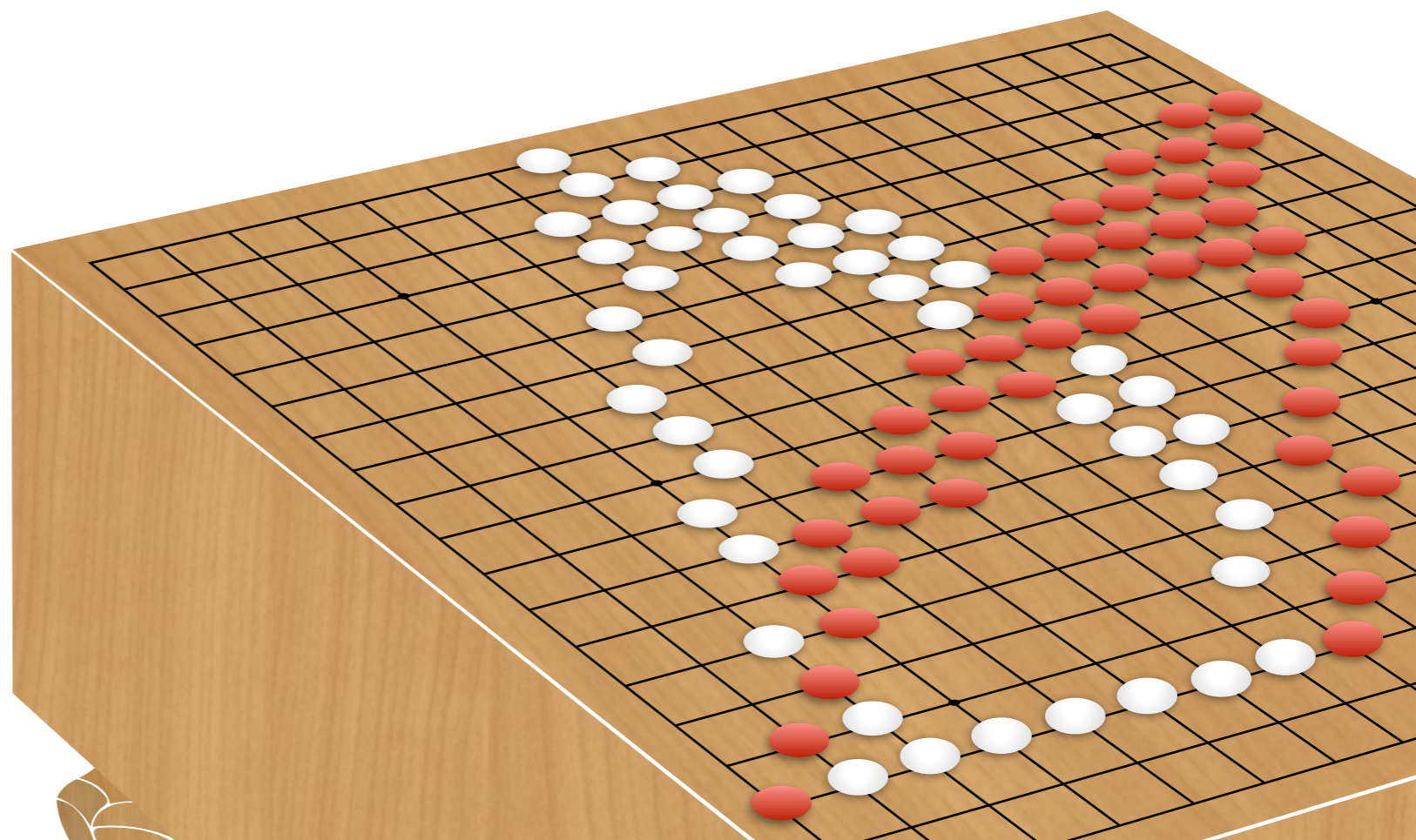
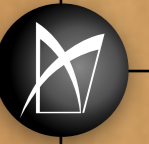


参考情報





2020年3月11日現在

安定分配のディフェンシブREIT

ASSET

住宅系J-REIT **最大***の資産規模

4,529億円

DEBT

長期 × 固定 × 分散による安定性

信用格付

JCR **AA** R&I **AA-**

EQUITY

J-REIT **最大***の積立金

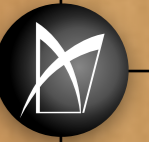
311億円

(2020年1月期分配後)

* 資産運用会社調べ：2020年3月11日現在における各J-REITの開示資料に基づきます。

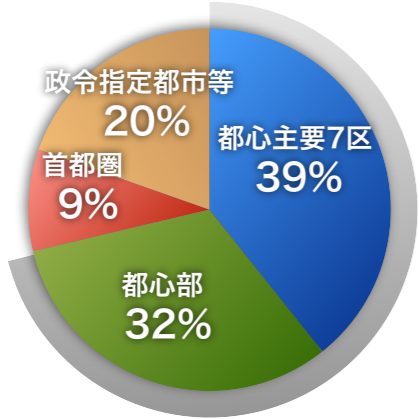


住宅系J-REIT最大*のポートフォリオ



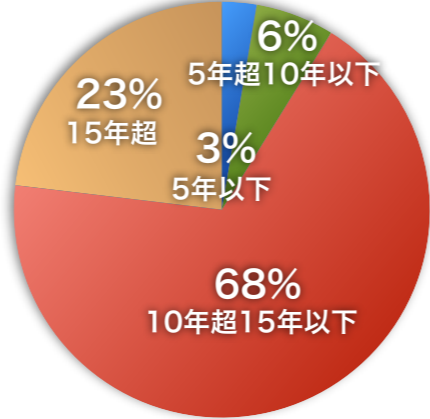
	物件数	賃貸可能面積	賃貸可能戸数	資産規模 (取得価格ベース)
2020年1月31日現在	269 物件	798,959 m ²	21,399 戸	4,529 億円
2020年4月20日予定	273 物件	805,775 m ²	21,641 戸	4,589 億円

投資エリア (取得価格ベース)



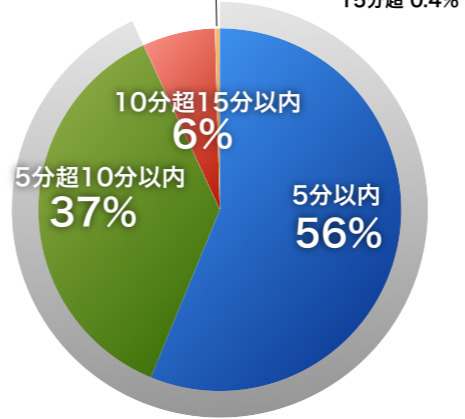
東京23区 **71%**

築年数 (取得価格ベース) 2020年1月31日現在



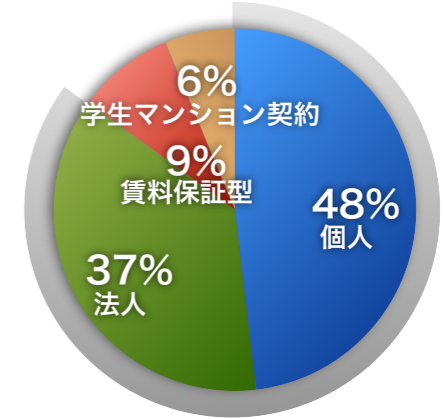
加重平均築年数 **13.6年**

徒歩分数 (取得価格ベース)



