

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
～安定運用のアドバンス・レジデンス～

ADインベストメント・マネジメント株式会社

取締役 第一資産事業本部長 工藤 勲



目次



C-65 レジディアタワー上池袋

アドバンス・レジデンスとは 3

運用状況 13

分配金の見通し 20

まとめ 22

参考情報 24



アドバンス・レジデンスとは



アドバンス・レジデンス(ADR)

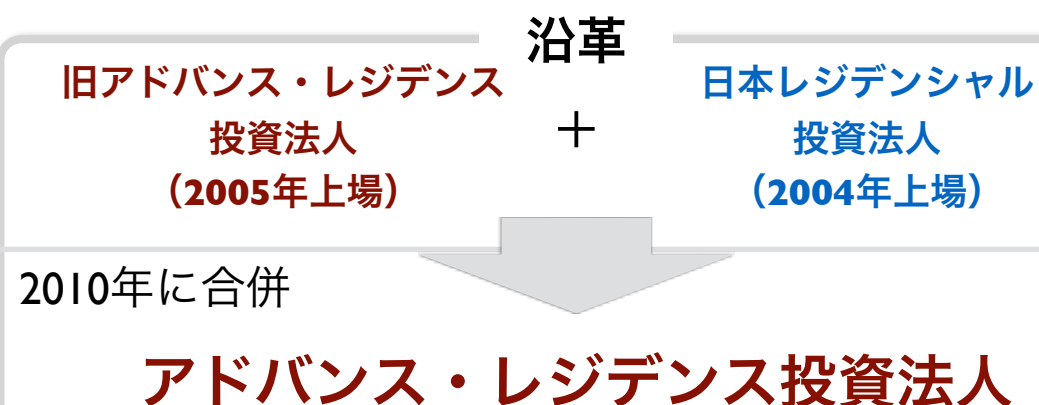
2021年5月31日現在

S-20 パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー



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 (352,000円)
予想分配金	: 11,200円 (業績予想2期分)
分配金利回り	: 3.2%*

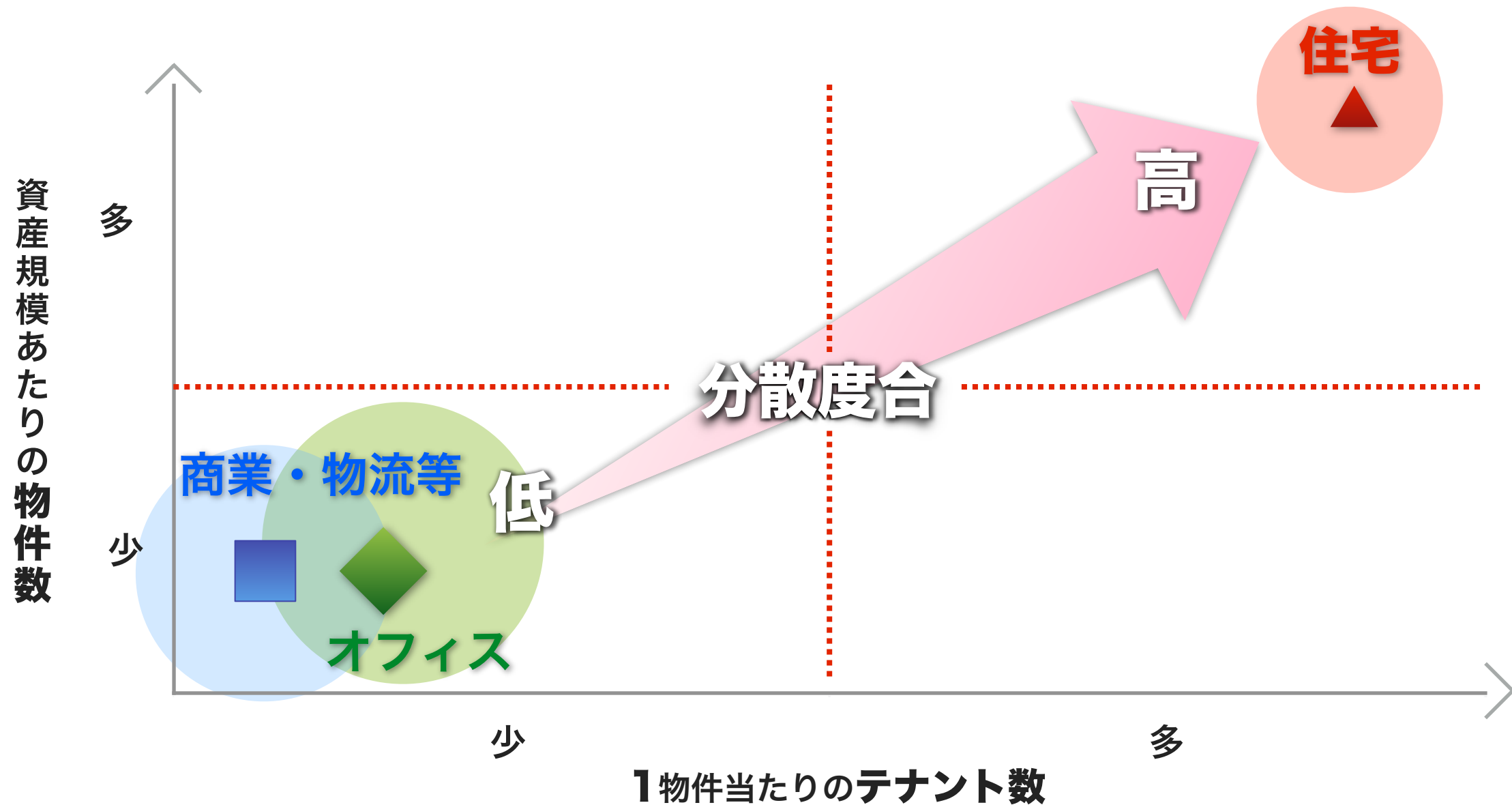


* 分配金利回りは、2021年5月31日現在の投資口価格及び2021/7期、2022/1期予想分配金を基に算出。



賃貸住宅の特徴

他アセットクラスと比べ、物件・テナントともに分散が図られている



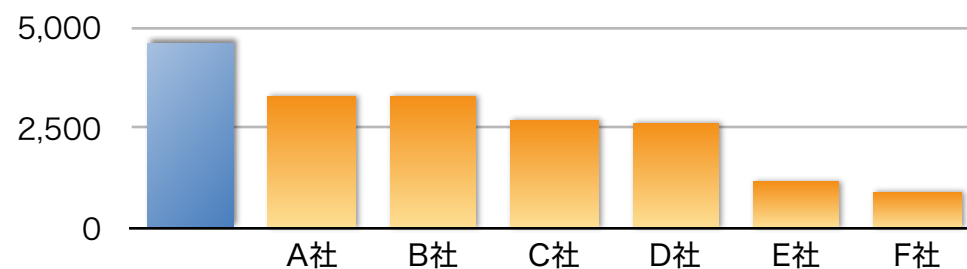


ADR 三つの強み

資 産

住宅系Jリート
最大*の資産規模

4,585億円



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
内部留保金(積立金)

305億円
(2021/1期分配後)

* 資産運用会社調べ：2021年5月31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 エリア・タイプ共に分散、高需要な賃料帯

2021年5月末時

保有物件数

271 物件

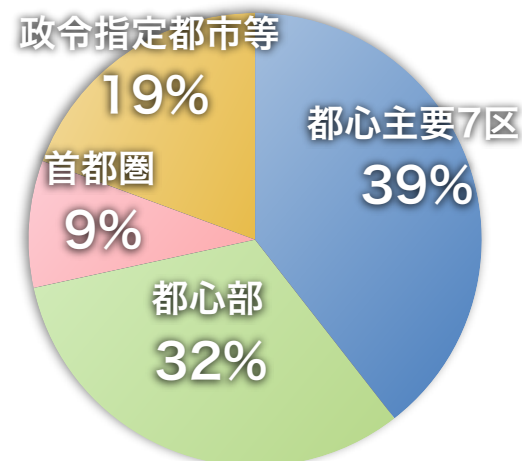
運用資産規模

4,585 億円

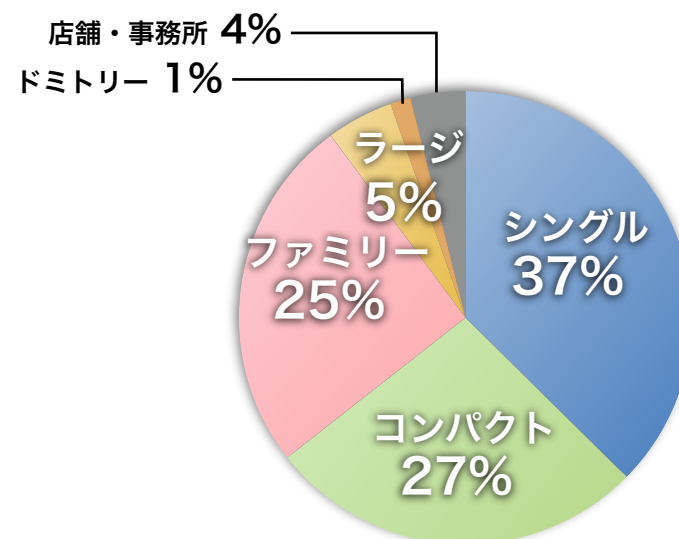
賃貸可能戸数

21,522 戸

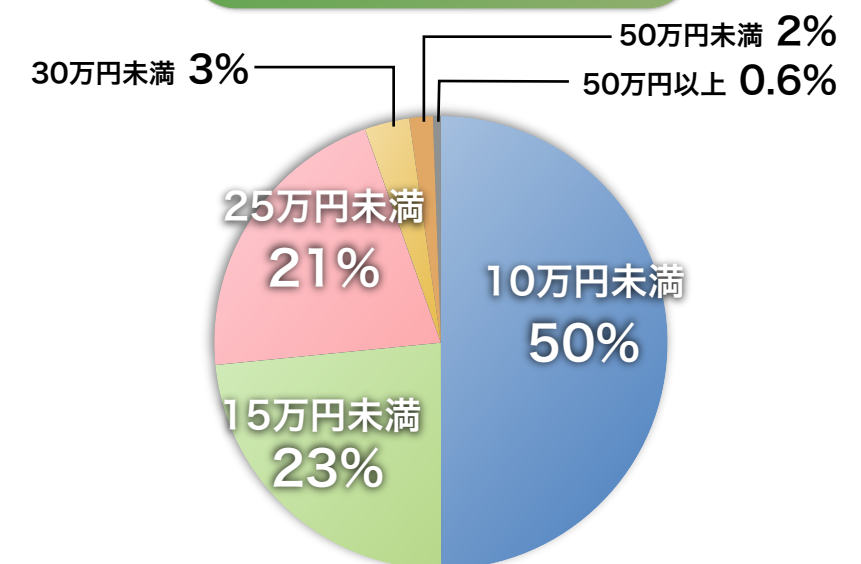
投資エリア
(取得価格ベース)



住戸タイプ
(面積ベース)



賃料帯
(戸数ベース**)



