2022年7月期

レジユメ

VOL.12

「アドバンス」ブランドの
さらなる成長

2022年9月吉日

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

投資主の皆様におかれましては、アドバンス・レジデンス投資法人（ADR）の運用に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本年6月1日付にて、ADRの資産運用会社である伊藤忠リート・マネジメント株式会社の代表取締役社長に就任した東海林淳一でございます。

まずは、資産運用会社の合併につきまして、改めてご報告申し上げます。

当該合併は、スポンサーである伊藤忠商事グループの経営資源の集中を企図した、グループ事業会社の再編であり、ADRの資産運用会社であるADインベストメント・マネジメント株式会社と、アドバンス・ロジスティクス投資法人（ADL）の資産運用会社であった旧「伊藤忠リート・マネジメント株式会社」の合併により、複数のJ-REIT並びに私募REITの運用や私募ファンドを取り扱う総合資産運用会社「伊藤忠リート・マネジメント株式会社」として、新たにスタートいたしました。

なお、資産運用業務を受託しているJ-REIT（ADR・ADL）は従前どおり個別に運用しており、合併は行っておりません。

当社は、ADRの投資主の皆様をはじめとする、ステークホルダーの皆様のご期待にお応えし続けることを、われわれの使命と肝に強く銘じて、社員一同、資産運用業務に邁進して参ります。

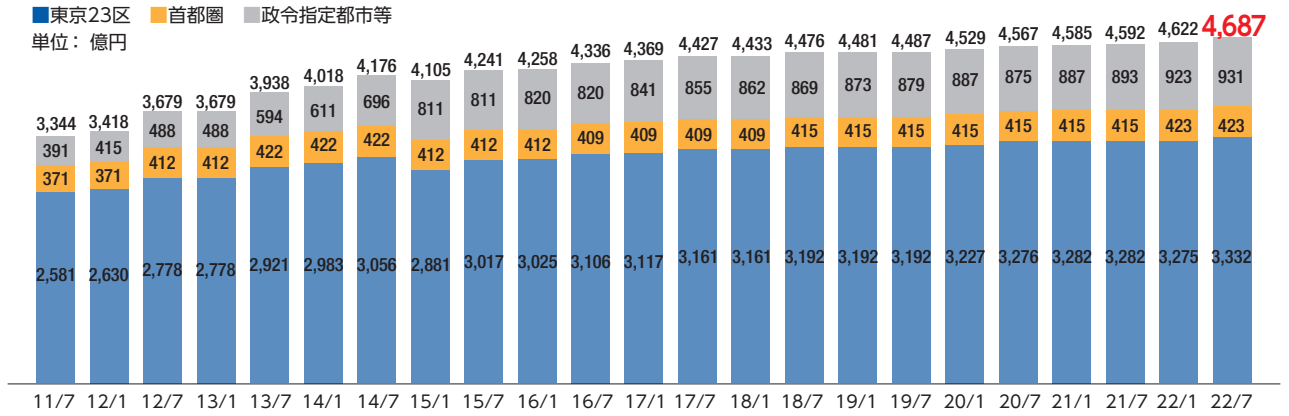
続きまして、ADRの2022年7月期決算につきましては、期中平均稼働率が96.7%となり、コロナ禍前の水準まで改善いたしました。また、電気代の費用増はあったものの、5物件の新規取得等も寄与し、当期1口当たり分配金は、業績予想対比+86円の5,786円となり、前期対比においても+94円と、3期連続最高金額を更新いたしました。

なお、今期もオンライン方式によるADR運用状況報告会を11月1日に配信する予定であり、2022年7月期及び足元の運用状況をご説明申し上げますので、是非ともご視聴ください。

