アドバンス・レジデンス投資法人

2023年1月期

レジユメ

VOL.13

築16年目
次の新たなるステージへ

長期安定分配
新たなるステージへ

2023年3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。

ADRの2023年1月期決算につきましては、期中平均稼働率が96.6%となり、高稼働率を維持することができました。賃貸運営における収入増加、2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+115円の5,840円となり、前期対比においても+54円と、4期連続で最高額を更新いたしました。

2023年7月期からは、長期安定的な利益分配の実現に向けて、収益基盤強化等を目的とする新たな取組みを推進してまいります。具体的には、**①専有部リノベーション工事の拡大推進による賃料水準の引き上げ、②償却方法の見直し、③一時差異等調整積立金（いわゆる、負ののれん発生益によるもの）の追加取り崩しによる分配**、の3点でございます。①並びに②の取り組みにより、2023年7月期以降一定期間、営業損益の減少が見込まれますが、③を活用することにより、分配金の逓増配当を目指してまいります。

本件取り組みの詳細につきましては、説明動画をご用意いたしましたので、次ページ記載のQRコードもしくはADRホームページよりご高覧いただければ幸甚に存じます。

なお、今期も前期同様に、オンライン方式によるADR運用状況報告*を6月1日に配信する予定であり、2023年1月期及び足元の運用状況をご説明申し上げますので、是非ともご視聴いただきたく、お願い申し上げます。

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まいります。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。

*6月1日ADR運用状況報告会（オンライン形式）の視聴方法は最終ページをご参照ください。

決算実績および業績予想

2023年1月期は、既存物件の賃料・礼金等の収入増加および新規取得物件により、1口当たり純利益（+118円）、1口当たり分配金（+115円）いずれも業績予想を上回りました。

		1口当たり純利益	1口当たり分配金
実績	2023年1月期	5,829円 （業績予想対比 +118円）	5,840円 （業績予想対比 +115円）
予想	2023年7月期	5,049円 （2023年1月期実績対比▲780円）	5,770円 （2023年1月期実績対比▲70円）
予想	2024年1月期	5,034円 （2023年7月期予想対比▲15円）	5,780円 （2023年7月期予想対比 +10円）

2023年7月期以降は、新たな取り組み（専有部リノベーション工事拡大および償却方法の見直し）により、1口当たり純利益が減少しますが、一時差異等調整積立金の追加取り崩しを行うことにより、充当配当いたします。その結果、2023年7月期の1口当たり分配金につきましては、2022年9月時点の予想5,725円に対して、+45円の5,770円を予定しています。

決算説明動画ご案内

2023年7月期以降の新たな取組みおよび2023年1月期決算概要について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より、動画にてご説明しています。以下QRコードよりご高覧ください。

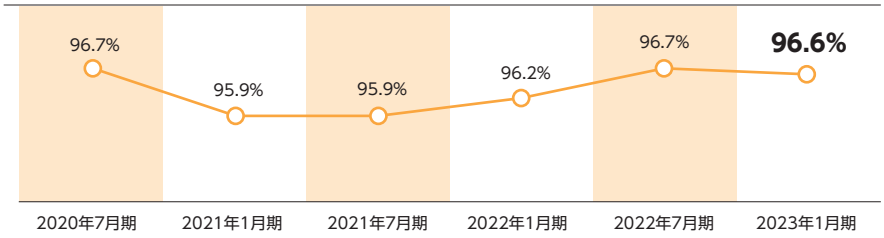
2023年1月期決算概要

賃貸運営実績の推移

当期は稼働率96.6%と高位安定に推移し、入替賃料変動率も+2.5%と、前期より0.9%上昇しました。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