* 資産運用会社調べ：2021年5月31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。

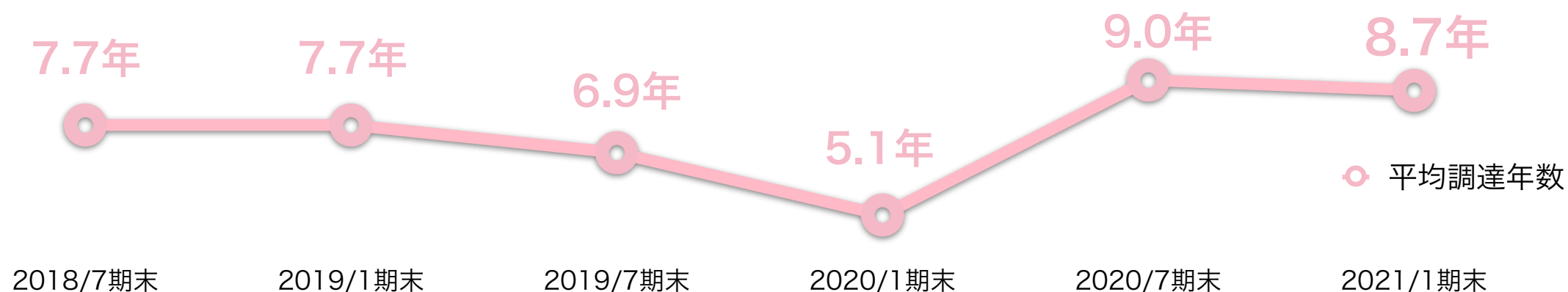
** 2021年1月31日時点



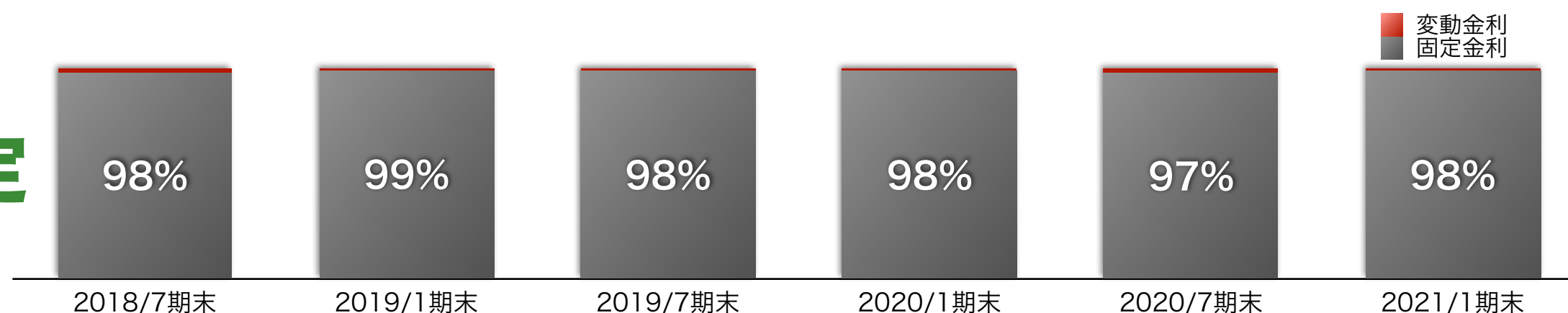
安定志向の財務運営

2021/1期末現在

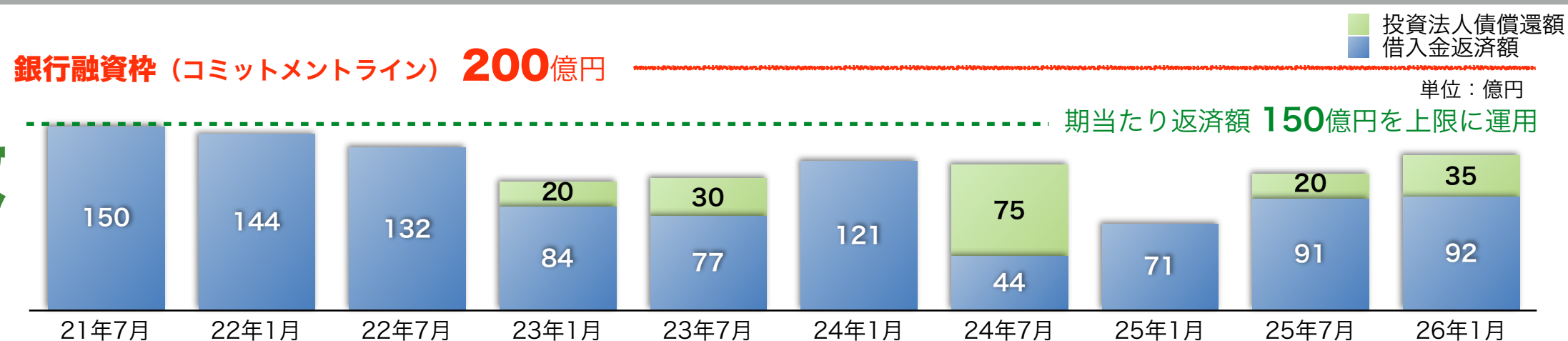
長期



固定



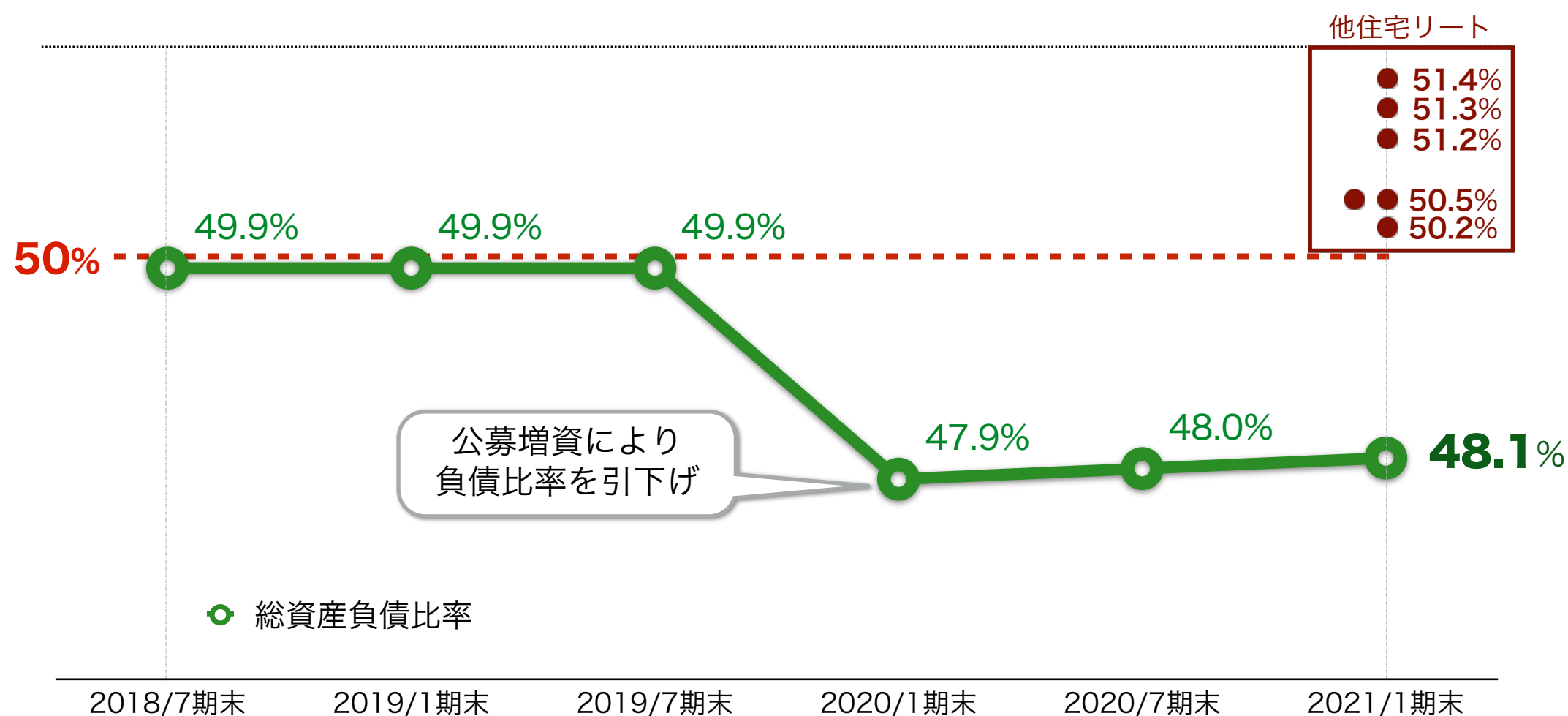
分散





負債比率を低位にコントロール

住宅リート銘柄の中で最も**低位***

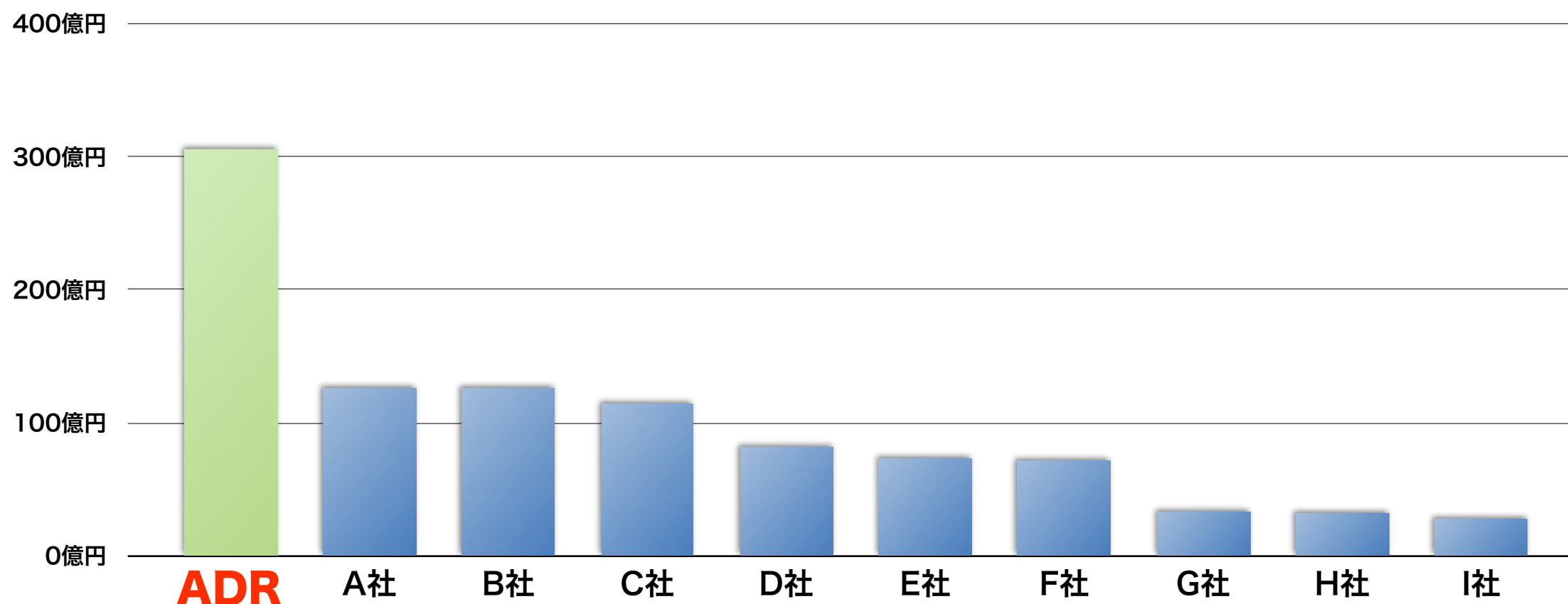


* 2021年5月31日現在における各Jリーツの開示資料に基づきます。



J-REIT最大の積立金

Jリート **No.1*** **305**億円**



積立金とは？

J-REITは毎期計上した利益を全額配当すると法人税が掛からない仕組みとなっております。したがって、通常の事業法人のように利益を内部留保することが困難です。しかし、当投資法人は負のれん発生益が合併の際に発生したものの、それを分配せずとも法人税は課されないため、積立金として内部留保しています。

* 資産運用会社調べ：2021年5月31日現在における各Jリートの開示資料に基づきます。 ** 2021/1期分配後残高



豊富な分配原資

積立金を**45**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)

* 資産運用会社調べ：2021年5月31日現在における各Jリーートの開示資料に基づきます。

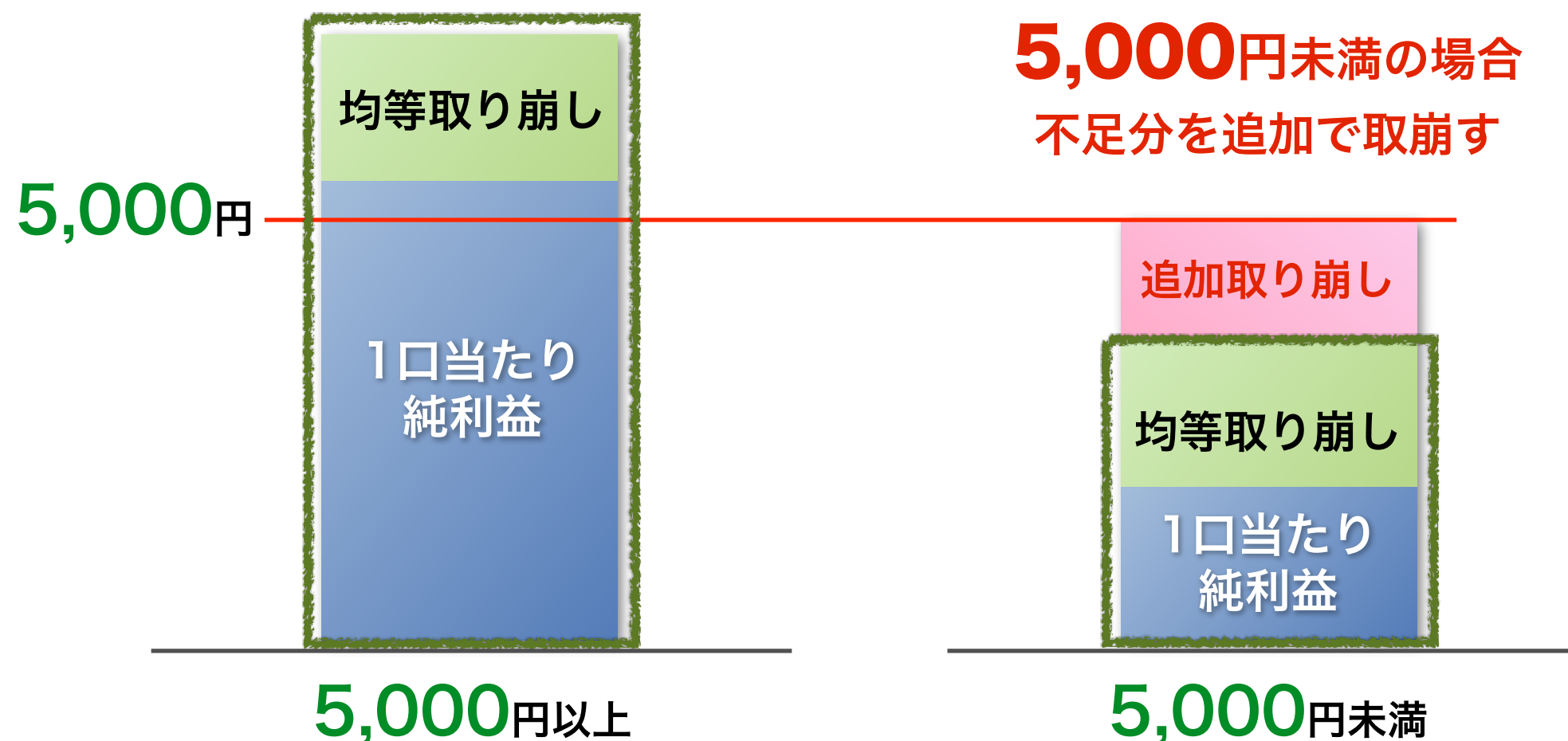
なんで積立金を取り崩すの？

従前この積立金は通常の事業法人と同じく任意で分配できましたが、2015年の税法改正により最長50年以内での均等額以上の取り崩しをするように定められました。



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



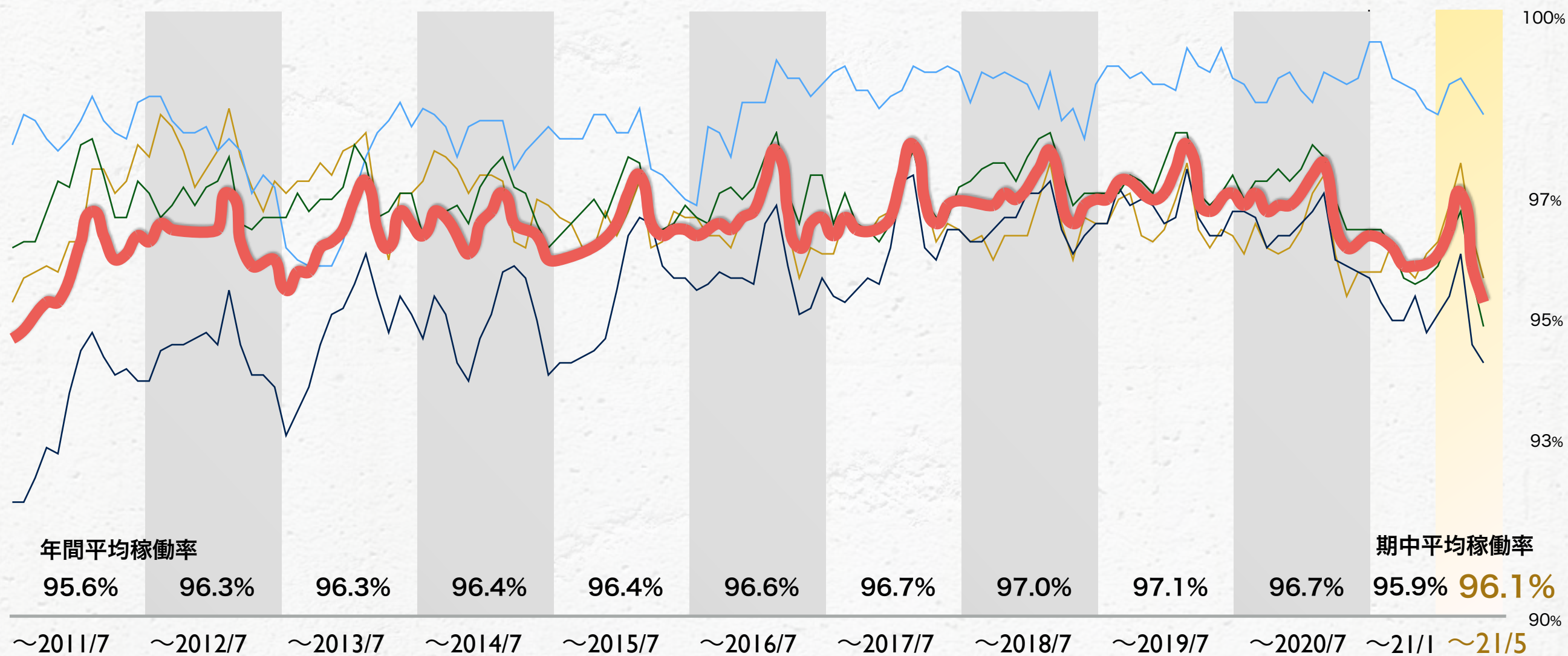
運用状況



稼働の状況

コロナ禍の影響で稼働率は微減

— ポートフォリオ全体 — 都心主要7区 — 都心部 — 首都圏 — 政令指定都市等



コロナ禍

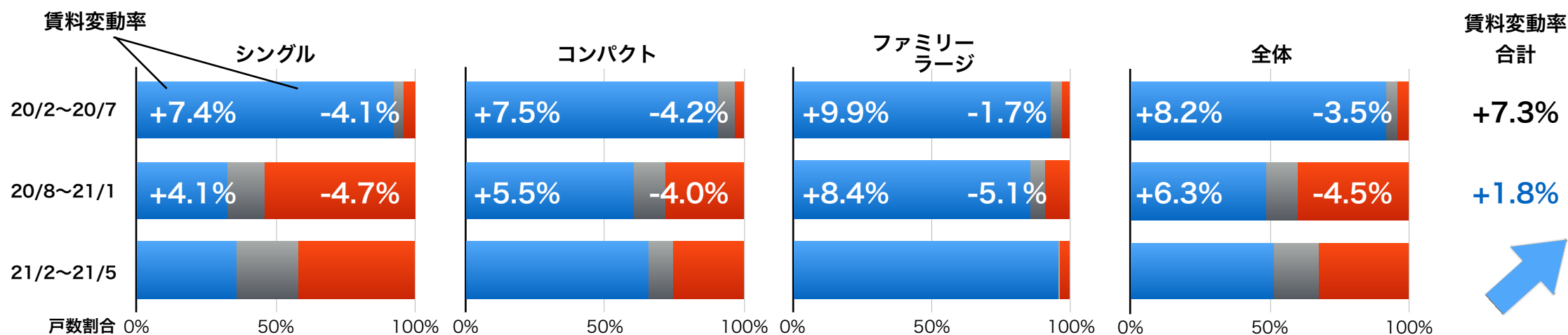


東京23区&首都圏 賃料水準



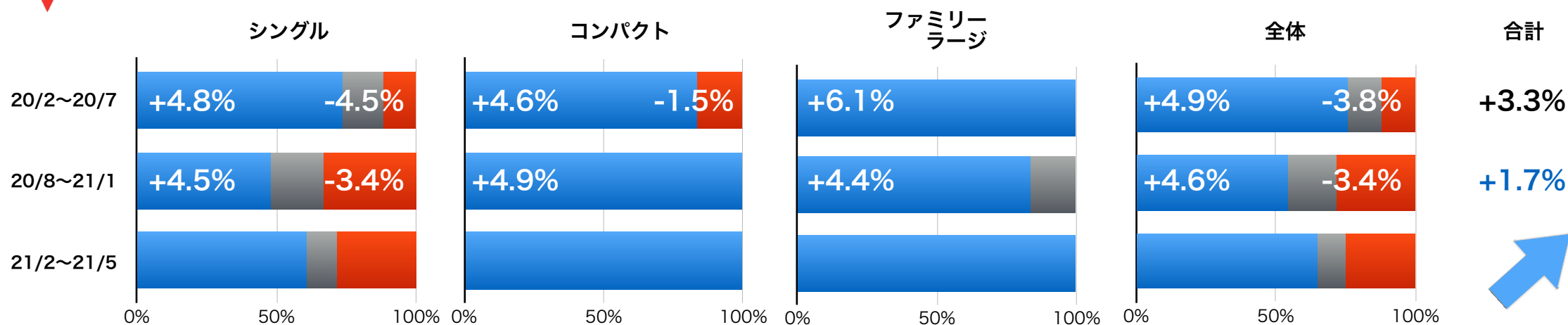
東京23区

(ポート比率* 57.9%)

