アドバンス・レジデンス投資法人

第17期 決算説明資料

2018.8.1 ~ 2019.1.31

春風や
稼働賃料
満ちるかな

Spring breeze ~
rent and room
in full bloom

目　次

Executive Summary 3

2019/1期 決算実績 4

内部成長

- 2019/1期 エリア別 賃料増減率 6
- 好調な賃料の推移 7
- 賃料上昇余地の拡大 8
- 計画的な競争力の維持・向上 9
- 大規模修繕工事　2019/1期 実施例 10
- バリューアップ工事　2019/1期 実施例 11
- 鑑定評価の推移 12

外部成長

- 外部成長の推移 14
- スポンサーパイプライン 15

財務戦略

- 安定的な財務基盤の構築 18
- 長期安定的な財務体質 19

業績予想

- 業績予想 21
- 当面のDPU成長余地 22

参考情報

- アドバンス・レジデンスの強み 24
- 住宅系J-REIT最大のポートフォリオ 25
- 確かな歩み　確かな成長 26
- 全国主要都市　需給動向 28
- 需給動向 & 世代別人口流入 29
- NERは力強い上昇傾向 30
- シニア向け賃貸住宅の運用 32
- 学生向け賃貸住宅の運用 33
- ポートフォリオの構築方針 34
- 良質なポートフォリオの形成 35
- 経年に伴う競争力の下落抑制に向けた取組み 36
- 経年に対する取組みの効果 37
- サステナビリティに関する取組み 38
- サステナビリティに関する評価 40
- 有利子負債の構成 41
- 投資口価格の推移 42
- 投資主構成 43
- 貸借対照表 損益計算書 44
- ポートフォリオマップ 46
- ポートフォリオ一覧 47
- RESIDIA (レジディア) について 54
- 資産運用会社について 55

© 2019 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

Executive Summary

高稼働の維持により、業績予想比 +73円

1口当たり純利益　EPU　5,173円

1口当たり分配金　DPU　5,422円

内部成長

稼働・賃料 共に順調に推移

期中平均稼働率
97.0%
(業績予想比 +0.5%)

賃料上昇
0.38%
9期連続

外部成長

厳選取得の方針を維持

RD北二条イーストⅢを取得

- 保有物件の隣接物件
- 償却後利回り* 4.2%

* 鑑定評価書における年間NOI及び想定償却費を基に取得価格ベースの情報を記載。

財務戦略

格付けの向上(R&I)

A+ (ポジティブ) → AA- (安定的)

© 2019 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

2019/1期 決算実績

2018年8月1日～2019年1月31日

単位：百万円

	①第17期予想 業績予想 (2018/9/10発表)	②第17期実績 2019/1期 実績	②－① 差異	主な差異理由	差異	③第16期実績 2018/7期 実績	②－③ 差異	主な差異理由	差異
営業収益	16,084 (264件ベース) 期中平均稼働率 96.5%	16,196 (264物件ベース) 期中平均稼働率 97.0%	+111	▷賃貸事業収入 稼働率及び賃料上昇等による増収 礼金収入等の増加	 +94 +17	16,302 (263物件ベース) 期中平均稼働率 97.0%	△106	▷物件売買 売却益の剥落 物件数の増加に伴う増収 ▷通期保有物件等 賃料の上昇による増収 礼金収入等の減少	 △135 +63 +49 △83
営業利益	8,028 (減価償却費：2,701) (固都税等：　870)	8,117 (減価償却費：2,705) (固都税等：　871)	+89	▷賃貸事業費用 修繕費等の増加 水道光熱費等の増加 ▷一般管理費 消費税差損の減少	 △20 △7 +5	8,272 (減価償却費：2,682) (固都税等：　865)	△154	▷賃貸事業費用 物件数の増加に伴う費用の増加 非繁忙期に伴う手数料等の減少 その他費用の増加 減価償却費の増加 ▷一般管理費 消費税精算差損の増加 その他管理費の増加	 △10 +62 △15 △18 △19 △40
経常利益	6,885 (金融費用*：1,136)	6,984 (金融費用*：1,129)	+98	店舗解約による補償金収入等の発生 融資関連費用等の減少	+2 +6	7,088 (金融費用*：1,196)	△103	店舗解約による補償金収入等の減少 支払利息の減少	△17 +67
当期純利益	6,885	6,983	+98			7,087	△103		
当期純利益/口 (EPU)	5,100円	5,173円	+73円	期末発行済投資口数 1,350,000口		5,250円	△77円	期末発行済投資口数 1,350,000口	
積立金**取崩額/口	249円	249円	-	期末積立金**残高：318億円		249円	-		
1口当たり分配金	5,349円	5,422円	+73円			5,499円	△77円		
総資産LTV	49.9%	49.9%	-			49.9%	-		

* 金融費用は、借入金及び投資法人債に関する支払利息と融資関連費用の合計を記載しています。　**「積立金」は一時差異等調整積立金を指し、当該期の分配に伴う取崩し後の残高を記載しています。