今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りたく、何卒お願い申し上げます。

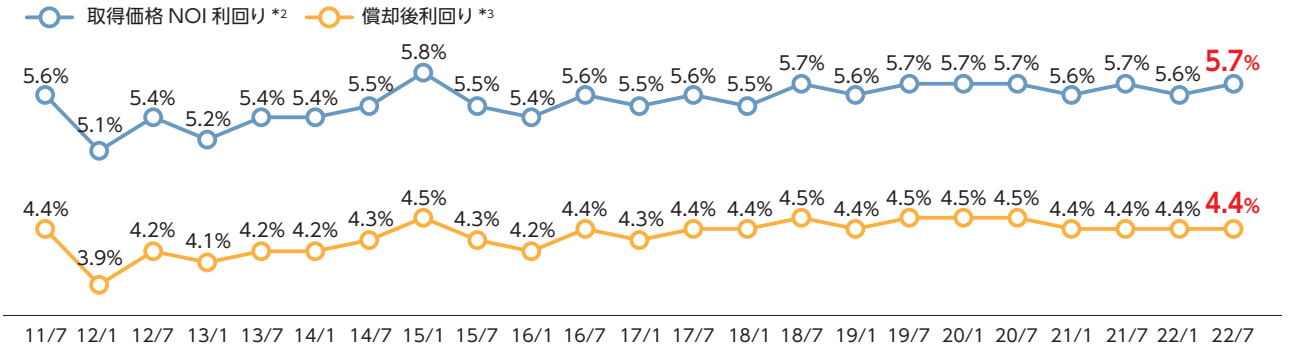
安定のADR

資産規模 住宅系J-REIT最大*1の資産規模4,600億円超（取得価格ベース）



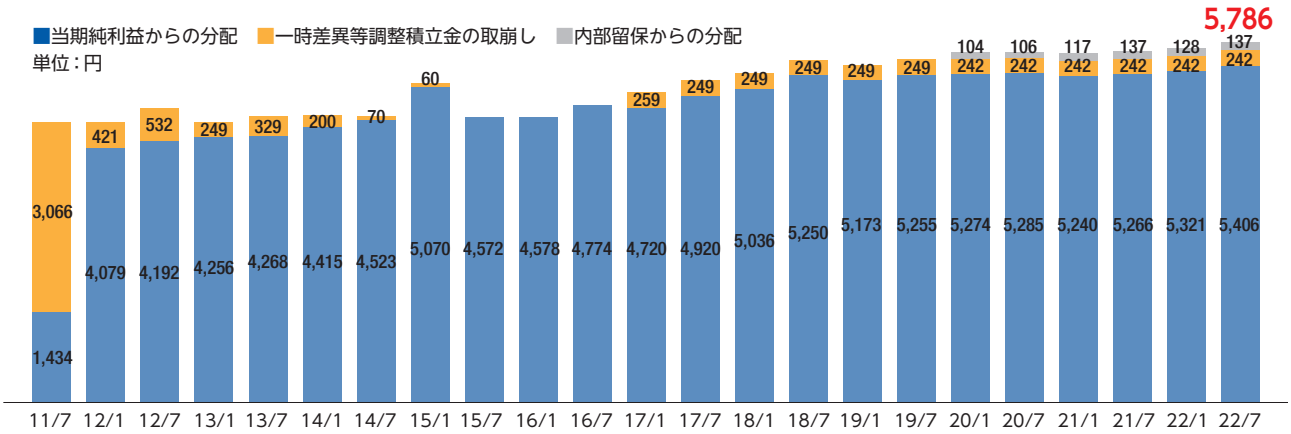
*1 資産運用会社調べ：2022年9月14日現在における各住宅系J-REITの開示資料（物件数・賃貸可能面積・賃貸可能戸数・資産規模）に基づきます。

収益力 安定した利回り



*2 取得価格NOI利回りは、各期末時点保有物件の年換算実績NOIの合計を取得価格合計で除して算出しています。
*3 償却後利回りは、各期末時点保有物件の年換算実績賃貸事業損益の合計を取得価格合計で除して算出しています。

1口当たり分配金 分配金の安定的な逓増



2022年7月期決算概要

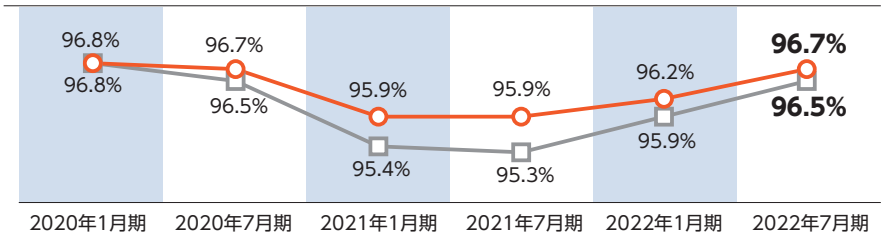
賃貸運営実績の推移

当期は東京23区の稼働率が改善し、期中平均稼働率は96.7%となり、コロナ禍前の水準まで改善しました。また、入替賃料変動率についても、前期はマイナスでしたが、今期はプラスに改善しました。引き続き安定した賃貸運営を行って参ります。