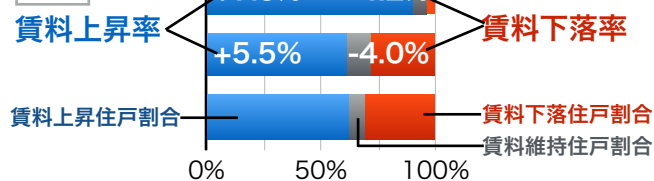


首都圏**

(ポート比率 10.4%)



凡例



* ポート比率とは21期での各エリアにおける賃貸可能面積のシェアを示しています。

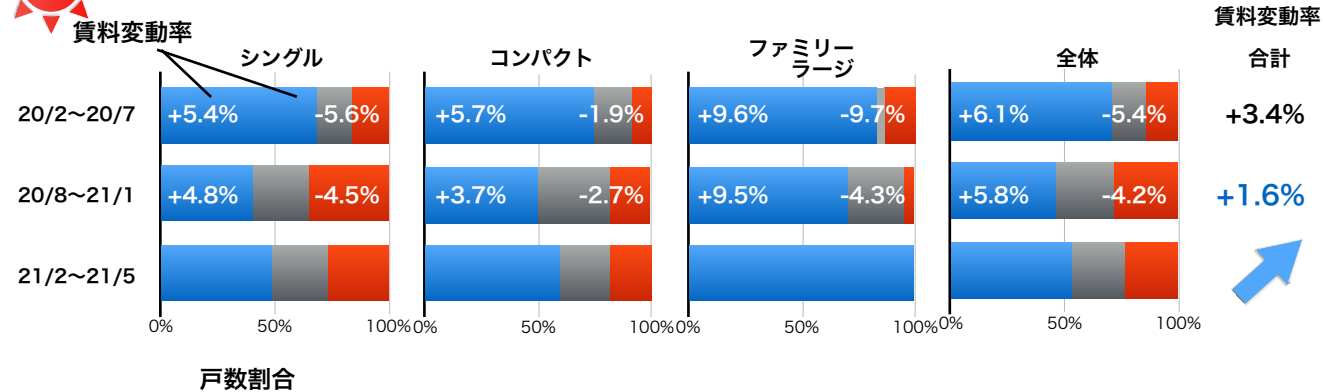
** 首都圏とは東京23区を除く首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)の1都3県をいいます。



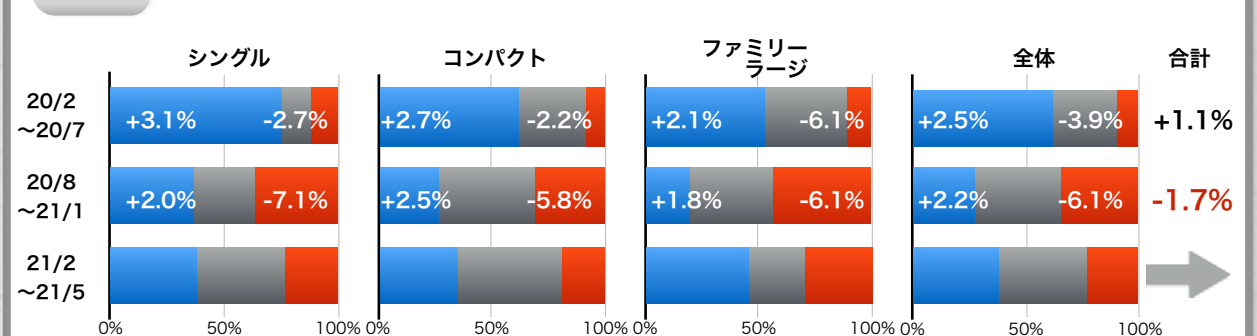
主要都市 賃料水準



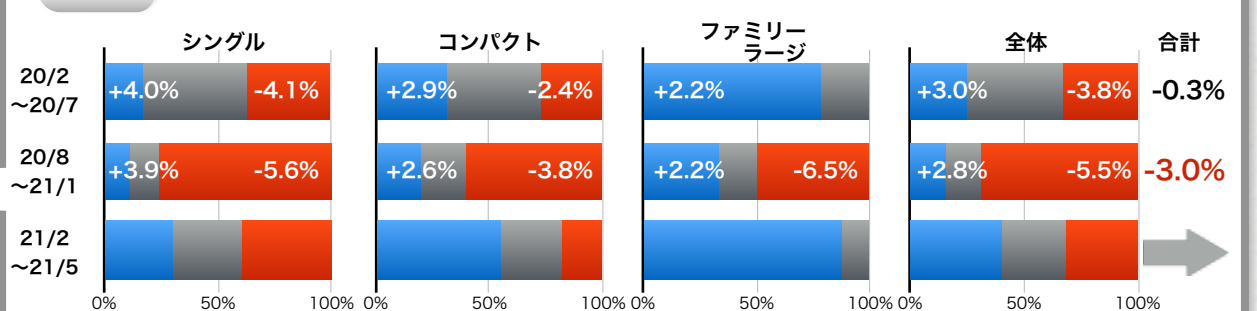
関西エリア (ポート比率* 12.0%)



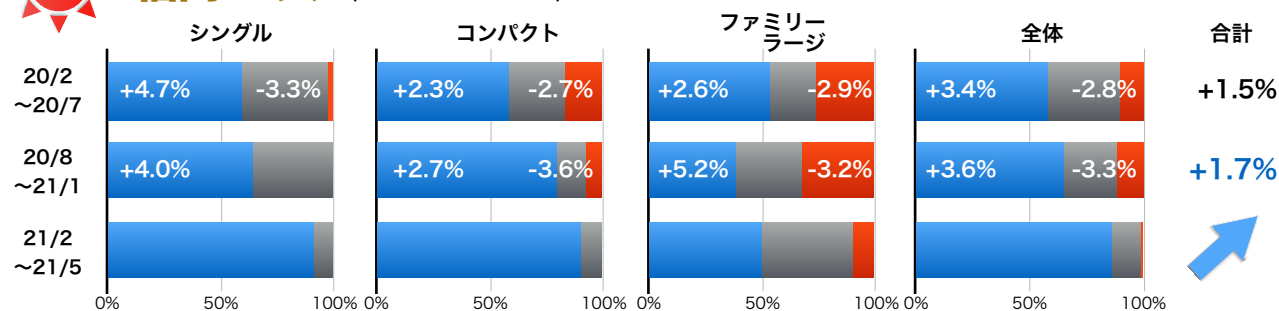
札幌エリア (ポート比率 5.7%)



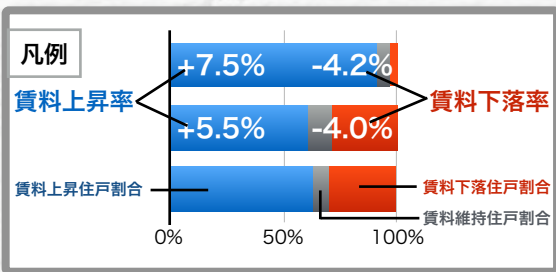
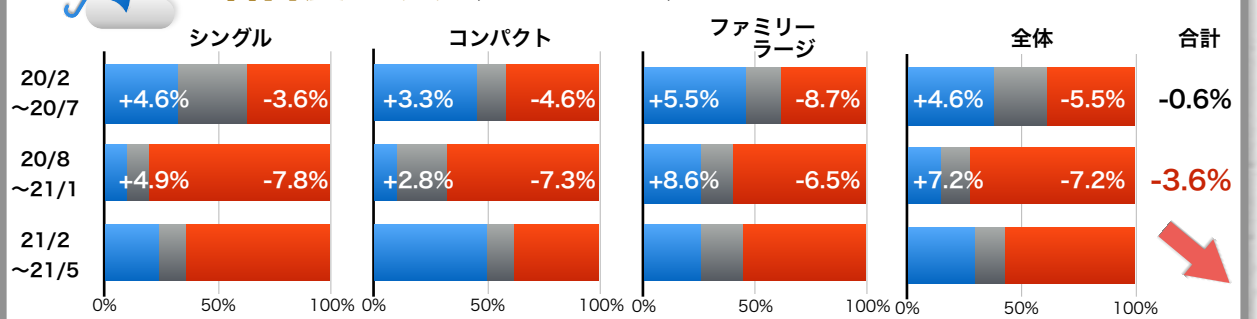
仙台エリア (ポート比率 3.7%)



福岡エリア (ポート比率 3.7%)



名古屋エリア (ポート比率 6.6%)

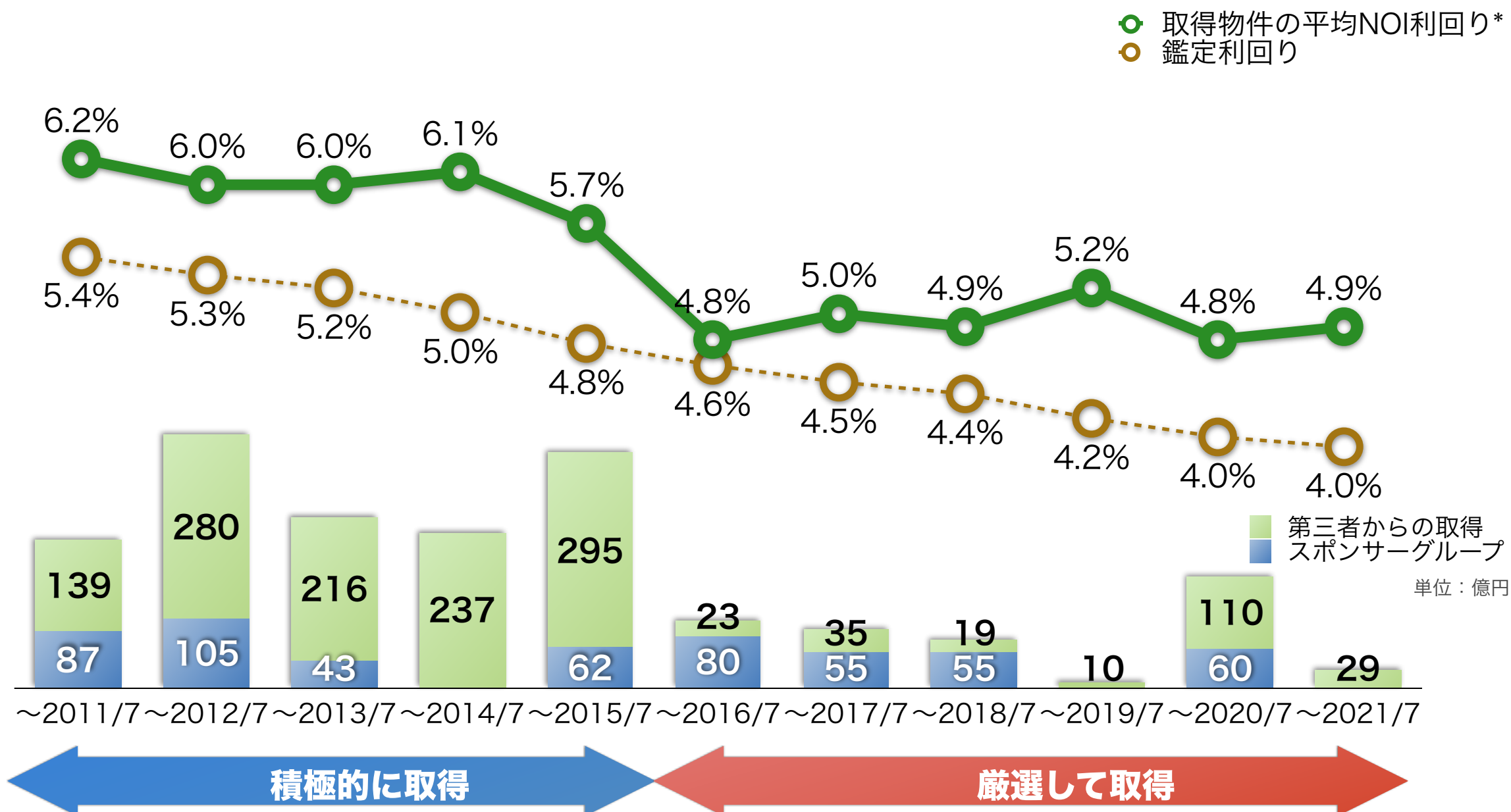


* ポート比率とは21期での各エリアにおける賃貸可能面積のシェアを示しています。



不動産売買状況

コロナ禍においても高値で推移、厳選取得



* 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



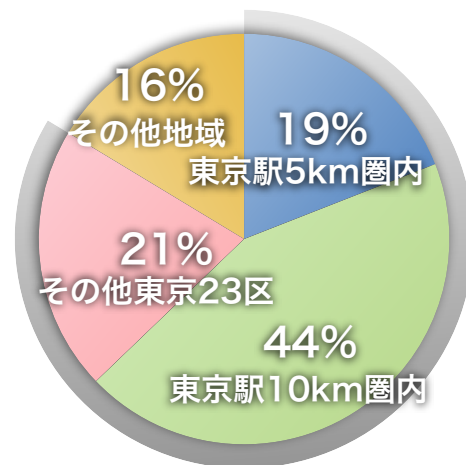
今後の物件取得

伊藤忠グループの開発物件 計**31**物件 想定規模 約**561**億円

2021年1月期末現在

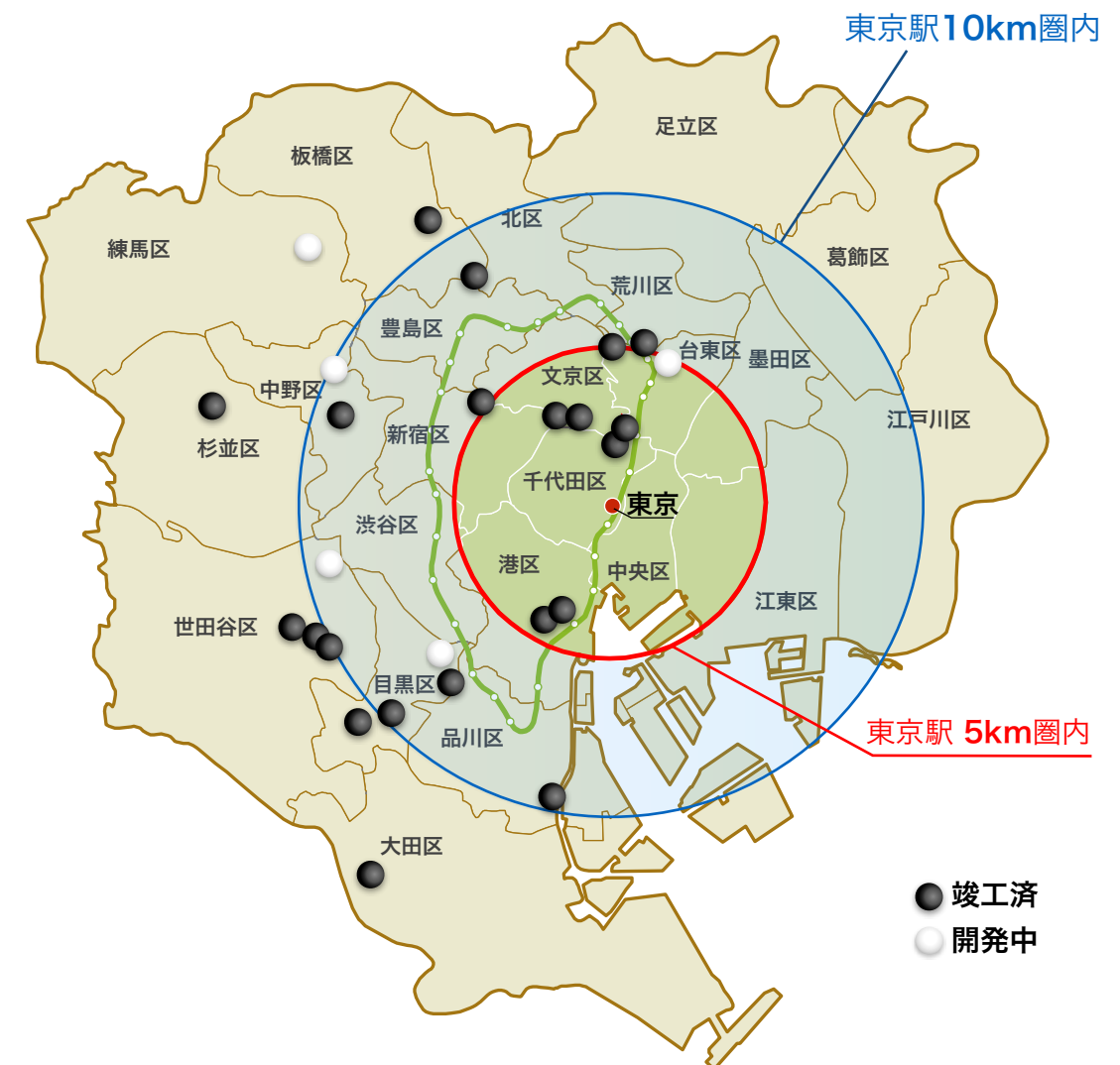
ADR向けの開発状況

	件数	総戸数	想定規模	竣工済
東京駅5km圏内	7 物件	267 戸	107 億円	107 億円
東京駅10km圏内	12 物件	809 戸	245 億円	155 億円
その他東京23区	7 物件	420 戸	117 億円	97 億円
その他地域	5 物件	715 戸	91 億円	62 億円
計	31 物件	2,211 戸	561 億円	422 億円



