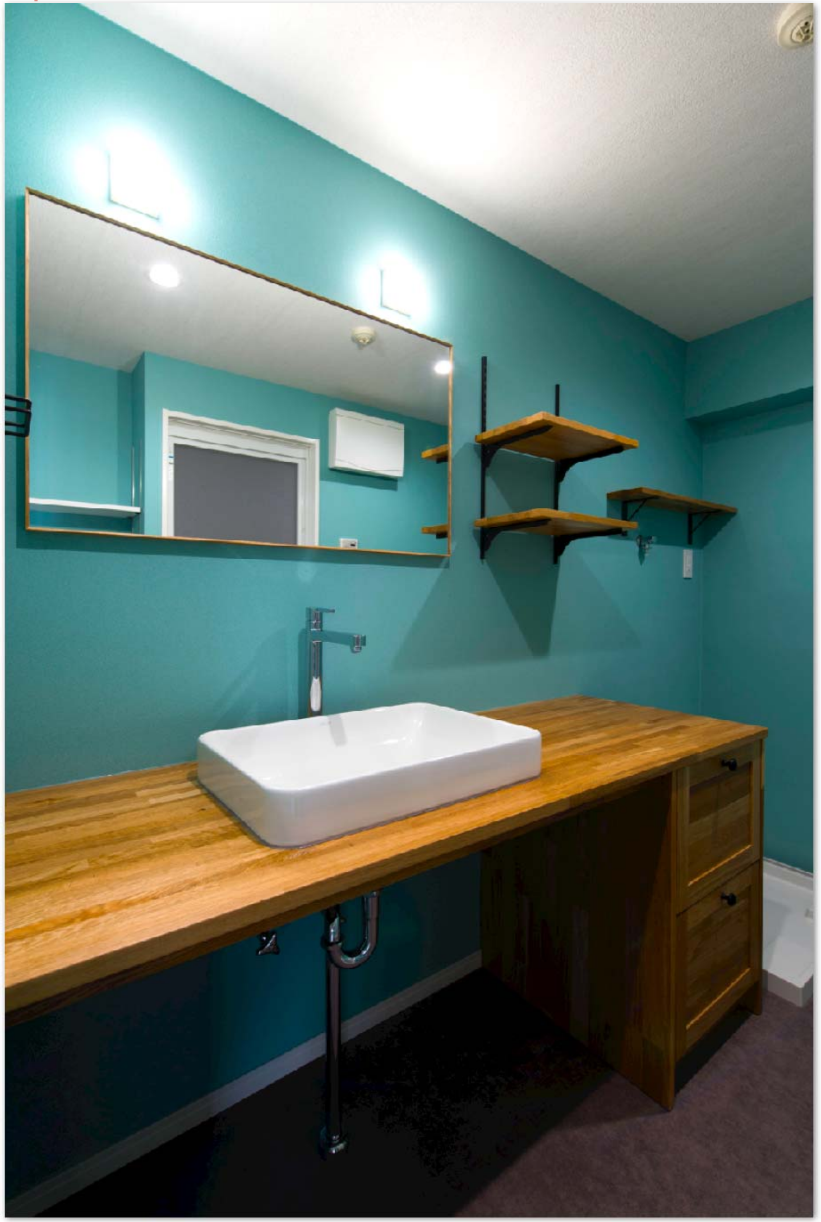
14 all all for one

第14期 決算説明資料

2017年2月1日 ～ 2017年7月31日

アドバンス・レジデンス投資法人

目　次



Executive Summary	3
2017/7期 決算実績	4
内部成長	5〜14
外部成長	15〜17
財務戦略	18〜20
分配金戦略　業績予想	21〜24
参考資料	25〜55

アドバンス・レジデンス 基本情報

証券コード	3269
スポンサー	伊藤忠商事、伊藤忠都市開発
運用資産	賃貸住宅
決算月	1月/7月
資産運用会社	ADインベストメント・マネジメント株式会社

＜本資料における数値の記載方法＞　金額：単位未満切捨て　その他数値：四捨五入表記

© 2017Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

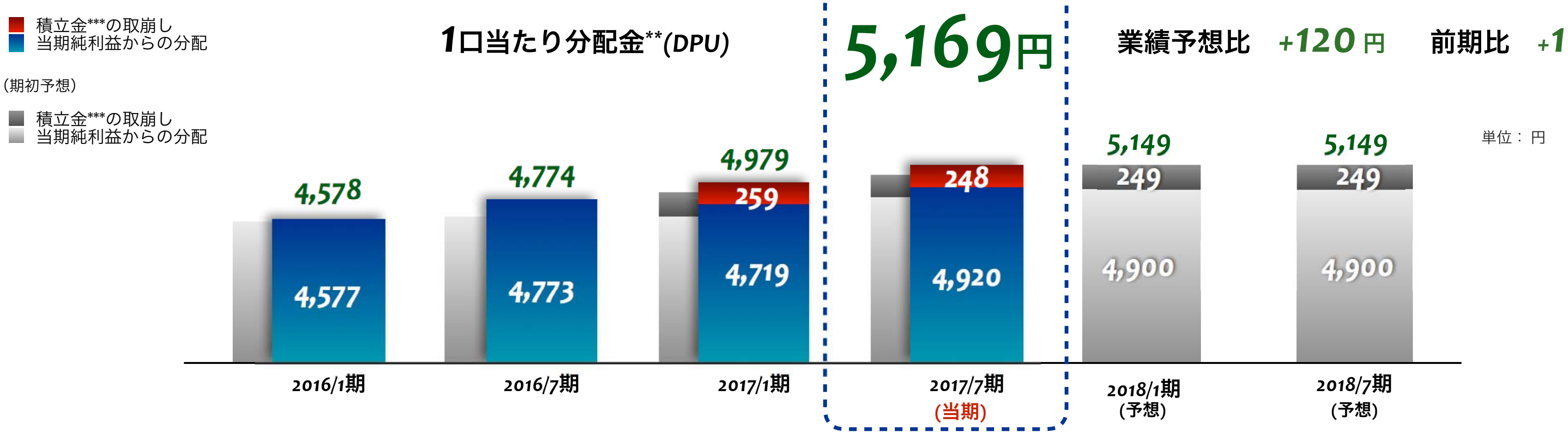
Executive Summary

Advance Residence Investment Corporation

過去最高の分配金、過去最高の平均稼働率*

1口当たり分配金**(DPU)

5,169円　業績予想比 +120円　前期比 +190円



内部成長

期中平均稼働率	過去最高	97.0%
賃料増減率		+0.30%

3物件を新規取得（計57億円）

資産規模	260物件	4,427億円

金融コストは着実に逓減

平均支払金利	0.94%

各種データ

取得余力 (2017年7月末現在)	300億円超
積立金** (2017/7期分配後)	328億円
NAV/口	237,214円

* 過去最高の分配金とは、合併来、6ヶ月換算の一口当たりの分配金に基づきます。過去最高の稼働率は、合併来の実績に基づきます。
** 以下では、「1口当たり分配金」を「DPU」、「当期純利益/口」（当期純利益を期末発行済投資口数で除した金額）を「EPU」という場合があります。
*** 一時差異等調整積立金を指します。