© 2019 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

内部成長

2019/1期 エリア別 賃料増減率*

東京23区の増減率

(入替) +4.1%

(更新) +0.9%

首都圏全体の増減率

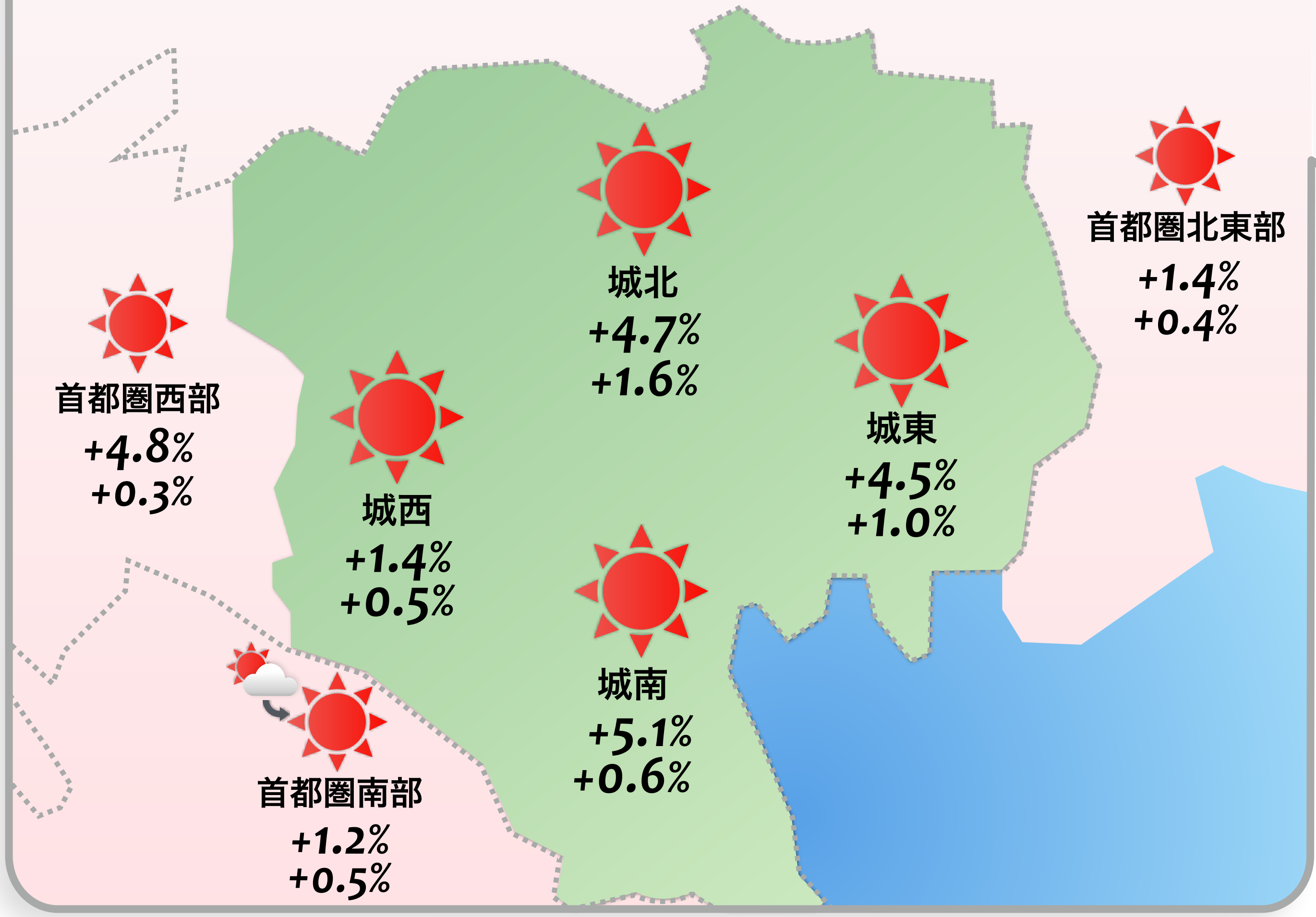
(入替) +4.0%

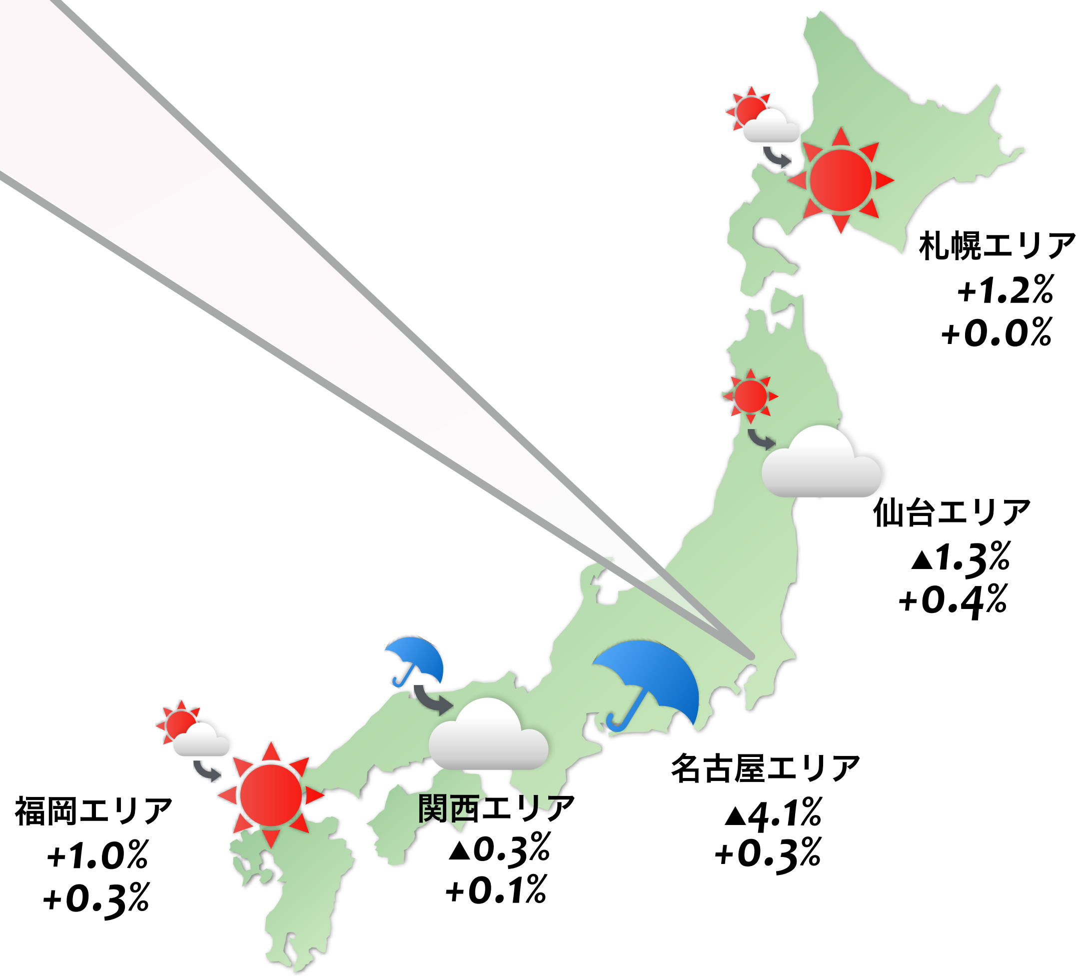
(更新) +0.8%

全体の増減率

(入替) +3.0%

(更新) +0.7%





城東（千代田、中央、台東、墨田、江東、葛飾、江戸川）**城西**（新宿、渋谷、杉並、中野）
城南（港、品川、目黒、大田、世田谷）**城北**（文京、豊島、北、板橋、練馬、荒川、足立）

＊期中に新規契約又は更新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。

© 2019 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

好調な賃料の推移

入替 **+3.05%** ＋ 更新 **+0.70%** → ポートフォリオ全体 **+0.38%**

2019/1期 入替・更新*の内訳

入替

単位： 百万円（月額）

	戸数	比率	従前賃料	新規賃料	増減額	増減率
増額	1,065戸	62.2%	142	150	+8.0	+5.67%
据置	304戸	17.7%	31	31	-	-
下落	344戸	20.1%	37	35	△1.6	△4.38%
計	1,713戸	100.0%	211	217	+6.4	+3.05%

更新

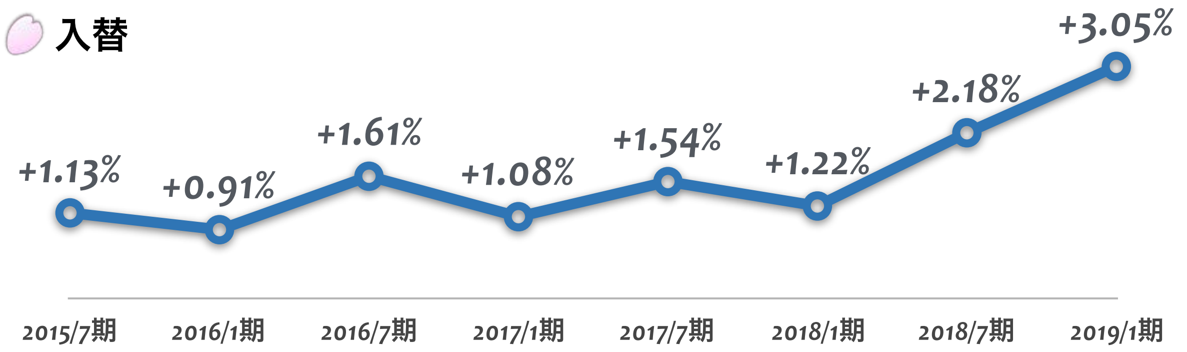
単位： 百万円（月額）

	戸数	比率	従前賃料	新規賃料	増減額	増減率
増額	648戸	25.7%	90	92	+2.1	2.41%
据置	1,868戸	74.1%	219	219	-	-
下落	5戸	0.2%	0.6	0.5	△0.01	△2.31%
計	2,521戸	100.0%	310	312	+2.1	+0.70%

