



アドバンス・レジデンス投資法人

証券コード：3269

2024年1月期

レジユメ

VOL.15

運用状況報告会
3都市にて実開催します

6月 5日(水) 東京

6月13日(木) 大阪

6月14日(金) 名古屋

開催概要は9～10ページをご参照ください

長期安定分配 × 収益向上実現のための施策推進



2024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2024年1月期決算につきましては、期中平均稼働率が96.7%と高稼働率を維持し、入替時の賃料変動率も+5.0%とコロナ禍前の水準まで上昇いたしました。当期の1口当たり分配金につきましては、業績予想対比+30円の5,900円となり、前期対比においても+50円と、6期連続で最高額を更新いたしました。

また、2023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)の取得を決定いたしました。うち7物件は2023年9月に取得済みであり、2024年4月には、新たに取得を決定した1物件(取得価格約22億円)を加えた計5物件の取得を予定しております。これらの取組み等から、2024年7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+5円の5,905円とさせていただきます。

今後の収益向上実現のために、中・長期的な取組みといたしましては、専有部のリノベーション工事を推進することにより、物件の競争力を高めてまいります。賃貸住宅は個人の方の生活拠点であることから、他の不動産と比べ比較的景気の影響を受けにくく、一定の需要が見込める安定した資産であると考えておりますが、金利の上昇やインフレによるコスト増加への対応といたしましては、東京23区を中心に物件の特性を見極めながら、入替・更新時の更なる賃料上昇を目指してまいります。

なお、上記2024年1月期および足元の運用状況につきまして、投資主の皆様にご説明申し上げたく、運用状況報告会を実開催いたします。6月5日(水)東京会場はADR単独開催、6月13日(木)大阪会場および6月14日(金)名古屋会場はアドバンス・レジデンス投資法人と共同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本誌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。



決算実績および業績予想

2024年1月期は、2023年9月に実施した公募増資による新規物件取得による収益貢献等により、1口当たり純利益(+60円)、1口当たり分配金(+30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	2024年1月期	5,603円 (業績予想対比 +60円)	5,900円 (業績予想対比 +30円)
	2024年7月期	5,370円 (2024年1月期実績対比 -233円)	5,905円 (2024年1月期実績対比 +5円)
予想	2025年1月期	5,026円 (2024年7月期予想対比 -344円)	5,910円 (2024年7月期予想対比 +5円)

2023年7月期より始めた新たな取組み(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、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7月期の1口当たり分配金につきましては、2024年1月期の実績5,900円に対して、
+5円の5,905円を予定しています。