東京23区内
(想定規模ベース)
84%
(前期：88%)

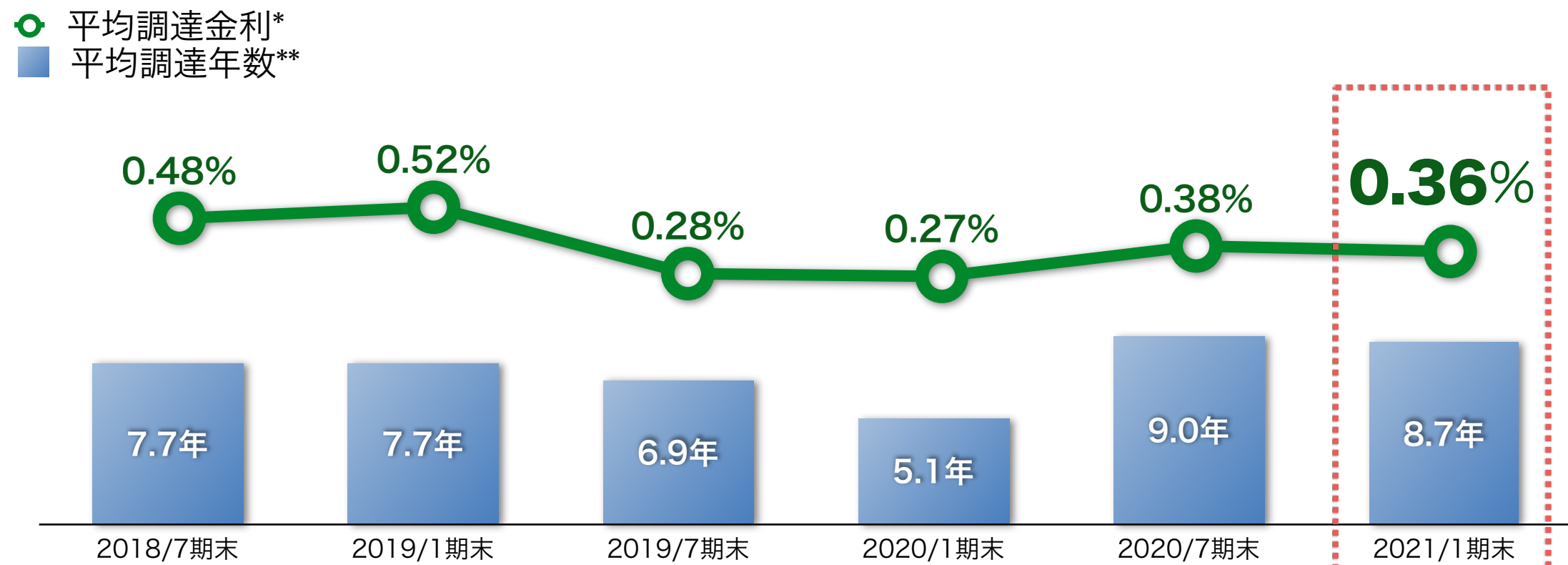
東京23区内における開発案件の所在地





資金調達

資金調達状況への影響は見られない



* 平均調達金利については、各期末現在の適用金利を基に記載しています。

** 平均調達年数については、各期末現在の調達年数を基に記載しています。

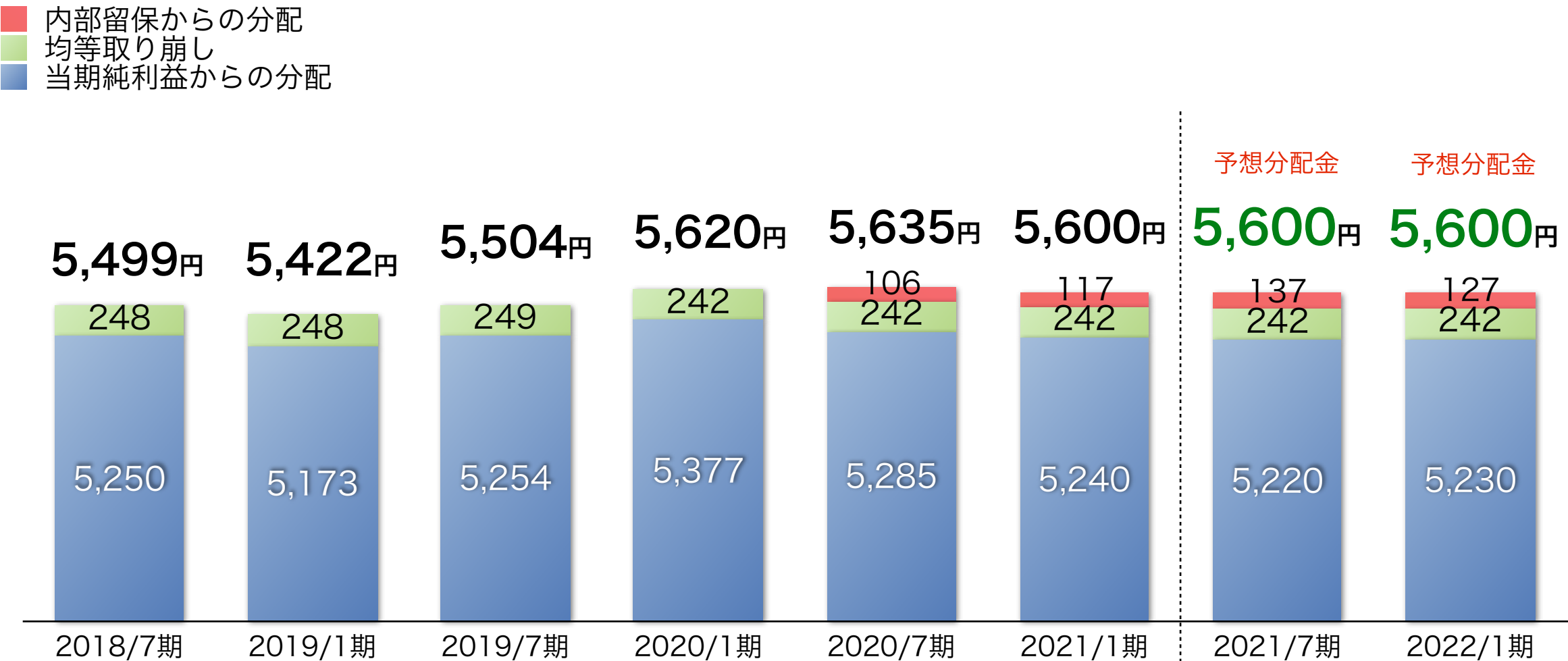


分配金の見通し



分配金の見通し

安定的な分配を目指す



まとめ



まとめ

アドバンス・レジデンスの特徴

スポンサー

伊藤忠商事

▶伊藤忠グループと協働

投資対象

賃貸住宅

▶物件・テナントの分散

3つの強み

- ・住宅系最大の資産規模と分散
- ・安定した財務基盤
- ・J-REIT最大の積立金

足元の状況

- ・稼働率微減、賃料は微増
- ・不動産価格高位、物件は厳選取得
- ・資金調達に影響なし

一口当たり分配金予想

2021年7月期：5,600円
2022年1月期：5,600円
予想分配金利回り*：3.2%

* 5月31日時点の投資口価格ベース



参考情報

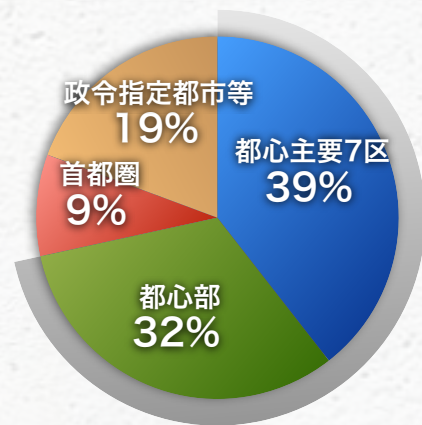


住宅系J-REIT最大*のポートフォリオ

	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)
2021年1月31日現在	271 物件	800,789 m ²	21,522 戸	4,585 億円

投資エリア

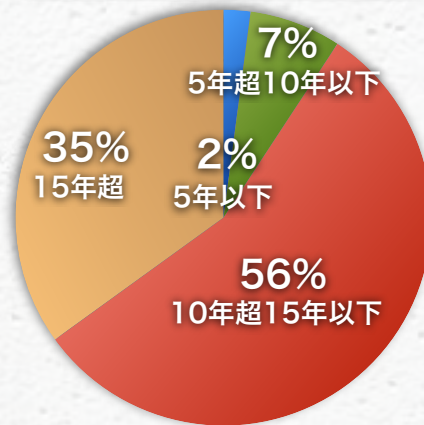
(取得価格ベース)



東京23区 **72%**

築年数

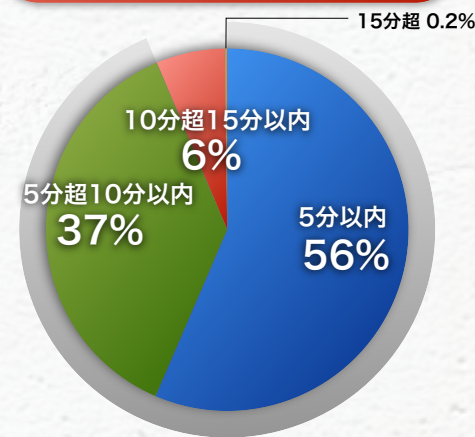
(取得価格ベース)



加重平均築年数 **14.4年**

徒歩分数

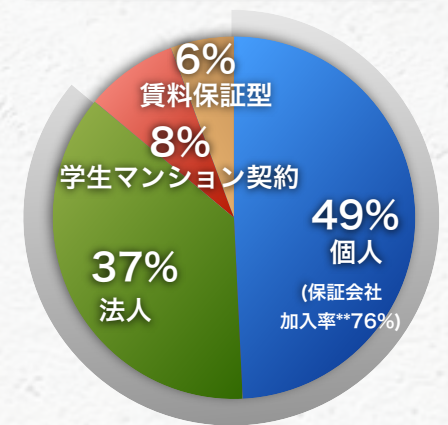
(取得価格ベース)



駅徒歩10分以内 **94%**

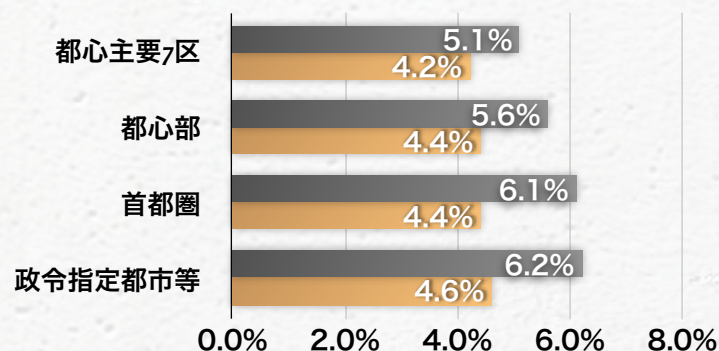
契約主体

(戸数ベース)



パス・スルー型 **86%**

取得価格利回り***



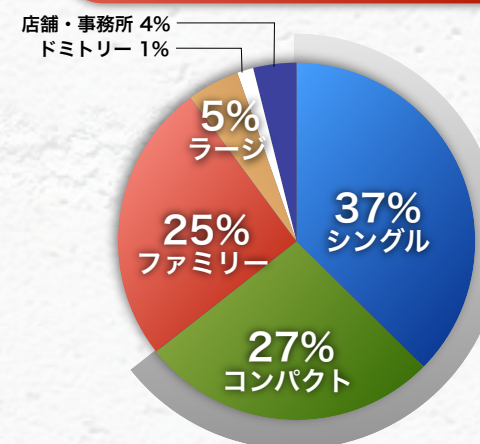
ポートフォリオ全体

NOI利回り **5.6%**
償却後利回り **4.4%**

■ 取得価格NOI利回り
■ 取得価格償却後利回り

住戸タイプ

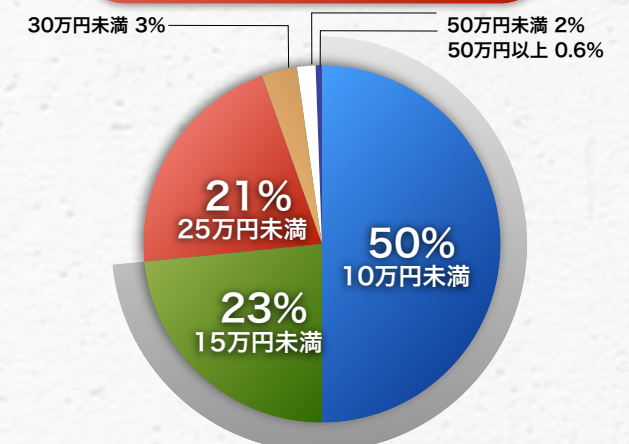
(面積ベース)



シングル+コンパクト **64%**

賃料帯

(戸数ベース)



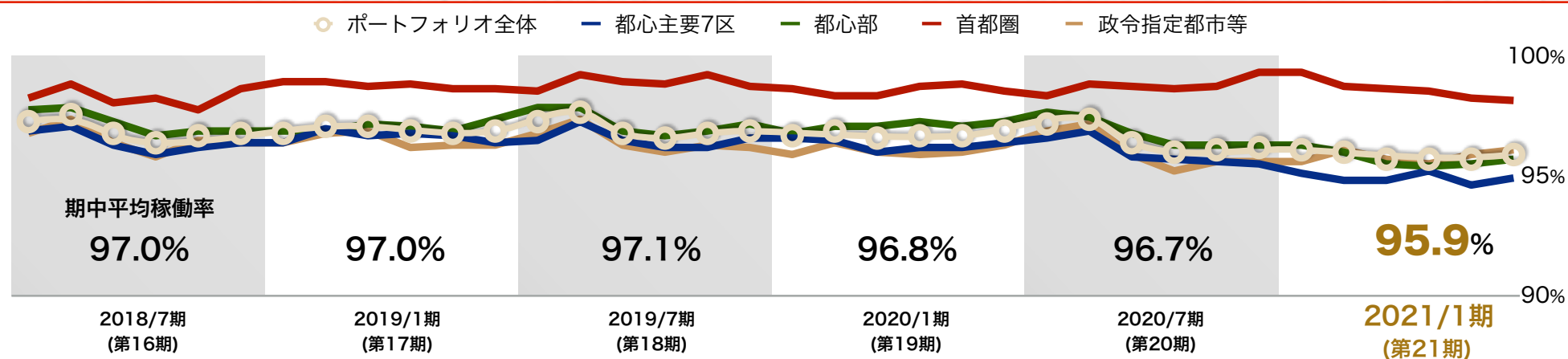
15万円未満 **73%**

* 資産運用会社調べ：2021年3月17日現在における各住宅系J-REITの開示資料に基づきます。
** 2020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：各期末時点保有物件の2021年1月期年換算実績NOI ÷ 取得価格
償却後利回り：(2021年1月期年換算実績NOI - 年換算減価償却費) ÷ 取得価格

