

第12期

2016年2月1日～2016年7月31日

決算説明資料

2016年10月4日

アドバンス・レジデンス投資法人

目次



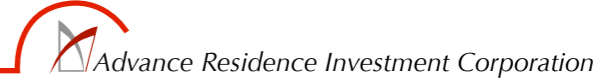
住宅系J-REIT最大のポートフォリオ	3
確かな歩み 確かな成長	4~5
Executive Summary 2016/7期 決算実績	6~7
公募増資を通じた投資主価値の向上	8
内部成長の実現	9~14
外部成長の実現	15~19
財務戦略	21~23
分配金戦略 業績予想	24~27
参考資料	29~

証券コード	: 3269
略称	: ADR / アドバンスR / アドレジ
決算期	: 1月 / 7月
メインスポンサー	: 伊藤忠商事株式会社
運用資産	: 賃貸住宅

<本資料における数値の記載方法> 金額：単位未満切捨て
その他数値：四捨五入表記

住宅系J-REIT最大*のポートフォリオ

* 資産運用会社調べ：2016年9月30日現在における各住宅系J-REITの開示資料に基づきます。

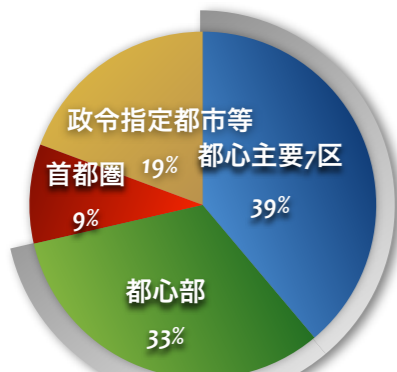


	物件数	賃貸可能面積	賃貸可能戸数	資産規模 (取得価格ベース)
2016年7月31日現在	255物件	766,881㎡	20,455戸	4,336億円
2017年4月18日予定**	260物件	781,760㎡	20,842戸	4,427億円

**2016年8月以後に取得を予定している5物件を含みます。以下、本資料においては同様です。

投資エリア

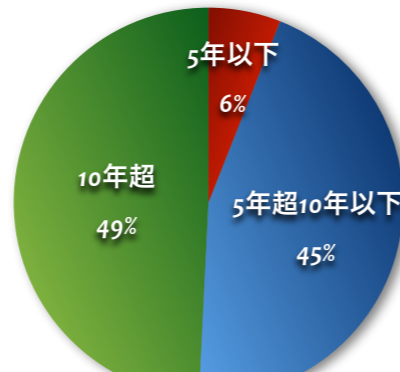
(2017年4月18日予定、取得価格ベース)



東京23区 **71%**

築年数

(2016年9月30日現在、取得価格ベース)

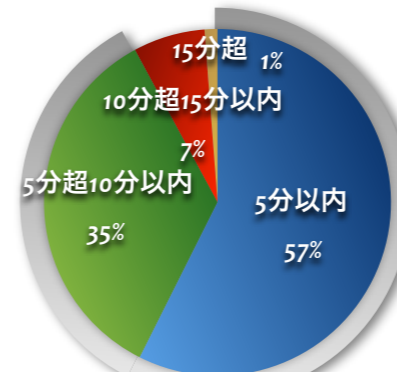


加重平均築年数 **10.4年**

(取得予定物件を含む)

徒歩分数

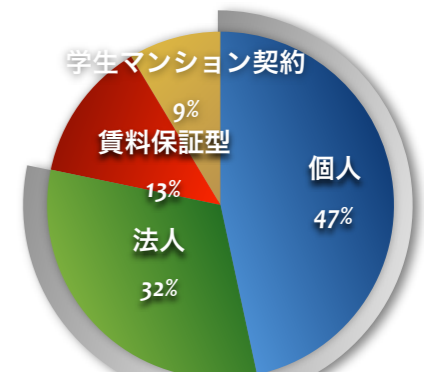
(2017年4月18日予定、取得価格ベース)



駅徒歩10分以内 **92%**

契約主体

(2016年7月31日現在、戸数ベース)

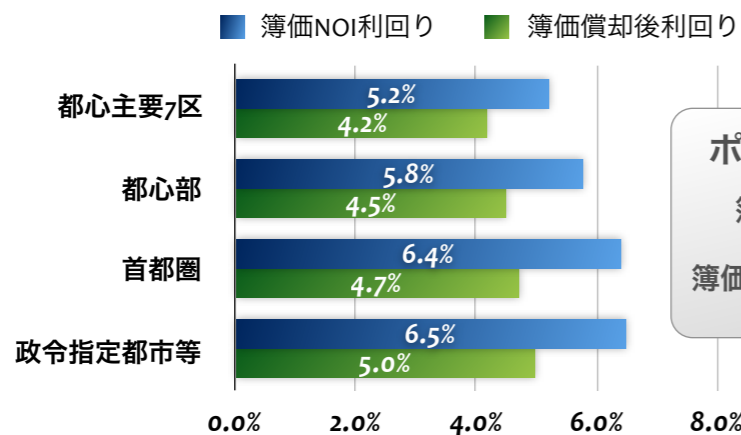


パス・スルー型 **78%**

• 賃料保証契約には、パススルー契約で一棟賃貸中の物件の住戸を含んでいます。
• 学生マンション契約は学生寮及び学生マンションの契約割合を示しています。

簿価利回り***

(2016年7月期末時点)



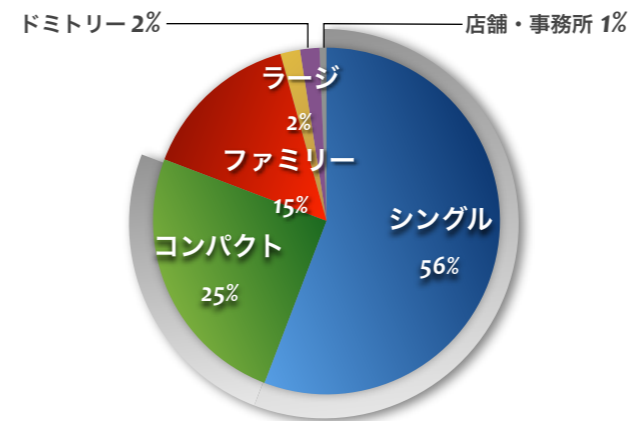
ポートフォリオ全体

簿価NOI利回り **5.7%**

簿価償却後利回り **4.5%**

住戸タイプ

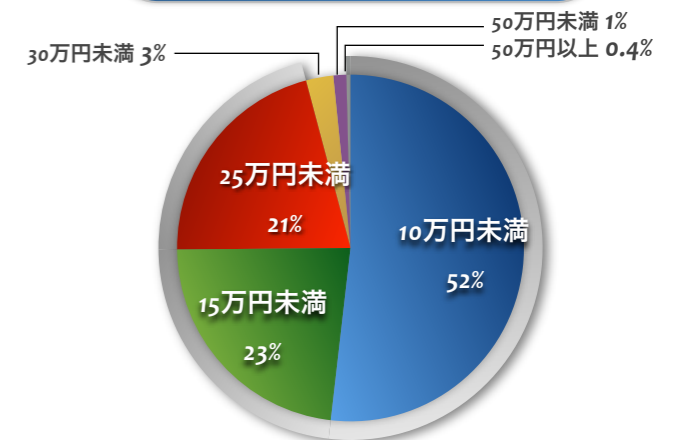
(2017年4月18日予定、戸数ベース)



シングル+コンパクト **81%**

賃料帯

(2016年7月31日現在、戸数ベース)



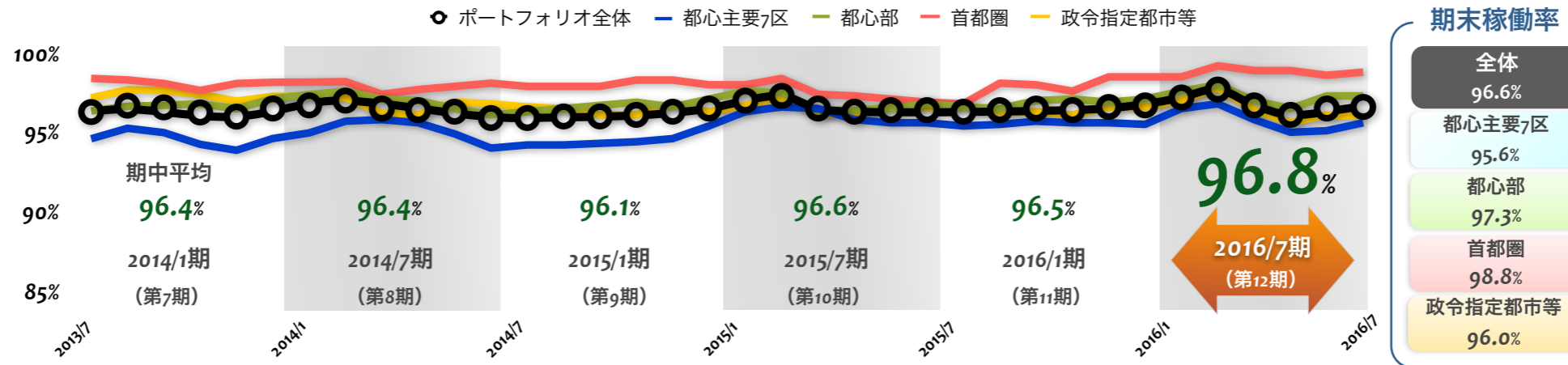
25万円未満 **96%**

*** 簿価NOI利回り：年換算NOI÷期末簿価で算出。年換算NOIは2016/7期の実績NOIを運用日数に応じて年換算。
簿価償却後利回り：(年換算NOI-年換算減価償却費)÷期末簿価で算出。

確かな歩み 確かな成長

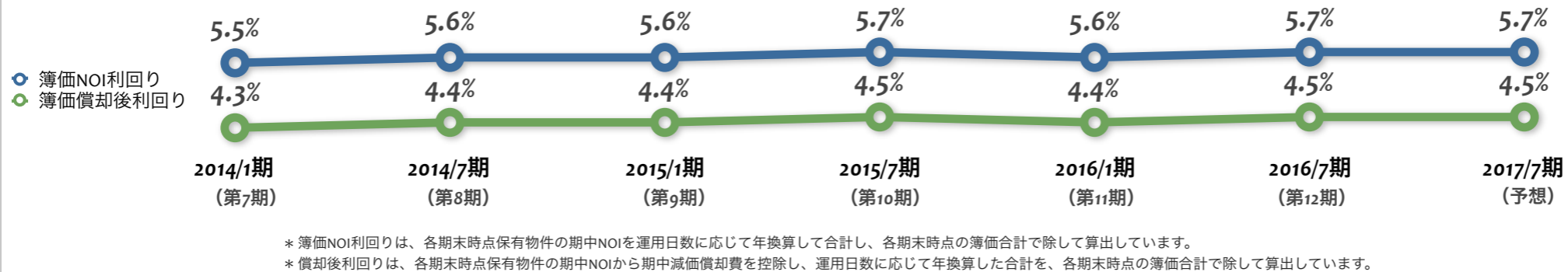
確かな運用の結果、当期純利益/口が向上

稼働率



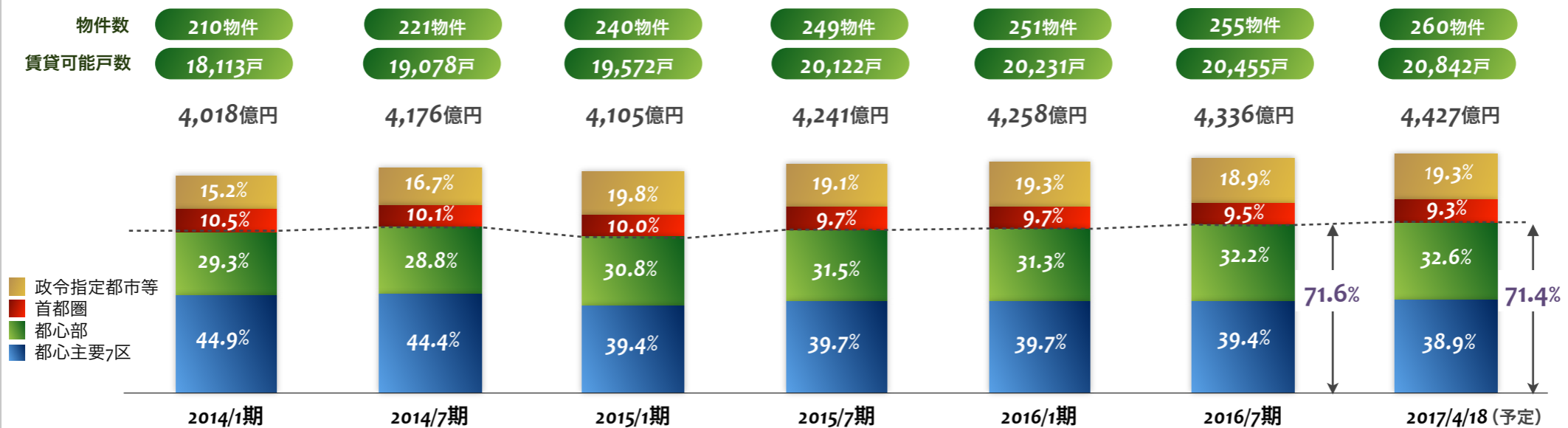
安定的に高稼働率を維持

収益力



NOI利回り/償却後利回りは安定的に推移

資産規模



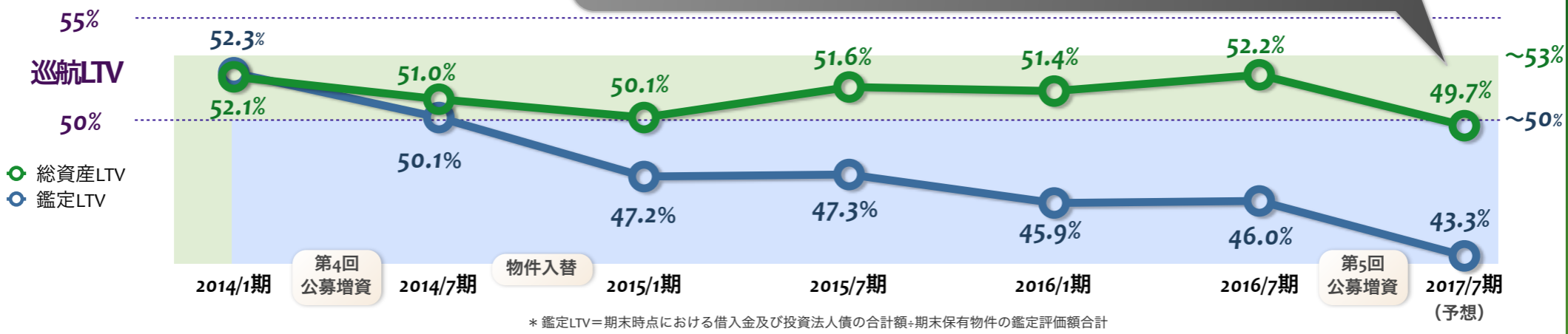
住宅系J-REIT最大の資産規模

4,300億円超 (2016/7期末現在)

デット

LTV

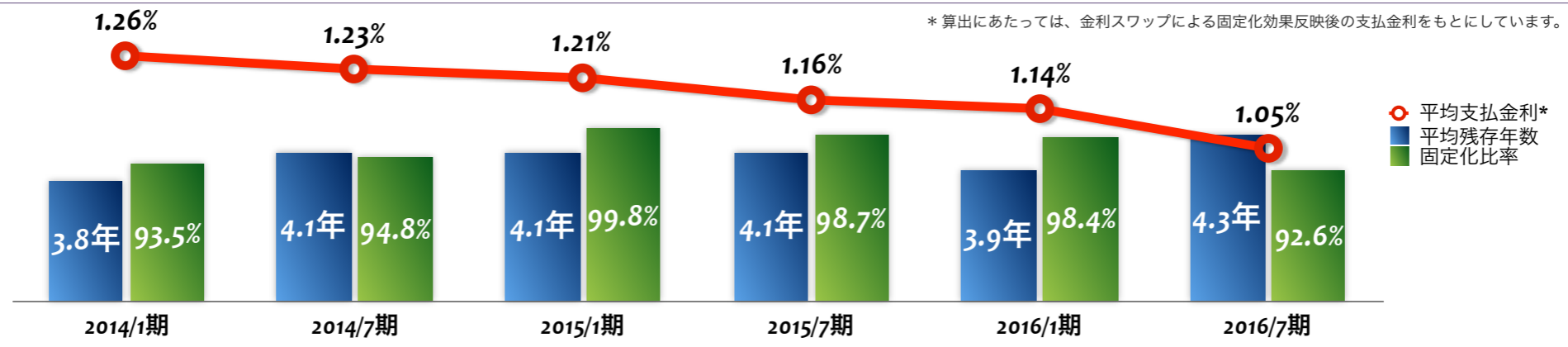
当面は 鑑定LTV 50%以下、かつ 総資産LTV 53%以下で運用



環境変化への
対応を見据えた
負債比率

取得余力
300 億円超
(総資産LTV53%まで)
(2017/7期末予想)

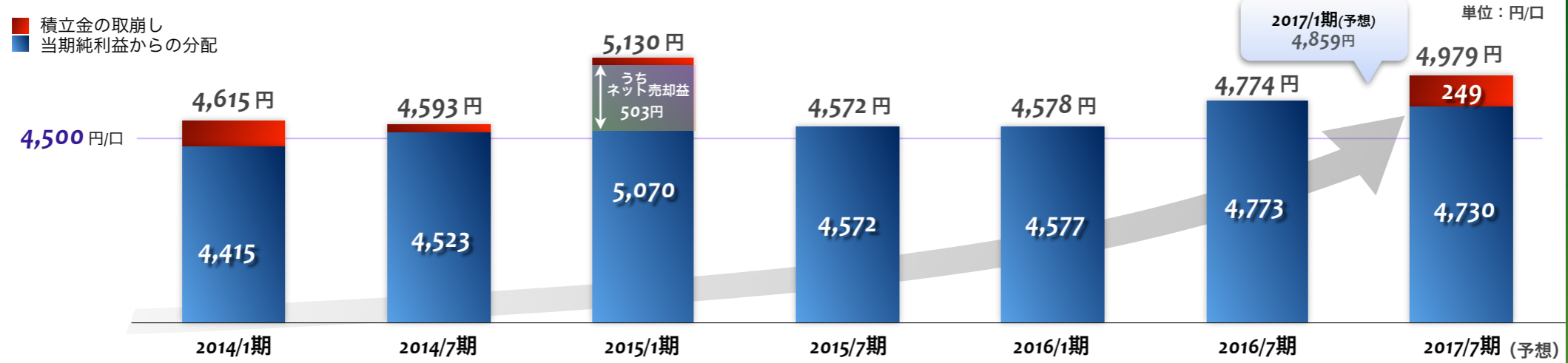
負債



長期固定化を
維持しつつ
支払金利の低減を
実現

エクイティ

分配金



当期純利益/口の
着実な成長

一時差異等調整積立金
(分配準備積立金)

335 億円
(2016/7期末残高)

投資主価値



NAV/口の
継続的な成長

* 「(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」で算出しています。

Executive Summary

～ 長期安定的な利益分配の実現を目指して～

2016年7月期 決算実績

好調な稼働率と原状回復工事の最適化により、**増収・増益・増配**を実現

1口当たり分配金*(DPU) **4,774円** (期初予想比) **+184円** (前期比) **+196円**

* 以下では、「1口当たり分配金」を「DPU」、「当期純利益/口」を「EPU」という場合があります。

運用ハイライト

高稼働率の維持 及び **賃料上昇** に加え、**5物件の取得** を実現

内部成長

高稼働率の維持 及び **賃料水準の上昇**

期中平均稼働率	96.8%	(期初予想比 +0.3 pt)
賃料増減率	+0.45%	* 前年同期実績： +0.12%
うち入替住戸	+1.27%	* 前年同期実績： +1.34%
うち更新住戸	+0.40%	* 前年同期実績： +0.21%

外部成長

東京23区のスポンサー開発物件を中心に
5物件を取得

物件数	5物件
取得価格	86億円
取得時築年数	1.9年
NOI利回り	4.8%

財務運営

残存年数の長期化と、**金融コストの低減**

平均支払金利	1.05%	(前期比： △0.09pt)
平均残存年数	4.3年	(前期比： +0.4年)
金利固定化比率	92.6%	(前期比： △5.7pt)

2016/7期 決算実績 (損益計算書ベース)

