

J-REIT オンラインIRセミナー

アドバンス・レジデンス投資法人

～ コロナ禍の中におけるアドバンス・レジデンス ～

ADインベストメント・マネジメント株式会社

常務取締役 人総・IR本部長 川上 博



アドバンス・レジデンス(ADR)

2020年12月15日現在

P-62 レジディアタワー麻布十番



アドバンス・レジデンス

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 (299,500円)
予想分配金	: 11,080円 (業績予想2期分)
分配金利回り	: 3.7%*

格付機関による評価

日本格付研究所

AA
(安定的)

格付投資情報センター

AA-
(安定的)

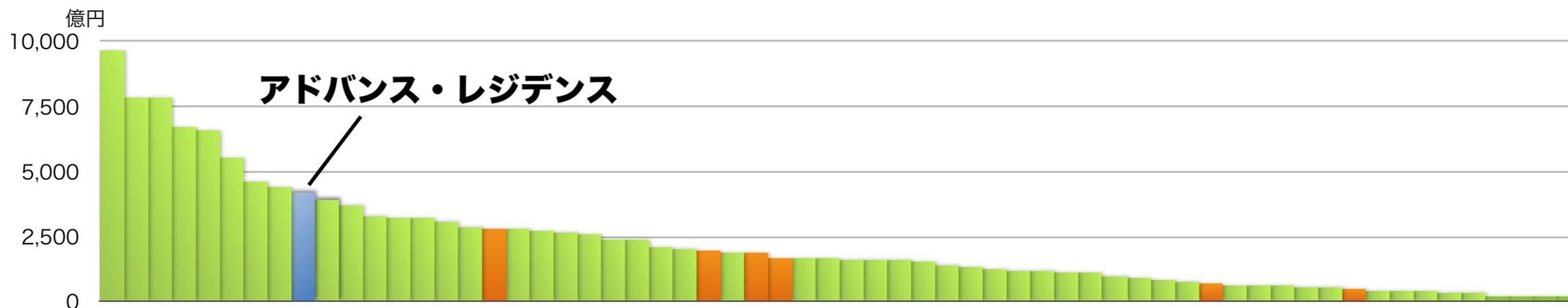
* 分配金利回りは、2020年12月15日現在の投資口価格及び2021/1期、2021/7期予想分配金を基に算出。



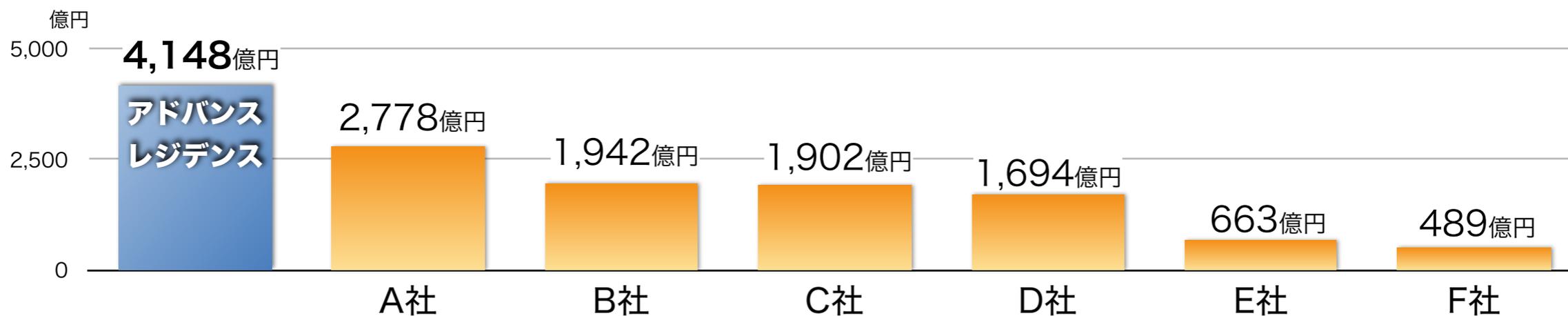
Jリート市場における位置

2020年12月15日現在

時価総額Jリート中 9位



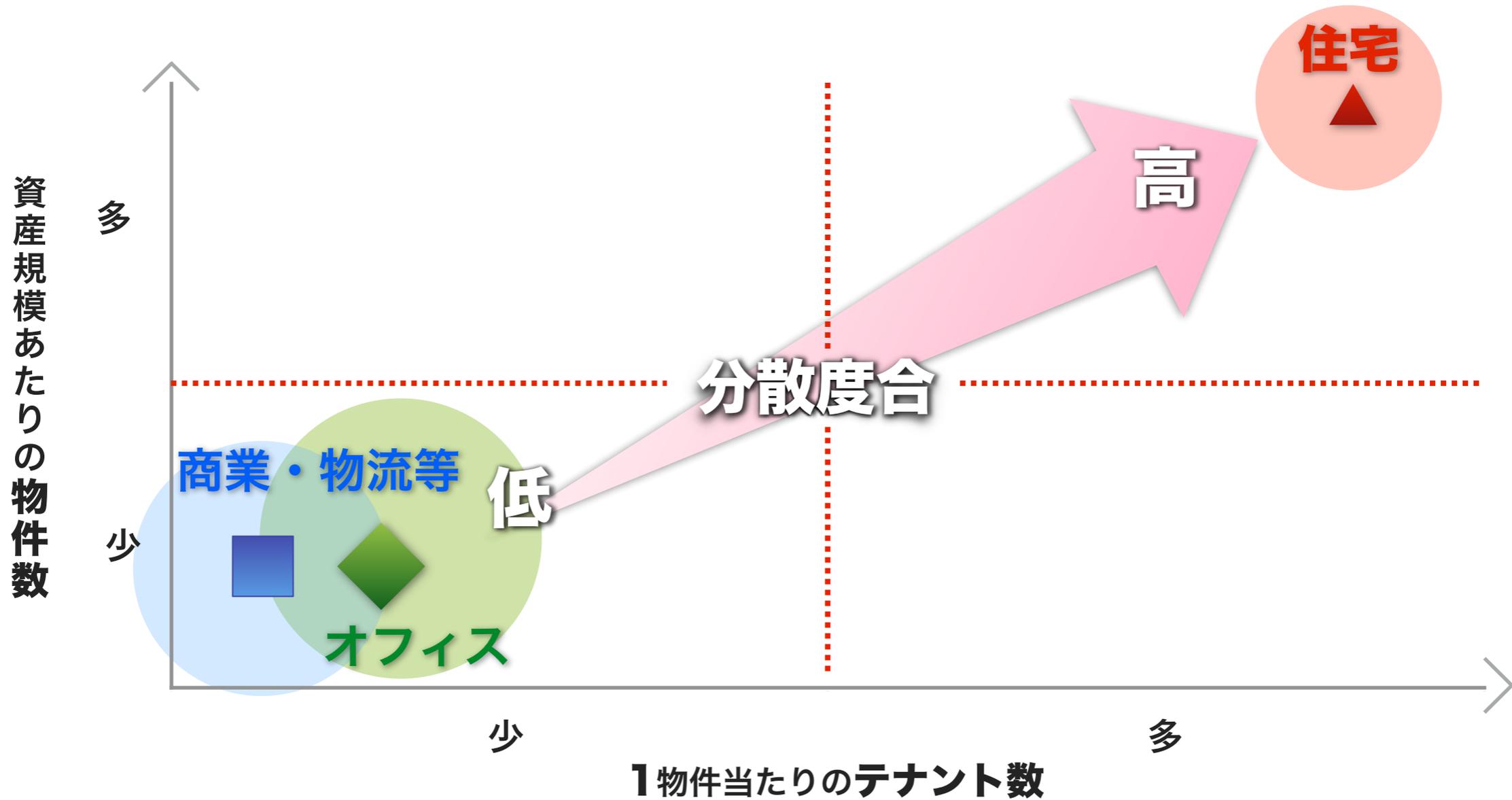
住宅主体型 7銘柄中 時価総額最大





住宅リートの特徴

他セクターと比べ、物件・テナントともに分散が図られている



アドバンス・レジデンスとは



ADR 三つの強み

資産

住宅系Jリート

最大*の資産規模

4,596億円

負債

長期 × 固定 × 分散による安定性

信用格付 JCR **AA** R&I **AA-**

純資産

Jリート最大*の
負のれん益 内部留保金(積立金)

308億円
(2020/7期分配後)

* 資産運用会社調べ：2020年12月15日現在における各J-REITの開示資料に基づきます。



分散による安定性を確保

住宅系Jリート**最大***のポートフォリオ

2020年12月1日現在

保有物件数

273物件

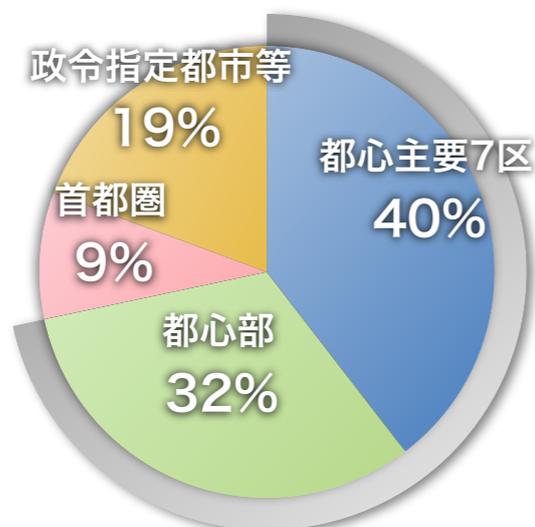
運用資産規模

4,596億円

賃貸可能戸数

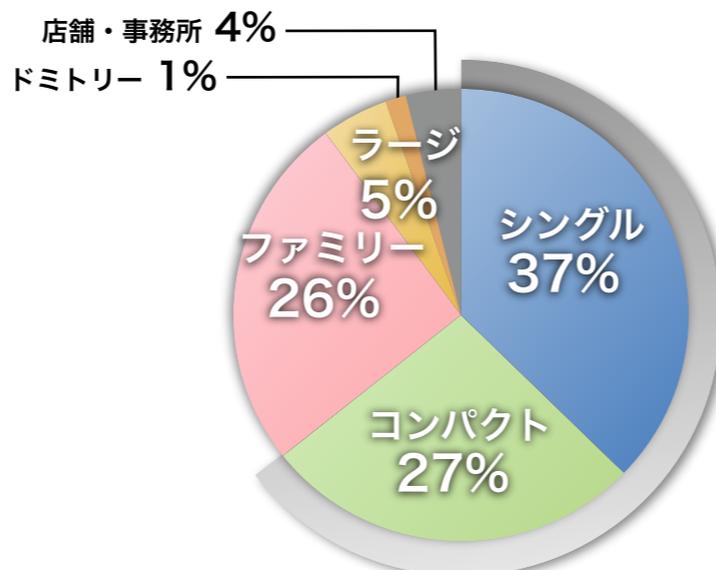
21,559戸

投資エリア (取得価格ベース)



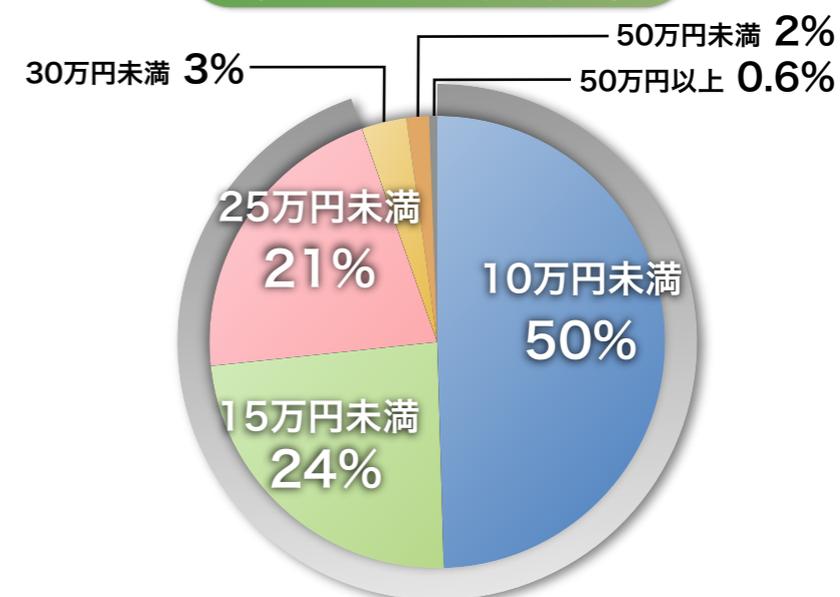
東京23区 **72%**

住戸タイプ (面積ベース)



単身者・若年世帯向け **65%**

賃料帯 (戸数ベース、2020年7月末現在)