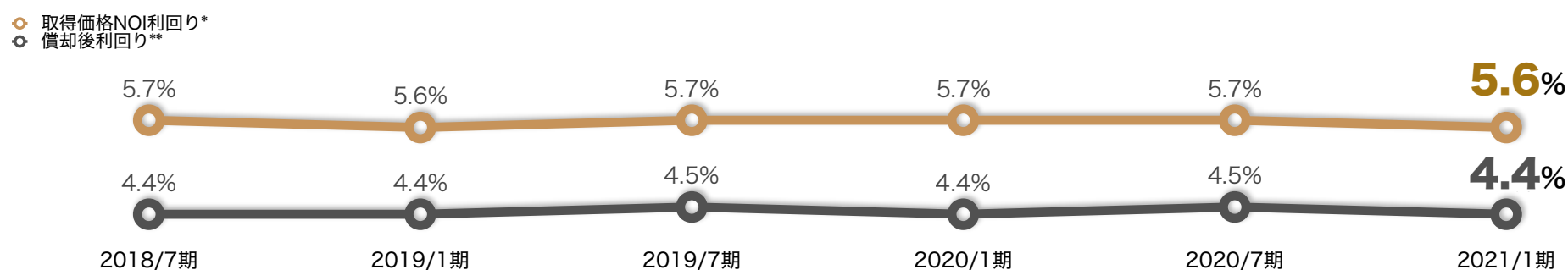


確かな歩み 確かな成長

稼働率

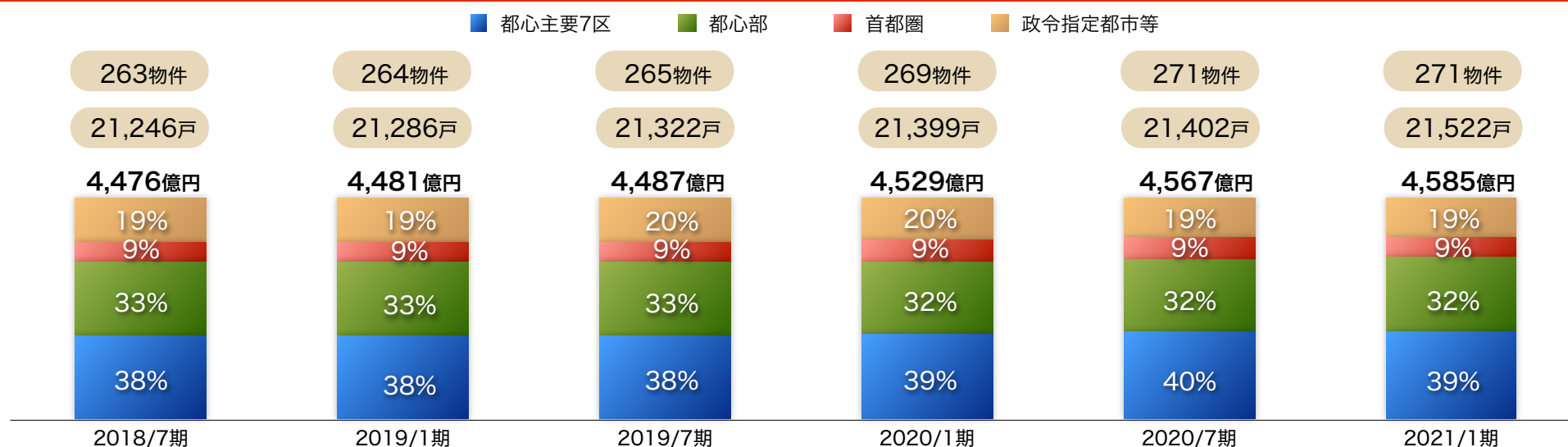


収益力



* 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

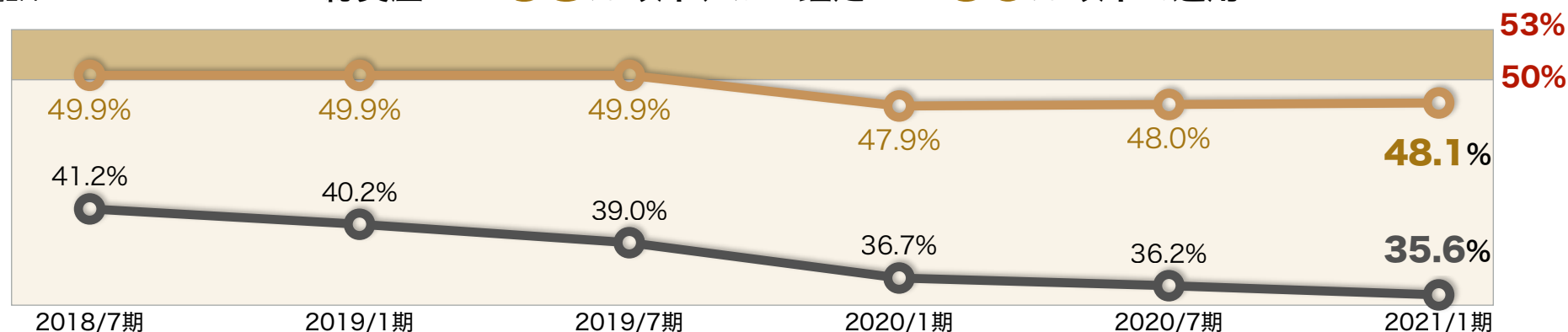


デット

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

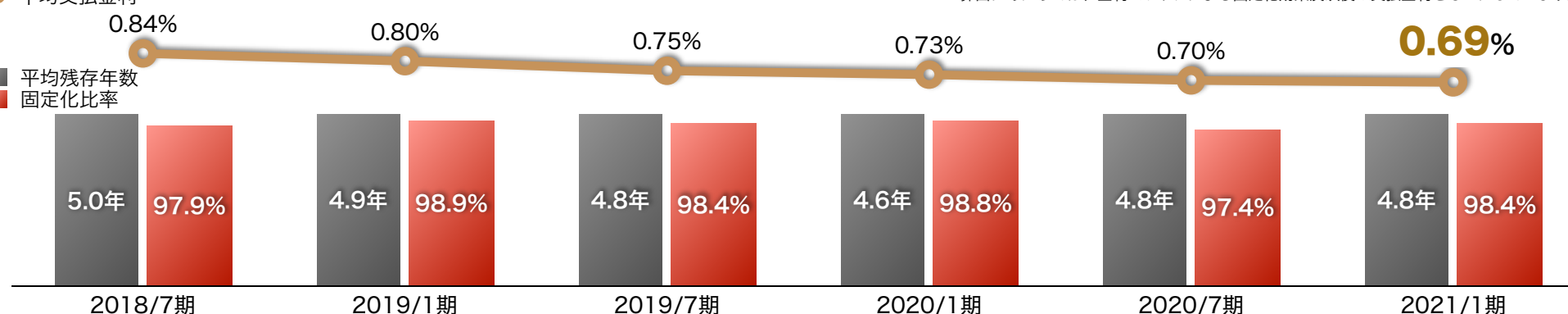
借入余力
約 **170** 億円
(総資産LTV50%まで)
(2021/1期末想定)

負債

○ 平均支払金利*

* 算出にあたっては、金利スワップによる固定化効果反映後の支払金利をもとにしています。

■ 平均残存年数
■ 固定化比率



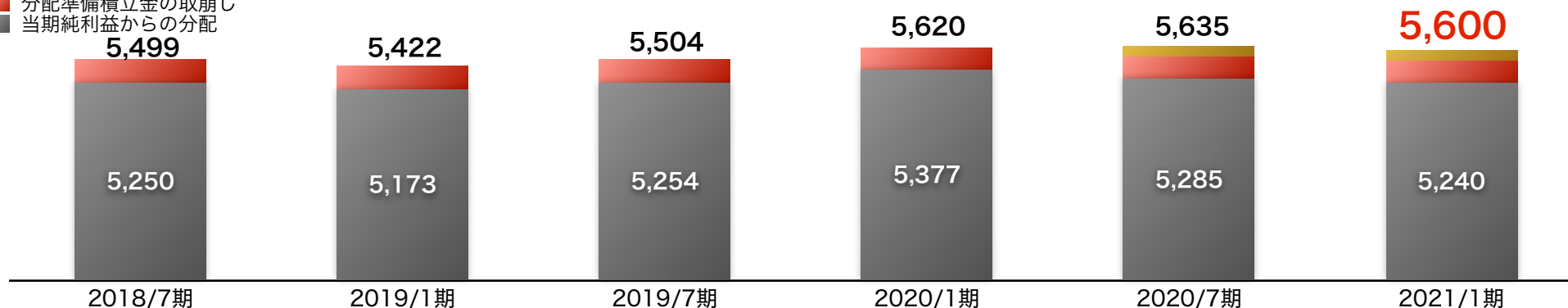
安定性を
維持しながらの
金利低減を実現

エクイティ

分配金

■ 内部留保からの分配
■ 分配準備積立金の取崩し
■ 当期純利益からの分配

単位：円/口



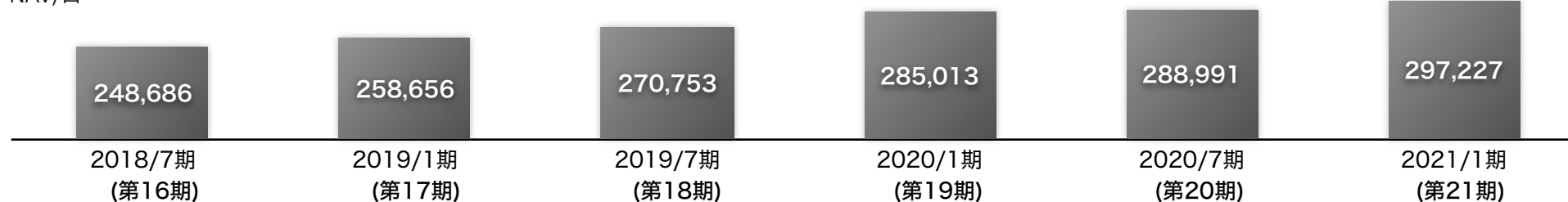
8期連続で
1口当たり分配金
5,000円超を達成

一時差異等調整積立金
305億円
(2021/1期分配後残高)

投資主価値

■ NAV/口*

単位：円

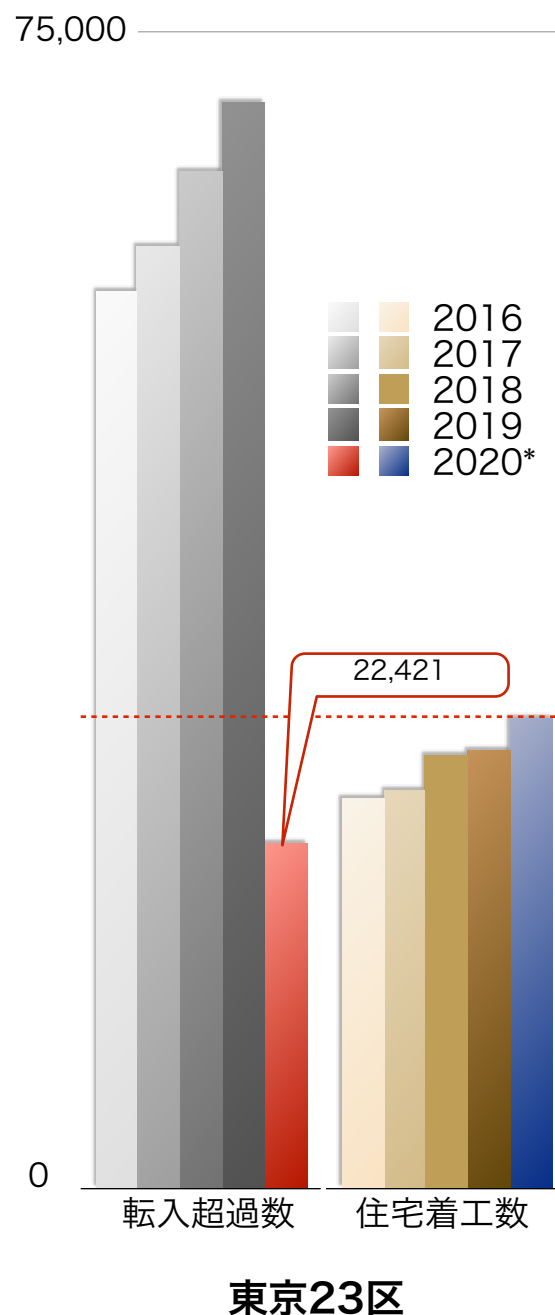


NAV/口の
継続的な成長

* 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

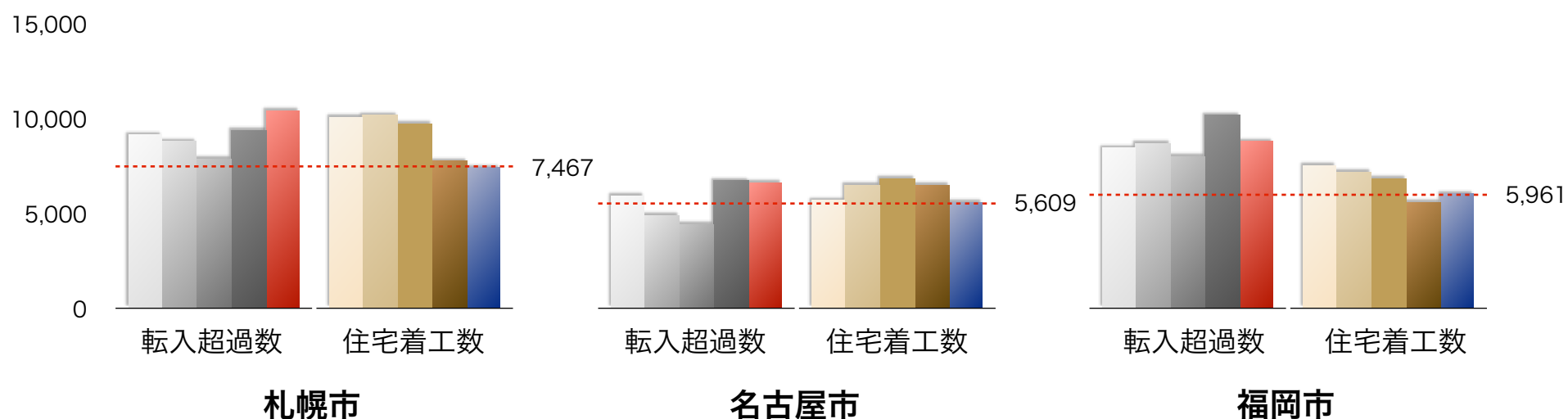


主要都市別需給動向

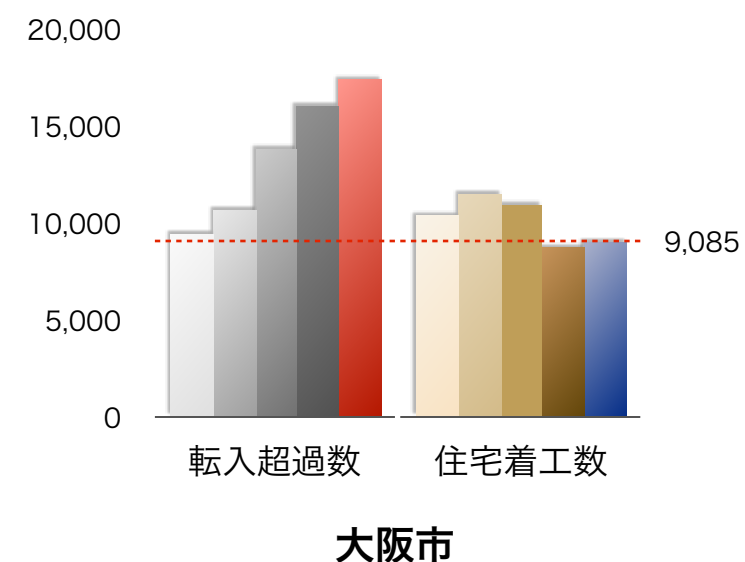
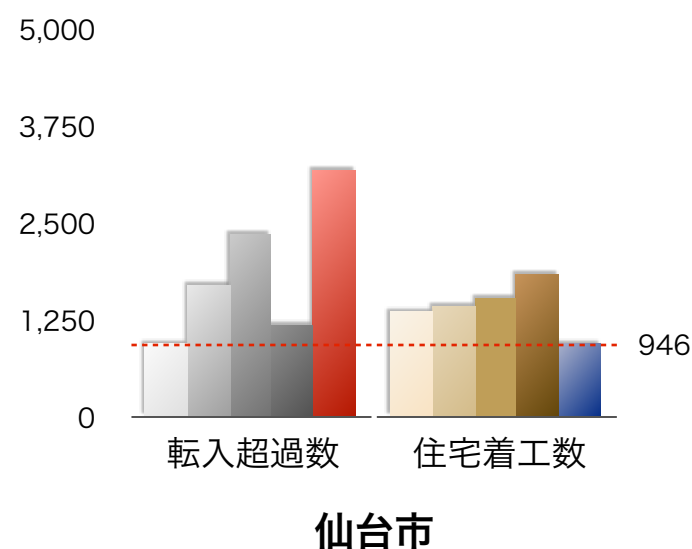


東京23区は需給が緩む

単位：人、戸数



* 2020年の各主要都市の住宅着工数は、2020年の各都道府県の住宅着工数から以下の方法で見積もった数値です。
過去4年間の各都道府県の住宅着工数に対する各主要都市の住宅着工数の割合の平均値を2020年の各都道府県の住宅着工数に当てはめています。



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)(2020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)(2020年次)

