

# 第19期 運用状況報告会は開催を中止

新型コロナウイルスの感染拡大が心配されるため、  
第19期のアドバンス・レジデンス投資法人の  
運用状況報告会の開催は中止いたしました。

ご参加をご希望されていた皆様には、改めて心よりお詫び申し上げます。

新型コロナウイルスの感染拡大の影響は、実体経済は元より金融市場にも悪影響が及び、本投資法人を含めJ-REIT銘柄の投資口価格が乱高下していることで、皆様には大変ご心配をおかけしています。

つきましては、足元、本投資法人の資産運用にどのような影響が及ぶかについてお伝えいたします。結論から申し上げますと、現在のところ、本投資法人の業績や資産運用には大きな影響はありません。

## 保有物件の 不動産価格に 対する影響

経済活動の停滞に伴い、これまで過熱気味であった投資用賃貸住宅物件の価格は、ある程度、落ち着くものと思われます。本投資法人の保有不動産の鑑定評価額（期末時点の時価）は、帳簿価額よりも40%高いものとなっています。したがって、万が一、不動産価格が大きく下落することがあっても、含み損失を計上するまでには大きな乖離がありますので、あまり心配はないものと考えています。

なお、本投資法人にとっては、不動産価格が下落し、利回りに改善が見られる状況は、物件を取得する良い機会となるものと考えています。

## 賃貸運営に 対する影響

感染拡大を防ぐために人の移動が抑制されると、テナントの入れ替わりが減少することで、稼働率が高位に安定することや原状回復工事や募集の費用が抑えられることから、短期的には、本投資法人の収益が向上することが考えられます。

しかし、影響が長引き、企業業績が大幅に下落し、人件費の削減を余儀なくされてきた場合には、テナントが賃料の低いところへ住み替えるなど、賃料に下げ圧力が掛かってくることも予想されます。

とはいえ、足元では、まだ全く影響は見られておらず、いままでのところ前年同期以上に賃料も上げることができています。

## 資金調達環境に 対する影響

現在のところ金融機関の本投資法人に対する貸出姿勢には全く変化が見られず、景気の下支えのため、政策金利はひきつづき低く抑えられていくものと予想されますので、今後においても本投資法人の資金調達状況に支障をきたすことはないものと思われます。

来期、運用状況報告会を再開し、みなさまと再びお会いできるよう、  
みなさまのご健康を心よりお祈りいたします。



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。

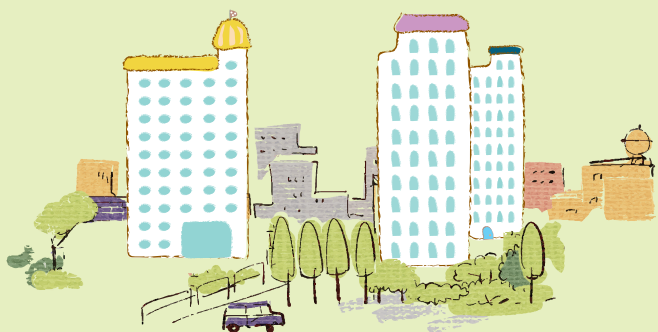
# レジユメ

## VOL.7

# 決算は どうだったの？

# 業績は、 非常に 好調です。

2020年3月吉日  
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



皆様、こんにちは。

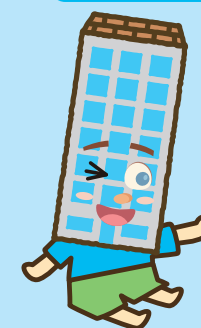
世界中で感染が拡大している新型コロナウイルスに影響を受けられた皆様に、心よりお見舞い申し上げます。

当社におきましては、2月下旬より順次、時差出勤や在宅勤務などを導入しております。したがって、万が一、事務所が閉鎖されるようなことがあっても、アドバンス・レジデンス投資法人の資産の運用に支障を来さないよう備えておりますので、ご安心ください。

