



レジュメ

VOL.3

アドレジ号は宝島にたどり着けるのか？



羅針盤

こんにちは。

いつもアドバンス・レジデンス投資法人をお引き立ていただき、ありがとうございます。

『レジュメ』を創刊して、今期で3号目の発行となりました。

分配金や決算に関する情報にとどまらず、アドバンス・レジデンスとは何者か?誰が運用しているのか?
という視点から、分かりやすい情報発信を心がけてきました。

今期は皆さま关心のある、これまでのJリートマーケットを通して見えてきた課題・方向性から、
アドバンス・レジデンスが何をより所にどこを目指して進んで行くか、
Jリートに14年近く携わってきた資産運用会社 専務の高野が、
独自の視線で熱く語っています。

ちょうど昨年の今頃から潮目が変わり出したJリートマーケット。

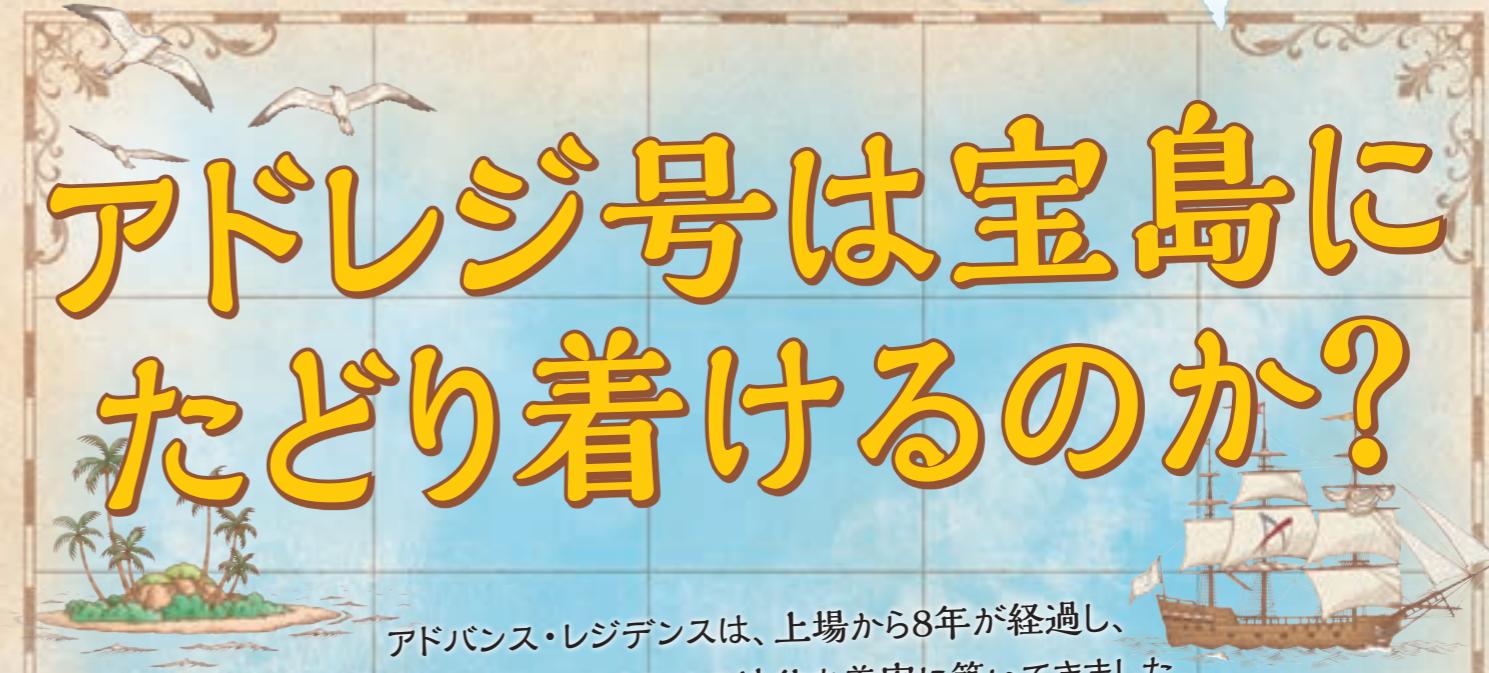
大切なお金を預けていただいている(資産運用会社は大切なお金をお預かりしている)投資主の皆さんの中には、
「本当の意味でのJリート投資って何?」
「このままアドバンス・レジデンスの投資口を持っていて大丈夫?」
といった疑問や心配をお抱えの方もいらっしゃるかと思います。

今、何が起きていて、その課題に対しアドバンス・レジデンスはどう向き合っているのか
ご参考にしていただければと思います。

今後とも変わらぬご支援・ご声援、よろしくお願ひいたします。

2018年3月吉日
アドバンス・レジデンス投資法人
執行役員 高坂 健司

アドレジ号は宝島に たどり着けるのか?