© 2017Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

2017/7期 決算実績（損益計算書ベース）

2017年2月1日～2017年7月31日

Advance Residence Investment Corporation

①第14期予想　②第14期実績　②-①　③第13期実績　②-③

単位：百万円

	業績予想 (2017/3/10発表)	2017/1期 実績	差異	主な差異理由		2016/7期 実績	差異	主な差異理由	
営業収益	15,755 (260物件ベース) 期中平均稼働率 96.4%	15,918 (260物件ベース) 期中平均稼働率 97.0%	+162	▷通期保有物件等 稼働率上昇に伴う増収 礼金収入の増加等	 +134 +27	15,504 (257物件ベース) 期中平均稼働率 96.5%	+414	▷物件取得 2017/1期・2017/7期物件取得に伴う増収 ▷通期保有物件等 稼働率上昇による賃料収入の増加 礼金収入等の増加	 +144 +133 +134
営業利益	7,819 (減価償却費：2,637) (固都税等： 849)	7,968 (減価償却費：2,631) (固都税等： 848)	+149	▷賃貸事業費用等 広告宣伝費他の減少 原状回復費や修繕費他の増加 ▷一般管理費 増益に伴う資産運用報酬の増加 その他一般管理費の減少	 +22 △41 △14 +19	7,801 (減価償却費：2,593) (固都税等： 836)	+167	▷賃貸事業費用等 物件取得に伴う増加 繁忙期に伴う手数料の増加 修繕費や減価償却費等の増加 ▷一般管理費 資産規模拡大による資産運用報酬増加	 △44 △140 △47 △16
経常利益	6,480 (金融費用*：1,333)	6,642 (金融費用*：1,318)	+162	営業外収益の増加 金利低下による支払金利等の減少	+4 +8	6,371 (金融費用*：1,410)	+270	営業外収益の減少 リファイナンス等による支払利息等の低減	△3 +107
当期純利益	6,480	6,642	+162			6,371	+270		
当期純利益/口 (EPU)	4,800円	4,920円	+120円	期末発行済投資口数 1,350,000口		4,719円	+201円	期末発行済投資口数 1,350,000口	
積立金**取崩額/口	249円	248円	△1円	期末積立金**残高：328億円		259円	△11円		
1口当たり分配金	5,049円	5,169円	+120円			4,979円	+190円		
総資産LTV	49.6%	49.6%	-			49.6%	-		

* 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。

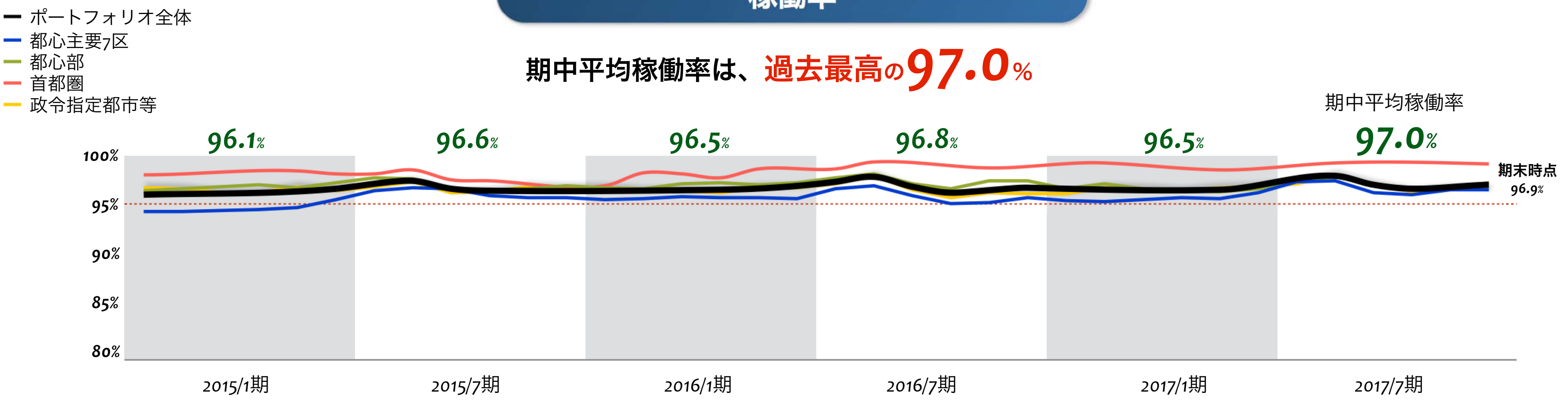
© 2017Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

内部成長

稼働率・賃料増減率は順調に推移

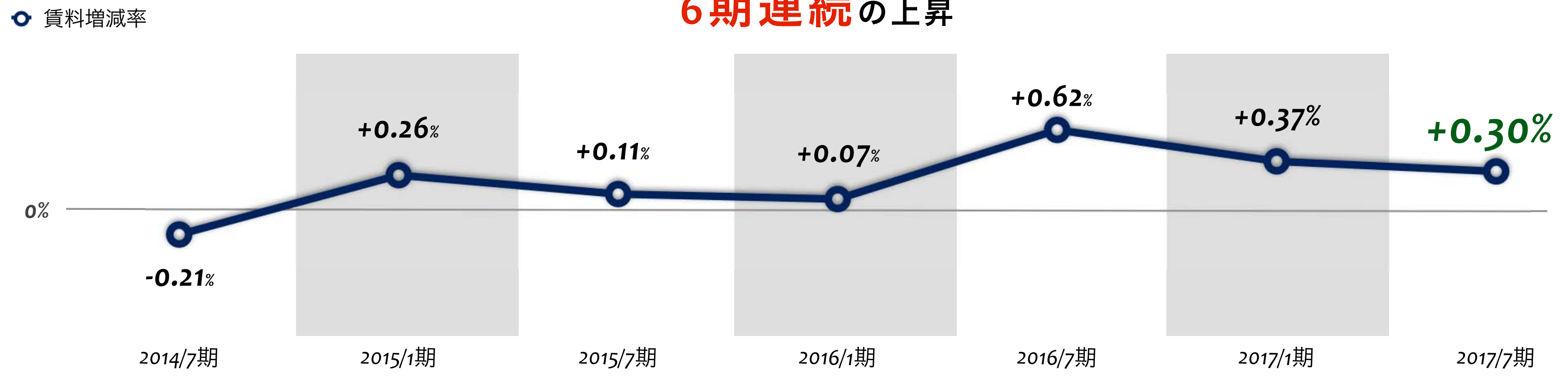
稼働率

期中平均稼働率は、過去最高の97.0%



ポートフォリオ全体の賃料増減率*

6期連続の上昇



* 通期で保有している物件を対象として、期首及び期末時点の坪単価を比較し算出しています。

© 2017Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

賃料上昇トレンドは継続

入替 +1.54%　更新 +0.50%

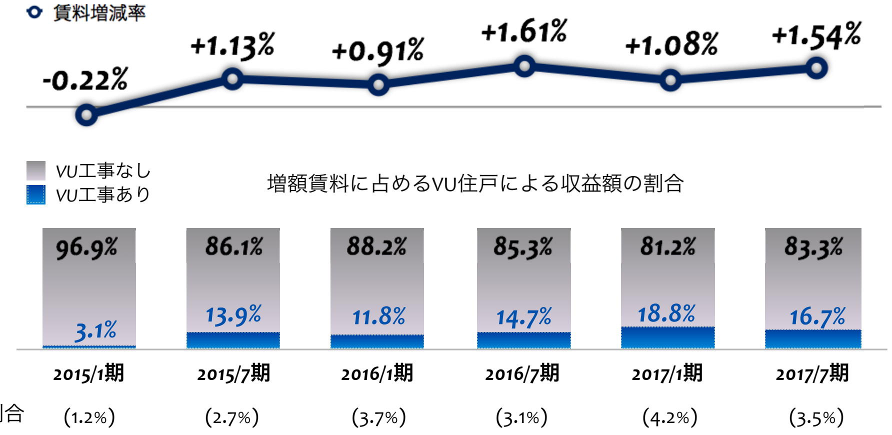
入 替*

単位： 百万円

	戸数	比率	従前賃料	新規賃料	増減額	増減率
賃料増額	1,153戸	51.9%	145	152	+7.1	+4.91%
賃料据置	364戸	16.4%	39	39	-	-
賃料下落	706戸	31.8%	79	76	-3.0	-3.83%
計	2,223戸	100.0%	264	268	+4.0	+1.54%