このような状況の中、每期開催しています運用状況報告会は、今期につきましては開催を見送らせていただきました。ご参加をご希望されていた皆さまには心よりお詫び申し上げます。

代わりと言ってはなんですが、「レジユメ Vol.7」では、2020年1月期の決算の概要を特集させていただきました。

一言で言えば、前期に引き続き、賃貸運営は大変に好調で、期中に合併来6回目となる公募増資を行い、発行済投資口数が増加したにも関わらず、過去最高の1口当たり純利益および1口当たり分配金を計上することができました。これもひとえにみなさまのご支援の賜物と心から感謝申し上げます。



## 第19期の決算は、 どうして好調だったの？



はい。決算が非常に好調だったのは、主に前期と同様に稼働率を高く維持できたことと、東京都心の物件の需要が高く、順調に賃料を引き上げることができたからなんです。

また、レジディア東銀座を売却したことにより譲渡益を計上できたこともあり、期中に増資を行い発行投資口数が増加したにも関わらず、過去最高の1口当たり純利益と分配金を計上できました。



1口当たり純利益

5,736 円

前期比 +482 円 (+9.2%)

1口当たり分配金

5,620 円

前期比 +116 円 (+2.1%)



### 賃貸運営の状況

期中平均稼働率

96.8%

入替契約の賃上率 4.6%

更新契約の賃上率 1.1%

東京都心は、若年層の流入、共働き層や分譲住宅の価格高騰による買い控え組の増加により、賃貸住宅には、引き続き強い需要がみられました。

### 物件売買の実績

取得 9 物件 154 億円

売却 1 物件 57 億円

譲渡益 642 百万円

レジディア東銀座を売却することで譲渡益を計上し、代わりに2物件取得しました。その他に増資資金による7物件の取得を決定しました。

### 財務の状況

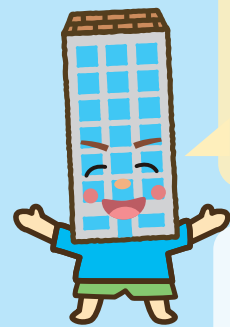
総資産負債比率

47.9%

前期比 -2.0 ポイント

公募増資により負債比率を引き下げ、借入余力を拡大しました。不動産市場の過熱感が緩んだ場合に備え、機動的に物件の取得が行えるようにしました。





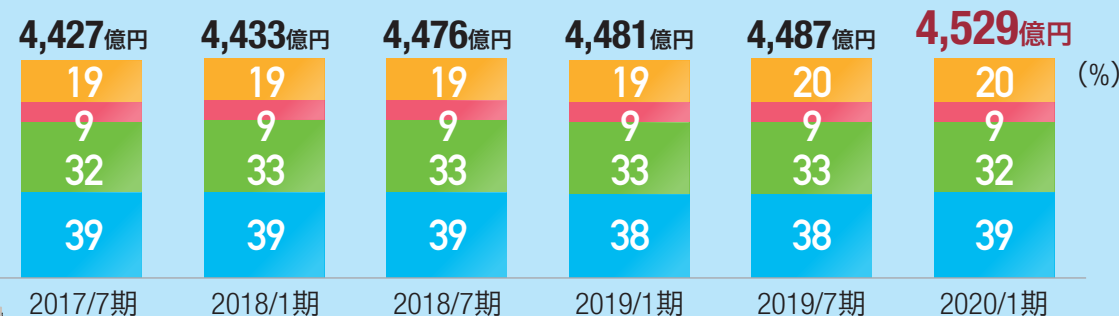
## 物件の取得、 賃貸の運営の状況は怎なの？

そこ、気になりますよね。近年、物件価格が高騰していることから、厳選しながらの取得を進めています。その結果、過去2年半においては、差し引き100億円の取得に留まっています。反面、賃貸運営は好調で、稼働率は97%前後とほぼフル稼働、賃料も過去11期連続で引き上げることができているんです。



