アドバンス・レジデンス投資法人

2023年7月期

レジユメ

VOL.14

実り多き秋

4年振り公募増資・専有部リノベーション工事推進

運用状況報告会も4年振りに実開催します

10/26(木)東京、11/2(木)名古屋・大阪

開催概要は9～10ページをご参照ください

長期安定分配へ さらなる成長

2023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。

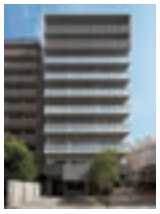
ADRの2023年7月期決算につきましては、期中平均稼働率が96.5%と高稼働率を維持し、都市部への人口流入の回復等により、入替時の賃料変動率もシングルタイプが3年ぶりにプラスへ転じました。本年3月に発表いたしました新たな取組み（専有部リノベーション工事の拡大推進及び償却方法の見直し）に関しましては、一時的な営業損益の減少を補うべく、一時差異等調整積立金（いわゆる、負ののれん発生益によるもの）を追加で取り崩すことにより追加分配を行います。これらの取組みにより、当期1口当たり分配金は、業績予想対比+80円の5,850円となり、前期対比においても+10円と、5期連続で最高額を更新いたしました。

また、本年9月には、4年ぶりとなる公募増資を実施し、スポンサーグループ等より都心部を中心とした大都市圏の賃貸住宅とドミトリー計11物件（取得価格総額約225億円）を2023年9月及び2024年4月に取得する予定です。これら物件の取得などにより2024年1月期の予想1口当たり分配金につきましては、当期実績対比+20円の5,870円とさせていただきました。

なお、上記2023年7月期及び足元の運用状況につきまして、投資主の皆様に直接ご説明申し上げたく、4年ぶりにADR運用状況報告会を実開催いたします。10月26日(木)東京、11月2日(木)名古屋・大阪と、3都市で開催いたしますので、是非ともご参加いただきたく、お願い申し上げます。当該報告会のご案内は9～10ページをご参照ください。

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。

公募増資（2023年9月実施）による取得予定物件一覧

物件名	レジディア白金高輪 II	レジディア目黒 IV	レジディア文京小石川 II	レジディア品川シーサイド	レジディア御茶ノ水 III
外観写真					
所在地	東京都港区	東京都目黒区	東京都文京区	東京都品川区	東京都千代田区
取得予定価格（百万円）	1,009	1,853	1,772	3,315	1,279

決算実績および業績予想

2023年7月期は、既存物件の賃料収入等増加・金融コスト等削減・物件の売却益により、1口当たり純利益（+683円）、1口当たり分配金（+80円）いずれも業績予想を上回りました。

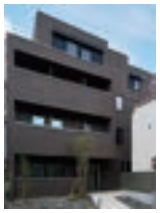
		1口当たり純利益	1口当たり分配金
実績	2023年7月期	5,732円 （業績予想対比　+683円）	5,850円 （業績予想対比　+80円）
予想	2024年1月期	5,543円 （2023年7月期実績対比　-189円）	5,870円 （2023年7月期実績対比　+20円）
予想	2024年7月期	5,010円 （2024年1月期予想対比　-533円）	5,890円 （2024年1月期予想対比　+20円）

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。また、公募増資による希薄化につきましては、内部留保している売却益を取り崩し、配当いたします。
その結果、2024年1月期の1口当たり分配金につきましては、2023年7月期の実績5,850円に対して、+20円の5,870円を予定しています。

決算説明動画ご案内

2023年7月決算概要について、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。
右記QRよりご高覧ください。

