# レジユメ

VOL.6

ADR

# J-リート投資

## 相談室

# J-リートの「これから」に向けて。

2019年9月吉日
**アドバンス・レジデンス投資法人**
**執行役員 高野 剛**

皆様、こんにちは。
前任の髙坂健司が退任したことに伴いまして、本年6月よりアドバンス・レジデンス投資法人（ADR）の執行役員およびADRが資産の運用を委託する運用会社のADインベストメント・マネジメント株式会社（ADIM）の代表取締役社長に就任しました高野剛です。

ADRの前身の日本レジデンシャル投資法人（NRI）の運用会社のパシフィック・レジデンシャル株式会社の代表取締役社長をしておりましたので、NRIから長く投資主でおられる皆様にとっては再登板ということになりますが、改めまして、よろしくお願い致します。

昨今におきましては、低金利や好調な不動産市場を受けてJ-リート市場が非常に活況となっています。そのような中、ADRを含めJ-リート銘柄を今後とも保有し続けても大丈夫なのか、あるいはもう売却をした方がいいのかと悩まれている方も多いのではないかと感じています。

つきましては、今期の「レジユメ」では、どちらかに決定するにあたり、ADIMの投資家広報担当者が、日頃、投資家の皆様から受ける質問にお答えする形式で、J-リート市場や不動産市場についての情報をお伝えしたいと思います。
ご判断の参考になれば幸いです。

なお、2019年10月24日に開催予定の投資主総会におきましては、企業統治体制（ガバナンス）の強化を図るため、私がADRの執行役員とADIMの代表取締役社長を兼任する体制から、ADRの執行役員を新たに選任し、私はADIMの社長に専念する体制とすることを提案しております。

合わせて、運用会社に対して支払う運用報酬が投資主利益に、より連動するよう報酬体系を変更する提案をしております。

つきましては、ADRの投資主の皆様には、ぜひ議決権の行使をお願い申し上げます。

**J-リート投資に不安はつきものです。**
**今の不動産市場の活況はいつまで続く？ 今後も分配金は増えていくの？**
**そもそも少子高齢化の日本の不動産への投資ってあり？**
**最近耳にする不正行為とかはないの？ などなど、あなたの不安は何ですか？**
**今回のレジユメは、J-リートを取り巻くさまざまな不安、疑問に、**
**日頃から向き合っている ADIM の投資家広報担当者が**
**冷静な目と的確な分析でお答えします。**

**伊藤 洋平** いとう ようへい
入社5年。物件運用、会計経理、投資家広報を経験、数字周りは任せてください！

**大福 誠一郎** だいふく せいいちろう
J-リート業界12年の大ベテラン。物件の運用からファンドの営業部である投資家広報を経験したプロフェッショナル。

**鶴原 太郎** つるはら たろう
入社6年。物件運用、物件のリノベーション、建物の環境・気候変動対策担当、投資家広報など幅広く経験

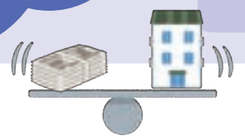
# 「J-リート相場の先行きが不安で」にお答えします。

国内では、消費税率の引き上げ、
少子高齢化、経済成長の停滞、
国外では、米中貿易戦争、中東での緊張の高まり、
北朝鮮問題、Brexitなどいろんな問題がある中、
J-リート市場が今年に入って
ずーっと上がり続けているけど、大丈夫?
今気になること、疑問質問に
ズバリお答えします。

## J-リート相場は、もうそろそろ天井?

不安材料
**利回りがずいぶん下がっている**

不安材料
**ADRの投資口も高値更新**



### ADRの見方

東証REIT指数が11年半ぶりの高値水準で、J-リート全体の平均利回りは、今年に入って3%半ばまで下がっていますが、10年国債との利回り格差は4%近くあり、これは決して低くありません。

また、株式市場は、米中貿易戦争等の地政学的リスク発生のたびに乱高下しますが、J-リート指数は安全資産として扱われ、その間一貫して上昇し逆相関の傾向を強めています。