25万円未満 **95%**

* 資産運用会社調べ：2020年12月15日現在における各住宅系Jリーートの開示資料に基づきます。



安定志向の財務運営

2020/7期末現在

金利を固定化（固定化比率97%） 返済日を分散化させた資金調達

■ 投資法人債
■ 借入金

単位：億円

銀行融資枠（コミットメントライン） **200**億円

期当たり返済額 **150**億円を上限に運用

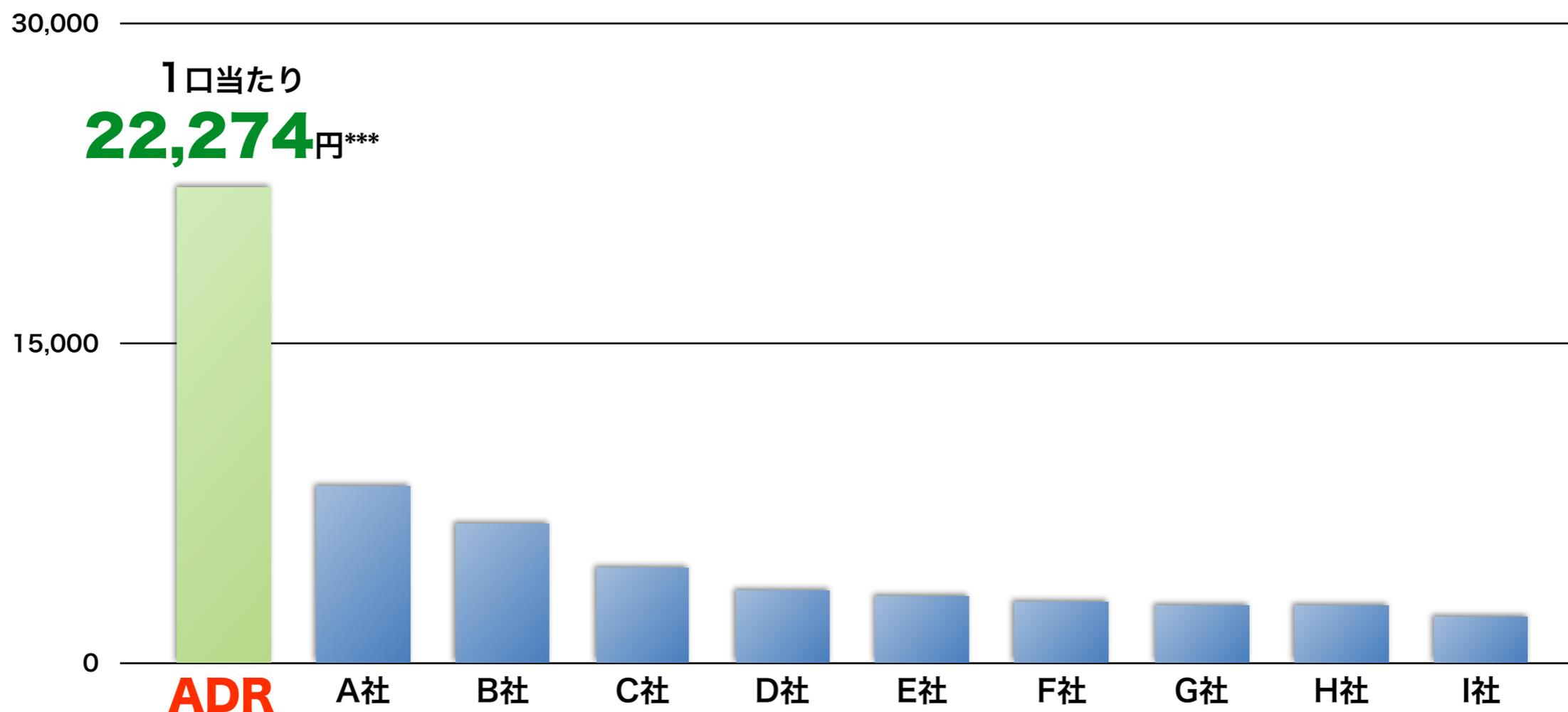


各期の返済・償還額



最大の積立金

Jリート **No.1*** **308**億円**



* 資産運用会社調べ：2020年12月15日現在における各Jリーートの開示資料に基づきます。 ** 2020/7期分配後残高 ***発行済投資口数 1,385,000口の場合



長期に亘り豊富な分配原資

積立金を**50**年以内に均等以上の取り崩し



毎期の取崩

3.35 億円以上

一口あたり

242 円 以上を分配

(発行済投資口数 1,385,000口の場合)

45 年間 取崩し可能

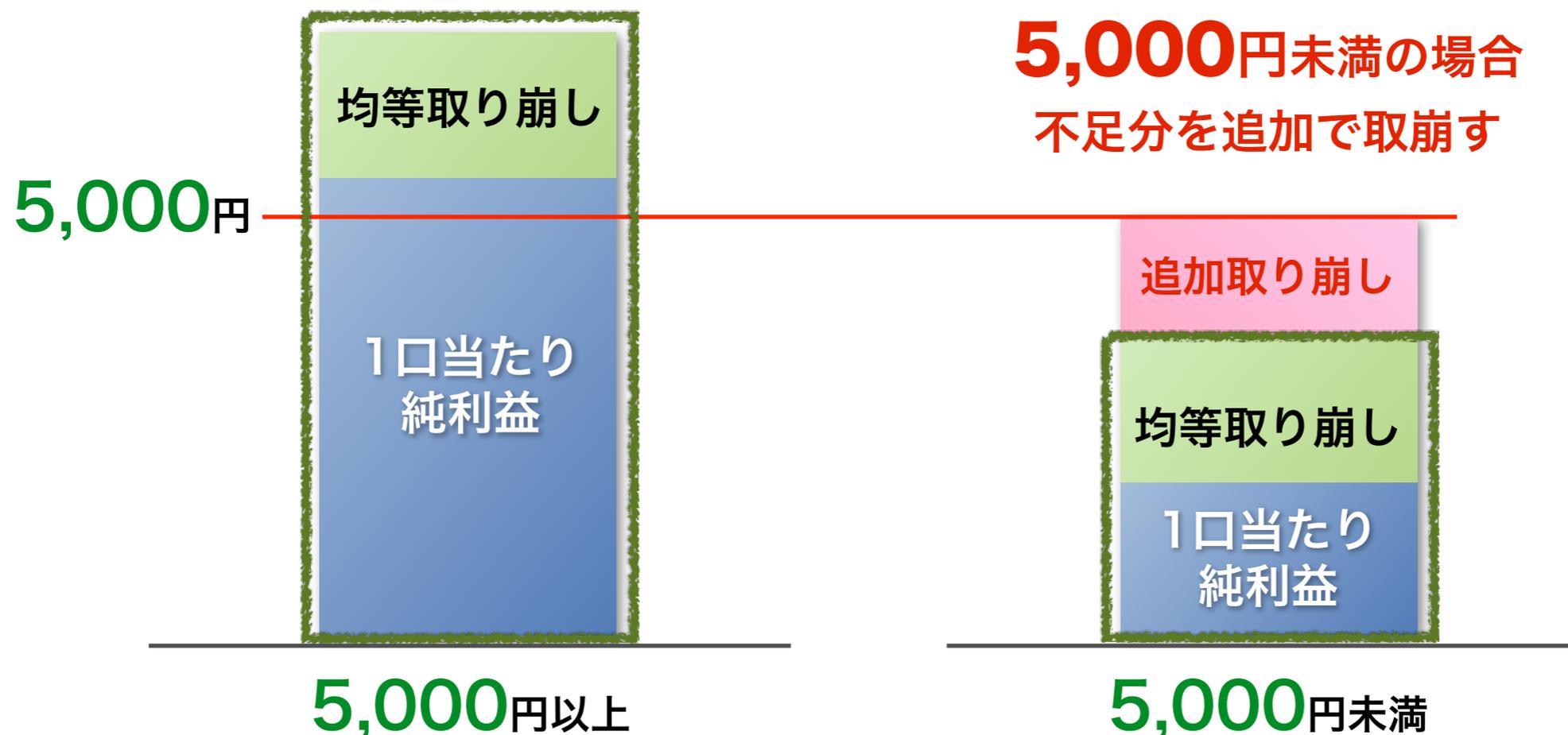
(上記の期あたり取崩額、発行済投資口数の場合)

* 資産運用会社調べ：2020年12月15日現在における各Jリーートの開示資料に基づきます。



不振でも一定の分配金を維持

分配金は **5,000**円/期 以上を確保する方針

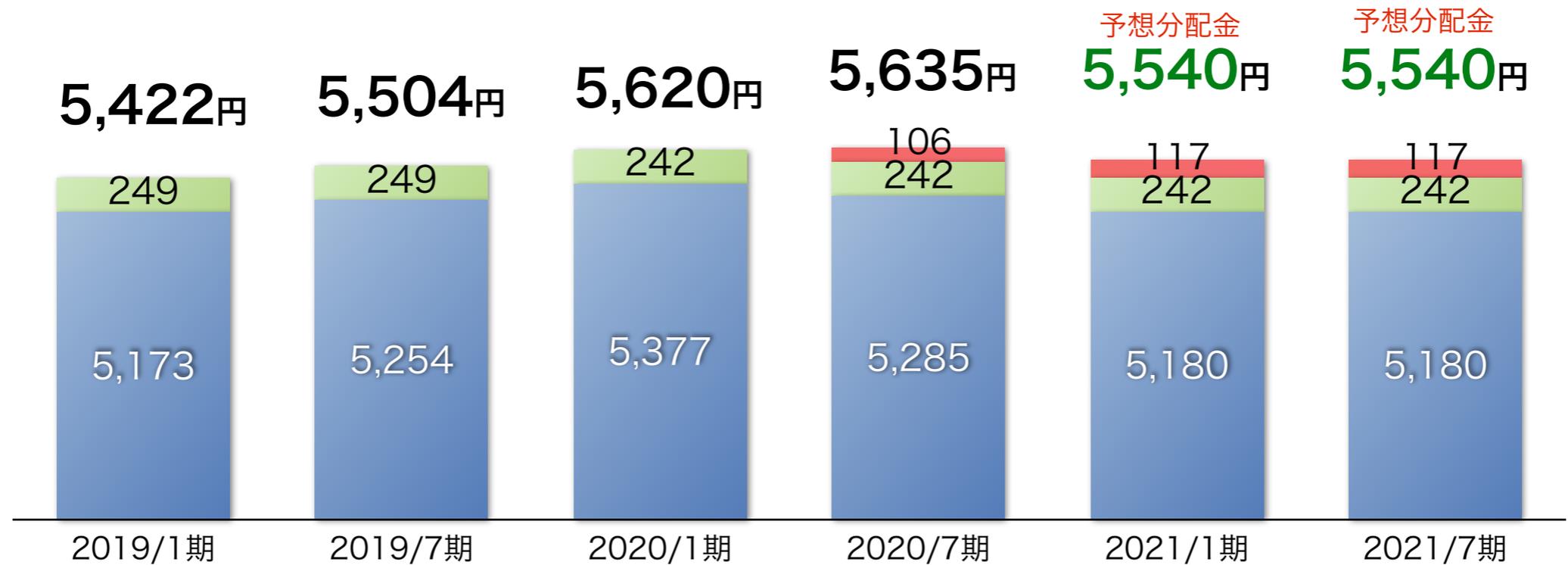




安定的な分配を目指す

年間 **11,000**円以上の分配金

- 内部留保売却益からの分配
- 均等取り崩し
- 当期純利益からの分配

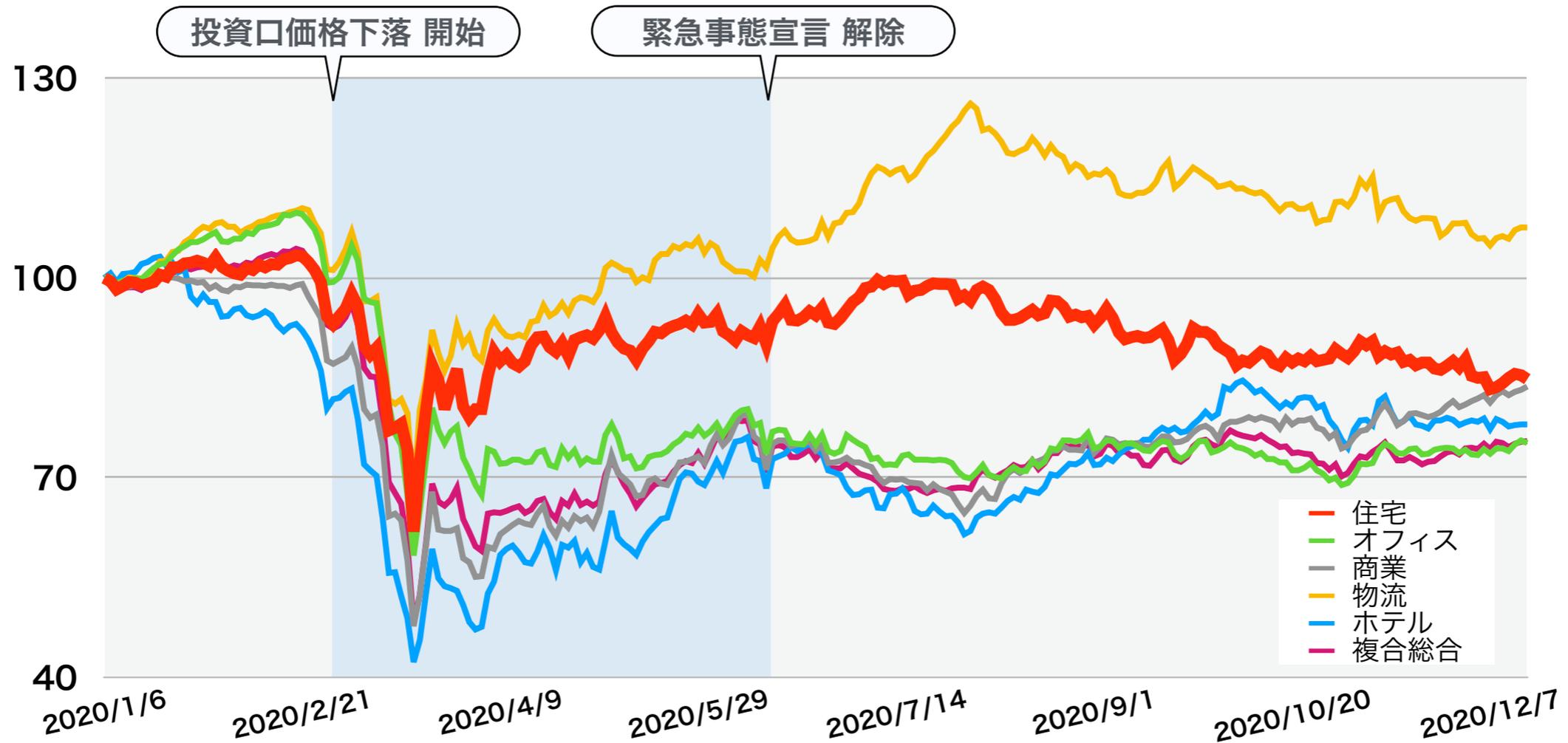


コロナ禍の影響



J-REITの投資口価格推移

住宅は、物流に次いで下落幅浅く、値動き安定的



2020年1月6日の各アセットタイプの銘柄の終値の平均値を指数化。



エリア別 賃貸運用状況

賃料上昇率も、足元コロナ禍により、前期高かった 東京都心部を中心に縮小傾向

2020年7月期

ポートフォリオ全体 (稼働率* **96.3%**)