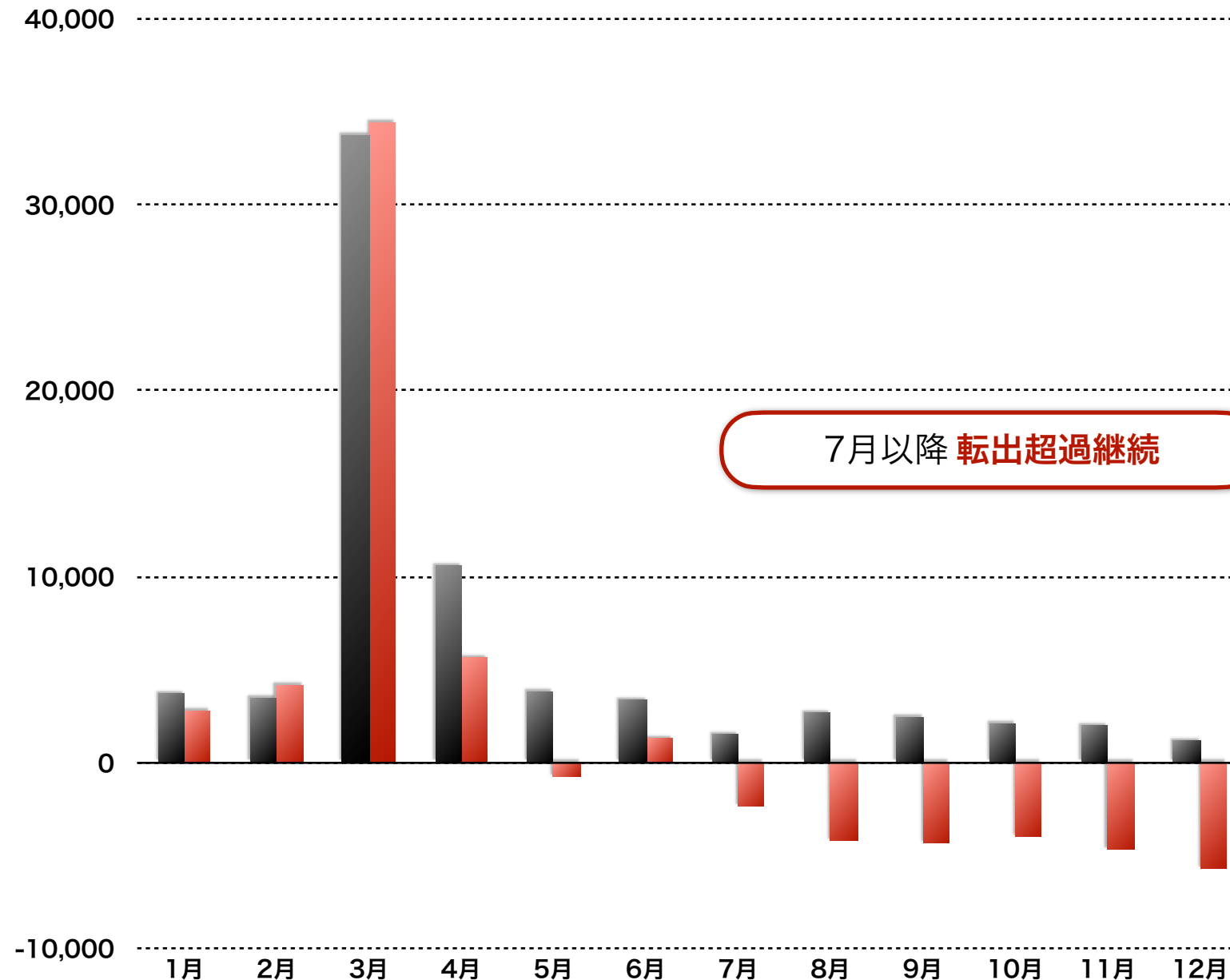


東京23区人口動態 - 転入超過

月 別

単位：人

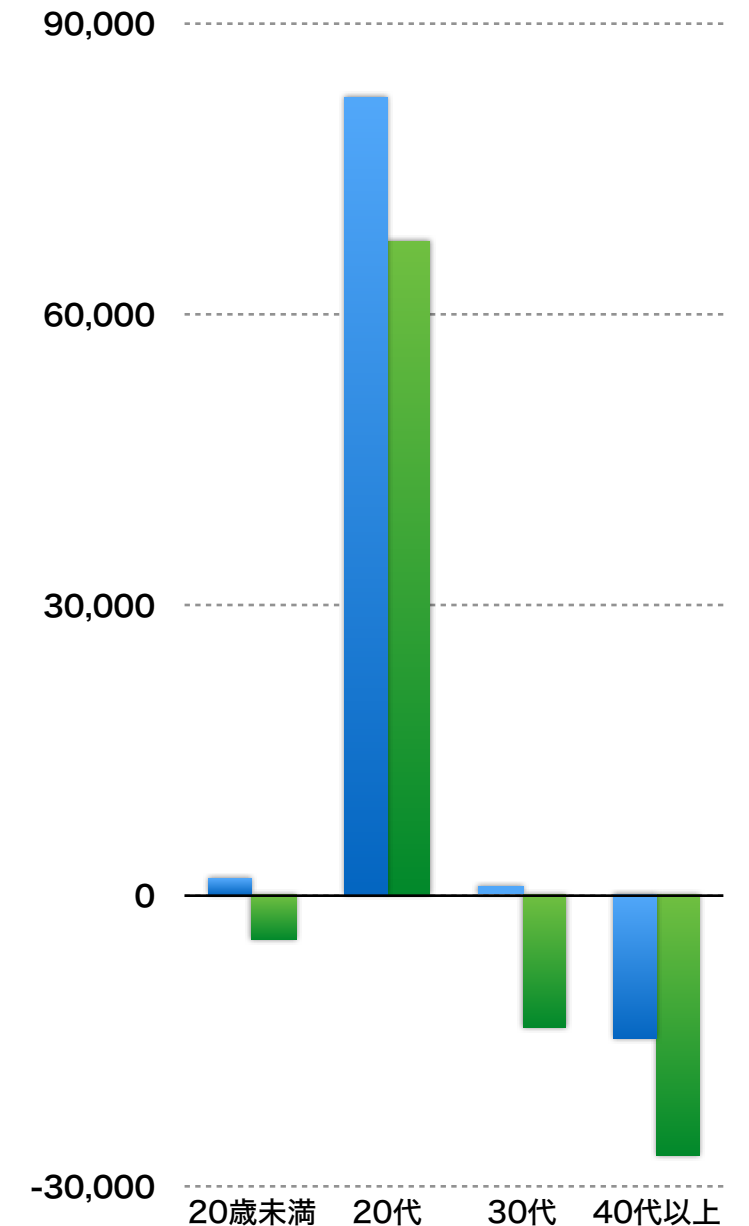
■ 2019 ■ 2020



7月以降 転出超過継続

年齢帯別

■ 2019 ■ 2020



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)



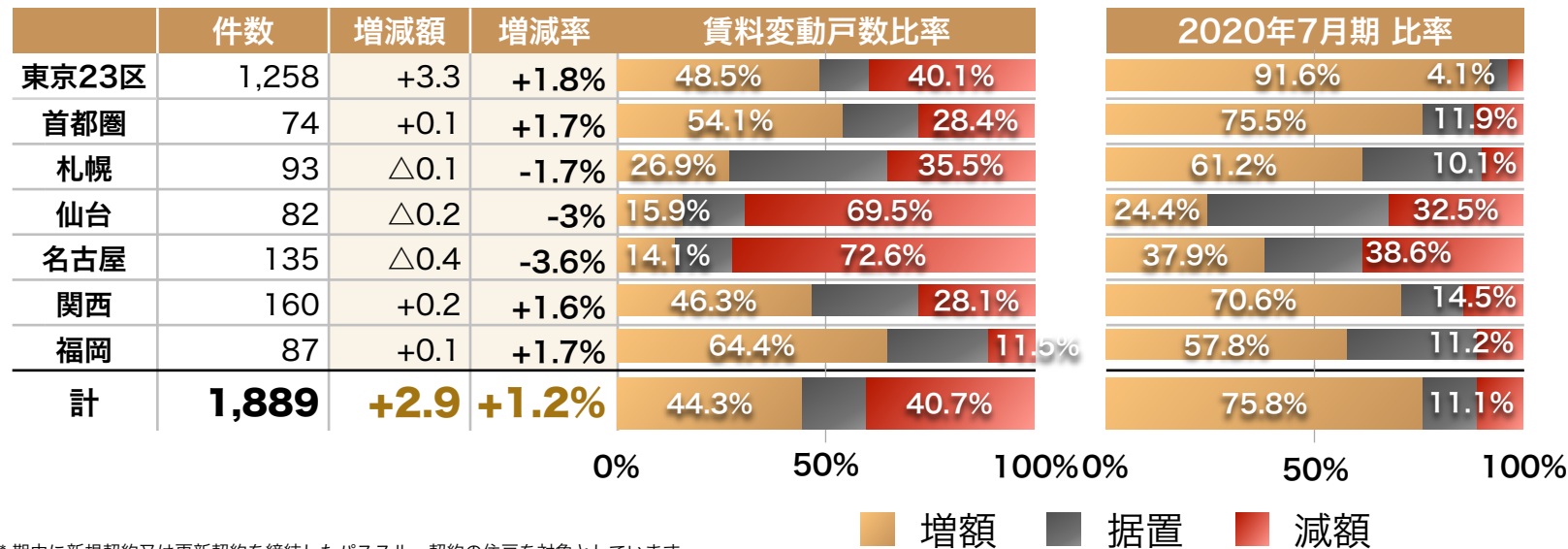
エリア別 入替更新実績

2021年1月期 入替の内訳

単位：百万円(月額)

入替

前期に比べ、福岡を除くエリアで減額の比率増加が顕著に



* 期中に新規契約又は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。

2021年1月期 更新の内訳

単位：百万円(月額)

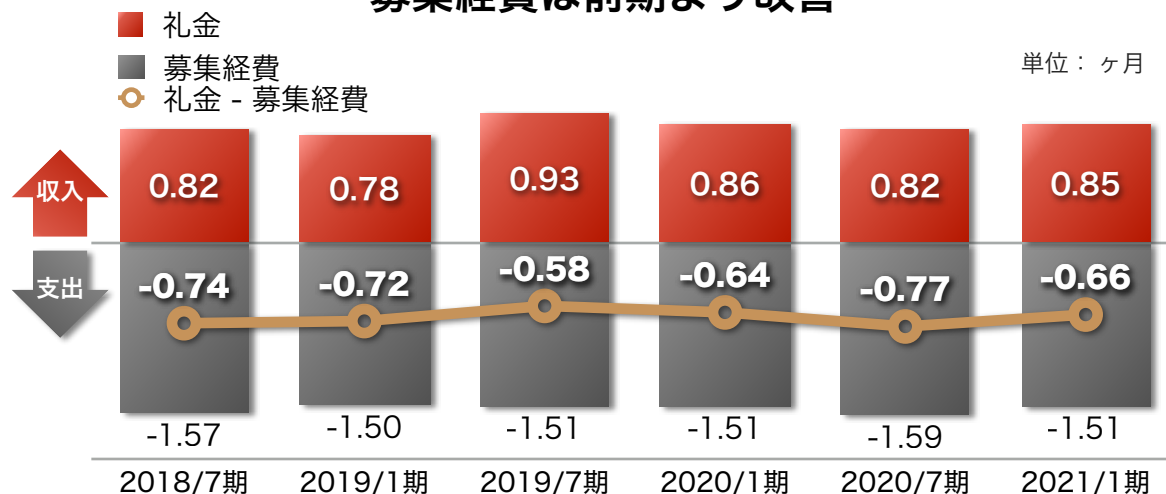
更新

	件数	増減額	増減率
東京23区	1,713	+1.1	+0.5%
首都圏	64	+0.0	+0.4%
札幌	77	-	-
仙台	61	+0.0	+0.2%
名古屋	106	+0.0	+0%
関西	128	+0.0	+0.2%
福岡	63	+0.0	+0%
計	2,653	+1.2	+0.4%

募集関連収支の推移

募集経費は前期より改善

単位：ヶ月



平均入居期間・更新率の実績

シングルタイプの空室日数が長期化

	平均更新率*		平均入居期間**		平均空室日数	
	2019年 1月期	2021年 1月期	2019年 1月期	2021年 1月期	2019年 1月期	2021年 1月期
全体	86.3%	86.9%	4.3 年	4.2 年	70 日	84 日
F&L	88.0%	89.6%	5.0 年	5.0 年	90 日	93 日
C	85.8%	85.6%	4.0 年	3.8 年	66 日	78 日
S	86.0%	86.6%	4.2 年	4.2 年	67 日	85 日

* 直近1年間の期首における契約満了対象戸数に対し、更新がなされた住戸の割合を更新率として算出しています。

** 直近1年間の平均稼働戸数を同期間における解約戸数合計で除して算出したものを平均入替期間として算出しています。



成約/解約の推移

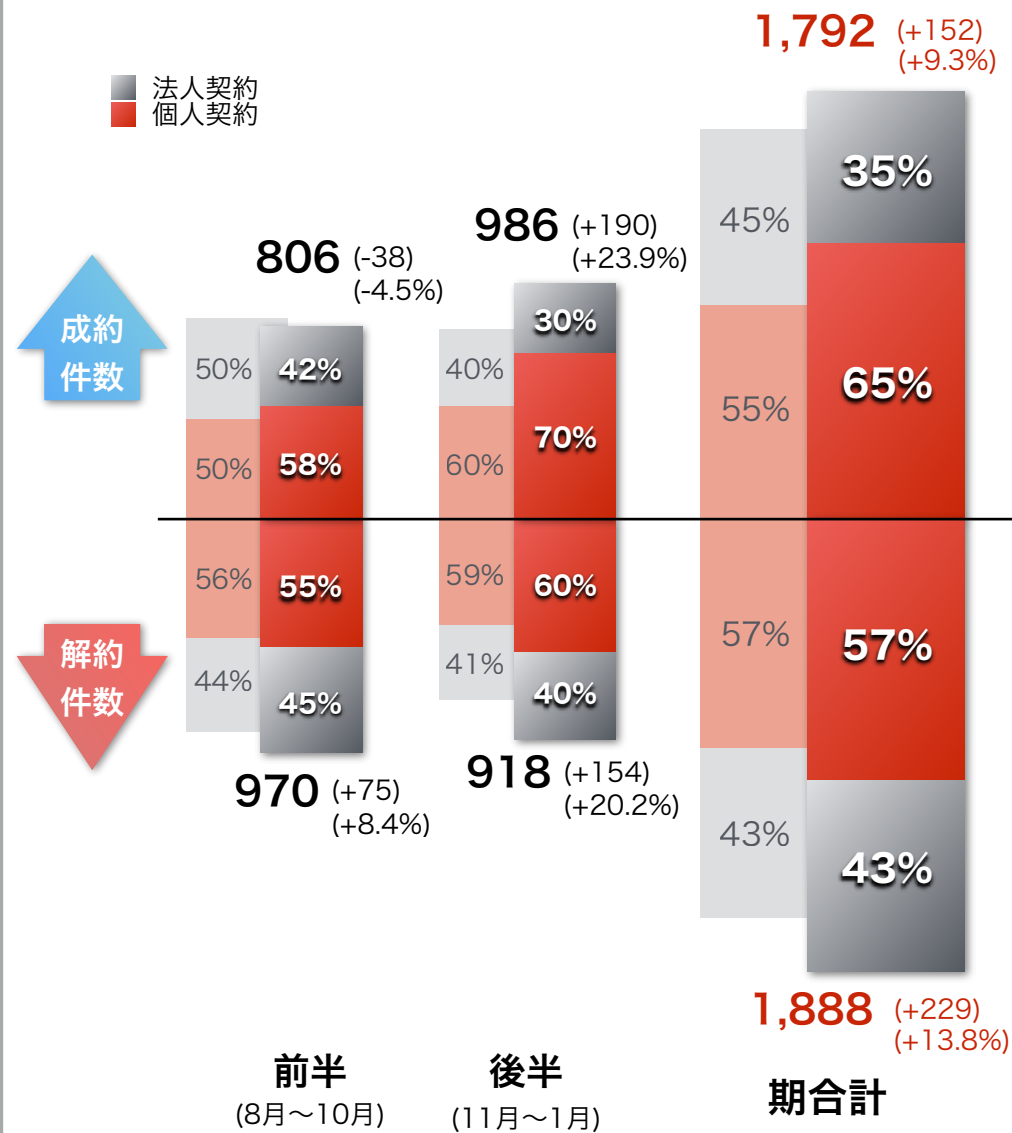
前面：2020年

背面：2019年

件数 (前年同期差)
(前年同期比)