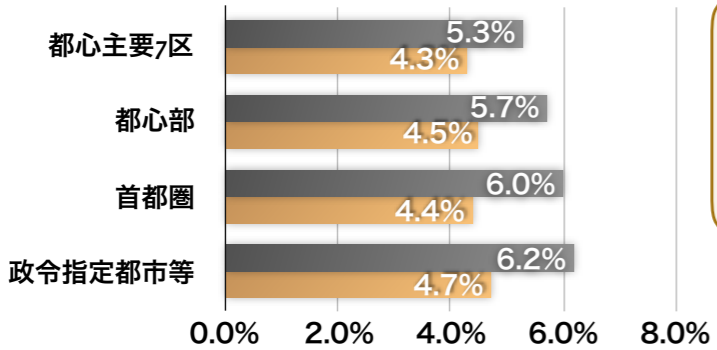
駅徒歩10分以内 **93%**

契約主体 (戸数ベース) 2020年1月末現在



パス・スルー型 **85%**

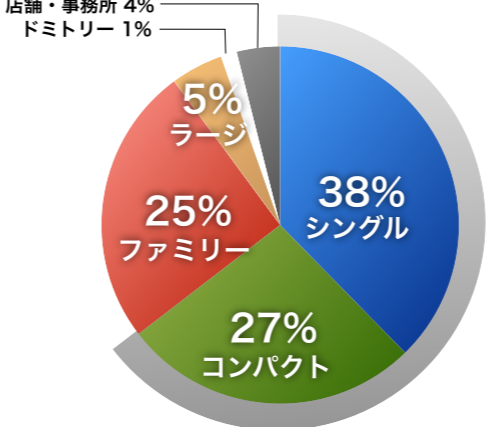
取得価格利回り*** (2020年1月期末保有物件)



ポートフォリオ全体
NOI利回り **5.7%**
償却後利回り **4.4%**

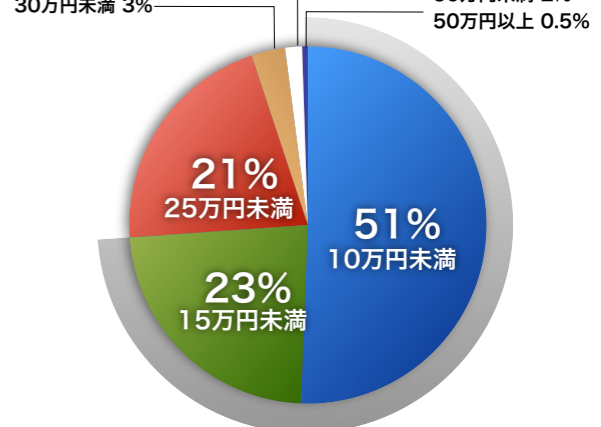
■ 取得価格NOI利回り
■ 取得価格償却後利回り

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) 2020年1月末現在



15万円未満 **74%**

* 資産運用会社調べ：2020年3月11日現在における各住宅系J-REITの開示資料に基づきます。
** 特に記載のない限り2020年3月11日現在で予定している資産の取得による変動を含みます。
*** NOI利回り：2020年1月期年換算実績NOI ÷ 取得価格 償却後利回り：(2020年1月期年換算実績NOI - 年換算減価償却費) ÷ 取得価格

確かな歩み 確かな成長

稼働率

○ ポートフォリオ全体 ■ 都心主要7区 ■ 都心部 ■ 首都圏 ■ 政令指定都市等

期中	期中平均稼働率
2017/7期 (第14期)	97.0%
2018/1期 (第15期)	96.9%
2018/7期 (第16期)	97.0%
2019/1期 (第17期)	97.0%
2019/7期 (第18期)	97.1%
2020/1期 (第19期)	96.8%

高稼働を維持

アセット

収益力

○ 取得価格NOI利回り*
○ 償却後利回り**

期中	取得価格NOI利回り*	償却後利回り**
2017/7期	5.6%	4.4%
2018/1期	5.5%	4.4%
2018/7期	5.7%	4.4%
2019/1期	5.6%	4.4%
2019/7期	5.7%	4.5%
2020/1期	5.7%	4.4%

安定した利回り

資産規模

■ 都心主要7区 ■ 都心部 ■ 首都圏 ■ 政令指定都市等

期中	物件数	戸数	資産総額 (億円)
2017/7期	260	20,842	4,427
2018/1期	261	20,888	4,433
2018/7期	263	21,246	4,476
2019/1期	264	21,286	4,481
2019/7期	265	21,322	4,487
2020/1期	269	21,399	4,529

住宅系J-REIT 最大の資産規模

4,500億円超

© 2020 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

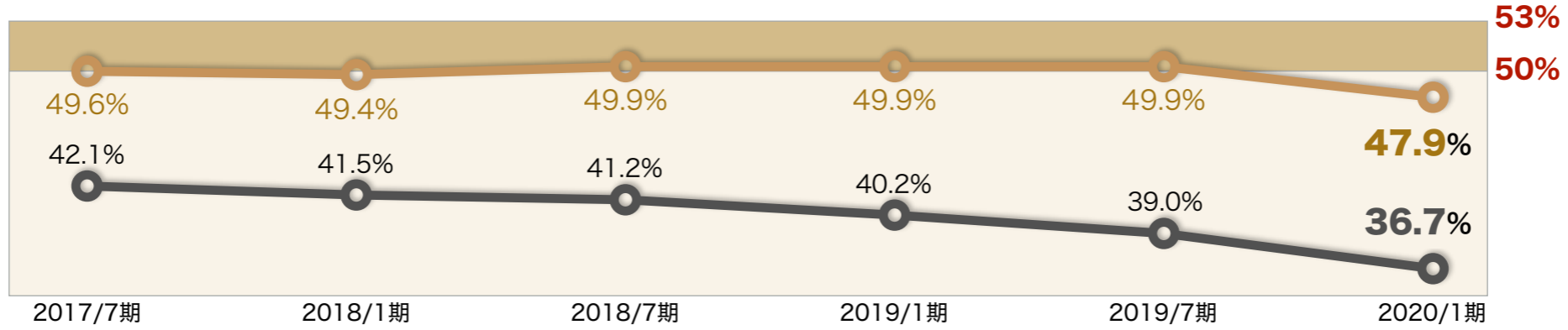
30

デット

LTV

○ 総資産LTV
○ 鑑定LTV

総資産LTV **53%** 以下、かつ鑑定LTV **50%** 以下で運用

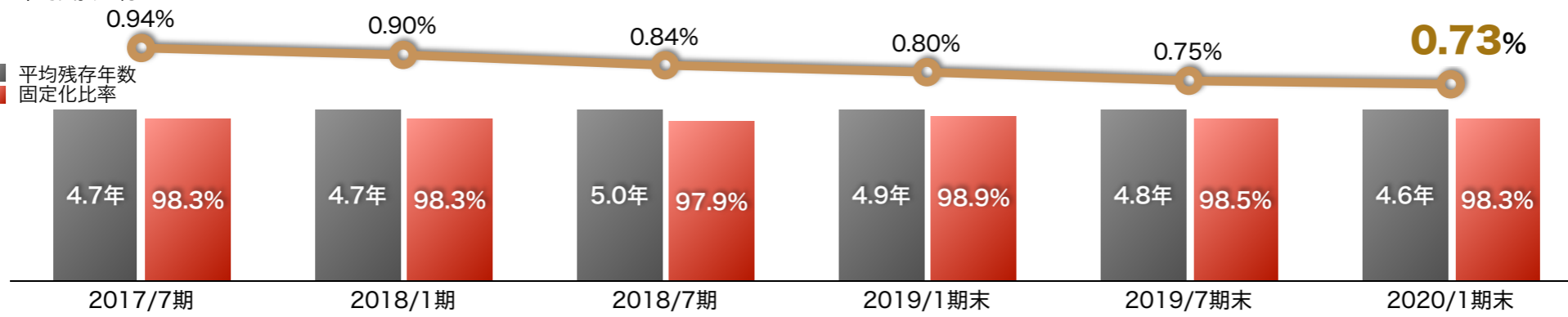


環境変化に備えた
負債比率
借入余力
約 **467** 億円
(総資産LTV53%まで)
(2020/7期末想定)