エリア別ネット増減率
都心主要7区 +2.36%　都心部 +1.81%　首都圏 +0.40%　政令指定都市等 +0.08%

VU**住戸の収益貢献も確認



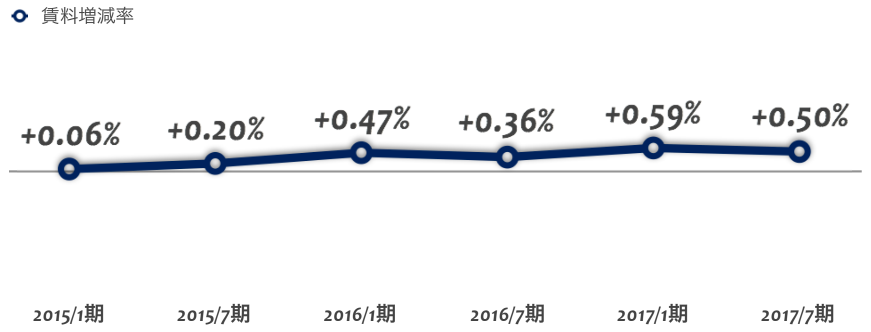
更 新*

単位： 百万円

	戸数	比率	従前賃料	新規賃料	増減額	増減率
賃料増額	708戸	21.4%	89	90	+1.9	+2.20%
賃料据置	2,595戸	78.4%	297	297	-	-
賃料下落	5戸	0.2%	0.8	0.7	-0.02	-3.32%
計	3,308	100.0%	386	388	+1.9	+0.50%

エリア別ネット増減率
都心主要7区 +0.56%　都心部 +0.61%　首都圏 +0.48%　政令指定都市等 +0.27%

更新時の賃料はゆるやかな上昇傾向



*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。　** VU=バリューアップ。なお、バリューアップ工事とは、仕様変更や間取り変更を伴う工事を指します。

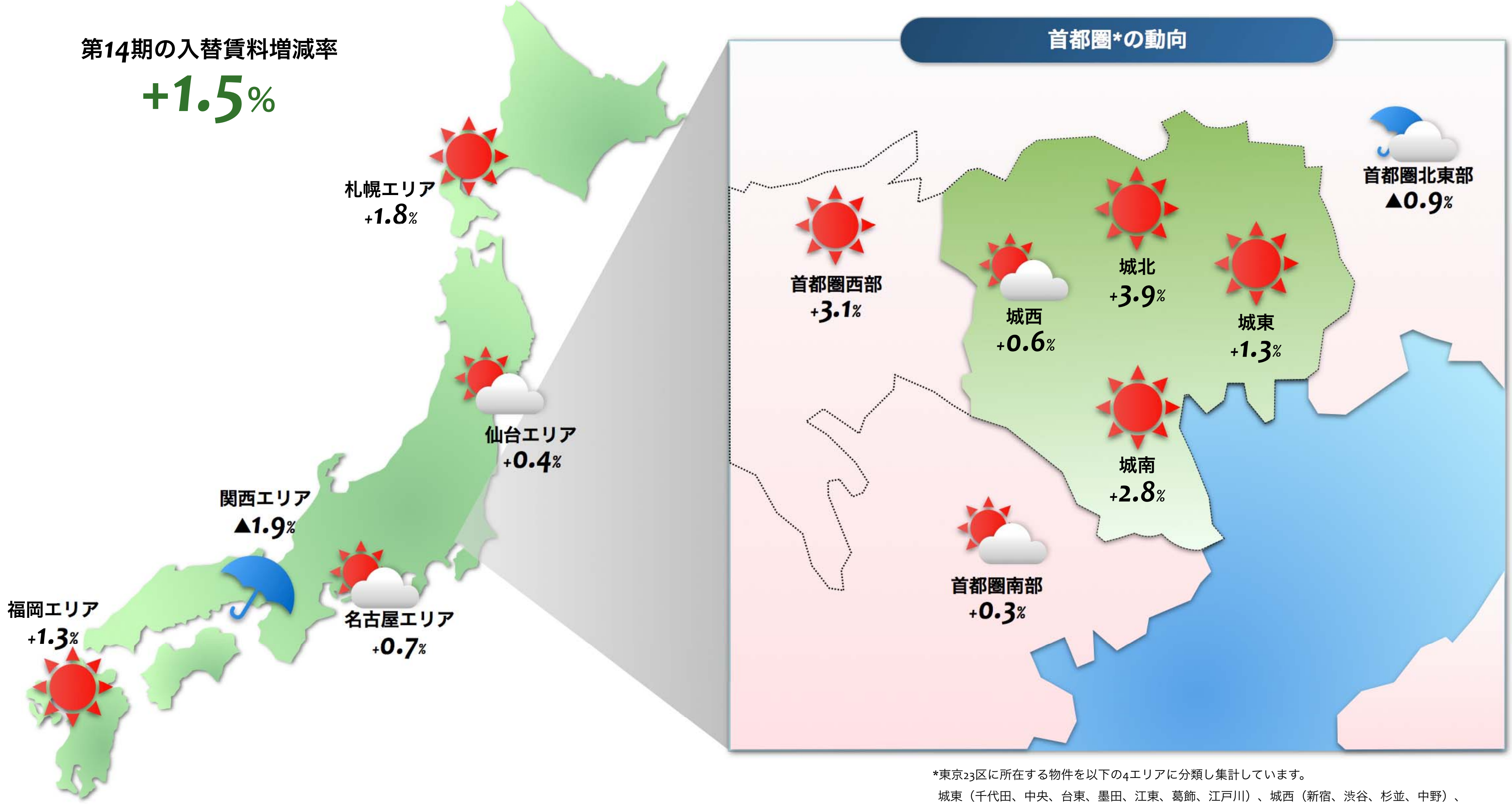
© 2017Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