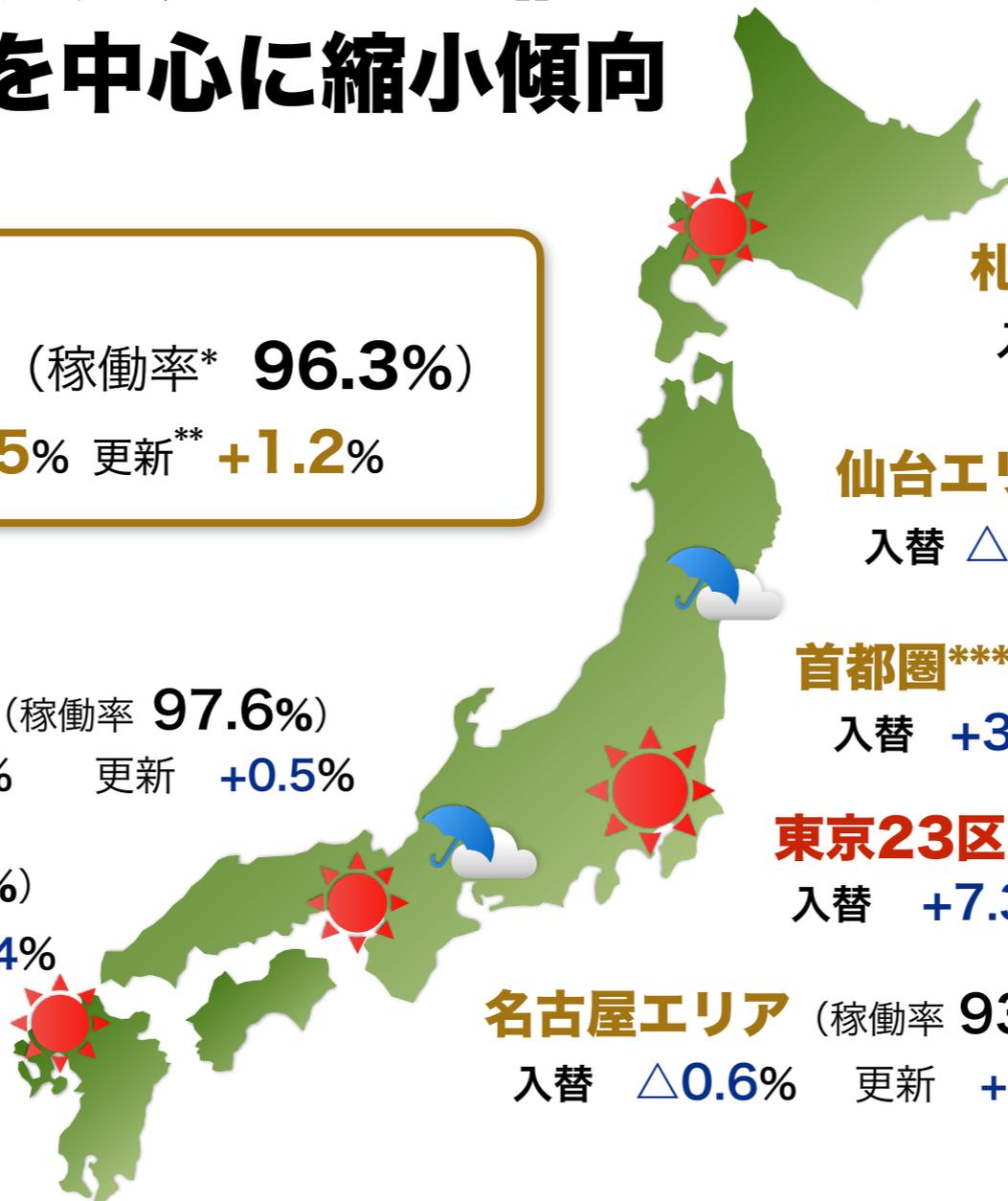
過去最高 入替** **+5.5%** 更新** **+1.2%**

関西エリア (稼働率 **97.6%**)

入替 **+3.4%** 更新 **+0.5%**

福岡エリア (稼働率 **96.2%**)

入替 **+1.5%** 更新 **+0.4%**



札幌エリア (稼働率 **94.4%**)

入替 **+1.1%** 更新 **△0.0%**

仙台エリア (稼働率 **95.0%**)

入替 **△0.3%** 更新 **+0.4%**

首都圏*** (稼働率 **99.5%**)

入替 **+3.3%** 更新 **+0.5%**

東京23区 (稼働率 **96.0%**)

入替 **+7.3%** 更新 **+1.5%**

名古屋エリア (稼働率 **93.6%**)