負債

○ 平均支払金利*
■ 平均残存年数
■ 固定化比率

* 算出にあたっては、金利スワップによる固定化効果反映後の支払金利をもとにしています。



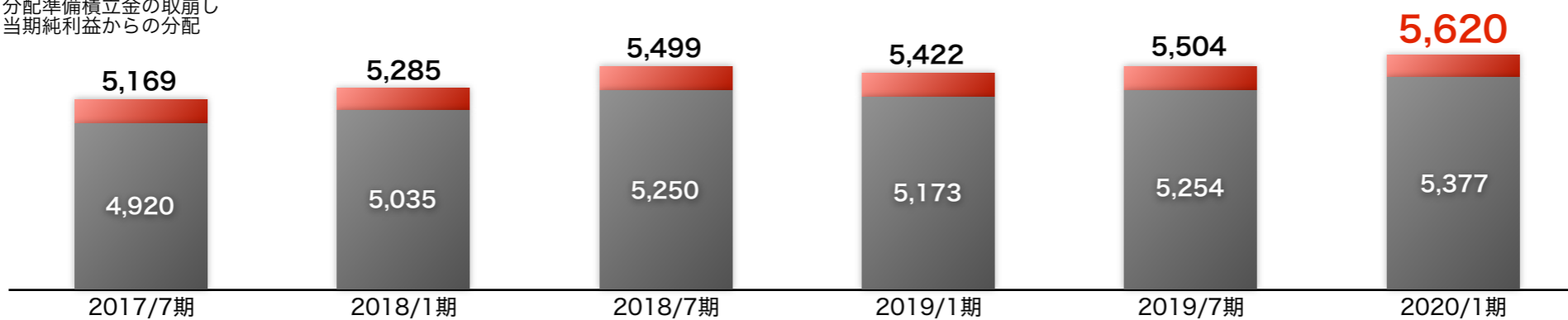
安定性を維持しながらの
金利低減を実現

エクイティ

分配金

■ 分配準備積立金の取崩し
■ 当期純利益からの分配

単位：円/口



6期連続で
1口当たり分配金
5,000円超を達成

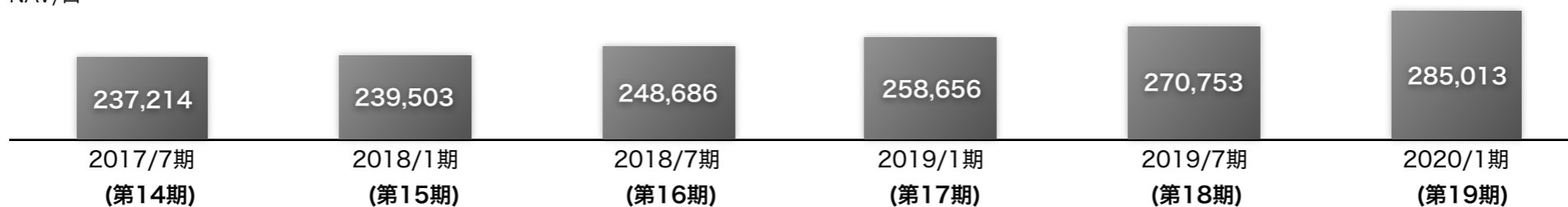
一時差異等調整積立金

311 億円
(2020/1期分配後残高)

投資主価値

■ NAV/口*

単位：円

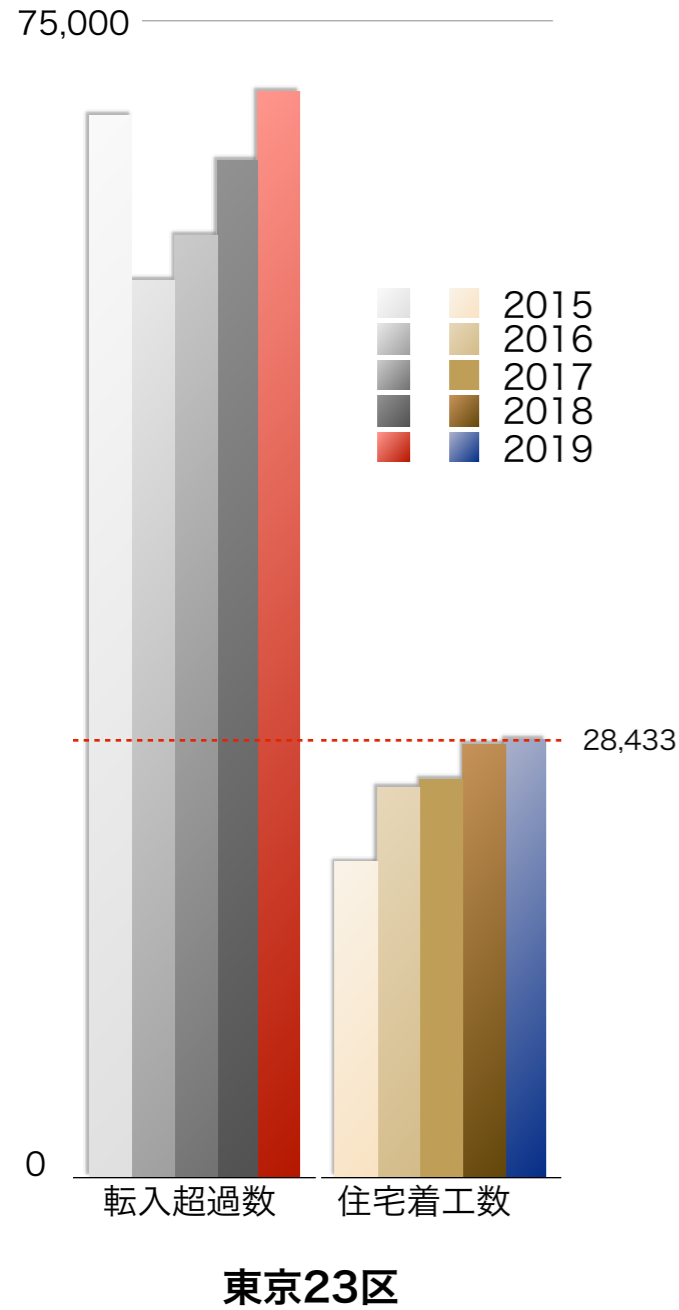
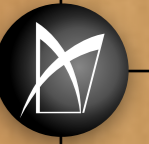