11物件225億円取得により　資産規模287物件　4,940億円へ

レジディア三軒茶屋 III	レジディア千駄木	シェアプレイス下北沢	東京・スチューデントハウス武蔵小杉	レジディア九大学研都市	レジディア九産大前
					
東京都世田谷区	東京都台東区	東京都世田谷区	神奈川県川崎市	福岡県福岡市	福岡県福岡市
2,016	2,912	694	5,835	1,048	806

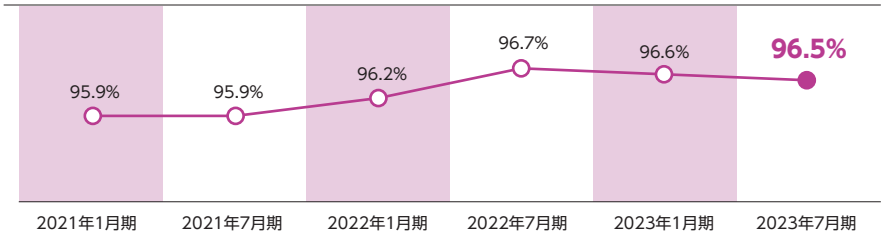
2023年7月期決算概要

賃貸運営実績の推移

当期は稼働率96.5%と高位安定に推移し、入替賃料変動率は全体で+4.0%（前期より1.5%上昇）、シングルタイプも+1.1%と3年ぶりにプラスへ転じました。

期中平均稼働率

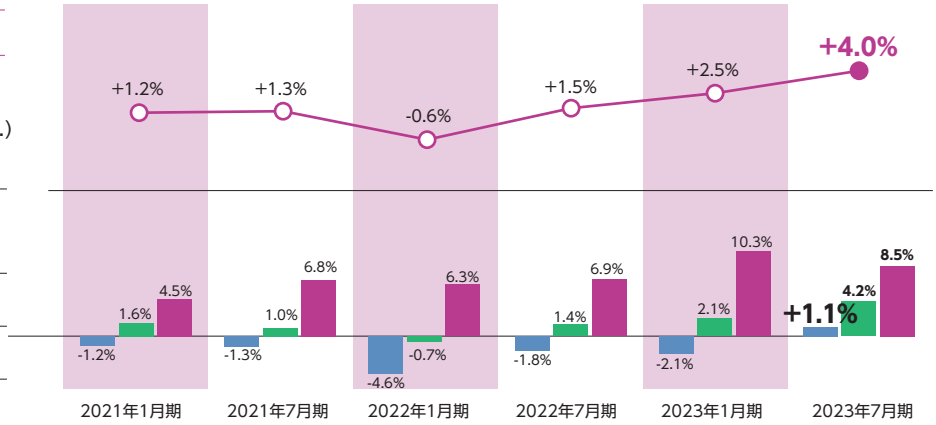
○ ポートフォリオ全体
96.5%（前期比-0.0pt.）



入替賃料変動率 *

○ ポートフォリオ全体
+4.0%（前期比+1.5pt.）

シングル	コンパクト	ファミリー・ラージ
+1.1%	**+4.2%**	**+8.5%**
前期比 +3.2pt.	+2.1pt.	-1.7pt.



* 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1物件の取得及び2物件の売却を行い、売却益約8億4,000万円を計上しました。
なお、レジディア麻布台は2期に分けて売却したため、2024年1月期にも売却益約8億7,100万円を計上予定です。売却益は、今後の安定分配の原資として、内部留保いたします。

