アドバンス・レジデンス投資法人

第13期

2016年8月1日～2017年1月31日

会社説明資料

2017年7月9日

ダイワJ-REITフェスタ2017

アドバンス・レジデンスについて

C-46 レジディア目白

アドバンス・レジデンスとは

P-55 レジディアタワー目黒不動前

略称：	ADR/アドバンスR/アドレジ
証券コード：	3269
投資対象：	賃貸住宅
スポンサー：	伊藤忠商事
決算月：	1月 / 7月
配当月：	4月 / 10月
最低購入単位：	1口

格付機関による評価

JCR **AA** (安定的)　R&I **A+** (安定的)

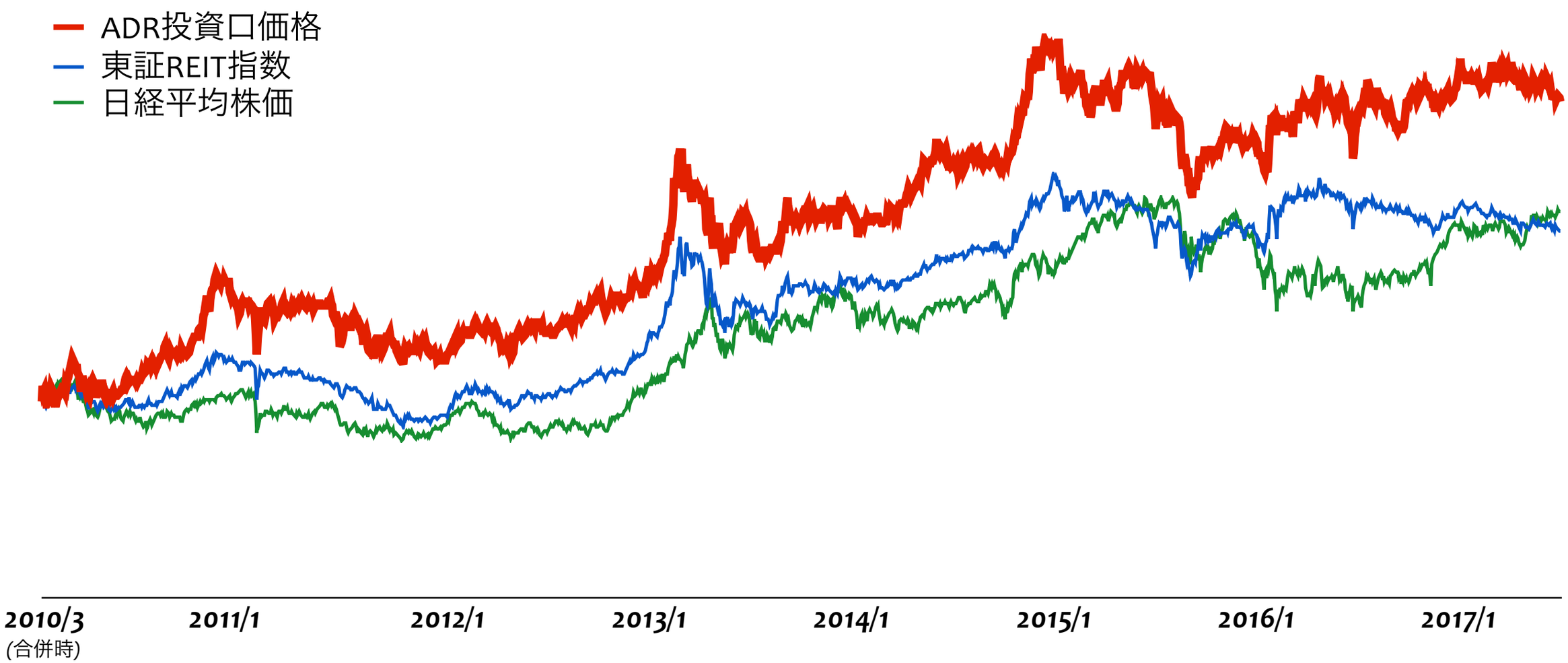
© 2017Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

投資口価格の推移

2017年6月23日現在

1口当たり投資口価格　284,800円

分配金利回り　3.5%



*2010年3月2日時点を基に指数化。　** 分配金利回りは、2017年6月23日現在の投資口価格及び2017/7期、2018/1期予想分配金を基に算出。

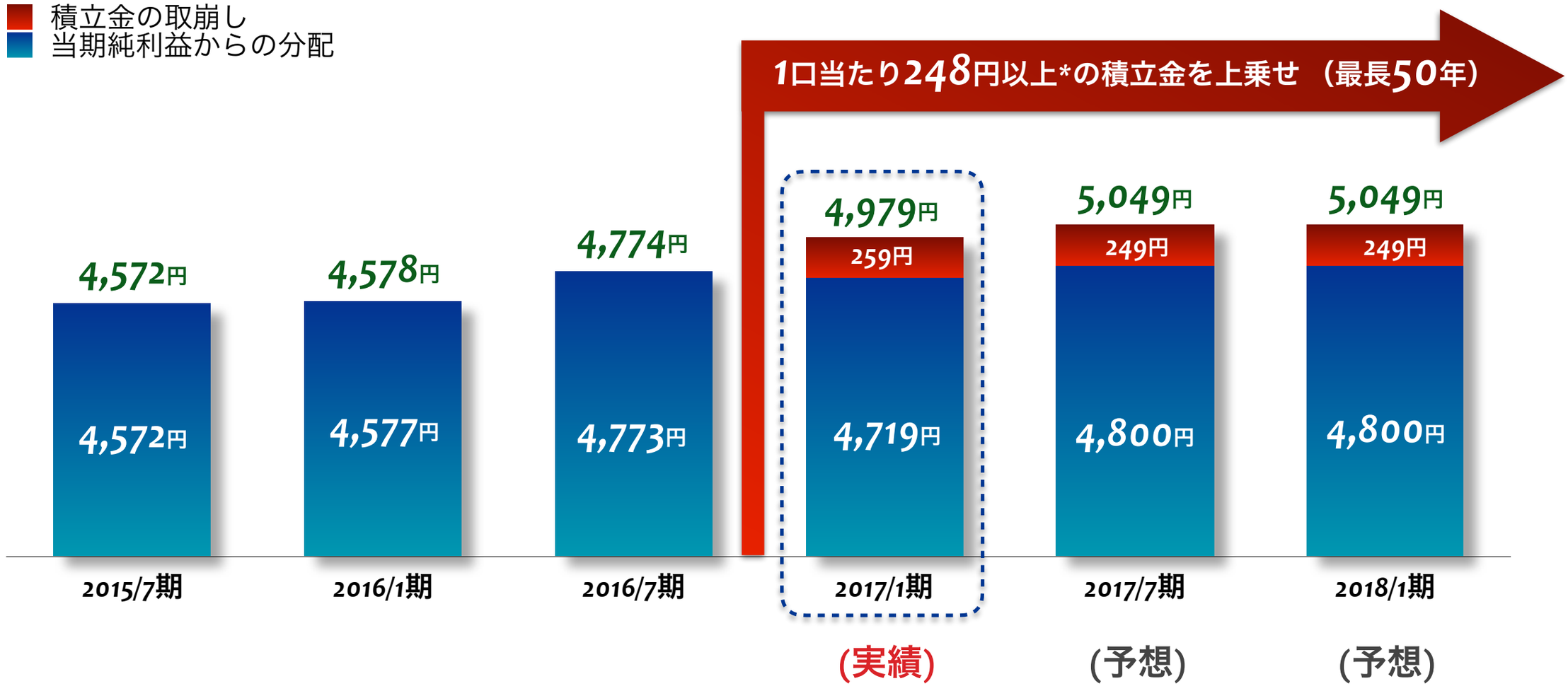
© 2017Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