決算説明動画ご案内

2024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。
右記QRよりご高覧ください。

2024年1月期決算概要



執行役員
住宅事業本部長
工藤 勲





03:47 / 10:00 HD

2024年1月期決算概要

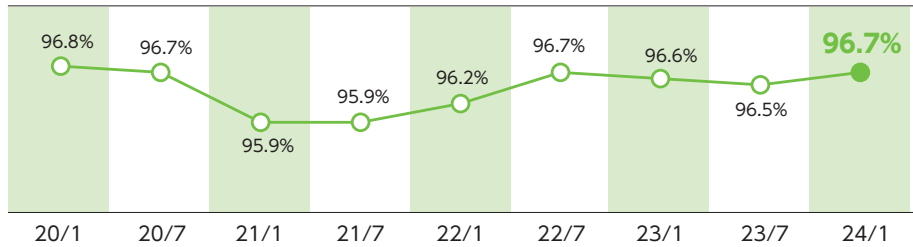
賃貸運営実績の推移

当期も、期中平均稼働率96.7%と高位安定に推移し、ポートフォリオ全体の入替賃料変動率は+5.0%（前期比+1.0pt）、コロナ禍前の水準まで上昇しました。

金利の上昇やインフレによるコスト増加への対応として、東京23区を中心に物件の特性を見極めながら、入替・更新時の更なる賃料上昇を目指してまいります。

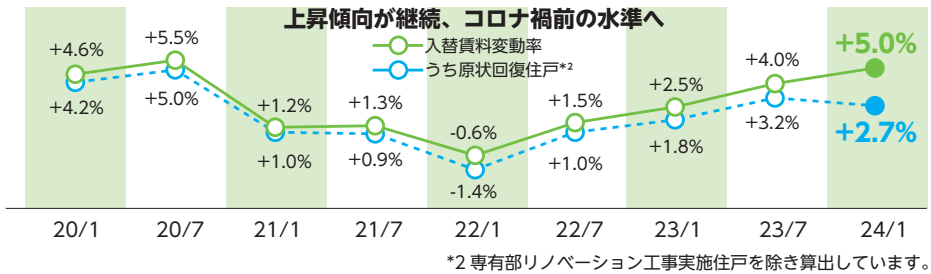
期中平均稼働率

○ ポートフォリオ全体
96.7%（前期比+0.2pt.）



入替賃料変動率 *1

○ ポートフォリオ全体
+5.0%（前期比+1.0pt.）



*1 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。

*2 専有部リノベーション工事実施住戸を除き算出しています。

物件売買

当期は、公募増資の結果、7物件を取得しました。また、1物件を売却し、売却益約8億7,500万円を計上しました。2024年4月には、この7物件以外に公募増資により取得する4物件の他、新たに取得を決定したレジディア文京本郷Ⅳを加えた計5物件の取得を予定しています。また、同月にレジディア北品川を売却する予定であり、売却益5億3,100万円を計上予定です。なお、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。

公募増資による取得物件

7物件 2023年9月取得済 4物件 2024年4月取得予定

公募増資以外の物件売買

取得物件



2024年
4月
取得予定

レジディア文京本郷Ⅳ
都心好立地
コンパクトタイプ6割

売却物件



2023年
8月
売却済

レジディア麻布台
再開発準備エリア
売却益の確保



2024年
4月
売却予定

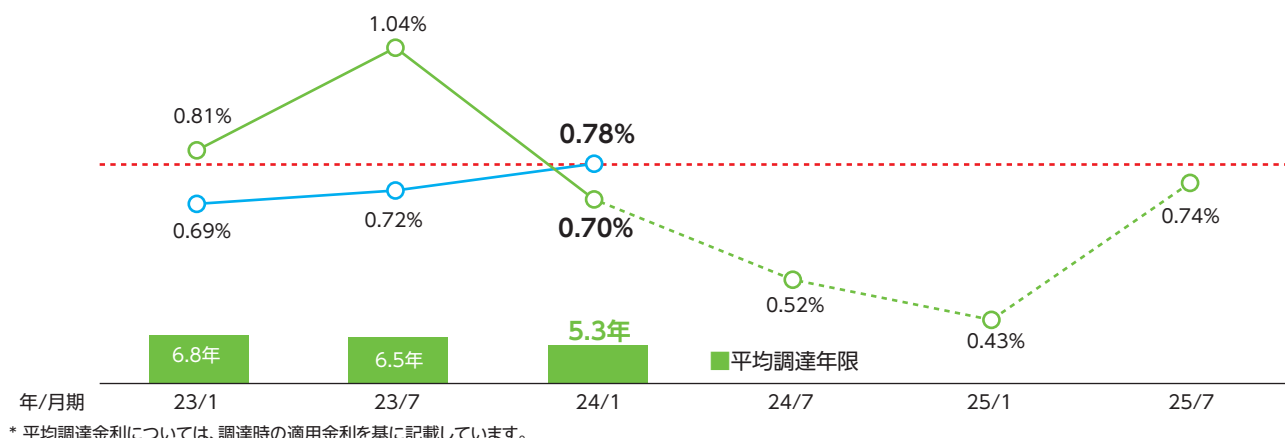
レジディア北品川
都市計画事業エリア
売却益の確保

財務状況

金利は若干上昇傾向にあり、当期における平均調達金利は0.78%でリファイナンスを行いました。また、当期に実施した公募増資の結果、総資産LTV(有利子負債比率)が2024年7月期末想定で48.5%に低減する見込みであり、運用上の目安としている総資産LTV50%までの借入余力145億円を確保し、今後の収益拡大に向けた物件取得余力を高めることができました。