今後、地政学的リスクが落ち着くかどうかが、相場の方向性を見極めるポイントになるのではないでしょうか。

また、ADRの投資口株価も高値を更新していますが、住宅系の銘柄はJ-リートの中でもさらに安全と評価され、買われているのではないでしょうか。

**J-リート市場と株式市場の逆相関傾向が強まっている!**

DATA & TOPICS

## 少子化なのに住宅投資、大丈夫だろうか

不安材料
**人口減少**

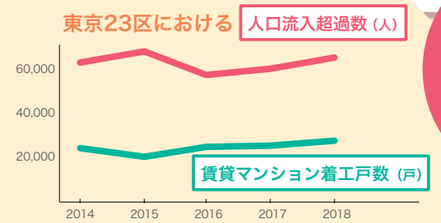
### ADRの見方

確かに、日本全体で見ると少子高齢化は人口減少という大きな問題として我々にのしかかってきます。しかし、ADRを含む主な住宅系銘柄の物件が多くある「東京」に限っていえば、新築の賃貸マンションは人口流入による需要に追いついていません。

そのため、ADRの保有する物件全体でみると、ここ数年ほぼ満室稼働となっています。

着工から竣工まで期間は2年程かかりますので、賃貸マンションの着工統計を見る限りこの状態は当分解消されないと思われます。

DATA & TOPICS




**新しく作られるマンションより入ってくる人の方が多い!**

## 賃金があまり上がっていないのに、物件の賃料を上げられるのか?

不安材料
**賃金停滞**

### ADRの見方

賃金は全体でみるとさほど上がっていませんが、20代は人手不足のため売り手市場にあり上がっています。それに対して30代、40代は割りを食って下がっているのが現状です。

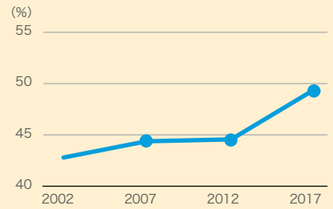
しかし、共働き世帯が増えていることから世帯収入でみると実は増えています。特に東京23区においては共働き夫婦の職住近接志向が強く、賃料負担能力もあることから、彼らのニーズにあう都心の少し広めの住戸の賃料は、上昇傾向を強めています。

今後も、女性の社会進出が進むことから、共働き世帯は増えていくのではないでしょうか。

**若い世代の共働き世帯は増加中!**

DATA & TOPICS

東京23区の2人以上世帯のうち共働き世帯の比率



# 「よく耳にする不動産関連ニュースの影響は？」

## についてお答えします。

空き家問題、不正融資や手抜き工事・・・。
近頃、不動産業界の悪いニュースが
いろいろ出ているけど、
J-リート相場には影響ないの？
気になるニュースのなりゆきについて
お答えします。

## 空き家問題があるのに、賃貸住宅に投資して大丈夫？

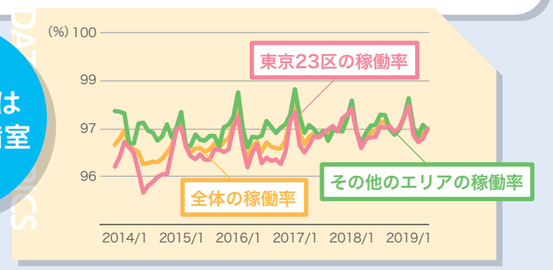
不安材料
**空き家問題**

**ADRの見方**

空き家は年々増えていて2013年の時点で820万戸、総戸数の13.5%にも達しています。問題の原因は、主に東京などの大都市圏への地方からの人口移動です。また、近年は、相続税の増税対策のため、テナントのあてがないにも関わらず、借金をして遊休地にアパートを建てる行為が横行し、大都市圏の郊外でも空き家問題が拡大しています。

ただ、主要な住宅系 J-リート銘柄が保有する物件は主に都心部に集中しているため、どの銘柄も高い稼働率を誇っています。保有する物件が都心部にある限りは、影響はないと思われます。

**ADR 保有物件はほとんど満室稼働**






## ADRにとって来年の東京オリンピックは良いの？悪いの？

不安材料
**住宅の過剰供給**

**ADRの見方**

オリンピック、パラリンピック楽しみですね。しかし祭りの後が心配な業界はけっこう多く、不動産業界もご多分に漏れません。

特に湾岸エリアの晴海にできる選手村は、オリンピック後、24棟<総戸数5,632戸>と巨大なマンション街となる予定です。供給過剰が懸念されますが、供給される住戸の殆ど（4,145戸）は数年かけて分譲される予定です。残りも多くは高齢者向けの住戸となる予定なので、年間数万戸単位で供給が不足している単身者向けの賃貸マンションへの影響は極めて小さいのではないでしょうか。