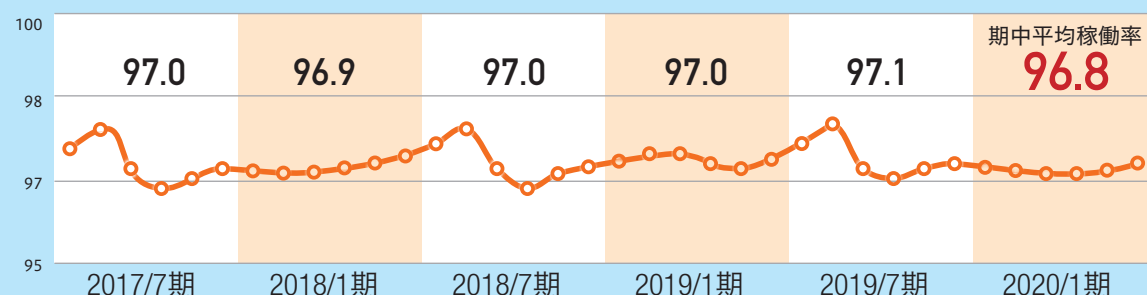
### 2年半で資産規模は、100億円ほど成長

■都心主要7区 ■都心部 ■首都圏 ■政令指定都市等



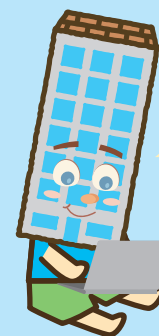
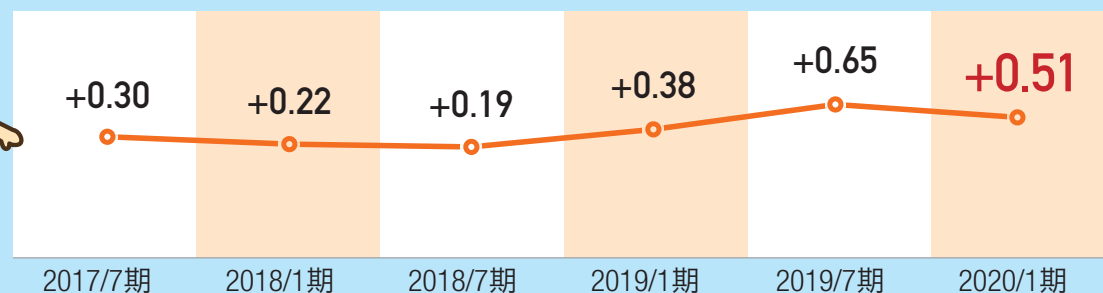
### 稼働率を高水準で維持

●稼働率(%)



### 保有物件の平均賃料坪単価は順調に上昇

●賃料坪単価の推移(%)



## 財務面からみると、安定しているの？

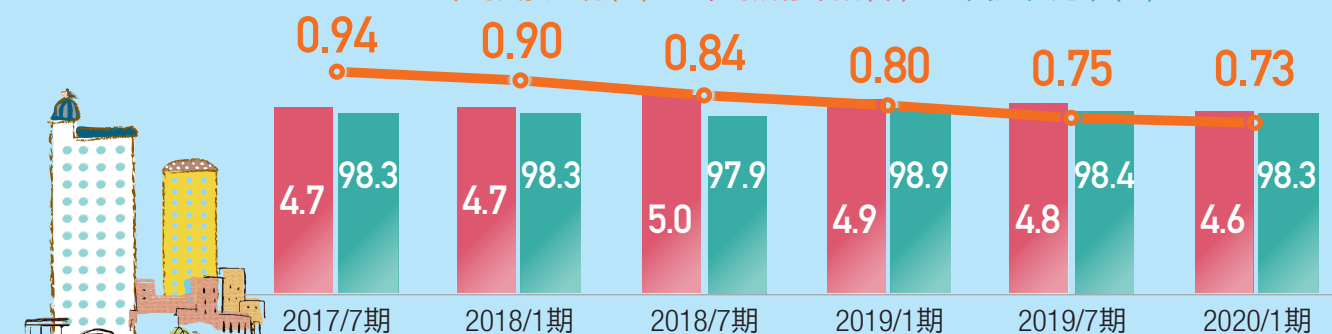
ご安心を。強固な財務基盤を作るために、これまで債務の支払期限の長期化、支払金利の固定化および引下げを行ってきています。負債比率についても当期行った公募増資により引き下げ、機動的に物件の取得等が行えるよう備えました。