取得物件

レジディア玉造
希少性の高い2LDK物件
全戸ファミリータイプ

売却物件

レジディア麻布台
再開発準備エリア
売却益の確保

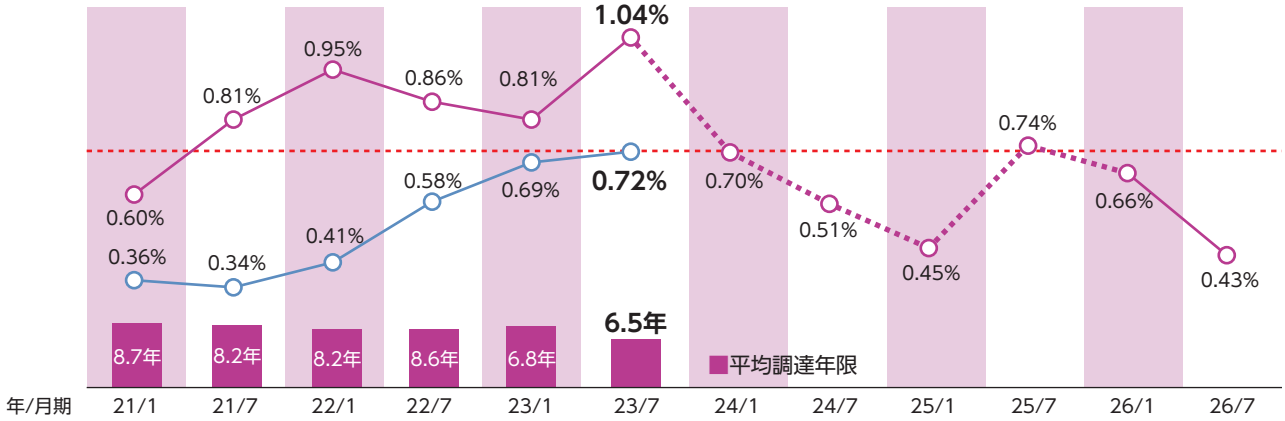
レジディア栄
将来的な収益性を
考慮し売却

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0.72%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。

調達実績

	金額	平均調達年数	平均金利
○ 返済	107 億円	8.5 年	1.04%
○ 調達 *	127 億円	6.5 年	0.72%



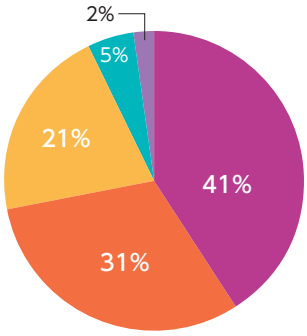
* 平均調達金利については、調達時の適用金利を基に記載しています。

サステナビリティ

「レジディア」物件入居者を対象に、3年に1度の満足度調査*を実施しました。

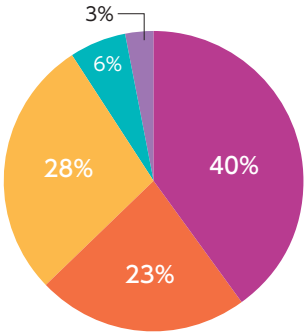
満足度調査
共用部の清掃状況について

全体の7割が満足している



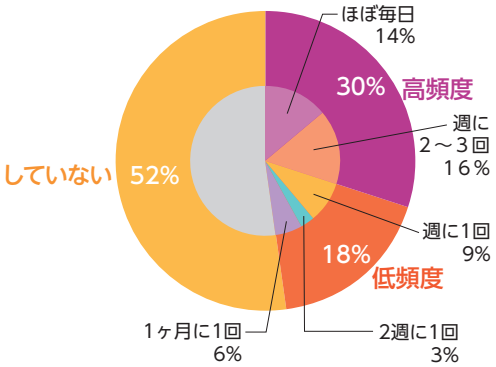
満足度調査
マンション管理・サービスについて

全体の7割が満足している



(参考)
現在テレワーク(在宅勤務)をしていますか?