## アパートローン不正や耐震施工不良の影響は？

不安材料
**ローン崩れのアパートの供給過剰**

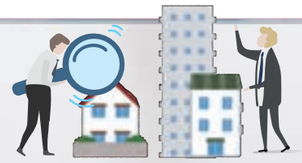
不安材料
**施工不良物件の有無**

**ADRの見方**

金融業界、不動産業界を揺るがす大問題ですね。貸出先に困った金融機関と手早く不動産開発で儲けたい開発業者が引き起こした問題です。

実際、貸出基準の厳格化に伴い売れなくなった個人向けの投資用物件がADRに紹介されるケースが増えています。しかし、これらの物件は、ほとんどが J-リートの投資対象とならない地域にあり、ADRの物件とは競合しないものです。

また、万が一、投資対象となり得る物件があっても、立地や建物構造について厳格な基準をもとに、専門家による実地検査を行って問題が無いことを確認しますので、どうぞご安心ください。



# 今期の運用に関するご報告

## 2019/7期 1口当たり分配金

**5,504円**

前期比: **+82**円　業績予想対比: **+125**円

### 今後の1口当たり分配金予想

2020/1期 **5,450**円

2019/7期対比: **−54**円

2020/7期 **5,550**円

2020/1期対比: **+100**円

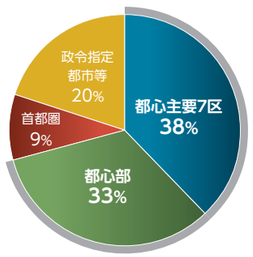
## 収益の安定性が強みのポートフォリオ

住宅系 Jリート **No.1***

| 保有物件数 | 資産規模 | 賃貸可能戸数 |
|---|---|---|
| **265**物件 | **4,487**億円 | **21,322**戸 |

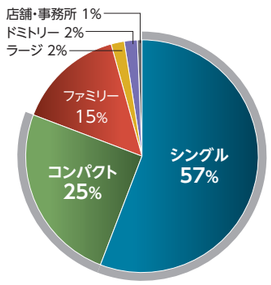
*資産運用会社調べ:2019年9月20日現在における各住宅系Jリートの開示資料に基づきます。

投資エリア
(取得価格ベース)



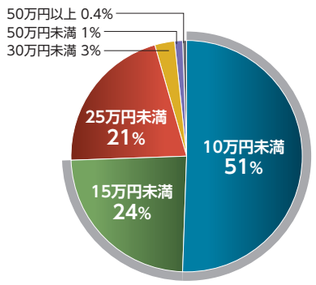

東京23区 71%

住戸タイプ
(戸数ベース)




単身者・夫婦世帯向け 82%

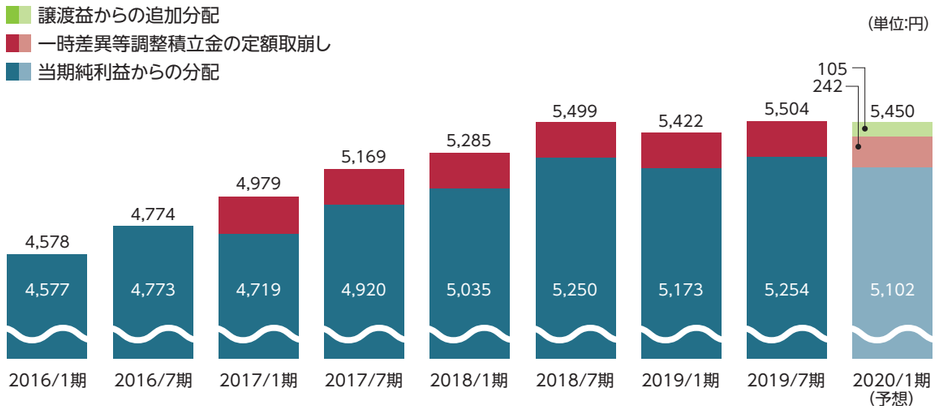
賃料帯
(戸数ベース)