分配金の実績・予想

1口当たり分配金 **4,979円**

業績予想比 +120円

前期比 +205円



*発行済投資口数が1,350,000口の場合

© 2017Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

運用資産の特徴

収益の安定性が強みのポートフォリオ

住宅系Jリート No.1*

260物件

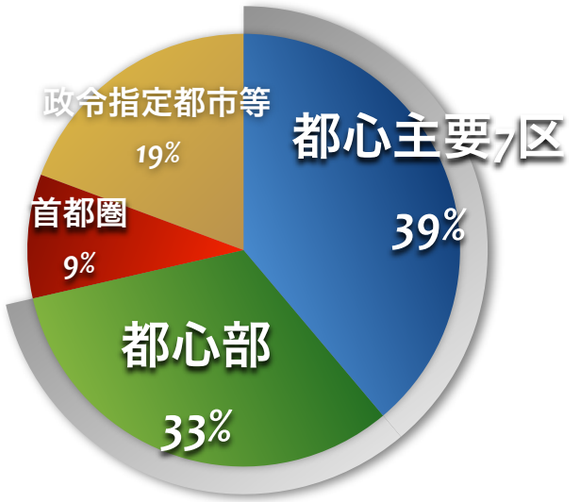
住宅系Jリート No.1*

4,427億円

住宅系Jリート No.1*

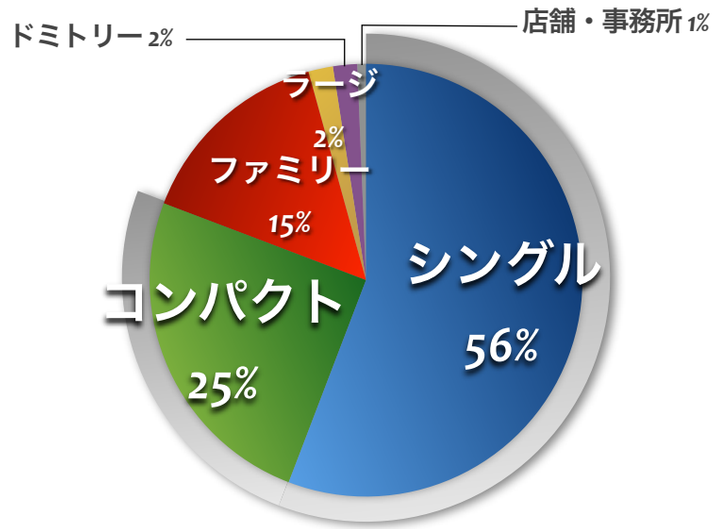
20,842戸

投資エリア
（2017年4月18日現在、取得価格ベース）



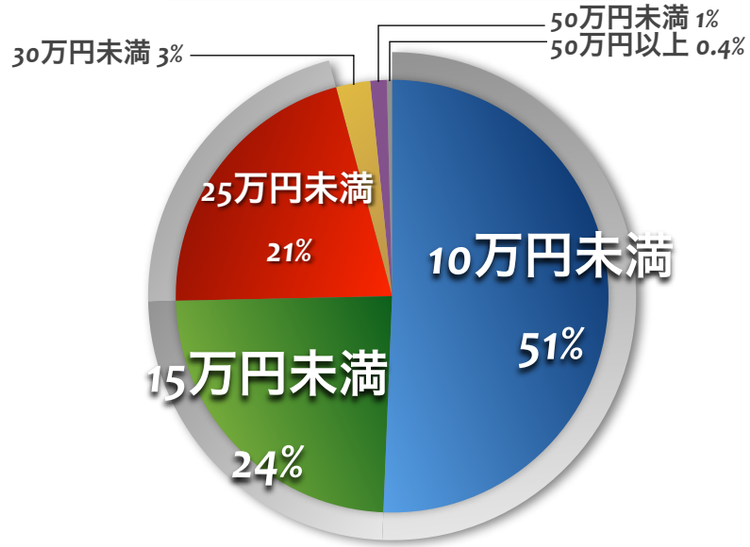
東京23区 71%

住戸タイプ
（2017年4月18日現在、戸数ベース）



単身者・夫婦世帯向け 81%

賃料帯
（2017年1月31日現在、戸数ベース）



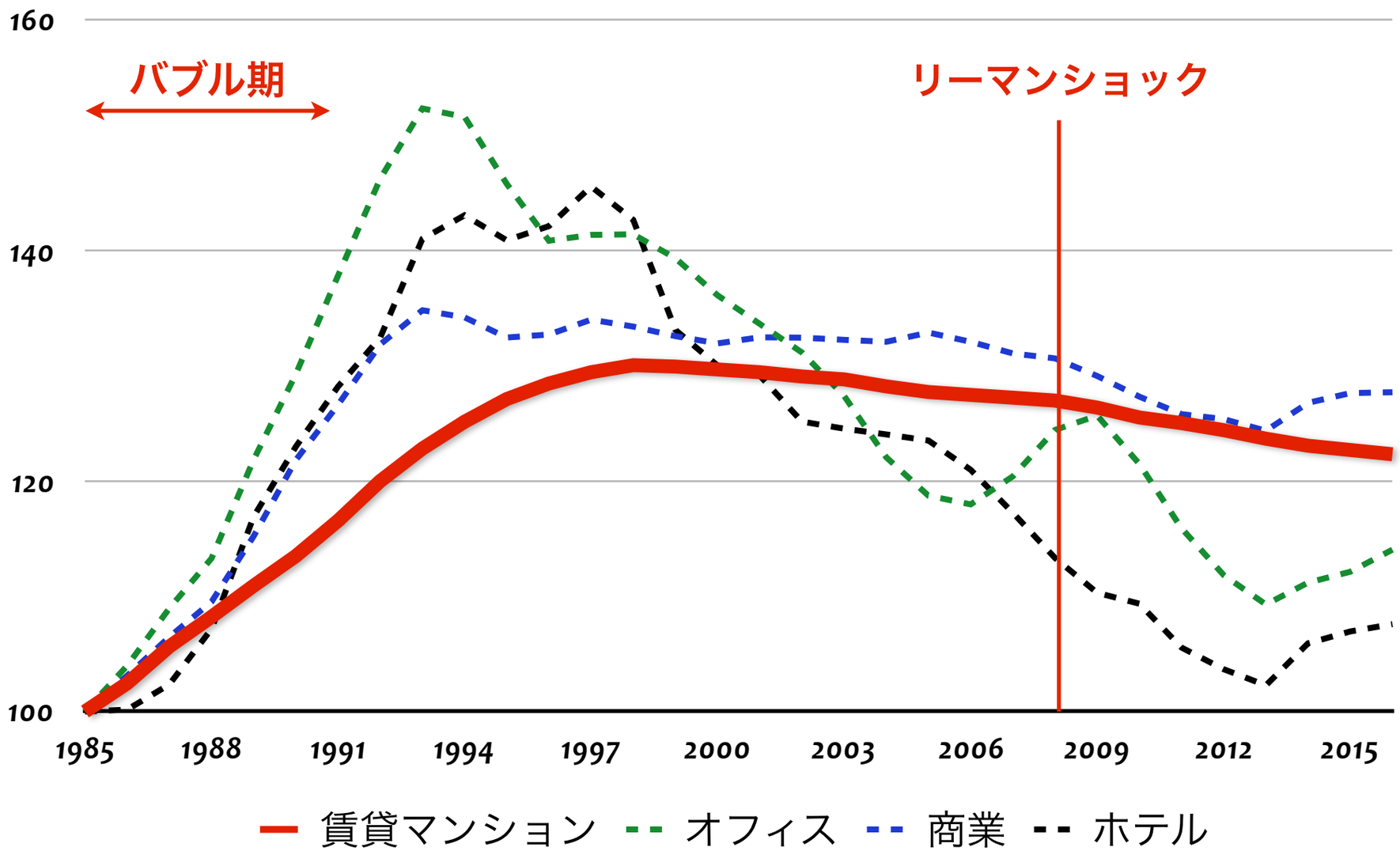
25万円未満 96%

* 資産運用会社調べ：2017年6月23日現在における各住宅系Jリートの開示資料に基づきます。

© 2017Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

賃貸マンションの特徴①

景気変動の影響を受けにくく、賃料収入が安定

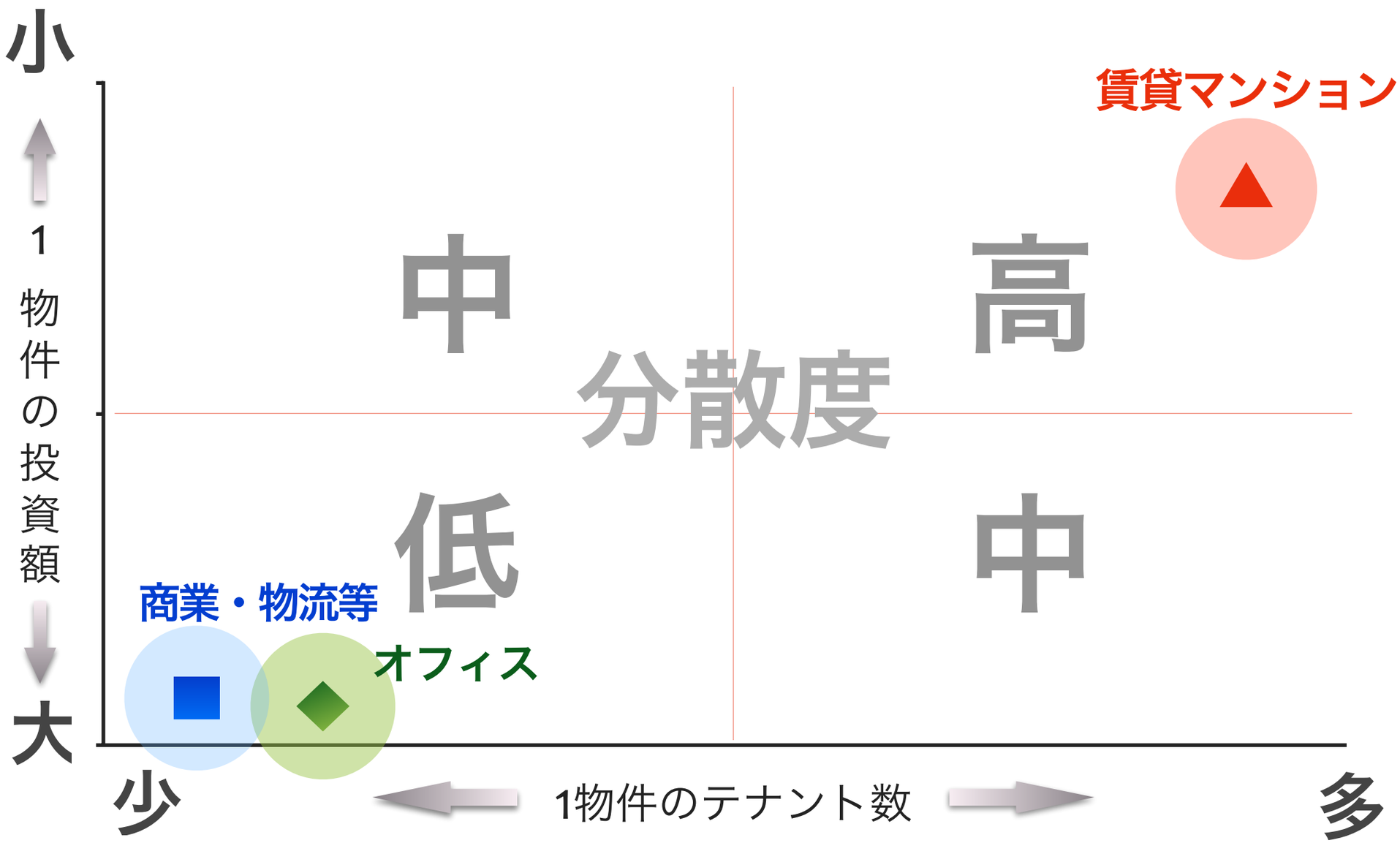


※1985＝100として指数化　　出典：日本銀行「企業向けサービス価格指数」、総務省「消費者物価指数」

© 2017 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