全体の約半数がテレワークをしている



■満足している ■大変満足している ■普通 ■やや不満 ■不満

* 実施期間2023年5～6月、アンケート対象者18,821人、回答者数5,533人。

専有部リノベーション工事実績及び事例

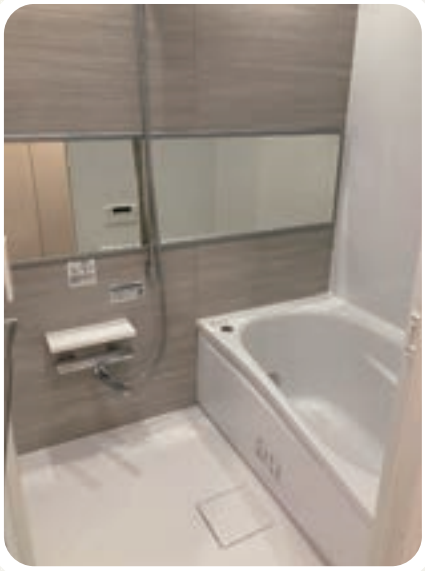
CASE 1 レジディアタワー目黒不動前

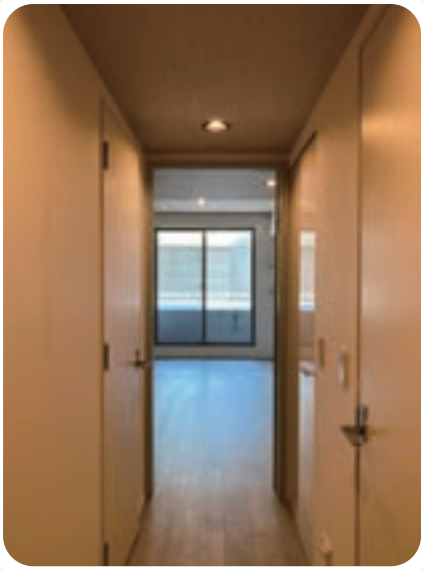
間取り：2LDK　専有面積：60.66㎡　工事金額*2：7.1百万円
工事内容: フロアタイル上貼・一部アクセントクロス・設備更新（UB・洗面台・トイレ）・建具更新

2023年7月期の専有部リノベーション工事実施件数は100戸、そのうち成約戸数は66戸となりました。入替賃料変動率*1も+19.5%と想定値の+12.7%を上回り、順調に進捗しています。

*1入替賃料変動率は、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を、同工事実施前の月額賃料で除することで算出しています。