15万円未満 75%

# これまでの歩み

## 1口当たり分配金の推移




## 投資口価格の推移

2019年7月期　運用状況報告会

# 会場案内図

## 東京会場

**2019年10月24日(木)**

10:50頃 開始予定

報告会は、**投資主総会** 終了後の開催となります。
開始時刻が前後することをご了承ください。

**ステーションコンファレンス東京 6階 602**

東京都千代田区丸の内一丁目7番12号 サピアタワー

**アクセス**

JR東京駅 日本橋口直結
東京メトロ東西線 大手町駅 B7出口直結

**お問い合わせ** 03-6888-8080

## 名古屋会場

**2019年11月1日(金)**

10:00-11:30　(受付開始 9:30)
10:00-10:45　伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人
10:45-11:30　アドバンス・レジデンス投資法人

**TKP名古屋ルーセントタワー Oルーム**

愛知県名古屋市西区牛島町6-1

**アクセス**

JR東海道本線 名古屋駅 桜通口 徒歩5分
名古屋市営東山線・名古屋市営桜通線 名古屋駅 徒歩5分
名鉄名古屋本線 名鉄名古屋駅・近鉄名古屋線 近鉄名古屋駅 徒歩5分

**お問い合わせ** 052-589-3212

## 名古屋・大阪・福岡会場

伊藤忠リート・マネジメント株式会社 代表取締役社長 **東海林 淳一**氏を招き

# 伊藤忠アドバンス・ロジスティクスとの合同開催!

**第一部**

**伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人**

伊藤忠リート・マネジメント株式会社
代表取締役社長　**東海林 淳一** 氏

**第二部**

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

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　**高野 剛**

## 大阪会場

**2019年11月1日(金)**

15:00-16:30　(受付開始 14:30)
15:00-15:45　伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人
15:45-16:30　アドバンス・レジデンス投資法人

**TKPガーデンシティ東梅田 7階 バンケット7A**

大阪府大阪市北区曽根崎2丁目11-16 梅田セントラルビル

**アクセス**

大阪メトロ谷町線 東梅田駅6番出口 徒歩1分
阪急大阪梅田駅 東改札 徒歩4分、JR大阪駅 御堂筋南口 徒歩6分

**お問い合わせ** 06-6131-1632

## 福岡会場

**2019年11月6日(水)**

10:00-12:00　(受付開始 9:30)
10:00-11:00　伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人
11:00-12:00　アドバンス・レジデンス投資法人

**エルガーラホール 会議室1**

福岡県福岡市中央区天神1-4-2

**アクセス**

地下鉄空港線 天神駅 徒歩5分
地下鉄七隈線 天神南駅 徒歩1分・西鉄福岡(天神)駅 徒歩3分
JR天神駅 徒歩5分

**お問い合わせ** 092-711-5017

＊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くだ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ください。
＊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連法令、及び東京証券取引所上場規制等に必ずしも則ったものではありません。

＊本資料の内容は、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。


FSC ミックス 責任ある木質資源を使用した紙 FSC® C022915
UD FONT
Green Power BIOMASS
レジユメの印刷で使用する電力の100%はバイオマス発電によるグリーン電力を利用しています。

# 2019年7月期 運用状況報告会 開催のご案内

**ご関心のあるご友人等いらっしゃいましたら、**
**どうぞお誘い合わせのうえ、ご来場ください。**
事前のお申し込みは不要です。

お申し込みは**不要**

**おみやげあります**

ご持参物はありません

**東京**
10月24日(木) 10:50頃 開始予定
**単独開催**
※報告会は、投資主総会終了後の開催となります。

**名古屋**
11月1日(金) 10:00～11:30(受付開始 9:30～)
**伊藤忠アドバンス・ロジスティクスとの共同開催**

**大阪**
11月1日(金) 15:00～16:30(受付開始 14:30～)
**伊藤忠アドバンス・ロジスティクスとの共同開催**

**福岡**
11月6日(水) 10:00～12:00(受付開始 9:30～)
**伊藤忠アドバンス・ロジスティクスとの共同開催**


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


Advance Residence Investment Corporation

アドバンス・レジデンス投資法人
東京都千代田区神田神保町一丁目105番地

RESIDIA

RESIDIA(レジディア)は、格式ある住いを現す英語RESIDENCE(レジデンス)と、理想郷を現すギリシャ語ARKADIA/ARCADIA(アルカディア)を意味する、日本を代表する賃貸レジデンシャルブランドです。