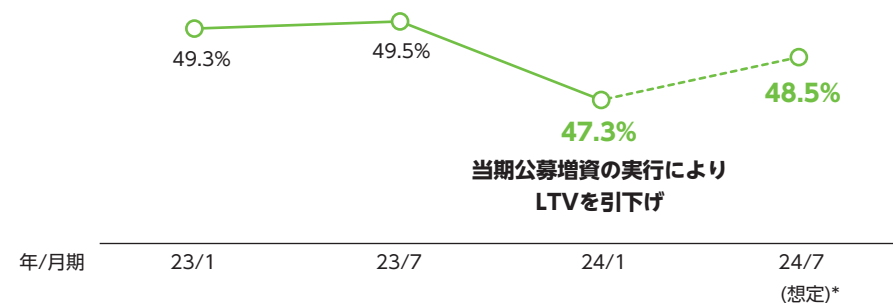
返済・調達実績

	総額	平均調達年限	平均金利
○ 返済	131 億円	6.6 年	0.70%
○ 調達*	73 億円	5.3 年	0.78%



* 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。

総資産 LTV (有利子負債比率)



* 2024年3月14日現在における有利子負債総額は227,509百万円ですが、2024年4月に取得予定資産の物件取得資金の一部として、総額10,400百万円の借入れを行うことを前提としています。

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、2023年GRESB*リアルエステイト評価において、ADRは4年連続通算5年目のセクターリーダー(上場・住居・アジアセクター)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。



G R E S B
REAL ESTATE
sector leader 2023



G R E S B
★★★★☆ 2023

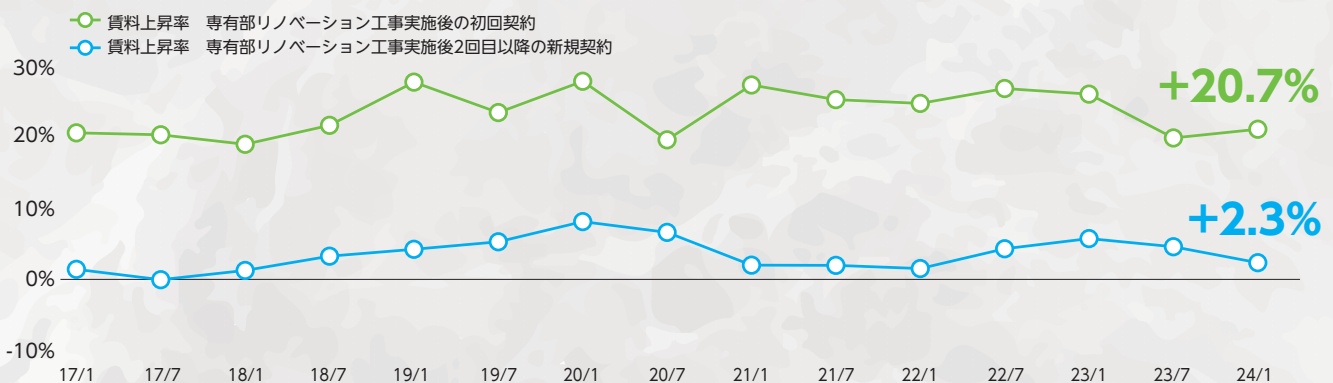
専有部リノベーション工事の実績

当期は、合計161戸のリノベーション工事を実施しましたが、このうち2024年1月31日までに新たな賃貸借契約が締結された136戸では、前契約賃料に対して、賃料を平均20.7%引き上げることができ、リノベーション工事が効果的に内部成長に寄与しました。

また、工事実施後2回目以降の新規契約においても、工事実施後初回契約の賃料水準を下回ることなく維持しています。

	2023年7月期	2024年1月期
工事実施戸数	100戸	161戸
うち成約戸数	100戸	136戸
工事金額*1	406百万円	658百万円
入替賃料変動率*2	+20.0%	+20.7% *4
入替賃料変動額*2	3.1百万円	4.9百万円
想定回収期間*3	10.8年	11.1年