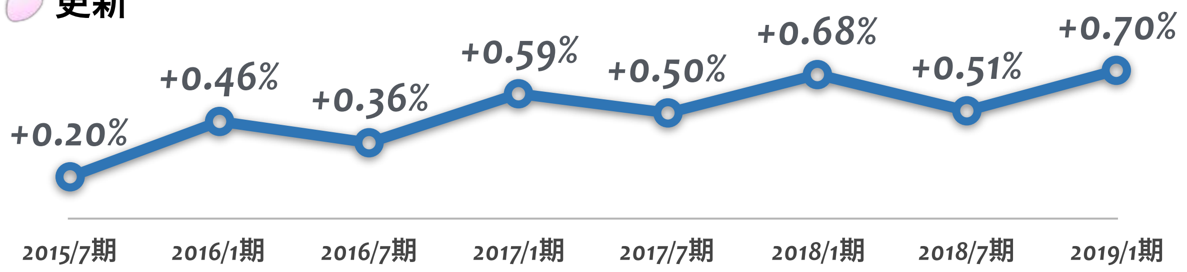
＊期中に新規契約又は更新契約を締結したパススルー契約の住戸を対象としています。

賃料増減率の推移

入替

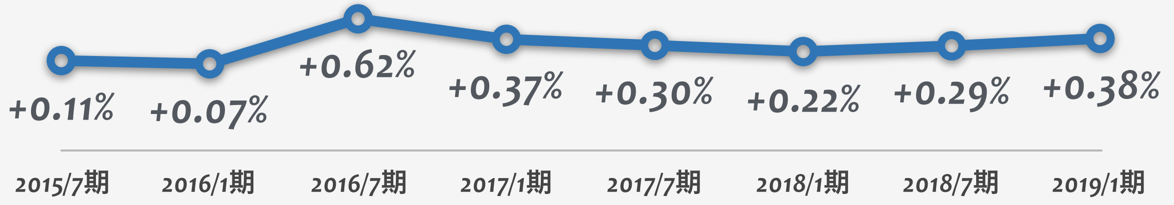


更新



ポートフォリオ全体

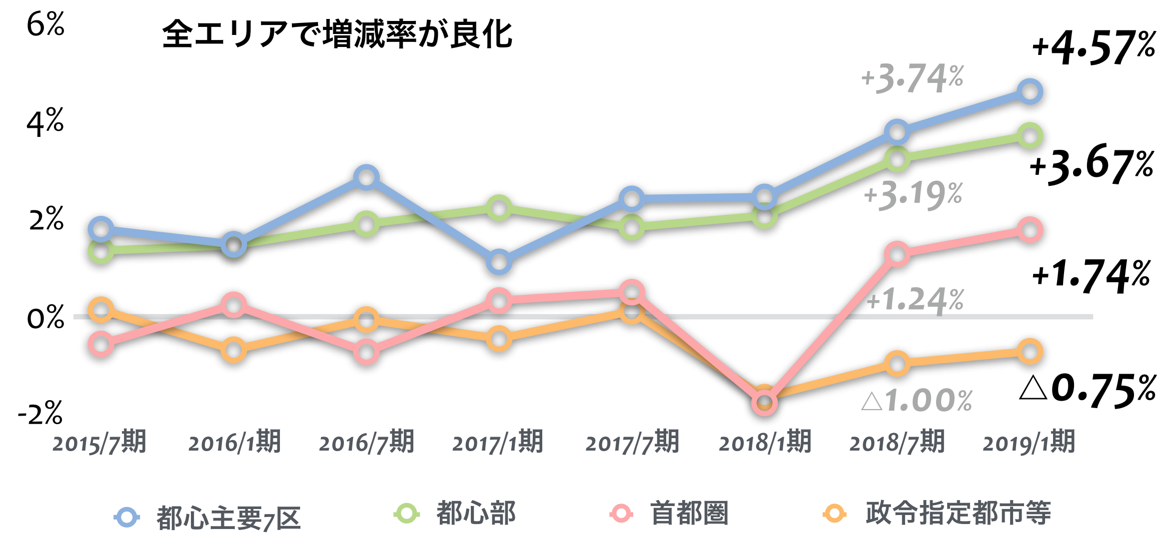
8期間で**+2.37%**の賃料上昇を実現　EPU換算 **+240円**



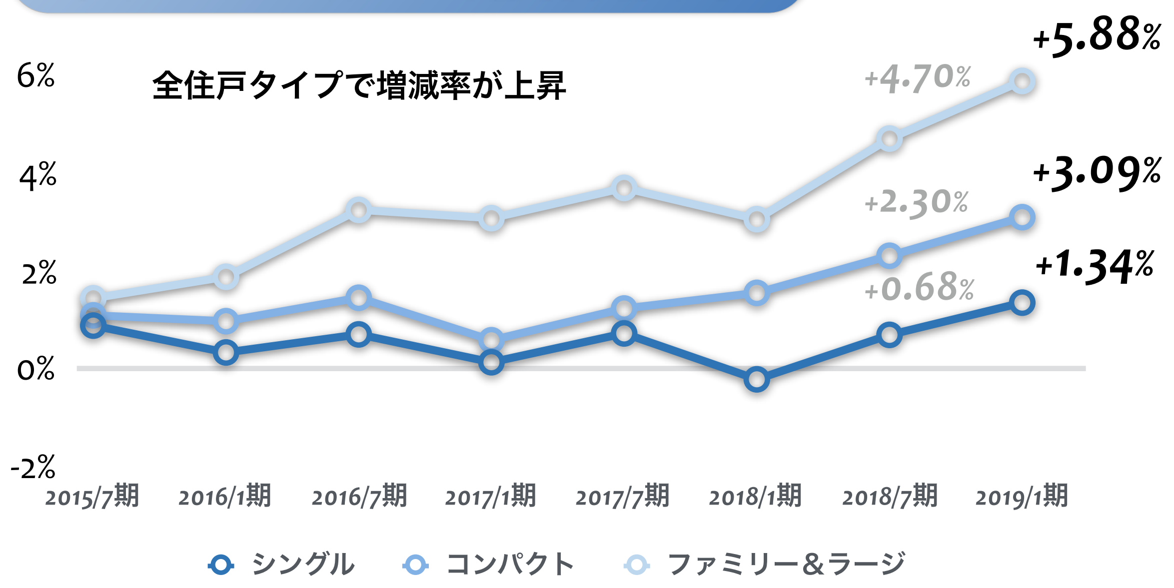
© 2019 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