契約主体別

Same Asset*

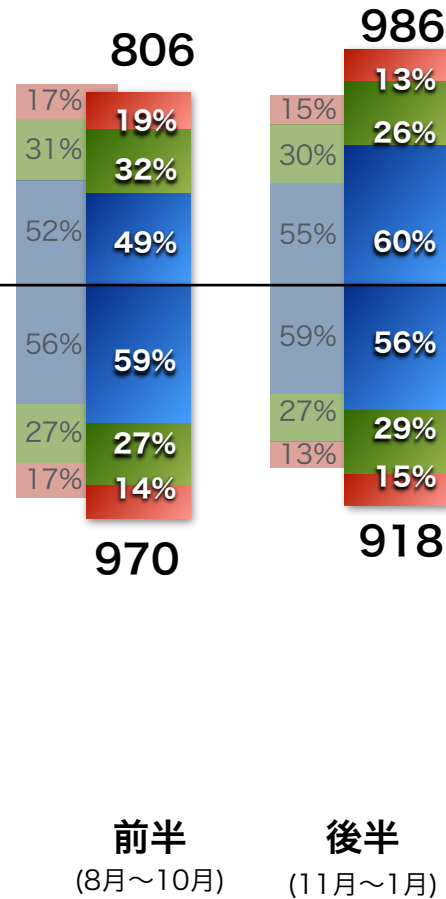


* 2019年8月以降において通期で保有しているパススルー物件(期間中にパススルーへの変更を除く)を対象として、解約件数と成約件数を集計しています。

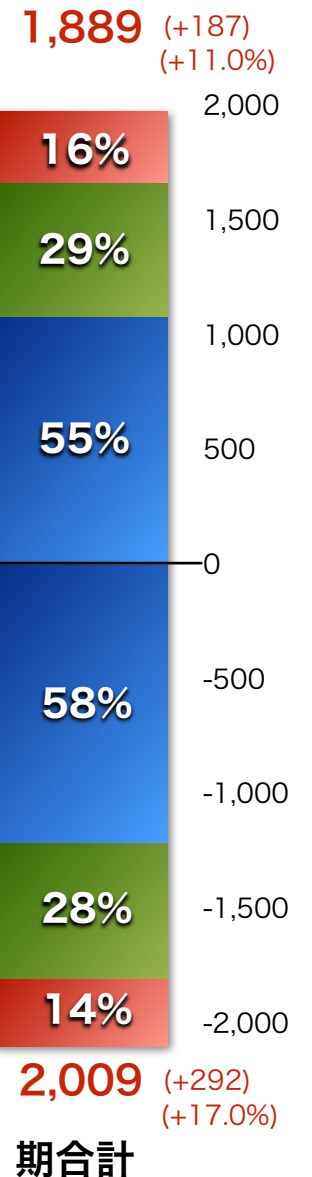
ユニットタイプ別

Same Asset*

ファミリー&ラージ
コンパクト
シングル



全物件





シニア向け賃貸住宅の運用

* 2021年1月期年換算実績NOI ÷ 取得価格

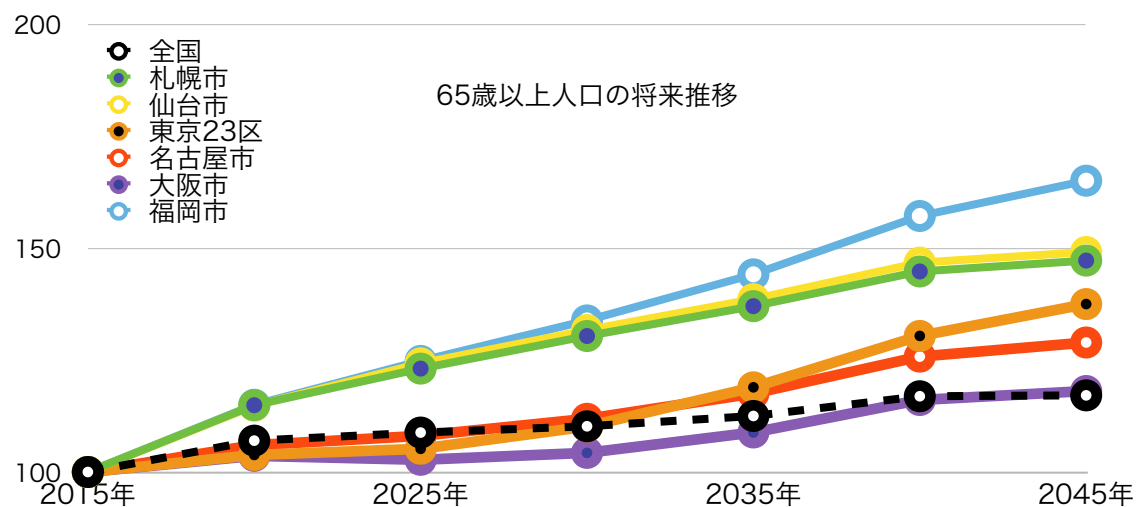
	物件数	資産規模 (取得価格合計)	投資比率	賃貸可能戸数	稼働率	取得価格NOI利回り*
2021年1月 期末現在	2 物件	27 億円	0.6 %	163 戸	100 % (賃料保証型契約のため)	6.8 %

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	7.0%
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

* 2021年1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*
2021年1月 期末現在	19 物件	180 億円	3.9 %	1,709 戸	100 % (賃料保証型契約のため)	6.0 %

ドミトリタイプ

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	6.7%
2	S-23	カレッジコート田無	東京都西東京市	2010/2	7.5%

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	4.9%
2	P-85	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10	6.0%
3	C-28	レジディア王子	東京都北区	2005/02	5.8%
4	C-50	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/08	6.1%
5	C-66	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/02	5.8%
6	C-67	レジディア志村坂上	東京都板橋区	2007/02	5.5%
7	C-68	レジディア志村坂上Ⅱ	東京都板橋区	2007/03	5.8%
8	C-69	レジディア志村坂上Ⅲ	東京都板橋区	2007/03	5.0%
9	C-74	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/03	5.7%
10	C-77	レジディア荻窪Ⅱ	東京都杉並区	2007/03	5.4%
11	S-15	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/03	6.3%
12	S-30	レジディア相模原	神奈川県相模原市	2004/05	6.0%
13	R-2	レジディア今出川	京都府京都市	1999/02	5.4%
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	6.0%
15	R-38	レジディア広瀬通	宮城県仙台市	2010/02	7.8%
16	R-60	レジディア岡山駅前	岡山県岡山市	2004/03	7.4%
17	R-61	レジディア京都岡崎	京都府京都市	2005/03	5.8%



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

1. 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。
2. 比率は、取得価格ベースとします。
3. 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



良質なポートフォリオの形成

2021年1月期末現在

合併来の物件売買実績

	取得資産	売却資産
売買物件数	134物件	51物件
取得・売却価格合計	1,948億円	773億円
加重平均NOI利回り	5.7% ^{*1}	4.6% ^{*2}
加重平均築年数 ^{*3}	5.1年	13.3年

収益力の向上と築年数の低下を実現

取得価格NOI利回り	合併時 5.2%	物件売買後 5.6% ^{*4}
築年数	17.3年 ^{*5}	14.4年

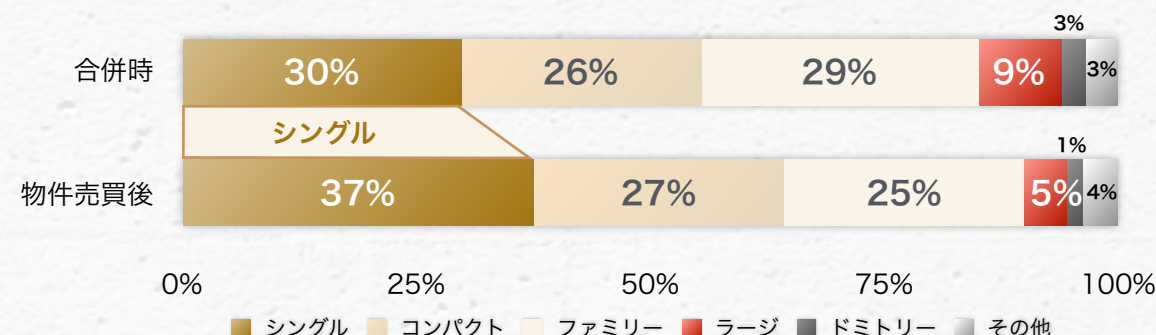
バランスのとれたソーシング力

合併来 物件取得実績	スポンサー グループ ^{*6}	ブリッジ ファンド ^{*7}	マーケット	合計
物件数	31物件	42物件	61物件	134物件
取得価格合計	549億円	524億円	873億円	1,948億円
取得割合	28.2%	26.9%	44.9%	100%

シングルタイプを中心に取得

合併来の ユニット推移(戸)	シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	ドミトリ	その他	合計
都心主要7区	+1,013	+44	△33	△150	0	+2	+876
都心部	+2,183	+650	+436	+5	0	+16	+3,290
東京23区	+3,196	+694	+403	△145	0	+18	+4,166
首都圏	+483	+10	△105	0	△748	△4	-364
政令指定都市等	+1,899	+1,205	+315	+64	0	+1	+3,484
その他地域	+2,382	+1,215	+210	+64	△748	△3	+3,120
合計	+5,578	+1,909	+613	△81	△748	+15	+7,286

住戸タイプ別投資比率(賃貸可能面積ベース)



- ^{*1} 取得資産の加重平均NOI利回り= 取得資産の取得時点の鑑定評価書上の年間NOIの合計 ÷ 取得価格の合計 × 100
- ^{*2} 売却資産の加重平均NOI利回り= 売却資産の直近期実績NOIの合計(年換算) ÷ 取得価格の合計 × 100
- ^{*3} 取得時点及び売却時点の各物件の築年数を取得価格で加重平均しています。
- ^{*4} 2021年1月期実績年換算NOI÷取得価格 × 100で算出しています。
- ^{*5} 合併時保有していた保有資産を2021年1月末まで保有したと仮定した場合の加重平均築年数を記載しています。
- ^{*6} 「スポンサーグループ」とは、本資産運用会社のメインスポンサーである伊藤忠商事株式会社及びそのグループ会社をいいます。
- ^{*7} 「ブリッジファンド」とは、本投資法人が匿名組合出資持分を保有する匿名組合の営業者であって、本投資法人がその運用資産に係る優先交渉権を取得しているものをいいます。



経年に伴う競争力の下落抑制に向けた取組み

課題

設備の性能低下

物理的な品質低下

テナントニーズの変化

競争力の下落による収益力の低下懸念

対策

建物維持管理

日常修繕

設備点検

日常清掃

計画的な設備投資の実施

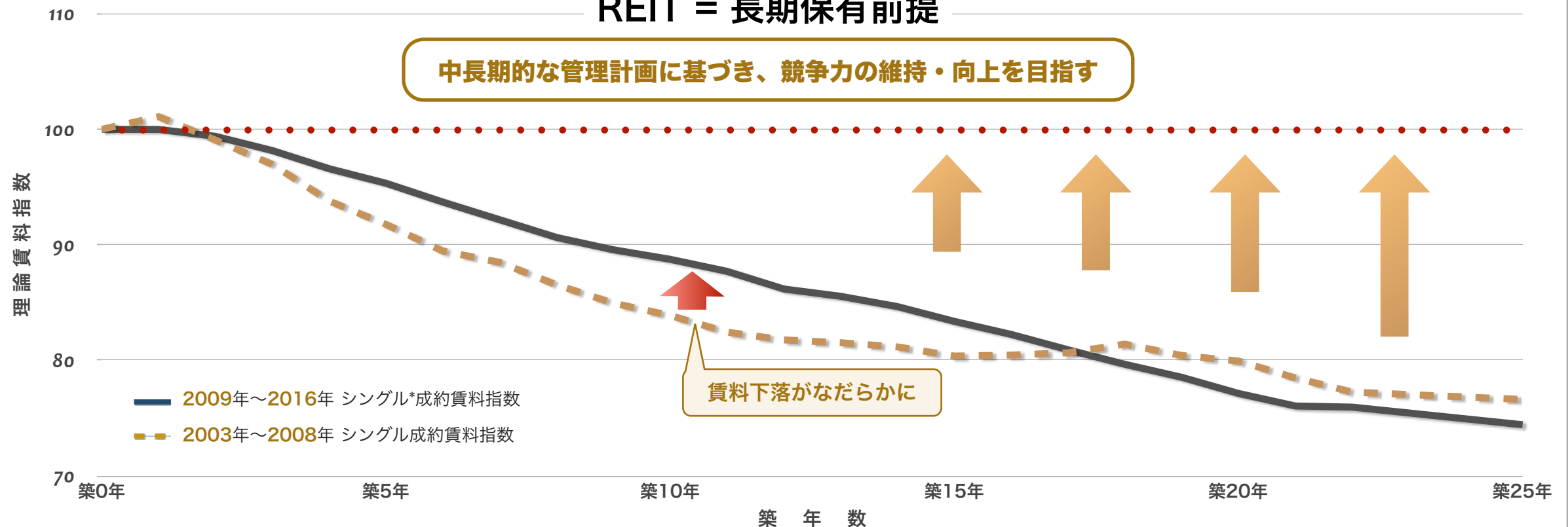
共有部大規模修繕

専有部改修

テナントニーズに対応した良好な住環境の形成

REIT = 長期保有前提

中長期的な管理計画に基づき、競争力の維持・向上を目指す



アットホーム(株)の成約事例データを用いて、(株)三井住友トラスト基礎研究所が、賃料モデルを年次別築年数別に構築して算出した理論賃料を指数化。

* 専有面積が、18㎡以上30㎡未満の住戸を指します。



経年に対する取組みの効果

適切な対策を行うことにより競争力を維持

レジディア芝浦

築29年

共用部修繕工事

工事費：123百万円

専有部

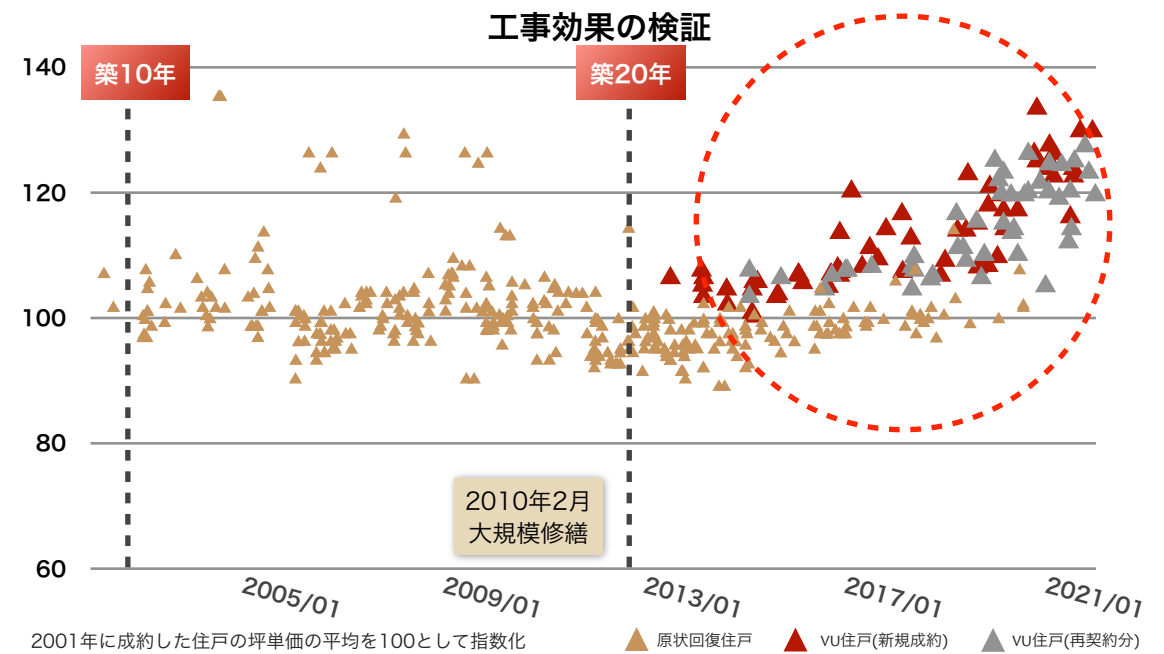
バリューアップ(VU)
工事費：

3,828千円/戸

before



after



レジディア吉祥寺

築26年

共用部修繕工事

工事費：30百万円

専有部

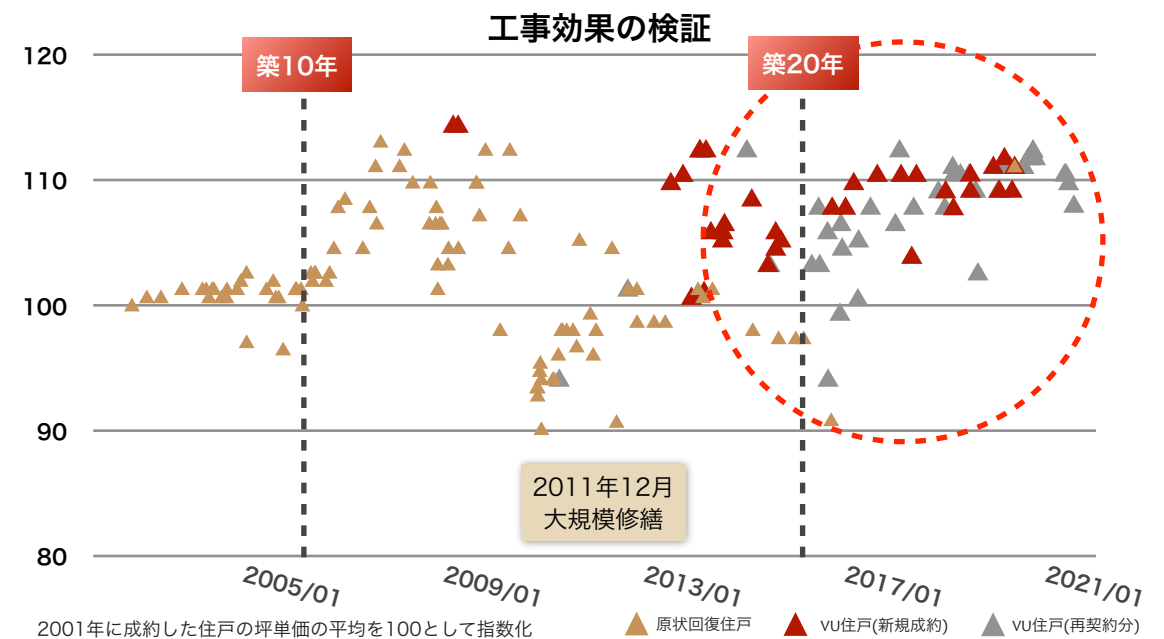
バリューアップ(VU)
工事費：

3,579千円/戸

before



after





鑑定評価の内訳

2021年1月期末 鑑定評価サマリ

含み益も引き続き拡大 **1,884** 億円 (含み益率：**43.7%**)