分配金については、資産運用、財務運用の両面で、順調に推移していることや、J-REIT最大\*の積立金(3百億円超)を保有することから、恒常的に1口当たり5,000円以上を分配できる体制になっています。

\*資産運用会社調べ：2020年3月31日現在における各住宅系J-REITの開示資料に基づきます。

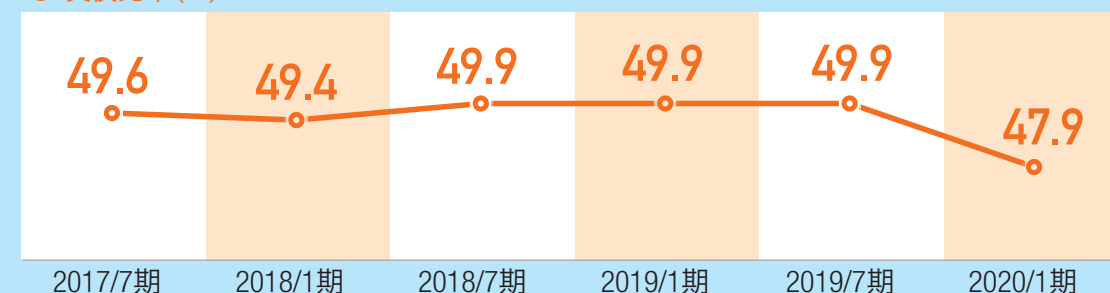
### 債務の長期化、固定化、支払金利の引き下げ

●平均支払金利(%) ■平均残存年数(年) ■固定化比率(%)



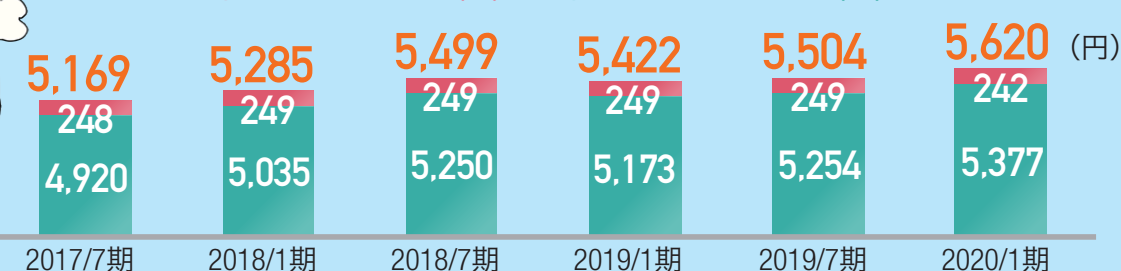
### 負債比率を増資により引き下げ

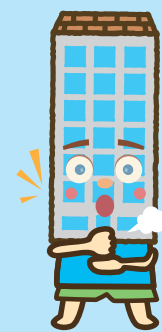
●負債比率(%)



### 1口当たり分配金は恒常的に5,000円以上

■分配準備積立金の取崩し(円) ■当期純利益からの分配(円)