期中平均稼働率

○ ポートフォリオ全体
96.7% （前期比+0.5pt.）

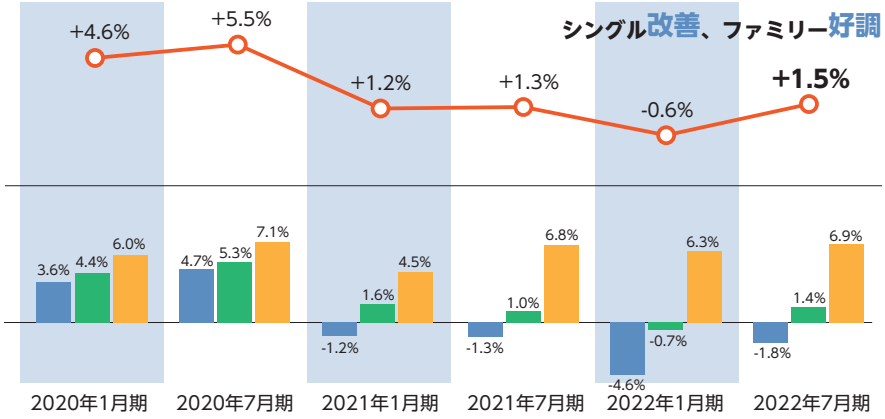
□ 東京23区
96.5% （前期比+0.6pt.）



入替賃料変動率*

○ ポートフォリオ全体
+1.5% （前期比+2.2pt.）

	シングル	コンパクト	ファミリー・ラージ
	-1.8%	**+1.4%**	**+6.9%**
前期比	+2.8pt.	+2.1pt.	+0.6pt.

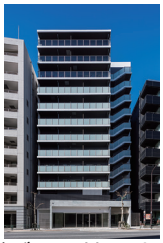


* 期中に新規契約を締結したパススルー契約の住戸を対象としています。

物件売買

当期は5物件を取得価格合計65億円、平均NOI利回り4.5%で取得しました。また、2物件16億円の売却を決定し、売却益5億円を計上予定です。

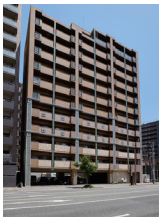
取得物件


レジディア神田淡路町
スポンサーより取得

レジディア荻窪Ⅲ
スポンサーより取得

レジディア文京小石川

レジディア世田谷若林


レジディア博多東

売却物件

レジディア上池袋

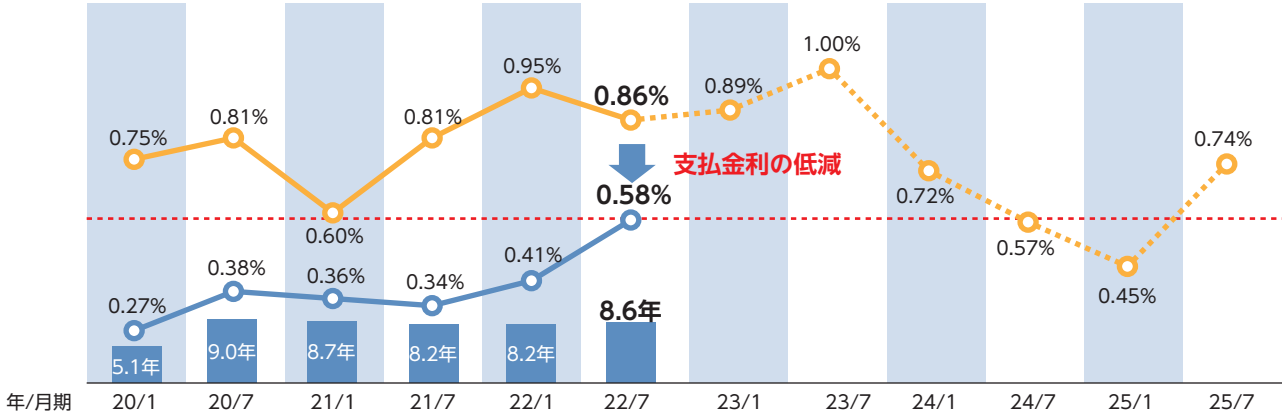
東京・スチューデントハウス和光

財務状況

金利はやや上昇傾向にありますが、当期における調達金利は0.58%でリファイナンスを行い、金融コストの低減を図りました。金利の見通しが不透明ではありますが、返済金利が比較的高いこともあり、リファイナンス時には収益に一定程度のプラス効果を与えることができる予定です。