賃料上昇余地の拡大

エリア別の入替賃料増減率

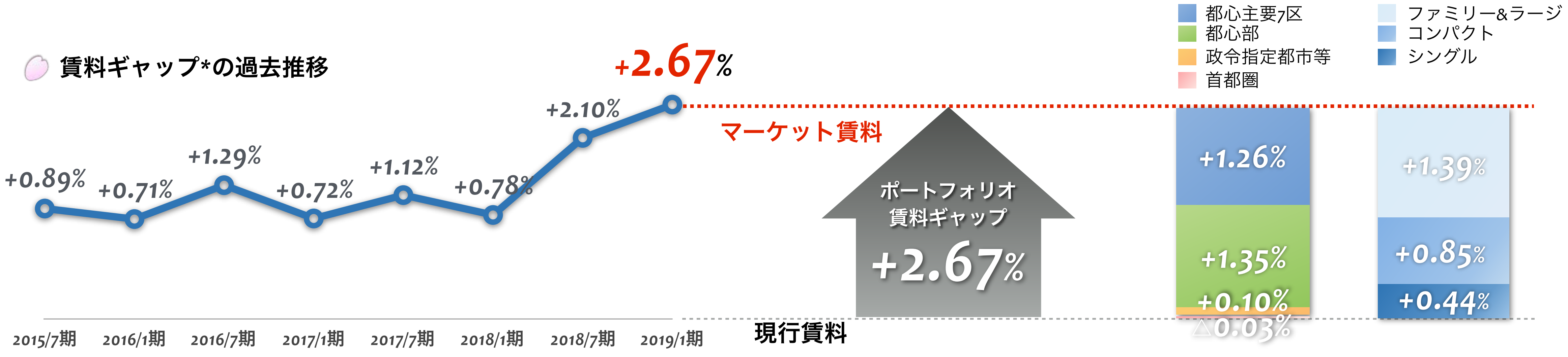


住戸タイプ別の入替賃料増減率



賃料ギャップ

EPU +210～250円の上昇余地を確認



* 物件毎・住戸タイプ毎に2019年1月期の成約賃料坪単価を算出し、既存テナントの賃料坪単価が2019年1月期の水準まで変動したと仮定した場合の、ポートフォリオ全体の賃料に与える影響度合いを指します。（2019年1月末時点で保有している物件のパススルー住戸のみを対象）

© 2019 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

計画的な競争力の維持・向上

バリューアップ工事

エリア・テナント特性を踏まえたキッチンや間取りに変更し、
積極的な賃料引上げを目指す工事

合併来実績	VU実施戸数	:316戸
	成約戸数	:294戸
	成約賃料上昇率*	:15.5%

大規模修繕工事

築15年を目処に、物件の屋上、外壁、エントランス等を修繕し、
建物の機能維持を目的とした工事

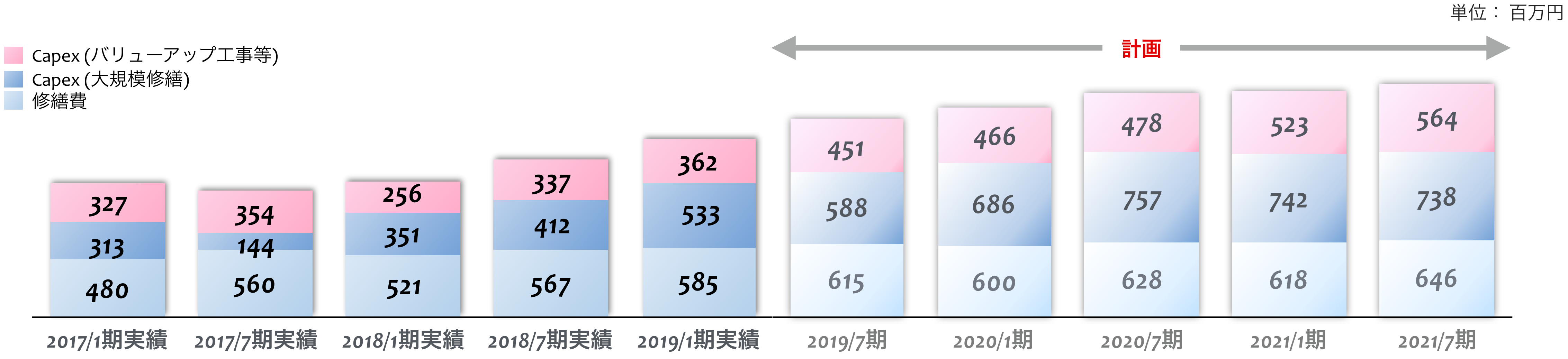
合併来実績	物件数	:39件
	工事金額	:2,463百万円
	平均工事金額	:63百万円/件

日常修繕工事等

テナント退去時の水周り設備や壁紙の交換等の工事

一級建築士事務所登録

運用会社として初の事務所登録
建築士による専門的、効率的な管理運営体制を構築



* 成約戸数294戸 (2019年2月28日現在)を対象に、VU工事実施前の月額賃料からVU工事実施後の初回成約に係る月額賃料に対する上昇率の平均を記載しています。

© 2019 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

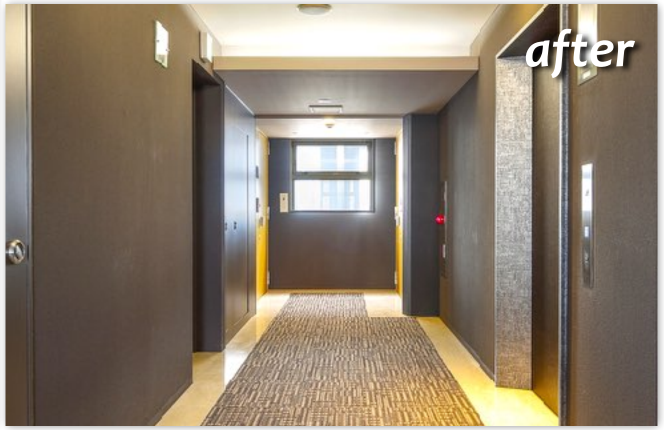
大規模修繕工事

〜 2019/1期 実施例 〜

実施件数：5物件　工事総額：487百万円

レジディアタワー乃木坂　築14年

外壁タイルの剥落防止対策の実施
無機質な共用廊下の質感を向上



レジディア東桜Ⅱ　築13年

重厚感のあるエントランスに

© 2019 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

バリューアップ工事

～ 2019/1期 実施例 ～

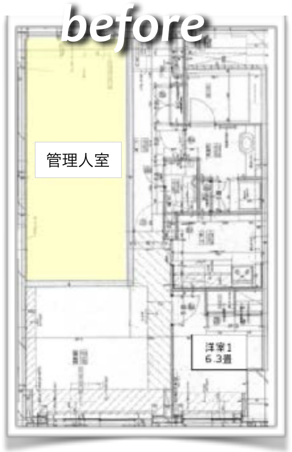
14物件26室を実施　平均賃料上昇率 +22.2%*

レジディア新川Ⅱ　築16年

部屋タイプ	2LDK
工事費用	3.0百万円
賃料上昇率	+32.4%
想定回収期間**	12年

レジディア目白　築20年

管理人室との間仕切り壁を移動させ、専有面積を拡張



部屋タイプ（面　積）	1LDK 55.55㎡	3LDK 69.25㎡
工事費用	5.6百万円	
賃料上昇率	+60.3%	
想定回収期間**	8年	

* 月額賃料の上昇割合は、2019年2月28日時点で成約済みの19戸について、前契約賃料に対する割合を掲載しています。

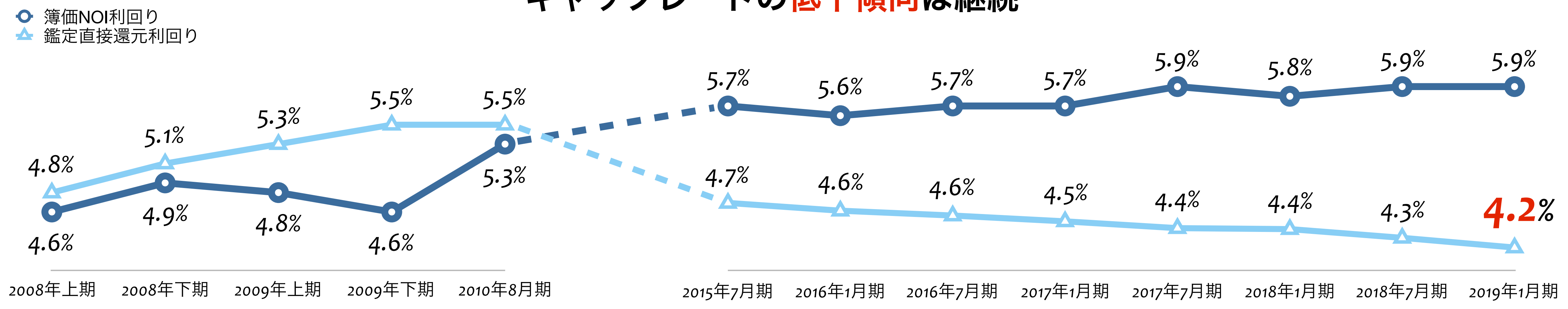
** 想定回収期間は、成約賃料と原状回復工事時想定賃料の差額を基にした、VU費用（工事金額から原状回復工事相当額や経年に伴う設備交換工事相当額を除いた金額）の回収期間を指します。