エリア別 入替賃料動向

都心部を中心に概ね堅調な動き

第14期の入替賃料増減率

+1.5%



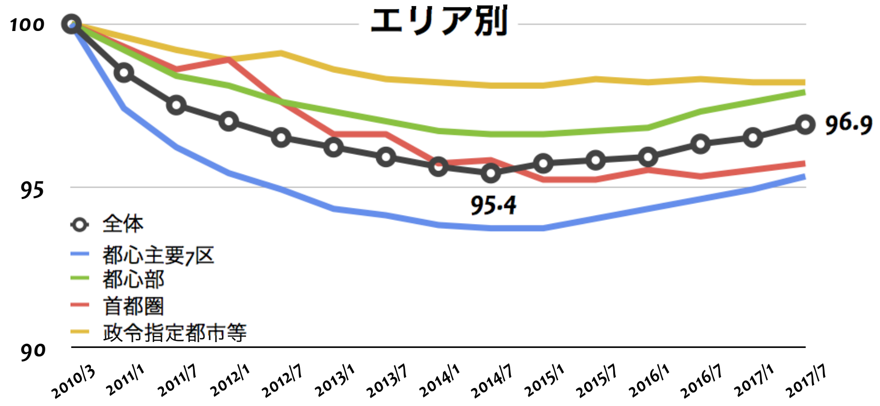
*東京23区に所在する物件を以下の4エリアに分類し集計しています。
城東（千代田、中央、台東、墨田、江東、葛飾、江戸川）、城西（新宿、渋谷、杉並、中野）、
城南（港、品川、目黒、大田、世田谷）、 城北（文京、豊島、北、板橋、練馬、荒川、足立）、

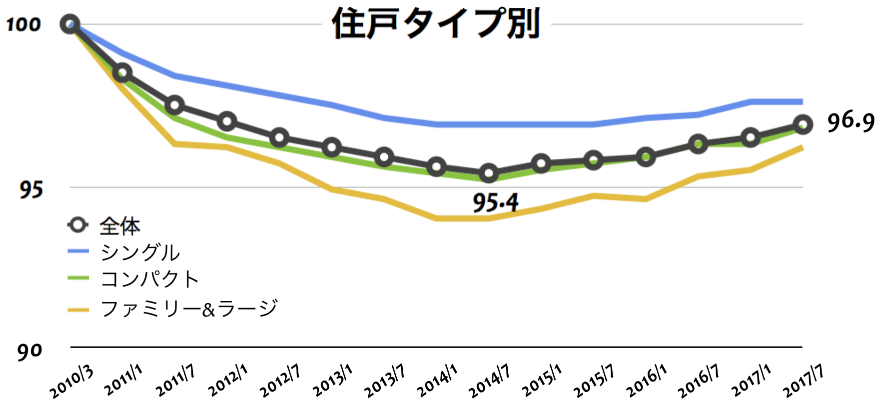
© 2017 Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

賃料の動向

賃料坪単価の推移

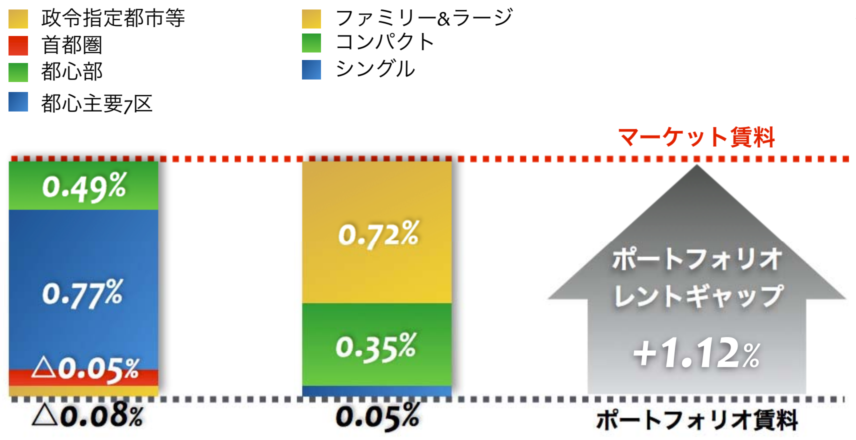
東京23区・コンパクトタイプを中心に賃料上昇が継続

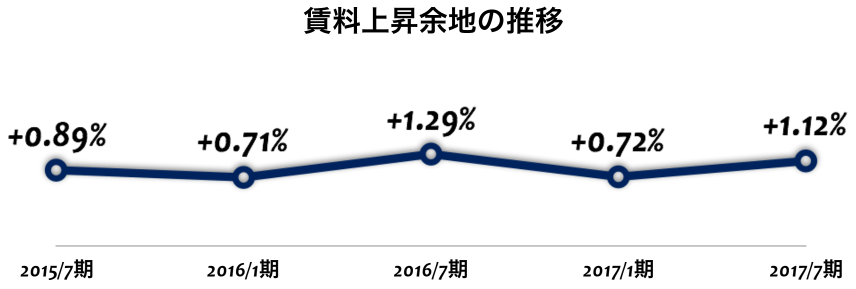




賃料上昇余地*

+1.12%





＊ 物件毎・住戸タイプ毎に2017年7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2017年7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。（2017年7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）

© 2017Advance 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 : 232戸
- 成約戸数 : 222戸(2017年8月31日現在)
- 成約賃料上昇率 * : 12.2%

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 : 26件
- 工事金額 : 1,272百万円
- 平均工事金額 : 48百万円/件