NAV/口の
継続的な成長

* NAV/口：(各期末現在の純資産額+各期末現在の含み損益-各期に係る支払分配金総額)-各期末発行済投資口数

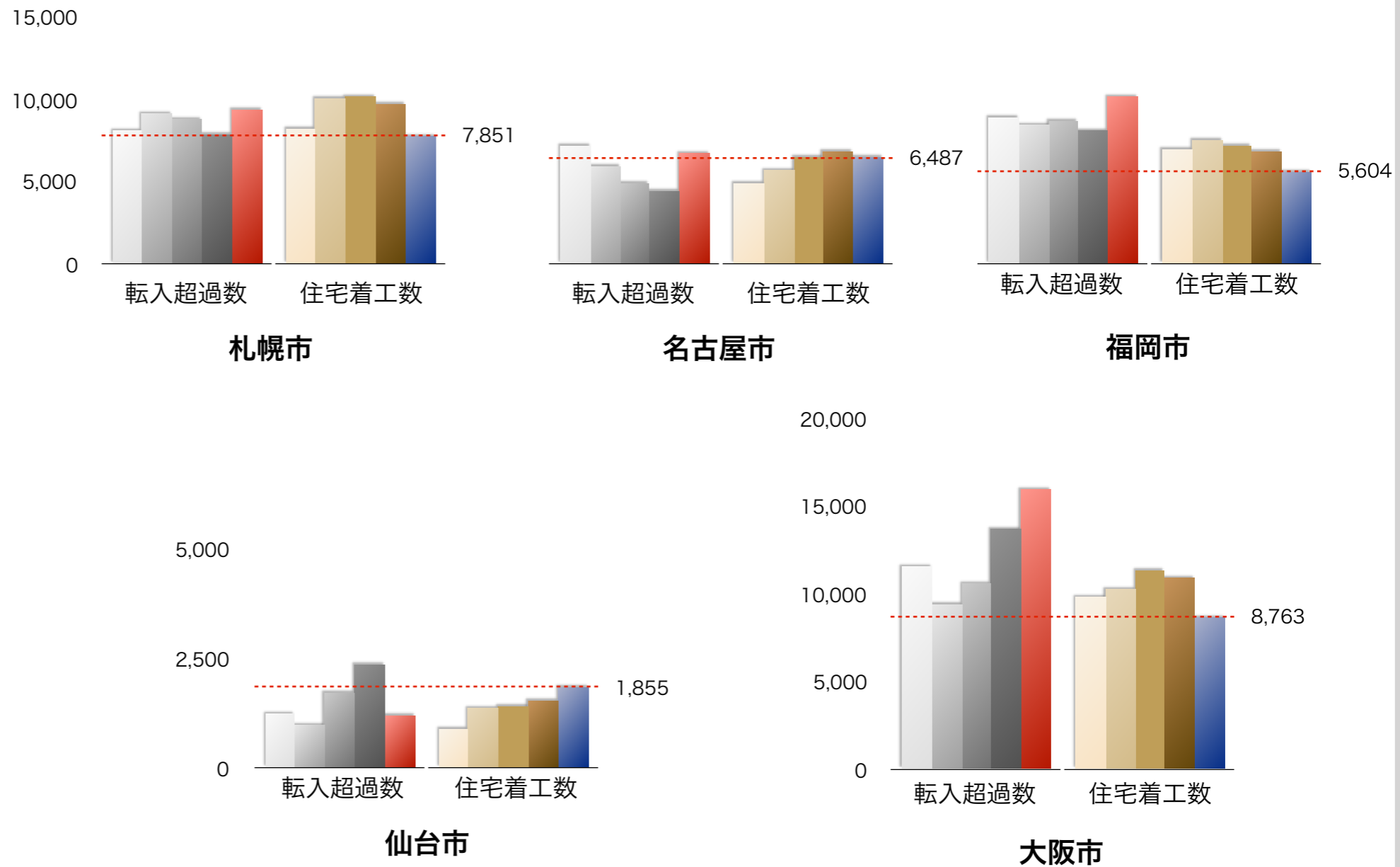


全国主要都市 需給動向



東京23区は供給不足が顕著

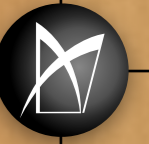
単位：人、戸数



出典：総務省 統計局 住民基本台帳人口移動報告（日本人移動者）（2019年度版）
国土交通省総合政策局 情報政策課 建設経済統計調査室「住宅着工統計」（貸家/鉄筋コンクリート造・鉄筋鉄骨コンクリート造/共同建て）（2019年次）