2016年2月1日～2016年7月31日

Advance Residence Investment Corporation
単位：百万円

	①第12期予想	②第12期実績	② - ①	主な差異理由	③第11期実績	② - ③	主な差異理由
	期初業績予想 (2016/3/11発表)	2016/7期実績	差異		2016/1期実績	差異	
営業収益	15,363 (255物件ベース) 期中平均稼働率 96.5%	15,444 (255物件ベース) 期中平均稼働率 96.8%	+ 80	▷物件取得等 レジディア船橋III取得に伴う増収 +13 メゾン八千代台の譲渡に伴う減収 △28 ▷通期保有物件等 稼働率の上昇等による増収 +95	15,082 (251物件ベース) 期中平均稼働率 96.5%	+ 361	▷物件取得等 2016/1期・2016/7期物件取得に伴う増収 +203 2016/7期物件売却に伴う減少 △27 ▷通期保有物件等 稼働率の上昇等に伴う賃料収入の増加 +84 繁忙期に伴う礼金・更新料収入等の増加 +100
営業利益	7,509 (減価償却費：2,573) (固都税等：825)	7,727 (減価償却費：2,568) (固都税等：823)	+ 217	▷賃貸事業費用等 追加の物件売買に伴う変動 +5 原状回復工事費の適正化等 +88 水道光熱費等の減少 +49 ▷一般管理費 増益に伴う運用報酬の増加等 △7	7,489 (減価償却費：2,531) (固都税等：811)	+ 238	▷賃貸事業費用等 2016/1期・2016/7期物件売買に伴う変動 △49 繁忙期に伴う増加 △89 原状回復工事費の適正化等 +76 減価償却費の増加及び固都税の費用化等 △9 ▷一般管理費 増益に伴う運用報酬増加等 △51
経常利益	5,967 (金融費用*：1,538)	6,206 (金融費用*：1,510)	+ 238	低利な調達に伴う支払利息等の減少 +26 営業外収益の減少 △5	5,951 (金融費用*：1,539)	+ 254	物件取得資金調達に伴う金融費用の増加 △53 借換に伴う支払利息の減少 +79 その他一過性収益の剥落等 △9
当期純利益	5,967	6,205	+ 238		5,951	+ 254	
積立金**取崩額	0	0	-	期末積立金**残高：335億円	0	-	期末積立金**残高：335億円
分配金総額	5,967	6,206	+239		5,951	+254	
当期純利益/口 (円)	4,590	4,773	+ 183	期末発行済投資口数 1,300,000口	4,577	+ 196	期末発行済投資口数 1,300,000口
積立金**取崩額/口 (円)	0	0	-		0	-	
分配金/口 (円)	4,590	4,774	+ 184		4,578	+196	
FFO/口*** (円)	6,569	6,752	+183		6,524	+228	
FFO分配率	69.9%	70.7%	+0.8pt		70.2%	+0.5pt	
総資産LTV	52.3%	52.2%	△0.1pt		51.4%	+0.8pt	

* 上記表に記載の「金融費用」は、借入金及び投資法人債に関する支払利息と融資関連費用の合計を記載しています。

** 「積立金」は分配準備積立金（2017/1期以降は一時差異等調整積立金）を指します。 *** FFO/口の差額の算出にあたっては、端数を考慮していません。

公募増資を通じた投資主価値の向上

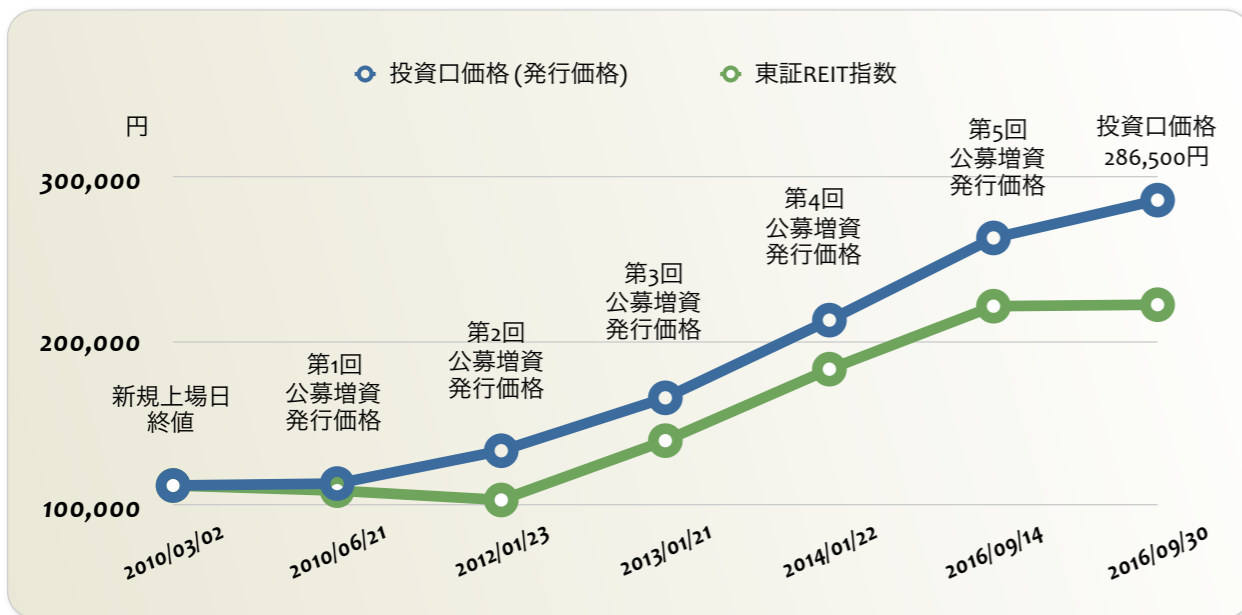
～ 2016年9月 第5回公募増資を決議 ～



公募増資の概要

	第3回公募増資	第4回公募増資	第5回公募増資
発行決議日	2013年1月8日	2014年1月9日	2016年9月6日
公募価格	165,945 円	213,330 円	263,445 円
新投資口発行数 (第三者割当分含む)	140,000口	60,000口	50,000口 (最大)
調達金額	224億円	123億円	127億円 (最大)
増資時物件取得	12物件 216億円	11物件 158億円	5物件 90億円

増資後の投資口価格推移



* 東証REIT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。

公募増資の効果

プレミアム増資の効果により、
主要な指標は向上





内部成長の実現

2016/7期 入替・更新状況

テナント入替・契約更新時の賃料改定は、4期連続でプラス

入替実績*

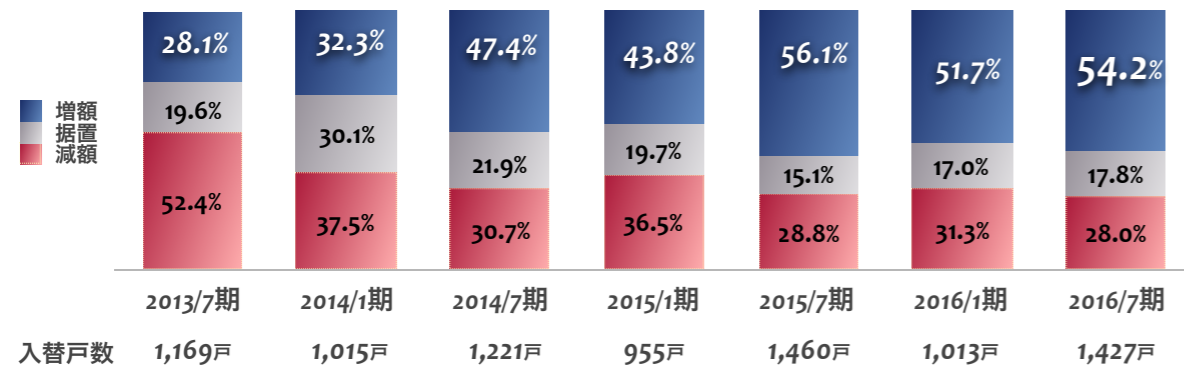
2016/7期 賃料増減実績

金額単位：百万円

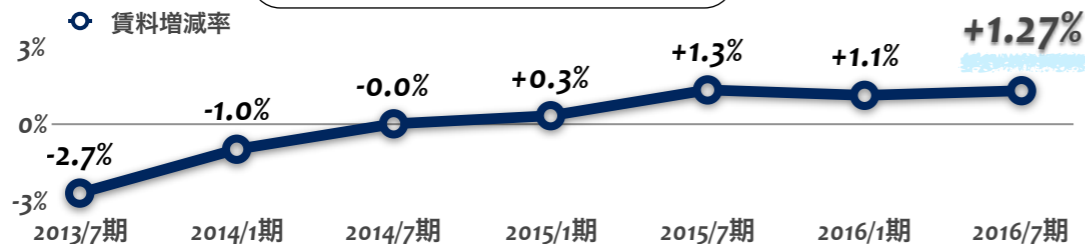
	戸数	比率	従前賃料	新規賃料	増減額	増減率
賃料増額	774戸	54.2%	92	96	+4	+4.39%
賃料据置	254戸	17.8%	27	27	-	-
賃料下落	399戸	28.0%	44	43	-1	-4.32%
計	1,427戸	100.0%	164	167	+2	+1.27%

エリア別ネット増減率 都心主要7区 +1.71% 都心部 +1.81% 首都圏 +0.61% 政令指定都市等 +0.24%

入替時 戸数割合の推移



入替時 賃料増減率の推移



更新実績*

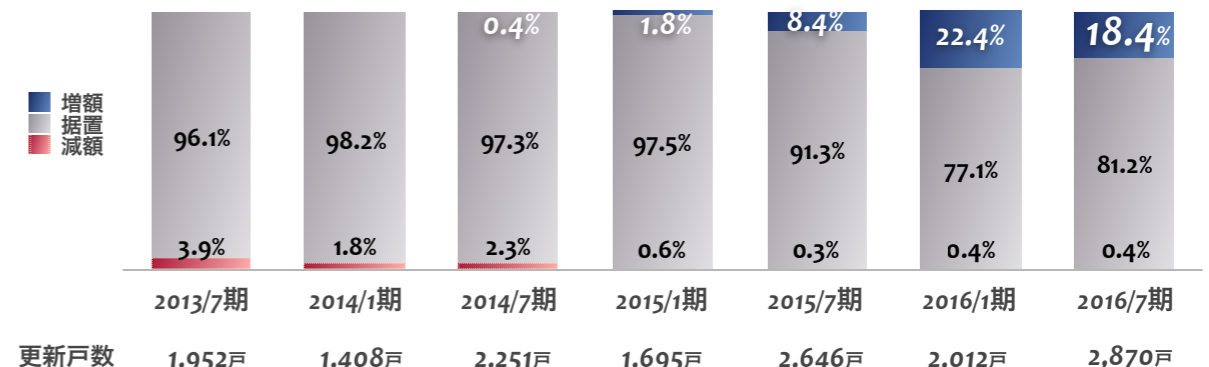
2016/7期 賃料増減実績

金額単位：百万円

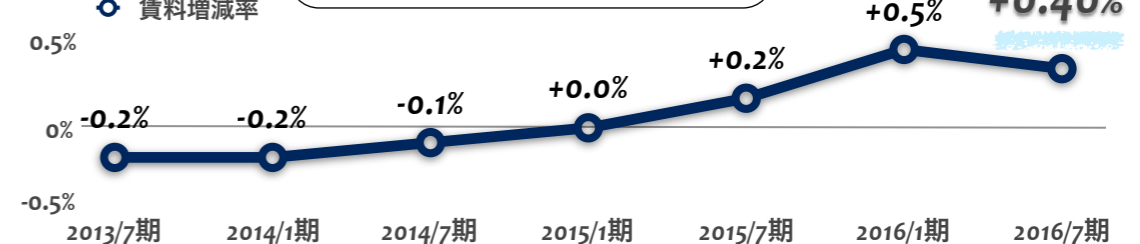
	戸数	比率	従前賃料	新規賃料	増減額	増減率
賃料増額	528戸	18.4%	68	69	+1.3	+2.04%
賃料据置	2,330戸	81.2%	259	259	-	-
賃料下落	12戸	0.4%	1	1	-0.06	-4.01%
計	2,870戸	100.0%	330	331	+1.3	+0.40%

エリア別ネット増減率 都心主要7区 +0.57% 都心部 +0.21% 首都圏 -0.07% 政令指定都市等 +0.29%

更新時 戸数割合の推移



更新時 賃料増減率の推移



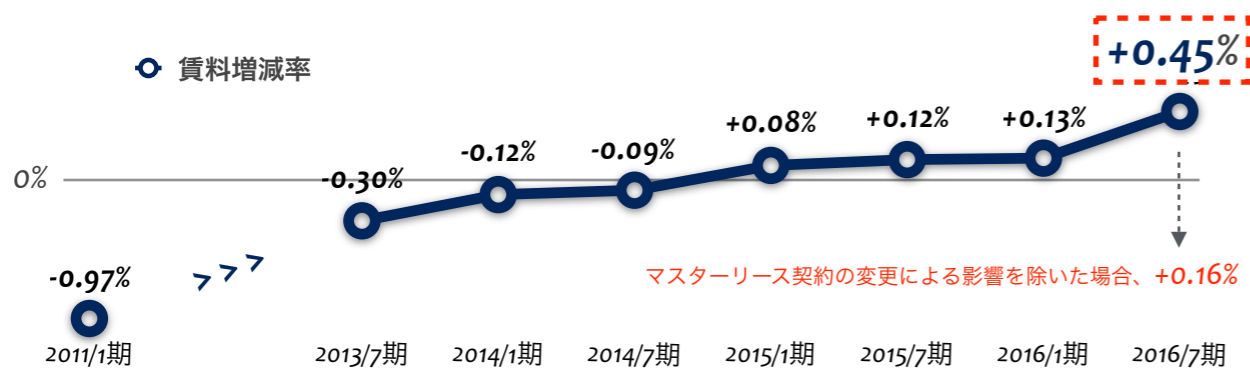
* 期首及び期末ともに稼働しているパススルー契約の住戸のみを対象として算出しています

住宅における内部成長の実現

ポートフォリオ賃料の上昇に加え、新規契約条件の改善・稼働率の向上を通じた内部成長が促進

ポートフォリオ全体の賃料増減率推移

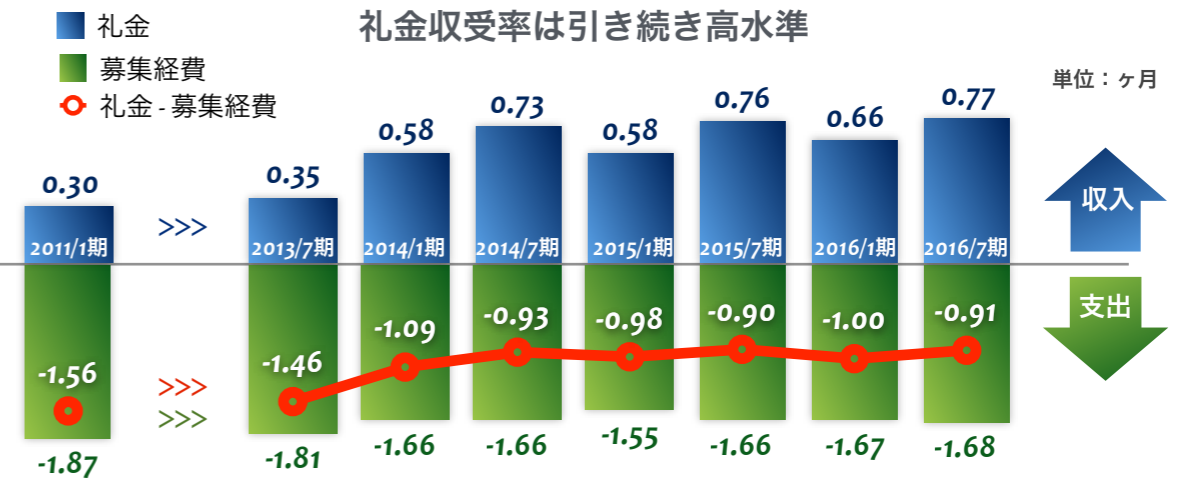
ポートフォリオ賃料*は4期連続の上昇



* 期首及び期末ともに稼働している全てのユニットを対象として算出しています。

募集関連収支の推移

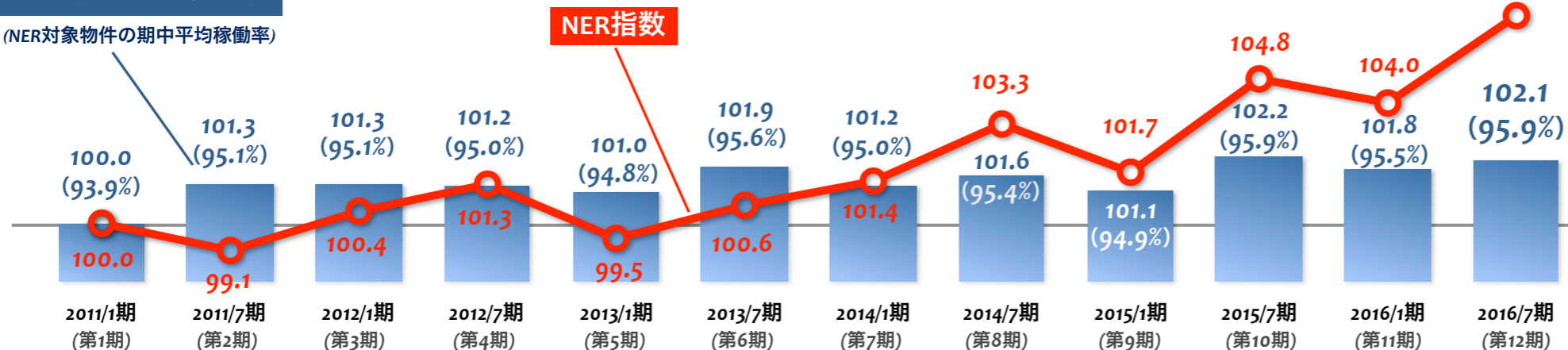
礼金收受率は引き続き高水準



Net Effective Rent (NER) の推移

$$NER = \text{新規契約月額賃料} + (\text{礼金} - \text{募集経費}) \div 24\text{ヶ月}$$

期中平均稼働率指数
(NER対象物件の期中平均稼働率)



内部成長

NERの上昇

(新規契約賃料の上昇、募集関連収支の改善)

稼働率の向上

* NER指数とは各期における新規契約の月額賃料・共益費収入に礼金の収受(24ヶ月按分)を加え、募集経費(24ヶ月按分)を除いた数値をポートフォリオ(115物件)面積に応じて加重平均し、第1期を100として指数化したものです。

* 上記表においては第1期より継続保有している物件のうち、①礼金収入や募集経費が、収支に反映されない賃料保証型の物件やi棟貸しの物件、②礼金慣習のない外国人向け賃貸物件を除いた115物件を対象としており、対象となる新規契約の件数は、第1期：1,748件、第2期：1,074件、第3期：870件、第4期：1,026件、第5期：981件、第6期：1,024件、第7期：794件、第8期：924件、第9期：835件、第10期918件、第11期788件、第12期625件です。

賃料の推移とギャップ

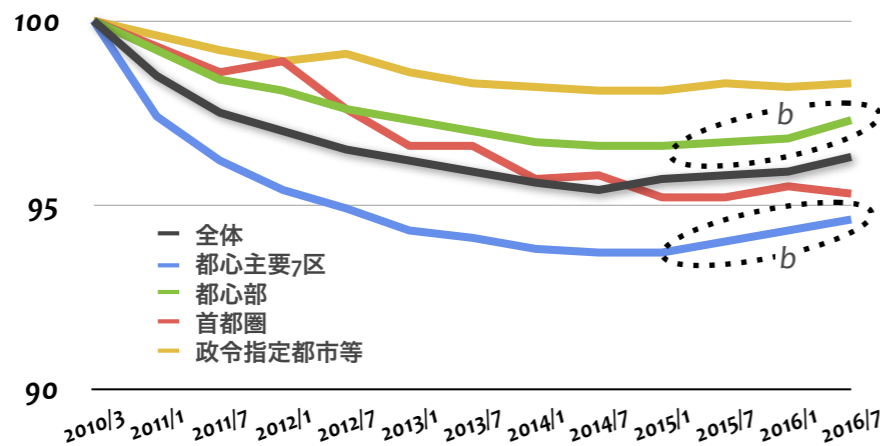
東京23区を中心に賃料は上昇

エリア別賃料坪単価

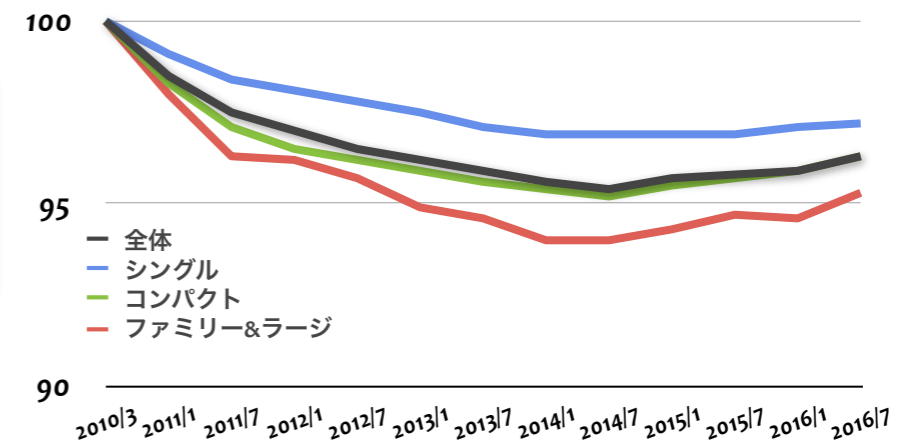
- a) パスルー住戸全体の賃料指数は、4期連続となる上昇。
- b) 過去に調整を受けた都心主要7区のほか、都心部の賃料が大きく回復。六本木・麻布エリアを始め、東京23区は概ね好調。
- c) 投資物件の厳選により、地方都市の賃料は概ね安定的に推移するも、都市間で差異あり。