## 保有資産には何か特徴があるの？

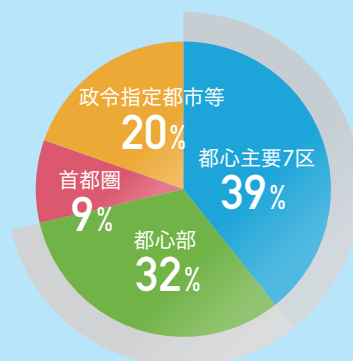
よく聞いてくれました！アドバンス・レジデンス投資法人が保有する物件は、全て住戸が主体の物件です。**住宅に特化したJ-REITの中で最大\*の資産規模と物件数を誇ります。**また、70%以上を東京23区内に保有し、住戸は賃貸需要の厚い単身、あるいは二人世帯向けのものが中心です。

\*資産運用会社調べ：2020年3月31日現在における各住宅系J-REITの開示資料に基づきます。



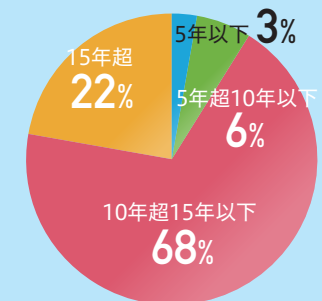
資産規模	賃貸可能面積	平均1物件 当たり投資額	保有物件数	賃貸可能戸数
4,529 億円	798,959 m <sup>2</sup>	16.8 億円	269 物件	21,399 戸

### 投資地域



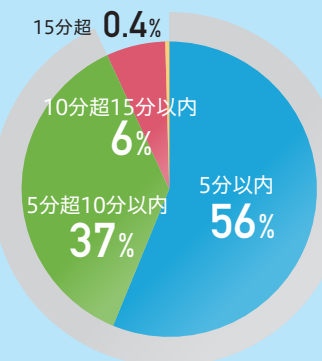
東京23区 **71%**

### 築年数



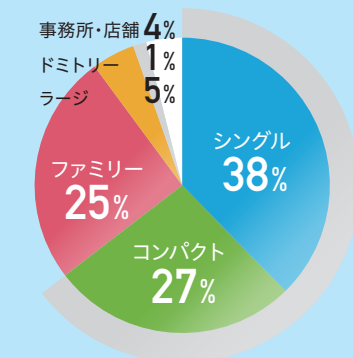
加重平均築年数 **13.6年**  
(取得価格ベース)