調達実績

	金額	調達年数	金利（平均）
返済	133億円	7.2年	0.86%
調達*	184億円	8.6年	0.58%



* 平均調達金利については、調達時の適用金利を基に記載しています。

決算実績および業績予想

2022年7月期は、既存物件の稼働率向上による賃料収入増加と修繕費用の減少により、1口当たり純利益および分配金は、いずれも業績予想を86円上回りました。

		1口あたり純利益	1口あたり分配金
実績	2022年7月期	5,406円 （業績予想対比 +86円）	5,786円 （業績予想対比 +86円）
予想	2023年1月期	5,711円 （2022年7月期実績対比 +305円）	5,725円 （2022年7月期実績対比 ▲61円）
予想	2023年7月期	5,345円 （2023年1月期予想対比 ▲366円）	5,725円 （2023年1月期予想対比 ±0円）

2023年1月期は、予定している2物件の売却益により1口当たり純利益が増加するものの、今後の安定分配の原資として全額内部留保します。また、電気代の上昇等を見込んでおりますが、従前の売却益による内部留保等を活用して、一口当たり分配金につきましては、5,725円を予定しています。

伊藤忠商事株式会社
准執行役員 建設・不動産部門長
高坂 勇介

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

合併のシナジー効果、多彩なスポンサーサポートで揺るぎない事業成長を実現します

東海林　本日は有難うございます。今般、6月1日に、アドバンス・レジデンス投資法人（以下、ADR）の運用会社であるADインベストメント・マネジメントとアドバンス・ロジスティクス投資法人の運用会社である旧「伊藤忠リート・マネジメント」が合併し、新生「伊藤忠リート・マネジメント」となり、複数のREITを運用する総合運用会社となりました。今後のスポンサーシップもお話いただきたく、対談の場をセットさせていただきました。まずは合併に際しての伊藤忠商事の狙いを教えていただけますか？

伊藤忠リート・マネジメントが運用する「アドバンス」ブランドの投資法人

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

アドバンス・ロジスティクス投資法人
Advance Logistics Investment Corporation

アドバンス・プライベート投資法人
Advance Private Investment Corporation

高坂　スポンサーである伊藤忠商事は2005年に住宅REIT、2018年に物流REITを立ち上げ、それぞれ運用してまいりました。今般、総合型私募REITの立ち上げを機に、運用会社のノウハウを集約することで相乗効果が出ると考え、合併という事業再編をしました。実際のところ合併によって何か具体的な変化は感じますか？

東海林　合併して4カ月たちましたが、当初狙っていた合併効果である①物件情報の入手機会の拡大　②運用ノウハウの高度化、合理化　③人材の育成・採用力の強化　について、現場では早速この効果が出ていると感じています。物件取得においては、お互いが保有していた情報ネットワークの共有により物件情報が増加しています。物件運用においても、一級建築士事務所登録をしている唯一の運用会社として、エンジニアリング部隊を活用することで今後の修繕計画などについてより専門的で高度な議論や検証を進めています。ほかにも、合併を機にサステナビリティの専門部署を立ち上げ、ESGの取り組みをより強化しました。また、物流REITである「伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人」の名称を「アドバンス・ロジスティクス投資法人」と変更し、合併後に運用するREITの名称を「アドバンス」に統一したことで、「アドバンス」ブランドの認知度向上に取り組んでいきたいと考えています。

高坂　伊藤忠商事としては、不動産運用事業を、建設・不動産部門の最重要分野の一つとして捉えており、この事業再編によって、より注力しやすい体制になったといえます。住宅、物流、私募REITをあわせると現在約6,000億円の運用資産を、中長期的には8,000億円を超えるよう今後もスポンサーとしてしっかりサポートしていきたいと考えています。2022年7月末現在、伊藤忠商事

およびグループ会社の伊藤忠都市開発がADR向けに開発している賃貸マンションは竣工済みのものも含め30物件程度、約500億円の物件をストックしております。さらには、グループ会社の伊藤忠アーバンコミュニティがPM・BM業務を集約して受託することにより、コストメリットのみならず、運用面・管理面における総合的なソリューションを提供しております。

東海林　当社の特徴の一つは、総合商社がスポンサーであるという点にあり、事業領域が広く、豊富な顧客ネットワークを活かした運用が強みです。

高坂　不動産業界においてもDX化が進んでおりますが、伊藤忠商事からの出資等を受けたDX会社が、ADRにスマートロックシステムの導入を提案するなどの連携を取っております。これは、生活関連分野に強く様々な商品を扱っている伊藤忠グループならではのものです。ADRが独自にDX関連で導入しているシステムなどはありますか?