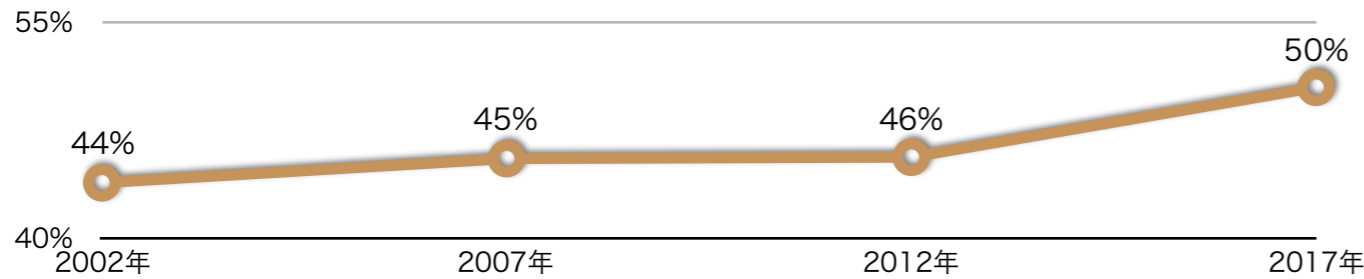


東京23区 世帯収入・人口流入

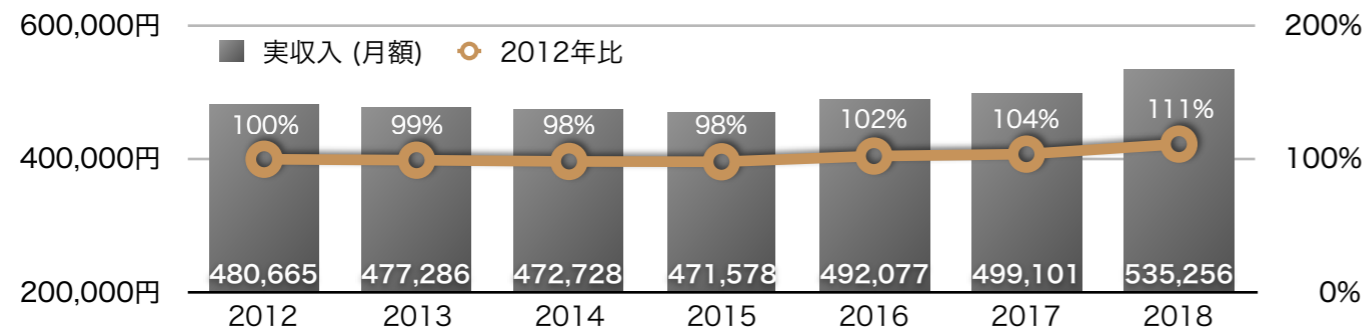


世帯収入の増加、共働き世帯数の増加が貢献

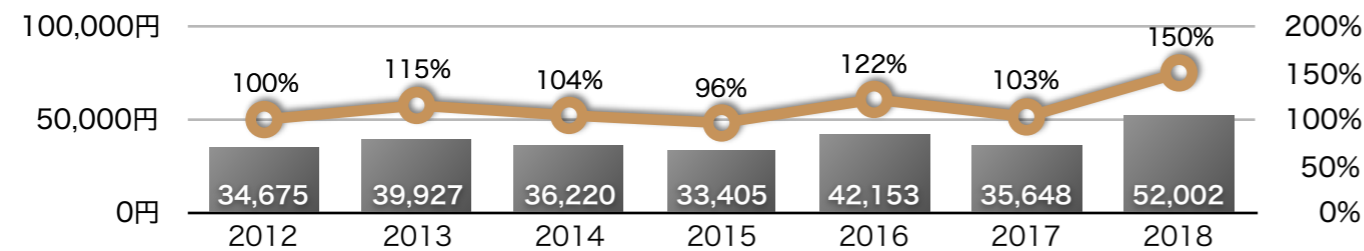
○ 東京23区の2人以上世帯のうち共働き世帯の比率



東京23区 勤労者世帯 実収入

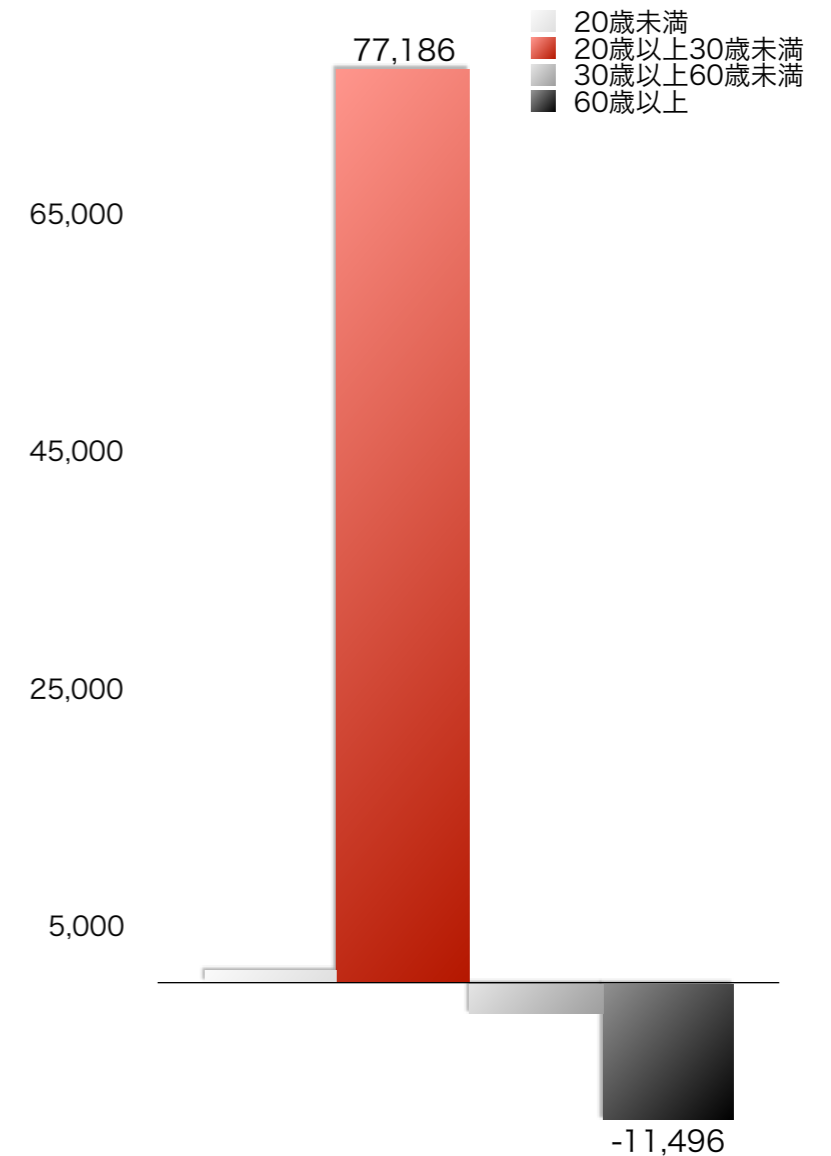


うち配偶者収入



東京23区の人口流入の大半は20代

単位：人



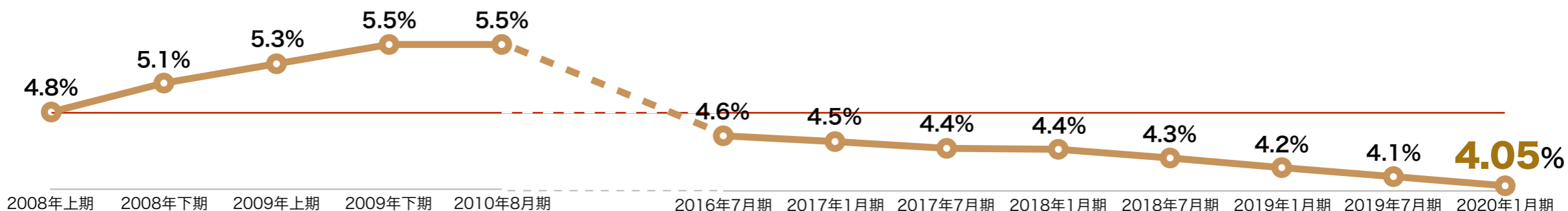
出典：総務省統計局 2002年、2007年、2012年、2017年 就業構造基本調査 世帯の家族類型・夫と妻の就業状態・有業の親の有無別世帯数、2012年、2013年、2014年、2015年、2016年、2017年、2018年 家計調査 1世帯当たり1か月間の収入と支出 総世帯・勤労者世帯・勤労者世帯以外の世帯、2019年 住民基本台帳人口移動報告（日本人移動者）

鑑定評価の推移

鑑定Cap Rateの推移

Cap Rateの低下傾向は継続

○ 鑑定直接還元利回り



2020年1月期末 鑑定評価サマリ

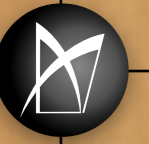
含み益も引き続き拡大 **1,708** 億円 (含み益率: **40.0%**)

	算定価格 (百万円)		鑑定NCF (百万円)				直接還元利回り		含み損益 (百万円)		
	2020年1月期末	前期差異*	2020年1月期末	前期差異	前期差異 内訳**		2020年1月期末	前期差異	帳簿価格 (a)	算定価格との差額 (b)	(b)/(a)
					賃貸収支	ER再取得					
都心主要7区	232,459	+7,016	8,957	+66	+93	△27	3.79%	△0.1pt	168,396	64,062	38.0%
都心部	198,663	+5,626	7,954	+36	+58	△21	3.94%	△0.1pt	138,013	60,649	43.9%
東京23区	431,122	+12,642	16,912	+102	+151	△48	3.86%	△0.1pt	306,409	124,712	40.7%
首都圏	51,550	+1,206	2,350	+12	+15	△2	4.51%	△0.1pt	37,173	14,376	38.7%
政令指定都市等	115,557	+2,052	5,323	△14	+0	△15	4.56%	△0.1pt	83,816	31,740	37.9%
全体	598,229	+15,900	24,586	+101	+167	△65	4.05%	△0.1pt	427,399	170,829	40.0%

* 2020/1期取得物件は取得時鑑定価格を前回算定価格として採用しています。 ** 鑑定NCFを構成する項目のうち、修繕費及び資本的支出を除く鑑定NCFの変動を「賃貸収支」として、ER再取得等に伴う修繕費及び資本的支出の変動を「ER再取得」として集計しています。