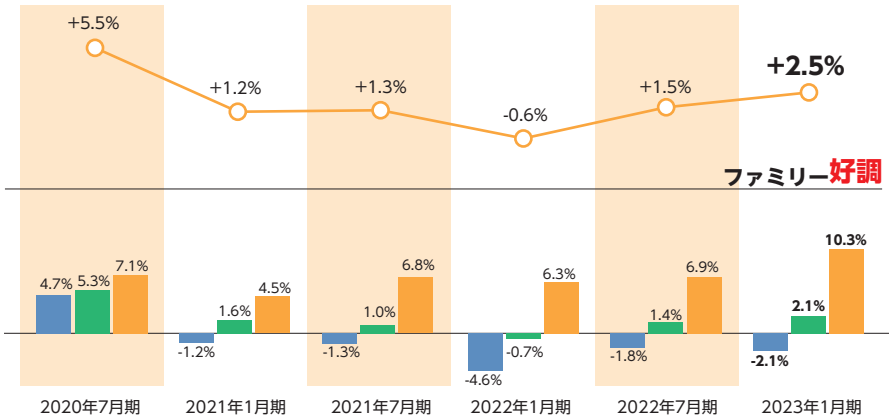
ポートフォリオ全体
96.6%（前期比-0.1pt.）



入替賃料変動率 *

ポートフォリオ全体
+2.5%（前期比+0.9pt.）

	シングル	コンパクト	ファミリー・ラージ
	-2.1%	**+2.1%**	**+10.3%**
前期比	-0.3pt.	+0.7pt.	+3.4pt.



* 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3物件の取得を決定し、2物件を取得しました。レジディア玉造についても次期2023年2月1日付で取得完了し、3物件の取得価格合計は約64億円、平均NOI利回り*は4.9%となります。

また、2物件の売却を行い、売却益約5億円を計上しましたが、今後の安定分配の原資として、内部留保いたします。

*取得時の鑑定評価書における年間NOIを基に取得価格ベースの情報を記載しています。

取得物件

レジディア甲東園
（兵庫県西宮市）
近隣に大学
キャンパス複数あり

レジディア熊本辛島
（熊本県熊本市）
初の熊本物件
中心市街地に位置

レジディア玉造
（大阪府大阪市）
希少性の高い
2LDK物件

売却物件

レジディア上池袋
（東京都豊島区）
8.6億円で売却
売却益3.3億円

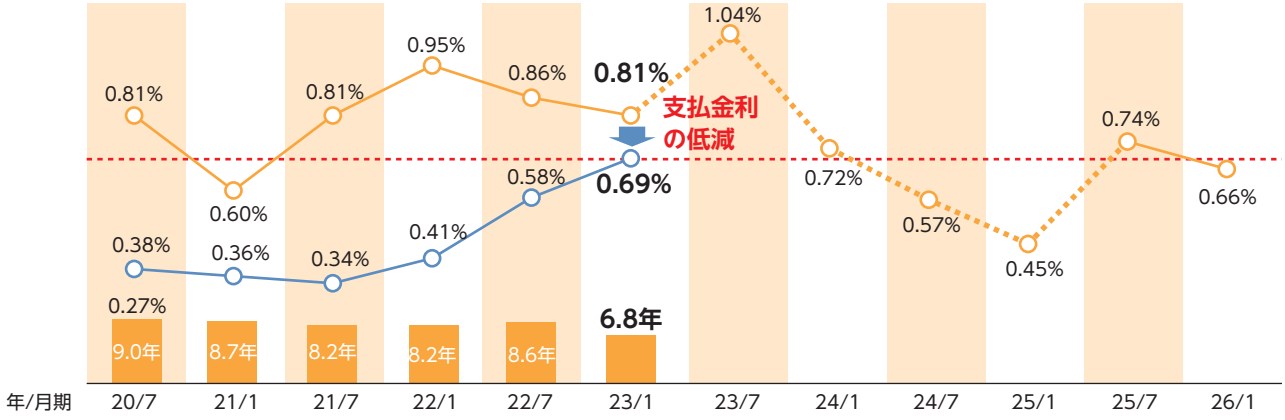
東京・スチューデント
ハウス和光（埼玉県和光市）
築32年
売却益1.7億円

財務状況

金利は上昇傾向にありますが、当期における平均調達金利は0.69%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。2023年7月期については、返済金利が高いことから、調達金利との金利差が見込まれ、リファイナンス時には収益に一定程度のプラス効果を見込んでおります。

調達実績

	金額	平均調達年数	平均金利
○ 返済	124 億円	6.7 年	0.81%
○ 調達 *	159 億円	6.8 年	0.69%



* 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。

サステナビリティ

不動産会社・ファンドのESG(環境・社会・ガバナンス)配慮を測る世界的なベンチマークである、2022年GRESB*リアルエステイト評価において、ADRは3年連続通算4年目のセクターリーダー(アジア・上場・住居セクター)に選出されました。