賃貸マンションの特徴②

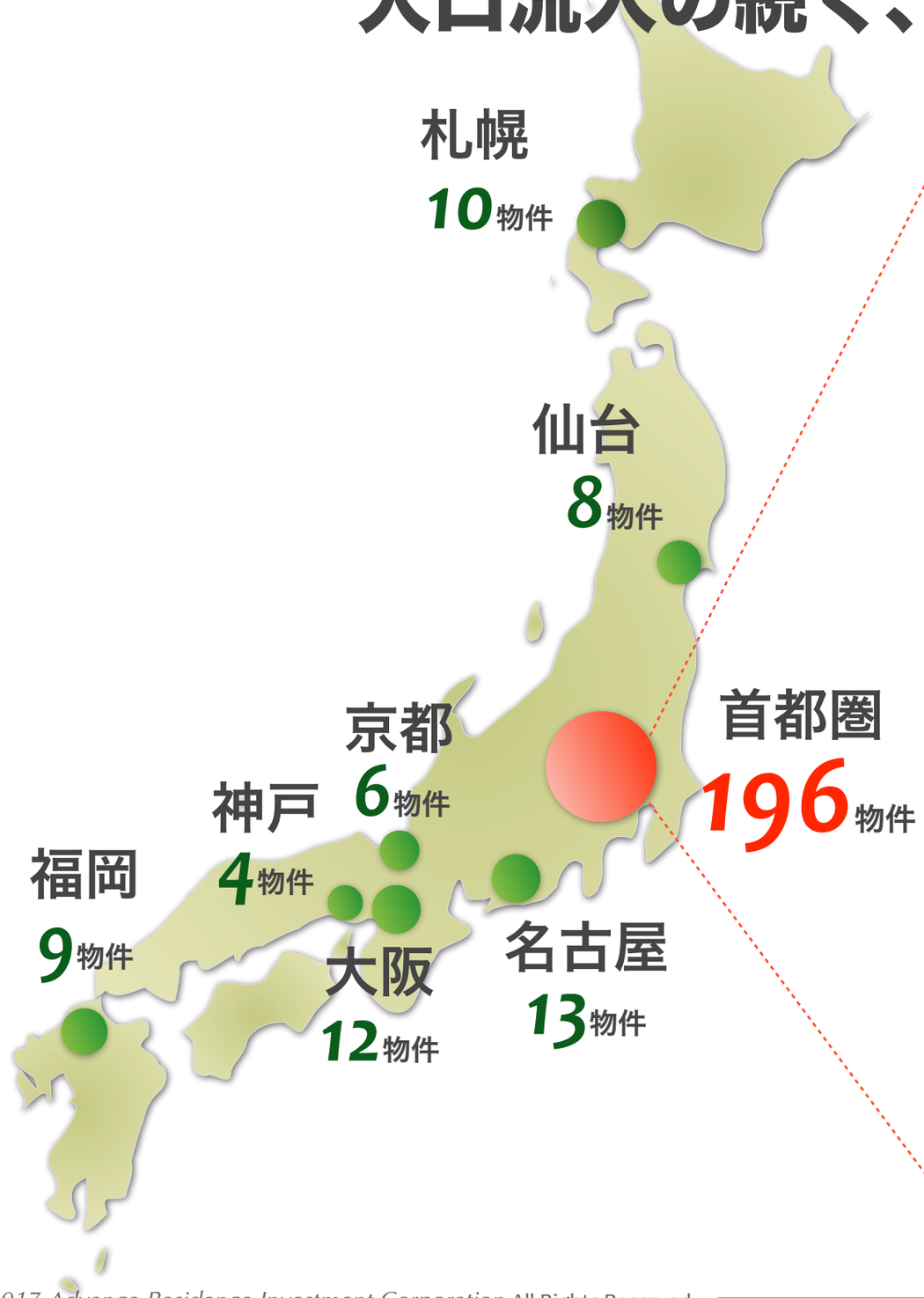
テナント退去の影響が小さく、賃料収入が安定

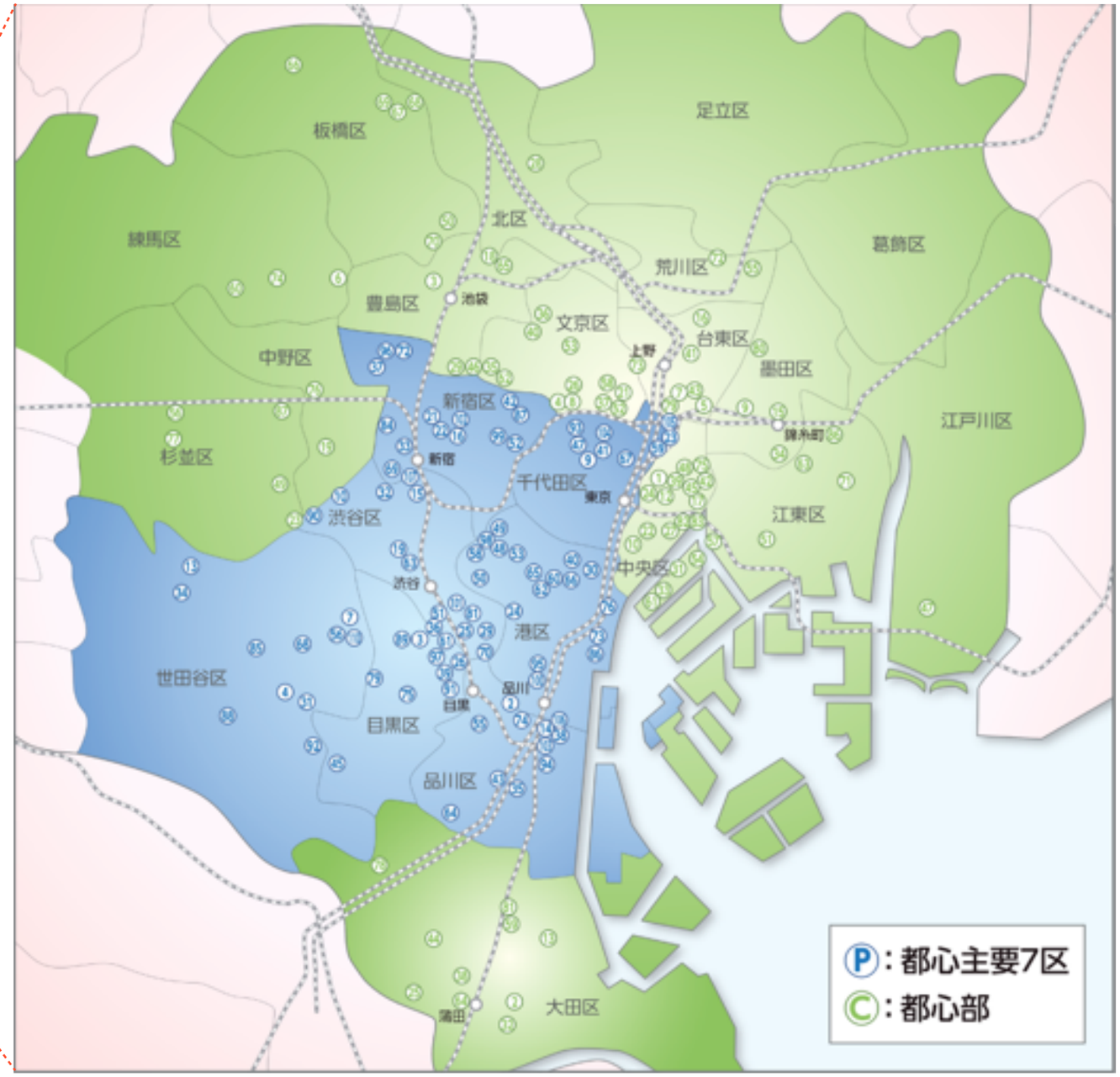


© 2017 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

主要投資エリア

人口流入の続く、全国主要都市に分散投資





© 2017 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

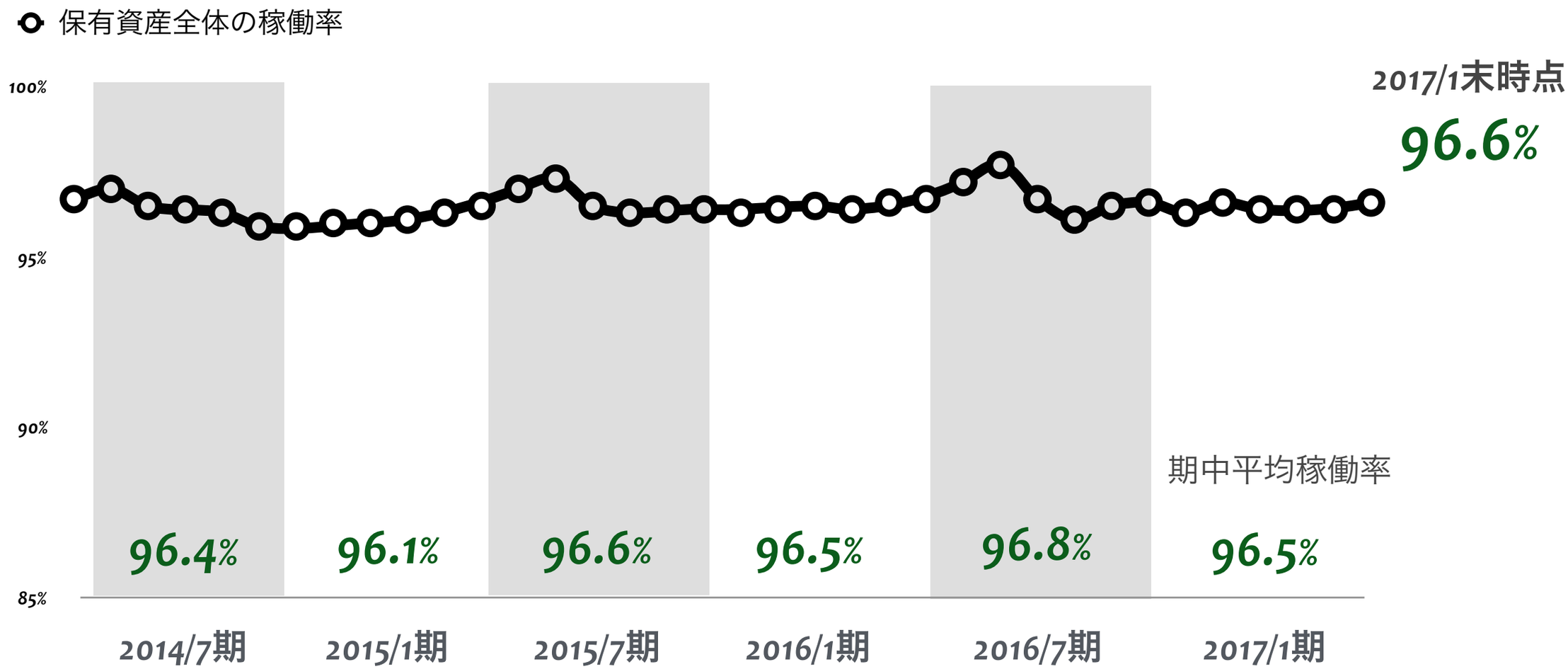
賃貸運営の状況

P-22 レジディア新宿イースト

安定した賃貸運営

稼働率

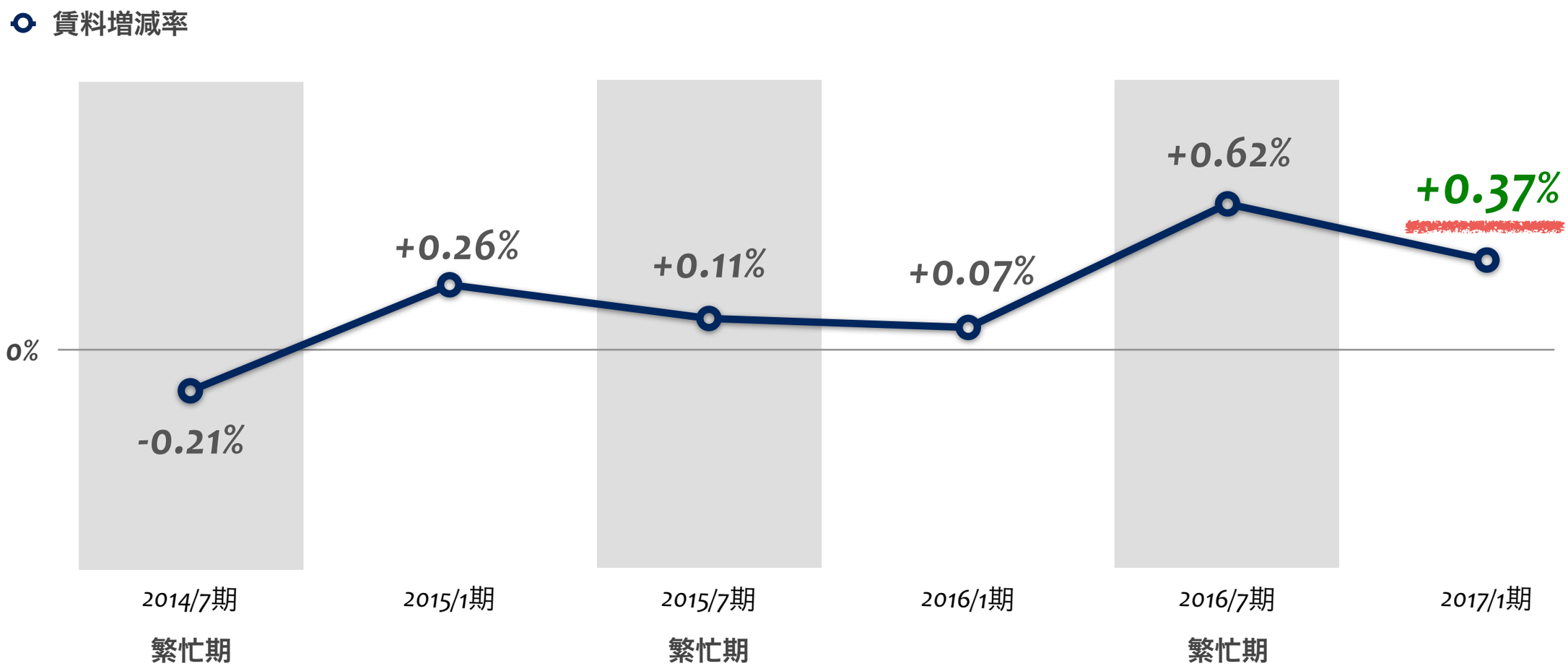
毎期96%超の高稼働を維持



© 2017Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

運用資産全体の賃料水準

5期連続の賃料上昇



© 2017Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

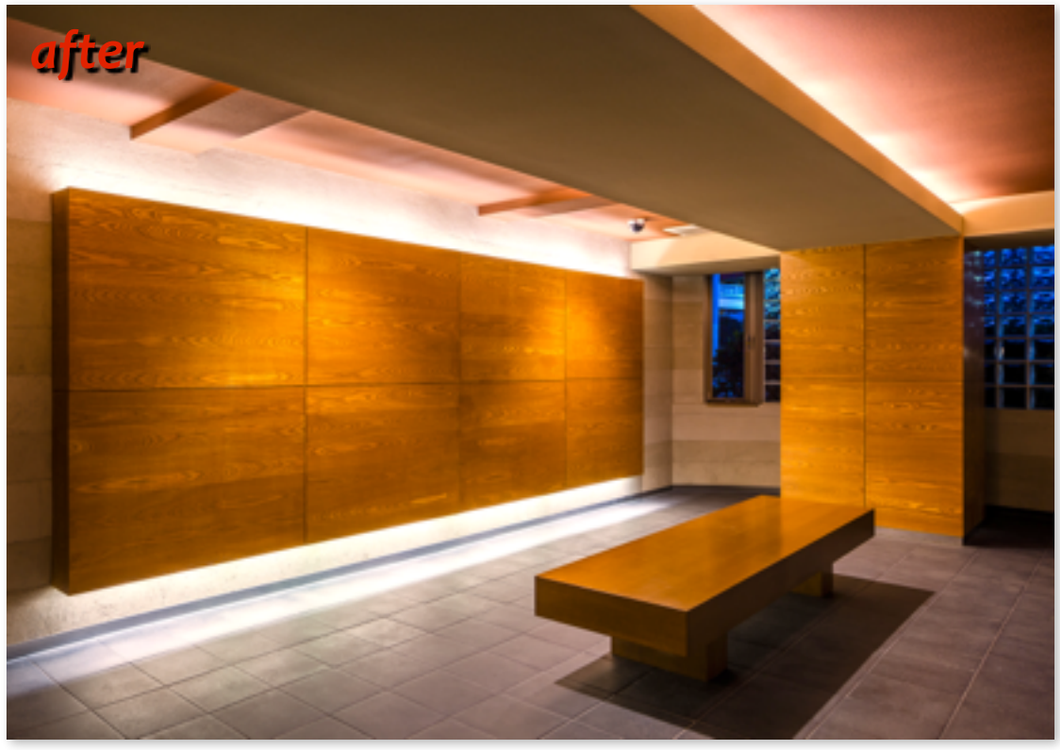
大規模修繕工事

Advance Residence Investment Corporation

2017年1月期　4物件　総額：282百万円

C-35 レジディア文京音羽　築14年

外壁等のメンテナンスと
共にエントランスの
高級感を演出



© 2017Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