入替 **△0.6%** 更新 **+0.4%**

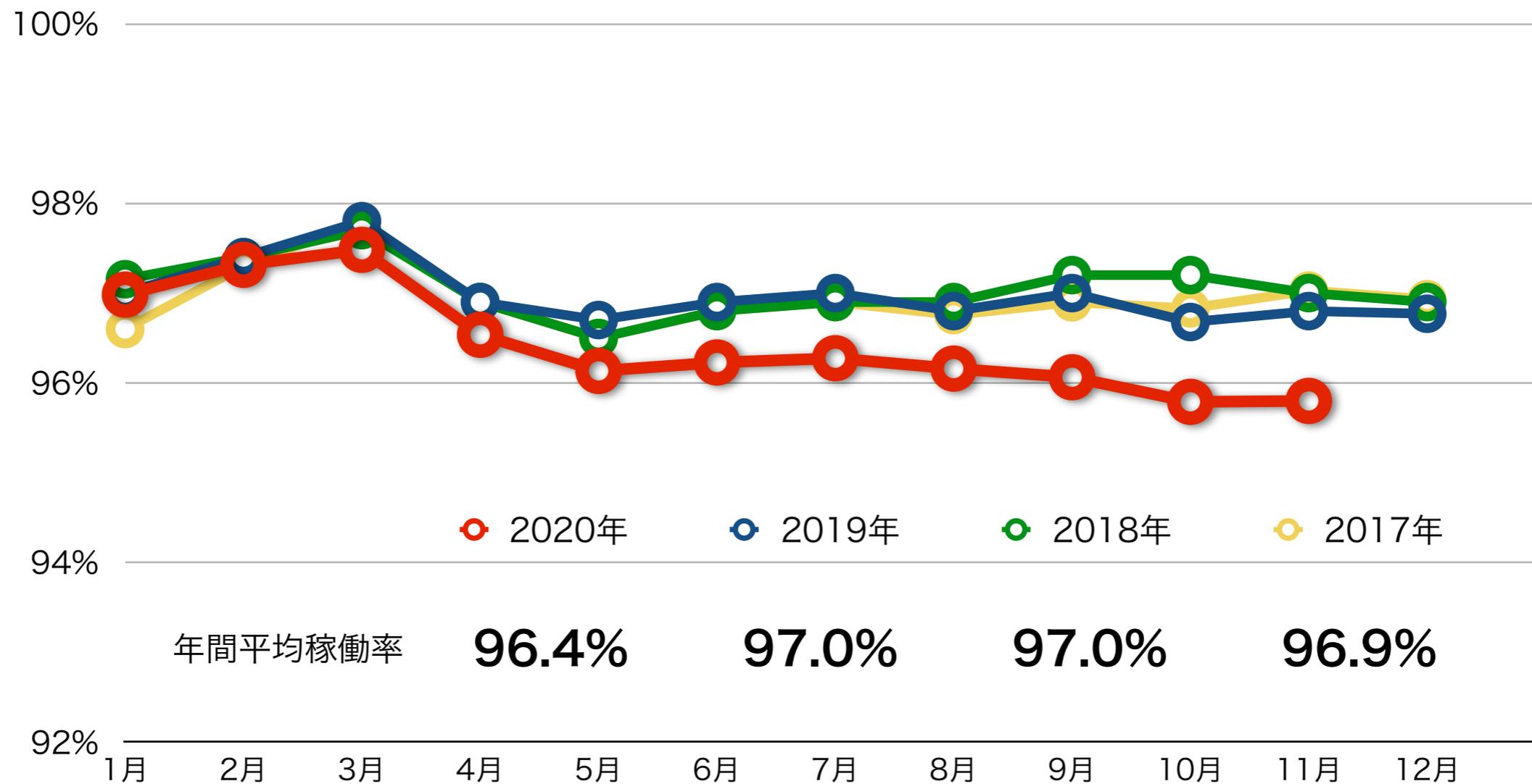
* 前期末 (2020年7月末) 現在。

** 期中に新規契約又は更新契約を締結したバススルー契約の住戸を対象としています。

*** 首都圏とは東京23区を除く首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)の1都3県をいいます。



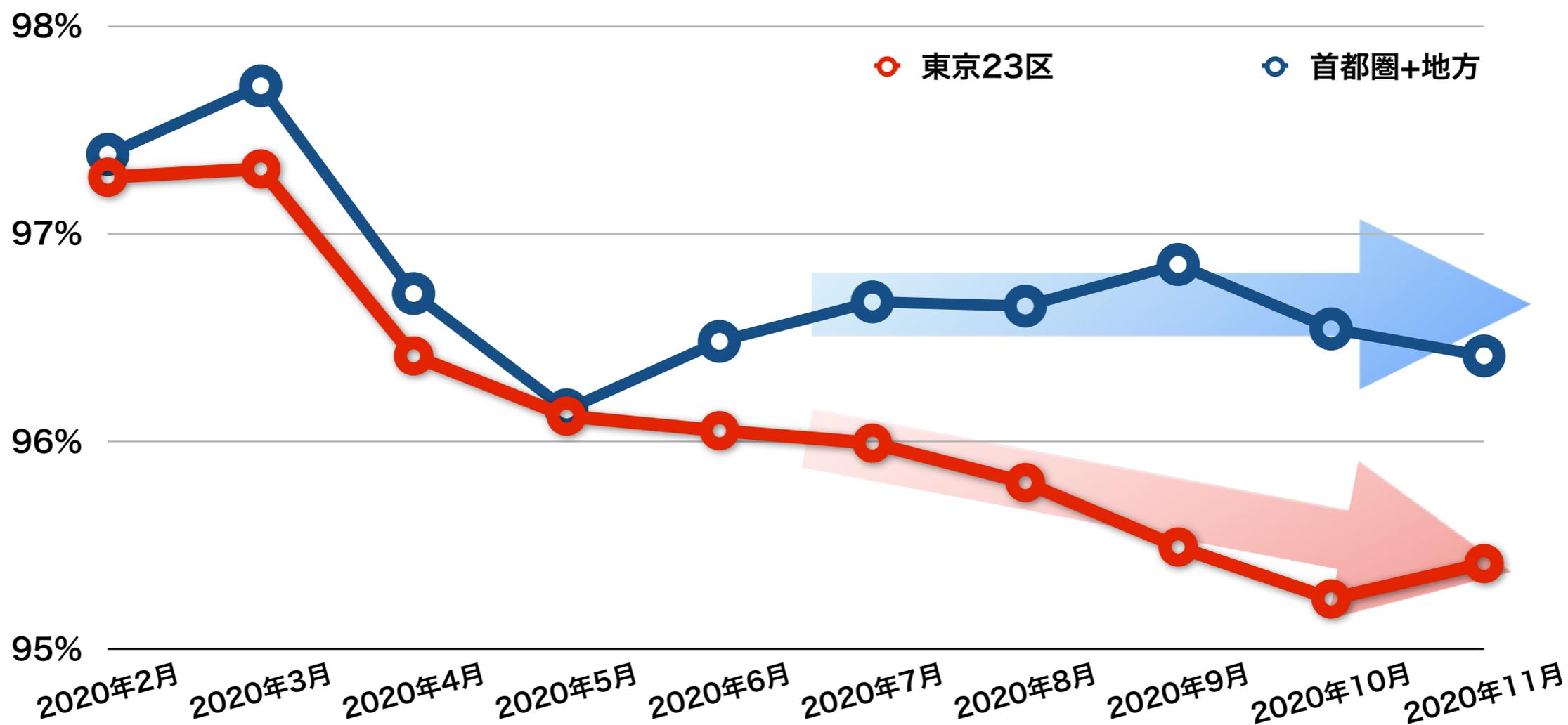
コロナ禍でも稼働率の低下は穏やか





地域別稼働率の推移

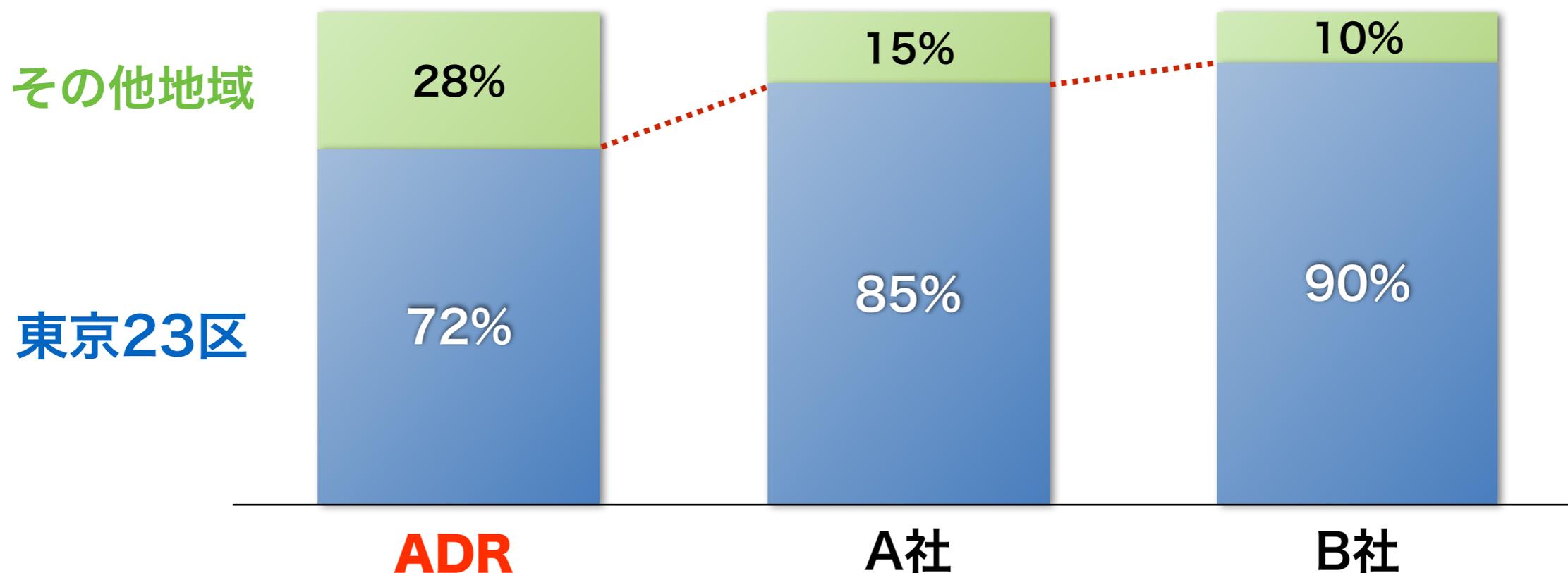
都心中心部は低下も 23区外の稼働率は堅調





投資エリアの分散

**ADRは、住宅主体型の主要銘柄の中で
最も投資エリアが分散**

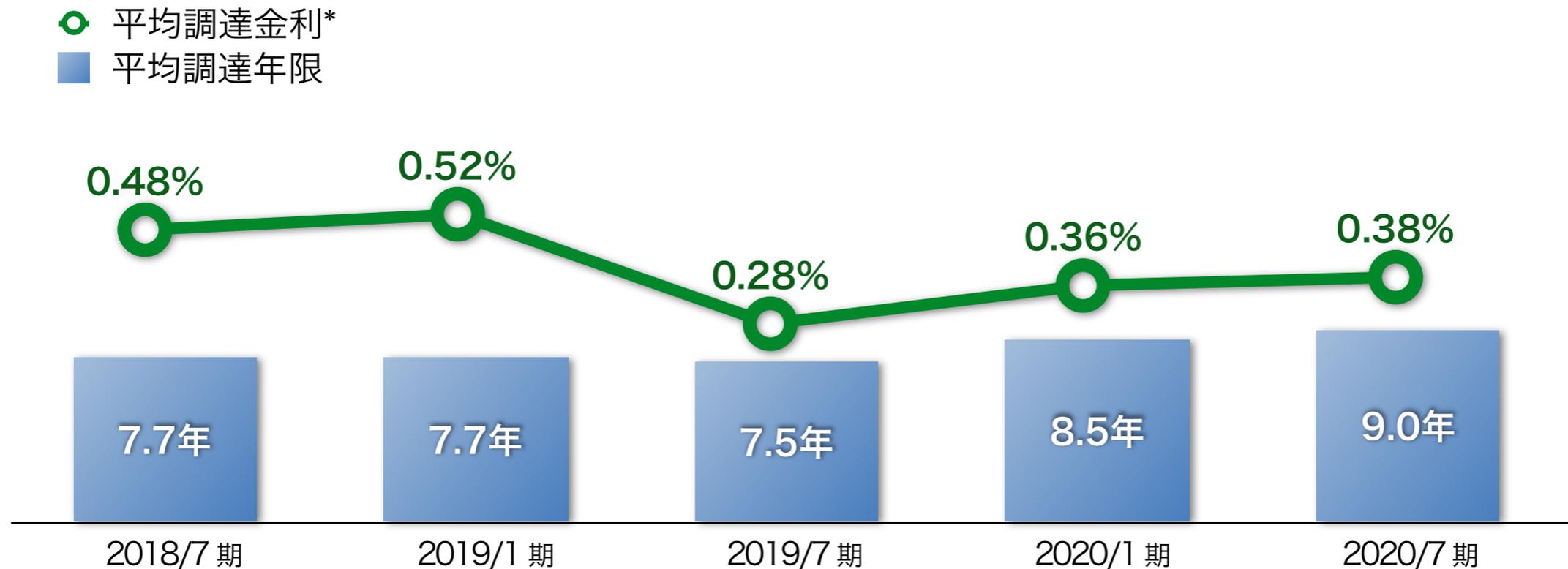




資金調達状況への影響は見られない

直近(2020年11月30日)においても

22億円の資金を10年、0.39%で調達



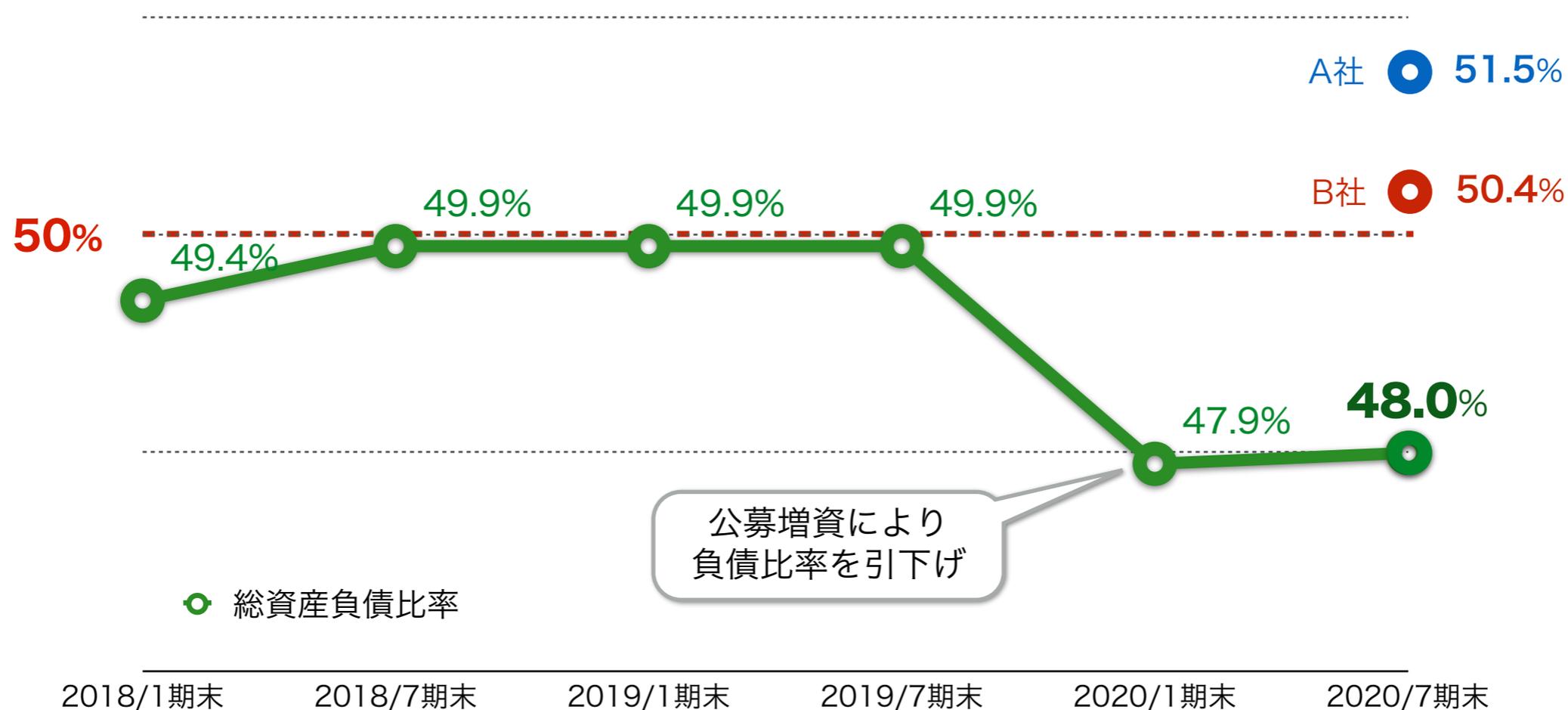
* 調達金利については、各期末現在の残高及び適用金利を基に記載しています。

** 短期借入金を除きます。



負債比率を低位にコントロール

負債比率 主要住宅リート銘柄の中で最も**低位**

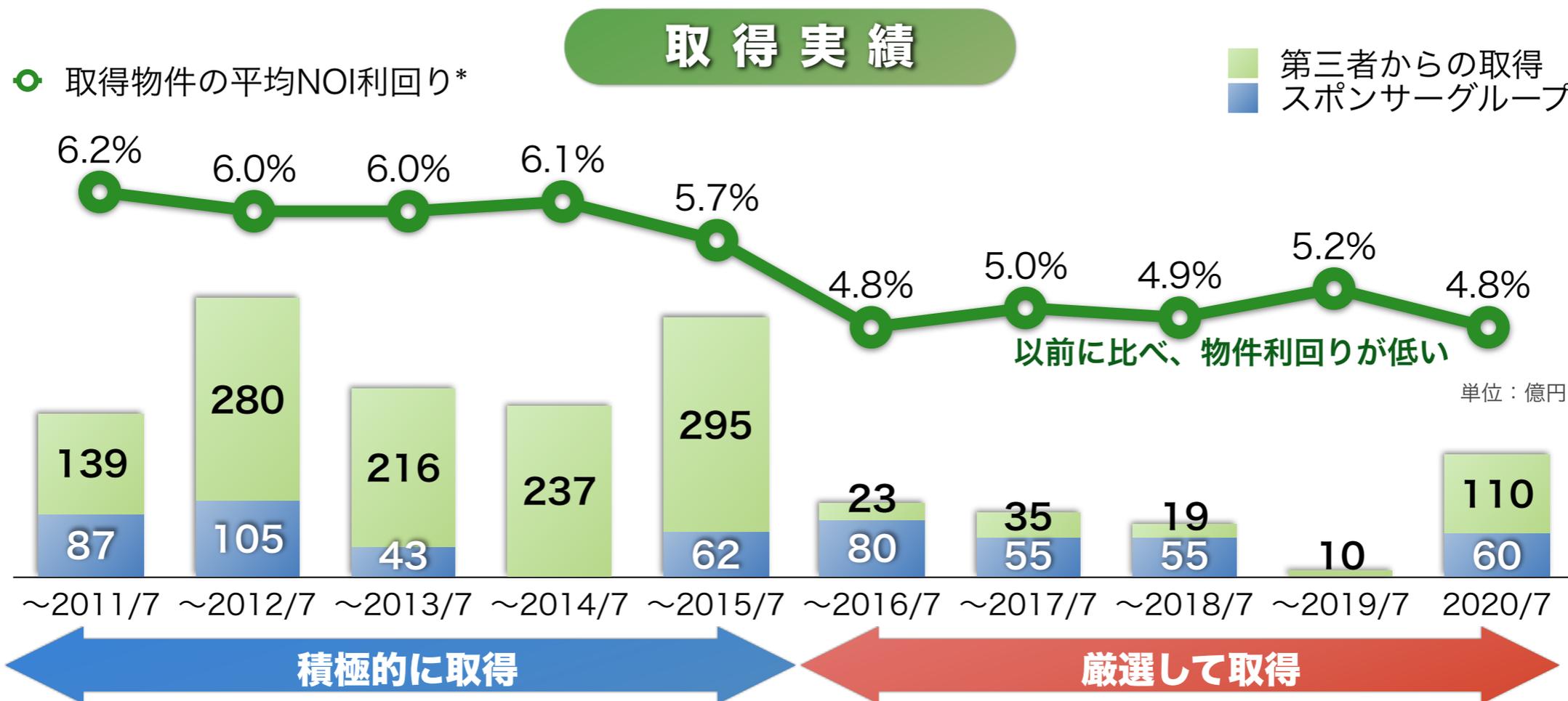


* 2020年12月15日現在における各Jリートの開示資料に基づきます。



現状、物件は厳選して取得

コロナ禍においても賃貸住宅の売買価格は高値のまま



* 取得物件の平均NOI利回り：各物件の取得時の鑑定評価書におけるNOI ÷ 取得価格



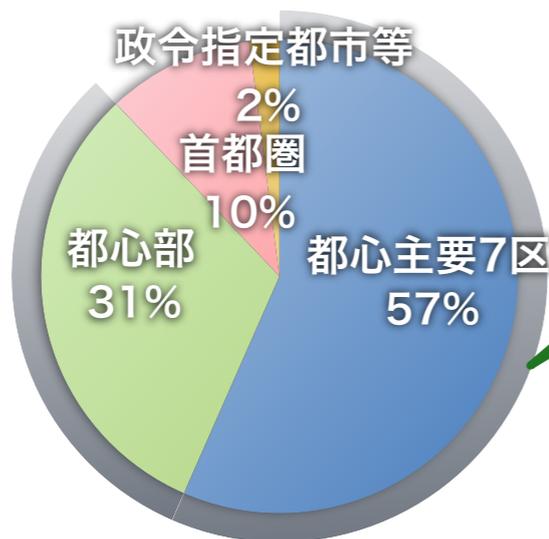
今後の物件の取得

伊藤忠グループの開発物件

計28物件 想定規模 約522億円

東京23区内における開発案件の所在地

	件数	総戸数	想定規模	竣工済
都心主要7区	14 物件	934 戸	295 億円	226 億円
都心部	11 物件	526 戸	164 億円	121 億円
首都圏	2 物件	445戸	52 億円	52 億円
政令指定都市等	1 物件	94 戸	10 億円	10 億円
計	28 物件	1,999 戸	522 億円	410 億円