また、5段階評価のうち上位の「4スター」を、住宅系J-REITとして唯一取得しています。

GRESB REAL ESTATE sector leader 2022

GRESB ★★★★☆ 2022

*GRESBは、不動産会社・ファンドのESG(環境・社会・ガバナンス)配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれらを運営する組織の名称です。欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。
GRESBにおける評価は個別の不動産を対象としたものではなく、不動産会社やREIT、ファンド単位でのサステナビリティへの取組を評価する点が特徴です。

専有部リノベーション工事の実績

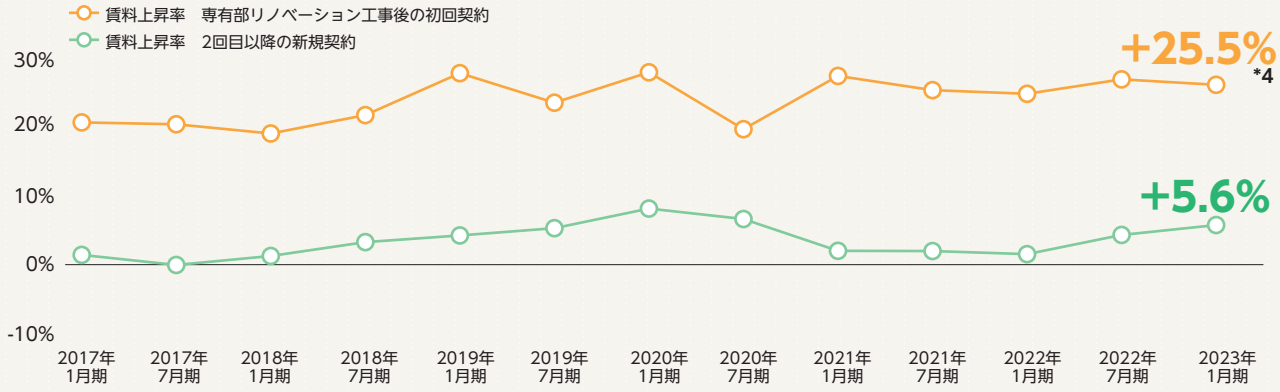
これまで12年間、合計586戸のリノベーション工事を実施しました(2023年1月期末時点)。工事実施前の月額賃料と、工事実施後の初回成約賃料を比較すると、平均20.2%の上昇率となり、また、2回目以降の新規契約においても、初回契約の賃料水準下回ることなく維持しています。

12 年間の工事実績

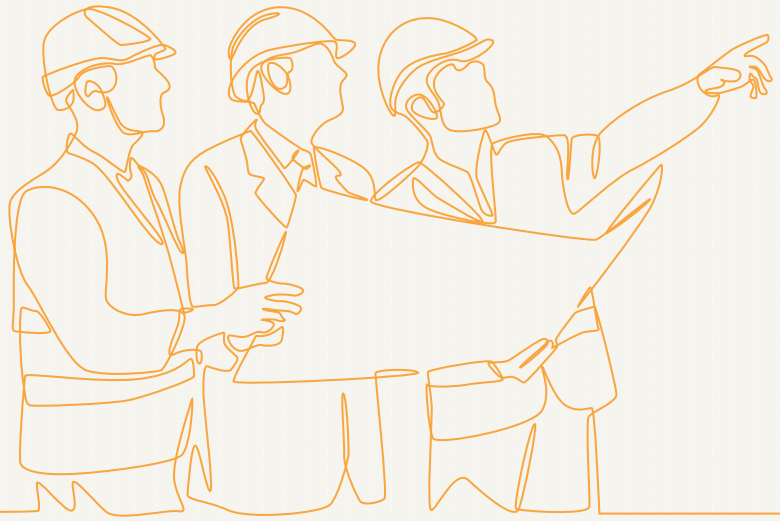
実施戸数	586 戸
工事金額 *1	2,162 百万円
賃料上昇率 *2	20.2%
想定回収期間 *3	9.2 年