工事後の賃料上昇率



*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。なお、2023年7月期以降より、一部の日常修繕費用を除いて集計しています。

*2 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契約に係る月額賃料の増加額を専有部リノベーション工事実施前の月額賃料で除することで算出しています。

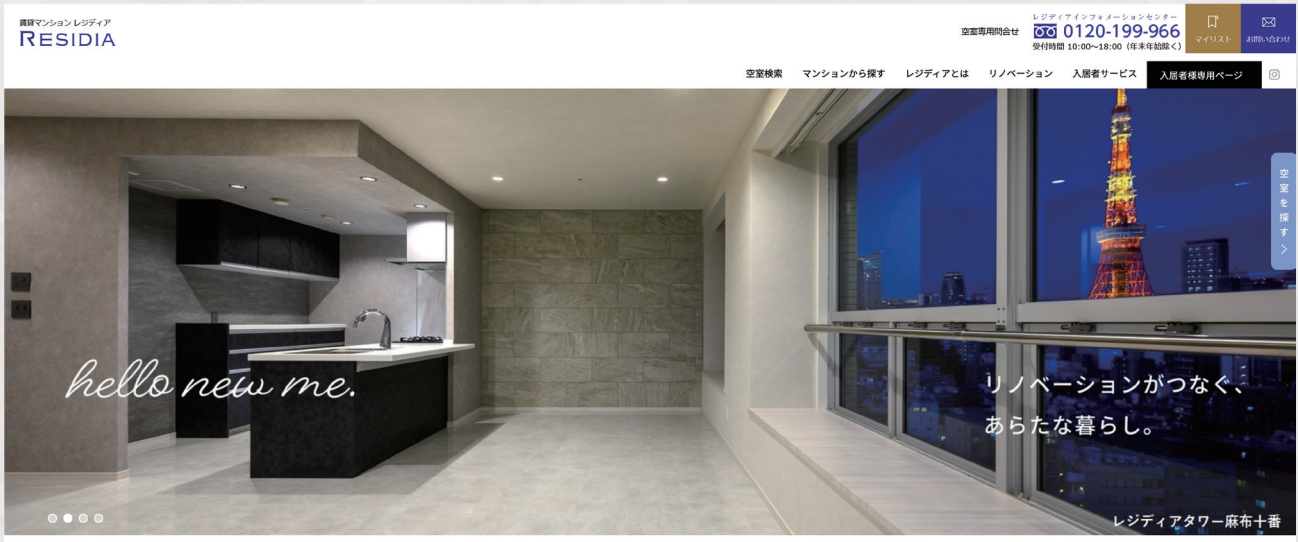
*3 想定回収期間は工事金額を専有部リノベーション工事実施後の初回契約に係る月額賃料の増加額(年間)で除することで算出しています。また、成約賃料に変動がないことを前提として算出した数値です。

*4 2024年1月期専有部リノベーション工事実施161戸のうち、成約戸数136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。