住戸タイプ別賃料坪単価

- a) ほとんどのタイプで賃料水準が上昇。
- b) 実需の厚いシングルタイプは、賃料水準が安定しているうえ、直近の賃料上昇も確認。
- c) 戸数が相対的に少ないファミリー&ラージタイプは、過去の賃料調整の反動及び需給タイトニングの影響等により、足元では回復傾向。



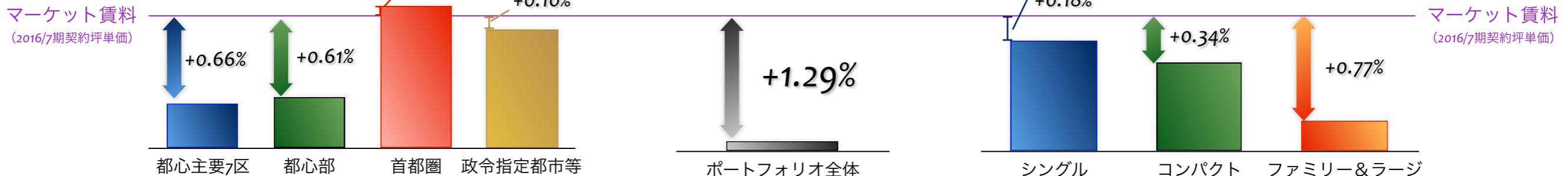
パスルー住戸全体の賃料水準
4期連続の上昇
95.4 → 95.7 → 95.8 → 95.9 → 96.3
(2014/7) (2015/1) (2015/7) (2016/1) (2016/7)



* 賃料坪単価については、2016年7月末時点で保有している物件のパスルー住戸のみを対象とし、2010年3月末の賃料坪単価を100とした場合の指数で表示しています。

ポートフォリオ全体の賃料ギャップは +1.29%

東京23区を中心に、引き続きテナント入替時の賃料上昇が期待可能



* 賃料ギャップとは、各物件・タイプ毎に2016年7月期に契約したテナントの賃料坪単価を算出し、同物件・同タイプに入居している既存テナントの賃料坪単価が2016年7月期の成約水準まで変動したと仮定した場合の、ポートフォリオ全体の賃料に与える影響度合いを意味します。なお、算出にあたっては、2016年7月末時点で保有している物件のパスルー住戸のみを対象としています。

大規模修繕工事・専有部 バリューアップ工事

～ 2016年7月期実施例 ～



J-REIT運用会社初
一級建築士事務所登録

大規模修繕工事

工事着工 2物件

C-19 レジディア新中野 築14年

工事金額 : 29.4 百万円

before

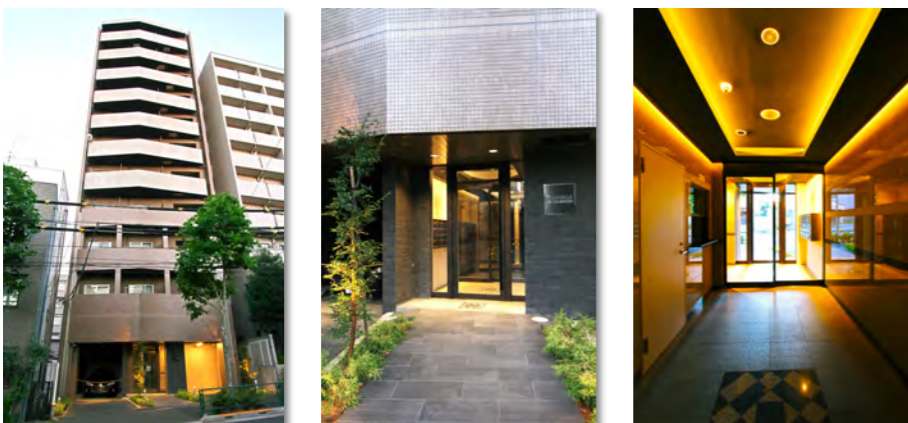


after

外壁補修
タイル剥落防止工事

エントランス
バリューアップ

共用部照明LED化



専有部 バリューアップ工事

13物件 41室の工事を実施 月額賃料 平均**17.4%**UP**

P-24 レジディア麻布十番II 築15年

工事金額 : 3.4 百万円 (うちVU費用* 1.0百万円)
月額賃料**(実績) : **14.5% UP** (想定回収期間*** 5年)

before



after

アクセントクロスを採用
オーソドックスな間取りも差別化実現



P-53 レジディア六本木檜町公園 築17年

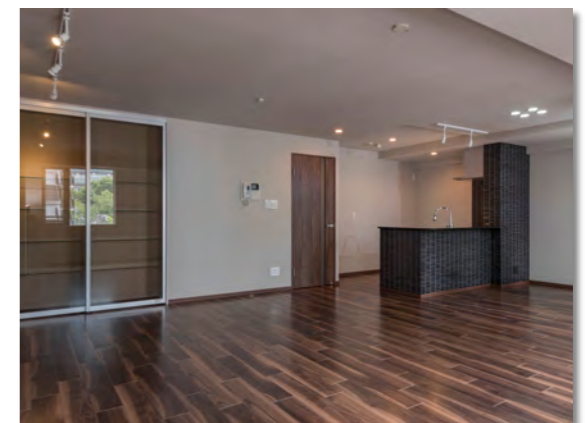
工事金額 : 6.3 百万円 (うちVU費用* 2.4百万円)
月額賃料**(実績) : **50.4% UP** (想定回収期間*** 3年)

before



after

デザイン性の高いオープンキッチン
和室をなくし、自由度の高い間取り



競争力維持・向上に向けた工事

適切な工事の計画的な実行により競争力を維持・向上

日常メンテナンス（日常修繕・日常清掃等）

テナント退去毎に原状回復工事を実施

大規模修繕工事

築15年を目処として工事実施を検討

合併来の大規模修繕工事実績（売却済物件を除く）

19 物件

総工事額 **900**百万円 平均**47**百万円/物件

設備更新工事

バリューアップ(VU)工事

水回り等、設備更新の時期(15年程度)に併せて
仕様変更(VU)も検討*

合併来のVU工事実績（売却済物件を除く）

VU実施戸数 : **194**戸 (2016年9月26日現在)

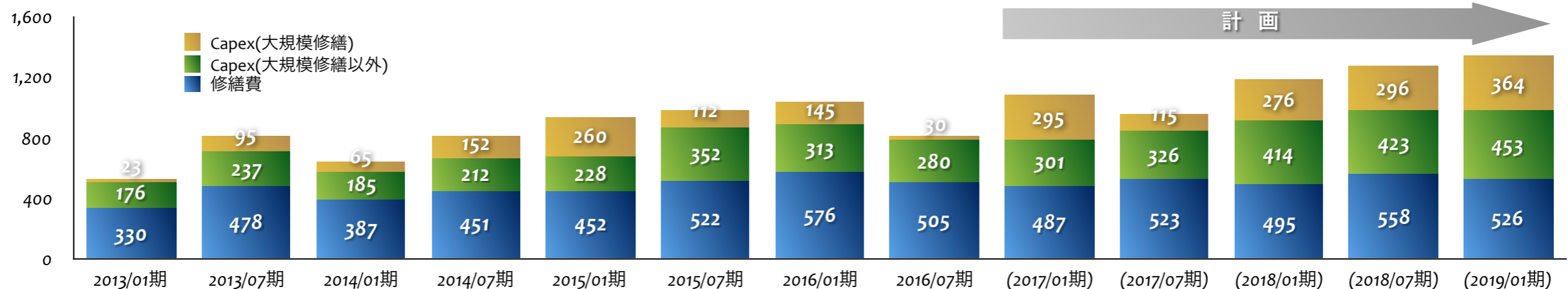
成約戸数* : **165**戸

成約賃料上昇率* : **9.6**%

* VU工事に相当する投資額の回収期間は10年以内を目処

* VU工事を実施後に新規テナントとの間で賃貸借契約期間を開始した住戸165戸(2016年9月26日現在)を対象に、VU工事実施前の月額賃料からVU工事実施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。

キャッシュマネジメントに留意し、計画に則って着実に工事を実施





外部成長の実現

2016年7月期 取得済物件

スポンサーパイプラインを中心に、東京23区の築浅物件を中心に取得

2016年7月期 取得済物件

	合計	都心主要7区	都心部	首都圏
物件数	5物件	2物件	2物件	1物件
取得価格	8,663百万円	1,738百万円	6,305百万円	620百万円
(取得価格比率)	100.0%	20.1%	72.8%	7.2%
加重平均NOI利回り	4.8%	4.8%	4.7%	5.5%
加重平均償却後利回り	4.1%	4.2%	4.0%	4.6%
賃貸可能戸数	263戸	72戸	148戸	43戸
加重平均築年数 (取得日時点)	1.9年	1.6年	1.2年	9.5年

スポンサーパイプライン



都心主要7区

レジディア中延II



都心主要7区

レジディア御茶ノ水II



都心部

レジディア文京本郷III



都心部

レジディア新御徒町II

外部 (相対)



首都圏

レジディア船橋III

取得価格	917百万円	821百万円	1,655百万円	4,650百万円
NOI利回り	4.8%	4.9%	4.7%	4.6%
償却後利回り	4.2%	4.2%	4.1%	3.9%
賃貸可能戸数	44戸	28戸	48戸	100戸
竣工年月	2014年4月	2015年3月	2014年7月	2015年3月

取得価格	620百万円
NOI利回り	5.5%
償却後利回り	4.6%
賃貸可能戸数	43戸
竣工年月	2006年10月

2016年7月期 売却済物件

活況な売買市況に鑑み、
築年経過 かつ 収益性が低い物件を売却

償却後利回り **3.8%**

売却時築年数 **26.6年**



首都圏

メゾン八千代台

売却価格	840百万円
帳簿価格	818百万円
NOI利回り	5.9%
償却後利回り	3.8%
竣工年月	1989年8月

* 取得物件のNOI利回りは取得時の鑑定評価書上のNOIを取得価格で除して算出しており、償却後利回りは当該NOIから取得時に想定した減価償却費を控除した金額を取得価格で除して算出しています。次頁においても同様です。また、売却物件のNOI利回りは売却直前期の年換算NOIを売却直前期末簿価で除して算出しており、償却後利回りは売却直前期の年換算賃貸事業損益を売却直前期末簿価で除して算出しています。

* 売却物件の帳簿価格は、売却時点の価格を記載しています。

2017年1月期・7月期 新規取得予定物件

スポンサーパイプライン及び相対取引を通じ、過度な取得競争を回避した外部成長を継続

	合計	都心主要7区	都心部	政令指定都市等
物件数	5物件	1物件	2物件	2物件
取得予定価格	9,081百万円	1,159百万円	4,368百万円	3,554百万円
(取得価格比率)	100.0%	12.8%	48.1%	39.1%
加重平均NOI利回り	5.0%	4.7%	4.7%	5.5%
加重平均償却後利回り	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%
賃貸可能戸数	387戸	42戸	187戸	158戸
加重平均築年数 (取得日時点)	4.3年	1.5年	3.1年	6.7年

スポンサーパイプライン

2016年10月
取得済



都心主要7区
レジディア三宿

2017年4月迄に
取得予定



都心部
レジディア亀戸

2017年4月迄に
取得予定



都心部
レジディア高円寺

取得価格	1,159百万円	2,988百万円	1,380百万円
NOI利回り	4.7%	4.7%	4.7%
償却後利回り	4.1%	4.1%	4.0%
賃貸可能戸数	42戸	129戸	58戸
竣工年月	2015年4月	2013年10月	2015年3月

外部 (相対)

2017年3月
取得予定



政令指定都市等
レジディア千里藤白台

2016年11月
取得予定



政令指定都市等
レジディア千里万博公園

取得価格	1,430百万円	2,124百万円
NOI利回り	5.7%	5.5%
償却後利回り	4.6%	4.5%
賃貸可能戸数	90戸	68戸
竣工年月	2017年3月 (予定)	2005年10月

今後の外部成長に向けて

スポンサーパイプラインを中心とした外部成長を目指す

伊藤忠グループの開発案件

東京23区を中心に計**21**案件 (想定戸数**1,637**戸、想定規模約**350**億円)

都心主要7区		
住所	予定戸数	
1 千代田区神田淡路町	28戸	
2 品川区南品川	83戸	
3 世田谷区三軒茶屋	70戸	
4 港区三田	27戸	
5 目黒区目黒	51戸	
6 新宿区新小川町	23戸	
7 千代田区外神田	35戸	
8 世田谷区三軒茶屋	49戸	
8物件計	366戸	

都心部		
住所	予定戸数	
9 大田区南蒲田	110戸	
10 大田区蒲田	149戸	
11 杉並区上萩	58戸	
12 文京区小石川	43戸	
13 大田区池上	43戸	
14 台東区谷中	50戸	
15 板橋区板橋	60戸	
16 文京区本郷	38戸	
8物件計	551戸	

首都圏		
住所	予定戸数	
17 川崎市中原区	391戸	
18 国立市東	48戸	
2物件計	439戸	

大阪		
住所	予定戸数	
19 吹田市豊津町	137戸	
20 吹田市豊津町	60戸	
21 大阪市北区大淀南	84戸	
3物件計	281戸	

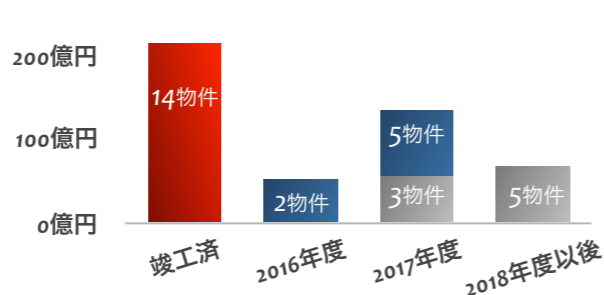
+ 建築確認前の素地案件 **計 8 物件**

* 赤字は竣工済みの物件を指します。また、予定戸数には、店舗区画を含みます。

竣工予定時期・想定規模

豊富なパイプライン

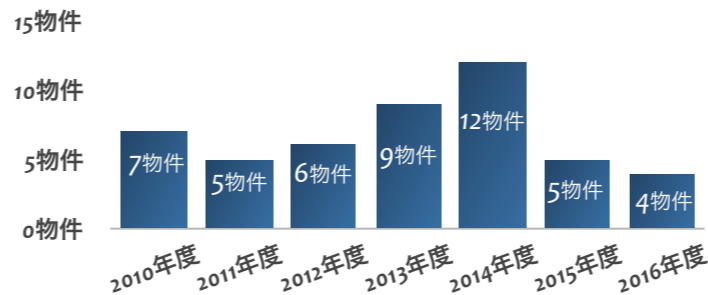
■ 竣工済	14物件	約210億円
■ 開発中	7物件	約130億円
■ 建築確認前	8物件	約130億円



賃貸住宅開発実績

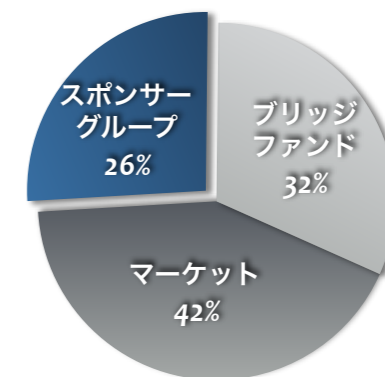
(素地契約時期別 契約件数)

スポンサーの用地取得は順調



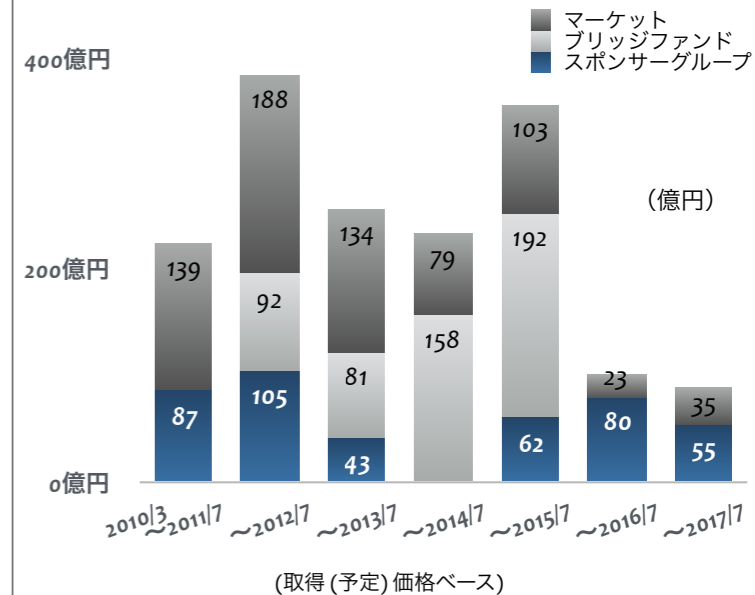
合併来の物件取得先

多様な物件取得チャネルを活用



(115物件 計1,663億円)
(取得(予定)価格ベース)

時期別物件取得実績



* 2016年8月以後に取得を予定している5物件を含みます。



10 大田区蒲田 竣工写真

* 上記「伊藤忠グループの開発案件」は、2016年9月29日現在における伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠都市開発株式会社による賃貸住宅開発案件の状況であり、現時点ではこれらを本投資法人が取得する予定はありません。

** 上記「賃貸住宅開発実績」は、2016年9月29日現在において売却済み又は売却予定の物件を含みます(ただし、開発時より本投資法人以外の第三者が売却先と想定されている物件を除きます。)

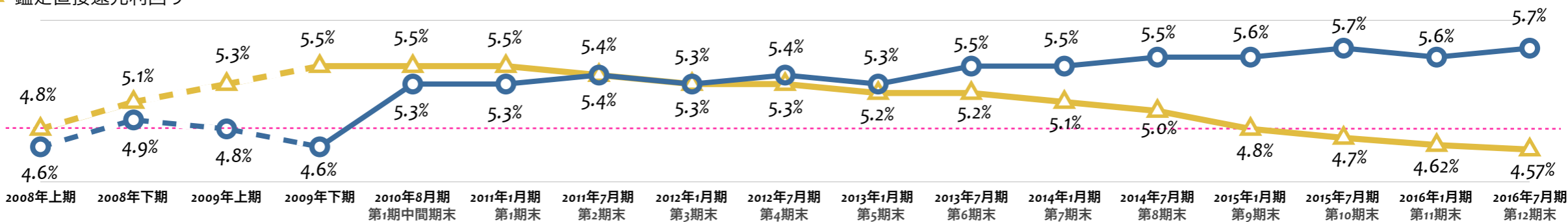
鑑定評価の推移

～ キャップレートの低下と含み益の拡大 ～

直接還元利回り及び含み損益の推移

○ 簿価NOI利回り
▲ 鑑定直接還元利回り

キャップレートは過去最低水準を更新



* 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NOI（運用日数に応じて年換算）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。