アドバンス・レジデンスは、上場から8年が経過し、
住宅系リートNo.1としての地位を着実に築いてきました。
本号では、投資主の皆さまからいただいたご意見をもとに、
これまでの軌跡や今後の環境変化への備えについて、
荒波を乗り越えて前進し続けるアドバンス・レジデンスをアドレジ号として、
その“航路”をご紹介します。



高野 剛 Takeshi Takano
ADインベストメント・マネジメント株式会社
専務取締役

ロードバイク、テニス、山登りと多彩な趣味を通じ、
ビジネスでの直感を研ぎ澄ます。座右の銘として、「情熱を持って事にあたれば、次第に確信となり、やがて
信念となる。ただし聞く耳を失えば、その先にあるのは
過信。外からの声に耳を傾け、日々情熱を忘れない」
を掲げ、アドレジ号を実りある航海に導く。

福地 純子 Junko Fukuchi
ADインベストメント・マネジメント株式会社
経営管理部

投資する賃貸マンションの日々の収支管理を担当。
全国の物件情報をいち早く把握する船頭として活躍。
趣味はショッピング、ときどきカラオケ、
たまに旅行。好きな旅行先は、温泉地。次の旅行
先はヨーロッパを計画中。

アドレジ号の航跡

アドレジ号のこだわり

高野 上場した2010年からの8年間で約700億円の資産を入れ替えました。主に、賃貸需要の厚い賃貸マンションへの投資拡大、具体的には1ヶ月の賃料が15万円未満で、**多くの入居者の予算範囲**に入りやすいものを増やしてきました。

これら賃貸マンションは入居者が長期間にわたり安心して住み続けることで、アドレジ号の運用が安定し、結果として投資主の皆さんも安心して資金を預けられる、という**好循環**を生み出しています。

福地 私自身も数々の賃貸マンションの入れ替えを通じて、リートのこと、経理のことをより深く理解できるようになってきました。今後はこれまでの経験をどのように後輩に伝えていくかが大事だと感じています。

高野 運用会社としても、今後もアドレジ号を運行(運用)するための組織力を維持・向上していく必要があります。ノウハウの蓄積はもちろん、**人材の育成、新しいビジネスへの挑戦**にも注力していきます。

アドレジ号航海日誌

2010年3月
アドバンス・レジデンス投資法人が東京証券取引所に上場



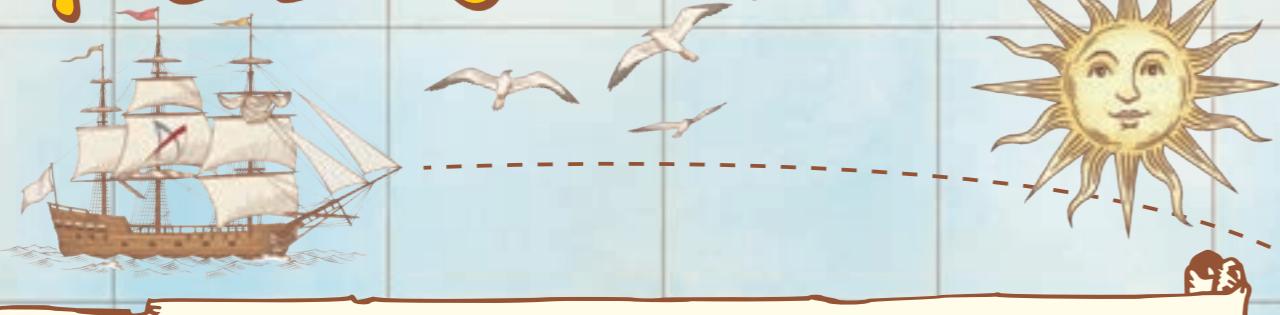
2011年3月
東日本大震災発生



2013年12月
アドバンス・レジデンス投資法人の資産規模が4,000億円に到達

2013年4月
日本銀行がJリートの投資口買入れをスタート

アドレジ号の未来航路



アドレジ号 今後の荒波、嵐を乗り越えていける？

福地 もうすぐ、高齢化と人口減少で賃貸需要が減ると言われていますが、アドレジ号は大丈夫でしょうか？

高野 住宅系リートとしては最大数の賃貸マンションを保有しているものの、全体の賃貸市場のシェアは1%にも満たないから、全体の市場が広がらなくとも成長余地は十分です。特にアドレジ号の物件のように、競争力のある駅近の物件への人気は変わりません。また、主に投資する東京を中心とした主要都市には、若年層の流入が続いているので賃貸需要は旺盛です。