日常修繕工事等

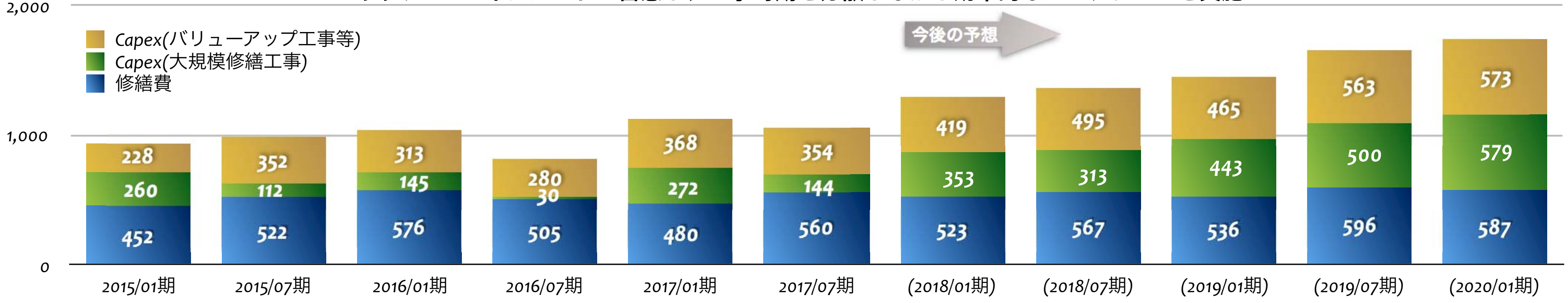
テナント退去時の水周り設備や壁紙の交換等の工事

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

キャッシュマネジメントに留意し、工事時期を分散しながら効率的なメンテナンスを実施

単位： 百万円



* 成約戸数222戸 (2017年8月31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。

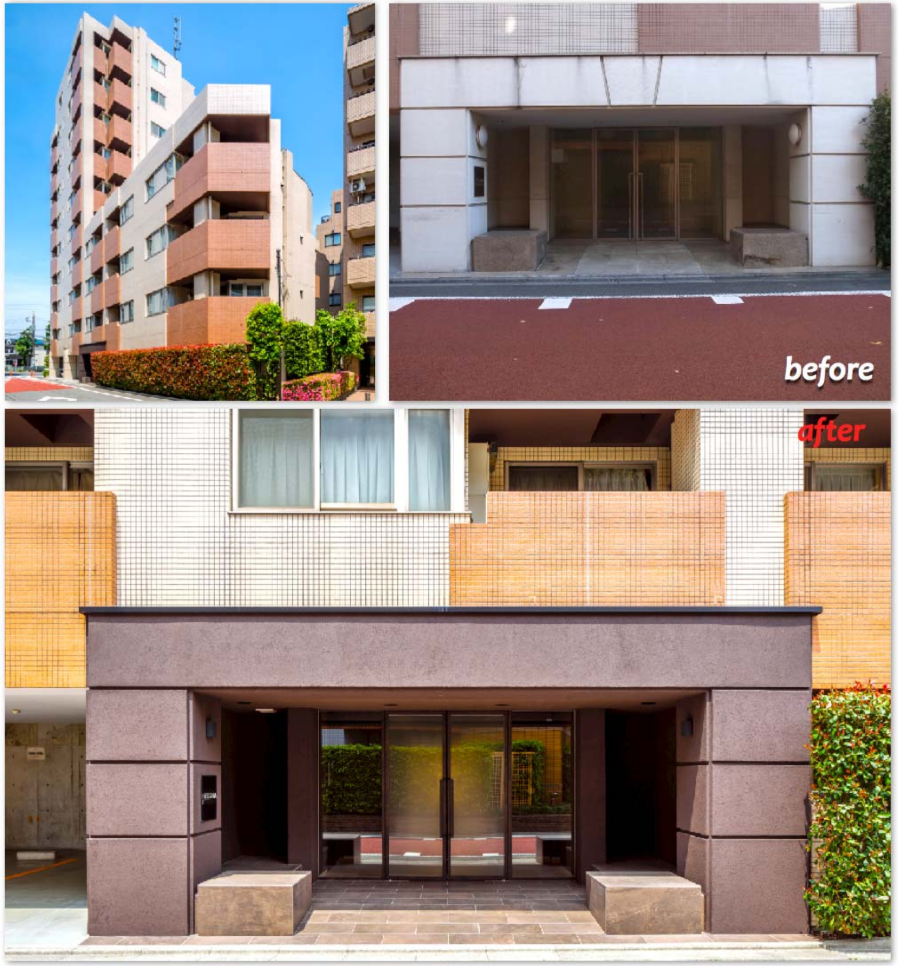
© 2017Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

大規模修繕工事

2017年7月期　実施件数：3物件　工事総額：135百万円

P-45 レジディア自由が丘　築15年

エントランスの意匠変更を行い、重厚感をアップ



C-17 レジディア新川　築14年

外壁とエントランス内部を共に刷新し、デザイン性を強調

© 2017Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

バリューアップ工事

～ 2017年7月期 実施例 ～

Advance Residence Investment Corporation

9物件 27室の工事を実施　月額賃料 平均 16.7 %UP*

P-73 レジディア芝浦

築年数　：26 年

住戸タイプ　：3LDK

工事金額　：4.2 百万円

月額賃料　：21.4 % UP

（想定回収期間**　5年）

C-46 レジディア目白

築年数　：19 年

住戸タイプ　：2LDK

工事金額　：5.8 百万円

月額賃料　：20.0 % UP

（想定回収期間**　4年）

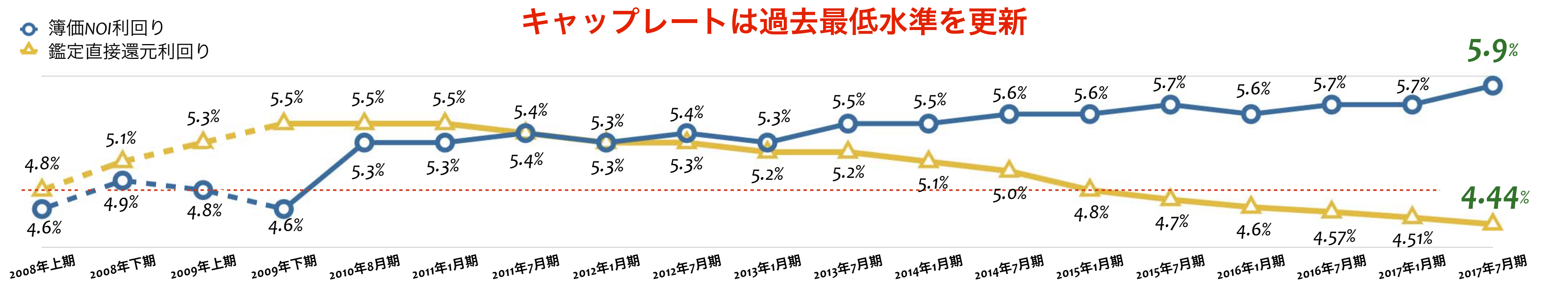
*月額賃料の上昇割合は、2017年8月31日時点で成約済みの20戸について、前契約賃料に対する割合を掲載しています。

**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。

© 2017Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

鑑定評価の推移

直接還元利回りの推移



2017/7期末　鑑定評価サマリ

含み益　1,064億円（含み益率：25.1%）

	算定価格（百万円）		鑑定NCF（百万円）				直接還元利回り		参考	含み損益（百万円）		
	17/7期末	前期差異*	17/7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	17/7期末	前期差異	実績NOI利回り	帳簿価格 (a)	算定価格との差額(b)	(b)/(a)
都心主要7区	200,281	+3,206	8,519	+17	+22	△5	4.19%	△0.06pt	5.3%	164,794	35,486	21.5%
都心部	177,534	+3,266	7,768	+11	+29	△18	4.32%	△0.08pt	5.9%	139,057	38,476	27.7%
東京23区	377,815	+6,472	16,287	+28	+52	△23	4.25%	△0.07pt	5.6%	303,852	73,962	24.3%
首都圏	48,304	+277	2,366	△0.7	△0.1	△0.7	4.86%	△0.03pt	6.6%	37,973	10,330	27.2%
政令指定都市等	105,055	+231	5,249	△41	△9	△32	4.95%	△0.05pt	6.7%	82,886	22,168	26.8%
全　体	531,174	+6,980	23,902	△13	+42	△56	4.44%	△0.06pt	5.9%	424,712	106,461	25.1%

算定価格の動向

	物件数	前期差異
上昇	187	+7,684
据置	51	-
下落	22	△704
計	260	+6,980

（単位：百万円）

評価額が下落した物件のうち、ER再取得に伴い費用が増加した物件
15物件

含み損のある物件
4物件（△770百万円）

*2017/7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。　**鑑定NCFを構成する項目のうち、修繕費を除く鑑定NOIの変動を「賃貸収支」として、ER再取得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。