*1 工事金額は成約住戸の工事金額(税抜)の合計を記載しています。
*2 専有部リノベーション工事実施住戸のうち、成約住戸を対象に、工事実施前の月額賃料から実施後の初回成約に係る月額賃料の上昇率の平均を記載しています。
*3 工事金額を専有部リノベーション工事実施後の初回成約に係る月額賃料の増加額で除することで算出しています。また、成約賃料に変動がないことを前提として算出した数値です。

工事後の賃料上昇率



*4 2023年1月期専有部リノベーション工事実施41戸のうち、成約戸数20戸を対象に、専有部リノベーション工事実施前の月額賃料から専有部リノベーション工事実施後の初回成約に係る月額賃料の上昇率の平均を記載しています。



資産運用会社の工事推進体制

資産運用会社においては、2005年11月にエンジニアリング事業の専門部署を設置以降、2013年8月には J-REIT運用会社としては初の一級建築士事務所登録を行い、在籍一級建築士5名を中心とした能動的なリノベーション工事を行っています。

CASE 1 レジディア芝浦

築19年目～継続工事中

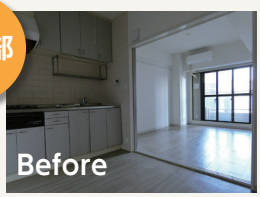
2010年に共用部大規模修繕工事を実施しました。

また、専有部リノベーション工事は、お住まいの方が退去されたタイミングに順次実施を進めており、2023年1月末現在、賃貸可能戸数153戸のうち約半数が工事実施済住戸となります。