東京23区内
88%

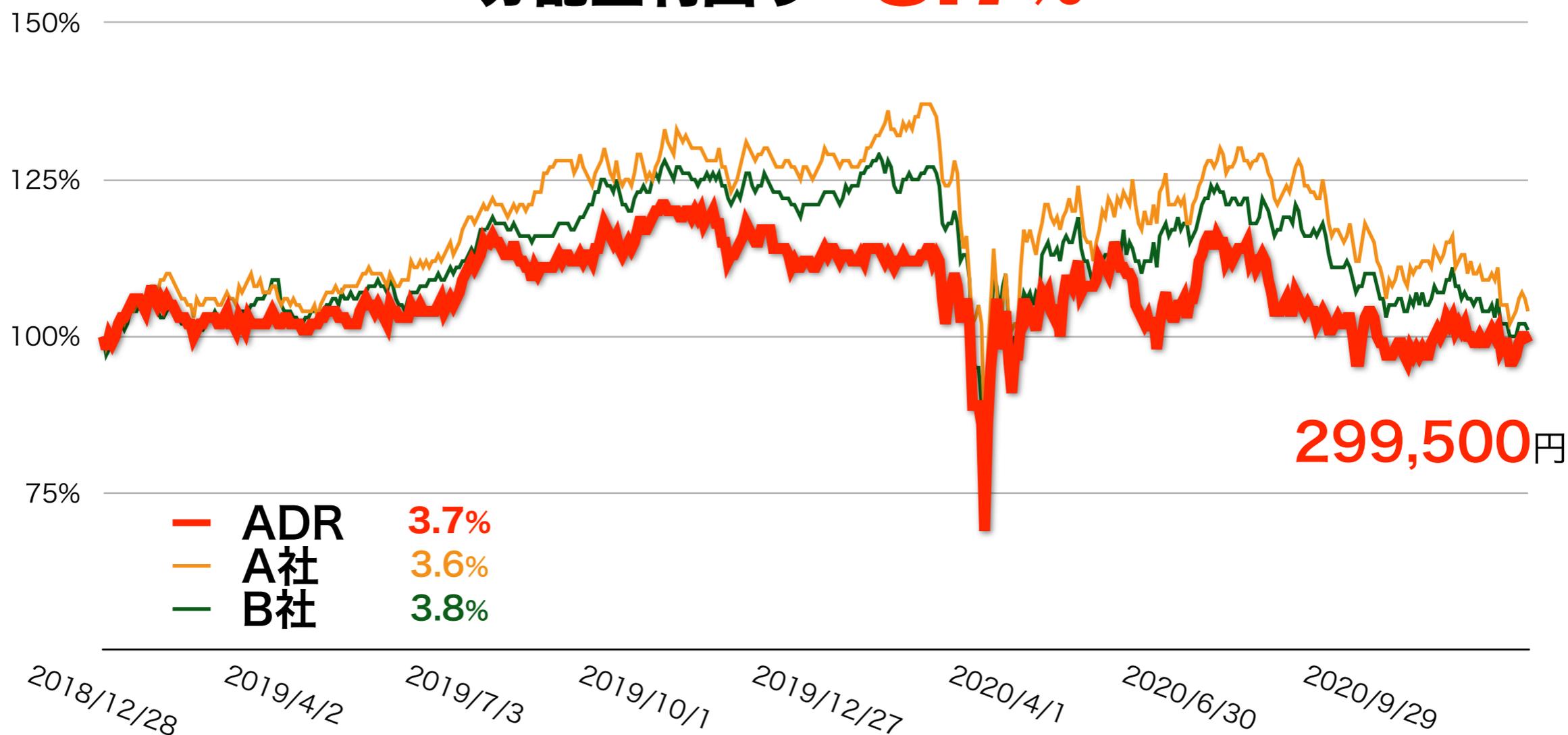




住宅型 主要銘柄の投資口価格の推移

2020年12月15日現在

アドバンス・レジデンス投資法人 分配金利回り **3.7%**



* 2018年12月28日時点の終値を基に指数化。** 分配金利回りは、2020年12月15日現在の投資口価格及び 直近2期の予想分配金を基に算出。

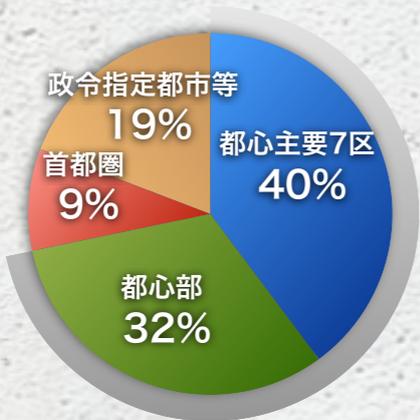
参考情報



住宅系J-REIT最大*のポートフォリオ

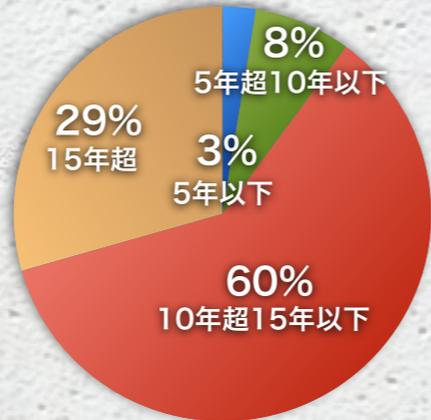
2020年7月31日現在	物件数	賃貸可能面積	賃貸可能戸数	資産規模 (取得価格ベース)
	271 物件	797,152 m ²	21,402 戸	4,567 億円

投資エリア (取得価格ベース)



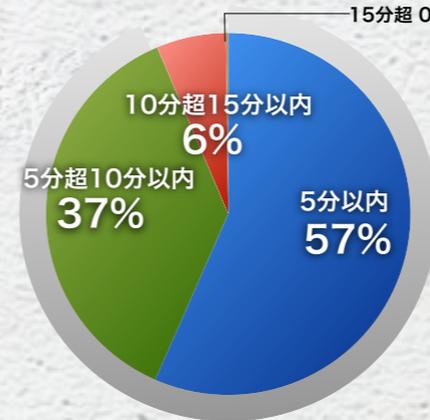
東京23区 **72%**

築年数 (取得価格ベース)



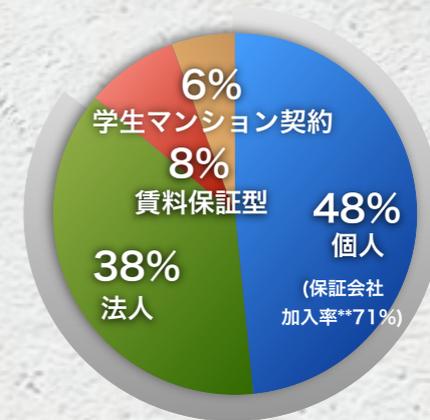
加重平均築年数 **13.9年**

徒歩分数 (取得価格ベース)



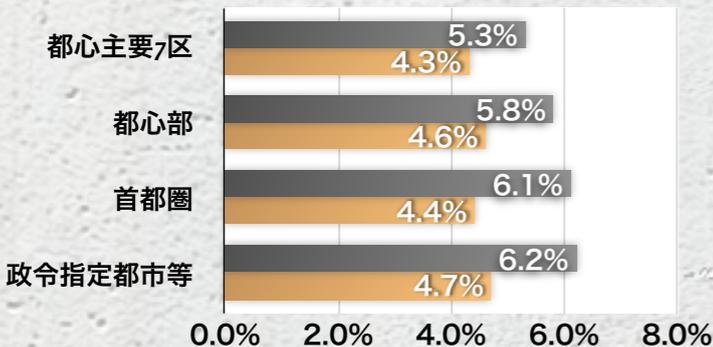
駅徒歩10分以内 **94%**

契約主体 (戸数ベース)



パス・スルー型 **86%**

取得価格利回り***



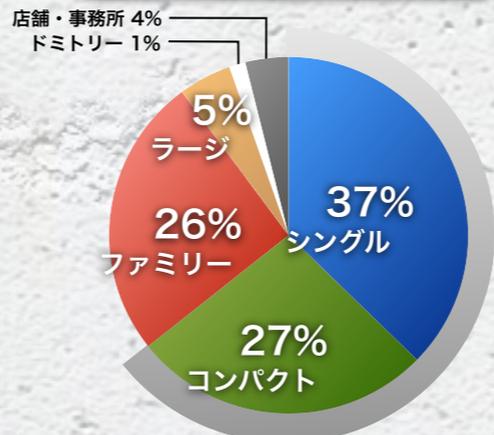
ポートフォリオ全体

NOI利回り **5.7%**

償却後利回り **4.5%**

■ 取得価格NOI利回り
■ 取得価格償却後利回り

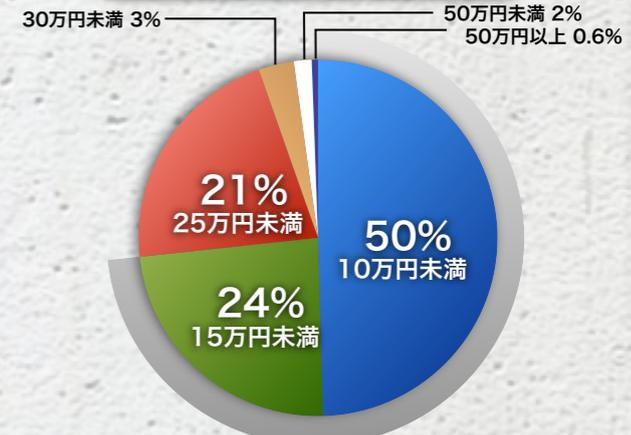
住戸タイプ (面積ベース)



シングル+コンパクト **64%**

賃料ベース 住戸 96.1%、店舗・事務所 3.9%

賃料帯 (戸数ベース)



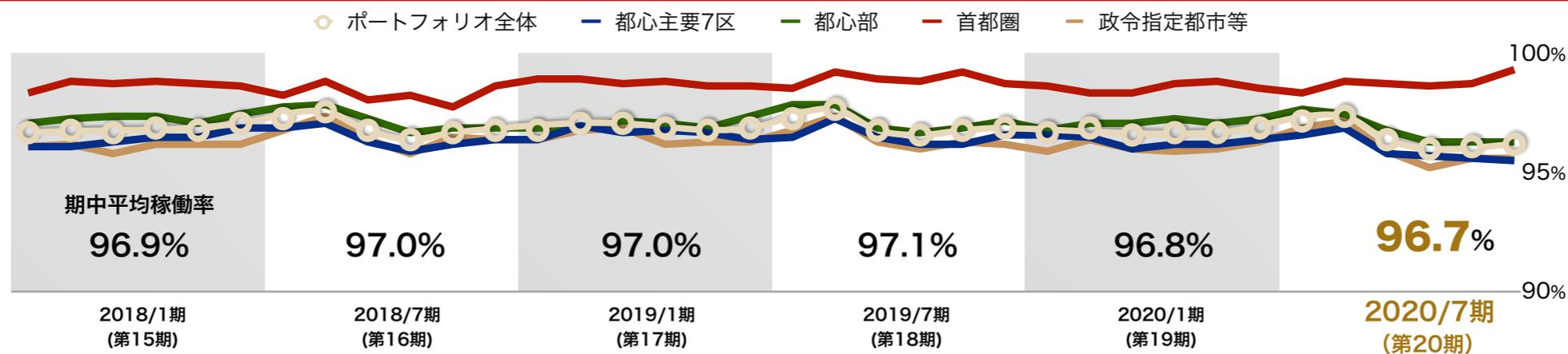
15万円未満 **73%**

* 資産運用会社調べ：2020年9月16日現在における各住宅系J-REITの開示資料に基づきます。
 ** 2019年10月末時点での一棟賃貸を除くパススルー型案件にて。
 *** NOI利回り：2020年7月期年換算実績NOI ÷ 取得価格 償却後利回り：(2020年7月期年換算実績NOI - 年換算減価償却費) ÷ 取得価格



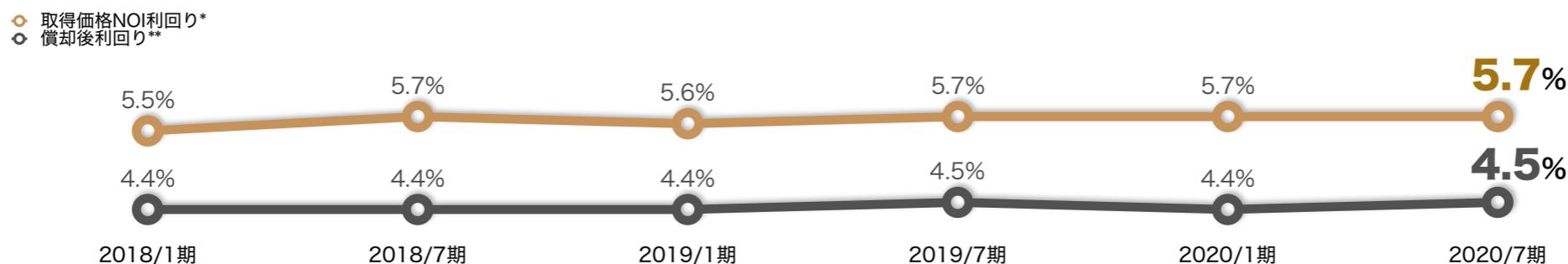
確かな歩み 確かな成長

稼働率



コロナ禍により稼働率若干の低下

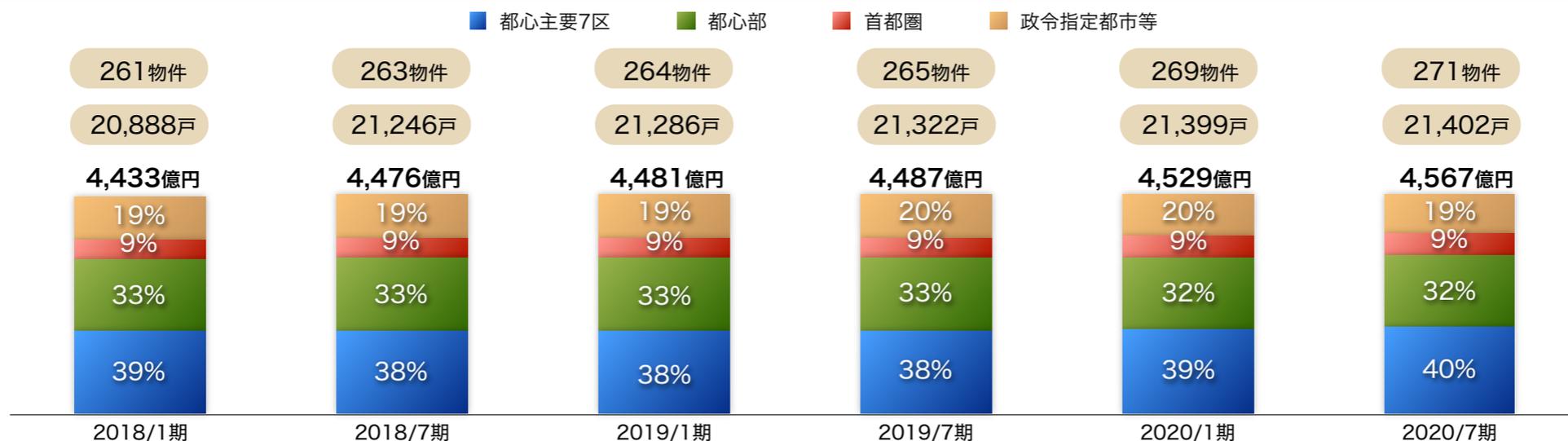
収益力



安定した利回り

* 取得価格NOI利回りは、各期末時点保有物件の期中NOIを運用日数に応じて年換算して合計し、取得価格合計で除して算出しています。
 ** 償却後利回りは、各期末時点保有物件の期中NOIから期中減価償却費を控除し、運用日数に応じて年換算した合計を、取得価格合計で除して算出しています。