レジディア公式ウェブサイト リノベーション住戸ご案内



賃貸マンションレジディアの公式ウェブサイトにおいて、リノベーションした住戸内写真や、実際の住戸で撮影した動画がご覧いただけます。
右記QRよりぜひご覧ください！



CONCEPT

レジディアのリノベーション



機能性を重視

リノベーションで重視したのが、水回り。毎日何度も使う場所だから、スムーズさ&快適さを第一にご入居者様の「使いやすい!」を想像しながら、設備を厳選しています。



ライフスタイルごとに

ひとりで、ふたりで、家族で。ライフスタイルが異なれば、必要な広さに加え、欲しい設備&動線も変わります。それぞれに合わせて、住み心地のよさを追求しました。



イメージに合わせて

ひとり暮らしはシャープ・スタイリッシュ、ふたりならノルディック、ファミリーはハイグレードライン。家族構成に合わせた3つのイメージでデザインを統一しています。



シャープ・スタイリッシュ

シンプルで直線的なシルエット。マットな質感。



ノルディック

コーディネートしやすい。ホワイト×ウッディーな色使い。

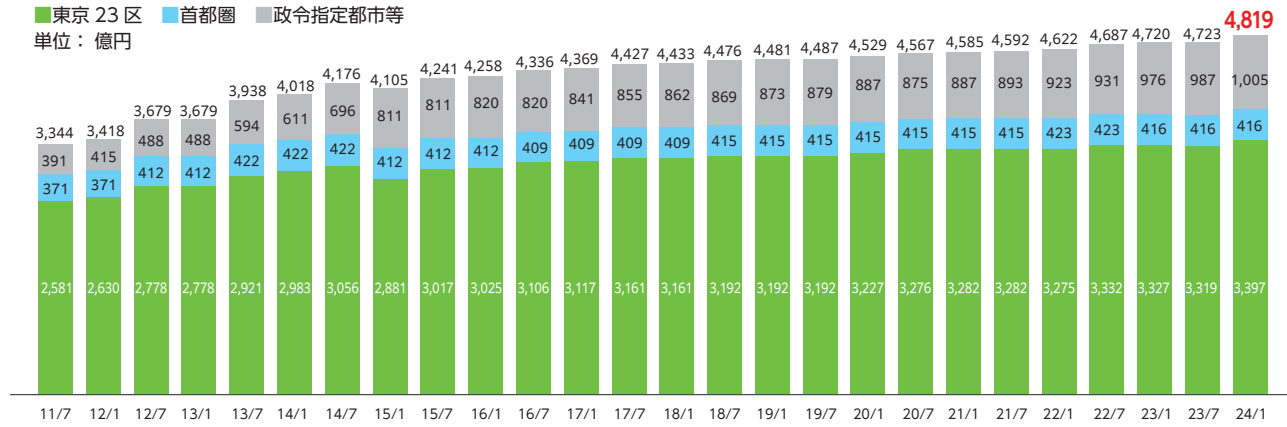


ハイグレードライン

ゆとりある空間をラグジュアリーに。シックでモダン。

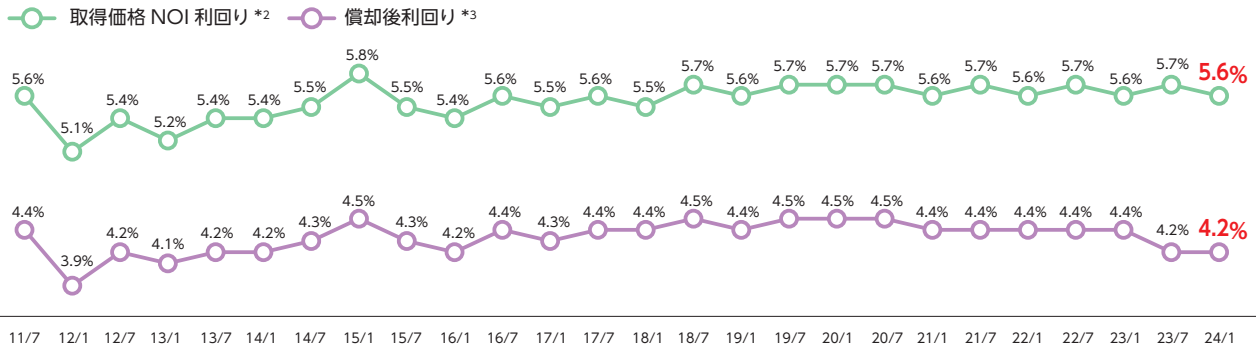
安定のADR

資産規模 住宅系J-REIT最大級*1の資産規模**4,800億円超** (取得価格ベース)