現在築32年目になりますが、工事を実施した住戸については、継続的な賃料上昇を実現しています。

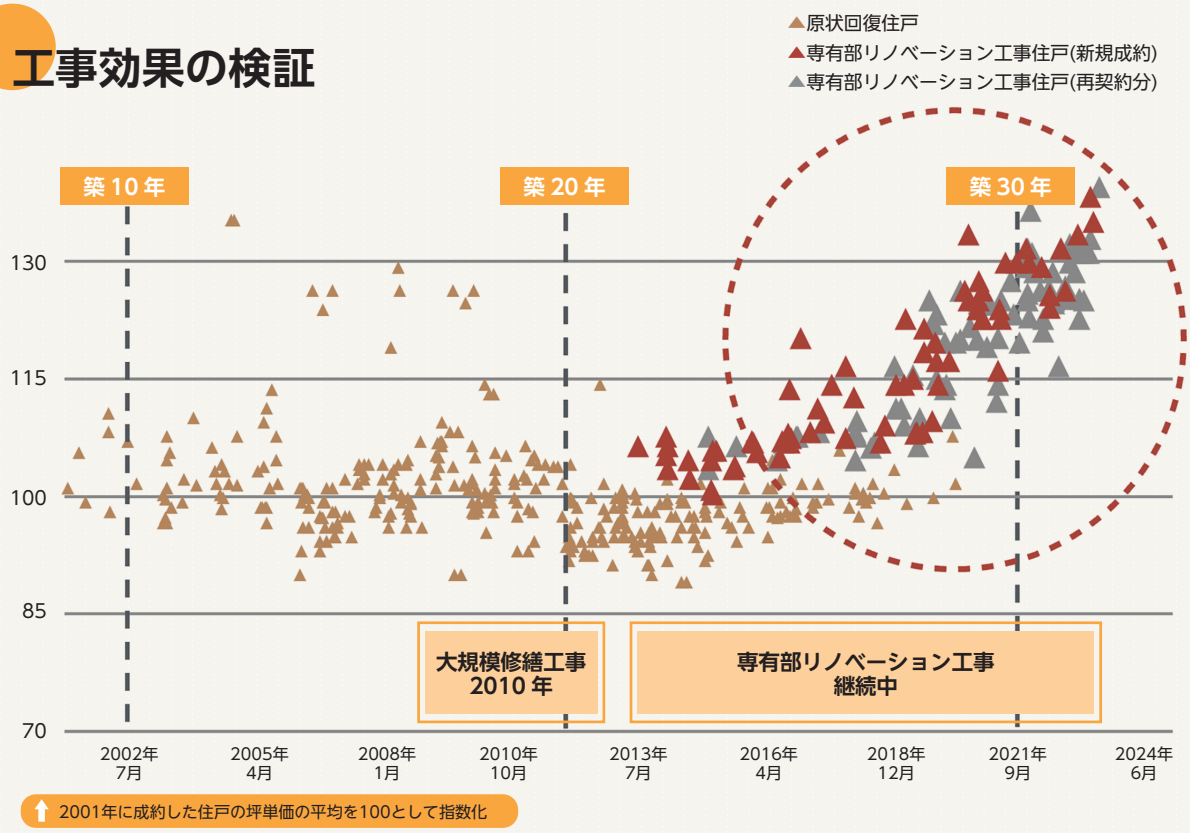
共用部

専有部



所在地	東京都港区芝浦四丁目18番30号
賃貸可能戸数	153戸
建築時期	1991年9月
対象住戸	52.37～62.90㎡　2LDK～3LDK中心　ファミリータイプ

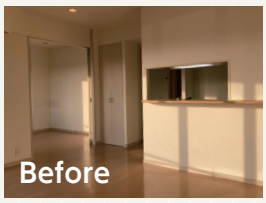
工事効果の検証



CASE 2 レジディア世田谷弦巻

築21年目
工事

オープンキッチンへ
家族とのコミュニケーションをより豊かに



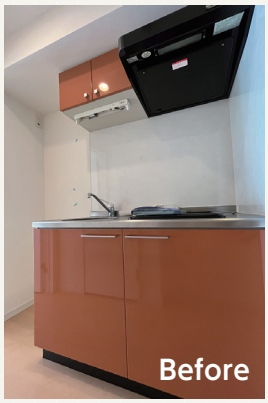
所在地	東京都世田谷区弦巻二丁目10番9号
賃貸可能戸数	28戸
建築時期	2002年3月
工事時期	2022年12月
対象住戸	63.61㎡　3LDK　ファミリータイプ

賃料上昇率
40.8%

CASE 3 レジディア日本橋人形町Ⅱ

築16年目
工事

洗練されたデザインの水回り
ハイグレードな一人暮らしを



所在地	東京都中央区日本橋人形町三丁目4番15号
賃貸可能戸数	137戸
建築時期	2007年1月
工事時期	2022年12月
対象住戸	20.03㎡　1K　シングルタイプ