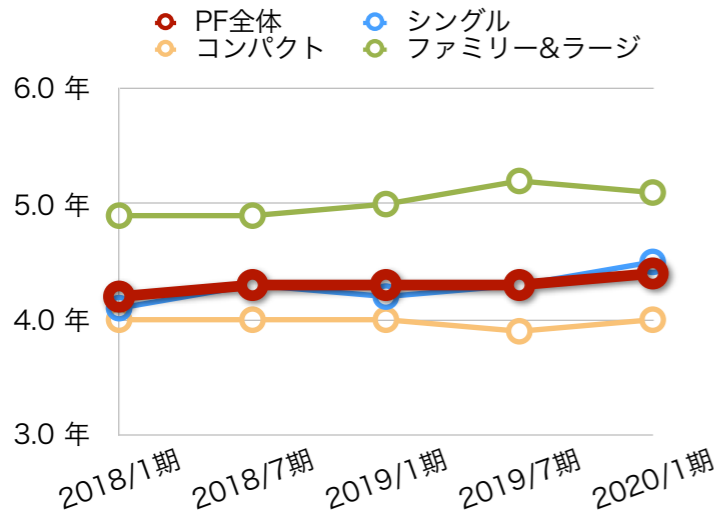


平均入替期間・更新率実績



平均入替期間

長期化傾向

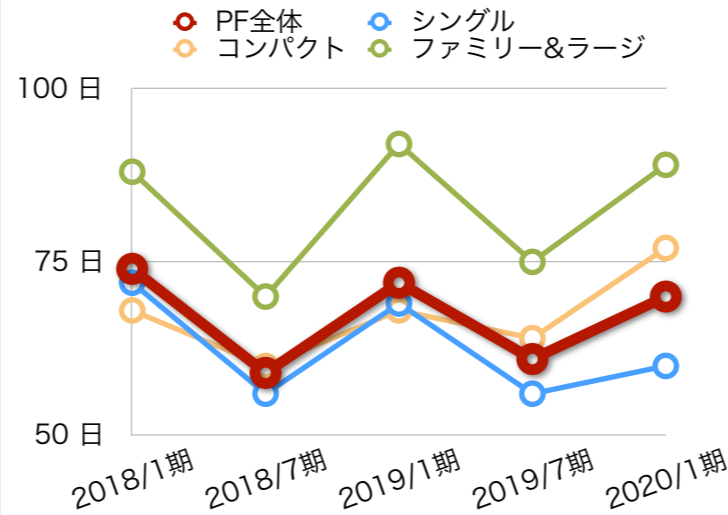


	平均入替期間*	
	2018年1月期	2020年1月期
全体	4.2 年	4.4 年
F&L	4.9 年	5.1 年
C	4.0 年	4.0 年
S	4.1 年	4.5 年

* 直近1年間の平均稼働戸数を同期間における解約戸数合計で除して算出したものを平均入替期間として算出しています。

平均空室日数

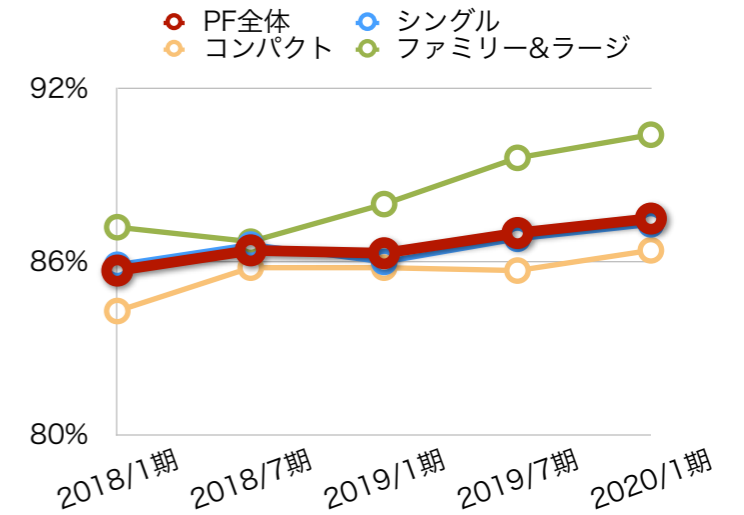
短縮傾向



	平均空室日数	
	2018年1月期	2020年1月期
全体	74 日	70 日
F&L	88 日	89 日
C	68 日	77 日
S	72 日	60 日

平均更新率

上昇傾向

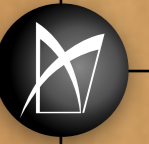


	平均更新率*	
	2018年1月期	2020年1月期
全体	85.7%	87.5%
F&L	87.2%	90.4%
C	84.3%	86.4%
S	85.9%	87.3%

* 直近1年間の期首における契約満了対象戸数に対し、更新がなされた住戸の割合を平均更新率として算出しています。



シニア向け賃貸住宅の運用



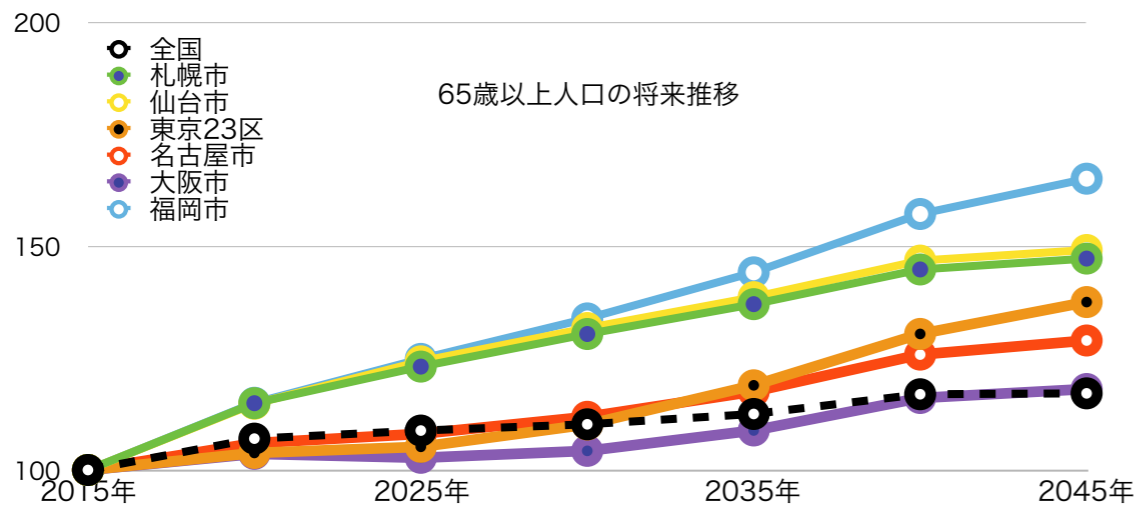
	物件数	資産規模 (取得価格合計)	投資比率	賃貸可能戸数	稼働率	取得価格NOI利回り*
2020年1月 期末現在	2 物件	27 億円	0.6 %	163 戸	100 % (賃料保証型契約のため)	7.0 %

取得方針

今後も優良な投資案件を探索

- アセットタイプ** 将来の賃貸需要が見込めるため、優良な投資対象。
交通利便性等の立地条件は一般賃貸住宅同等の条件を前提。
- 期待利回り** 将来の転用可能性、売却可能性を考慮し、一般賃貸住宅で期待する利回りを一定程度上回る利回り水準を期待。

主要都市で高齢者が増加する見込み



出典：国立社会保障・人口問題研究所 日本の地域別将来推計人口（2018年3月推計）

保有物件

S-22 ライフ&シニアハウス港北2

自立型と介護型居室が併設されており、入居者の状況に合わせて住み替えが可能。周辺には、公園やウォーキングコースもあり、緑豊かな住環境を提供しています。



S-29 ココファン日吉

日吉本町駅徒歩8分に位置し、デイサービス、訪問介護施設を併設。店舗区画には、クリニックや薬局が入り、シニア層の多様なニーズに対応しています。

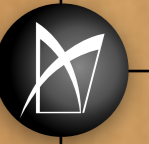


物件番号	物件名称	所在	建築時期	NOI利回り*
1 S-22	ライフ&シニアハウス港北2	神奈川県横浜市	2003/10	7.3%
2 S-29	ココファン日吉	神奈川県横浜市	2010/01	6.5%