© 2019 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

鑑定評価の推移

直接還元利回りの推移

キャップレートの低下傾向は継続



2019/1期末　鑑定評価サマリ

含み益も引き続き拡大 1,364 億円　(含み益率：32.1%)

	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)		
	19/1期末	前期差異*	19/1期末	前期差異	前期差異 内訳** 賃貸収支	前期差異 内訳** ER再取得	19/1期末	前期差異	帳簿価格 (a)	算定価格との差額(b)	(b)/(a)
都心主要7区	209,728	+5,446	8,490	+30	+52	△22	3.98%	△0.1	161,364	48,363	30.0%
都心部	192,477	+4,627	8,059	+4	+31	△27	4.13%	△0.1	142,725	49,751	34.9%
東京23区	402,205	+10,073	16,549	+34	+83	△49	4.05%	△0.1pt	304,090	98,114	32.3%
首都圏	49,560	+590	2,335	△8	△7	△0.3	4.65%	△0.1	37,730	11,829	31.4%
政令指定都市等	109,796	+1,590	5,268	△31	△14	△16	4.74%	△0.1	83,303	26,492	31.8%
全　体	561,561	+12,253	24,152	△4	+61	△66	4.24%	△0.1pt	425,124	136,436	32.1%

*2019/1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。

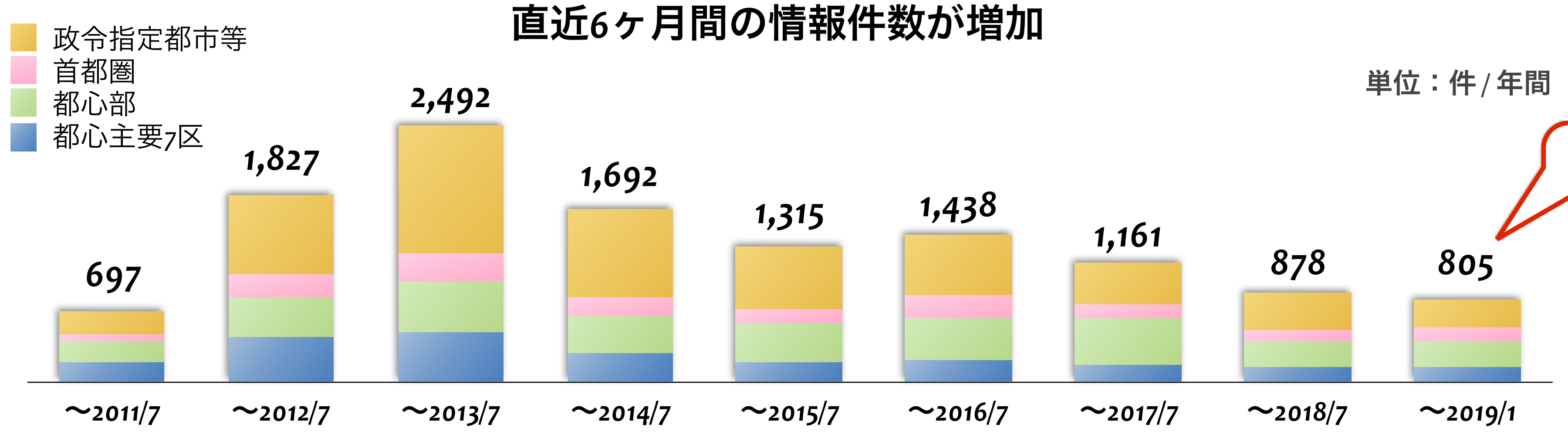
© 2019 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