© 2017Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

メモ

© 2017Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

外部成長

新規取得物件

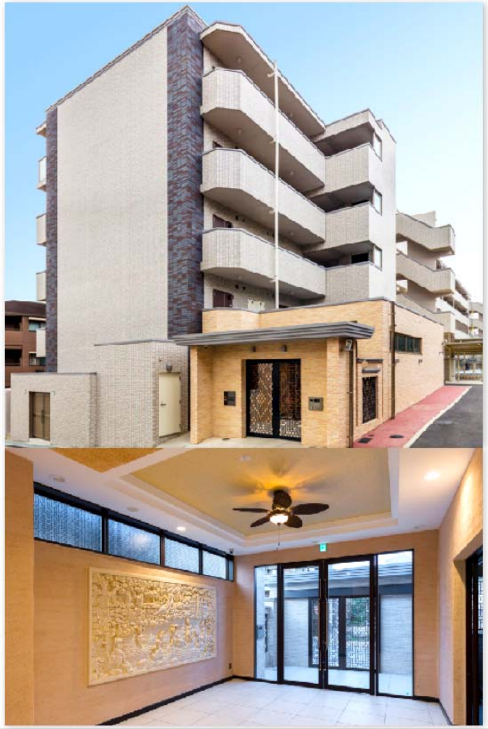
2017/7期　取得実績　3物件　57億円

スポンサーからの取得　　　　**第三者との相対取引による取得**

レシディア高円寺

レシディア亀戸

レシディア千里藤白台



	都心部	都心部	政令指定都市等	合計/平均
取得価格	1,380百万円	2,988百万円	1,430百万円	5,798百万円
NOI利回り*	5.1%	4.7%	5.2%**	4.9%
償却後利回り*	4.3%	4.0%	4.3%**	4.1%
賃貸可能戸数	58戸	129戸	90戸	277戸
竣工年月	2015年3月	2013年10月	2017年2月	-
築年数	2.4年	3.8年	0.4年	2.6年

*2017/7期年換算NOIを期末時点の簿価で除して算出しています。**鑑定評価書における年間NOI 及び2017/7期年換算償却費を基に算出しています。

© 2017Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

スポンサーパイプラインの着実な積み上げ

計31物件　想定規模 約510億円

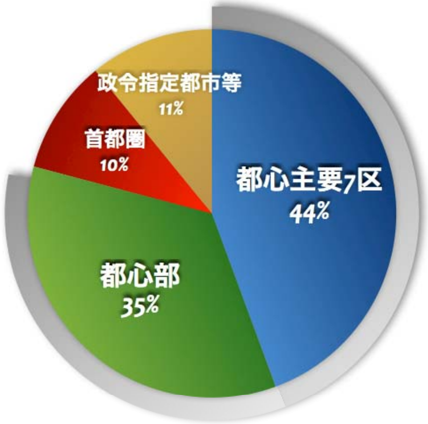
伊藤忠グループの開発案件

東京23区を中心としたスポンサーパイプライン

	件数	総戸数	想定規模
都心主要7区	14 物件	743 戸	226 億円
都心部	11 物件	667 戸	177 億円
首都圏	2 物件	439 戸	51 億円
政令指定都市等	4 物件	372 戸	55 億円
計	31物件	2,221戸	510億円

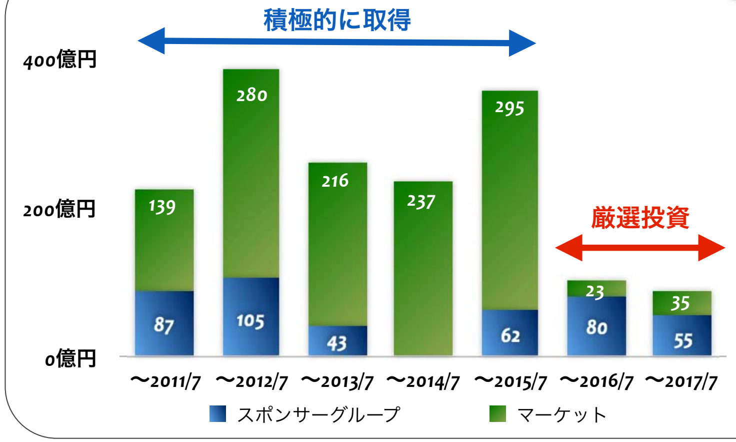
（うち建築確認前案件　5物件　77億円）

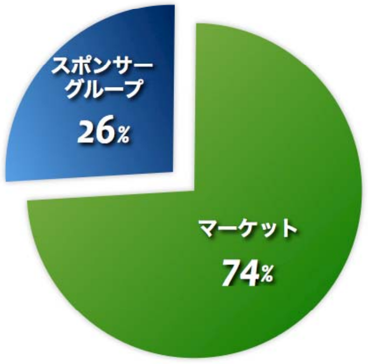
（2017年7月末現在）



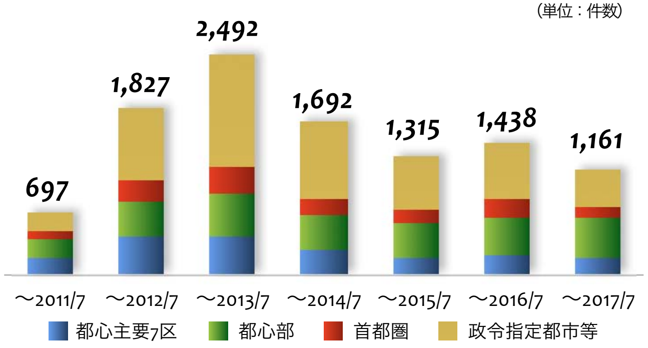
スポンサー物件は毎年度着実に竣工予定

合併来の取得実績





物件情報数は減少傾向継続



© 2017Advance 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

格付け　JCR: AA (安定的)　R&I: A+ (安定的)

	2017/1期末	2017/7期末		前期末比
借入金	1,902億円	1,888億円	(84.6%)	▲14億円
投資法人債	335億円	345億円	(15.4%)	+10億円
合計	2,237億円	2,233億円	(100.0%)	▲4億円

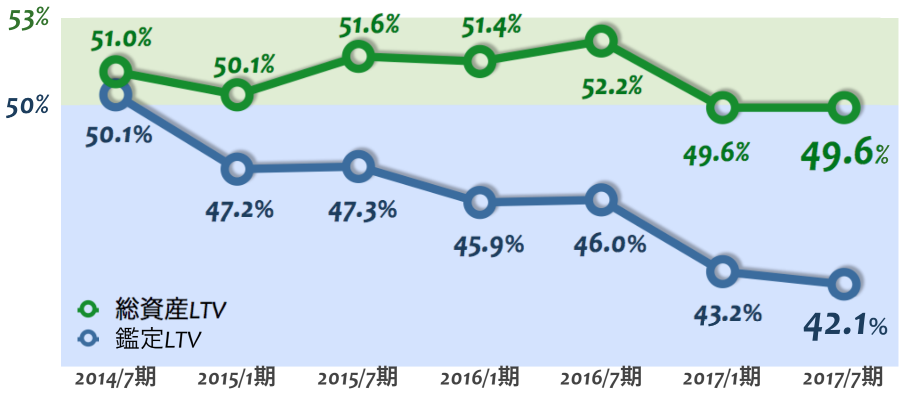
2017年7月期　借換実績

長期化及び金融コストの低減を重視

	返済	調達
総額	229億円	225億円
平均支払金利	1.30%	0.46%
平均調達年数	5.4年	8.3年

LTVコントロール

鑑定LTV 50% 以下、かつ 総資産LTV 53% 以下 で運用



2017年7月期　トピックス

①投資法人債を機動的に発行

総額50億円　8.2年の資金を0.37%で調達

②新規レンダー2社を新たに招へい

株式会社かんぽ生命保険

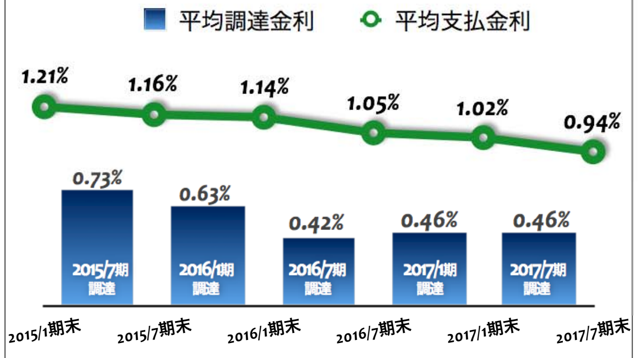
信金中央金庫

(2017年9月調達予定)