2016/7期末鑑定評価サマリ

* 2016/7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。

	算定価格 (百万円)		鑑定NCF (百万円)		直接還元利回り		参考	含み損益 (百万円)		
	2016/7期末	前期差異	2016/7期末	前期差異	2016/7期末	前期差異		実績NOI利回り	帳簿価格 (a)	期末算定価格との差額 (b)
都心主要7区	193,578	+2,450	8,473	+35	4.31%	-0.04pt	5.2%	164,808	+28,769	17.5%
都心部	166,907	+1,793	7,546	+34	4.46%	-0.03pt	5.8%	135,900	+31,006	22.8%
23区 計	360,485	+4,243	16,020	+69	4.38%	-0.03pt	5.4%	300,709	+59,775	19.9%
首都圏	47,662	+507	2,368	△2	4.94%	-0.06pt	6.4%	38,562	+9,099	23.6%
政令指定都市等	100,038	+1,748	5,132	△10	5.08%	-0.10pt	6.5%	79,961	+20,076	25.1%
全体	508,185	+6,498	23,521	+56	4.57%	-0.05pt	5.7%	419,232	+88,952	21.2%

鑑定評価額が上昇

160 物件 / **255** 物件

(下落した物件は22物件)

含み損のある物件

5物件 含み損計8.2億円

(前期 6物件 含み損計9.5億円)

算定価格への影響

前期差異 **+64.9**億円

=

NCFの増加 **+12.1**億円

+

直接還元利回りの低下等 **+52.8**億円

メモ



財務戦略

安定的な財務基盤の構築

基本情報

	2016/1期末	構成比率	2016/7期末	構成比率
借入金	1,877億円	83%	1,923億円	82%
(うち短期借入金)	-	-	-	-
投資法人債	385億円	17%	415億円	18%
有利子負債合計	2,262億円	100%	2,338億円	100%
総資産LTV	51.4%		52.2%	
鑑定LTV	45.9%		46.0%	

2016年7月期 借入金等の調達と返済実績

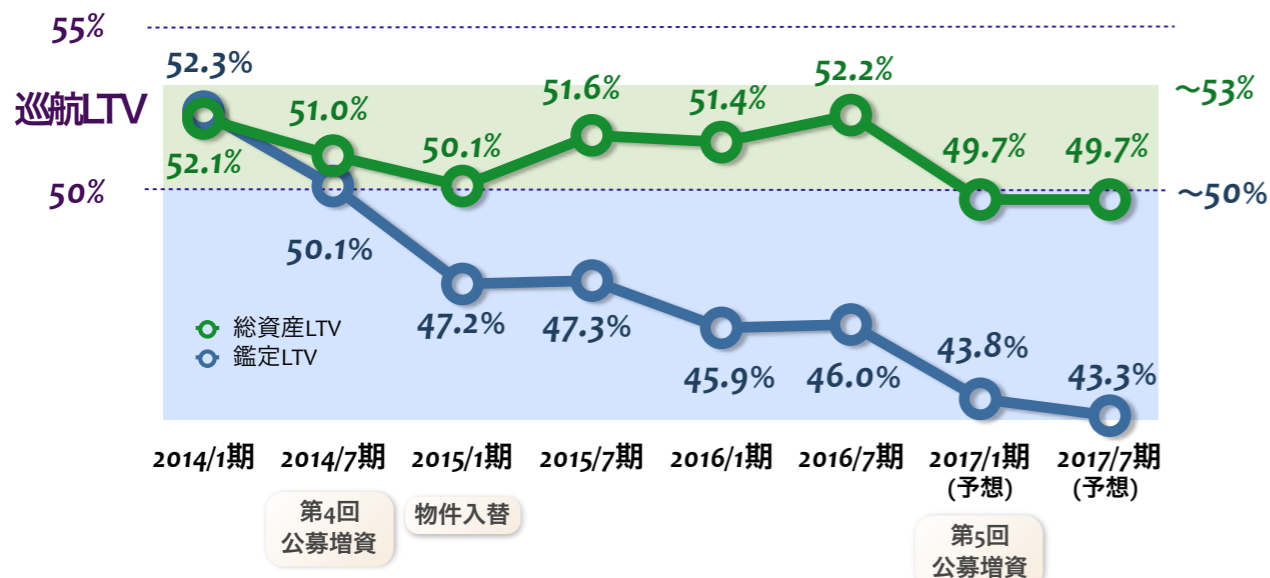
長期資金を調達しつつも、金融費用を大きく低減

	返済	調達
対象総額	167億円	243億円
平均支払金利	1.38%	0.42%
平均調達年数	4.7年	9.5年

※ 返済の総額には約定弁済を行った返済分も対象に入れています。

LTVコントロール

当面は 鑑定LTV 50% 以下、かつ 総資産LTV 53% 以下 で運用

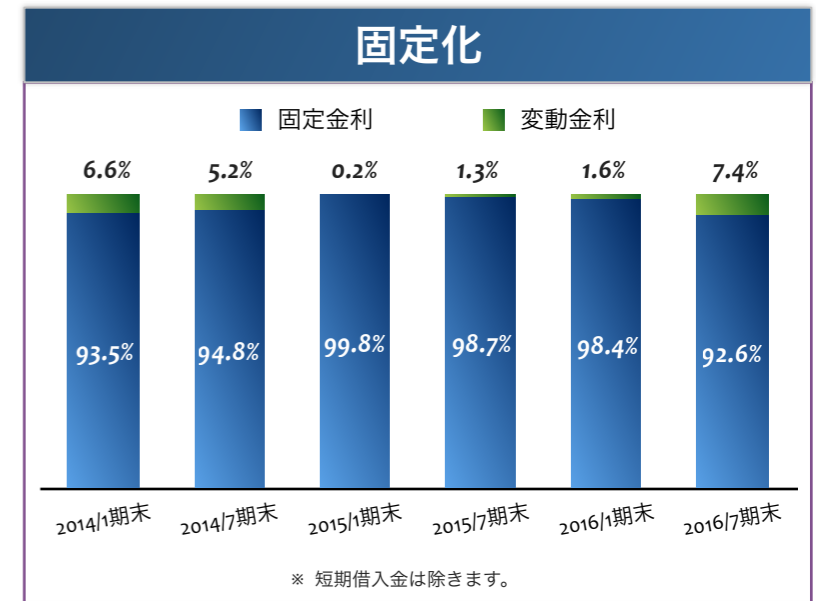
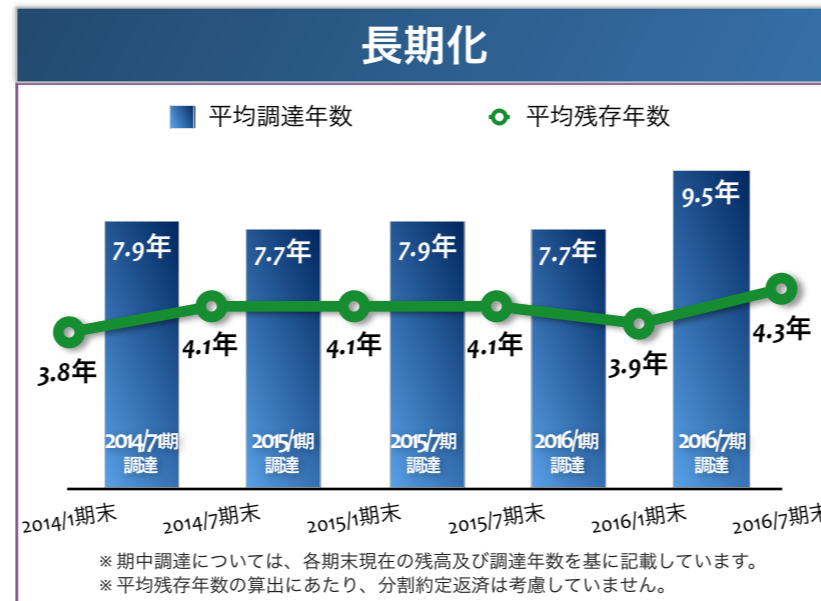
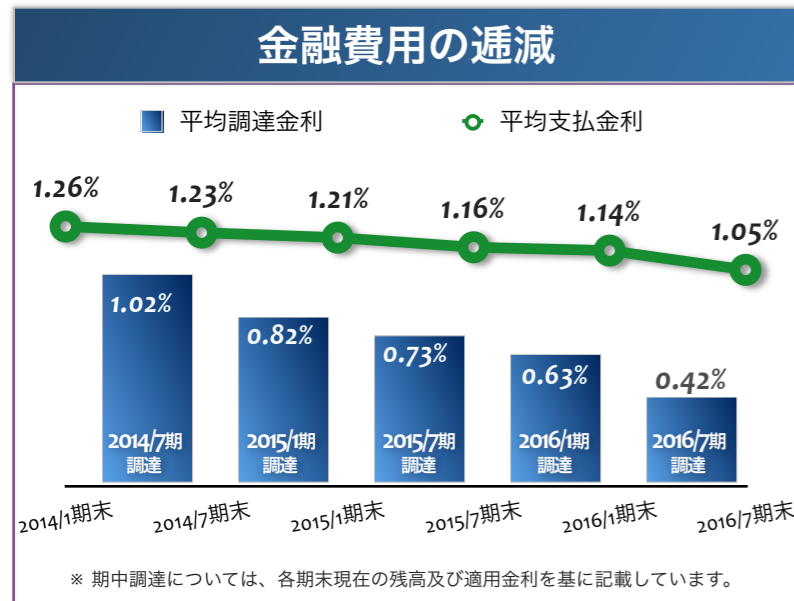


格付け

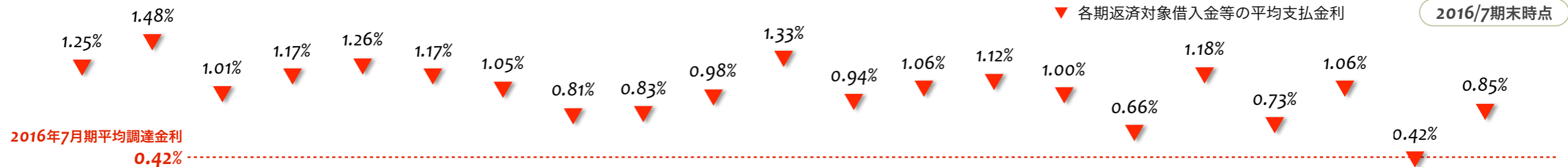
JCR	AA	(安定的)
R&I	A+	(安定的)

金融費用の逓減と長期化・固定化・分散を同時に実現

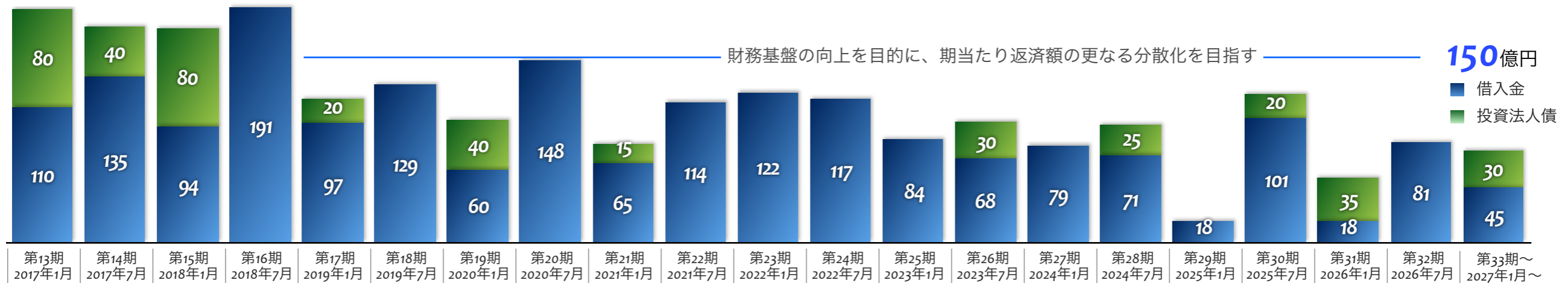
* 期中調達については、期中に返済した借入金を除いて算出しています。



有利子負債返済期限の分散とコミットメントラインの設定



コミットメントライン* 200億円



* 期間3年(2019年4月まで)



分配金戦略

業績予想

積立金の取崩しについて

積立金の100期 (50年) 均等取崩し*による分配の開始

一時差異等調整積立金
(分配準備積立金)

J-REIT最大

335 億円
(2016年7月末日現在残高)



平成27年度税制改正*へ対応し、2017年1月期以降、

毎期**3.35** 億円以上を取崩して分配**

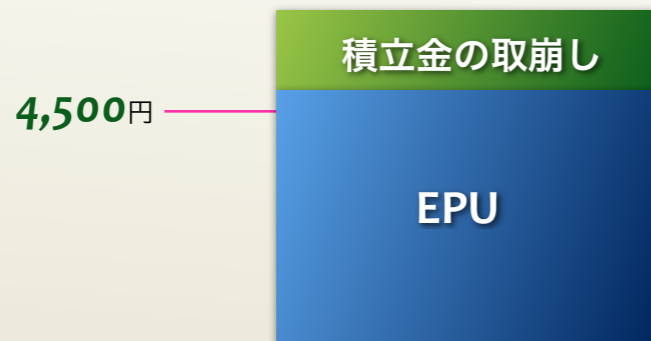
2017年1月期末時点の想定発行済投資口数1,350,000口で換算した場合、

1口当たり248円以上に相当

安定分配の実現に向けた分配金戦略***

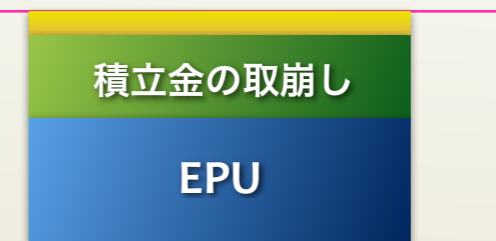
EPU+均等取崩額が4,500円以上のとき

EPU+均等取崩額に連動



EPU+均等取崩額が4,500円未満のとき

4,500円までの不足分相当額を、
積立金を追加で取崩して充当



* 合併で生じた負ののれん発生益による剰余金（分配準備積立金）を、2017年3月末迄に終了する決算期（ADRの場合2017年1月期）までに一時差異等調整積立金に振替え、その翌期以後予め定めた取崩し方法に従って50年以内に全額取崩しを行うことが必要とされました。

** 2016年7月期末時点の分配準備積立金335億円全額を一時差異等調整積立金に振替え、2017年1月期から当該積立金の取崩しによる分配金の支払いを予定しています。

*** 最終的な支払分配金の額は、当該時点における業績（繰越利益の水準を含みます）、財政状態、手元資金の状況、将来の見通し等の要素を総合的に勘案して、本投資法人の役員会の承認に基づいて決定されます。

2017/1期・2017/7期 業績予想 (損益計算書ベース)

①第12期実績

②第13期予想

② - ①

③第14期予想

③ - ②

	2016/7期実績	2017/1期 業績予想 (2016/9/6発表)	差異	主な差異理由	2017/7期 業績予想 (2016/9/6発表)	差異	主な差異理由
営業収益	15,444 (255物件ベース) 期中平均稼働率 96.8%	15,399 (257物件ベース) 期中平均稼働率 96.2%	△44	▷物件取得 2016/7期・2017/1期物件売買に伴う増収 +105 ▷通期保有物件等 非繁忙期に伴う減収 △196 ML形態変更(パススルー化)に伴う増収 +46	15,709 (260物件ベース) 期中平均稼働率 96.3%	+309	▷物件取得 2017/1期・2017/7期物件取得に伴う増収 +145 ▷通期保有物件等 繁忙期に伴う増収 +163
営業利益	7,727 (減価償却費：2,568) (固都税等：823)	7,663 (減価償却費：2,596) (固都税等：836)	△64	▷賃貸事業費用 2016/7期・2017/1期物件売買に伴う変動 △16 非繁忙期に伴う減少 +91 減価償却費・水道光熱費等の増加 △47 ML形態変更(パススルー化)に伴う増加 △32 ▷一般管理費 運用報酬減少、消費税清算差損増加等 △15	7,723 (減価償却費：2,636) (固都税等：847)	+59	▷賃貸事業費用 2017/1期・2017/7期物件取得に伴う増加 △38 繁忙期に伴う増加 △115 減価償却費の増加及び固都税の費用化等 △47 ▷一般管理費 運用報酬、消費税清算差損の増加等 △48
経常利益	6,206 (金融費用*：1,510)	6,210 (金融費用*：1,432)	+4	負債の返済や借換に伴う支払利息等の減少 +81 増資に伴う一過性費用等の計上 △19	6,386 (金融費用*：1,334)	+175	負債の返済や借換に伴う支払利息等の減少 +101 増資に伴う一過性費用の剥落等 +20
当期純利益	6,205	6,210	+4		6,385	+175	
積立金**取崩額	0	349	+349	期末積立金**残高：332億円	336	△13	期末積立金**残高：328億円
分配金総額	6,206	6,559	+353		6,721	+162	
当期純利益/口(円) (EPU)	4,773	4,600	△173	期末発行済投資口数 1,350,000口	4,730	+130	期末発行済投資口数 1,350,000口
積立金**取崩額/口 (円)	0	259	+259	一時差異等調整積立金の取崩しを開始 (1口当たり248円以上****)	249	△10	
分配金/口(円)	4,774	4,859	+85		4,979	+120	
FFO/口*** (円)	6,752	6,523	△229		6,682	+159	
FFO分配率	70.7%	74.5%	+3.8pt		74.5%	+0.0pt	
総資産LTV	52.2%	49.7%	△2.5pt		49.7%	+0.0pt	

* 上記表に記載の「金融費用」は、借入金及び投資法人債に関する支払利息と融資関連費用の合計を記載しています。 ** 「積立金」は分配準備積立金(2017/1期以降は一時差異等調整積立金)を指します。

*** FFO/口の差額の算出にあたっては、端数を考慮していません。 **** 2017/1期末時点における想定発行済投資口数1,350,000口を前提とした金額です。

DPUの更なる成長と安定に向けて

環境変化に対応しつつ、DPU・NAV/口の成長を意識した運用を継続

内部成長

募集経費を効率化しつつ、更なる賃料上昇を目指す

外部成長

スポンサー・相対取引を中心とし、過度な取得競争を回避

財務戦略

長期化/固定化/分散化を意識しつつ、金融コストの低減を目指す

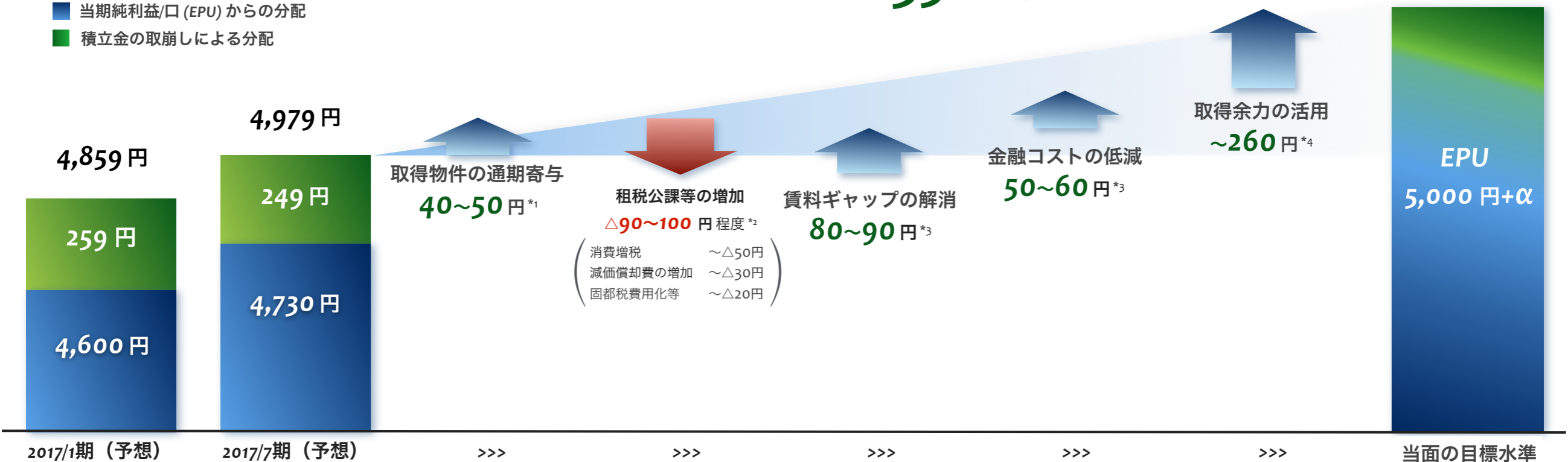
賃料上昇、金融コスト削減及び取得余力の活用を通じ、EPU 5,000円+α、DPU ~5,300円を目指す

EPU・DPU押し上げ効果

~350円程度

DPU ~5,300円

- 当期純利益/口 (EPU) からの分配
- 積立金の取崩しによる分配



本ページの内容は、発行済投資口数が1,350,000口 (2016/10に第三者割当増資が2,500口実施されることを前提とした想定発行済投資口数) 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、いずれも一定の仮定のもとに本投資法人が算出した試算値です。