* 2020年1月期年換算実績NOI ÷ 取得価格



学生向け賃貸住宅の運用



	物件数	資産規模 (取得価格合計)	投資比率	賃貸可能戸数	稼働率	取得価格NOI利回り*
2020年1月 期末現在	18 物件	143 億円	3.2 %	1,305 戸	100 % <small>(賃料保証型契約のため)</small>	6.1 %

ドミトリータイプ

専用の居室に加え、朝夕の食事を提供するためのキッチンや食堂等のコミュニケーションスペースがある運営型の賃貸マンション

S-23 カレッジコート田無



物件番号	物件名称	所在	建築時期	NOI利回り*	
1	S-11	東京・スチューデントハウス和光	埼玉県和光市	1990/4	6.9%
2	S-23	カレッジコート田無	東京都西東京市	2010/2	7.4%

学生向けマンション

通常の賃貸マンションと同じ設備を備えた、学生専用の賃貸マンション

P-3 レジディア中目黒



R-60 レジディア岡山駅前 (17/1期に大規模修繕実施済み)

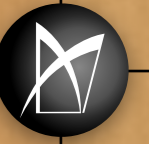


物件番号	物件名称	所在	建築時期	NOI利回り*	
1	P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/02	5.0%
2	P-85	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10	5.8%
3	C-28	レジディア王子	東京都北区	2005/02	5.8%
4	C-50	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/08	6.2%
5	C-66	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/02	5.7%
6	C-67	レジディア志村坂上	東京都板橋区	2007/02	5.5%
7	C-68	レジディア志村坂上II	東京都板橋区	2007/03	5.8%
8	C-69	レジディア志村坂上III	東京都板橋区	2007/03	5.8%
9	C-74	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/03	5.6%
10	C-77	レジディア荻窪II	東京都杉並区	2007/03	5.2%
11	S-15	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/03	6.0%
12	S-30	レジディア相模原	神奈川県相模原市	2004/05	6.6%
13	R-2	レジディア今出川	京都府京都市	1999/02	6.0%
14	R-38	レジディア広瀬通	宮城県仙台市	2010/02	7.8%
15	R-60	レジディア岡山駅前	岡山県岡山市	2004/03	7.3%
16	R-61	レジディア京都岡崎	京都府京都市	2005/03	5.8%

* 2020年1月期年換算実績NOI ÷ 取得価格



ポートフォリオの構築方針



投資対象エリアと投資比率

投資対象エリア*1	投資比率*2
東京23区	70 ~ 100%
都心主要7区	
都心部（都心主要7区を除く東京23区）	
その他地域	0 ~ 30%
首都圏（東京23区を除く）	
政令指定都市及びこれに準ずる都市	

住戸タイプ	投資比率*3
シングル・タイプ	~ 50%
コンパクト・タイプ	20 ~ 40%
ファミリー・タイプ	20 ~ 40%
ラージ・タイプ	~ 10%

住戸タイプとしては、上記タイプの他に下記ドミトリー・タイプにも投資をします。

住戸タイプ	投資比率*3
ドミトリー・タイプ	上限20%

*注記

- 東京23区のうち、港区、千代田区、渋谷区、新宿区、目黒区、世田谷区、品川区を都心主要7区とし、都心主要7区を除く東京23区を都心部として分類します。その他地域とは、東京23区を除く首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の1都3県をいいます。）、政令指定都市及びこれに準ずる存する都市を指します。
- 比率は、取得価格ベースとします。
- 比率は、賃貸可能面積ベースとします。

ドミトリー・タイプ

浴室や洗濯機置場がなく、物件内の共用施設（共同浴場・ランドリー等）の利用によって賄われる住戸を指します。なお、ライフ&シニアハウス港北2、ココファン日吉及びカレッジコート田無は物件の特性を考慮し、ドミトリータイプとして分類しています。

住戸タイプの定義

間取り	~30㎡	~40㎡	~50㎡	~60㎡	~70㎡	~80㎡	~90㎡	90㎡超
Studio	S	S	C	C	L	L	L	L
1 Bedroom	S	C	C	C	L	L	L	L
2 Bedroom	-	C	C	F	F	F	F	L
3 Bedroom	-	-	F	F	F	F	F	L
4 Bedroom ~	-	-	-	-	F	F	F	L

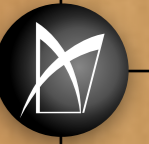
Studio 1R、1K、STUDIO
1Bedroom 1DK、1LDK
2Bedroom 2DK、2LDK、1LDK+S等
3Bedroom 3DK、3LDK、2LDK+S等
4Bedroom 4DK、4LDK、3LDK+S等及び居室が5以上あるもの

S = シングル・タイプ
C = コンパクト・タイプ
F = ファミリー・タイプ
L = ラージ・タイプ

主に単身者向けの住戸
 主に単身者及び小規模家族（2~3人）向けの住戸
 主にファミリー向けの住戸
 主に外国人向けの住戸



良質なポートフォリオの形成



2020年1月期末現在

合併来の物件売買実績

	取得資産	売却資産
売買物件数	127物件	46物件
取得価格合計	1,843億円	773億円
加重平均NOI利回り	5.7% ^{*1}	4.6% ^{*2}
加重平均築年数 ^{*3}	5.1年	13.3年

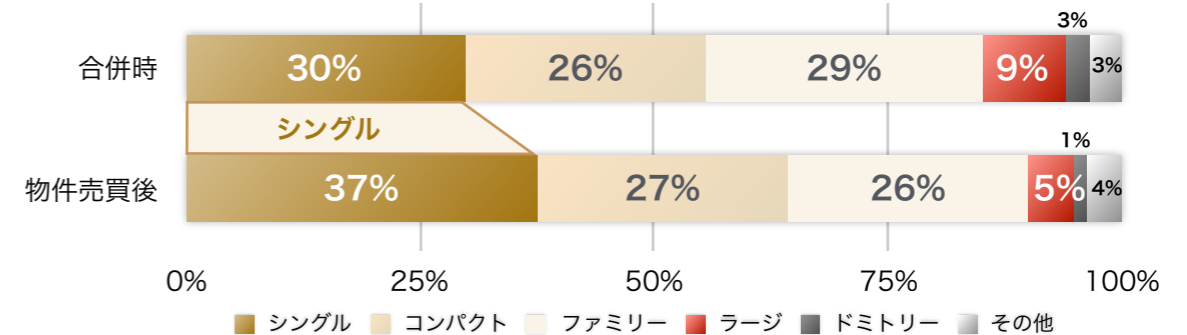
シングルタイプを中心に取得

合併来のユニット推移(戸)	シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	ドミトリー	その他	合計
都心主要7区	+934	+20	△35	△151	0	0	+768
都心部	+2,089	+658	+433	+8	0	+15	+3,203
東京23区	+3,023	+678	+398	△143	0	+15	+3,971
首都圏	+483	+10	△105	0	△748	△4	△364
政令指定都市等	+1,972	+1,196	+323	+63	0	+2	+3,556
その他地域	+2,455	+1,206	+218	+63	△748	△2	+3,192
合計	+5,478	+1,884	+616	△80	△748	+13	+7,163

収益力の向上と築年数の低下を実現

取得価格NOI利回り	合併時 5.2%	⇒	物件売買後 5.7% ^{*4}
築年数	15.7年 ^{*5}	⇒	13.6年

住戸タイプ別投資比率 (賃貸可能面積ベース)