© 2017Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

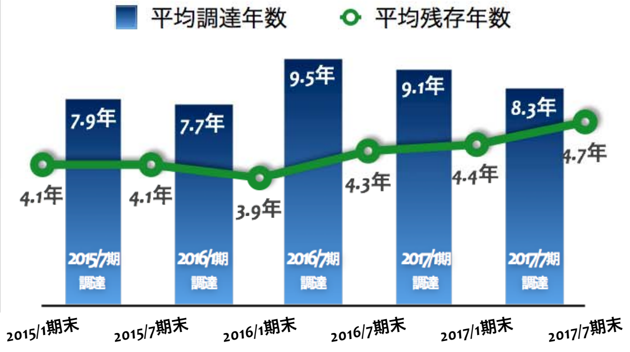
長期安定的な財務体質

金融費用の逓減



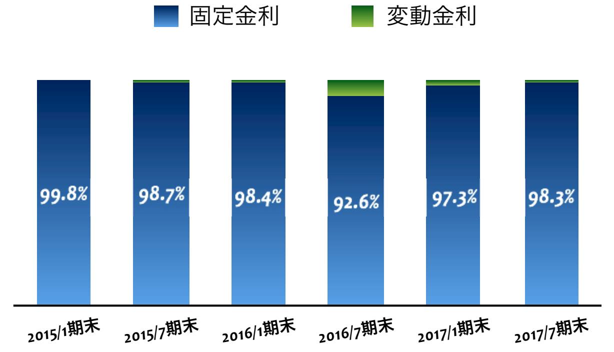
※ 期中調達については、各期末現在の残高及び適用金利を基に記載しています。

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。
※ 平均残存年数の算出にあたり、分割約定返済は考慮していません。

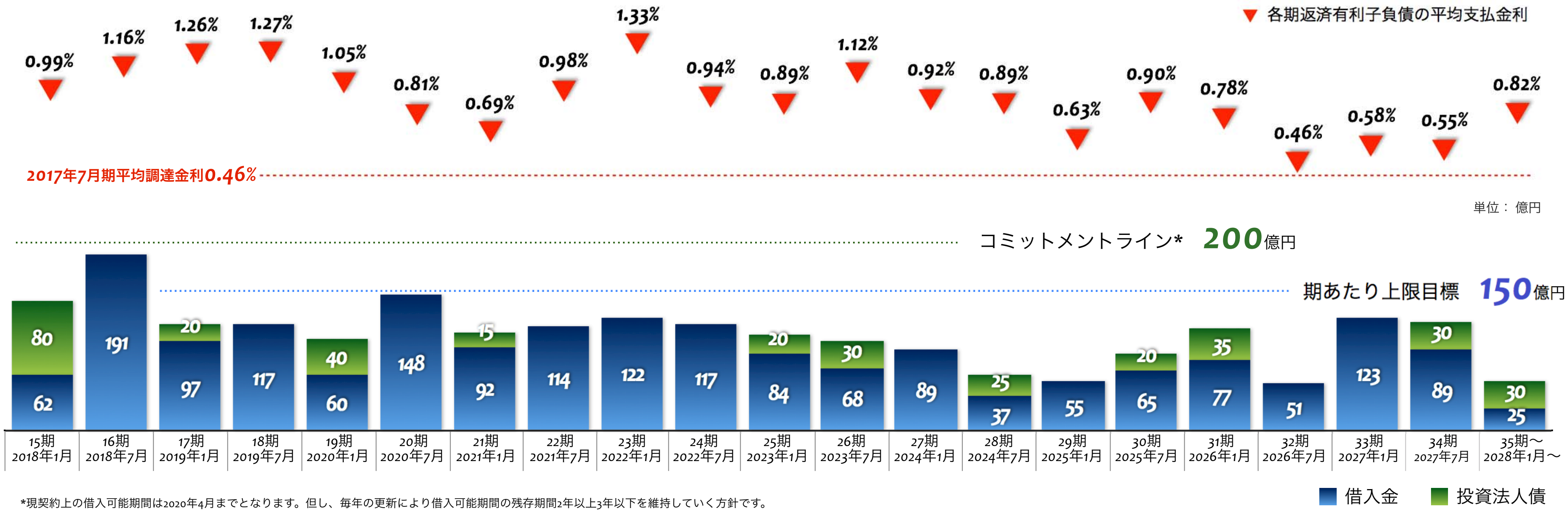
固定化



※ 短期借入金は除きます。

有利子負債返済期限の分散化

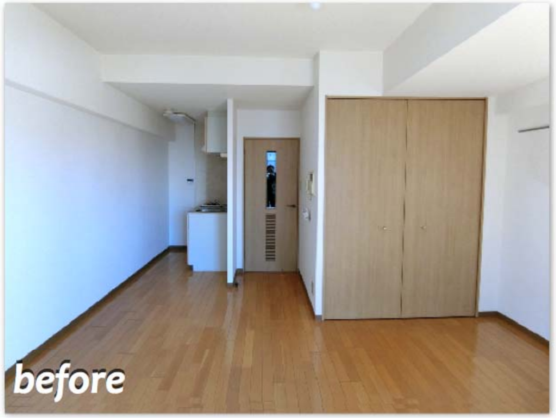
2017/7期末現在



*現契約上の借入可能期間は2020年4月までとなります。但し、毎年の更新により借入可能期間の残存期間2年以上3年以下を維持していく方針です。

© 2017Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

分配金戦略
業績予想



積立金の取崩しについて

均等取り崩し方針

毎期 1口当たり248円 以上を取り崩して分配

（取崩し総額:3.35億円）

100期（50年）の均等取り崩し*

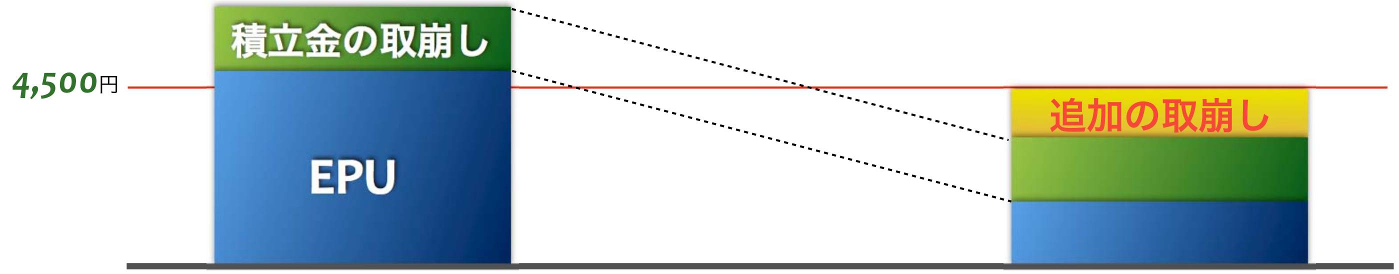
2017年1月期より取り崩し開始

2017/7期分配後 **328億円**

（取り崩し開始前　335億円）

安定分配に向けた取り組み

分配金 4,500円まで追加で取り崩す方針**



*　合併で生じた負ののれん発生益による剰余金（一時差異等調整積立金）を、予め定めた取崩し方法に従って50年以内に全額取崩しを行うことが必要とされました。
** 最終的な支払分配金の額は、当該時点における業績（繰越利益の水準を含みます）、財政状態、手元資金の状況、将来の見通し等の要素を総合的に勘案して、本投資法人の役員会の承認に基づいて決定されます。