バリューアップ工事

Advance Residence Investment Corporation

11物件 34室　月額賃料 平均 21.1 %UP*

P-26 レジディア目黒

築年数　：17 年

工事金額　：2.9 百万円

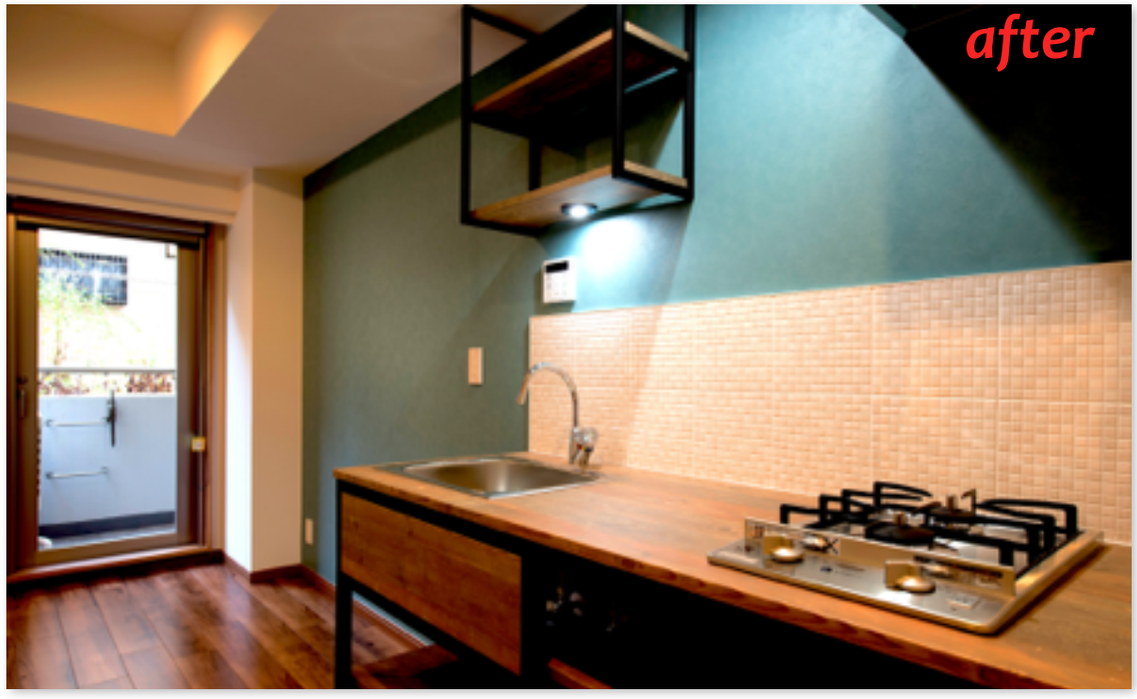
月額賃料　：13.5 % UP

P-53 レジディア六本木檜町公園

築年数　：17 年

工事金額　：4.4 百万円

月額賃料　：30.1 % UP



*月額賃料の上昇割合は、2017年4月6日時点で成約済みの30戸について、前契約賃料に対する割合を掲載しています。

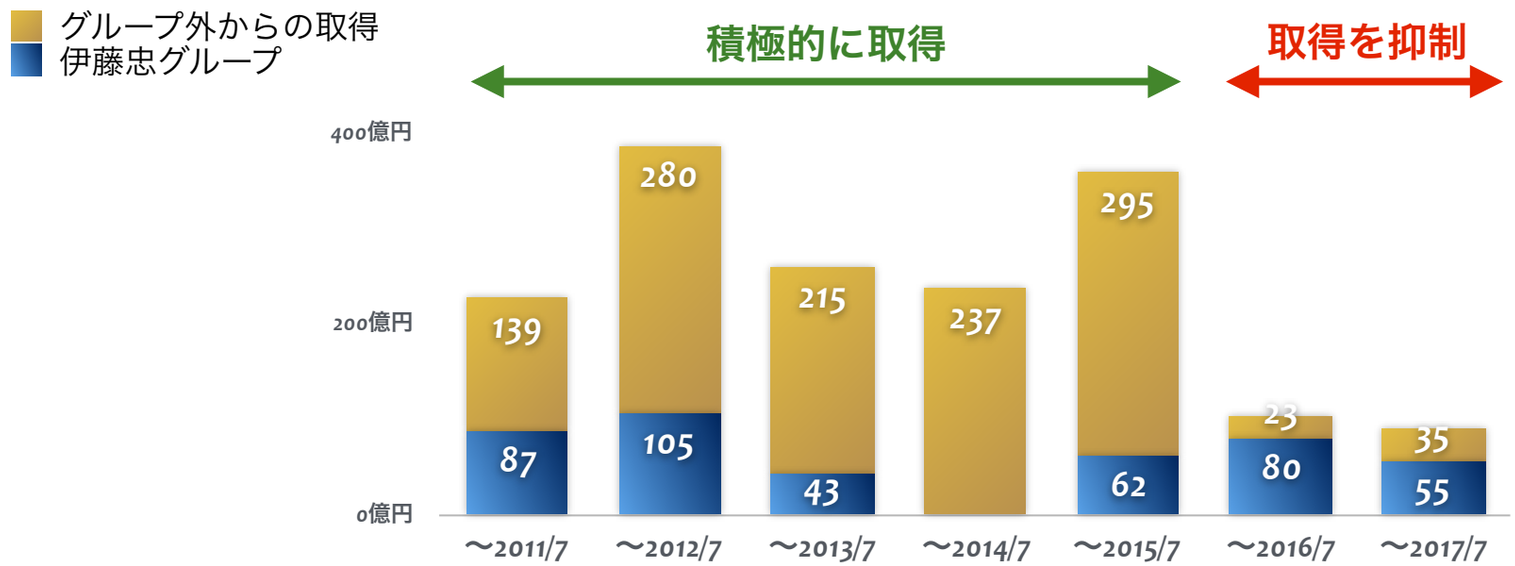
© 2017Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

不動産投資の状況

P-53 レジディア六本木檜町公園

取得予定物件

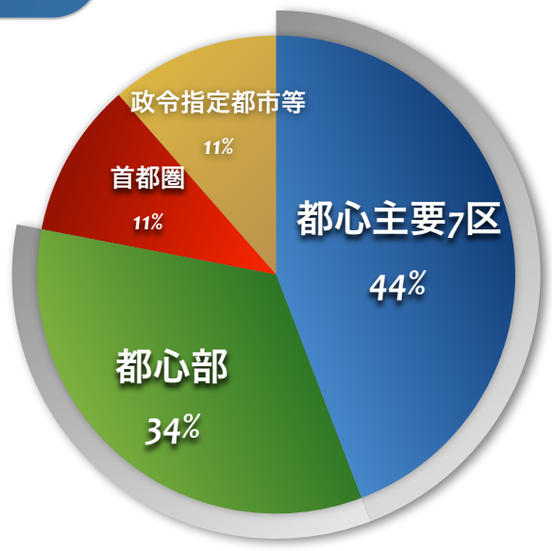
物件取得先の推移



取得競争を回避し、伊藤忠グループの物件を中心に取得

伊藤忠グループの開発物件

計**30**物件　想定規模 約**485**億円



東京23区中心の開発

© 2017Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

分配金戦略

積立金の取崩しについて①

50年間の均等取り崩し

1口当たり**248**円以上を分配

（1,350,000口の場合）

積立金		最長取り崩し期間		期あたり分配額
335億円	÷	**100**期	=	毎期**3.35**億円以上
（2017/1末時点）		（50年）		
J-REIT最大				