	算定価格 (百万円)		鑑定NCF (百万円)				直接還元利回り		含み損益 (百万円)		
	2021年1月 期末	前期差異*	2021年1月 期末	前期 差異	前期差異 内訳**		2021年1月 期末	前期差異	帳簿価格 (a)	算定価格と の差額(b)	(b)/(a)
					賃貸収支	ER再取得					
都心主要7区	243,551	+4,438	9,213	+10	+10	△0	3.72%	△0.07pt	171,779	71,772	41.8%
都心部	206,138	+4,421	8,082	+10	+19	△8	3.86%	△0.08pt	138,912	67,226	48.4%
東京23区	449,689	8,859	17,296	+21	+30	△8	3.78%	△0.08pt	310,692	138,997	44.7%
首都圏	52,362	+609	2,369	+9	+9	+0	4.47%	△0.03pt	36,775	15,587	42.4%
政令指定都市等	117,491	+1,037	5,327	△8	△1	△7	4.48%	△0.05pt	83,627	33,864	40.5%
全 体	619,542	+10,505	24,992	+22	+38	△15	3.97%	△0.07pt	431,093	188,449	43.7%

* 2021/1期取得物件は取得時鑑定価格を前回算定価格として採用しています。 ** 鑑定NCFを構成する項目のうち、修繕費及び資本的支出を除く鑑定NCFの変動を「賃貸収支」として、ER再取得等に伴う修繕費及び資本的支出の変動を「ER再取得」として集計しています。



有利子負債の構成

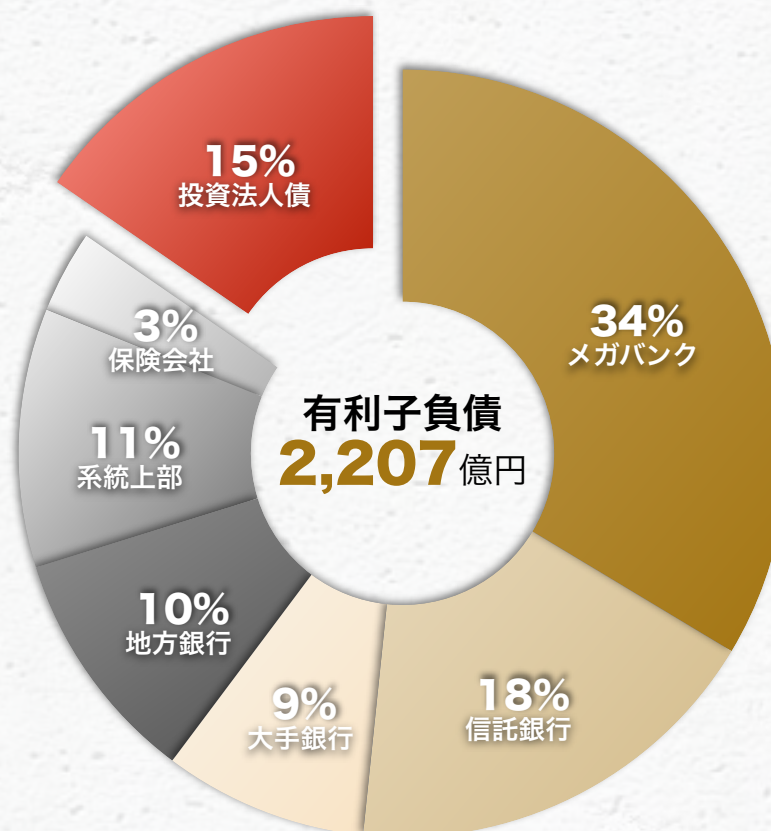
多様な調達先から構成された安定的な財務基盤

2021年1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
第33回債	2020/12	15.0	25

合計

340



借入先	借入残高 (億円)	割合 (%)
三菱UFJ銀行	369	16.7
三井住友信託銀行	276	12.5
みずほ銀行	206	9.4
三井住友銀行	165	7.5
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
福岡銀行	60	2.7
あおぞら銀行	55	2.5
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
七十七銀行	20	0.9
日本生命保険	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
三井住友海上火災保険	10	0.5
千葉銀行	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

1,867 84.6

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)

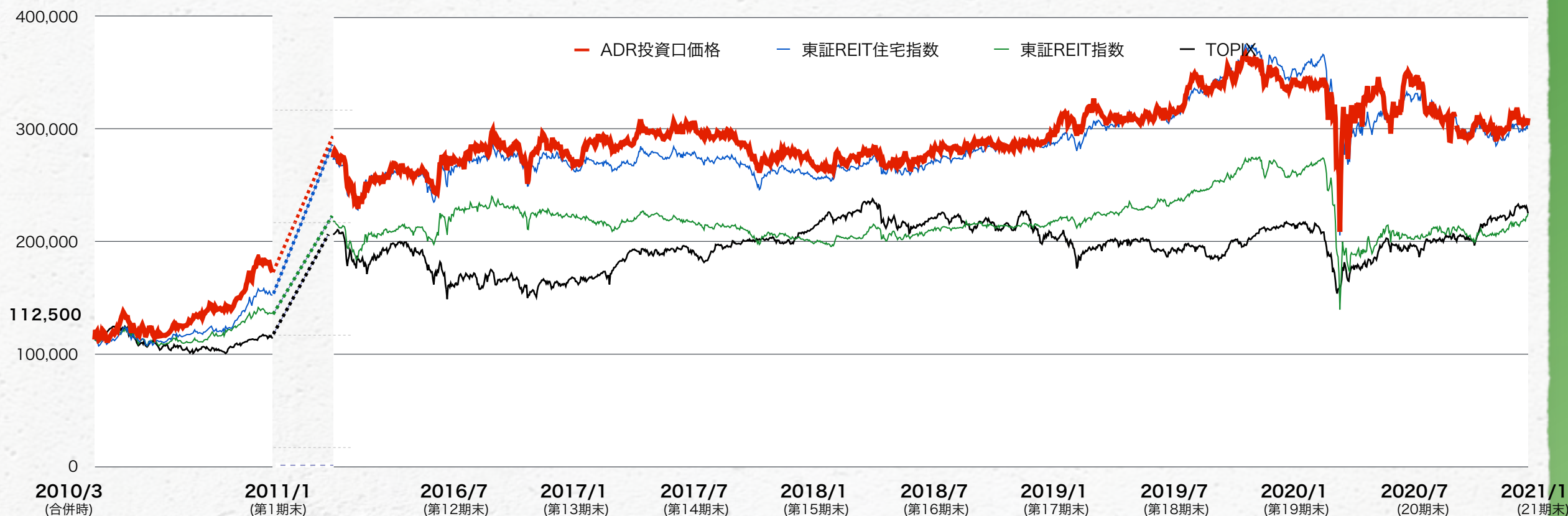


投資口価格の推移

主要指標	2011/1末
時価総額 @期末終値	1,688億円 @172,300円
日次投資口/ 平均取引出来高	4.4億円 / 3,247口
総資産LTV	52.4%
1口当たりNAV*	152,749円
BPS*	159,564円
インプライドキャップレート	5.3%

2016/7末	2017/1末	2017/7末	2018/1末	2018/7末	2019/1末	2019/7末	2020/1末	2020/7末	2021/1末
3,699億円 @284,600円	4,021億円 @297,900円	3,636億円 @269,400円	3,780億円 @280,000円	3,927億円 @290,900円	4,347億円 @322,000円	4,556億円 @337,500円	4,729億円 @341,500円	4,722億円 @341,000円	4,293億円 @310,000円
12.6億円/4,512口	12.5億円/4,419口	9.3億円/3,226口	7.7億円/2,828口	8.6億円/3,116口	9.1億円/3,072口	10.0億円/3,158口	12.5億円/3,620口	21.0億円/6,708口	13.1億円/4,281口
52.2%	49.6%	49.6%	49.4%	49.9%	49.9%	49.9%	47.9%	48.0%	48.1%
223,586円	230,621円	237,214円	239,503円	248,686円	258,656円	270,753円	285,013円	288,991円	297,227円
155,161円	158,601円	158,353円	158,103円	157,852円	157,592円	157,338円	161,671円	161,315円	161,163円
4.1%	4.0%	4.4%	4.2%	4.2%	3.9%	3.9%	3.8%	3.9%	4.1%

* 各期に係る支払分配金の額を控除して算出しています。



* TOPIX, 東証REIT指数及び東証REIT 住宅指数は、2010年3月2日の値をアドバンス・レジデンス投資法人の同日の終値112,500円として指数化しています。

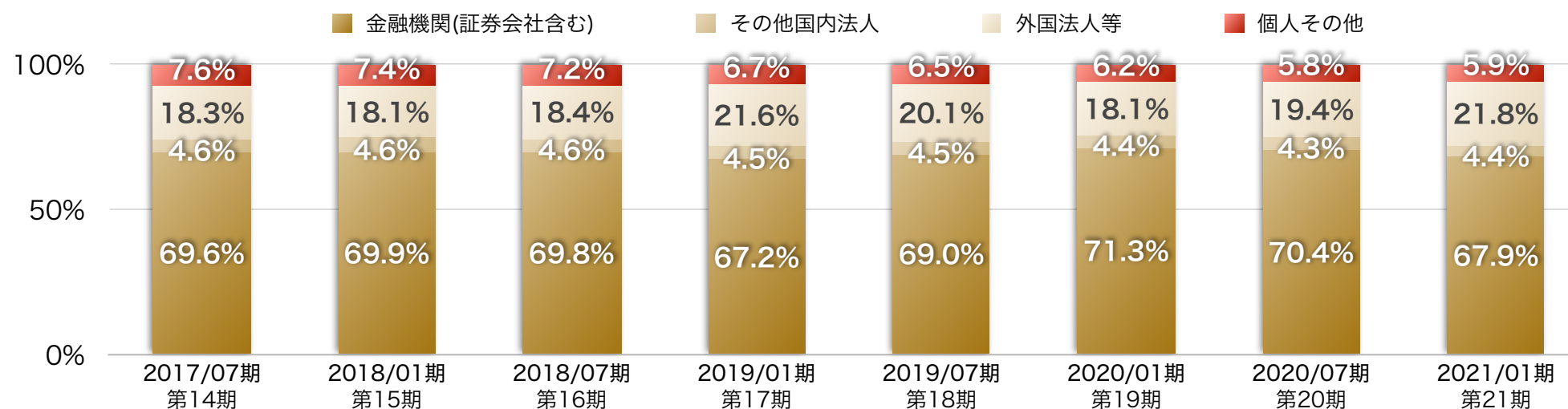


投資主構成

外国法人の比率増加が継続

2021年1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	211	+5	940,316	△35,158	67.9%
信託銀行	12	△1	678,158	△46,308	49.0%
(うち投資信託口)	27	-	503,013	△44,802	36.3%
地方銀行	51	△1	112,804	+3,659	8.1%
生命保険	8	-	34,013	△1,169	2.5%
証券会社	25	+2	53,966	+1,358	3.9%
損害保険	3	△1	1,390	△735	0.1%
信用組合・農協他	62	+4	37,668	+5,432	2.7%
信用金庫	50	+2	22,317	+2,605	1.6%
都市銀行	0	-	0	-	0.0%
その他国内法人	228	+5	60,604	+389	4.4%
外国法人等	309	+38	301,997	+33,282	21.8%
個人その他	13,094	+218	82,083	+1,487	5.9%
合計	13,842	+266	1,385,000	-	100.0%

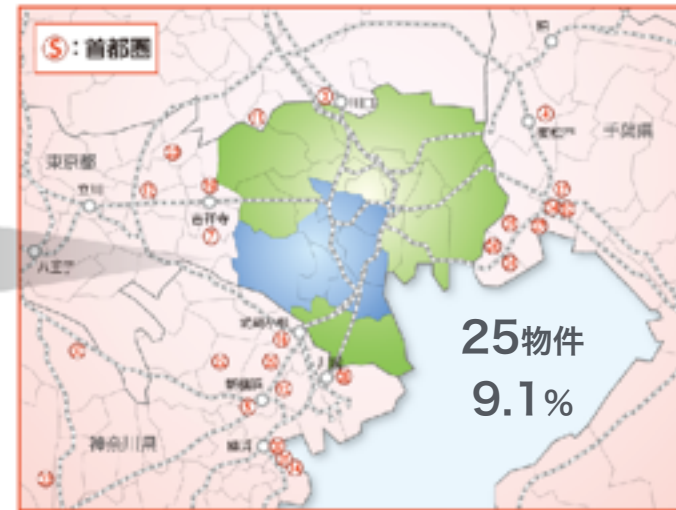
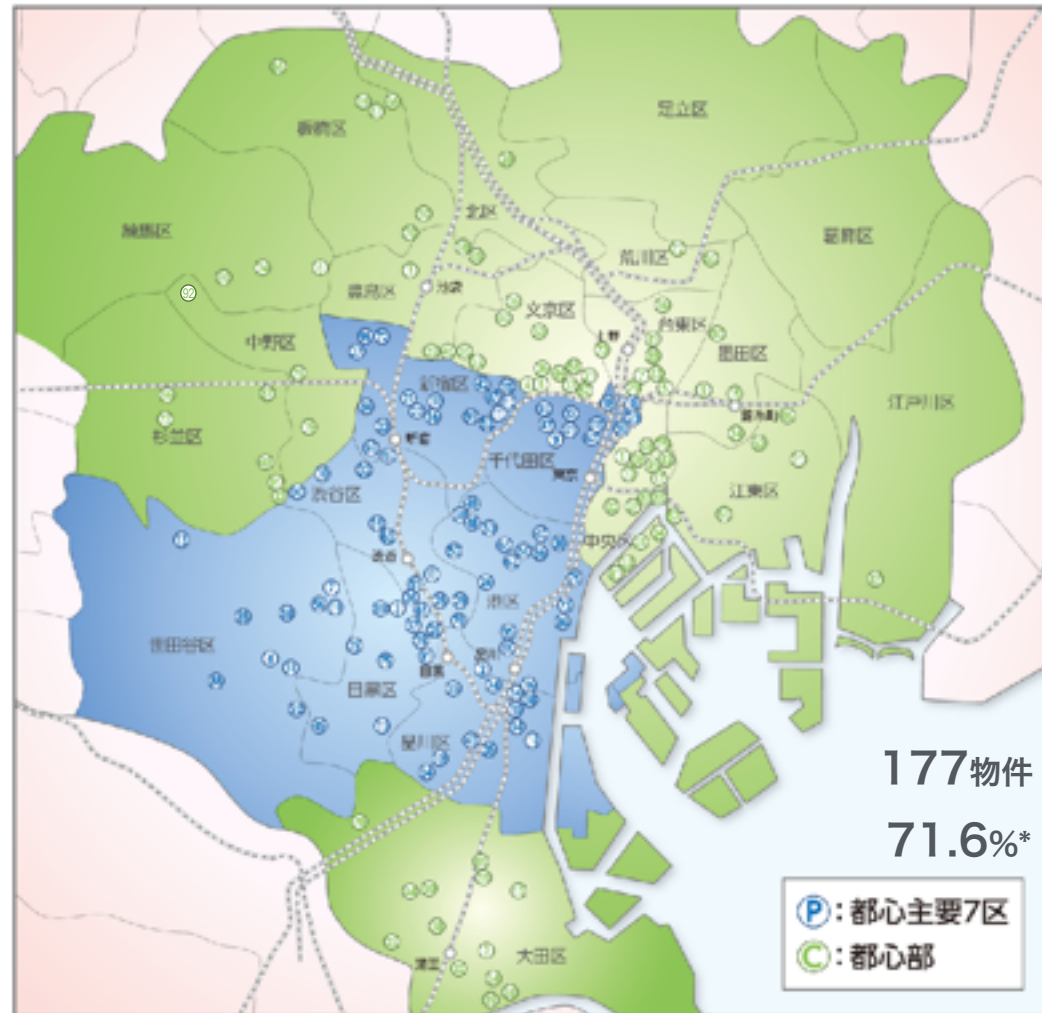
投資主名(上位10社)	保有口数	保有割合
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	330,372	23.9%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	206,322	14.9%
野村信託銀行株式会社(投信口)	62,385	4.5%
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	42,256	3.1%
伊藤忠商事株式会社	34,800	2.5%
みずほ証券株式会社	29,889	2.2%
STICHTING PGGM DEPOSITARY PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	20,544	1.5%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	17,772	1.3%
株式会社日本カストディ銀行(金銭信託課税口)	14,500	1.0%
日本証券金融株式会社	13,627	1.0%
合計	772,467	55.8%





ポートフォリオ・マップ

2021年1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%



23物件
7.9%



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

役職員数： 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(8期/計17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
- ✓ ウォーキングイベント開催



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 03-3518-0432

MAIL ir@adr-reit.com