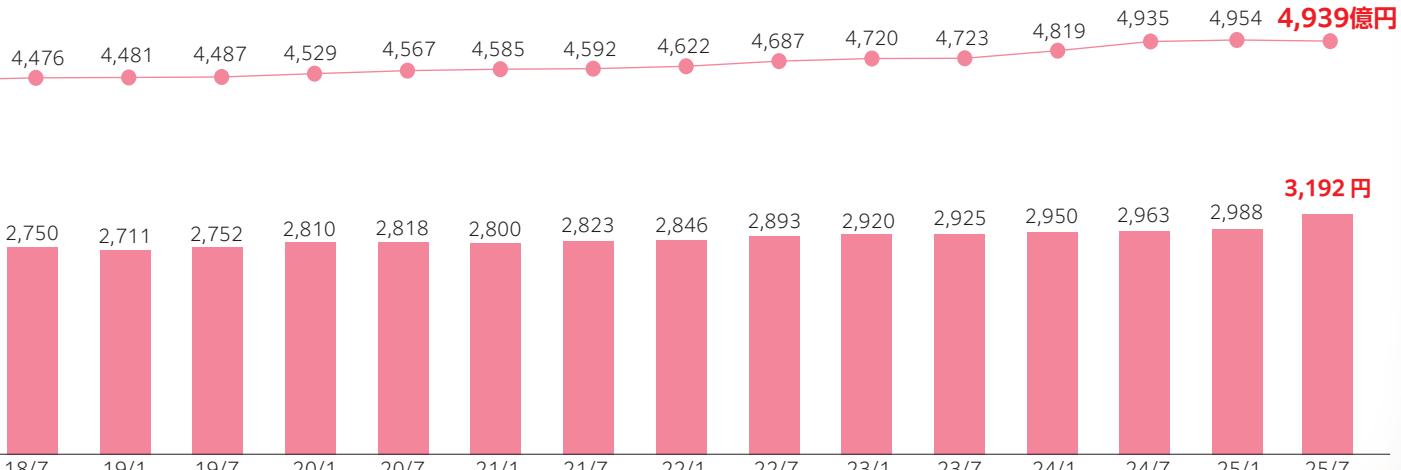
2025年7月期は、新規物件取得による収益貢献及び賃料収入の増加、並びに売却益の計上等により、1口当たり当期純利益(売却益を除く)(+49円)、1口当たり分配金(+37円)いずれも2025年7月1日公表の修正業績予想<sup>(注)</sup>を上回りました。

(注)1口当たり当期純利益(売却益を除く)の予想値につきましては、2025年9月16日付「2025年7月期決算説明会資料」をご参照ください。

		1口当たり当期純利益 (売却益除く)	1口当たり分配金
<b>実績</b>	2025年7月期	<b>2,619円</b> (修正業績予想対比 +49円)	<b>3,192円</b> (修正業績予想対比 +37円)
<b>予想</b>	2026年1月期	<b>2,589円</b> (2025年7月期実績対比 △30円)	<b>3,170円</b> (2025年7月期実績対比 △22円)
<b>予想</b>	2026年7月期	<b>2,629円</b> (2026年1月期予想対比 +40円)	<b>3,042円</b> (2026年1月期予想対比 △128円)



## - 住宅特化型 J-REIT 最大級<sup>\*1</sup> の資産規模・長期安定的な利益分配の実現 -



\*1 資産運用会社調べ:2025年9月16日時点における各J-REITの開示資料に基づきます。

\*2 2025年2月1日の投資口分割に伴い、25/1以前は分割後の1口当たり金額に換算して表示しています。

参加無料  
事前申込不要

# 運用状況報告会

日時： 2025年10月27日(月)

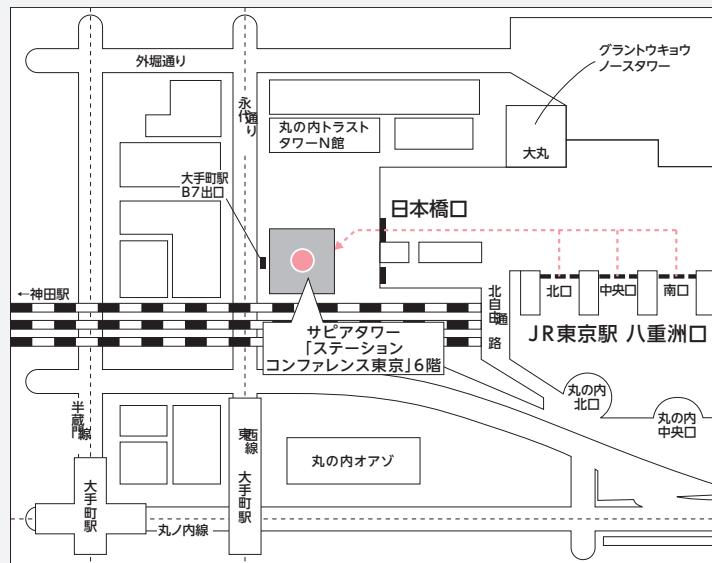
※報告会は投資主総会終了後の開催となります。

会場： サピアタワー「ステーションコンファレンス東京」6階 602

交通 JR「東京駅」八重洲北口改札口より徒歩2分

地下鉄 東京メトロ東西線、半蔵門線、丸ノ内線、千代田線、都営三田線

「大手町駅」B7出口の階段を上った奥「サピアタワー連絡口」より1階エントランス直結



※お土産のご用意はございません。何卒ご理解くださいますようお願い申し上げます。

\*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くだ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。

\*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連法令、及び東京証券取引所上場規制等に必ずしも則ったものではありません。

\*本資料の内容は、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。



2025年9月16日現在

資産運用会社： 伊藤忠リート・マネジメント株式会社

ホームページ： <https://www.itc-rm.co.jp/>

事業内容： 投資運用業 第二種金融商品取引業 投資助言・代理業

宅地建物取引業者免許取得（免許番号：東京都知事(5)第84325号）

宅建業法上の取引一任代理等の認可取得（認可番号：国土交通大臣認可第37号）

金融商品取引業者登録（関東財務局長（金商）第309号）

一級建築士事務所登録（東京都知事登録第58856号）

一般社団法人 投資信託協会

一般社団法人 第二種金融商品取引業協会

一般社団法人 日本投資顧問業協会

一般社団法人 不動産証券化協会