*1 資産運用会社調べ:2024年3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。

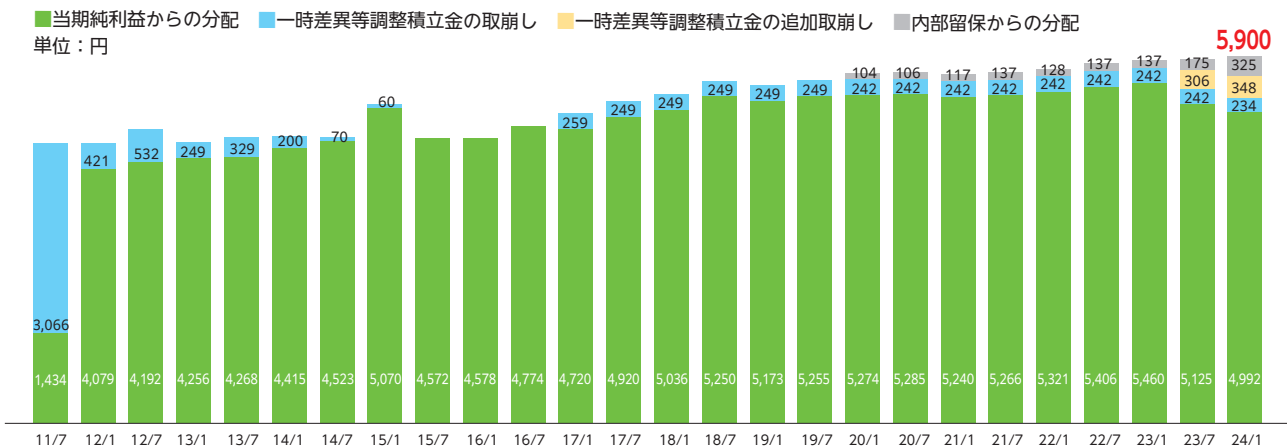
収益力 安定した利回り



*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。

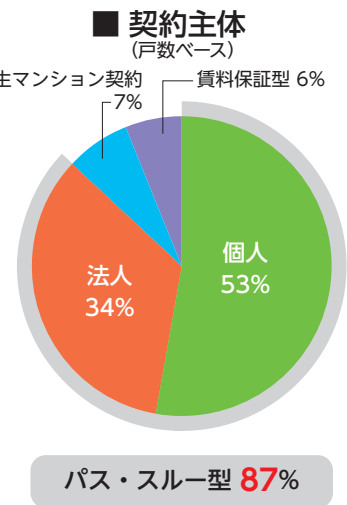
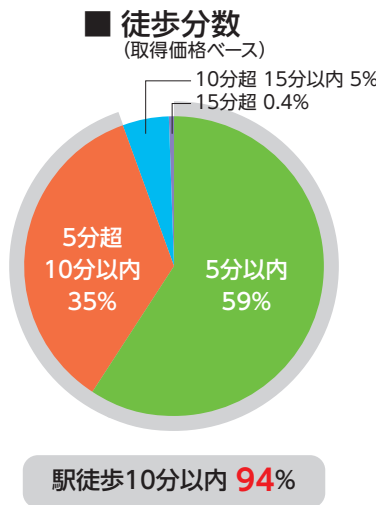
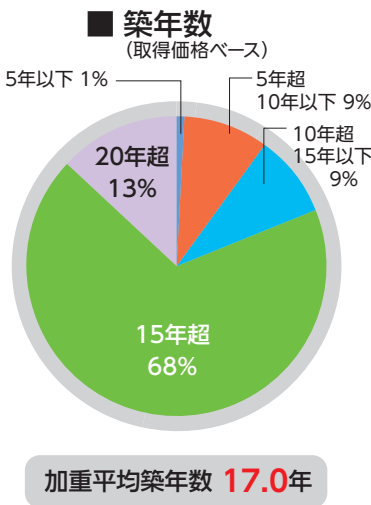
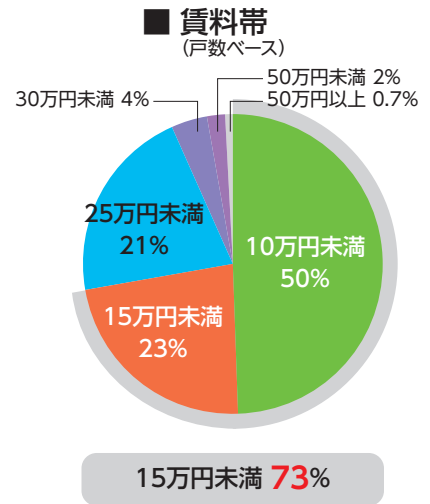
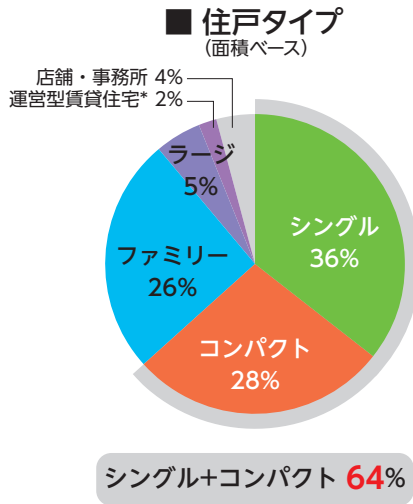
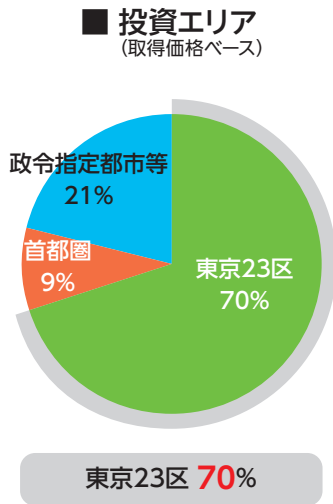
1口当たり分配金 分配金の安定的な増