外部成長

外部成長の推移

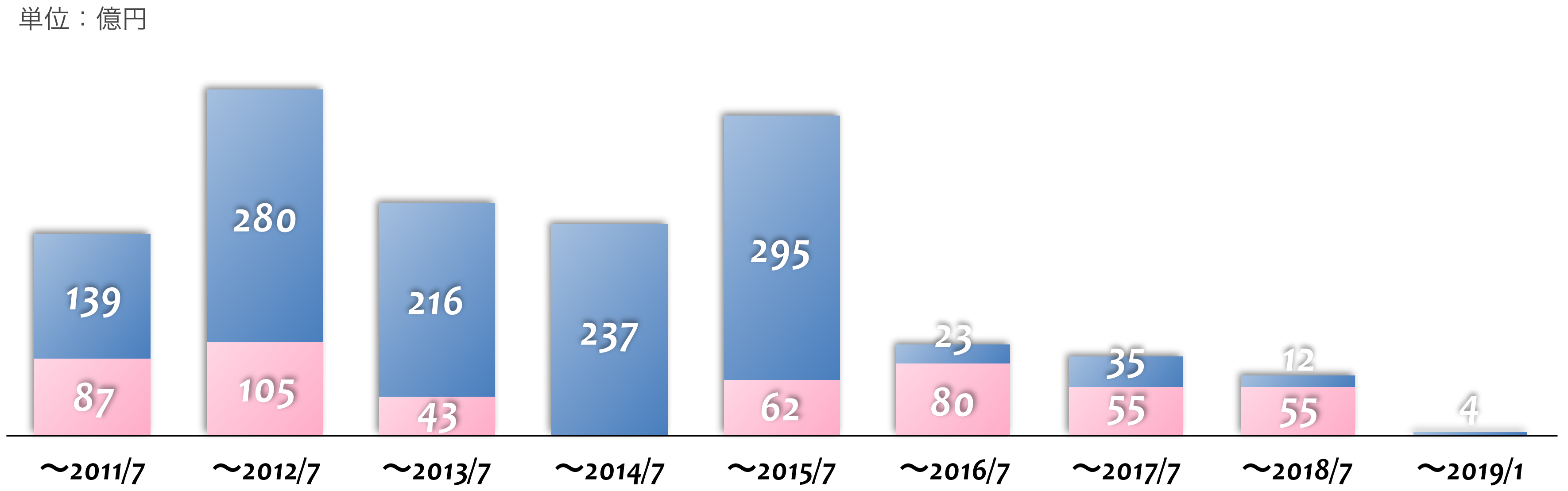
物件情報数の推移

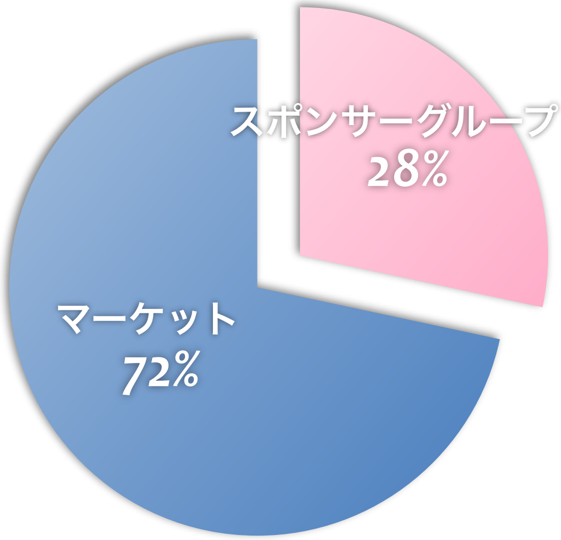
直近6ヶ月間の情報件数が増加



取得実績

過度な競争を回避し、**堅実に物件を取得**





© 2019 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

スポンサー パイプライン

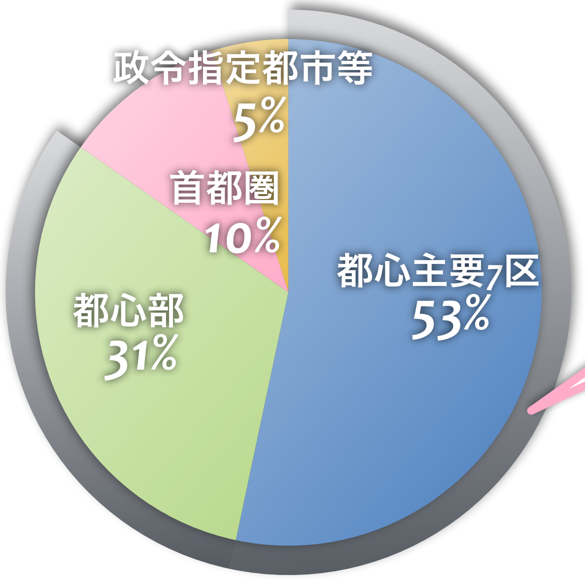
2019/1期末現在

計30物件　想定規模 約490億円（竣工済356億円）

伊藤忠グループの開発案件

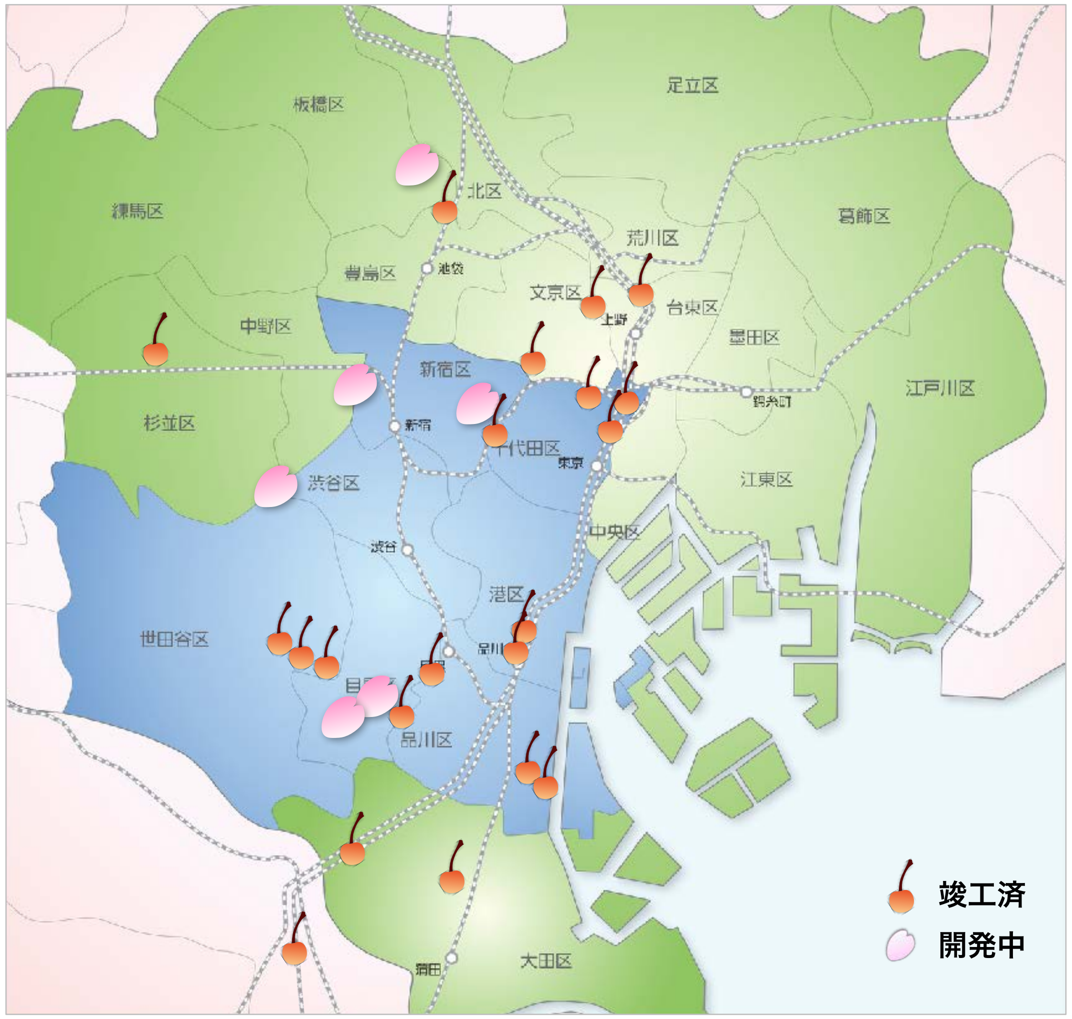
ADR向けの開発状況

	件数	総戸数	想定規模	竣工済
都心主要7区	15 物件	935 戸	261 億円	186 億円
都心部	11 物件	472 戸	153 億円	118 億円
首都圏	2 物件	439 戸	51 億円	51 億円
政令指定都市等	2 物件	185 戸	24 億円	-
計	30 物件	2,031 戸	490 億円	356 億円