CASE 2 レジディア西麻布





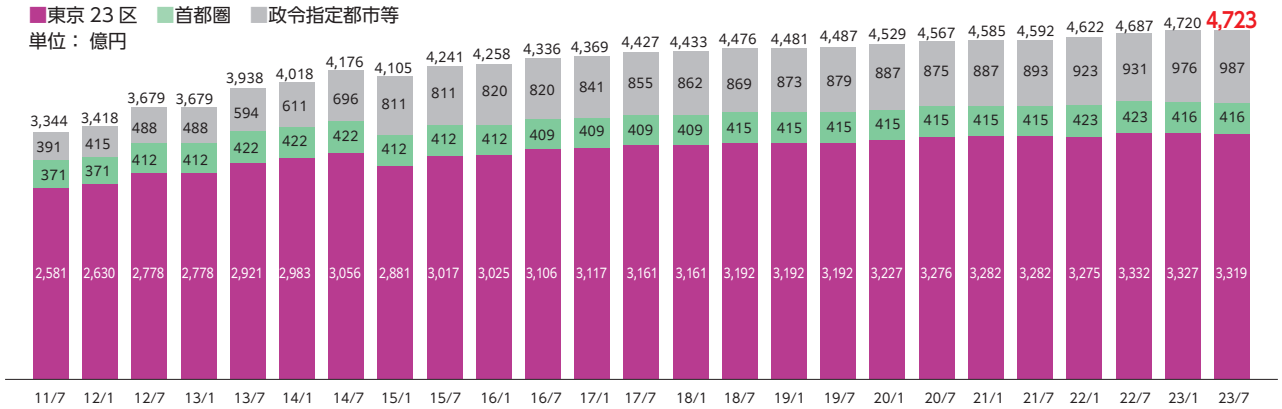
間取り：1R　専有面積：33.83㎡　工事金額*2：3.9百万円

工事内容: フロアタイル上貼・一部アクセントクロス・設備更新（UB・洗面台・トイレ）・建具更新

*2 工事金額は税抜を記載しています。

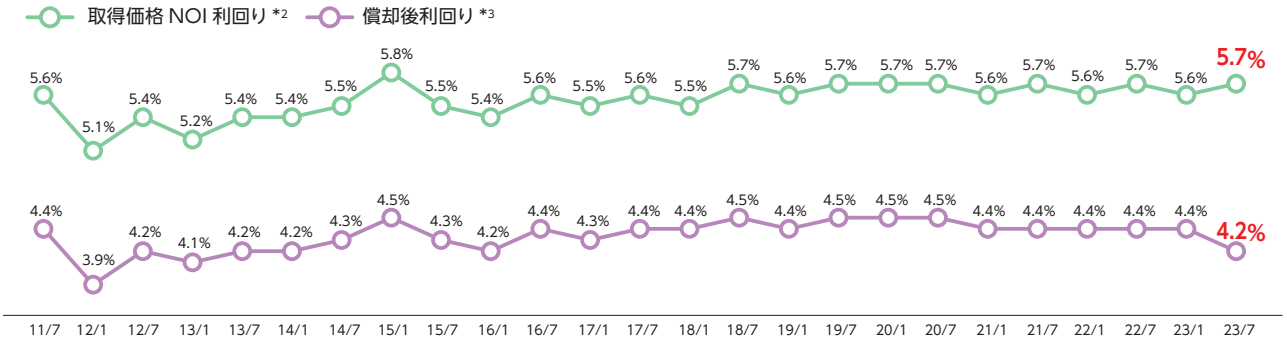
安定のADR

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



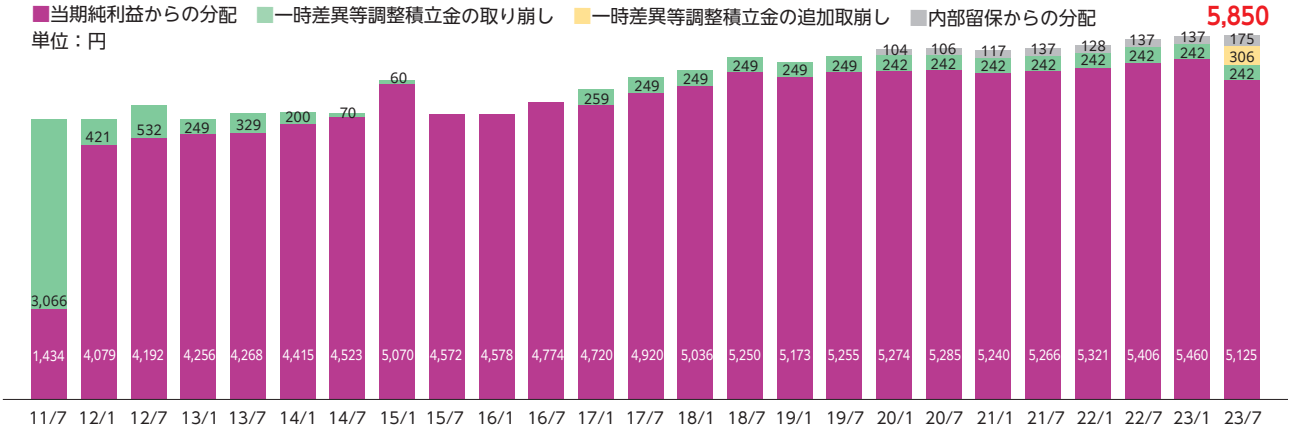
*1 資産運用会社調べ:2023年9月12日現在における各住宅系J-REITの開示資料(物件数・賃貸可能面積・賃貸可能戸数・資産規模)に基づきます。

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

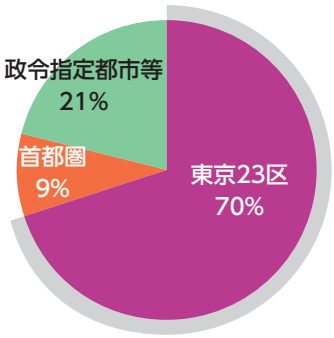


住宅系J-REIT最大級*1のポートフォリオ

分散により安定性を確保

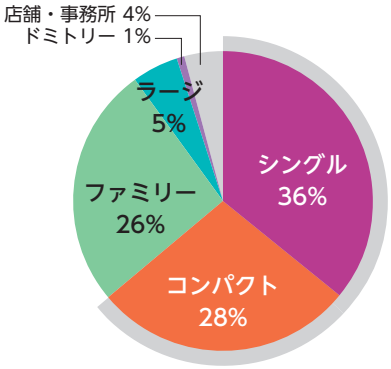
	物件数	賃貸可能面積	賃貸可能戸数	資産規模（取得価格ベース）
2023 年 7 月 31 日現在	277 物件	825,254㎡	21,994 戸	4,723 億円