*1 2017/3~4にかけて取得予定の3物件 (取得予定価格計57億円) を、通期保有した場合におけるEPUへの影響を考慮した試算値です。

*2 2016/9/6付で公表した「2016年7月期決算短信」に記載の業績予想の前提となるポートフォリオ及び運用状況を考慮した試算値です。消費増税については8%から10%への増税を前提としており、減価償却費については、本投資法人が2018/1期・2018/7期に予定する修繕工事を勘案しています。

*3 賃料ギャップの解消によるEPU・DPUへの影響額は、2016/7期末現在の賃料ギャップ、平均入居期間、契約形態、管理業務委託費用等を勘案して算出した試算値です。金融コストの削減による影響額は、2018/1期・2018/7期に予定する借入金等の借換えを、2016/1期・2016/7期の調達金利等を勘案して算出した試算値です。

*4 取得余力とは、総資産LTV53%を上限と仮定し、借入金等による資金調達のみで新規の物件を取得する事を想定した場合における新規物件取得可能額をいい、本投資法人が一定の仮定のもとに算出した試算値です。なお、計算にあたっては、2017/7期末現在の想定総資産及び想定有利子負債額をもとに算出しています。また、同余力の活用によるEPU・DPUへの影響額は、2017/1期及び2017/7期取得予定物件の想定償却後利回り、2017/1期~2018/7期における想定調達金利及び一般管理費の水準等を勘案した試算値です。

メモ



参考資料

貸借対照表

(単位：千円)

当期 (2016年7月31日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	16,504,881
信託現金及び信託預金	9,348,598
営業未収入金	206,960
有価証券	-
前払費用	390,904
その他	5,594
貸倒引当金	△ 12,475
流動資産合計	26,444,463
固定資産	
有形固定資産	
建物	64,479,451
構築物	16,568
機械及び装置	41,540
工具、器具及び備品	89,192
土地	70,312,696
信託建物	130,411,409
信託構築物	92,936
信託機械及び装置	90,715
信託工具、器具及び備品	237,124
信託土地	150,205,767
信託建設仮勘定	70,264
有形固定資産合計	416,047,668
無形固定資産	
借地権	1,071,902
信託借地権	2,112,702
その他	111
無形固定資産合計	3,184,717
投資その他の資産	
投資有価証券	-
長期前払費用	820,670
差入保証金	517,397
信託差入保証金	1,026,585
その他	1,632
投資その他の資産合計	2,366,284
固定資産合計	421,598,670
繰延資産	
投資口交付費	1,359
投資法人債発行費	115,523
繰延資産合計	116,883
資産合計	448,160,017

当期 (2016年7月31日)	
負債の部	
流動負債	
営業未払金	343,305
1年内償還予定の投資法人債	12,000,000
1年内返済予定の長期借入金	24,500,000
未払金	1,314,314
未払費用	170,320
未払消費税等	42,498
前受金	57,126
その他	26,374
流動負債合計	38,453,939
固定負債	
投資法人債	29,500,000
長期借入金	167,864,329
預り敷金及び保証金	1,229,004
信託預り敷金及び保証金	3,197,112
固定負債合計	201,790,445
負債合計	240,244,385
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	114,936,698
剰余金	
出資剰余金	53,220,279
分配準備積立金	33,552,162
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	6,206,491
剰余金合計	92,978,933
投資主資本合計	207,915,632
純資産合計	207,915,632
負債純資産合計	448,160,017

損益計算書

(単位：千円)

当期 (自 2016年 2月 1日 至 2016年 7月 31日)	
営業収益	
賃貸事業収入	15,444,051
受取配当金	-
不動産等売却益	-
営業収益合計	15,444,051
営業費用	
賃貸事業費用	6,092,317
不動産等売却損	3,837
資産運用報酬	1,116,385
資産保管手数料	9,670
一般事務委託手数料	60,628
役員報酬	3,600
租税公課	239,631
貸倒引当金繰入額	3,883
貸倒損失	90
その他営業費用	186,187
営業費用合計	7,716,233
営業利益	7,727,818
営業外収益	
受取利息	10,182
有価証券利息	728
未払分配金戻入	1,712
違約金収入	-
その他	372
営業外収益合計	12,996
営業外費用	
支払利息	1,037,562
投資法人債利息	212,764
投資口交付費償却	1,359
投資法人債発行費償却	17,634
投資口公開関連費用	1,421
融資関連費用	260,255
その他	3,355
営業外費用合計	1,534,354
経常利益	6,206,459
税引前当期純利益	6,206,459
法人税、住民税及び事業税	605
法人税等合計	605
当期純利益	6,205,854
前期繰越利益	637
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	6,206,491

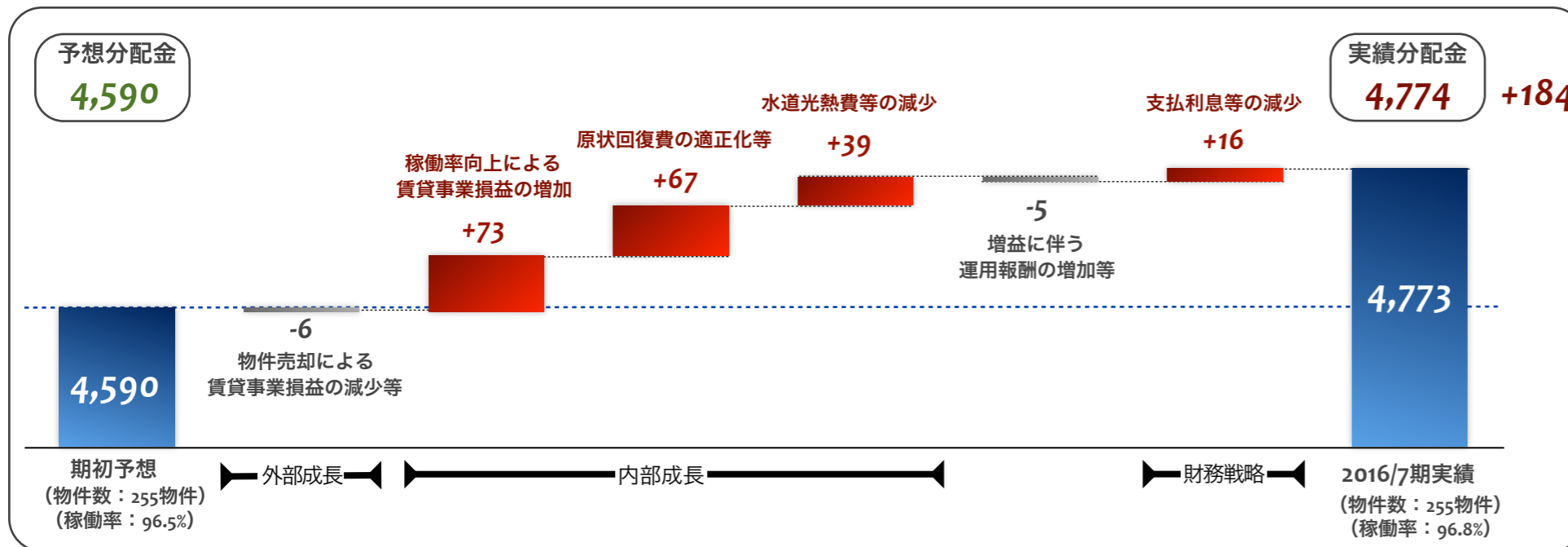
当期 (自 2016年 2月 1日 至 2016年 7月 31日)	
A. 不動産賃貸事業収入	
賃貸事業収入	
賃貸料収入	13,727,850
共益費収入	687,268
駐車場収入	442,620
計	14,857,738
その他収入	
付帯収入	72,903
その他	513,409
計	586,312
不動産賃貸事業収入合計	15,444,051
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
公租公課	823,752
管理業務等委託費用	1,087,353
水道光熱費	243,723
修繕費	505,055
損害保険料	24,758
信託報酬	73,123
その他賃貸事業費用	765,773
減価償却費	2,568,776
不動産賃貸事業費用合計	6,092,317
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	9,351,734

2016/7期 決算実績 (当期純利益/口ベース)

好調な稼働率と金融費用の削減により、期初予想比増収・増益・増配を実現

期初予想対比/口(円)

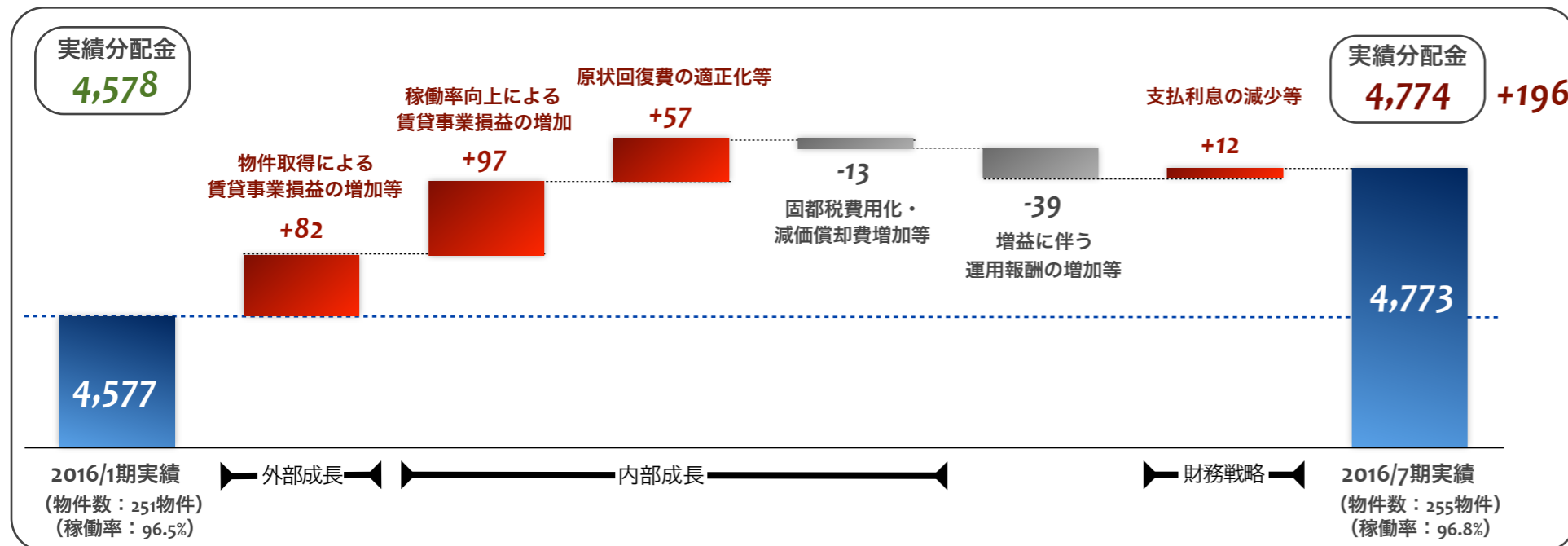
単位：百万円



	期初予想	2016/7期実績	差異
営業収益	15,363	15,444	+80
営業利益	7,509	7,727	+217
経常利益	5,967	6,206	+238
当期純利益	5,967	6,205	+238
当期純利益/口 (円)	4,590	4,773	+183
分配金/口 (円)	4,590	4,774	+184

前期実績対比/口(円)

単位：百万円

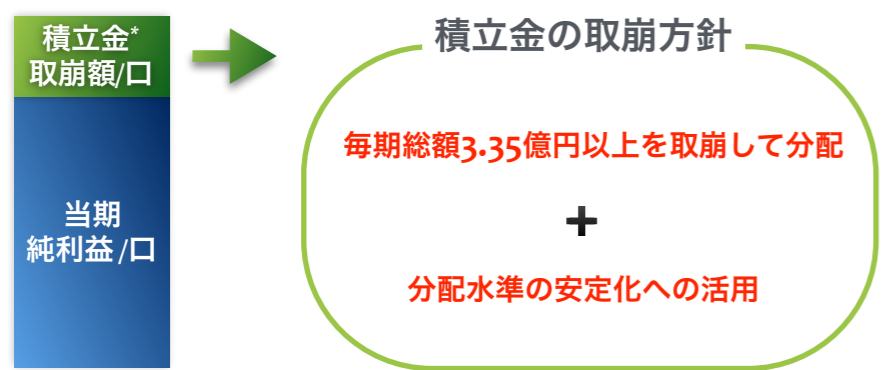
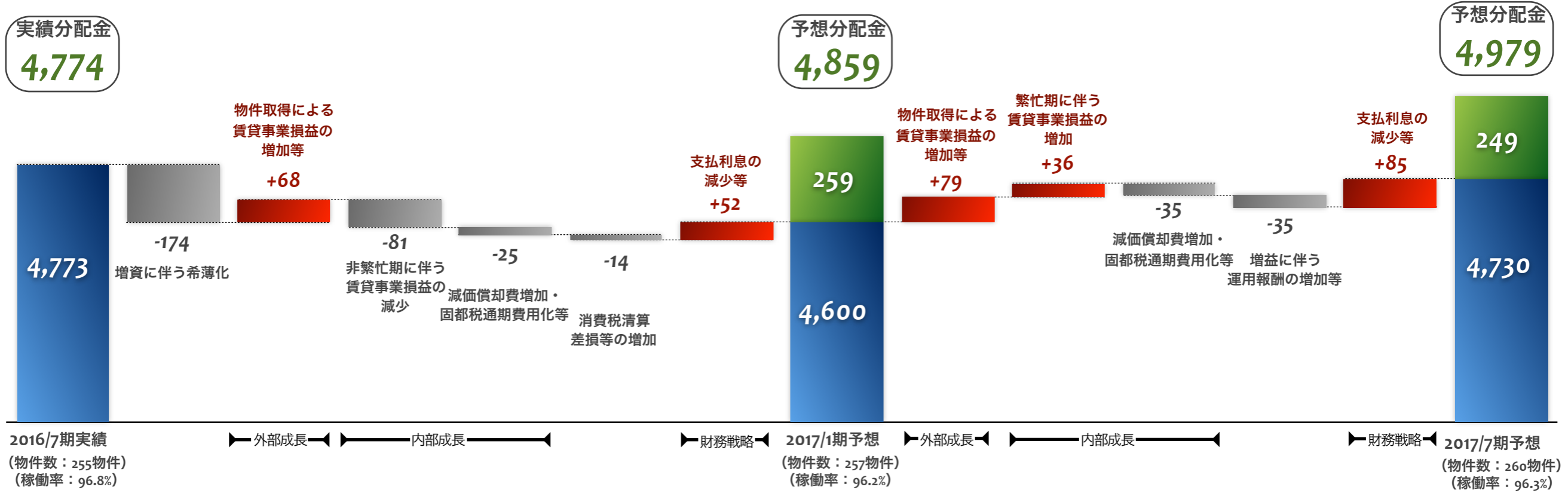


	2016/1期実績	2016/7期実績	差異
営業収益	15,082	15,444	+361
営業利益	7,489	7,727	+238
経常利益	5,951	6,206	+254
当期純利益	5,951	6,205	+254
当期純利益/口 (円)	4,577	4,773	+196
分配金/口 (円)	4,578	4,774	+196

2017/1期・2017/7期 業績予想 (当期純利益/口ベース)

EPUの更なる成長を目指しつつ、分配金を安定化

単位：円



単位：百万円	2016/7期実績 (a)	2017/1期予想 (b)	差異 (b-a)	2017/7期予想 (c)	差異 (c-b)
営業収益	15,444	15,399	△44	15,709	+309
営業利益	7,727	7,663	△64	7,723	+59
経常利益	6,206	6,210	+4	6,386	+175
当期純利益	6,205	6,210	+4	6,385	+175
当期純利益/口 (円)	4,773	4,600	△173	4,730	+130
積立金*取崩額/口 (円)	-	259	+259	249	△10
分配金/口 (円)	4,774	4,859	+85	4,979	+120

* 負ののれん発生益に基づく一時差異等調整積立金を指します。

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	
	変更前	変更後
東京23区		
都心主要7区	40～60%	70～100%
都心部（都心主要7区を除く東京23区）	20～40%	
その他地域		
首都圏（東京23区を除く）	5～20%	0～30%
政令指定都市及びこれに準ずる都市	5～20%	

*2015年9月1日付で投資対象エリアの簡素化（「東京23区」及び「その他地域」の新設）並びにそれに伴うエリア別投資比率の変更を行いました。

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、上記のタイプの他に下記のドミトリー・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、千葉県のみ都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。

住戸タイプの定義

間取り	～30m ²	～40m ²	～50m ²	～60m ²	～70m ²	～80m ²	～90m ²	over 90m ²
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 主に単身者向けの住戸
C = コンパクト・タイプ 主に単身者及び小規模家族（2～3人）向けの住戸
F = ファミリー・タイプ 主にファミリー向けの住戸
L = ラージ・タイプ 主に外国人向けの住戸

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及びココファン日吉、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。

良質なポートフォリオの形成

2017/4/18 予定

合併来の物件売買実績

合併来物件売買実績	取得資産	売却資産
売買物件数	115物件	43物件
取得価格合計	1,663億円	696億円
加重平均NOI利回り	5.8%* ₁	4.6%* ₂
加重平均築年数* ₃	4.8年	13.3年

シングルタイプを中心に取得

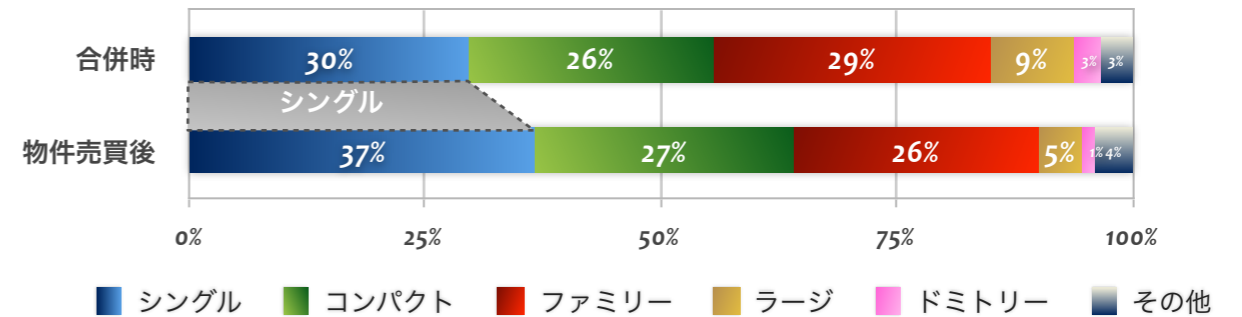
合併来のユニット推移	シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	ドミトリー	その他	合計
都心主要7区	+858	+1	△37	△170	0	△1	+651
都心部	+1,893	+721	+431	+13	0	+13	+3,071
東京23区	+2,751	+722	+394	△157	0	+12	+3,722
首都圏	+440	+10	△105	0	△748	△4	△407
政令指定都市等	+1,807	+1,098	+323	+63	0	0	+3,291
その他地域	+2,247	+1,108	+218	+63	△748	△4	+2,884
合計	+4,998	+1,830	+612	△94	△748	+8	+6,606

(単位：戸)

収益力の向上と築年数の低下を実現

	合併時	物件売買後
簿価NOI利回り	5.2%	5.7%* ₄
築年数	13.5年* ₅	11.0年

住戸タイプ別投資比率 (賃貸可能面積ベース)



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 * ₇	ブリッジファンド* ₈	マーケット	合計
物件数	25物件	42物件	48物件	115物件
取得価格合計	434億円	524億円	705億円	1,663億円
取得割合	26.1%	31.5%	42.4%	100.0%

*本ページにおけるデータは全て2017/4/18(予定)の数値です。

*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。なお、2016/8以降、2017/4/18までに取得予定の物件のうち、取得予定日に一定の期間が設けられている物件については、当該期間のうち最も遅い日を取得日とみなして算出しています。

*₄ 年換算NOI=2016/7期末簿価で算出しています。

年換算NOIは2016/7期中の実績NOIの合計を運用日数に応じて年換算しています。2016/8以降、2017/4/18までに取得予定の物件の年換算NOIは取得時の鑑定評価書上の年間NOIを、期末簿価は取得予定価格を採用しています。

*₅ 合併時保有していた保有資産を2017/4/18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 「スポンサーグループ」からの物件取得の内訳は、開発物件が19物件/取得価格合計342億円、その他(ウェアハウジング含む)が6物件/91億円です。なお、「その他(ウェアハウジング含む)」とは、スポンサーグループが開発を行っていない物件をいい、本投資法人がスポンサーである伊藤忠商事株式会社に対してウェアハウジング(本投資法人が直ちに不動産等を取ることができない場合等において、スポンサーが一時的に不動産等を取扱及び保有することをいいます。)を依頼した物件を含みます。