福地 バリューアップで魅力をどんどん高めていることも競争力維持になりますね。他には、大地震などの災害も心配です。

高野 アドレジ号は、地震による損害の可能性の低い物件に投資しています。想定しうる最大の損害が発生してもリート最大の積立金で十分賄えるだけでなく、260物件にリスクを分散しているので安心です。

福地 分散投資って重要なんですね。

高野 そだねー。

福地 近頃、金利上昇を心配する声が増えています。

高野 借入金利が上昇することは、景気が良いということ。つまり賃料を引き上げやすく、コストが増加した分収入が増えます。アドレジ号の賃貸期間が大体4年なので、賃料の引き上げ効果が十分出てくるには4年近くかかります。一方、借入金は低い金利で固定され、高い金利での借り換えまでの期間は4年以上もあるので準備万端じゃ。

福地 やつたら、アドレジ号は無事に宝島に到着できそうじゃな！



アドレジ号の未来

高野 Jリートは合併や上場を通じて約60リートまで増加しています。

投資主の皆さまが投資先を選ぶのもひと苦勞かと思います。

組織が荒波を乗り越えて航路を進むには、風や波といった天候をつなに觀察し、目指す方向を探る必要があるでしょう。アドレジ号は、これまで築いた住宅特化型リートとしての地位を土台に、これから来るであろう風や波（変化）を果敢に乗り越えていきます。

引き続き、「長期安定的な利益分配の実現」に向けた、長い旅路にお付き合いいただきたく、よろしくお願ひいたします。



今期の運用に関するご報告

2018/1期 1口当たり分配金
5,285円

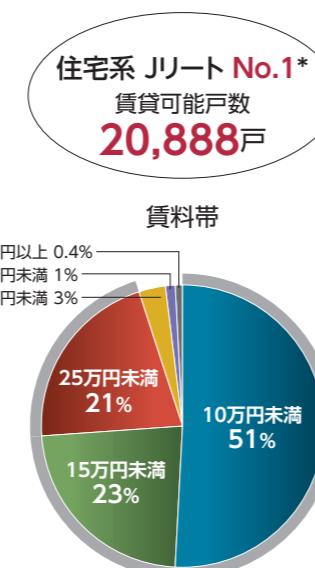
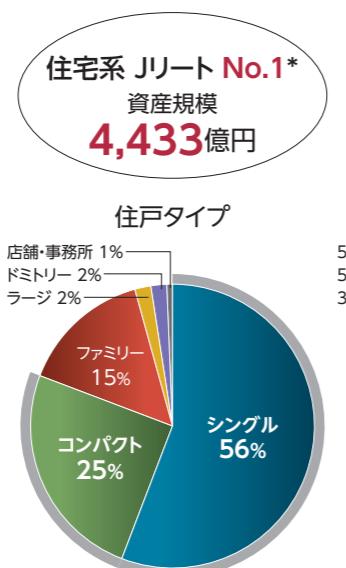
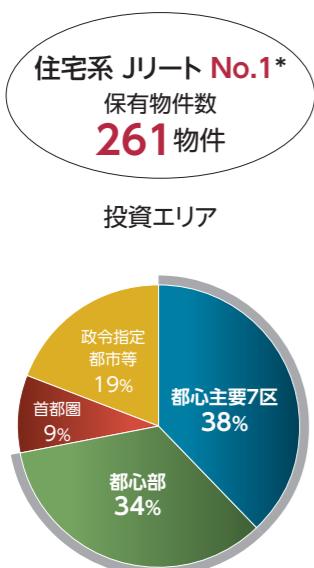
前期比:+116円 業績予想対比:+136円