賃料上昇率
10.4%

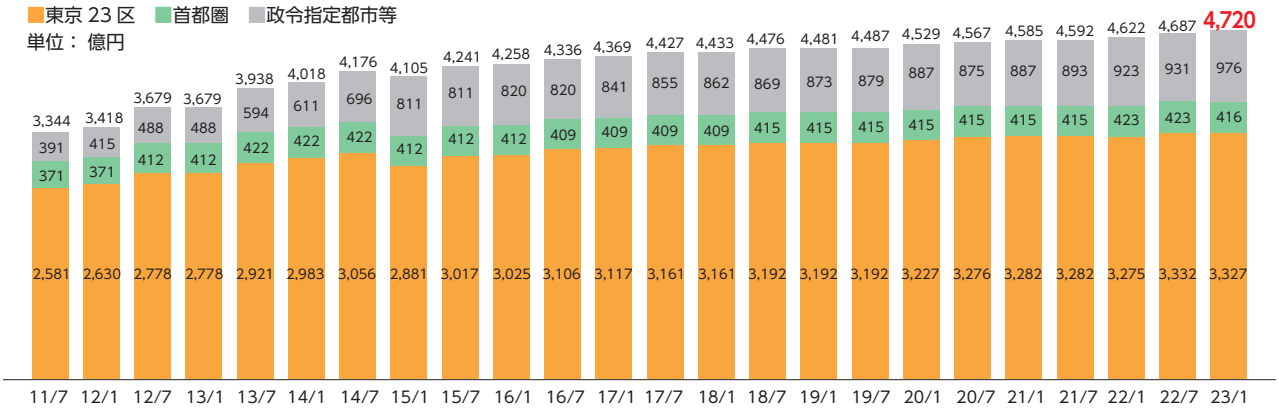
RESIDIA ブランド ホームページ

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。

リノベーション特集を掲載しており、360°パノラマビューにてマンション内部をご覧いただけます。

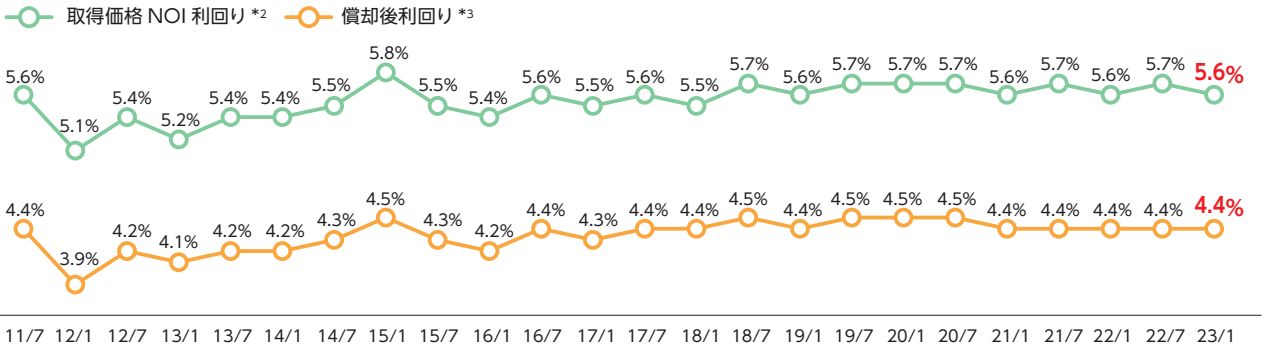
安定の ADR

資産規模 住宅系J-REIT最大*1の資産規模4,700億円超（取得価格ベース）



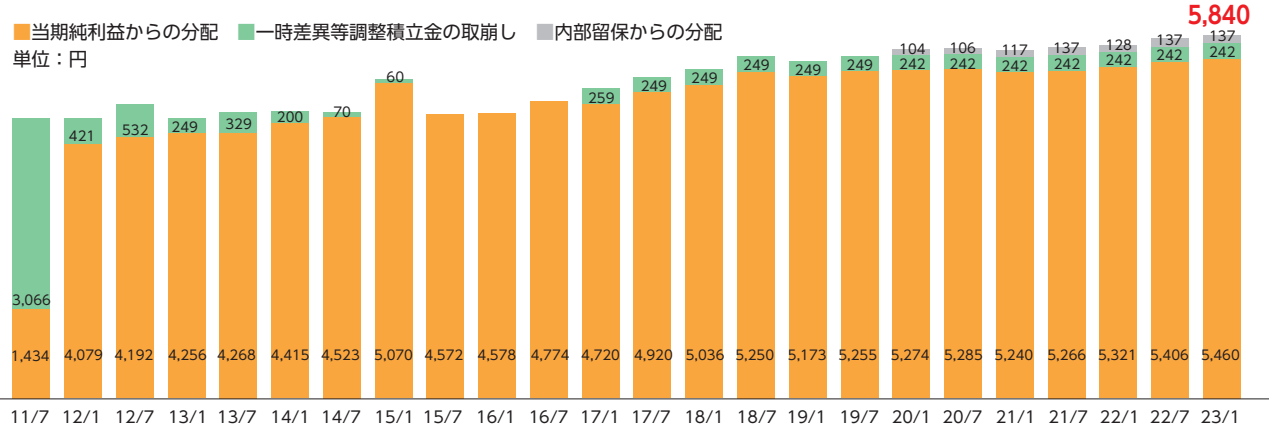
*1 資産運用会社調べ：2023 年 3 月 16 日現在における各住宅系 J-REIT の開示資料（物件数・賃貸可能面積・賃貸可能戸数・資産規模）に基づきます。