*₈ 「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。

シニア物件に対する考え方

取得方針

■物件タイプの厳選

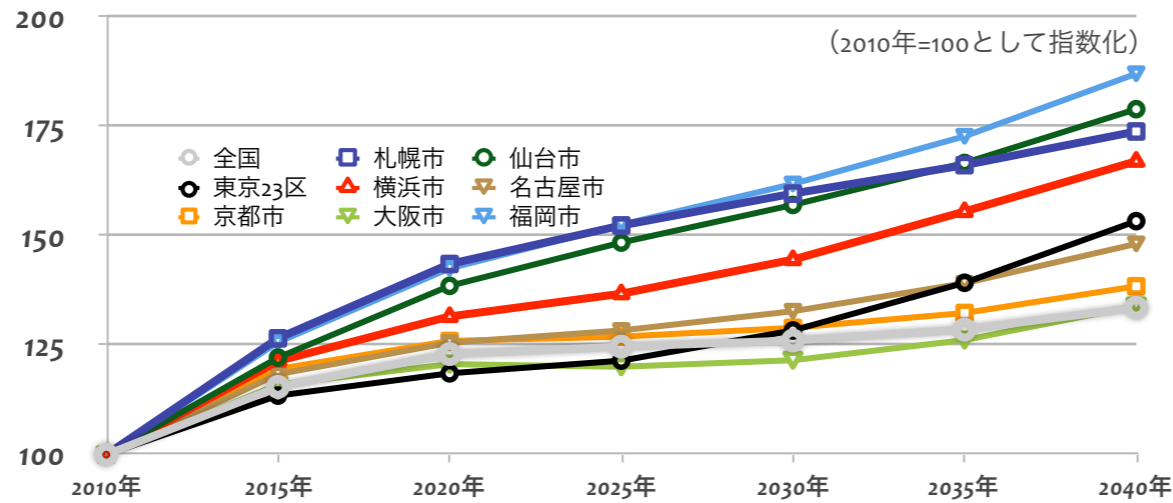
サービス付き高齢者向け住宅は、通常の賃貸住宅へのコンバージョンも可能で、かつ入居一時金や賃料負担率が低いため安定した運用が望める。

■利回りの目線

オペレーショナルリスクや入居一時金に応じて、一定のリスクプレミアムを付加する。昨今はシニア物件の取引価格が高騰しており、無理な取得は回避する方針。

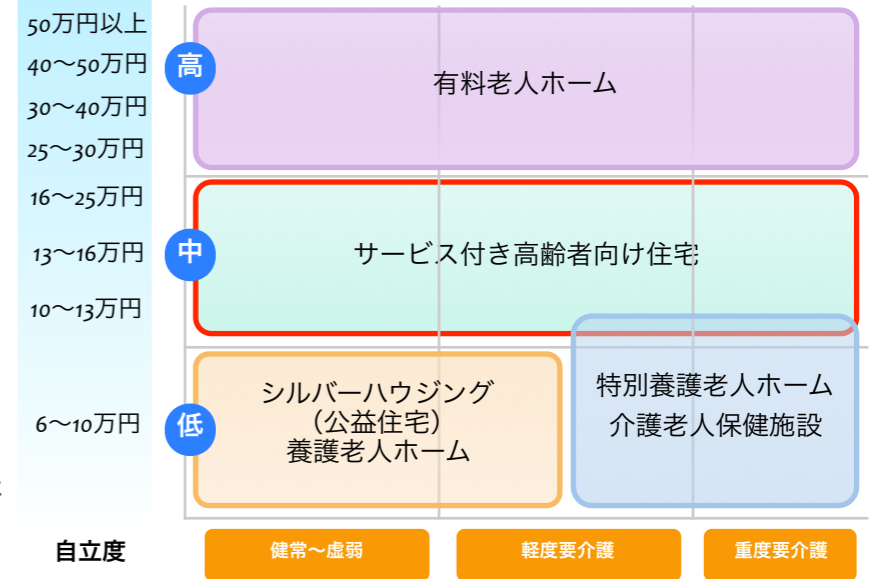
拡大するシニアマーケット

65歳以上の人口は増加する見込み



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（2013年3月集計）

自己負担可能額
(月額生活費)



保有物件

S-29 ココファン日吉

サービス付き高齢者向け住宅

2016/7期簿価NOI利回り **6.7%**



～取得にあたり、以下の点を評価～

項目	評価点	具体例
エリア	住宅との親和性の高いロケーション	横浜市営地下鉄グリーンライン「日吉本町」駅徒歩8分
物件特性	多重的な医療サービスを提供できる付帯施設	デイサービス、訪問介護、薬局 居宅介護支援事業所、クリニック等
契約形態	低い一時金と適切な賃料負担率	入居時費用は敷金2ヶ月のみ
規模	投資基準（5億円以上）に合致	取得価格：1,050百万円
オペレーター	サービス付き高齢者向け住宅の先駆的企業かつ東証一部上場企業のグループ会社	株学研ココファン サ高住運営数：76施設

(出典：2016/9/23現在の株学研ココファンHPより運用会社作成)

S-22 ライフ&シニアハウス港北2

有料老人ホーム 2016/7期簿価NOI利回り **7.3%**



エリア	首都圏
所在地	神奈川県横浜市
取得価格	1,670百万円
賃貸可能戸数	78戸
オペレーター	株生活科学運営

学生寮・学生マンションの運用

2017/4/18 予定

保有物件数

19 物件

簿価NOI利回り*

6.3%

稼働率 (住宅部分)

100% (賃料保証型のため)

総賃貸可能戸数

1,709 戸

取得価格合計

18,099 百万円

投資比率

4.1%

運営型ドミトリータイプ

朝夕食事付きの
学生寮 計 2 物件

学生マンション

通常の賃貸マンションと仕様はほぼ同様。
主として学生を新規入居者対象とした一般賃貸マンションを指します。

計 17 物件

S-11 東京・スチューデントハウス和光



簿価NOI利回り
6.6%

所在地 埼玉県和光市

竣工年月 1990年4月

P-3 レジディア中目黒

簿価NOI利回り 6.1%



所在地 東京都目黒区

竣工年月 2005年2月

C-66 レジディア高島平

簿価NOI利回り 5.7%



所在地 東京都板橋区

竣工年月 2007年2月

C-74 レジディア練馬

簿価NOI利回り 5.6%



所在地 東京都練馬区

竣工年月 2005年3月

R-2 レジディア今出川

簿価NOI利回り 6.6%



所在地 京都府京都市

竣工年月 1999年2月

R-8 レジディア神戸ポートアイランド

簿価NOI利回り 6.3%



所在地 兵庫県神戸市

竣工年月 2007年3月/
2008年2月

P-85 レジディア駒沢

簿価NOI利回り 6.2%



所在地 東京都世田谷区

竣工年月 2008年10月

C-67 レジディア志村坂上

簿価NOI利回り 5.4%



所在地 東京都板橋区

竣工年月 2007年2月

C-77 レジディア荻窪II

簿価NOI利回り 5.0%



所在地 東京都杉並区

竣工年月 2007年3月

R-38 レジディア広瀬通

簿価NOI利回り 7.3%



所在地 宮城県仙台市

竣工年月 2010年2月

S-23 カレッジコート田無



簿価NOI利回り
7.8%

所在地 東京都西東京市

竣工年月 2010年2月

C-28 レジディア王子

簿価NOI利回り 6.3%



所在地 東京都北区

竣工年月 2005年2月

C-68 レジディア志村坂上II

簿価NOI利回り 5.6%



所在地 東京都板橋区

竣工年月 2007年3月

S-15 レジディア大倉山

簿価NOI利回り 5.9%

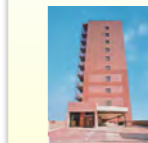


所在地 神奈川県横浜市

竣工年月 1998年3月

R-60 レジディア岡山駅前

簿価NOI利回り 7.2%



所在地 岡山県岡山市

竣工年月 2004年3月

C-50 レジディア新板橋

簿価NOI利回り 6.4%



所在地 東京都板橋区

竣工年月 2009年8月

C-69 レジディア志村坂上III

簿価NOI利回り 5.6%



所在地 東京都板橋区

竣工年月 2007年3月

S-30 レジディア相模原

簿価NOI利回り 6.4%



所在地 神奈川県相模原市

竣工年月 2004年5月

R-61 レジディア京都岡崎

簿価NOI利回り 5.8%



所在地 京都府京都市

竣工年月 2005年3月

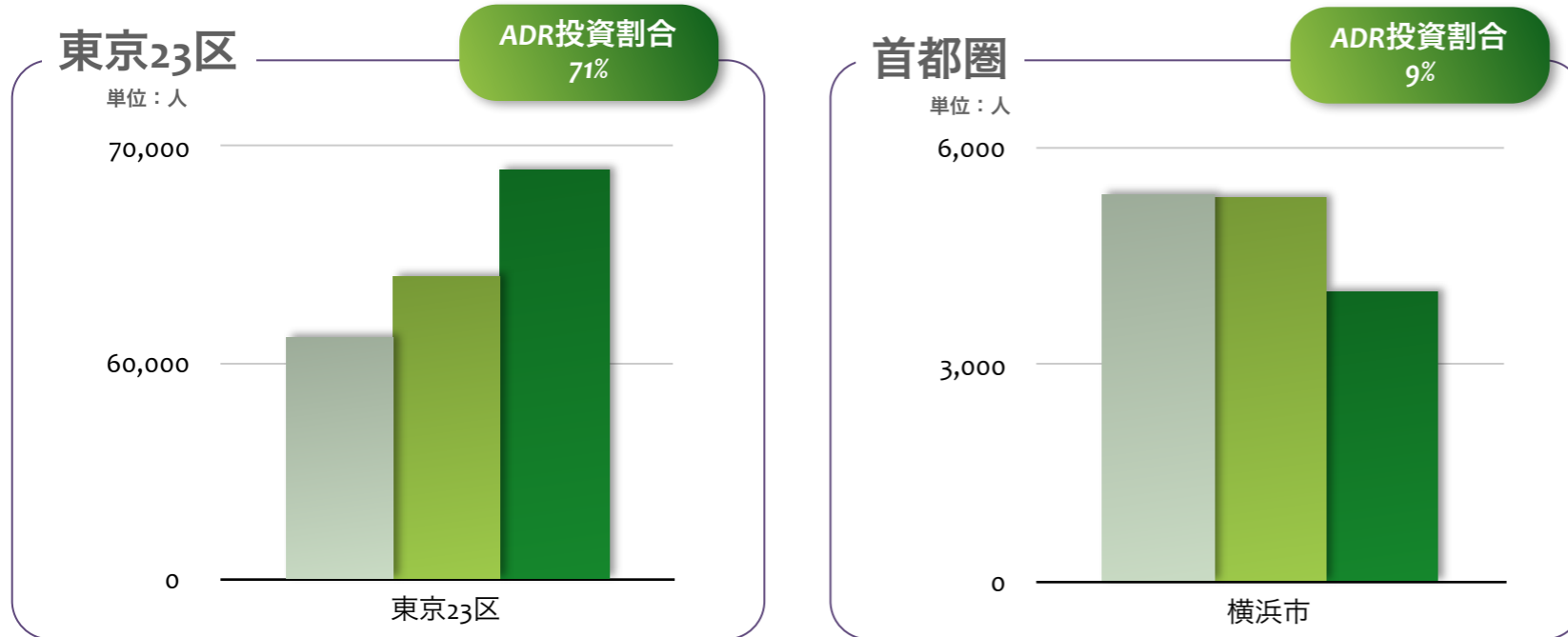
* 簿価NOI利回り = 2016/7期実績NOIの年換算 ÷ 2016/7期末簿価

全国主要都市 人口流入データ

* 本頁及び次頁における「ADR投資割合」は、2016年8月以後に取得を予定している5物件取得後のポートフォリオ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。

都心部・主要政令指定都市への人口流入トレンドは続く

各都市の転入超過数推移



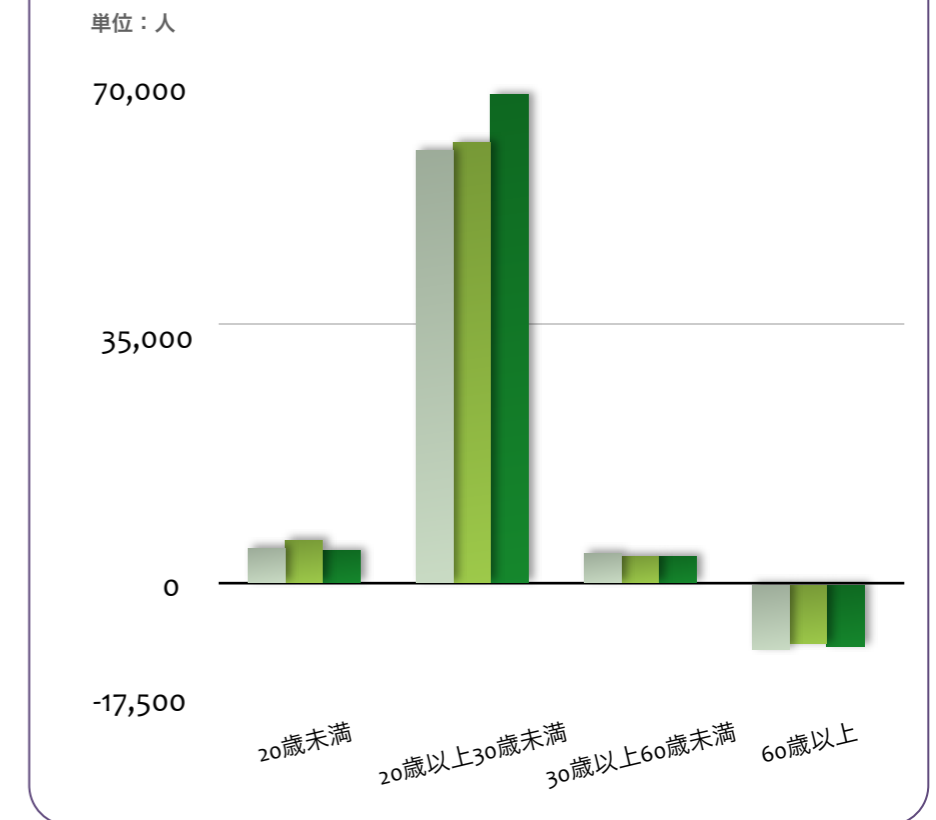
東京における若年層の流入は顕著

東京都への年齢別転入超過数推移

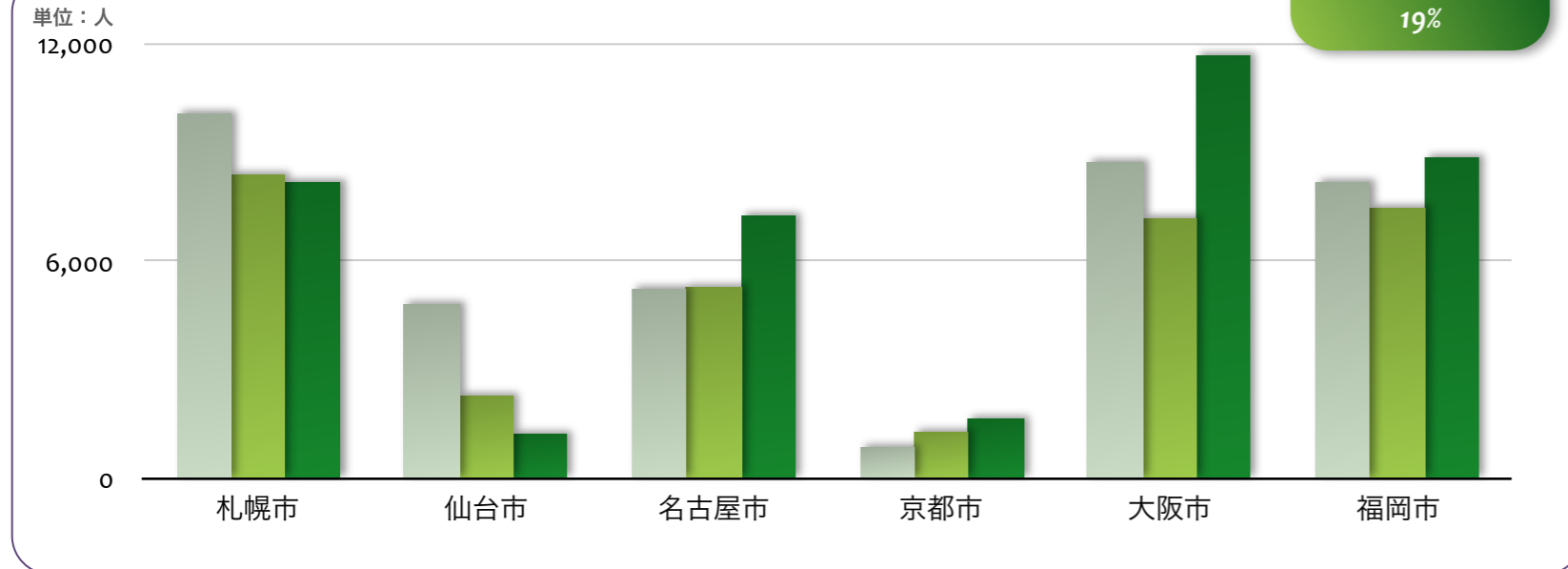


若年層の賃貸需要

シングル・コンパクト



政令指定都市等



出典：総務省 統計局 住民基本台帳移動報告（日本人移動者）（2015年度版）

出典：総務省 統計局 住民基本台帳移動報告（2015年度版）

全国主要都市 着工データ

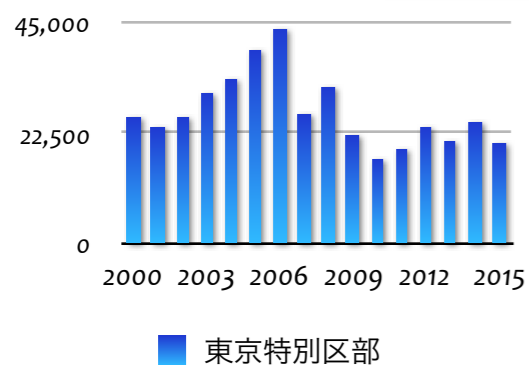
リーマンショック以降の各都市の新築供給はピーク時よりほぼ半減

各都市の新設住宅着工戸数推移

単位：戸

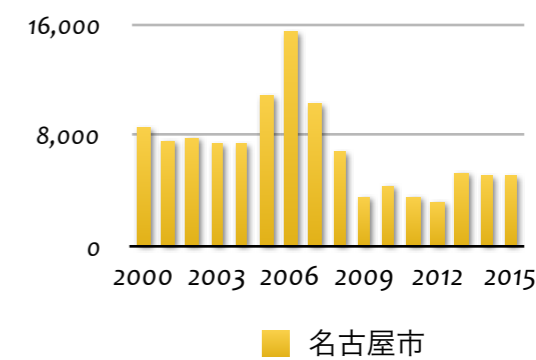
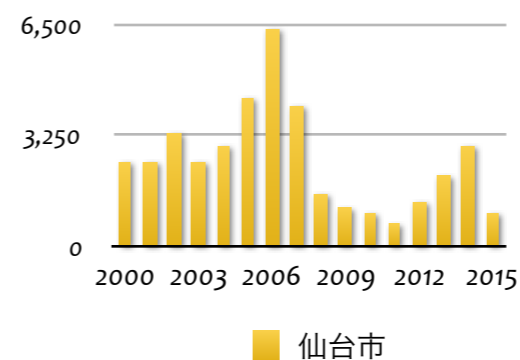
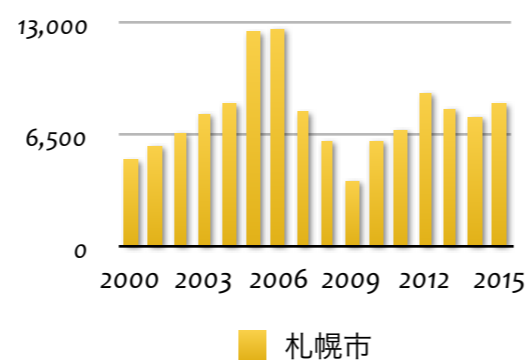
東京23区

