

2025年 7 月期 決算短信 (REIT)

2025年 9 月16日

不動産投資信託証券発行者名 アドバンス・レジデンス投資法人 上場取引所 東  
コード番号 3269 URL <https://www.adr-reit.com/>  
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 樋口 達  
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 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 東海林 淳一  
問合せ先責任者 (役職名) 常務執行役員 住宅事業本部長 (氏名) 工藤 勲  
(TEL) (0120)938-469

有価証券報告書提出予定日 2025年10月24日 分配金支払開始予定日 2025年10月 9 日  
決算補足説明資料作成の有無 : 有  
決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2025年 7 月期の運用、資産の状況 (2025年 2 月 1 日～2025年 7 月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年 7 月期	20,539	11.8	10,140	22.9	9,137	24.9	9,136	24.9
2025年 1 月期	18,364	△1.8	8,249	△5.5	7,315	△6.6	7,315	△6.6

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2025年 7 月期	3,197	3.7	1.9	44.5
2025年 1 月期	2,552	3.0	1.5	39.8

(注) 2025年 1 月31日を分割の基準日とし、2025年 2 月 1 日を効力発生日として、投資口 1 口につき 2 口の割合による投資口の分割を行いました。2025年1月期の 1 口当たり当期純利益については、2025年 1 月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2025年 7 月期	3,192	9,104	—	—	99.6	3.7
2025年 1 月期	5,975	8,562	—	—	117.0	3.5

(注) 2025年 1 月期の分配金の支払原資には949百万円、2025年 7 月期の分配金の支払原資には906百万円の一時差異等調整積立金からの取崩額がそれぞれ含まれており、「当期純利益」の金額とは異なります。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2025年 7 月期	493,899	244,213	49.4	85,619
2025年 1 月期	491,306	245,060	49.9	85,505

(注) 2025年 1 月31日を分割の基準日とし、2025年 2 月 1 日を効力発生日として、投資口 1 口につき 2 口の割合による投資口の分割を行いました。2025年1月期の 1 口当たり純資産については、2025年 1 月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2025年 7 月期	17,050	425	△7,861	24,611
2025年 1 月期	11,194	△8,712	△7,388	14,995

2. 2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）及び2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	1口当たり利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2026年1月期	20,550	0.1	10,142	0.0	9,059	△0.8	9,059	△0.8	3,170	—
2026年7月期	19,287	△6.1	8,675	△14.5	7,500	△17.2	7,499	△17.2	3,042	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）（2026年1月期）3,176円（2026年7月期）2,629円

(注) 2026年1月期分配金及び2026年7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額（2026年1月期：928百万円、1口当たり325円 2026年7月期：878百万円、1口当たり307円）を含み、内部留保を取崩し（2026年1月期：297百万円、2026年7月期：298百万円）で分配することを前提にしています。また、2026年1月期の当期純利益のうち譲渡益の一部（1,243百万円）は、配当せずに内部留保します。上記運用状況の予想につきましては、後記「1. 運用状況（1）運用状況（2）次期の見通し C. 運用状況の見通し」をご参照ください。

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）
- ② 期末自己投資口数

2025年7月期	2,852,302 口	2025年1月期	1,433,000 口
2025年7月期	0 口	2025年1月期	0 口

(注) 2025年1月31日を分割の基準日とし、2025年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、33ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、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。）が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、2～8ページ「1. 運用状況（1）運用状況」をご覧ください。