資産規模



住宅系J-REIT最大の資産規模

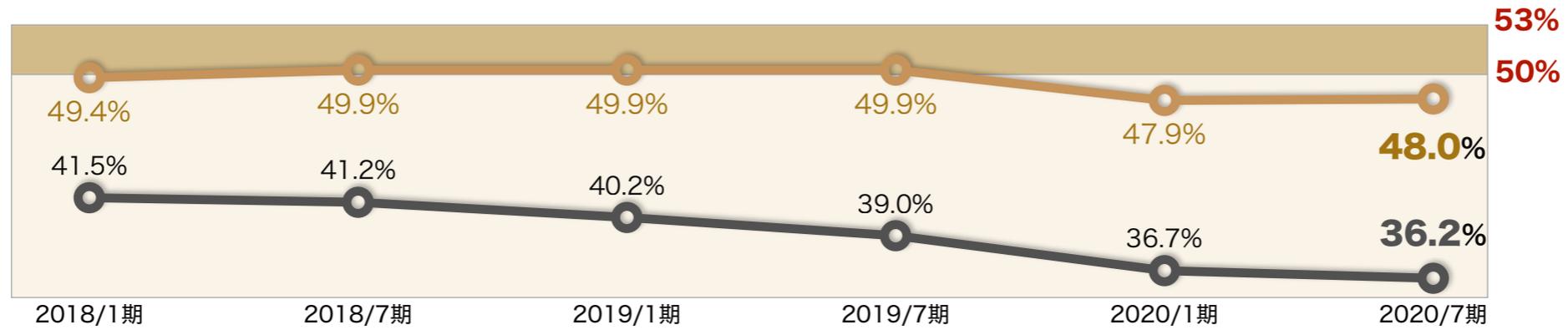
4,500億円超

デット

LTV

○ 総資産LTV
○ 鑑定LTV

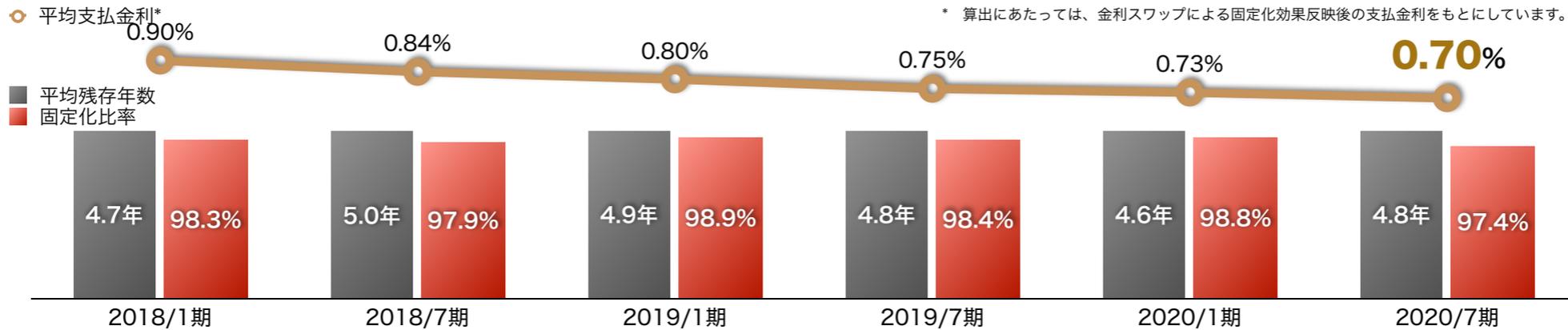
総資産LTV **53%** 以下、かつ鑑定LTV **50%** 以下で運用



環境変化に備えた
負債比率

借入余力
約 **172** 億円
(総資産LTV50%まで
(2020/7期末想定))

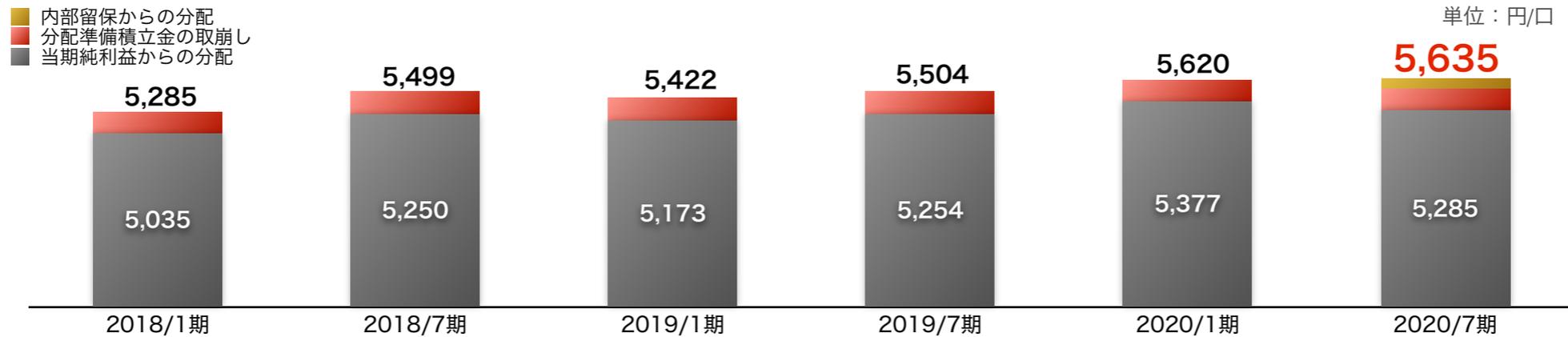
負債



安定性を維持しながらの
金利低減を実現

エクイティ

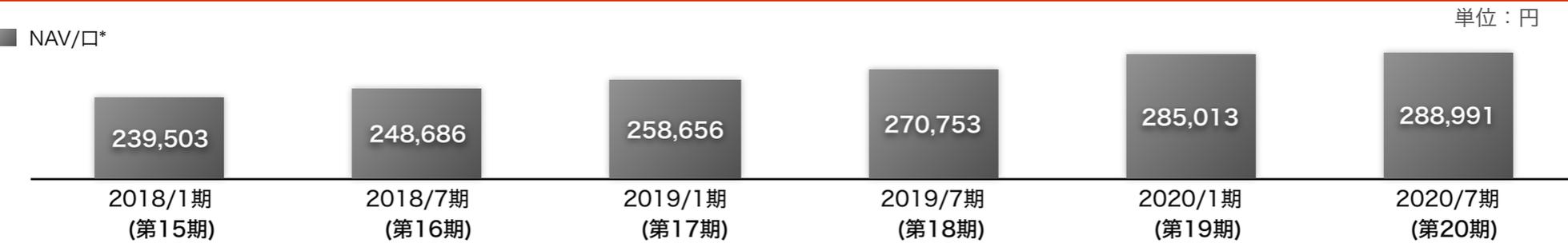
分配金



3期連続で
1口当たり分配金
過去最高を更新

一時差異等調整積立金
308億円
(2020/7期分配後残高)

投資主価値



NAV/口の
継続的な成長

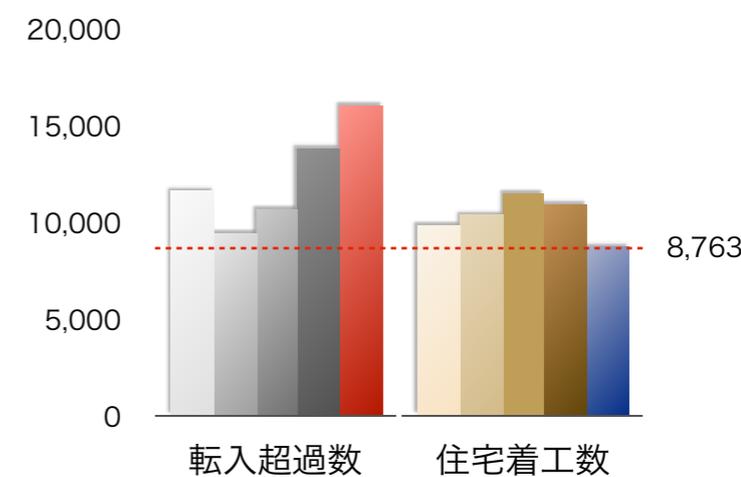
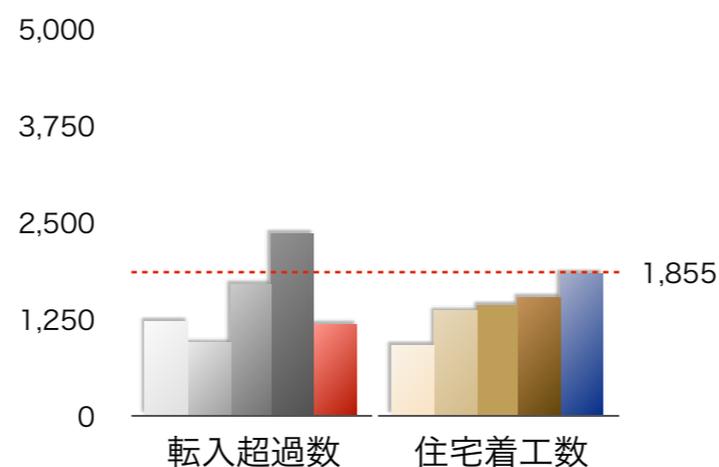
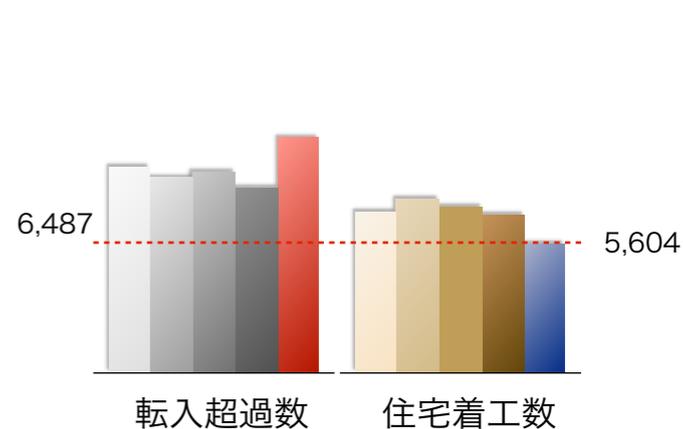
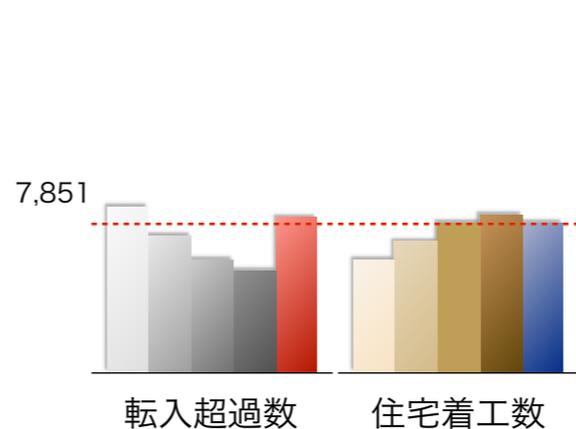
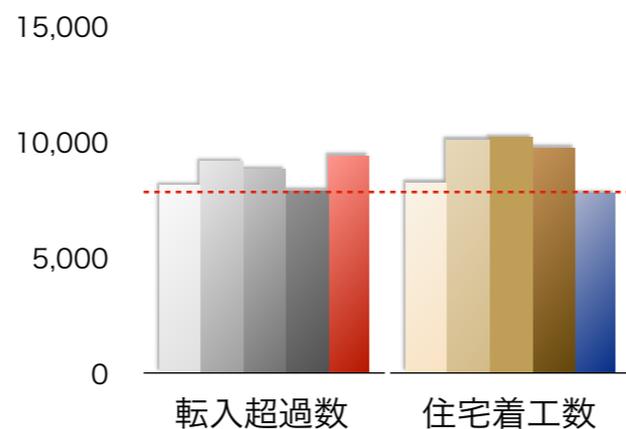
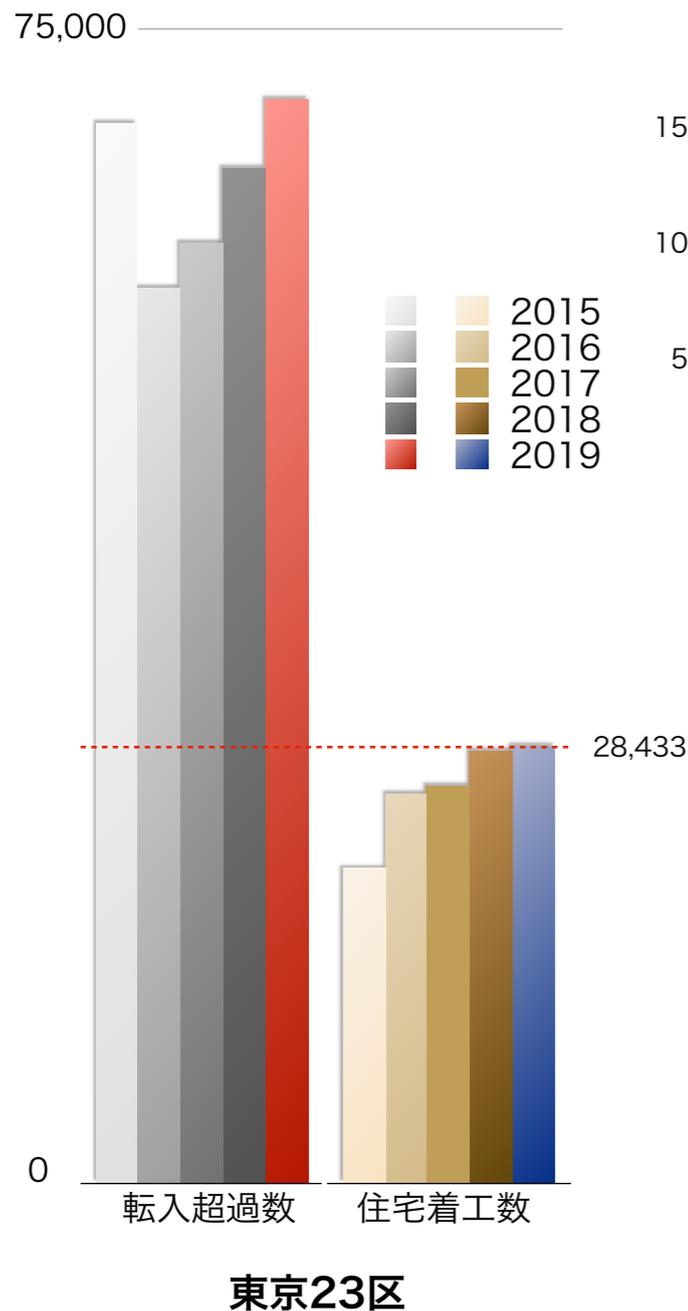
* NAV/口 : (各期末現在の純資産額+各期末現在の含み損益-各期に係る支払分配金総額)÷各期末発行済投資口数