住宅系J-REIT最大級のポートフォリオ

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)
2024年1月31日現在	283 物件	835,770 ㎡	22,392 戸	4,819 億円



* オペレーターにより、一般的な賃貸住宅とは異なる運営を行う物件をい、サービス・アパートメント（短期滞在者向けの家具付賃貸住宅をいいます。）、社会人及び学生向けの寮、高齢者向け住宅等をその用途とするものをいいます。

2024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

大阪・名古屋は共同開催！



アドバンス・レジデンス投資法人



アドバンス・ロジスティクス投資法人

住宅特化型 REIT

2024年1月期決算概要

講演者 伊藤忠リート・マネジメント株式会社
執行役員 住宅事業本部長 工藤 勲

物流特化型 REIT

2024年2月期決算概要

講演者 アドバンス・ロジスティクス投資法人 執行役員
伊藤忠リート・マネジメント株式会社
執行役員 物流事業本部長 木村 知之

大阪



共同開催

2024年6月13日(木)

14:00 ~ 16:00 (受付開始 13:30)

1部 14:00 ~ アドバンス・レジデンス投資法人

2部 15:00 ~ アドバンス・ロジスティクス投資法人

TKP ガーデンシティ PREMIUM 大阪駅前 ジョイント

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



名古屋



共同開催

2024年6月14日(金)

10:00 ~ 12:00 (受付開始 9:30)

1部 10:00 ~ アドバンス・レジデンス投資法人

2部 11:00 ~ アドバンス・ロジスティクス投資法人

TKP ガーデンシティ PREMIUM 名古屋新幹線口 バンケットルーム

愛知県名古屋市中村区椿町 1-16 井門名古屋ビル 7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



2024年1月期 運用状況報告会 開催のご案内

事前のお申込みは不要です。皆様のご来場をお待ちしております。

当日の持ち物：本レジユメをご持参ください

東京

ADR 単独開催

2024年6月5日(水)
14:00 ~ 15:00 (受付開始 13:30)

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

伊藤忠リート・マネジメント株式会社が運用する
アドバンス・ロジスティクス投資法人(物流特化型 REIT) との共同開催

 アドバンス・レジデンス投資法人   アドバンス・ロジスティクス投資法人

大阪

ADR・ADL 共同開催

2024年6月13日(木)
14:00 ~ 16:00 (受付開始 13:30)

1部 14:00 ~ アドバンス・レジデンス投資法人
2部 15:00 ~ アドバンス・ロジスティクス投資法人

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

名古屋

ADR・ADL 共同開催

2024年6月14日(金)
10:00 ~ 12:00 (受付開始 9:30)

1部 10:00 ~ アドバンス・レジデンス投資法人
2部 11:00 ~ アドバンス・ロジスティクス投資法人

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



おみやげ
あります

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