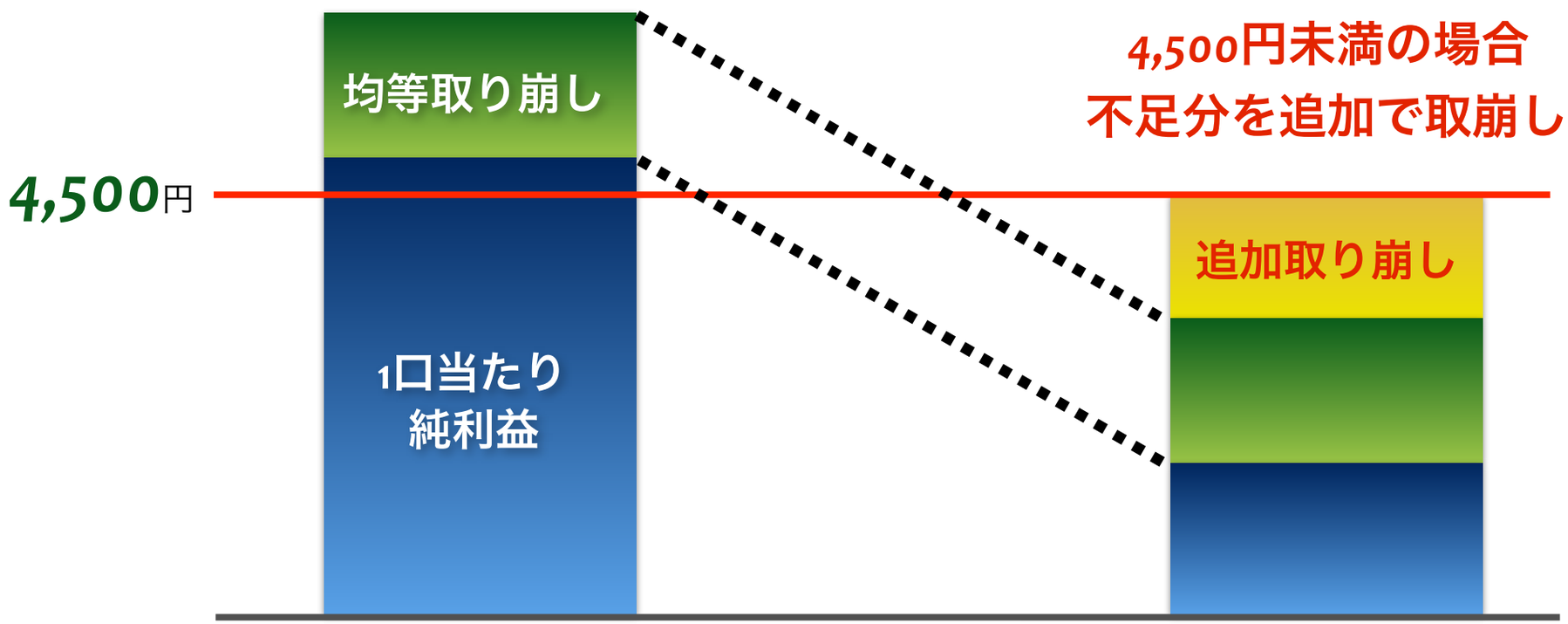
（一時差異等調整積立金）

© 2017Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

積立金の取崩しについて②

不足時の追加取り崩し

分配金は**4,500**円以上を確保

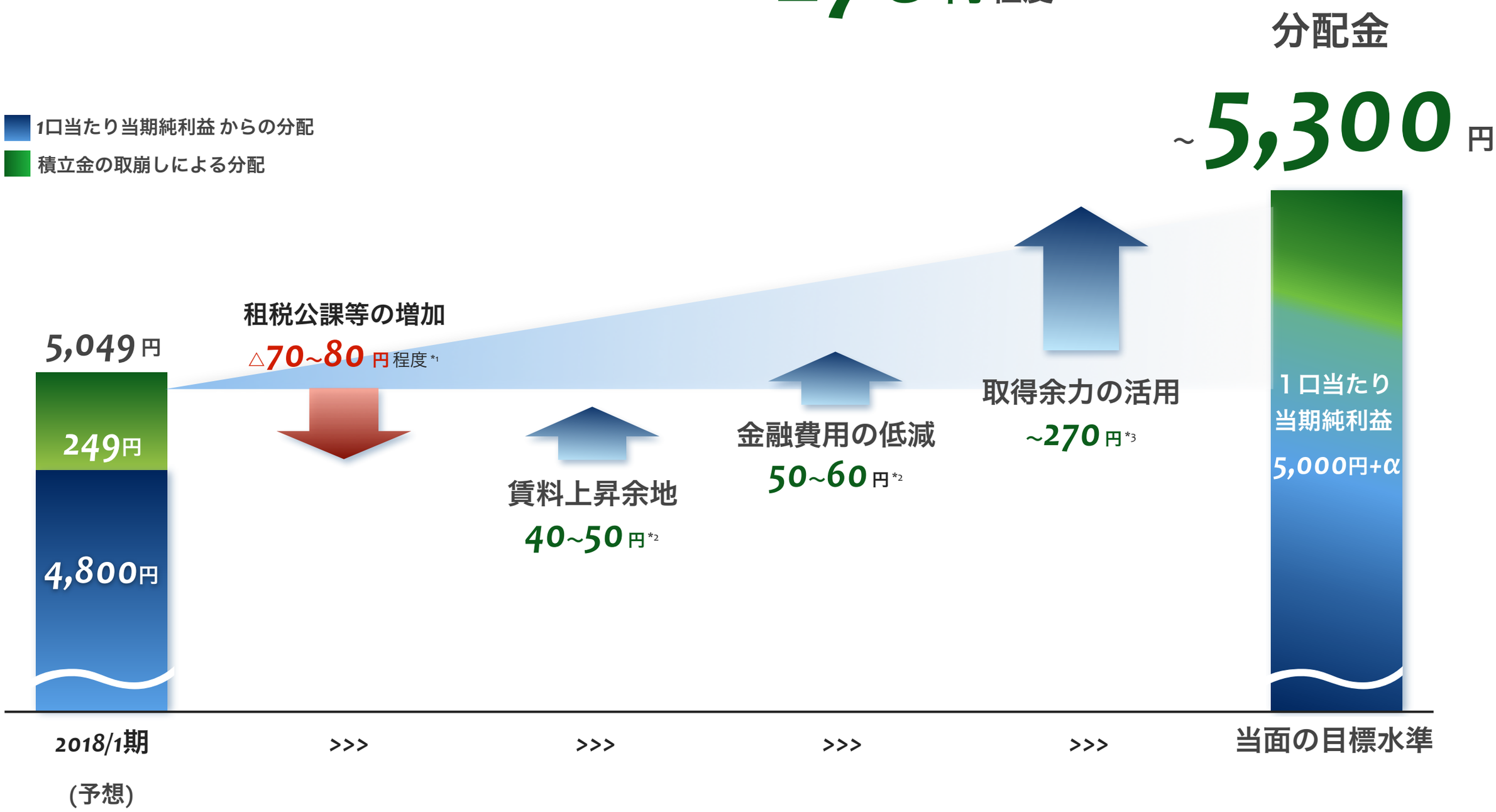


© 2017Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

分配金の更なる成長

Advance Residence Investment Corporation

分配金の押し上げ効果 ~270円程度



本ページの内容は、発行済投資口数が1,350,000口より変化がないことを前提としています。また、各事象によるEPU・DPUへの影響額は、いずれも2017/1期までの運用実績等を勘案した一定の仮定のもとに本投資法人が算出した試算値です。

© 2017Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

環境認識

不動産投資

物件価格の高騰が継続

無理な取得はしない

資金調達

低金利環境が継続

長期化、固定化、分散化

賃貸運営

賃貸住宅の供給は限定的

賃料の引き上げに注力

投資口価格

収益が安定している
住宅系は底堅い動き

投資主利益を着実に増やす

© 2017Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

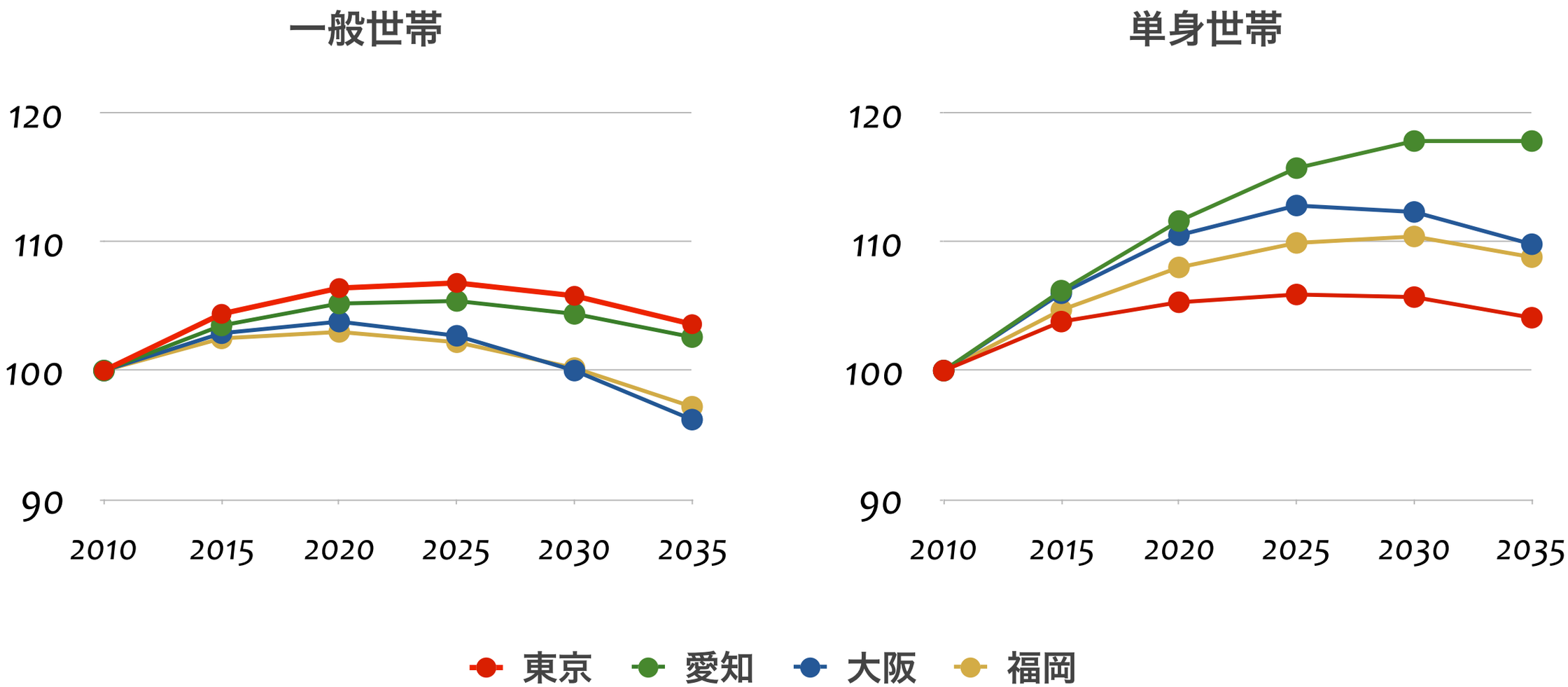
よくあるご質問

S-19 レジディア吉祥寺

よくあるご質問1

今後、人口・世帯数が減少するのでは？

単身世帯は2030年まで増加見込み



出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」

© 2017 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

よくあるご質問2

震災への備えは？

分配金への影響を積立金により軽減

予想最大損失率 (PML)　**2.4%**

予想最大損失額 **50**億円強　<　積立金 **332**億円

© 2017 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

よくあるご質問3

相続税対策の新築マンション・アパートの影響は？

競合しにくく、賃貸運営への影響は軽微

駅近の好立地・鉄筋コンクリート建ての Jリート物件

↕

主に郊外立地の相続税対策アパート

© 2017 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

参考資料

S-19 レジディア吉祥寺

2017/1期　入替実績

Advance Residence Investment Corporation

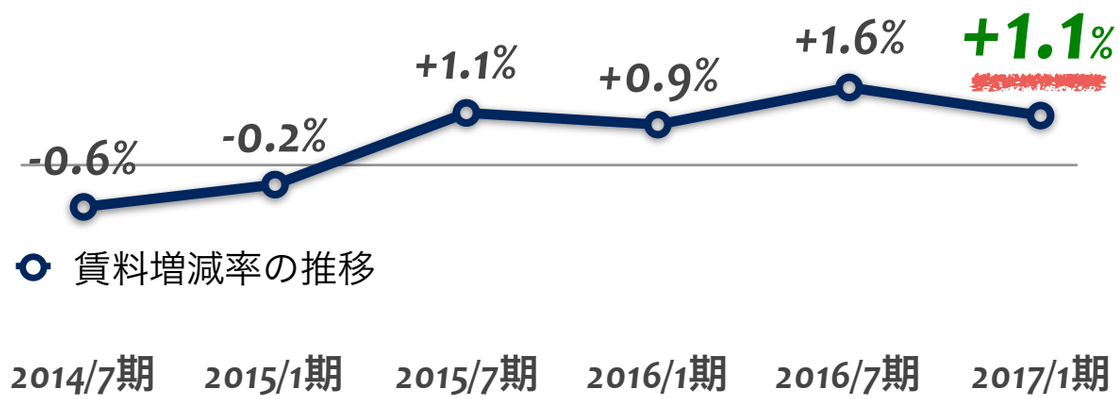
テナント入替え時の賃料上昇率

+1.1%

単位： 百万円/月

	戸数	比率	増減額	増減率
賃料増額	836戸	48.7%	+5.2	+4.7%
賃料据置	296戸	17.2%	-	-
賃料下落	585戸	34.1%	-2.9	-4.2%
計	1,717戸	100.0%	+2.2	+1.1%

賃料はゆるやかに上昇



エリア別の増減率

都心主要7区　+1.1%　都心部　+2.2%　首都圏　+0.3%　政令指定都市等　△0.5%

*期中に新規契約を締結したパススルー契約の住戸を対象としています。

© 2017Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

2017/1期　更新実績

Advance Residence Investment Corporation

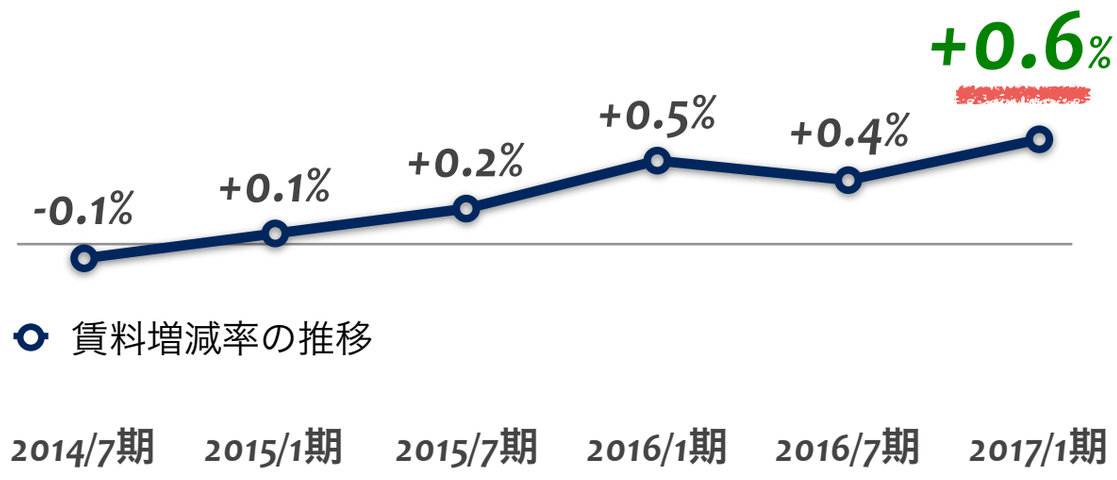
更新時の賃料上昇率

+0.6%

単位： 百万円/月

	戸数	比率	増減額	増減率
賃料増額	652戸	27.6%	+1.7	+2.2%
賃料据置	1,705戸	72.1%	-	-
賃料下落	7戸	0.3%	-0.1	-7.3%
計	2,364戸	100.0%	+1.6	+0.6%