全国主要都市 需給動向

東京23区は供給不足が顕著

単位：人、戸数

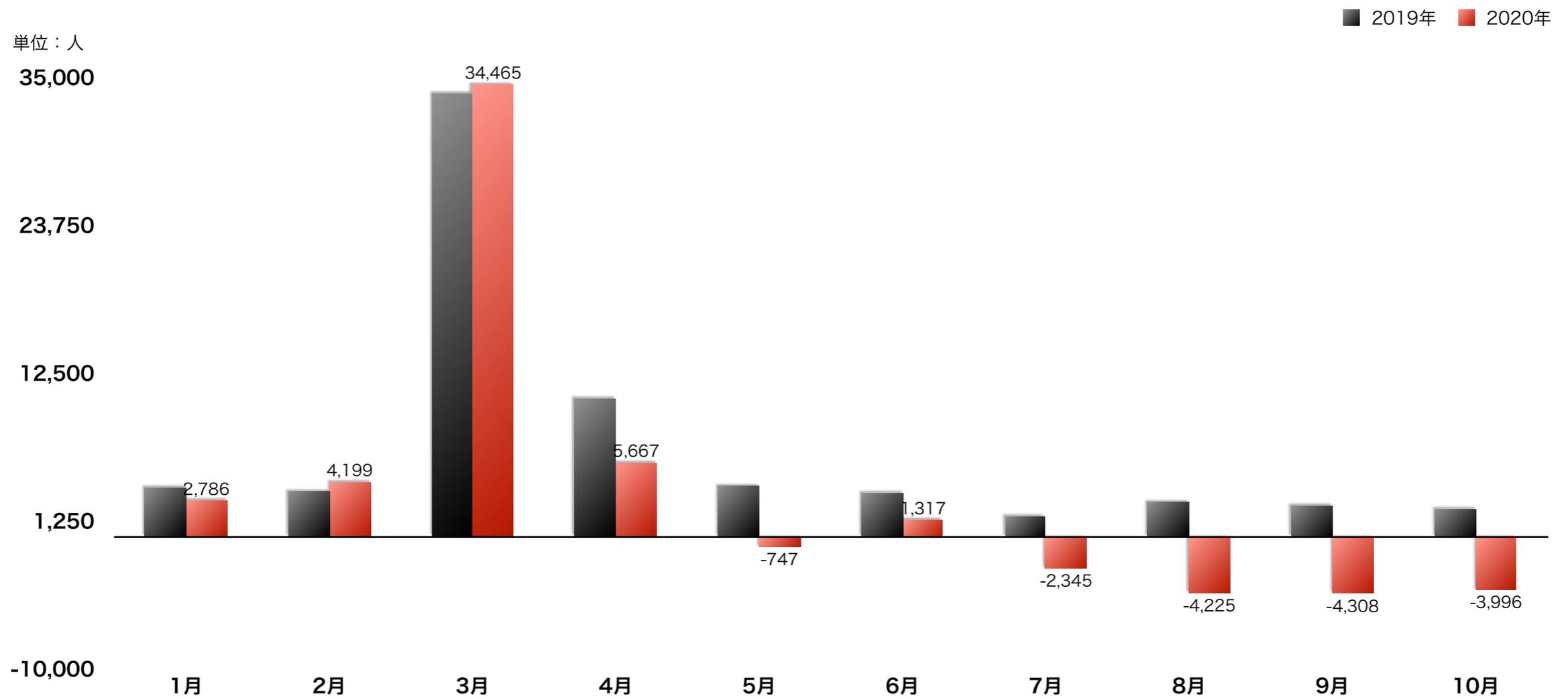


出典：総務省 統計局 住民基本台帳人口移動報告（日本人移動者）（2019年度版）
国土交通省総合政策局 情報政策課 建設経済統計調査室「住宅着工統計」（貸家/鉄筋コンクリート造・鉄筋鉄骨コンクリート造/共同建て）（2019年次）



東京23区 人口動態

2013年7月以来、初めて転出超過



出典：総務省 統計局 住民基本台帳人口移動報告（日本人移動者）（月報 2019年・2020年）



シニア向け賃貸住宅の運用

* 2020年7月期年換算実績NOI ÷ 取得価格

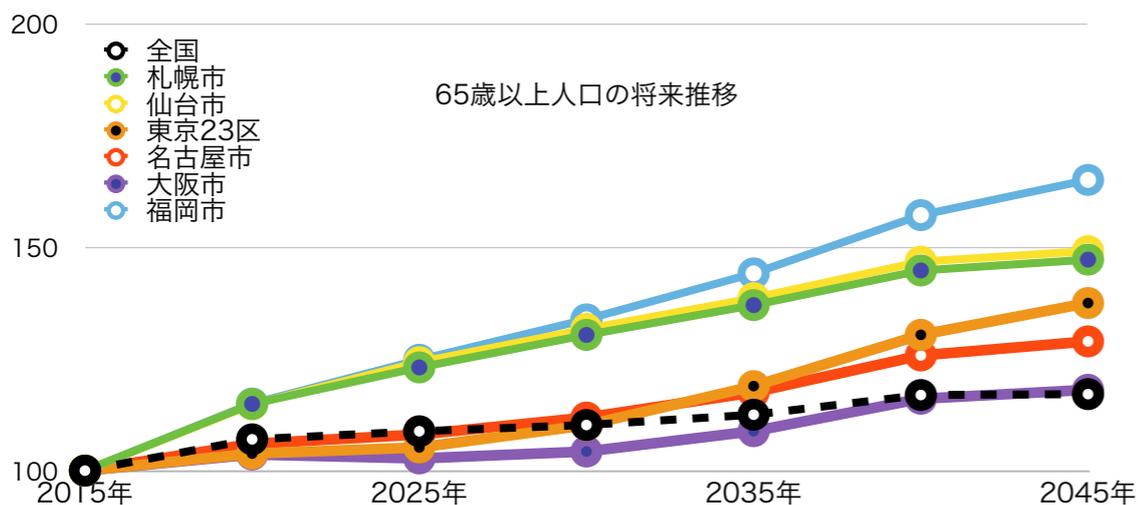
	物件数	資産規模 (取得価格合計)	投資比率	賃貸可能戸数	稼働率	取得価格NOI利回り*
2020年7月 期末現在	2 物件	27 億円	0.6 %	163 戸	100 % <small>(賃料保証型契約のため)</small>	7.1 %

取得方針

今後も優良な投資案件を探索

- アセットタイプ** 将来の賃貸需要が見込めるため、優良な投資対象。
交通利便性等の立地条件は一般賃貸住宅同等の条件を前提。
- 期待利回り** 将来の転用可能性、売却可能性を考慮し、一般賃貸住宅で期待する利回りを一定程度上回る利回り水準を期待。

主要都市で高齢者が増加する見込み



出典：国立社会保障・人口問題研究所 日本の地域別将来推計人口（2018年3月推計）

保有物件

S-22 ライフ&シニアハウス港北2

自立型と介護型居室が併設されており、入居者の状況に合わせて住み替えが可能。周辺には、公園やウォーキングコースもあり、緑豊かな住環境を提供しています。



S-29 ココファン日吉

日吉本町駅徒歩8分に位置し、デイサービス、訪問介護施設を併設。店舗区画には、クリニックや薬局が入り、シニア層の多様なニーズに対応しています。



物件番号	物件名称	所在	建築時期	NOI利回り*
1 S-22	ライフ&シニアハウス港北2	神奈川県横浜市	2003/10	7.5%
2 S-29	ココファン日吉	神奈川県横浜市	2010/01	6.5%



学生向け賃貸住宅の運用

* 2020年7月期年換算実績NOI ÷ 取得価格

2020年7月 期末現在	物件数 19 物件	資産規模 (取得価格合計) 180 億円	投資比率 4.0 %	賃貸可能戸数 1,709 戸	稼働率 100 % <small>(賃料保証型契約のため)</small>	取得価格NOI利回り* 5.8 %
--------------	---------------------	-----------------------------------	----------------------	--------------------------	--	-----------------------------

ドミトリータイプ

専用の居室に加え、朝夕の食事を提供するためのキッチンや食堂等のコミュニケーションスペースがある運営型の賃貸マンション

S-23 カレッジコート田無



物件番号	物件名称	所在	建築時期	NOI利回り*	
1	S-11	東京・スチューデントハウス和光	埼玉県和光市	1990/4	7.0%
2	S-23	カレッジコート田無	東京都西東京市	2010/2	7.4%

学生向けマンション

通常の賃貸マンションと同じ設備を備えた、学生専用の賃貸マンション

P-3 レジディア中目黒



R-60 レジディア岡山駅前 (17/1期に大規模修繕実施済み)



物件番号	物件名称	所在	建築時期	NOI利回り*	
1	P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/02	4.5%
2	P-85	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10	5.9%
3	C-28	レジディア王子	東京都北区	2005/02	5.6%
4	C-50	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/08	6.0%
5	C-66	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/02	5.6%
6	C-67	レジディア志村坂上	東京都板橋区	2007/02	5.4%
7	C-68	レジディア志村坂上II	東京都板橋区	2007/03	5.6%
8	C-69	レジディア志村坂上III	東京都板橋区	2007/03	5.9%
9	C-74	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/03	5.9%
10	C-77	レジディア荻窪II	東京都杉並区	2007/03	4.3%
11	S-15	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/03	5.8%
12	S-30	レジディア相模原	神奈川県相模原市	2004/05	6.2%
13	R-2	レジディア今出川	京都府京都市	1999/02	6.0%
14	R-8	レジディア神戸ポートアイランド	兵庫県神戸市	2007/09	5.6%
15	R-38	レジディア広瀬通	宮城県仙台市	2010/02	7.6%
16	R-60	レジディア岡山駅前	岡山県岡山市	2004/03	6.9%
17	R-61	レジディア京都岡崎	京都府京都市	2005/03	6.0%



ポートフォリオの構築方針

投資対象エリアと投資比率

投資対象エリア*1	投資比率*2
東京23区	70 ~ 100%
都心主要7区	
都心部（都心主要7区を除く東京23区）	
その他地域	0 ~ 30%
首都圏（東京23区を除く）	
政令指定都市及びこれに準ずる都市	

住戸タイプ	投資比率*3
シングル・タイプ	~ 50%
コンパクト・タイプ	20 ~ 40%
ファミリー・タイプ	20 ~ 40%
ラージ・タイプ	~ 10%

住戸タイプとしては、上記タイプの他に下記ドミトリー・タイプにも投資をします。

住戸タイプ	投資比率*3
ドミトリー・タイプ	上限20%

*注記

- 東京23区のうち、港区、千代田区、渋谷区、新宿区、目黒区、世田谷区、品川区を都心主要7区とし、都心主要7区を除く東京23区を都心部として分類します。その他地域とは、東京23区を除く首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の1都3県をいいます。）、政令指定都市及びこれに準ずる存する都市を指します。
- 比率は、取得価格ベースとします。
- 比率は、賃貸可能面積ベースとします。

ドミトリー・タイプ

浴室や洗濯機置場がなく、物件内の共用施設（共同浴場・ランドリー等）の利用によって賄われる住戸を指します。なお、ライフ&シニアハウス港北2、ココファン日吉及びカレッジコート田無は物件の特性を考慮し、ドミトリータイプとして分類しています。

住戸タイプの定義

間取り	~30㎡	~40㎡	~50㎡	~60㎡	~70㎡	~80㎡	~90㎡	90㎡超
Studio	S	S	C	C	L	L	L	L
1 Bedroom	S	C	C	C	L	L	L	L
2 Bedroom	-	C	C	F	F	F	F	L
3 Bedroom	-	-	F	F	F	F	F	L
4 Bedroom ~	-	-	-	-	F	F	F	L

Studio 1R、1K、STUDIO
1Bedroom 1DK、1LDK
2Bedroom 2DK、2LDK、1LDK+S等
3Bedroom 3DK、3LDK、2LDK+S等
4Bedroom 4DK、4LDK、3LDK+S等及び居室が5以上あるもの

S = シングル・タイプ
C = コンパクト・タイプ
F = ファミリー・タイプ
L = ラージ・タイプ

主に単身者向けの住戸
 主に単身者及び小規模家族（2~3人）向けの住戸
 主にファミリー向けの住戸
 主に外国人向けの住戸

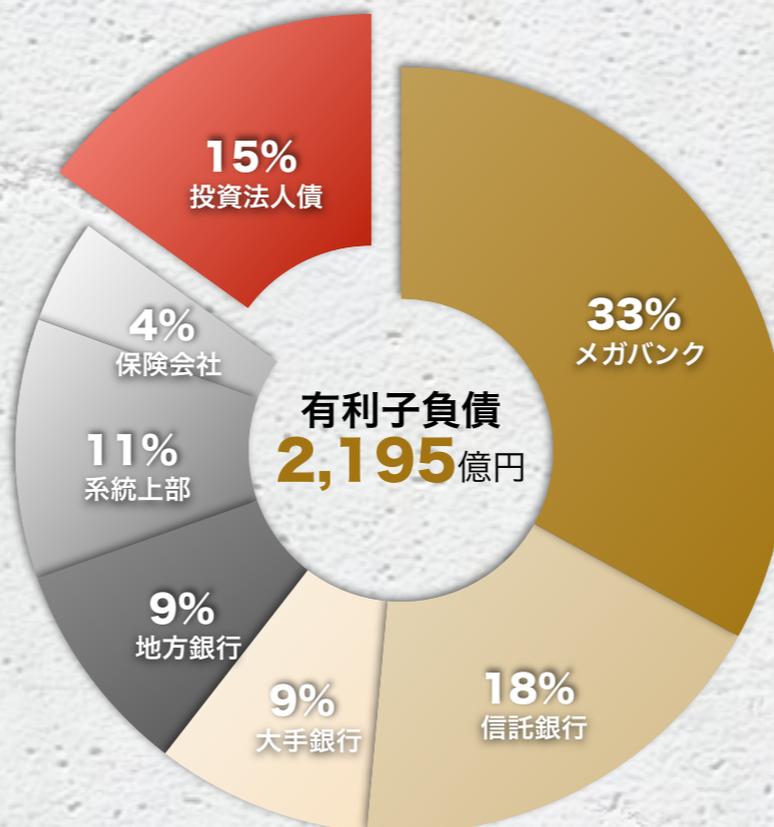


有利子負債の構成

多様な調達先から構成された安定的な財務基盤

2020年7月期末現在

	発行時期	発行期間 (年)	発行額 (億円)
第19回債	2013/04	10.0	30
第20回債	2013/11	12.0	20
第21回債	2014/04	10.0	25
第22回債	2015/04	10.0	20
第23回債	2015/10	5.0	15
第24回債	2015/10	10.0	15
第25回債	2016/06	15.0	30
第26回債	2017/02	5.5	20
第27回債	2017/07	10.0	30
第28回債 (私募)	2017/11	10.0	10
第29回債	2018/04	12.0	15
第30回債	2018/10	10.0	20
第31回債 (グリーンボンド)	2019/07	5.0	50
第32回債 (私募)	2019/7	10.0	30
合計			330