© 2017Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

2018/1期・2018/7期 業績予想（損益計算書ベース）

①第14期実績　②第15期予想　②-①　　③第16期予想　②-③　　単位：百万円

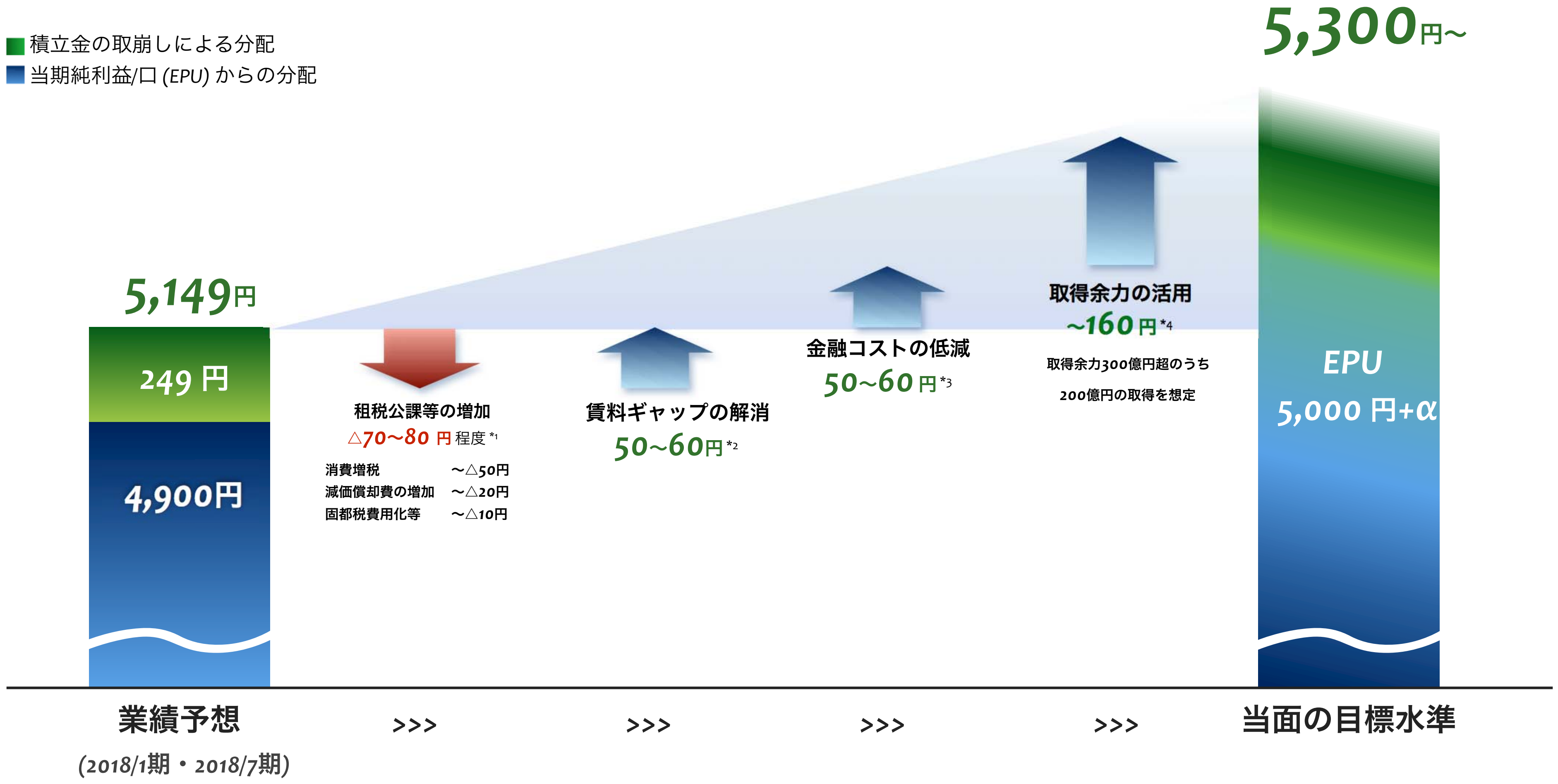
	2017/7期 実績	2018/1期 業績予想	差異	主な差異理由		2018/7期 業績予想	差異	主な差異理由	
営業収益	15,918 (260物件ベース) 期中平均稼働率 97.0%	15,742 (260件ベース) 期中平均稼働率 96.5%	△176	▷物件取得 2017/7期取得物件に伴う増収 ▷通期保有物件等 非繁忙期に伴う前提稼働率の影響 非繁忙期に伴う礼金収入等の減収	 +79 △108 △148	15,868 (260物件ベース) 期中平均稼働率 96.6%	+126	▷通期保有物件等 繁忙期に伴う礼金収入等の増加	 +126
営業利益	7,968 (減価償却費：2,631) (固都税等：　848)	7,839 (減価償却費：2,648) (固都税等：　859)	△129	▷賃貸事業費用 2017/7期取得物件に伴う増加 非繁忙期に伴う賃貸事業費用の減少 減価償却費及び固都税の増加 ▷一般管理費 投資主総会関連費用等の増加等	 △12 +106 △22 △25	7,811 (減価償却費：2,661) (固都税等：　865)	△28	▷賃貸事業費用 繁忙期に伴う賃貸事業費用の増加 減価償却費及び固都税の増加 ▷一般管理費 消費税差損の増加等	 △110 △19 △25
経常利益	6,642 (金融費用*：1,318)	6,615 (金融費用*：1,216)	△27	受取補償金等の減少 負債の返済や借換に伴う支払利息の減少等	△8 +110	6,615 (金融費用*：1,190)	-	リファイナンスによる支払利息の低減等	+28
当期純利益	6,642	6,615	△27			6,615	-		
当期純利益/口 (EPU)	4,920円	4,900円	△20円	期末発行済投資口数 1,350,000口		4,900円	-	期末発行済投資口数 1,350,000口	
積立金**取崩額/口	248円	249円	+1円	期末積立金**残高：325億円		249円	-	期末積立金**残高：321億円	
1口当たり分配金	5,169円	5,149円	△20円			5,149円	-		
総資産LTV	49.6%	49.4%	△0.2p			49.4%	-		

* 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。

© 2017Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved

今後1～2年間のDPU成長

DPU押し上げ効果　～200円程度



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　消費増税の8%から10%への増税、2019/7期までの修繕及び減価償却費等を基に算出しています。

*2　2017/7期末現在の賃料ギャップ及び平均入居期間等を基に、2020/7期までに想定される影響額を算出しています。

*3　2019/7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　2018/7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。

© 2017Advance Residence Investment Corporation All Rights Reserved