更新時も賃料はゆるやかに上昇



エリア別の増減率

都心主要7区　+0.7%　都心部　+0.7%　首都圏　+0.6%　政令指定都市等　+0.2%

*期中に更新契約を締結したパススルー契約の住戸を対象としています。

© 2017Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

物件競争力の維持・向上

バリューアップ工事

エリア・テナント特性を踏まえたキッチンや
間取りに変更し、積極的な賃料引上げを目指す工事

合併来実績

実施戸数	: 226 戸 (2017年4月6日現在)
成約戸数 *	: 213戸
成約賃料上昇率 *	: 11.7%

大規模修繕工事

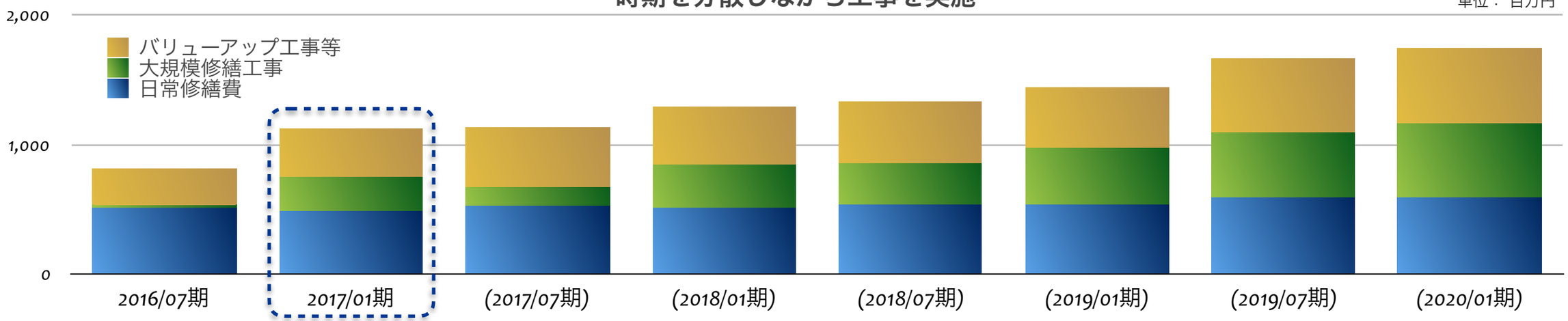
築15年を目処に、物件の屋上、外壁、エントランス等を
修繕し、建物の機能維持を図る工事

合併来実績

物件数	: 23件
工事金額	: 1,137百万円
平均工事金額	: 49百万円/件

時期を分散しながら工事を実施

単位： 百万円

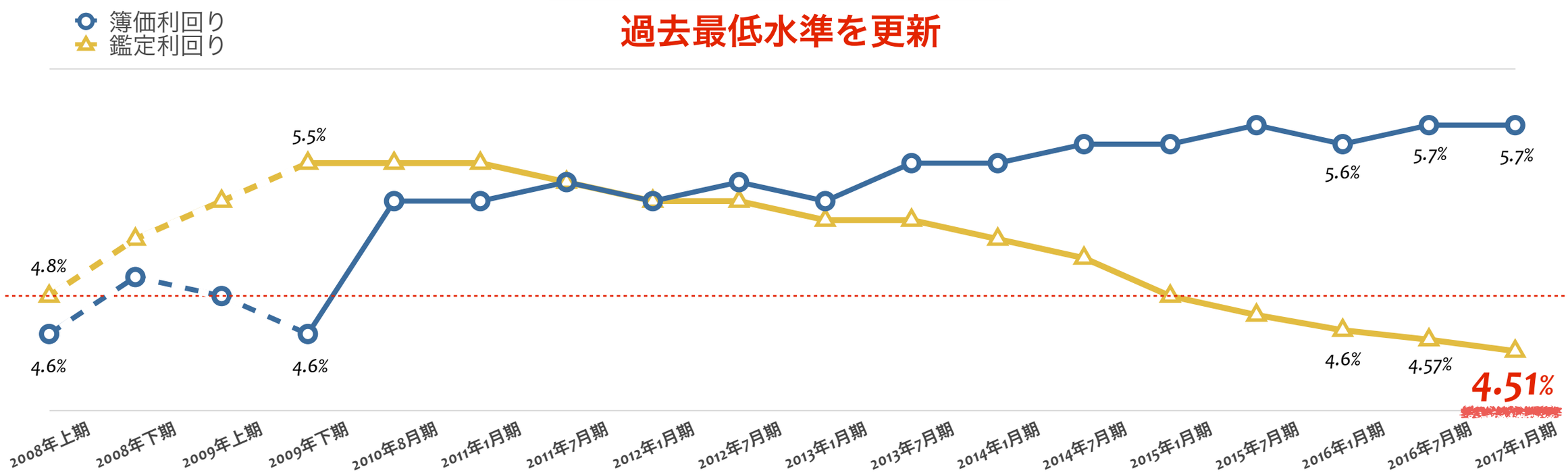


*バリューアップ工事後に新規テナントとの間で賃貸借契約を締結した住戸213戸 (2017年4月6日現在)を対象に、工事前の月額賃料から工事後の初回成約に係る月額賃料に対する上昇率の平均を記載しています。

© 2017Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

鑑定評価

鑑定利回り



2017/1期　含み益

鑑定評価額		簿価		過去最高の含み益
5,179億円	−	4,207億円	＝	972億円

＊ 簿価NOI利回りは、各期末時点で保有する物件の各期中における年換算NOI合計を各期末時点の簿価合計で除すことで算出しています。上記折れ線グラフ内の点線は合併前の状況を表しています。

© 2017Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

新規取得物件

2017年1月期 ・ 2017年7月期

Advance Residence Investment Corporation

スポンサーからの取得 | **第三者との相対取引による取得**

物件名	レシディア三宿	レシディア亀戸	レシディア高円寺	レシディア千里万博公園	レシディア千里藤白台	合計/平均
所在地	東京23区	東京23区	東京23区	大阪府	大阪府	
取得価格	11億円	29億円	13億円	21億円	14億円	90億円
NOI利回り*	4.8%	4.7%	4.7%	5.2%	5.7%	5.0%
賃貸可能戸数	42戸	129戸	58戸	68戸	90戸	387戸
築年数**	1.8年	3.3年	1.9年	11.3年	0.0年	4.3年

＊　鑑定評価書上のNOI（三宿及び千里万博公園は2017/1期年換算NOI）を、取得価格（左記2物件は簿価）で除して算出しています。

＊＊　2017年1月末時点の築年数を記載しています。

© 2017Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

2017/1期 調達実績

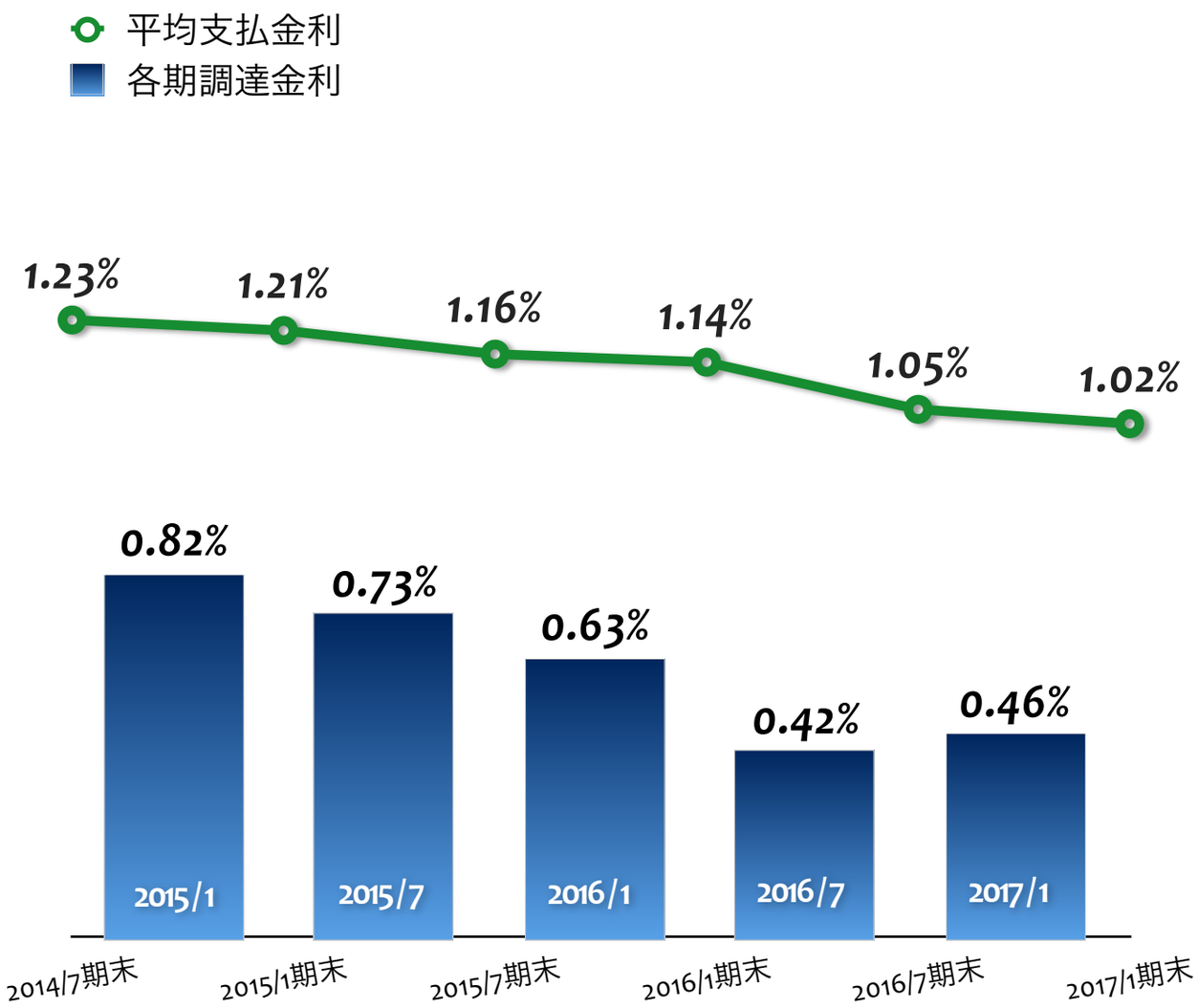
長期化・金利低減を実現

返済		調達
118億円	金額	115億円
0.92%	平均支払金利	0.46%
5.7年	平均調達年数	9.1年

※投資法人債及び公募増資による調達資金で返済した既存借入金は除きます。
※期中に調達及び弁済を実施した借入金並びに既存変動金利借入れの金利固定化による影響は除きます。