### 駅徒歩分数



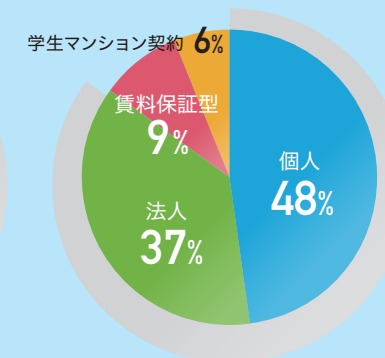
駅徒歩10分以内 **93%**

### 住戸タイプ



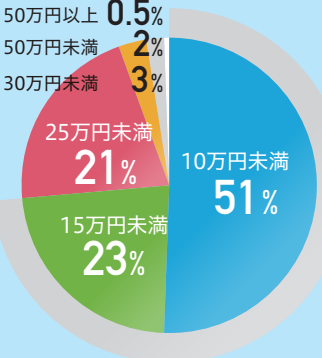
シングル・コンパクト **65%**

### 契約種別

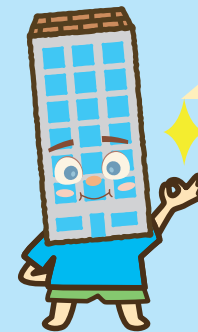


個人・法人 **85%**

### 賃料帯



15万円未満 **74%**

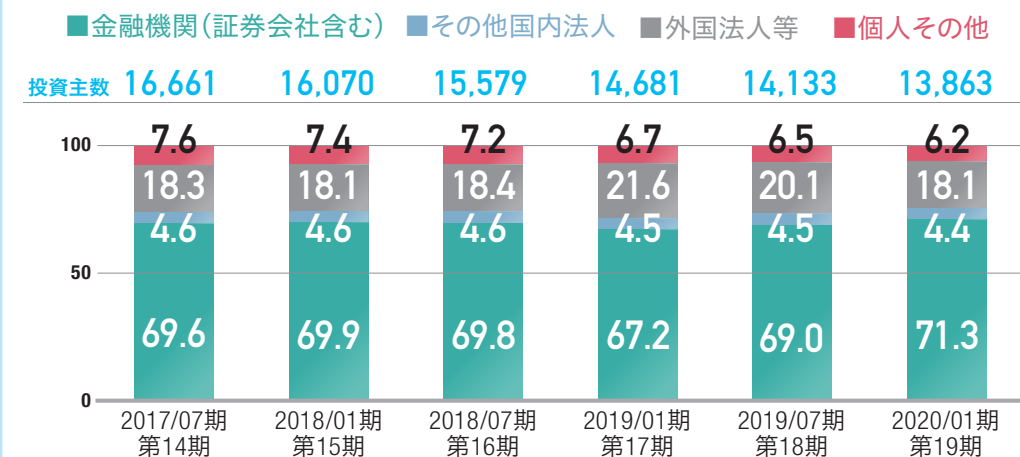


## 投資口の保有状況や価格の推移は？

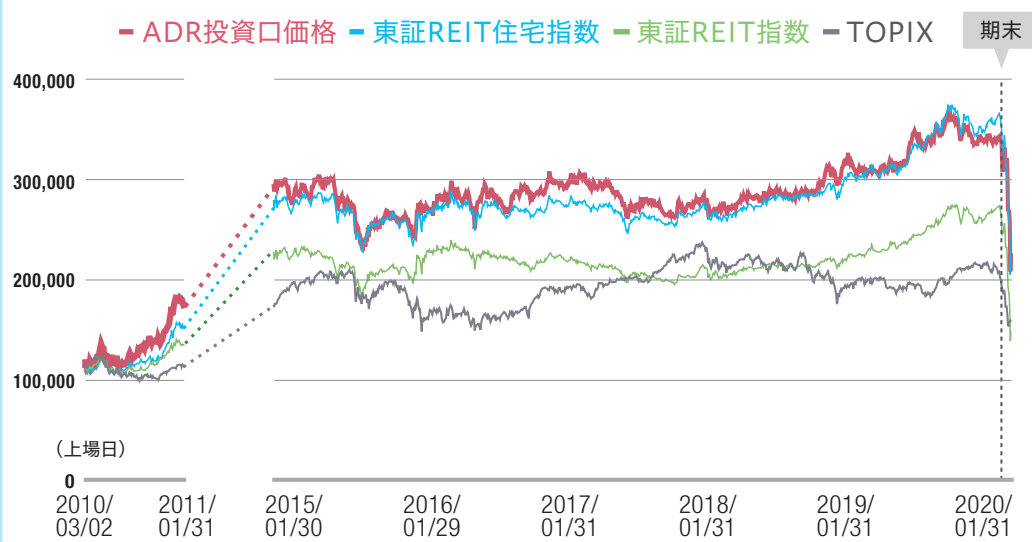
心配を募らせている方も多いかと思います。2019年9月に公募増資を行い、発行投資口数は、35,000口増加しましたが、投資主の機関投資家への集約化がさらに進み、総投資主数は270名減少しました。投資口価格については、期中に上場来高値の371,000円をつけたものの、期末以降、新型コロナウイルス感染の拡大の影響により、金融市場の混乱を受けて乱高下しています。



### 投資口の保有状況



### 投資口価格の推移

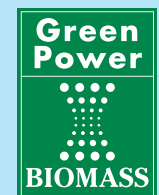


\*本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資くださるようお願いいたします。本投資法人の投資口または投資法人債のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。

\*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。



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。