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

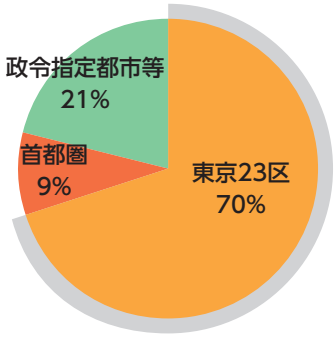


住宅系J-REIT最大[*1]のポートフォリオ

分散により安定性を確保

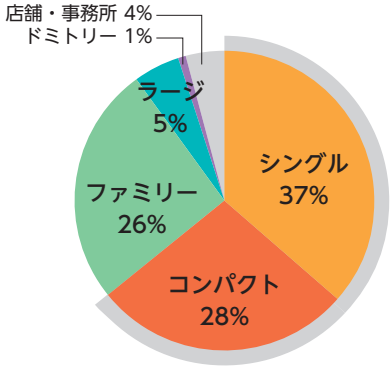
	物件数	賃貸可能面積	賃貸可能戸数	資産規模（取得価格ベース）
2023年1月31日現在	277物件	824,480㎡	22,021戸	4,720億円

■ 投資エリア（取得価格ベース）



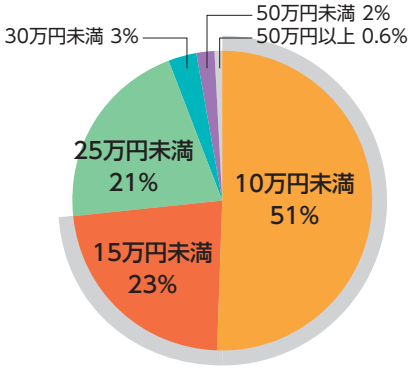
東京23区 70%

■ 住戸タイプ（面積ベース）



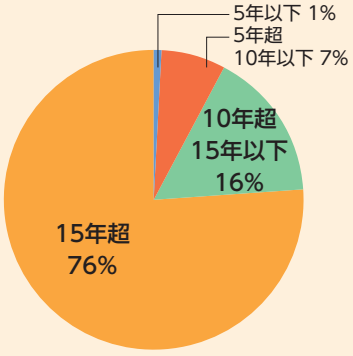
シングル+コンパクト 65%

■ 賃料帯（戸数ベース）



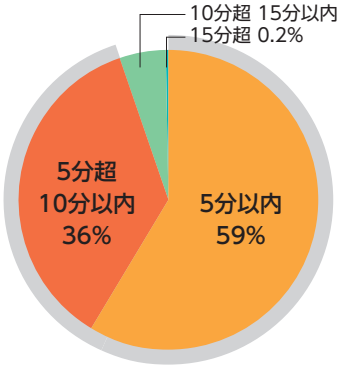
15万円未満 73%

■ 築年数（取得価格ベース）



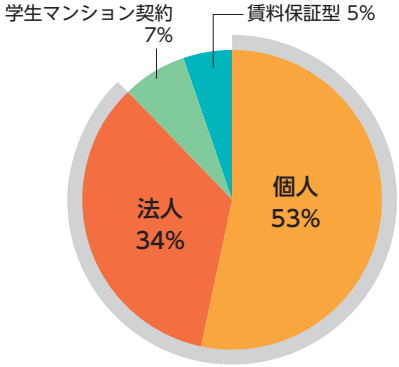
加重平均築年数 16.3年

■ 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 88%

2023年3月31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

オンライン運用状況報告会開催のご案内

日時　2023年6月1日（木）18：30～

会場　株式会社SBI証券ホームページ

参加方法　スマートフォン・タブレットのカメラを起動し右のQRコードを読み取るか、以下、株式会社SBI証券ホームページ
https://go.sbisec.co.jp/ir/ir_top.html
よりご参加ください。

アドバンス・レジデンス投資法人の投資主総会資料の取扱いについて

電子提供制度*スタート後も、従前どおり、書面で投資主総会資料を送付いたします。
本投資法人は当面「書面交付請求」の有無にかかわらず、これまでと同様に議決権行使書の送付に合わせて、投資主総会資料を書面でお届けする予定ですので、**書面交付請求を行っていただく必要はございません。**

＊電子提供制度とは

・電子提供制度とは、投資主総会資料を自社のホームページ等のウェブサイトに掲載し、投資主様に対し当該ウェブサイトのアドレス等を書面で通知する方法により、投資主総会資料を提供することができる制度です。

・この制度は2023年3月1日以降開催される投資主総会から適用されます。

・電子提供制度適用以降の投資主総会において、所定の方法によりあらかじめお申し出（書面交付請求）をいただいた投資主様に限り、書面で投資主総会資料をお送りするものです。

＊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