

高坂 都心物件中心の高いNOI利回りが一番の特徴です。第4期までの物件の平均NOI利回りは取得価格ベースで5・5%以上と

アーバンコミュニティが一括して借り上げ入居者に転貸すること(マスターリースシステム)により、統一コンセプトによる質の高いサービスを提供するとともに、運営・管理の効率化を図っております。

次に、運用資産の特徴についてお聞かせください。

安定した運用を達成することができました。稼働率についても上場以来概ね95%を超える高い水準を維持しています。

取得に際しては、「入居者の顔が見える」物件に焦点を定め、テナント需要が最も多い層へターゲットを絞った物件を主体に投資しています。具体的には、月額10万円程度を上限としたシングルタイプ、法人社宅(家賃補助対象水準)としてニーズが強い月額15万円までのファミリータイプ、学生専用マンション(取得資産全体の約20%)への投資などが挙げられます。また、「中長期にわたり賃貸マンションとしての競争力を



アルティス赤坂桜町 アルティス東銀座



**お問い合わせ先**  
 アドバンス・レジデンス投資法人  
 〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3番12号  
 TEL 03-5216-1871 URL <http://www.adr-reit.com/>  
 Email: [ir@adr-reit.com](mailto:ir@adr-reit.com)

高坂 資金調達機動性と財務体質の健全性を維持するよう努めています。安定した賃料収入構造に見合った資金調達を心がけ、長期借入と金利の固定化を基本方針としています。

厳しい市場環境にもかかわらず、本年1月に100億円、6月に134億円の長期借入へのリファイナンスを、無担保、無保証の借入方針を定めることなく実施し

維持する」という視点で伊藤忠グループが企画開発する物件「アルティス」シリーズを中心にポートフォリオを構築しています。このほか、投資エリア・物件特性に合わせて「賃料保証型」と「バス・スルー型」を取り入れ、安定性と成長性のバランスに配慮した収益構造としており、こうした投資運用方針がポートフォリオ全体として高い稼働率や収益力に繋がっていると思います。

**234億円のリファイナンスを実施**

「今、REITのみならず不動産セクターにおける融資環境が厳しいと聞いておりますが、貴社の財務内容・戦略についてお聞かせください。」

上場日	2005年11月22日
決算期	毎年6月・12月
発行済口数	76,000口
保有物件	50物件(平成20年6月30日時点)
取得資産合計	85,436百万円(平成20年6月30日時点)
資産運用会社	ADインベストメント・マネジメント株式会社
資産運用会社のスポンサー	伊藤忠商事株式会社、伊藤忠都市開発株式会社、日本土地建物株式会社 他

▶資料請求番号は④番です。

※4 バス・スルー型  
 マスターリース先が賃料保証をすることなく、エンドテナントが支払った賃料と同額の賃料を受け取る形態。

※3 「アルティス」シリーズ  
 伊藤忠グループの総合力を活用して企画・開発・展開される賃貸マンションブランド。

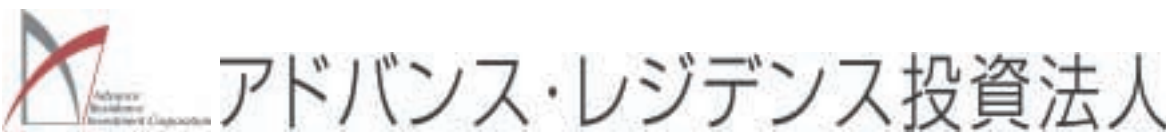
前号J-REIT号(2008年4月25日発行)の「よく分かるJ-REIT入門」で説明のとおり、賃貸住宅を投資対象とする賃貸住宅特化型REITは、オフィスビル特化型REITに比べ、収益源の賃料が景気変動の影響を受けにくく、業績が安定しているといわれている。今回は、そのような賃貸住宅特化型REITの中から、アドバンス・レジデンス投資法人を取り上げ、その資産運用会社ADインベストメント・マネジメント株式会社の高坂健司社長にお話を伺った。

アドバンス・レジデンス投資法人の特徴についてお聞かせください。

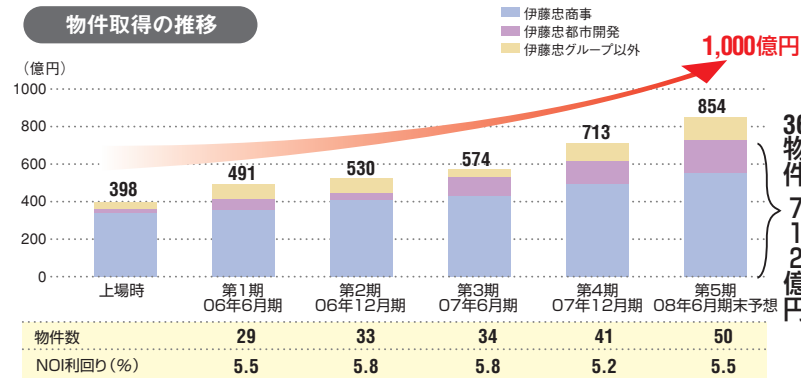
高坂 アドバンス・レジデンス投資法人(ADR)は、平成17年11月に東京証券取引所に上場した賃貸住宅特化型の不動産投資信託(J-REIT)で、その資産運用を手掛けている当社は、総合商社でありデベロッパーでもある伊藤忠グループをメインスポンサーとしています。

住宅を取り巻く環境は刻々と変化していますが、伊藤忠商事の広

## トップは語る 伊藤忠グループとの協働による賃貸住宅特化型J-REIT



証券コード **8978** 上場市場 **東証** 単元株数 **1口**



伊藤忠グループからの物件供給83%。36物件71.2億円。

優良物件を競争にさらされることなく安定的に適正な価格で取得し、ポートフォリオ全体の83%が伊藤忠グループからの供給となっています。また、ウェアハウジング機能を有効に活用し、物件取得のタイミングと資金調達のタイミングとのギャップを埋め、物件を安定稼働した状態で取得することにより、収益の拡大に繋がっています。さらに、投資法人が保有する全物件を管理会社である伊藤忠

高坂 代表取締役社長

ADインベストメント・マネジメント株式会社

高坂 健司 • Kenji Kousaka

1988年 伊藤忠商事株式会社入社 大阪建設第二部  
 2004年 同社建設部建設第二課長  
 兼建設不動産 投資顧問室長  
 2005年 ADインベストメント・マネジメント(株)出向  
 常務取締役投資開発部長  
 2008年 ADインベストメント・マネジメント(株)  
 代表取締役社長(現職)  
 アドバンス・レジデンス投資法人 執行役員(現職)



ADインベストメント・マネジメント株式会社  
 代表取締役社長  
**高坂 健司** • Kenji Kousaka

1988年 伊藤忠商事株式会社入社 大阪建設第二部  
 2004年 同社建設部建設第二課長  
 兼建設不動産 投資顧問室長  
 2005年 ADインベストメント・マネジメント(株)出向  
 常務取締役投資開発部長  
 2008年 ADインベストメント・マネジメント(株)  
 代表取締役社長(現職)  
 アドバンス・レジデンス投資法人 執行役員(現職)