■ 投資エリア（取得価格ベース）



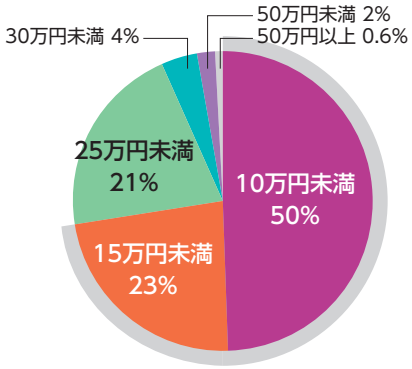
東京23区 70%

■ 住戸タイプ（面積ベース）



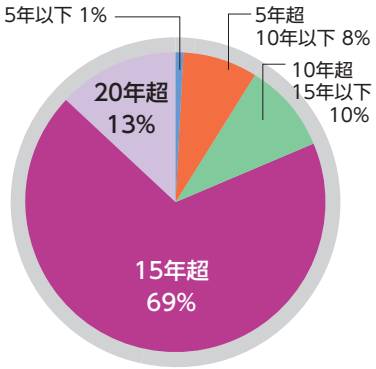
シングル+コンパクト 64%

■ 賃料帯（戸数ベース）



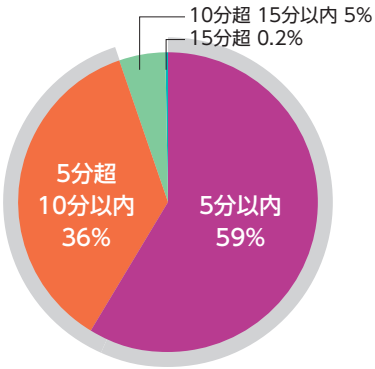
15万円未満 73%

■ 築年数（取得価格ベース）



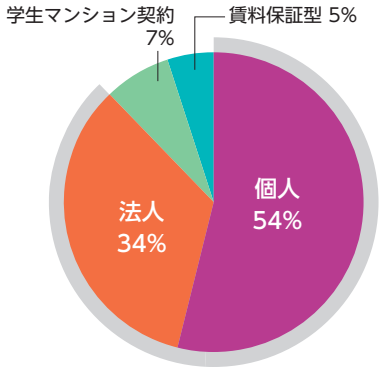
加重平均築年数 16.7年

■ 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

2023年7月期　運用状況報告会
東京・名古屋・大阪

東京

2023年10月26日（木）
10：50頃 開始予定

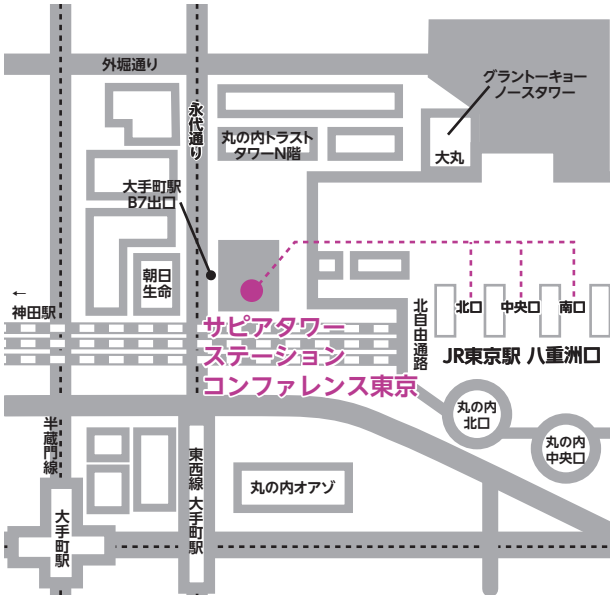
報告会は、投資主総会 終了後の開催となります。
開始時刻が前後することをご了承ください。

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 八重洲北口改札口より徒歩2分
東京メトロ東西線、半蔵門線、丸ノ内線、千代田線、都営三田線
大手町駅　B7出口階段より1階エントランス直結
お問い合わせ　03-6888-8080