ADR投資割合
71%



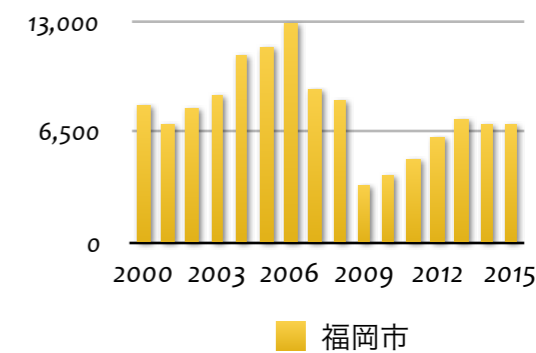
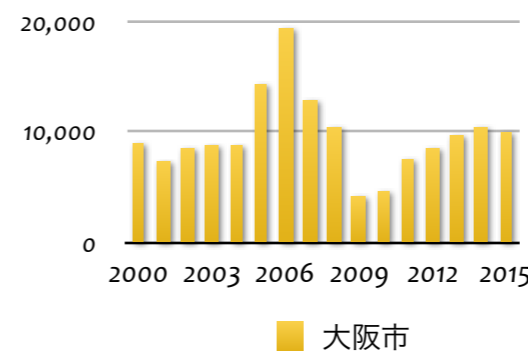
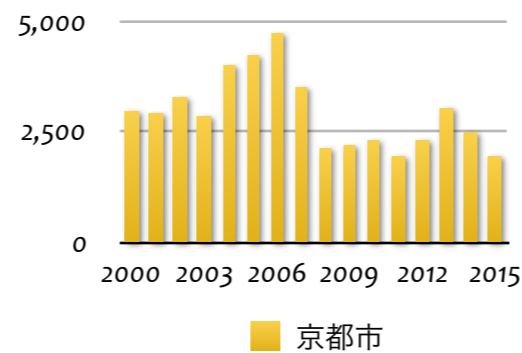
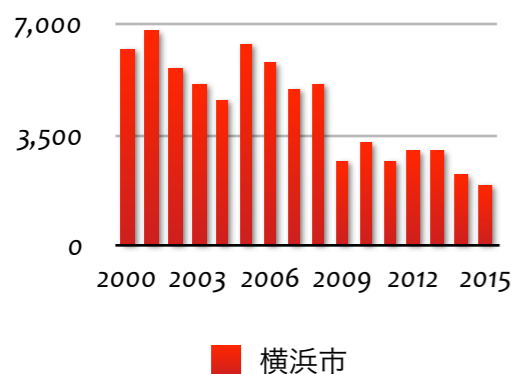
政令指定都市等

ADR投資割合
19%



首都圏

ADR投資割合
9%



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）（2015年次）

経年に伴う競争力の下落抑制に向けた取り組み

課題

新築物件の供給

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

日常清掃

設備点検

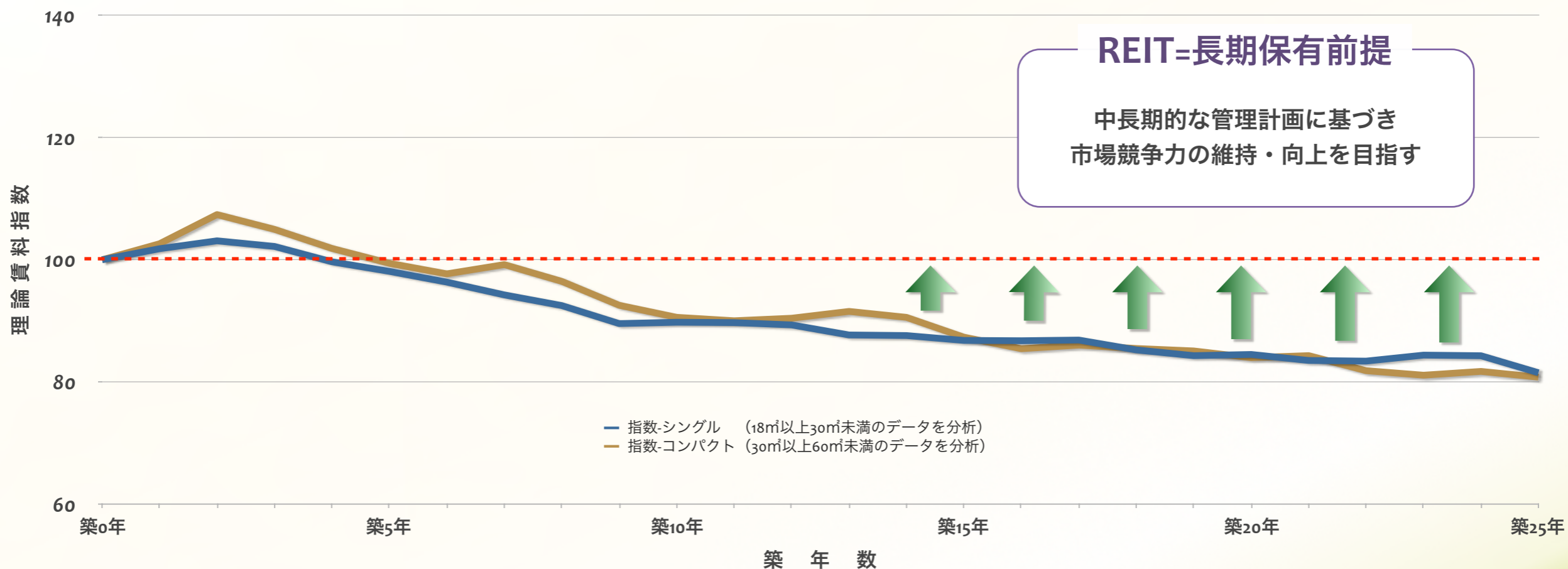
日常修繕

計画的な設備投資の実施

共用部大規模修繕

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



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ヘッドニックアプローチによる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。分析は、東京23区のデータをシングル (18㎡以上30㎡未満) 及びコンパクト (30㎡以上60㎡未満) に区分して実施。

弊社における事例

適切な対策を行うことにより競争力を維持

競争力維持への取り組み

■P-73 レジディア芝浦

築25年

共用部修繕工事
工事費：128百万円

専有部
バリューアップ(VU)工事
工事費：3,490千円/戸
(うちVU費：887千円)

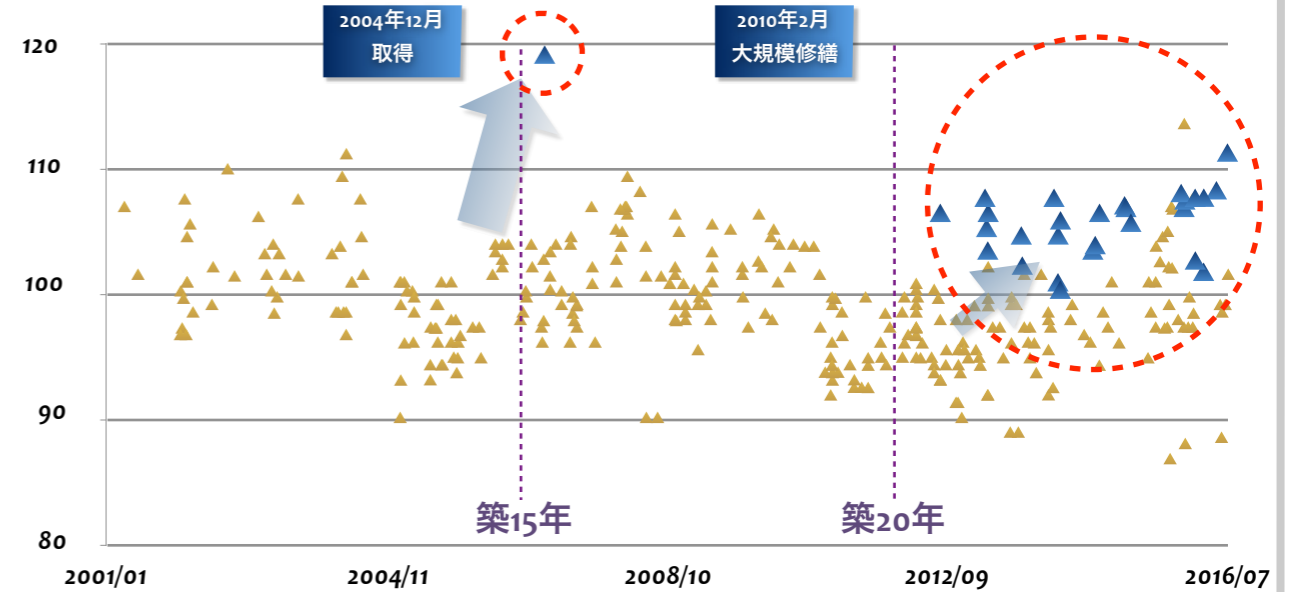
before



after



工事効果検証



* 成約事例は2001年に成約した住戸の坪単価の平均を100として指数化

■S-19 レジディア吉祥寺

築21年

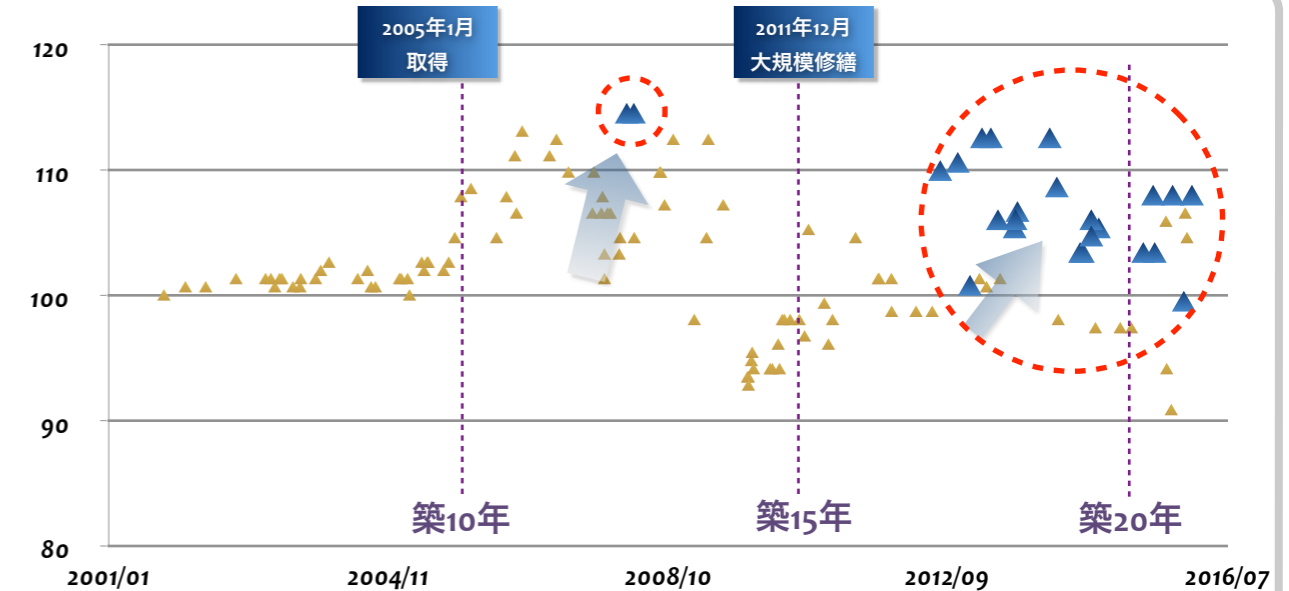
共用部修繕工事
工事費：32百万円

専有部
バリューアップ(VU)工事
工事費：3,680千円/戸
(うちVU費：1,097千円)

before



after



* 成約事例は2001年に成約した住戸の坪単価の平均を100として指数化

ブランド戦略

～テナント満足度の向上～

RESIDIA (レジディア) ブランド

RESIDIA

RESIDENCE (レジデンス)

「邸宅、官邸、公邸」などの格式ある住まいを表す英語

+

ARCADIA (アルカディア)

「ギリシャ神話に由来する理想郷」を表すギリシャ語

を重ね合わせたオリジナルワード



東京23区を中心に**246**物件保有

(2016年8月以後に取得を予定している5物件
及び名称変更予定物件を含む)

入居者サービス展開

レジディアカスタマーサポート

24時間365日受付、ご入居者様専用のコールセンターを設置

レジディアブランド間の住み替えサポート

レジディアブランド間での引っ越しの場合、礼金・仲介手数料は頂きません。
そのため、入居者は引越時の初期コストを抑えることができます。

防災グッズの配付 (首都圏物件のみ)

希望する入居者に対し、非常食、ヘルメット、携帯トイレ等を配付

KAJITAKU ~入居者サービス~

「カジタク」との提携による入居者向けサービス



リーシングサイト・館銘板によるブランディング



レジディアリーシングサイト

<http://www.residia.jp/>



レジディア渋谷 館銘板

サステナビリティに関する取組み

中・長期的な資産価値の維持・向上を通じ、投資主価値の更なる向上を図る

環境への配慮

＊ LED照明の導入

省エネ効率の高いLED照明を、新たに2物件の共用部に導入 (2016年7月末現在29物件にて導入済み)

＊ 大規模修繕・バリューアップ工事の実施

資産価値の維持及び建物使用耐用年数の長期化を図るとともにライフサイクルCO₂の削減にも寄与

2016/7期は、大規模修繕を1物件、VU工事を13物件41戸にて実施 (工事完了ベース)

(合併後実施件数* 大規模修繕 19物件、VU工事 19物件194戸) * 2016年9月26日現在

地域社会への貢献・防災への取組み

＊ 寄付型自販機の設置

24物件において、売上の一部を寄付する自販機を設置

＊ AEDの設置

42物件において、近隣住民も利用可能なAEDを設置

＊ 防災マップの掲示

255物件において、共用部に防災マップ* を掲示

* 災害時広域避難場所を明示。

＊ 防災グッズの配付

入居テナント向けに、防災グッズ* を計1,155個配付

* 非常食、ヘルメット、携帯トイレ

寄付型自販機



AED設置例



防災マップ掲示例



防災グッズ例



DBJ Green Building 認証取得

DBJ Green Building 認証を5物件**にて取得 レジデンス版認証 取得物件数 **NO.1*****



DBJ Green Building
2015



P-76 パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング

極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

(P-76 パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング)

GRESB調査への継続参加

2014年、住宅系J-REITとして初めて参加

2016年もGRESB調査に継続参加



2016年 GRESB調査結果

Green Star

(本投資法人初)

GRESB(グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク)とは、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークで、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際に活用しています。

** P-50 レジディア西麻布、P-55 レジディアタワー目黒不動前、P-76 パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング、C-65 レジディアタワー上池袋、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

*** 2016年7月末現在における株式会社日本政策投資銀行公表資料等を基に、本資産運用会社にて集計

スケールメリットを活かした費用効率化

合併来コスト削減効果合計 **352** 百万円 (年換算)
 2016/7期 (第12期) コスト削減効果合計 **23** 百万円 (年換算)

PM会社集約化及び手数料料率の見直し

計 **△86** 百万円/年

2016/7期 **△2** 百万円/年

第1-11期 **△84** 百万円/年

PMフィー

委託物件増加に伴う信託報酬体系の見直し

計 **△45** 百万円/年

2016/7期 **△3** 百万円/年

第1-11期 **△42** 百万円/年

信託報酬

委託物件増加に伴う鑑定評価報酬体系の見直し

計 **△52** 百万円/年

2016/7期 **△0.6** 百万円/年

第1-11期 **△51** 百万円/年

鑑定評価
報酬

共用部電力契約の見直し

LED照明の導入

計 **△71** 百万円/年

2016/7期 **△0.9** 百万円/年

第1-11期 **△70** 百万円/年

共用部
電気代

BM会社集約化及び手数料料率の見直し

計 **△65** 百万円/年

2016/7期 **△4** 百万円/年

第1-11期 **△60** 百万円/年

建物管理費

全物件を対象とした包括保険契約に変更

インターネット会社集約

計 **△32** 百万円/年

2016/7期 **△12** 百万円/年

第1-11期 **△20** 百万円/年

その他

合併以来の
費用削減効果

有利子負債の構成

3メガバンク・3信託銀行を含む、26社のレンダー構成

2016年7月31日現在

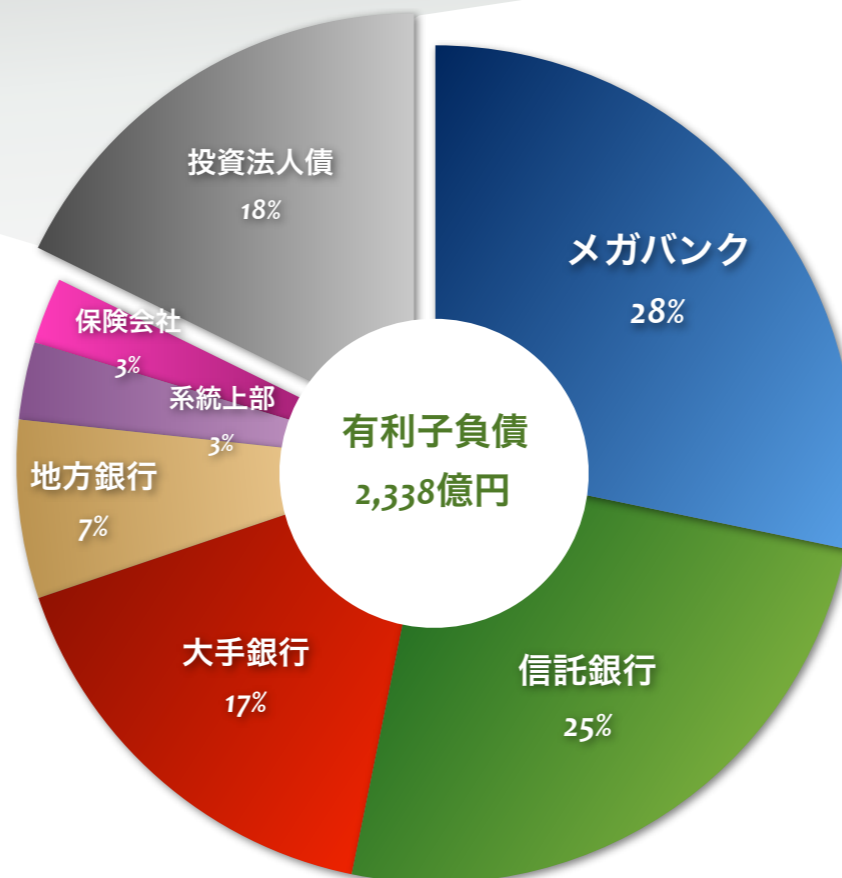
投資法人債の発行実績

発行時点 発行年限	2011年9月	2012年4月	2012年9月	2013年4月	2013年11月	2014年4月	2015年4月	2015年10月	2016年6月
3年		第15回債 40億円 0.86%							
5年	第13回債 80億円 1.27%	第16回債 40億円 1.08%	第17回債 80億円 0.87%					第23回債 15億円 0.326%	
7年	第14回債 20億円 1.68%		第18回債 40億円 1.23%						
10年	住宅系REIT初 10年債・12年債・15年債を発行			第19回債 30億円 1.32%		第21回債 25億円 1.04%	第22回債 20億円 0.726%	第24回債 15億円 0.846%	
12年					第20回債 20億円 1.41%				
15年								第25回債 30億円 0.90%	

* 第13回債については2016年9月に、第15回債については2015年4月に償還済みです。

※参考 コミットメントライン契約の概要

設定先	期間	極度額 (億円)
三井住友信託銀行株式会社 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社みずほ銀行	3年	200