© 2017Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

支払金利



支払金利の

抑制

毎期着実に低減

1.02%

※期中調達については、各期末現在の残高及び適用金利を基に記載しています。

© 2017Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

返済期日の分散

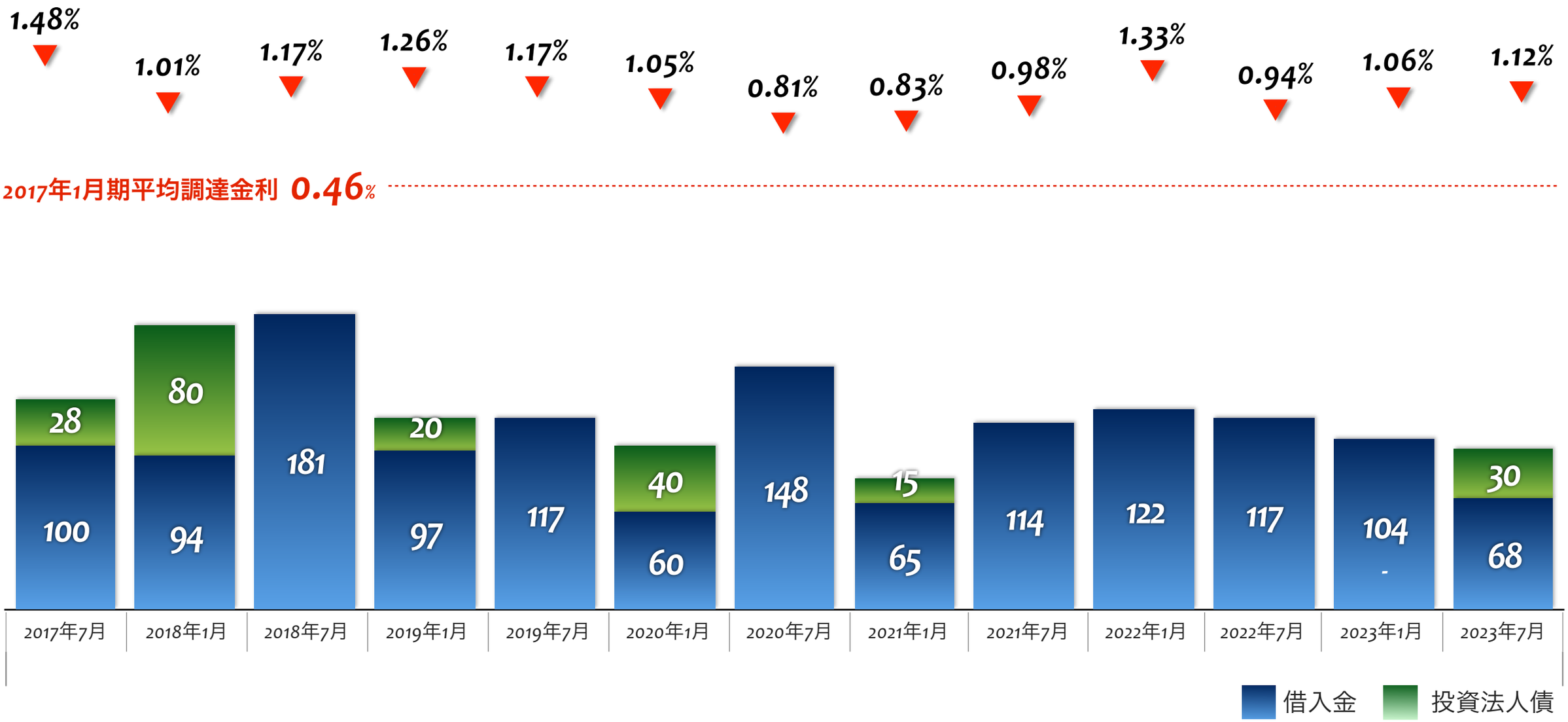
資金調達が厳しい時期の調達リスクを抑制

期あたり**150**億円 以下

2017/1期末時点

単位： 億円

▼ 各期返済有利子負債の平均支払金利

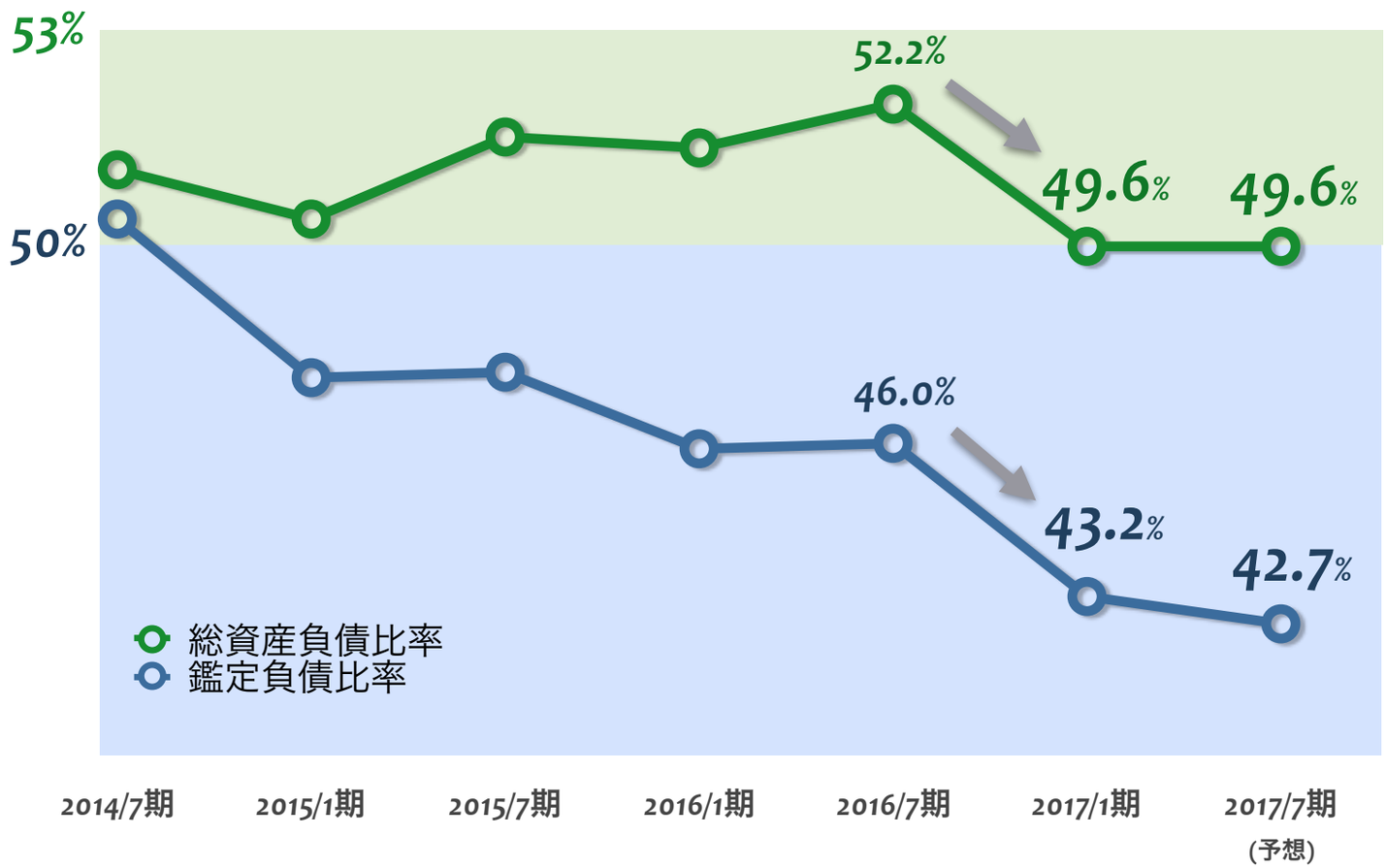


* 2017年2月末現在において、借換えに関する契約を締結済みの借入金等を含みます。

© 2017Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

負債比率

鑑定負債比率 **50**% 以下 かつ 総資産負債比率 **53**% 以下で運営します



2016年9月の増資により
負債比率を引き下げ

取得余力 **300**億円超

© 2017Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

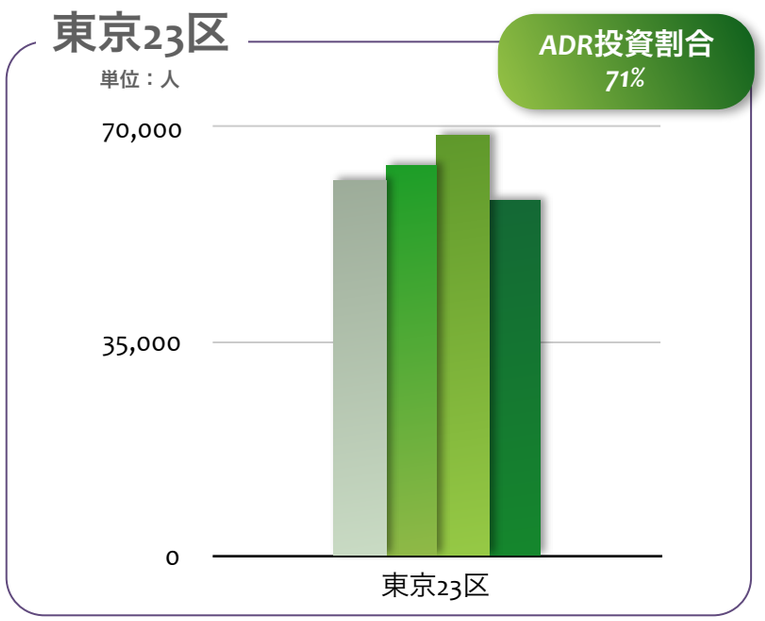
全国主要都市　人口流入データ

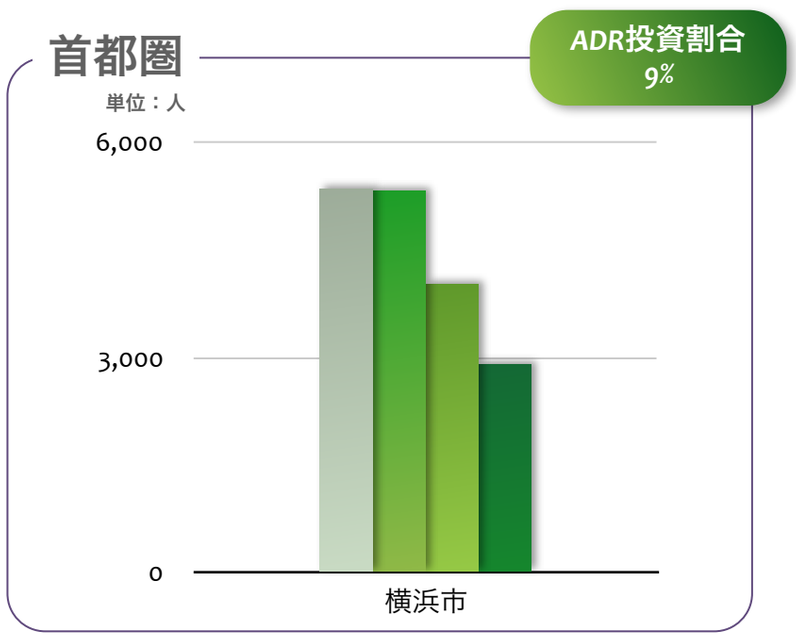
Advance Residence Investment Corporation

✳ 本頁及び次頁における「ADR投資割合」は、2017年4月18日現在の保有資産を前提としています。また、特に注記しない場合においては、取得価格の比率を記載しています。