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

名古屋

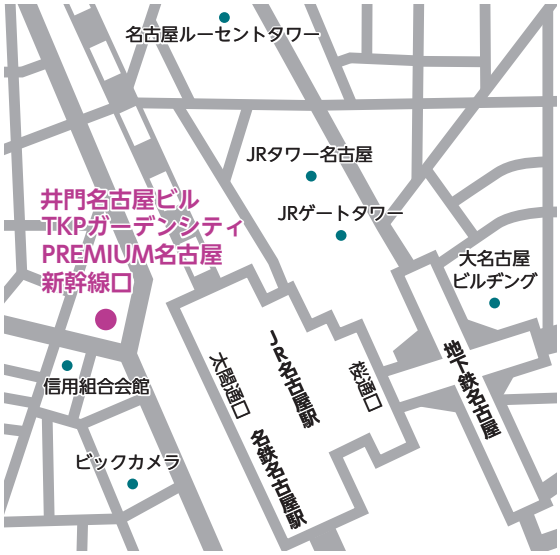
2023 年 11 月 2 日 (木)
10：00 ～ 11：00（受付開始 9：30）

TKP ガーデンシティ PREMIUM 名古屋新幹線口 バンケットルーム 4A

愛知県名古屋市中村区椿町 1-16　井門名古屋ビル 4 階

●アクセス

JR 東海道本線 名古屋駅 太閤通口 徒歩 3 分
名古屋市営桜通線 名古屋駅 徒歩 5 分
名古屋市営東山線 名古屋駅 徒歩 5 分
近鉄名古屋線 近鉄名古屋駅 徒歩 5 分
名鉄名古屋本線 名鉄名古屋駅 徒歩 5 分
お問い合わせ　052-459-5051



大阪

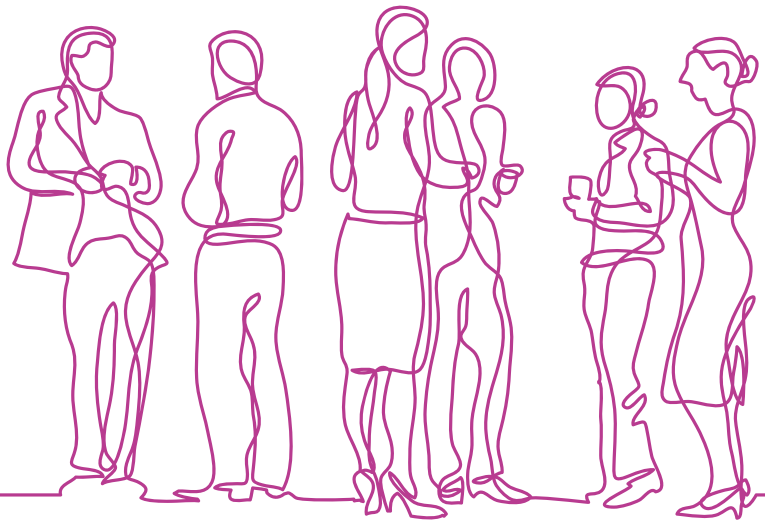
2023 年 11 月 2 日 (木)
15：00 ～ 16：00（受付開始 14：30）

TKP ガーデンシティ PREMIUM 大阪駅前 トワイライト

大阪府大阪市北区曽根崎新地 2-3-21　AX ビル 4 階

●アクセス

JR 大阪環状線 大阪駅 中央口 徒歩 5 分
JR 東海道本線 大阪駅 中央口 徒歩 5 分
JR 東西線 北新地駅 9 番出口 徒歩 2 分
大阪メトロ四つ橋線 西梅田駅 9 番出口 徒歩 3 分
阪神本線 大阪梅田駅 徒歩 5 分
大阪メトロ谷町線 東梅田駅 徒歩 8 分
お問い合わせ　06-6940-7267



2023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。

おみやげあります

東京

2023年10月26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。

会場　：ステーションコンファレンス東京
最寄り駅：JR 東京駅、東京メトロ大手町駅

名古屋

2023年11月2日（木）
10：00～11：00（受付開始 9：30）

会場　：TKP ガーデンシティ PREMIUM 名古屋新幹線口
最寄り駅：JR 名古屋駅

大阪

2023年11月2日（木）
15：00～16：00（受付開始 14：30）

会場　：TKP ガーデンシティ PREMIUM 大阪駅前
最寄り駅：JR 大阪駅、JR 北新地駅、大阪メトロ西梅田駅

お問い合わせ
伊藤忠リート・マネジメント株式会社
TEL：0120-938-469