今後の1口当たり分配金予想

2018/7期 **5,299円**
2018/1期対比:+14円

2019/1期 **5,249円**
2018/7期対比:-50円

収益の安定性が強みのポートフォリオ

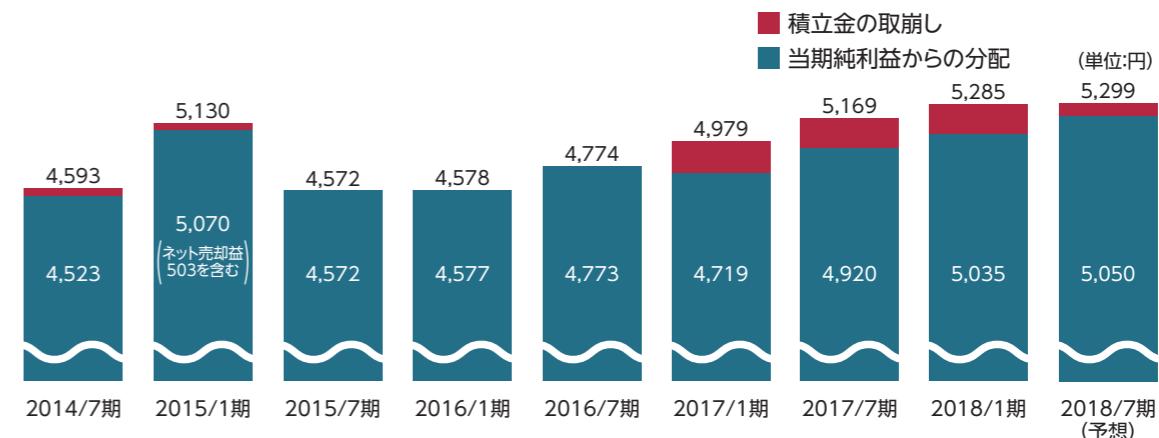


*資産運用会社調べ：2018年3月12日現在における各住宅系Jリートの開示資料に基づきます。

これまでの歩み

1口当たり分配金の推移

合併来の目標水準である、1口当たり当期純利益5,000円を達成



投資口価格の推移

合併来8年にわたり着実に上昇



会場案内図

東京会場

2018年5月15日(火) 10:30~11:30(受付開始 10:00)

ステーションコンファレンス東京

東京都千代田区丸の内1-7-12 サピアタワー5階

アクセス

JR東京駅日本橋口直結
東京メトロ東西線大手町駅B7出口直結

お問い合わせ 03-6888-8080



名古屋会場

2018年5月16日(水) 10:00~12:00(受付開始 9:30)

TKP名駅東口カンファレンスセンター

名古屋市中村区名駅3-26-8 KDX名古屋駅前ビル13階

アクセス

名古屋市営東山線/桜通線 名古屋駅 ユニモールU4番出口 徒歩20秒
JR東海道本線 名古屋駅 桜通口 徒歩3分

お問い合わせ 052-589-8383



大阪会場

2018年5月17日(木) 10:00~12:00(受付開始 9:30)

阪急グランドビル 貸会議室

大阪府大阪市北区角田町8番47号 阪急グランドビル26階

アクセス

JR大阪駅 御堂筋南口 徒歩3分
阪急梅田駅 3階改札口 徒歩3分

お問い合わせ 06-6315-8368



金沢会場

2018年5月18日(金) 10:00~12:00(受付開始 9:30)

TKP金沢カンファレンスセンター

石川県金沢市上堤町1-33 アパ金沢ビル7階

アクセス

JR北陸本線 金沢駅 兼六園口(東口) 徒歩15分・バス3分

お問い合わせ 076-231-1160



コンフォリア・レジデンシャル投資法人との共同企画!



住宅系リートの両雄が、その魅力を存分に語ります!

名古屋会場



東急不動産リート・マネジメント株式会社
コンフォリア運用本部長 伊澤 毅洋 氏



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 高坂 健司



東急不動産リート・マネジメント株式会社
コンフォリア運用本部 運用戦略部長 吉川 健太郎 氏



ADインベストメント・マネジメント株式会社
取締役 木村 知之

必聴、必見、ぜひご来場を!

* 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・勧説・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。

ご案内

2018年1月期 運用状況報告会 開催します。

ご友人と**お誘い合わせ**のうえ、ご来場ください。

事前申し込みは**不要**です。

ご持参いただくものはありません。

粗品を
ご用意して
おります

名古屋・大阪・金沢の三都市では、他リートとの共同開催となっております。

東京

5月15日(火) 10:30~11:30(受付開始 10:00)

名古屋

5月16日(水) 10:00~12:00(受付開始 9:30)

大阪

5月17日(木) 10:00~12:00(受付開始 9:30)

金沢

5月18日(金) 10:00~12:00(受付開始 9:30)

ADインベストメント・マネジメント株式会社 IR室

TEL : 03-3518-0432 MAIL : ir@adr-reit.com



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。