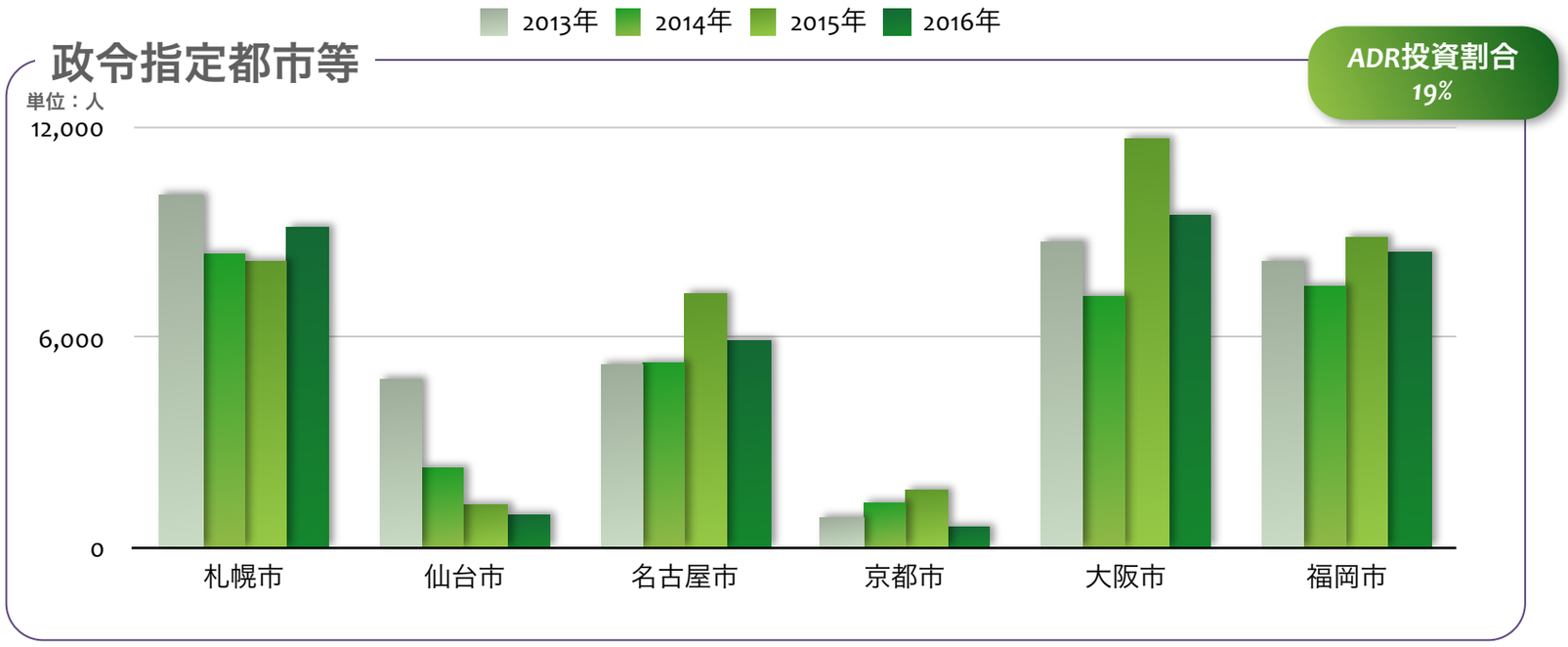
各都市の転入超過数

投資対象エリアへの人口流入は継続





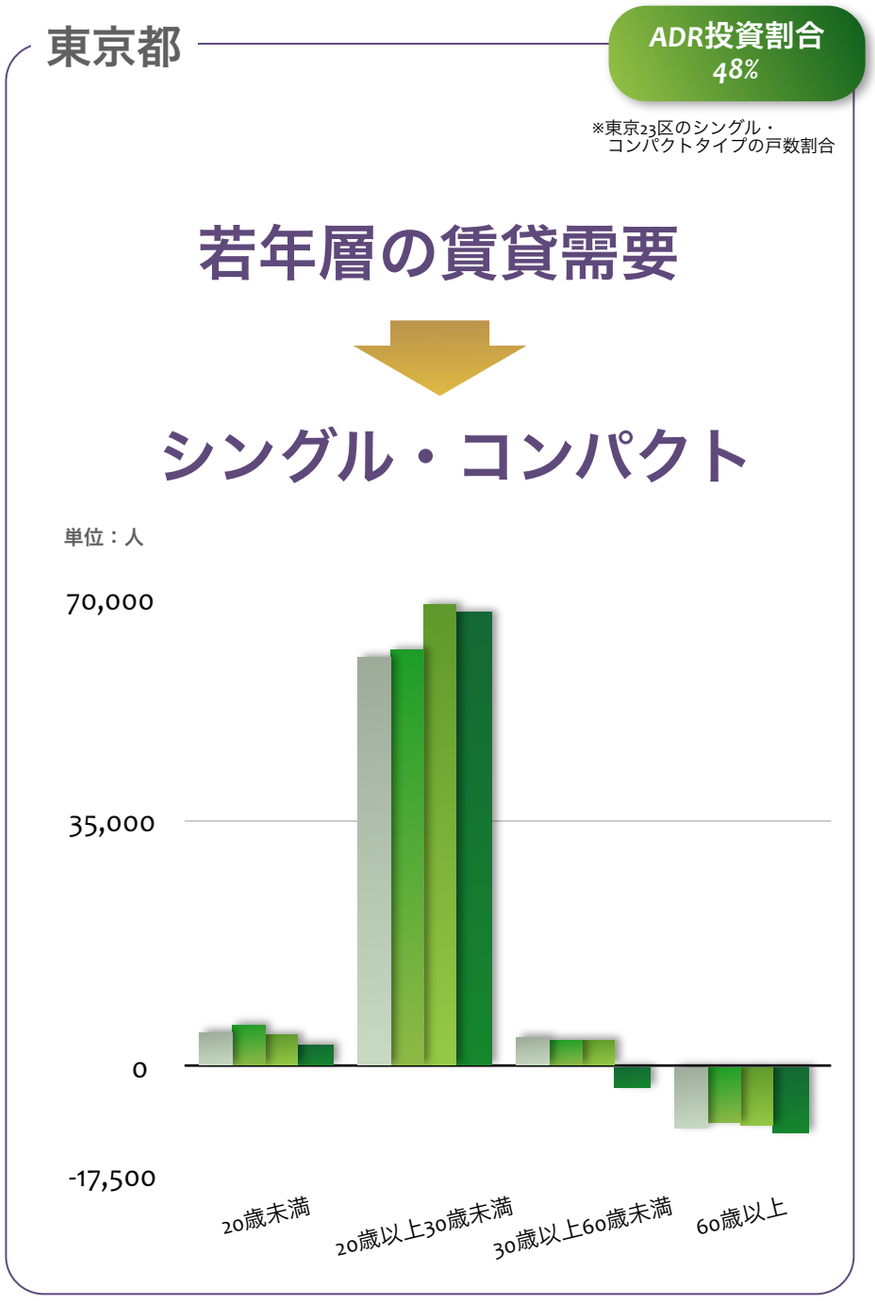
2013年　2014年　2015年　2016年



出典：総務省 統計局 住民基本台帳移動報告（日本人移動者）（2016年度版）

年齢別転入超過数

20代での転入傾向が顕著



出典：総務省 統計局 住民基本台帳移動報告（2016年度版）

© 2017Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

全国主要都市　賃貸住宅供給データ

Advance Residence Investment Corporation

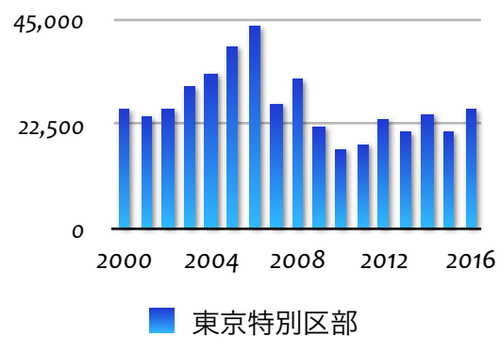
新設住宅着工戸数

ADRの主要投資エリアでは、急激な着工増加は発生していない

単位：戸

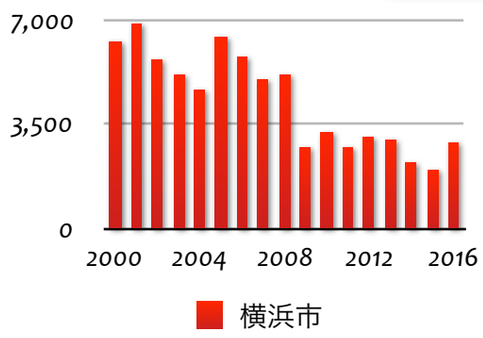
東京23区

ADR投資割合 71%



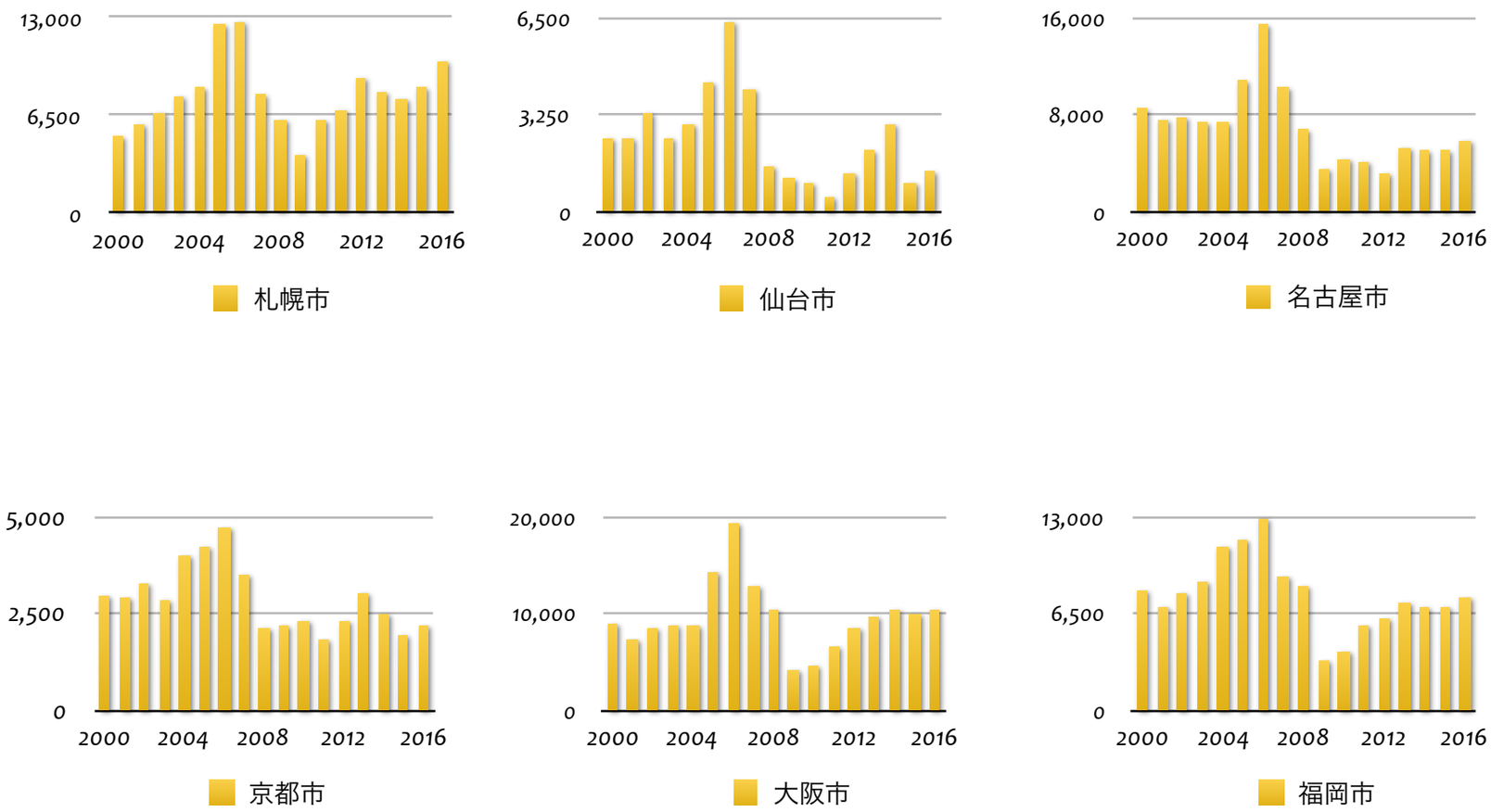
首都圏

ADR投資割合 9%



政令指定都市等

ADR投資割合 19%



出典：国土交通省総合政策局　情報政策課　建設統計室「住宅着工統計」（貸家/鉄筋コンクリート造・鉄筋鉄骨コンクリート造/共同建て）（2016年次）

© 2017Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

資産運用会社について

ADインベストメント・マネジメント株式会社
AD Investment Management Co.,Ltd.

所在地：	東京都千代田区神田神保町一丁目105番地 神保町三井ビルディング17階
代表者：	代表取締役社長　髙坂　健司
資本金の額：	3億円
事業内容：	投資運用業
従業員数:	69名（社外取締役、社外監査役除く）
登録・認可等：	宅地建物取引業者免許取得（免許番号：東京都知事(3)第84325号） 宅建業務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）
運用会社ホームページ	http://www.adim.co.jp/

資産運用会社の主な取組み

- 一級建築士事務所登録
- 新卒社員採用（4期/計10名）
- 日本政策投資銀行による「BCM格付*」取得

*防災・減災や事業継続への取り組みを行っている先進的な企業等を評価する格付けサービス

- 社外エンジニアリング業務受注開始
- 学生向けリノベーションコンペ開催

社長メッセージ

「長期安定的な利益分配の実現」に向けて

日頃よりアドバンス・レジデンス投資法人をご愛顧いただきありがとうございます。

当期は外部成長や財務戦略の実行に加え、内部成長における成果が著しく、
好結果に結びついたものと考えています。賃貸住宅の特性から「華々しい成果」とは
結び付き難いものの、資産運用会社を信頼して投資口を保有頂いている
皆様に「長期安定的な利益分配」を実施すべく、今後も各施策をきっちり実行して参ります。

引き続き、ご支援、ご協力のほど宜しくお願い致します。

代表取締役社長　髙坂　健司

© 2017Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

ホームページ

Advance Residence Investment Corporation

各種情報を手軽にご利用できます

ホームページアドレス　www.adr-reit.com

ホームページ上で決算情報や保有物件に関する詳細な情報が取得できます

掲載情報

- ✓ プレスリリース
- ✓ 開示資料（決算短信、決算説明資料等）
- ✓ ポートフォリオ構築方針（投資比率等）
- ✓ 物件概要（建築時期、戸数）
- ✓ 稼働率（毎月更新）
- ✓ 各物件の収益状況
- ✓ 資金調達条件

一部情報は、Excelデータでのダウンロードも可能です。

© 2017Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

アドバンス・レジデンス投資法人
Advance Residence Investment Corporation

お問い合わせ

ADインベストメント・マネジメント株式会社
経営管理部 IRチーム
TEL　：03-3518-0432
MAIL　：ir@adr-reit.com

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。