東海林　ADRにおいても、宅配サービスが普及する中、これまでエントランスにオートロックがあるマンションは、置き配サービスを利用できませんでしたが、あらかじめADRが承認した宅配業者のみオートロックを解除でき、お住まいの方に置き配サービスを提供できるようなシステムも導入しています。

高坂　グループ力の活用という観点では、伊

藤忠商事として脱炭素をはじめとしたSDGsの取り組みも積極的に展開しています。伊藤忠商事においても、環境に配慮した物件の開発を進めており、伊藤忠リート・マネジメントの運用メンバーと協議しながらグリーンビルディング認証の取得も行っております。

東海林　ADRにおいても、2022年9月に2050年カーボンニュートラル達成を目標とするKPIを設定し、脱炭素社会の実現に向け、さらなる取り組みを推進しております。新たな施策としましては、非化石証書の購入により、2021年度の保有物件共用部における電力使用量を実質再生可能エネルギー100%由来とし、温室効果ガス排出量の削減を達成しました。

サステナビリティ推進部・エンジニアリング事業本部・住宅事業本部のメンバーが、日々様々な施策を協議しています。また、伊藤忠商事の開発部隊とも情報交換をしながら、アイデアを出し合っています。

高坂　今後も伊藤忠商事としては世間のニーズを捉えたマーケットインの発想をベースに入居者目線に立ち、ライフスタイルの変化や市場環境もしっかりと捉えながら、どの場所にどのような物件を作るべきか見極め、開発を推進していきたいと考えています。

東海林　今後もADRの成長のため、引き続きスポンサーサポートをいただきたく、よろしくお願いします。

今期もオンライン運用状況報告会を開催します

今期も、アドバンス・レジデンス投資法人は、2022年7月期の運用状況報告会をスマートフォンやパソコンを通じたオンライン方式により、ライブ配信いたします。

ライブのオンライン運用状況報告会は、下表のとおり、配信します。

また、スマートフォンやパソコンの操作が不慣れな方につきましては、本投資法人のホームページに、報告会が配信される画面に簡単にたどり着けるよう入口を設けましたのでご利用ください。

同ホームページにアクセスする方法については、次ページ以降をご覧ください。

オンライン運用状況報告会の開催概要

日時	2022年11月1日（火）18：30～
媒体業者名	SBI証券株式会社
配信方式	同社ウェブサイトからのライブ配信
ウェブアドレス（URL）	https://www.sbisec.co.jp
QRコード	

本投資法人のホームページを経由せずにご視聴する方法

本投資法人のホームページを経由せずにご視聴される場合は、当日、上記のウェブアドレスにアクセスしてください。
その後トップページから「｜セミナー｜」タブを選んでください。
なお、当日のライブ配信を見逃された場合においても、録画が同様の方法で視聴できますのでご利用ください。

＊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。

入口サイトへのアクセス方法

スマートフォン・タブレットからのアクセス

1 スマートフォン•タブレットのカメラを起動し、右の二次元バーコードに焦点を合わせてください。

2 ホームページのアドレスが端末の画面上に表示されますので、タッチしてください。

3 ウェブブラウザーが起動し、右の「オンライン運用状況報告会 入口サイト」が表示されますので、視聴希望の日程の媒体をお選びください。

パソコンからのアクセス

1 ご利用されているウェブブラウザーを起動してください。

2 ウェブブラウザーの上部のアドレス欄に下記のアドレスを入力してください。

https://www.adr-reit.com/ir/online/

3 右の「オンライン運用状況報告会 入口サイト」が表示されますので、視聴希望の日程の媒体をお選びください。

SBI証券

開始時間になりましたら、 ご視聴はこちら ボタンをパソコンであればクリック、スマホやタブレットはタッチしてください。ライブ配信が開始されます。

なお、ライブ配信を見逃しても同じページに6ヶ月間録画が残ります。是非ご利用ください。

＊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。

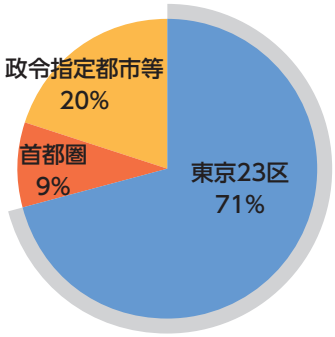
FSC ミックス 責任ある木質資源を使用した紙 FSC® C022915
UD FONT