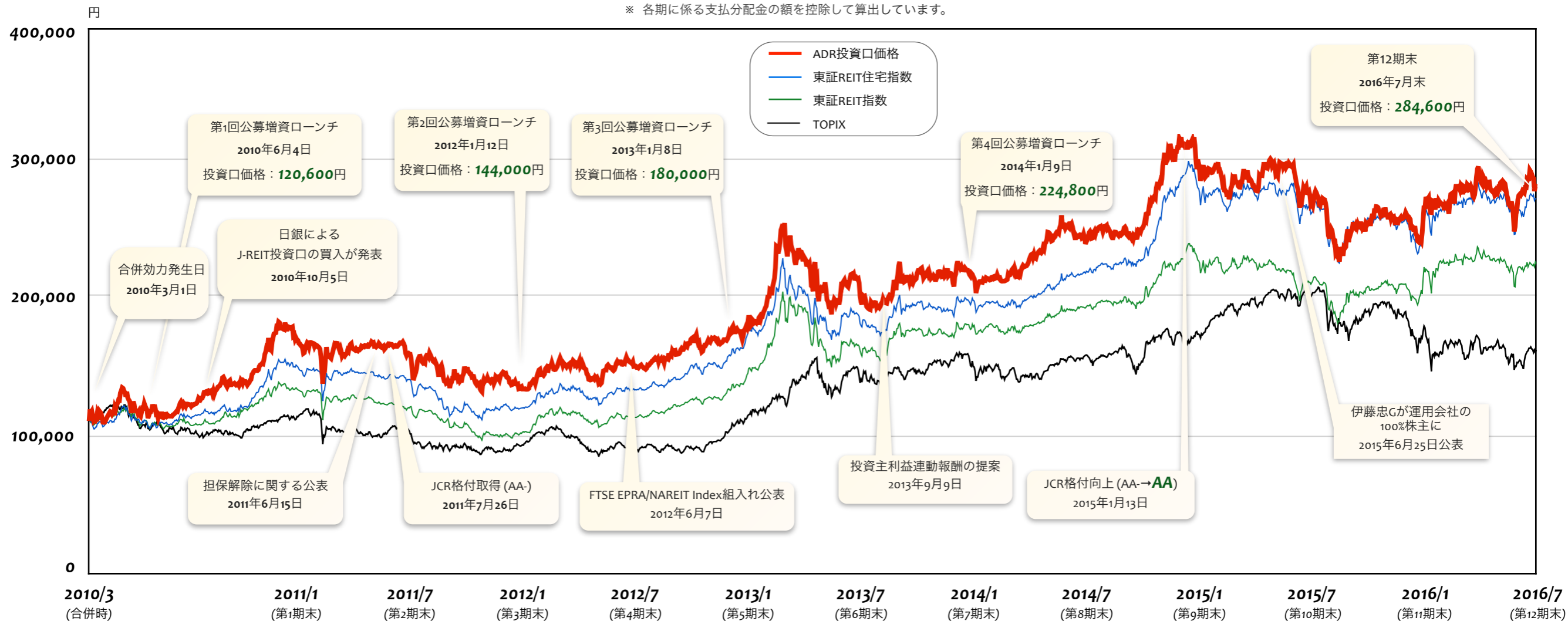


借入先	借入残高 (億円)	割合 (%)
三井住友信託銀行株式会社	304	15.8
株式会社三菱東京UFJ銀行	304	15.8
株式会社みずほ銀行	186	9.7
株式会社三井住友銀行	170	8.9
三菱UFJ信託銀行株式会社	168	8.7
株式会社日本政策投資銀行	137	7.2
みずほ信託銀行株式会社	111	5.8
株式会社あおぞら銀行	106	5.5
株式会社りそな銀行	84	4.4
農林中央金庫	70	3.6
株式会社新生銀行	60	3.1
株式会社福岡銀行	50	2.6
太陽生命保険株式会社	30	1.6
株式会社西日本シティ銀行	26	1.4
株式会社山口銀行	25	1.3
東京海上日動火災保険株式会社	10	0.5
三井住友海上火災保険株式会社	10	0.5
日本生命保険相互会社	10	0.5
株式会社群馬銀行	10	0.5
株式会社香川銀行	10	0.5
株式会社伊予銀行	10	0.5
株式会社七十七銀行	10	0.5
株式会社東京都民銀行	5	0.3
株式会社広島銀行	5	0.3
株式会社中国銀行	5	0.3
株式会社京都銀行	5	0.3
合計 26社	1,923	100.0

投資口価格の推移とADRのアクション

主要指標	2011/1期末	2011/7期末	2012/1期末	2012/7期末	2013/1期末	2013/7期末	2014/1期末	2014/7期末	2015/1期末	2015/7期末	2016/1期末	2016/7期末
時価総額 @期末終値	1,688億円 @172,300円	1,589億円 @162,200円	1,347億円 @137,500円	1,681億円 @152,900円	2,091億円 @190,100円	2,456億円 @198,100円	2,693億円 @217,200円	3,191億円 @245,500円	3,919億円 @301,500円	3,516億円 @270,500円	3,386億円 @260,500円	3,699億円 @284,600円
日次投資口 平均取引出来高	4.4億円/3,247口	3.1億円/1,917口	2.7億円/1,907口	4.6億円/3,160口	5.4億円/3,208口	12.9億円/6,055口	6.8億円/3,174口	6.2億円/2,684口	8.1億円/2,922口	9.2億円/3,181口	8.5億円/3,344口	12.6億円/4,512口
総資産LTV	52.4%	53.5%	54.6%	53.7%	53.8%	51.2%	52.1%	51.0%	50.1%	51.6%	51.4%	52.2%
1口当たりNAV*	152,749円	154,360円	156,459円	155,966円	158,313円	164,311円	171,850円	182,367円	198,261円	207,281円	216,739円	223,586円
1口当たりNAV* (分配準備積立金除く)	113,307円	117,984円	120,504円	124,465円	127,061円	136,917円	144,656円	156,497円	172,452円	181,471円	190,929円	197,776円
BPS*	159,564円	156,548円	156,140円	152,689円	152,440円	153,020円	152,821円	155,220円	155,160円	155,161円	155,161円	155,161円
BPS* (分配準備積立金除く)	120,122円	120,172円	120,185円	121,188円	121,188円	125,626円	125,626円	129,351円	129,351円	129,351円	129,351円	129,351円
インプライドキャップレート	5.3%	5.5%	5.6%	5.4%	4.8%	4.7%	4.5%	4.3%	3.8%	4.1%	4.2%	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。



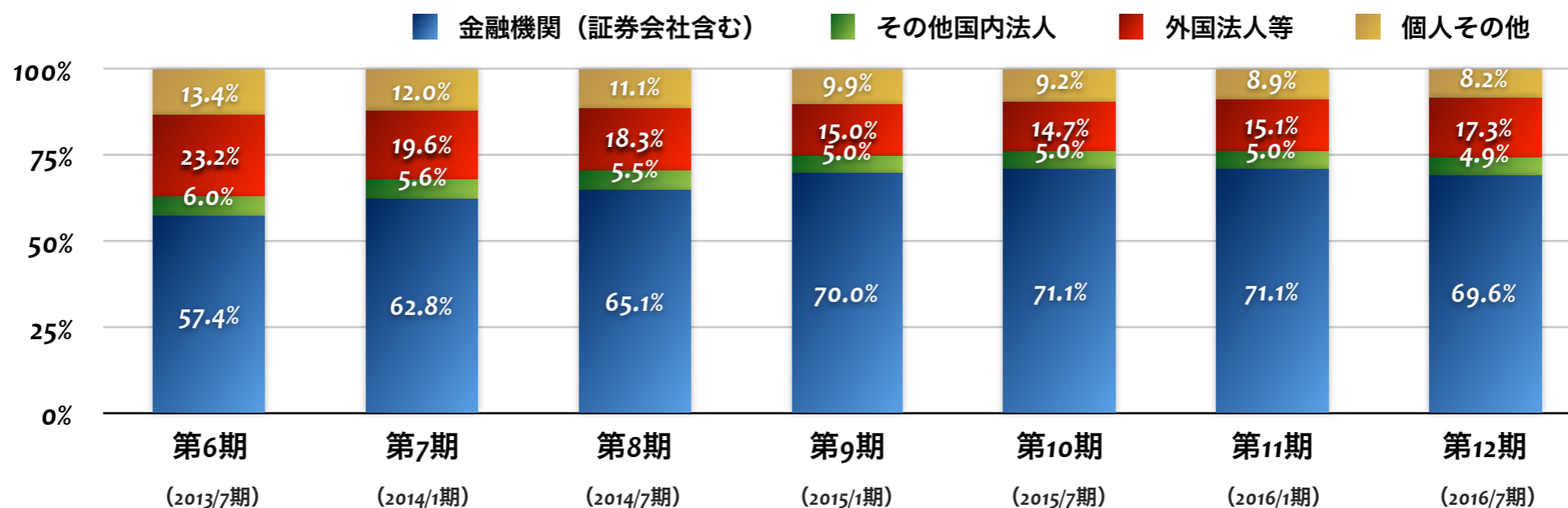
* TOPIX, 東証REIT指数及び東証REIT住宅指数は、2010年3月2日の値をアドバンス・レジデンス投資法人の同日の終値112,500円として指数化しています。

投資主構成

海外投資家の保有口数・割合が増加

2016/7期	保有口数		投資主数	
	口数	比率	投資主数	比率
金融機関	904,295	69.6%	189	1.1%
信託銀行	636,534	49.0%	14	0.1%
地方銀行	131,017	10.1%	57	0.3%
生命保険	53,774	4.1%	10	0.1%
証券会社	28,117	2.2%	22	0.1%
損害保険	17,420	1.3%	7	0.0%
信用組合・農協他	20,241	1.6%	37	0.2%
信用金庫	14,603	1.1%	41	0.2%
都市銀行	2,589	0.2%	1	0.0%
その他国内法人	63,291	4.9%	267	1.5%
外国法人等	225,316	17.3%	276	1.6%
個人その他	107,098	8.2%	16,828	95.8%
合計	1,300,000	100.0%	17,560	100.0%

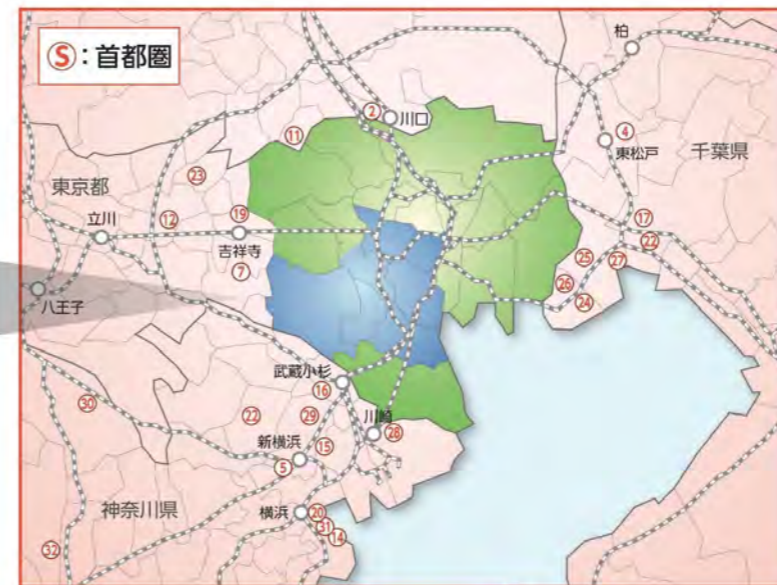
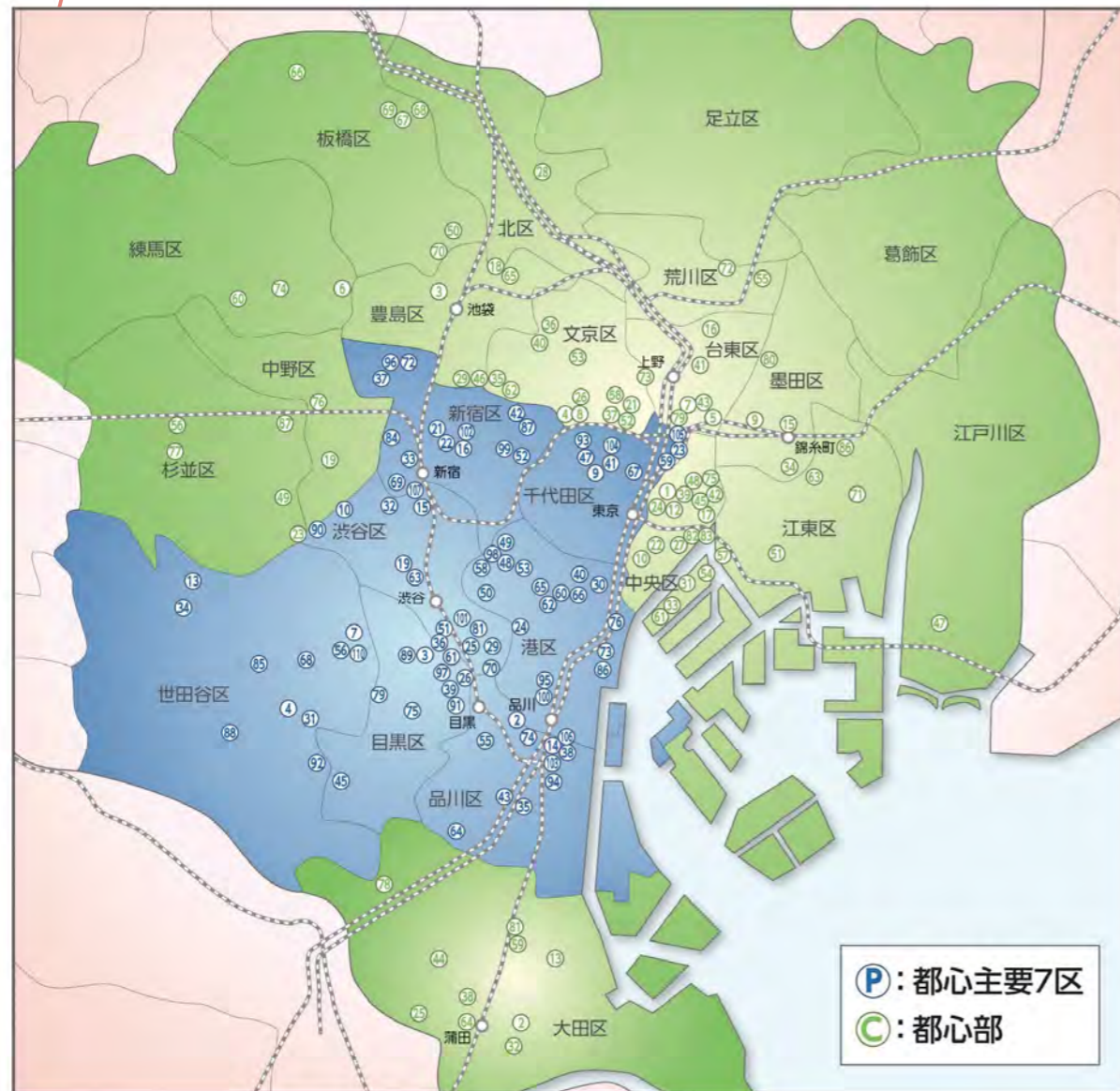
投資主名	保有口数	保有割合
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	335,096	25.8%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	129,942	10.0%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	78,198	6.0%
野村信託銀行株式会社（投信口）	47,015	3.6%
伊藤忠商事株式会社	34,800	2.7%
資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	15,862	1.2%
富士火災海上保険株式会社	14,382	1.1%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	14,373	1.1%
STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	13,773	1.1%
みずほ信託銀行株式会社	11,257	0.9%



ポートフォリオ・マップ

2017年4月18日予定

Ⓡ: 政令指定都市及びこれに準ずる都市



合計260 物件
(取得予定物件を含む)

資産運用会社の概要

会社概要

2016年7月31日現在

組織図

- 名称:** ADインベストメント・マネジメント株式会社
- 住所:** 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 高坂 健司
- 資本金の額:** 3億円
- 事業内容:** 投資運用業
- 沿革:**
 2005年 2月 2日 ジャパン・レジデンシャルマネジメント株式会社設立
 2005年 5月17日 ADインベストメント・マネジメント株式会社に商号変更
 2010年 3月 1日 パシフィックレジデンシャル株式会社を吸収合併
- 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
 投資法人ホームページ

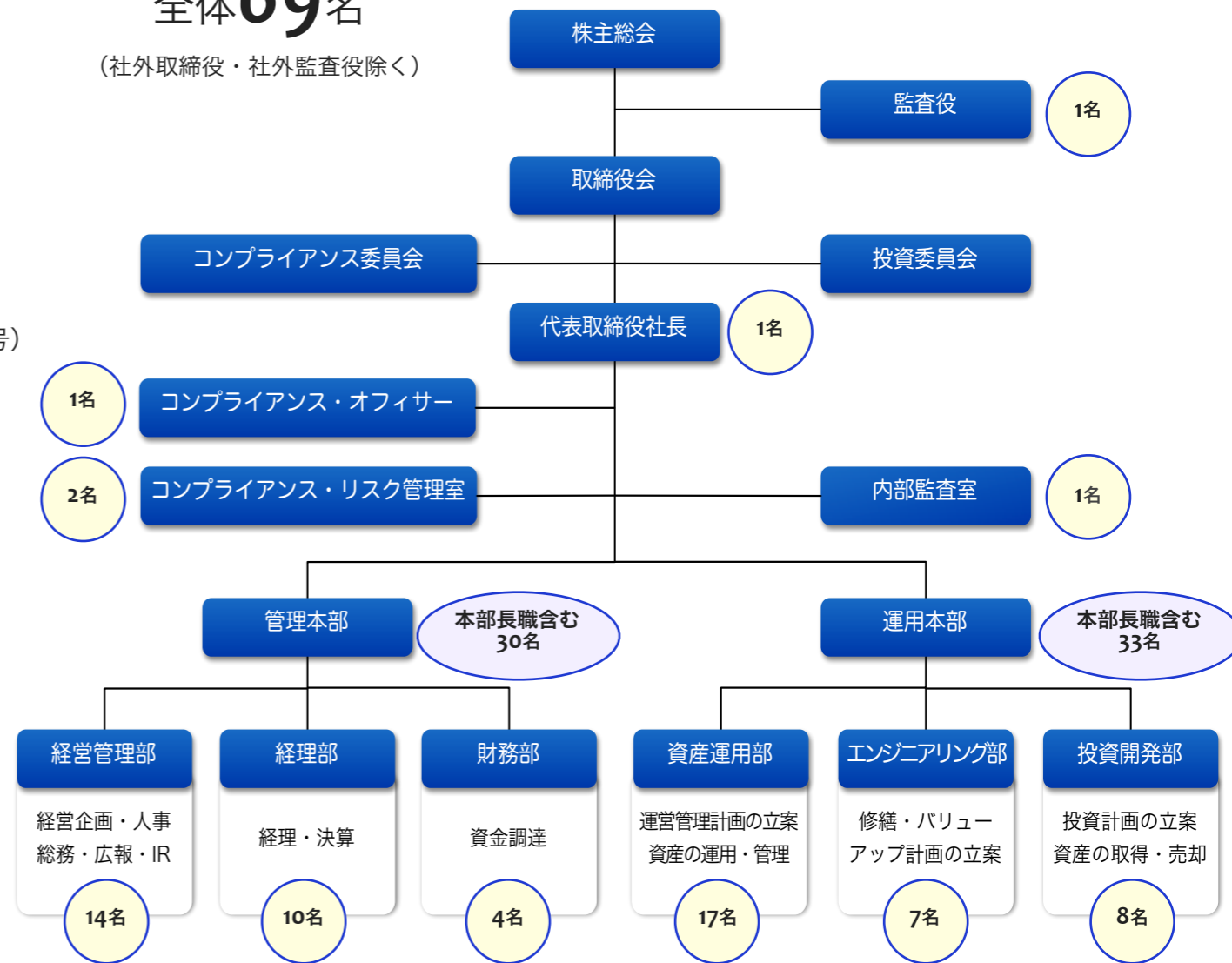
<http://www.adim.co.jp/>

<http://www.adr-reit.com/>



全体**69**名

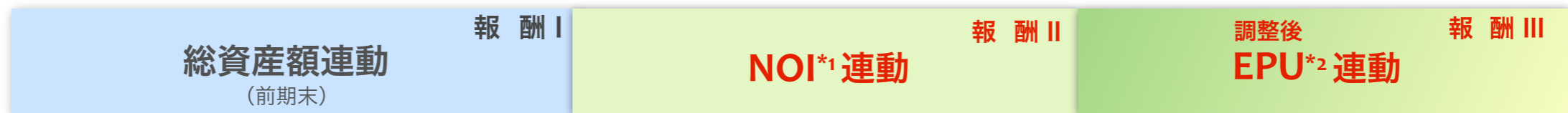
(社外取締役・社外監査役除く)



投資主利益に連動した資産運用報酬体系

NOI^{*1} 及び 調整後EPU^{*2} の実績に連動した資産運用報酬体系

(投資主とのセイムボート)



運用資産残高に連動する報酬

運用実績と1口当たり利益に連動する報酬

報酬区分	報酬計算対象	上限料率
報酬I	総資産額 (前期末)	× 0.20%
報酬II	NOI ^{*1}	× 3.00%
報酬III	(報酬I + II) × 調整後EPU ^{*2}	× 0.008%
取得報酬	取得価格	× 1.00%
譲渡報酬	譲渡価格	× 0.50%
合併報酬	承継資産の評価額	× 0.50%

*1 NOI=不動産賃貸事業収入合計から不動産賃貸事業費用合計(減価償却費及び固定資産除却損を除く)を控除した金額

*2 調整後EPU=報酬IIIの金額を控除する前の当該営業期間に係る当期純利益/当該決算日における発行済投資口数

メモ

メモ

- * 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。

ご不明な点がございましたら、お気軽にお問い合わせください。

ADインベストメント・マネジメント株式会社

IRチーム TEL : 03-3518-0432

MAIL : ir@adr-reit.com