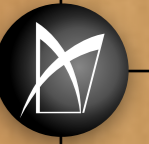
バランスのとれたソーシング力

合併来物件取得実績	スポンサーグループ ^{*6}	ブリッジファンド ^{*7}	マーケット	合計
物件数	27物件	42物件	58物件	127物件
取得価格合計	489億円	524億円	829億円	1,843億円
取得割合	26.6%	28.4%	45.0%	100%

- *1 取得資産の加重平均NOI利回り= 取得資産の取得時点の鑑定評価書上の年間NOIの合計 ÷ 取得価格の合計 × 100
- *2 売却資産の加重平均NOI利回り= 売却資産の直近期末実績NOIの合計(年換算) ÷ 取得価格の合計 × 100
- *3 取得時点及び売却時点の各物件の築年数を取得価格で加重平均しています。
- *4 2020年1月期末実績年換算NOI ÷ 取得価格 × 100で算出しています。
- *5 合併時保有していた保有資産を2020年1月末まで保有したと仮定した場合の加重平均築年数を記載しています。
- *6 「スポンサーグループ」とは、本資産運用会社のメインスポンサーである伊藤忠商事株式会社及びそのグループ会社をいいます。
- *7 「ブリッジファンド」とは、本投資法人が匿名組合出資持分を保有する匿名組合の営業者であって、本投資法人がその運用資産に係る優先交渉権を取得しているものをいいます。



経年に伴う競争力の下落抑制に向けた取組み



課題

設備の性能低下

物理的な品質低下

テナントニーズの変化

競争力の下落による収益力の低下懸念

対策

建物維持管理

計画的な設備投資の実施

日常修繕

設備点検

日常清掃

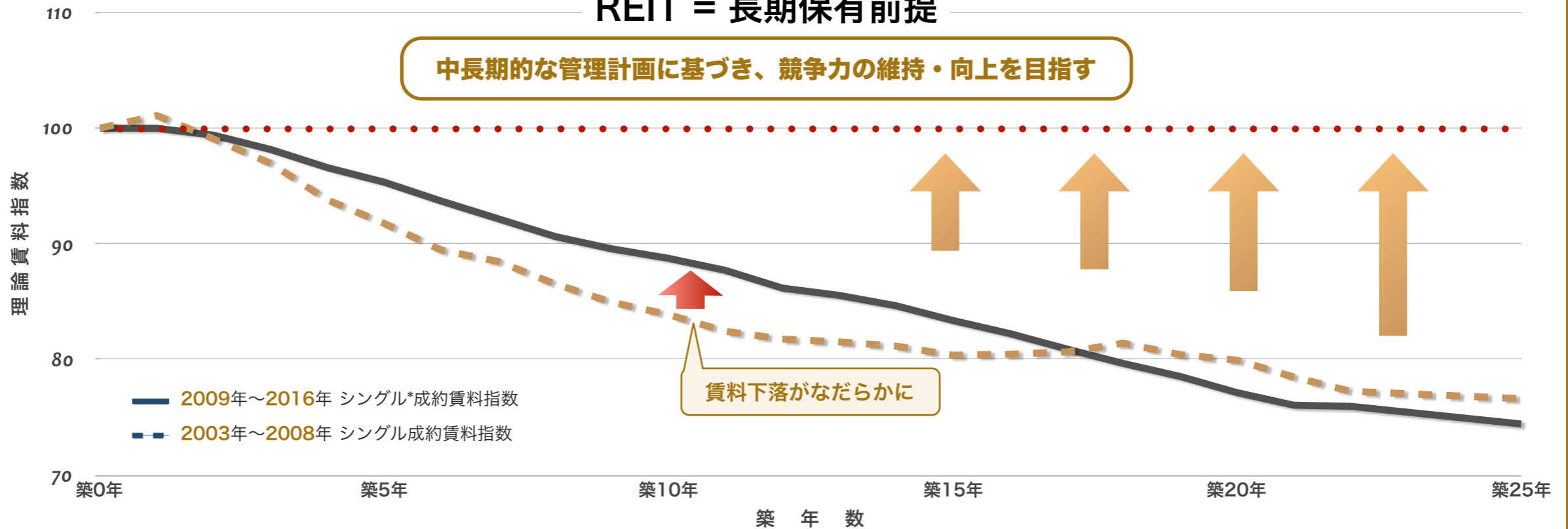
共有部大規模修繕

専有部改修

テナントニーズに対応した良好な住環境の形成

REIT = 長期保有前提

中長期的な管理計画に基づき、競争力の維持・向上を目指す



* アットホーム(株)の成約事例データを用いて、(株)三井住友トラスト基礎研究所が、賃料モデルを年次別築年数別に構築して算出した理論賃料を指数化。

* 専有面積が、18㎡以上30㎡未満の住戸を指します。



経年に対する取組みの効果



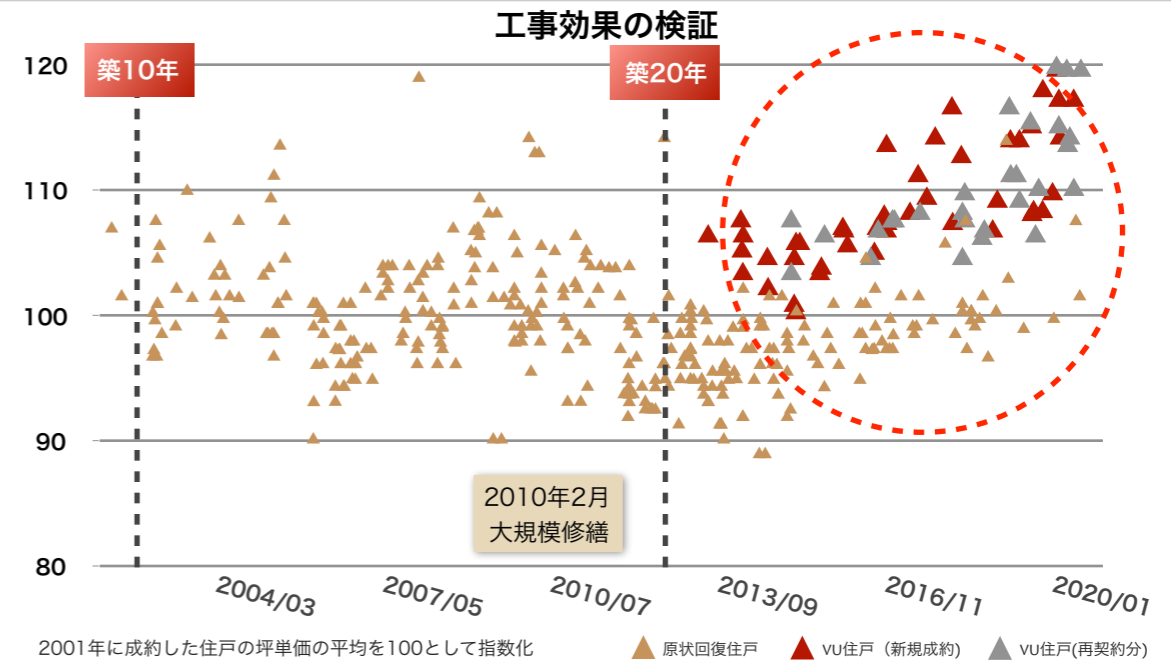
適切な対策を行うことにより競争力を維持

レジディア芝浦

築28年

共用部修繕工事
工事費：123百万円

専有部
バリューアップ(VU)
工事費：
3,829千円/戸



レジディア吉祥寺

築25年

共用部修繕工事
工事費：30百万円

専有部
バリューアップ(VU)
工事費：
3,579千円/戸