住宅系J-REIT最大*のポートフォリオ

分散により安定性を確保

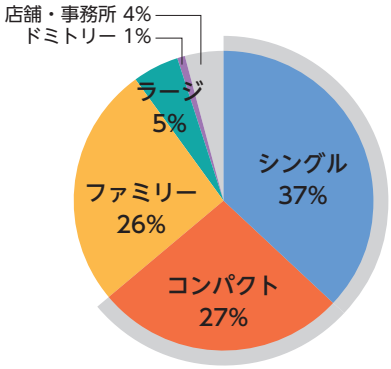
	物件数	賃貸可能面積	賃貸可能戸数	資産規模 (取得価格ベース)
2022年7月31日現在	277物件	814,648㎡	21,853戸	4,687億円

■ 投資エリア
(取得価格ベース)



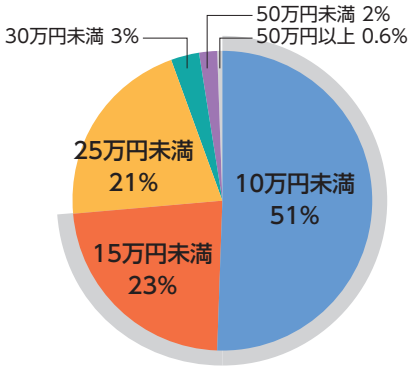
東京23区 71%

■ 住戸タイプ
(面積ベース)



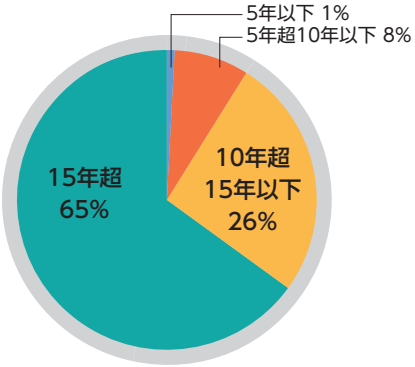
シングル+コンパクト 64%

■ 賃料帯
(戸数ベース)



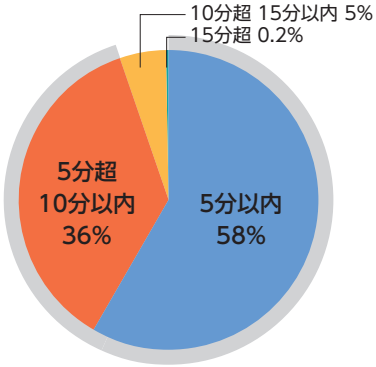
15万円未満 73%

■ 築年数
(取得価格ベース)



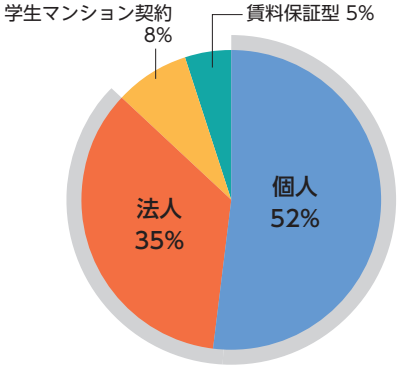
加重平均築年数 15.8年

■ 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 87%

*資産運用会社調べ：2022年9月14日現在における各住宅系J-REITの開示資料（物件数・賃貸可能面積・賃貸可能戸数・資産規模）に基づきます。

2022年9月30日現在

資産運用会社：	伊藤忠リート・マネジメント株式会社
ホームページ：	https://www.itc-rm.co.jp/
事業内容：	投資運用業　第二種金融商品取引業　投資助言・代理業
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) 宅建業法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)
加入協会：	一般社団法人　投資信託協会 一般社団法人　第二種金融商品取引業協会 一般社団法人　日本投資顧問業協会