東京23区内
84%

首都圏における開発案件の所在地



© 2019 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

メモ

© 2019 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

財務戦略

安定的な財務基盤の構築

基本情報

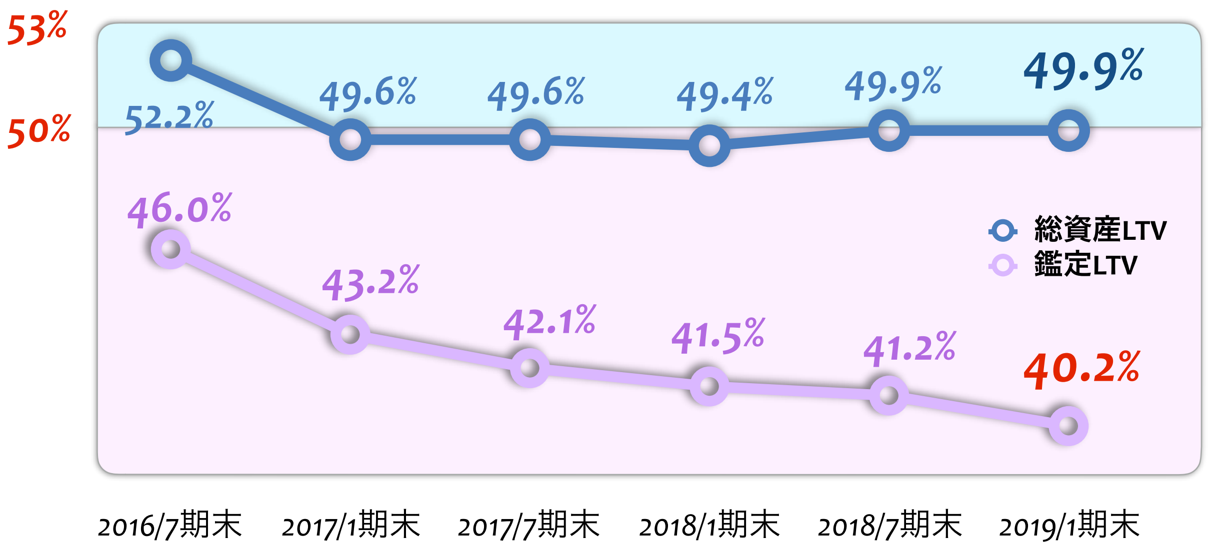
格付　JCR: **AA**（安定的）　R&I: **AA-**（安定的）

	2018/7期末	2019/1期末		前期末比
借入金	1,969億円	1,969億円	(87.2%)	-
投資法人債	290億円	290億円	(12.8%)	-
合計	2,259億円	2,259億円	(100.0%)	-

