

2025年7月30日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区神田神保町一丁目 105 番地
アドバンス・レジデンス投資法人
代表者名 執行役員 樋口 達
(コード番号：3269)

資産運用会社名
伊藤忠リート・マネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 東海林 淳一
問合せ先 常務執行役員 住宅事業本部長 工藤 勲
(TEL：0120-938-469)

2026年1月期(第31期)の運用状況及び分配金予想の修正に関するお知らせ

アドバンス・レジデンス投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2025年3月17日付で公表した2026年1月期(第31期：2025年8月1日～2026年1月31日)の運用状況の予想を下記の通り修正することをお知らせいたします。

1. 2026年1月期(第31期：2025年8月1日～2026年1月31日)の運用状況の予想

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	当期 純利益/口 (注1)	1口当たり 分配金 (注2)	1口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想 (A)	18,943	8,444	7,331	7,330	2,570円	3,005円	-
今回修正予想 (B)	20,253	9,754	8,641	8,640	3,029円	3,155円	-
増減額 (B) - (A)	+1,310	+1,310	+1,310	+1,310	+459円	+150円	-
増減率	+6.9%	+15.5%	+17.9%	+17.9%	+17.9%	+5.0%	-

(注1) 当期純利益/口は、予想当期純利益を予想期末発行済投資口数(前回発表予想：2,852,004口、今回修正予想：2,852,302口)で除して算出しています。

(注2) 2026年1月期分配金の支払原資には、一時差異等調整積立金の取崩予定額983百万円(1口当たり344円)を含み、2026年1月期の当期純利益のうち売却益の一部(961百万円)は配当せずに内部留保し、また、内部留保を取崩(2026年1月期：335百万円)(1口当たり117円)して分配することを前提にしています。

- ・上記の金額については、別途表示する場合を除き、表示単位未満を切捨てて記載し、その他の数値又は比率については、別途注記する場合を除き、表示単位未満を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- ・「1口当たり分配金」は、一時差異等調整積立金の取崩し等を含めた金額で、「当期純利益/口」とは異なります。
- ・上記予想の修正数値及び予想数値は後記「3. 2026年1月期 運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件のもとに算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の数値は変動する可能性があります。また、上記予想は分配金の額を保証するものではありません。
- ・上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

2. 修正の理由

本日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ」取得：レジディア西船橋、譲渡：レジディア横濱関内・レジディア韮公園」に記載した物件の取得及び譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を決定したことに伴い2026年1月期の運用状況の予想の修正を行うものです。

本譲渡により、当期純利益には概ね13億円の譲渡益が発生する見通しです。本譲渡益の一部については、投資主の皆様への還元を目的として分配金に充当する予定であり、1口当たり分配金は、前回発表予想比で+5.0%の増加を見込んでおります。一方、残余の譲渡益につきましては、将来の安定的な分配を実現するため、積立金として内部留保する方針です。

3. <2026年1月期運用状況の予想の前提条件>

項目	前提条件
計算期間	2026年1月期：2025年8月1日～2026年1月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在保有している286物件に加え、それぞれ以下の予定にて、下記【取得予定資産】の1物件（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及び下記【譲渡予定資産】1物件の土地の一部及び②・③までの3物件（あわせて、以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡が完了することを前提としています。 <p>【取得予定資産】</p> <p>① S-039 レジディア西船橋^(注1) ... 2025年9月30日付での取得</p> <p>【譲渡予定資産】</p> <p>① T-014 レジディア麻布十番Ⅱの土地の一部... 2025年8月1日から2025年9月30日までの間に引渡^(注2)</p> <p>② S-014 レジディア横濱関内 ... 2025年9月30日付での売却</p> <p>③ R-014 レジディア韮公園 ... 2025年9月30日付での売却</p> <p>(注1) 本投資法人の取得後に名称変更を予定しているため、本書における物件名は変更後の名称を記載しています。以下同じです。</p> <p>(注2) 本物件は三菱UFJ信託銀行株式会社を信託受託者とする信託受益権として保有していますが、譲渡日と同日付で譲渡予定資産部分に限り信託契約を解除し、現物不動産として譲渡する予定です。</p> <ul style="list-style-type: none"> 上記取得予定資産1物件の取得及び譲渡予定資産3物件（土地の一部の譲渡含む）の譲渡を除き、2026年1月期末まで運用資産の異動（新規物件の取得又は保有物件の譲渡等）がないことを前提としています。 月末稼働率の期中平均は、以下を見込んでいます。 2026年1月期：96.0%
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入については、過去の実績値を基準として賃貸の状況を考慮した上で算出しています。但し、取得予定資産については、将来予測をもとに、市場環境及び物件の競争力等を勘案して算出しています。 営業収益については、テナントによる滞納又は不払いがないことを前提としています。 譲渡予定資産の譲渡に伴う売却益は、1,389百万円を想定しています。



<p>営業費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の管理業務委託費等の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 減価償却費は、付随費用を含めて定額法により算出しており、以下の金額を見込んでいます。 2026年1月期：3,764百万円 費用計上する固定資産税及び都市計画税等は、以下の金額を見込んでいます。 2026年1月期：994百万円 <p>なお、取得資産にかかる取得した年の固定資産税及び都市計画税等については、その所有日数に応じて精算する相当額が取得原価に算入されることから、当該期間における費用としては計上されません。</p> <p>従いまして、取得予定資産1物件にかかる固定資産税及び都市計画税等の費用計上開始時期については、以下を予定しております。</p> <table border="1" data-bbox="480 730 1339 878"> <thead> <tr> <th></th> <th>費用計上開始時期^(注1)</th> <th>(ご参考) 年間想定金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2025年取得予定1物件^(注2)</td> <td>2026年7月期</td> <td>計12百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 費用計上を開始する期においては、3か月相当の金額が費用計上され、その翌期以後は6か月相当の金額が費用計上される予定です。</p> <p>(注2) 「レジディア西船橋」を指します。</p> <ul style="list-style-type: none"> 建物の修繕費については、営業期間内において必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因による建物の毀損等により修繕費が緊急的に発生する可能性があること等から、当該営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があります。 		費用計上開始時期 ^(注1)	(ご参考) 年間想定金額	2025年取得予定1物件 ^(注2)	2026年7月期	計12百万円
	費用計上開始時期 ^(注1)	(ご参考) 年間想定金額					
2025年取得予定1物件 ^(注2)	2026年7月期	計12百万円					
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息及び融資関連費用として、以下の金額を見込んでいます。 2026年1月期：1,087百万円 						
<p>有利子負債</p>	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在における有利子負債総額は241,709百万円となります。 2025年9月に取得予定資産の物件資金の一部として、総額3,700百万円の借入れを行うことを予定しています。 以上により、各期末現在の有利子負債総額及び総資産有利子負債比率（LTV）は、以下のとおりとなる見込みです。 2026年1月期末：有利子負債総額 245,409百万円 総資産LTV 約49.5% 本予想における総資産LTVの算出に当たっては、次の算式を使用しています。 総資産 LTV = (有利子負債総額 ÷ 総資産) × 100 (%) 						
<p>発行済投資口の総口数</p>	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在発行済である2,852,302口を前提としており、2026年1月期末まで新投資口の発行がないことを前提としています。 						
<p>1口当たり分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金は、以下の金額を見込んでいます。 2026年1月期：3,155円 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しています。また、原則として営業期間における当期純利益を全額分配することを前提として算出しています。なお、2026年1月期の当期純利益のうち、売却益の一部（961百万円）は配当せずに内部留保します。また、内部留保を2026年1月期は335百万円を取り崩して分配することを前提として算出しています。 一時差異等調整積立金（本書の日付現在の残高：257億円）につき、2026年1月期は983百万円取り崩して分配することを前提としています。 						

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 分配金総額の内訳は以下の通り見込んでいます。 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>当期純利益</th> <th>当期純利益のうち内部留保額</th> <th>内部留保の取崩し</th> <th>一時差異等調整積立金の取崩し</th> <th>分配総額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2026年1月期</td> <td>8,640百万円</td> <td>961百万円</td> <td>335百万円</td> <td>983百万円</td> <td>8,999百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。 		当期純利益	当期純利益のうち内部留保額	内部留保の取崩し	一時差異等調整積立金の取崩し	分配総額	2026年1月期	8,640百万円	961百万円	335百万円	983百万円	8,999百万円
	当期純利益	当期純利益のうち内部留保額	内部留保の取崩し	一時差異等調整積立金の取崩し	分配総額								
2026年1月期	8,640百万円	961百万円	335百万円	983百万円	8,999百万円								
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。 												
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 												

以上

アドバンス・レジデンス投資法人とは

伊藤忠グループの資産運用会社「伊藤忠リート・マネジメント株式会社」が運用する、Jリート最大級の住宅特化型リートです。東京23区を中心に全国で賃貸住宅を保有しており、住宅という安定したアセットと、Jリート最大級の積立金（剰余金）を活用することで、長期的かつ安定した分配が期待できるディフェンシブ性の高いJリートです。

※「アドバンス」は、伊藤忠リート・マネジメント株式会社が運用する不動産投資法人の共通ブランドネームです。

本投資法人のホームページアドレス：<https://www.adr-reit.com>
 資産運用会社のホームページアドレス：<https://www.itc-rm.co.jp/>