借入先	借入残高 (億円)	割合 (%)
三菱UFJ銀行	368	16.8
三井住友信託銀行	281	12.8
みずほ銀行	191	8.7
三井住友銀行	165	7.6
日本政策投資銀行	146	6.6
みずほ信託銀行	121	5.5
りそな銀行	81	3.7
農林中央金庫	70	3.2
あおぞら銀行	64	3.0
福岡銀行	60	2.7
新生銀行	52	2.4
西日本シティ銀行	45	2.0
山口銀行	30	1.4
太陽生命保険	30	1.4
信金中央金庫	25	1.1
伊予銀行	20	0.9
日本生命保険	20	0.9
七十七銀行	20	0.9
群馬銀行	10	0.5
中国銀行	10	0.5
京都銀行	10	0.5
かんぽ生命保険	10	0.5
東京海上日動火災保険	10	0.5
三井住友海上火災保険	10	0.5
住友生命保険	7	0.3
きらぼし銀行	5	0.2

合計 26社 1,865 85.0

信用格付

日本格付研究所 (JCR)

AA (安定的)

格付投資情報センター (R&I)

AA- (安定的)

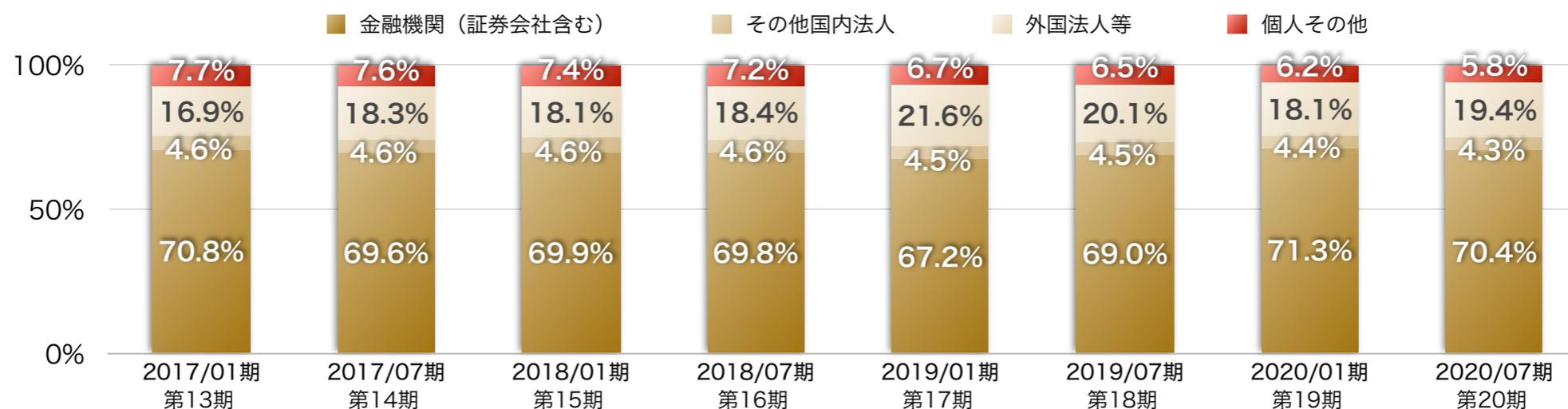


投資主構成

投資信託及び外国法人の比率増加が顕著

2020年7月期	投資主数		保有口数		
	投資主数	前期末差異	口数	前期末差異	比率
金融機関	206	△7	975,474	△12,616	70.4%
信託銀行	13	△1	724,466	+17,357	52.3%
(うち投資信託口)	27	+2	547,815	+25,917	39.6%
地方銀行	52	+1	109,145	△8,030	7.9%
生命保険	8	△1	35,182	+1,919	2.5%
証券会社	23	-	52,608	△17,887	3.8%
損害保険	4	△1	2,125	△4,822	0.2%
信用組合・農協他	58	△4	32,236	+1,019	2.3%
信用金庫	48	△1	19,712	△2,172	1.4%
都市銀行	0	-	0	-	0.0%
その他国内法人	223	+2	60,215	△392	4.3%
外国法人等	271	+5	268,715	+18,585	19.4%
個人その他	12,876	△287	80,596	△5,577	5.8%
合計	13,576	△287	1,385,000	-	100.0%

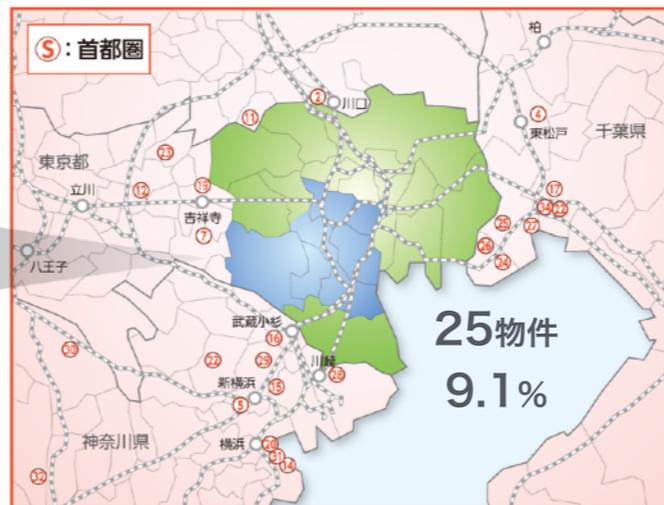
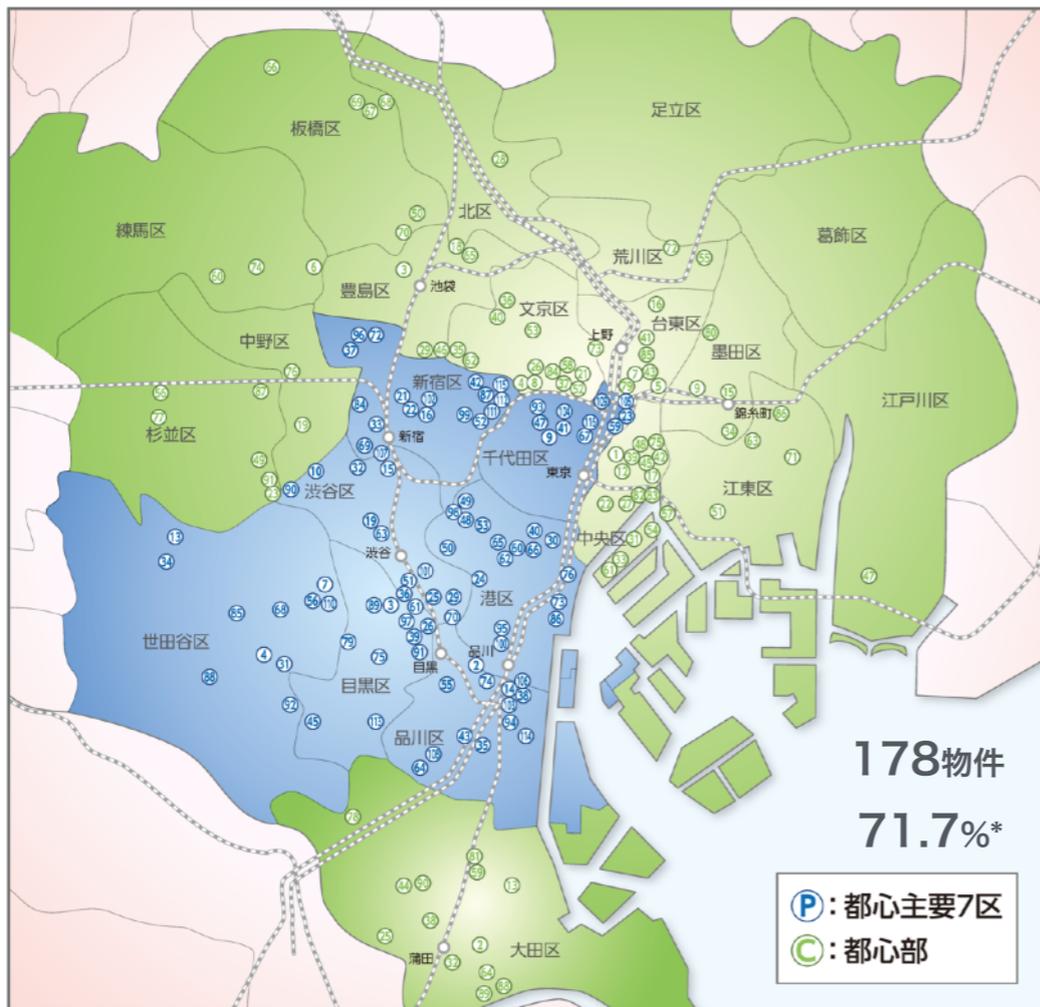
投資主名 (上位10社)	保有口数	保有割合
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	340,893	24.6%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	229,238	16.6%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	67,563	4.9%
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	46,834	3.4%
伊藤忠商事株式会社	34,800	2.5%
みずほ証券株式会社	21,429	1.5%
STICHTING PGGM DEPOSITARY PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	19,770	1.4%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	17,116	1.2%
株式会社日本カストディ銀行 (金銭信託課税口)	14,139	1.0%
日本証券金融株式会社	13,039	0.9%
合計	804,821	58.1%





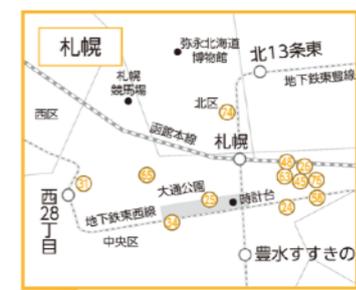
ポートフォリオ・マップ

2020年7月期末 現在

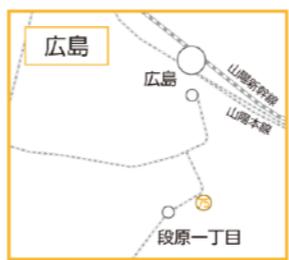


PF全体
271物件

(R) : 政令指定都市及びこれに準ずる都市



1物件 0.1%



9物件 2.1%



1物件 0.2%



22物件 7.7%



13物件 4.0%



* 各地域における投資割合(取得価格ベース)を記載しています。



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 高野 剛

資本金の額： 3億円

事業内容： 投資運用業 第二種金融商品取引業

役員員数： 75名

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(4)第84325号）

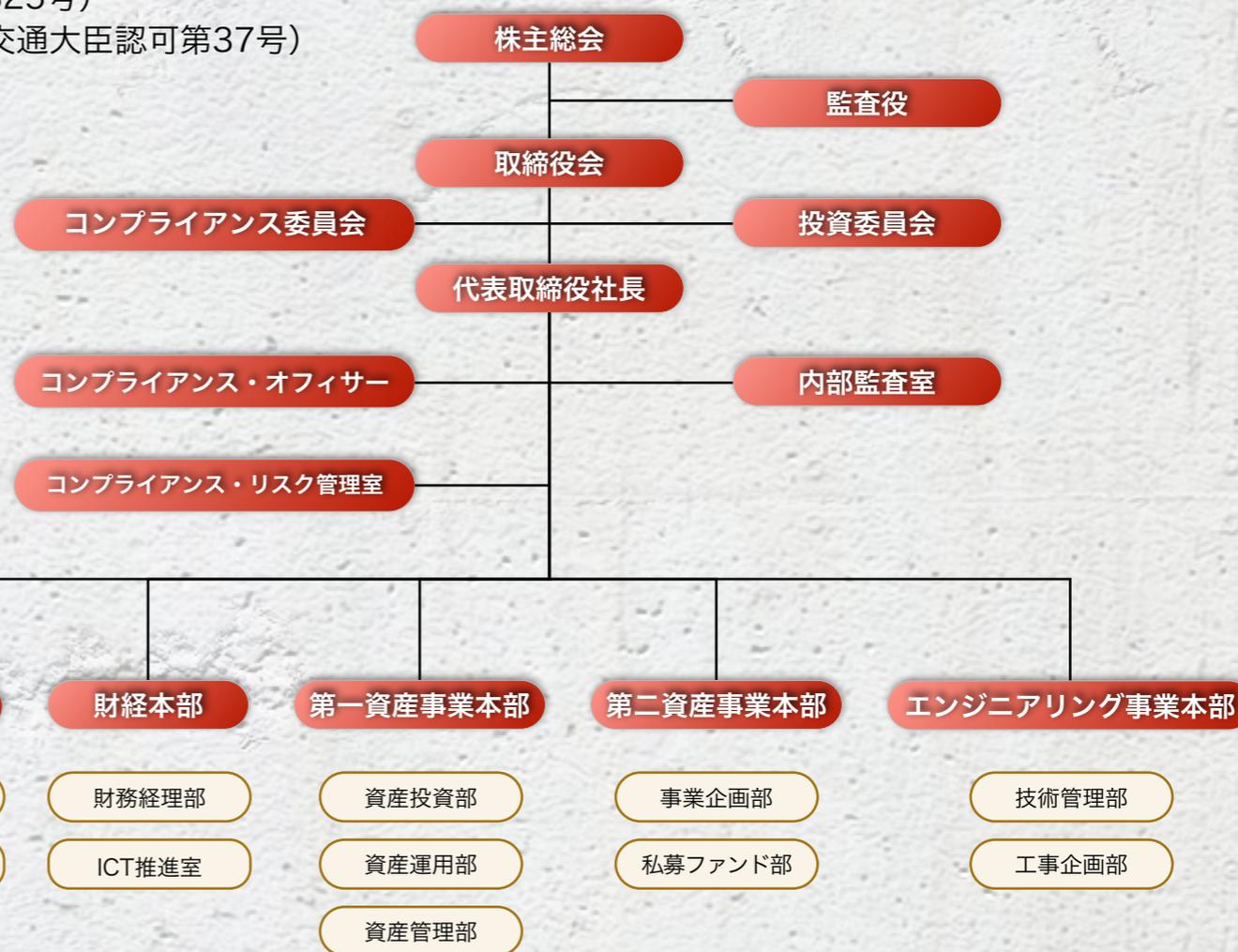
宅建業務上の取引一任代理等の認可取得（認可番号：国土交通大臣認可第37号）

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

<https://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（7期/計15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

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。



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

IR 担当

TEL 050-1744-0066

MAIL ir@adr-reit.com