2019年1月期　調達実績

	返済	調達
総額	137億円	137億円
平均支払金利	1.10%	0.52%
平均調達年数	5.3年	7.7年

LTVコントロール



基本方針

総資産LTV 53%以下、かつ鑑定LTV 50%以下で運用

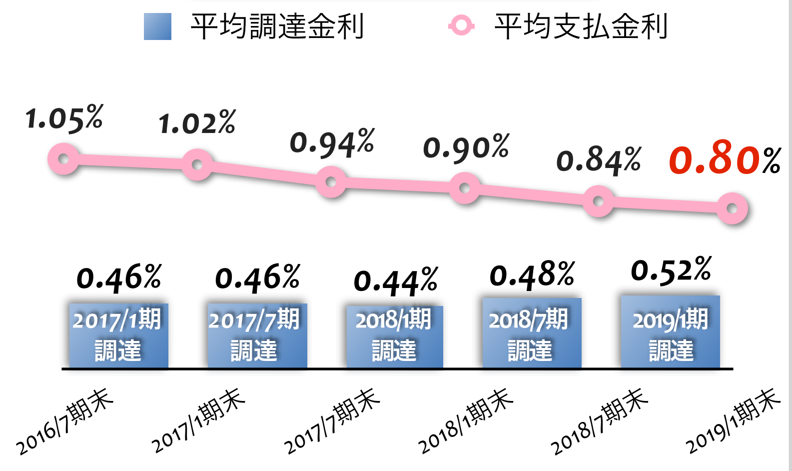
借入余力

約300億円

© 2019 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

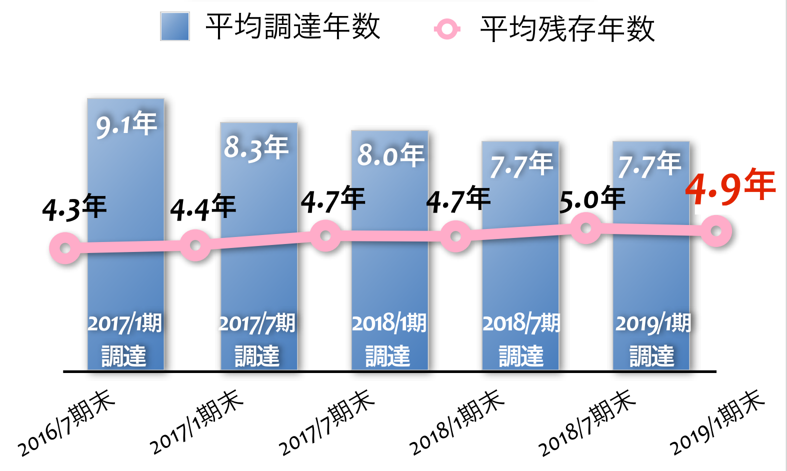
長期安定的な財務体質

金融費用の逓減



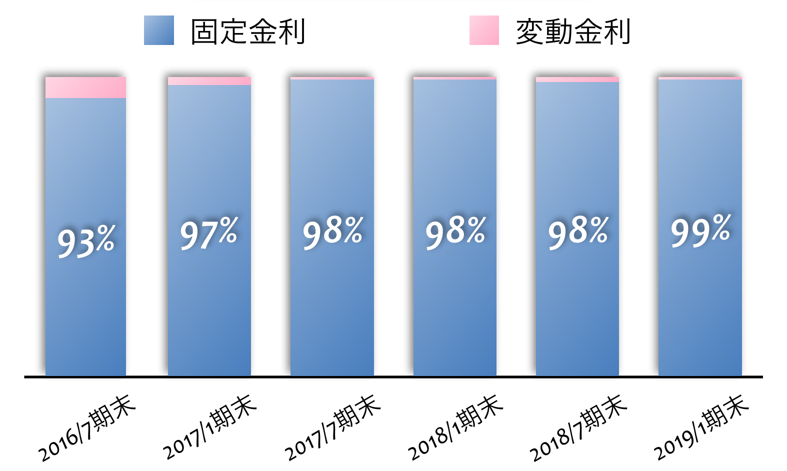
*期中調達については、各期末現在の残高及び適用金利を基に記載しています。

長期化



*期中調達については、各期末現在の残高及び調達年数を基に記載しています。

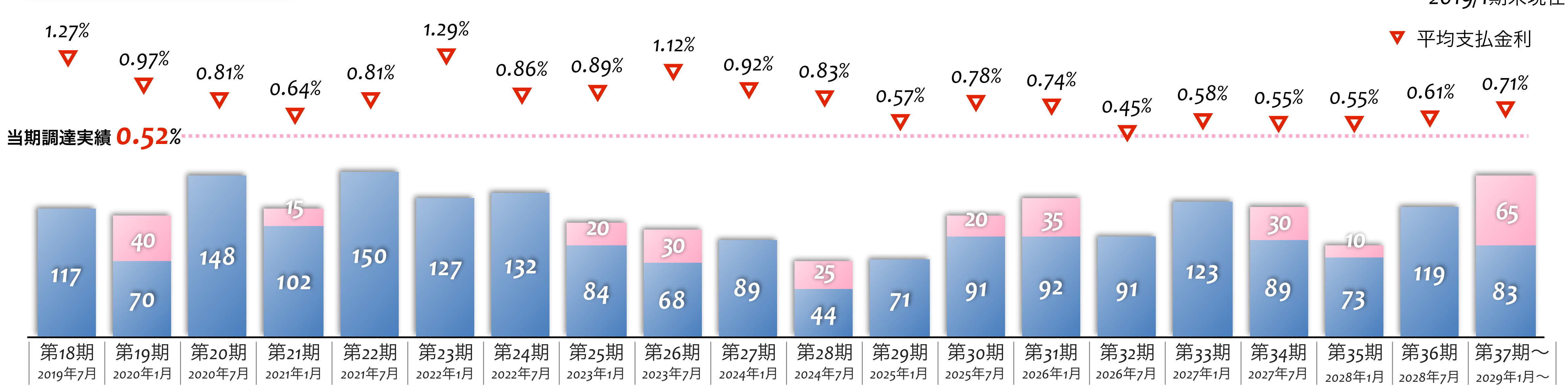
固定化



*短期借入金は除きます。

返済期限の分散化

2019/1期末現在



投資法人債
借入金
単位：億円

期当たり返済上限額は150億円以内 < コミットメントライン設定枠200億円

© 2019 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

業績予想

業績予想

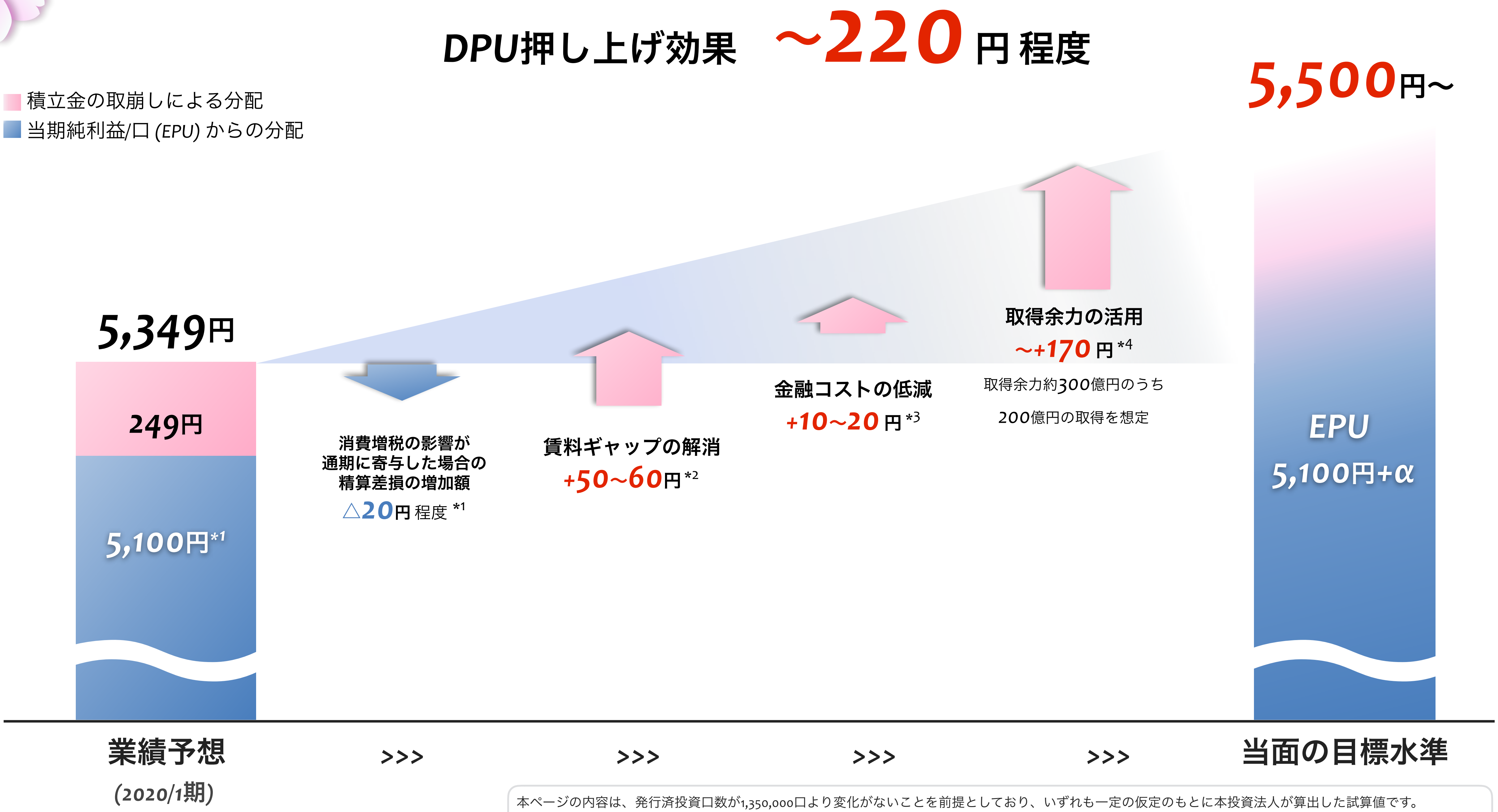
単位：百万円

	①第17期実績 2019/1期 実績	②第18期予想 2019/7期 業績予想	②－① 差異	主な差異理由		③第19期予想 2020/1期 業績予想	③－② 差異	主な差異理由	
営業収益	16,196 (264物件ベース) 期中平均稼働率 97.0%	16,237 (264物件ベース) 期中平均稼働率 96.6%	+41	▷賃料共益費等収入 想定稼働率の設定による影響 賃料上昇による増収 繁忙期に伴う礼金更新料収入等の増加	 △62 +24 +79	16,151 (264物件ベース) 期中平均稼働率 96.5%	△86	▷賃貸事業収入 想定稼働率の設定による影響 賃料上昇による増収 非繁忙期に伴う礼金更新料収入等の減少	 △15 +22 △93
営業利益	8,117 (減価償却費：2,705) (固都税等： 871)	8,019 (減価償却費：2,713) (固都税等： 877)	△98	▷賃貸事業費用 繁忙期に伴う募集関連費用の増加 修繕費等の増加 その他賃貸事業費用の増加 ▷一般管理費 運用報酬の減少 費用の増加による消費税差損の増加 その他管理費の増加	 △116 △9 △15 +18 △10 △6	7,947 (減価償却費：2,726) (固都税等： 884)	△71	▷賃貸事業費用 非繁忙期に伴う手数料の減少 減価償却費の増加 ▷一般管理費 消費増税による消費税差損の増加 その他管理費の増加	 +90 △13 △37 △24
経常利益	6,984 (金融費用*：1,129)	6,926 (金融費用*：1,090)	△58	支払利息等金融費用の減少	+40	6,885 (金融費用*：1,051)	△40	支払利息等金融費用の減少 その他営業外費用の増加	+38 △7
当期純利益	6,983	6,925	△58			6,885	△40		
当期純利益/口 (EPU)	5,173円	5,130円	△43円	期末発行済投資口数 1,350,000口		5,100円	△30円	期末発行済投資口数 1,350,000口	
積立金取崩額/口**	249円	249円	-	期末積立金**残高：315億円		249円	-	期末積立金**残高：311億円	
1口当たり分配金	5,422円	5,379円	△43円			5,349円	△30円		
総資産LTV	49.9%	50.0%	+0.1p			50.1%	+0.1p		

* 金融費用は、借入金及び投資法人債に関する支払利息と融資関連費用の合計を記載しています。
** 「積立金」は一時差異等調整積立金を指し、当該期の分配に伴う取崩し後の残高を記載しています。

© 2019 *Advance Residence Investment Corporation* All Rights Reserved

当面のDPU成長余地



本ページの内容は、発行済投資口数が1,350,000口より変化がないことを前提としており、いずれも一定の仮定のもとに本投資法人が算出した試算値です。

*1 2020/1期は、2019/8～2019/9の2ヶ月間は消費増税率8%、2019/10～2020/1の4ヶ月間は消費増税率10%として計算しています。

*2 2019/1期末現在の賃料ギャップ及び平均入居期間等を基に、2021/1期までに想定される影響額を算出しています。

*3 2021/1期までに調達予定の借入金等を、平均調達金利 約0.8%で調達することを前提として算出しています。

*4 2019/1期末想定の総資産及び有利子負債額を前提に、今後2年程度で想定される物件取得金額200億円及び借入金等の想定調達金利を考慮し算出しています。

© 2019 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved