



レジユメ

VOL.4

のりきれるか、天変地異!?

16期の ふりかえり



皆様こんにちは。

まずはじめに、各地で断続的に発生している自然災害により、被害に遭われた皆様方に心よりお見舞い申し上げます。

一日でも早く日常生活に戻れることを、関係者一同、心よりお祈り申し上げます。

また、アドバンス・レジデンス投資法人の投資主の皆様には、日頃よりご愛顧いただき、誠にありがとうございます。

おかげ様でアドバンス・レジデンス投資法人の運用は順調に推移し、2018年7月期決算では過去最高の1口当たり純利益・分配金を達成することができました。

要因としては、

- 1 東京23区を中心に人口流入が続いている一方、都内に賃貸マンションの供給が少なく保有物件の稼働率や賃料が高水準であること。
- 2 スポンサーパイプラインから2物件、第三者から2物件を適切な価格で購入できたこと。
- 3 支払利息を大幅に引き下げて借入金の借換えが行えたこと。

等が考えられますが、「人間万事塞翁が馬」。いつなんどき潮目が変わるか判りませんし、地震や台風等の自然災害に遭遇しないとは言えません。

好調な時だからこそ「もしも」のために準備を万全に。

今期のレジユメは防災に照準をあて、皆様よりお預かりした資金を長期にわたって運用していくための取り組みを特集しました。

アドバンス・レジデンスを自然災害に備えた“堅牢なアドレジ城”として、その機能をこっそりご紹介致します。

最後になりましたが、今後も変わらぬご支援・ご声援、宜しくお願い致します。

2018年9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

感謝、行動。

自ら災害ボランティアとして西日本豪雨の被災地に赴いた高坂執行役員に、その体験談と運用会社にとっての防災対策の重要性を聞きました。

今回、 災害ボランティアとして 参加したきっかけは？

一昨年の熊本地震、昨年の九州北部豪雨の時にも、何かしなければ、微力でもお手伝いできることはないか、と悩みました。その時果たせなかった思いが動機となって西日本豪雨の災害ボランティア活動に結びついています。私一人でも参加すると決めていたところ、社員も自発的に手を挙げて総勢10人が2組に分かれてそれぞれ広島と岡山に行きました。

現地入りして、 どんな感想をもちましたか？

私が参加したのは岡山でした。ボランティア派遣先では、ご自宅が3メートル近く水没した高齢のご夫婦が迎えてくれ

ましたが、茫然自失の状態でした。物理的な支援もさることながら、被災された方には何よりも精神的サポートが必要だと実感しました。丸一日、用水路の泥を清掃しましたが、猛暑の中の慣れない作業に熱中症になりかけました。ただ、行動することの大切さを改めて実感しました。

運用会社として ボランティアに参加する 意味とは？

企業に対する社会のニーズが変わり、例えば環境や社会に優しい不動産に優先的に投資するなど、ESG^{*1}を起点にした新たな取り組みが求められています。このように、環境や社会への影響の質を問われる今、賃貸住宅というインフラ機能を提供する住宅リートの運用会社と



して、災害地に赴き、少しでもインフラ復旧に向け行動していくことは、我々の使命でもあるかもしれません。運用会社の社内では、ボランティアに参加する際の特別の休暇制度を創設するなど、少しずつ変化が生じています。

最後に…

これまで多くの方にお世話になって、現在の自分がある。その感謝の気持ちを少しでも還元するためボランティアに参加しました。感謝を忘れず、機会があればまた参加します。



*1 ESGとは、環境 (Environment)、社会 (Social)、ガバナンス (Governance) の略。欧州の投資家を中心に、ESG意識の高い企業への投資を通じて、持続的な社会の実現を目指す取り組み。昨今は、日本国内でも「ESG投資」が浸透。

のりきれるか、天変地異!?

6.18大阪北部地震 その時、私は…

今年、大阪で発生した大阪北部地震。果たして、アドレジが保有する大阪物件の担当者は、当日、どのようにアクションを起こし、何を感じたのでしょうか。

地震発生当日は どんなアクションをしていましたか?

地震発生当日、東京にいた私は、スマホのニュースで地震発生を知りました。入社後、即座に連携している関西のプロパティ・マネジメント会社※2に確認の連絡。幸いにも被害はほとんどありませんでしたが、念のため、さらに詳しい状況調査を依頼しました。現場の状況写真を入手し、エンジニアリング部と共に復旧に必要な時間と費用の確認を急ぎました。被害がほとんどなく安心するとともに、迅速に

対応してくれるプロパティ・マネジメント会社の方々に感謝しています。

遠隔地の被害状況の確認に 苦労する点は?

状況は写真で確認しますが、詳細は、遠隔地ゆえにどうしても掴みにくい。そのため、エンジニアリング部の担当者が必ず現地確認に赴きます。今回は資産事業本部トップの高野も現地入りし、入念に物件の被害状況を調査しました。私は他の担当物件の仕事もあったので、東京で待機でした(泣)。

担当物件に対する思い、日ごろ運用 している中で意識している点は?

大阪は私の出身地ですので、大阪の物件には特に親近感があります。地元なので土地勘があり、運用面では出身者だからこそ分かる情報を活かせるように心がけています。私が担当している25物件の中には、アドレジの保有物件の中でも収益性がトップクラスの物件も含まれており、大きな責任を感じています。

リート業界で学んだこと、 楽しいこと、苦労したことは?

やっぱり、やりがいは賃料アップ



資産運用部

日野 秀志 Hideyuki Hino

新卒入社3年目。資産運用部で、担当物件の賃料上昇に確かな手応えを感じる毎日。大学時代に専攻した机上の金融学とは異次元の、現実の金融市場のドラスティックな世界と向き合っている。

に尽きますね。賃料を下げればいずれ入居者は見つかります。ただ、それでは運用担当者としての存在価値がないので、少しでも賃料を上げられる方法はないか、とことん考えます。将来は投資家の皆様にもお会いできるIRの仕事も任されるようになりたいと思っています。そのために、いま密かに英会話スクールに通っています(笑)。いつか皆様にお会いできる日を楽しみにしています。

※2 プロパティ・マネジメント会社とは、投資法人からの委託により、物件の日常管理や修繕などの業務を行う会社。アドレジは全国の物件に投資しているが、すべての不動産を現地で管理することは不可能なため、プロパティ・マネジメントを行うビジネスパートナーがリートの運営で果たす役割は大きい。

御知らせ

大阪北部地震の被害状況

被害は軽微

一、レジディア新大阪 クッションの役割を果たす 建物の連結部分に変形



一、レジディア都島 共用廊下の壁に一部ひび割れ、 構造上の問題は無し



一、レジディア千里藤白台 外壁の化粧タイルにひび割れ



レジディア新大阪

のりきれるか、天変地異!?



災害からポートフォリオを守るため、アドレジが長年培ってきたノウハウはまるで**難攻不落な「お城」**のように様々な形で機能しています。今回は、そのアドレジ城の堅固な守りの一端をご紹介します。アドレジ城、1日にしてならず。



20,000戸のテナント情報を守る

がっちり守る! データサーバー

難攻不落のお城を最前線で守るのが、威風堂々の大手門であるように、アドレジ城が保有する20,000戸の情報を守るのが、**データサーバー**。データの正確性・データ活用の効率化はもちろん、昨今は敵の放つ“間者”のごとく相手の懐に巧妙に侵入する**サイバー攻撃への備え**として、データセキュリティも万全の体制を整えています。また万一、被災により本社機能がダウンしても、遠隔地からのデータ運営が可能な社外データサーバーを活用しています。

アドレジの挑戦

運用会社ではAIによるデータ管理や、不動産テック^{※3}(不動産とITの融合)の土台づくりにも取り組みはじめており、実際、社内業務の一部をロボットによる自動作業(RPA)で運営しています。今後、テクノロジーをどのようにリートビジネスに活用していくか、**挑戦**はまだまだこれからです。

経営管理部

信國 太郎

Taro Nobukuni

メーカー企業やコンサル企業で最先端のシステム業務を牽引してきた、社内きってのITスペシャリスト。「人生に悔いなし」を信条に、半年ほど前に一念発起で空手を習い始めた。



急先鋒! いろは組

大岡越前守が作ったといわれる、江戸の町を火災から守る火消し組織「いろは四十八組」。アドレジ城にとっての“いろは組”が、全国で物件管理をお願いしているプロパティ・マネジメント会社や、物件の修繕をお願いしている工事会社で、物件の災害状況をいち早くキャッチしてくれる仕組みとなっています。

災害時ともなると、都市機能が麻痺し、物件の安否確認が思うようにならず、“いろは組”は強力な助っ人です。アドレジでは、物件の修繕をお願いしている工事会社とも災害協定を結び、プロパティ・マネジメント会社が動けない場合には、物件の状況確認を依頼しています。

被災時に**いかに早く**現況確認できるか、全ての対応の可否はその一点にかかっているため、“いろは組”の存在は当社の**命綱**そのものです。

エンジニアリング部

一級建築士

池田 栄一

Eiichi Ikeda



一級建築士事務所を経て現職。「スクラップ&ビルド」の世界から一転して、「建築物の長寿化」に使命感を燃やすスポーツマン。

がっちり! 固めた石垣

アドレジ城の“石垣”であるマンションの外壁は経年劣化により、タイルが剥落する場合があります。そのような人災を予防するため、実施しているのが「外壁タイルの剥落防止措置」です。タイル壁をピンで留め、更に上から特殊な樹脂で覆うことで、タイル壁全体を留めるユニークな工法です。塗装技術を有する施工業者も限られるため、リート業界でも**先進的**な取り組みといえます。

「残していく」アドレジ城

一般的に、鉄筋コンクリート造マンションの躯体の耐用年数は**100年**と言われていますが、日本では100年使い続ける前に、解体し、新たに建て直す「スクラップ&ビルド」が頻繁に行われています。ただ、リートは永続的に賃貸運営を続けるため、保有物件の資産価値をできる限り維持することが重要です。優良な物件の価値を「作り直す」のではなく、価値を「残していく」という考えが大切でしょう。

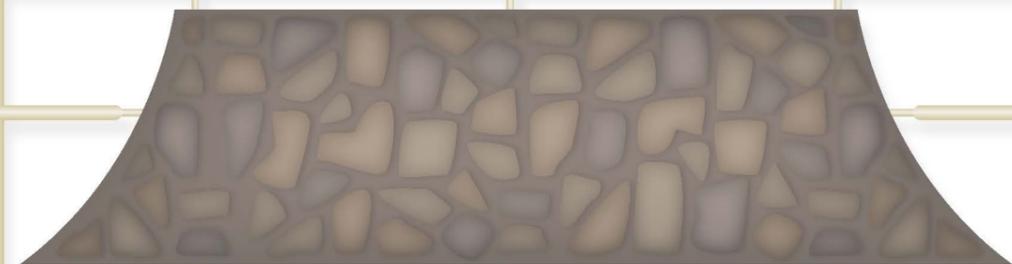
当社は、運営会社では希少なエンジニアリング部を擁しており、アドレジが物件を長期保有し、価値を「残していく」ことに注力しています。

“兵糧米”こと300億円超の積立金



アドレジに投資する大きなメリットである「安定した分配金」を支えるのが、アドレジ城に蓄えられた米俵の中に**ぎっしり!**詰まった“兵糧米”こと「積立金」です。万が一災害で物件に損害が発生した際には緊急の修繕費が発生し、分配金が減ってしまう**リスク**が高まります。但し、潤沢な積立金があれば、一部を取り崩すことで分配金の減少を防ぎ、**安定した分配**が可能になります。

永続的な運用を目指すリートにとっては、長〜い長〜い闘いを乗り越えるための重要な“兵糧米”として、積立金は重宝しています。



今期の運用に関するご報告

2018/7期 1口当たり分配金

5,499円

業績予想対比：+200円
前期比：+214円

2019/1期・7期 1口当たり分配金予想

各期5,349円

2018/7期対比：-150円

収益の安定性が強みのポートフォリオ

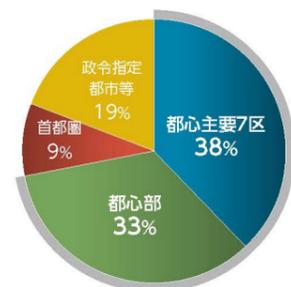
住宅系 リート No.1*

保有物件数
264物件

資産規模
4,481億円

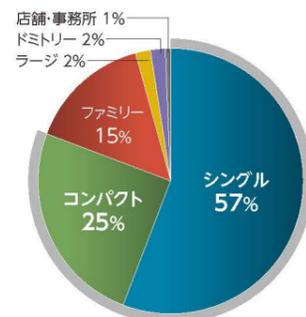
賃貸可能戸数
21,286戸

投資エリア
(取得価格ベース)



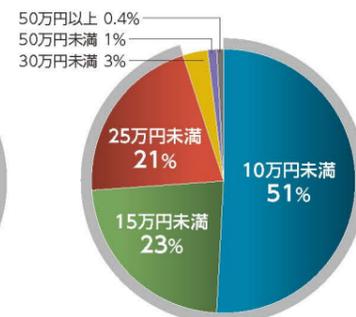
東京23区 71%

住戸タイプ
(戸数ベース)



単身者・夫婦世帯向け 81%

賃料帯
(戸数ベース)
※2018年7月31日現在



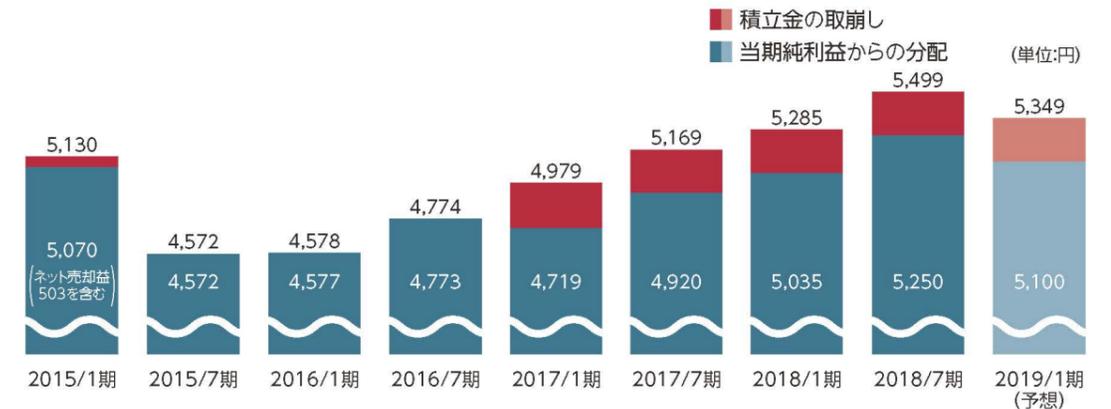
25万円未満 96%

*資産運用会社調べ：2018年9月27日現在における各住宅系リー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

過去最高を更新



投資口価格の推移

合併以降着実に上昇



会場案内図

東京会場

2018年11月1日(木)

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6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



大阪会場

2018年11月5日(月)

15:00~16:00(受付開始 14:30)

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



名古屋会場

2018年11月5日(月)

10:00~11:00(受付開始 9:30)

TKP名駅東口カンファレンスセンター

愛知県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U2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



福岡会場

2018年11月6日(火)

10:30~11:30(受付開始 10:00)

TKPガーデンシティ天神

福岡県福岡市中央区天神2-14-8
福岡天神センタービル8階

アクセス

福岡市地下鉄空港線 天神駅1番出口 徒歩0分
西鉄天神大牟田線 西鉄福岡駅 徒歩4分

お問い合わせ 092-720-8003



* 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。



ご案内

2018年7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。

申し込み
不要

おみやげ
あります

ご持参
いただくもの
はありません

東京

11月1日(木) 10:30～11:30(受付開始 10:00)

名古屋

11月5日(月) 10:00～11:00(受付開始 9:30)

大阪

11月5日(月) 15:00～16:00(受付開始 14:30)

福岡

11月6日(火) 10:30～11:30(受付開始 10:00)

ADインベストメント・マネジメント株式会社 IRチーム

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)を重ね合わせた日本を代表する賃貸レジデンシャルブランドです。