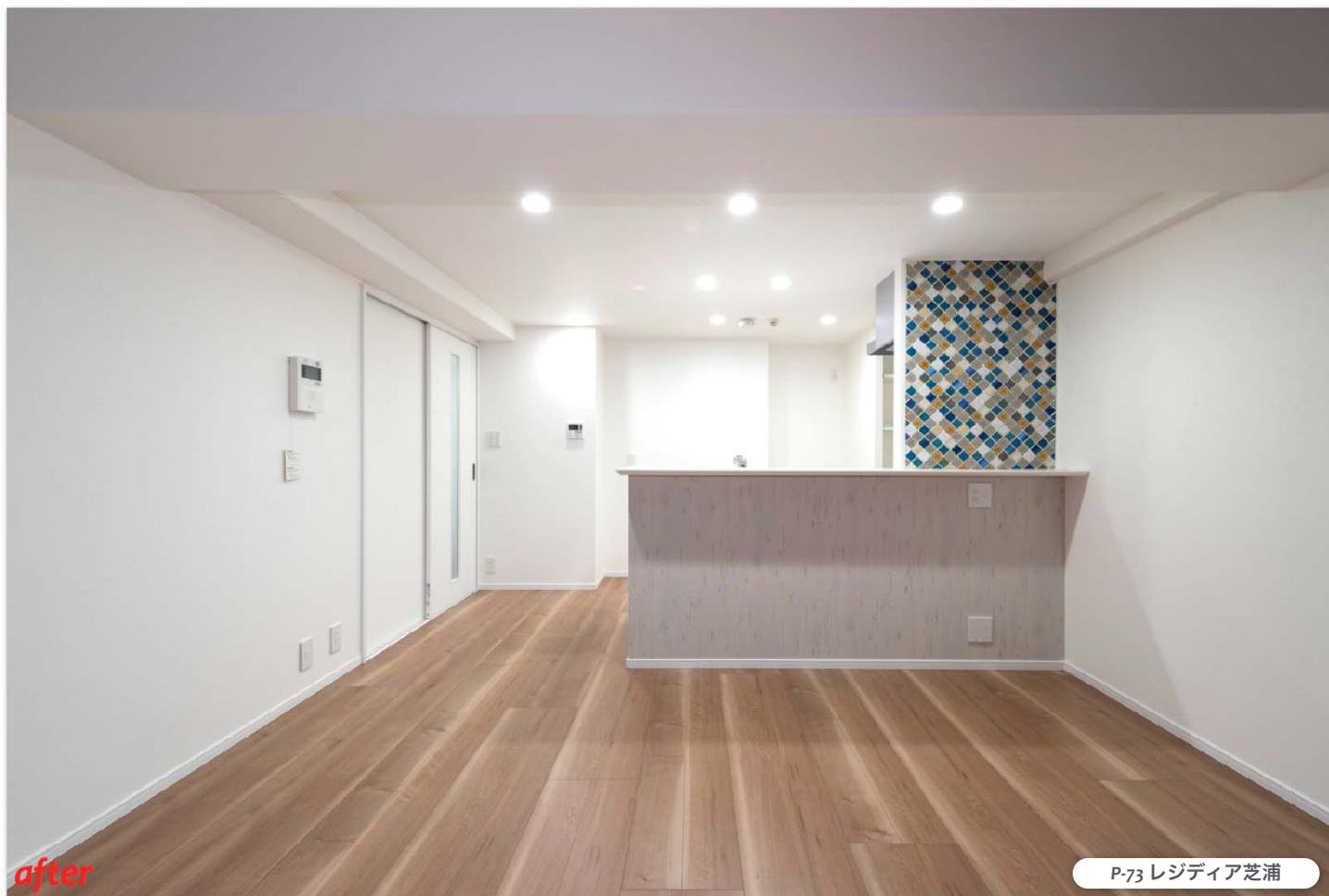


# 参考資料



# アドバンス・レジデンスの強み

## 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

4,427 億円

### DEBT

長期×固定×分散による安定性

JCR AA

### EQUITY

J-REIT 最大\*の積立金

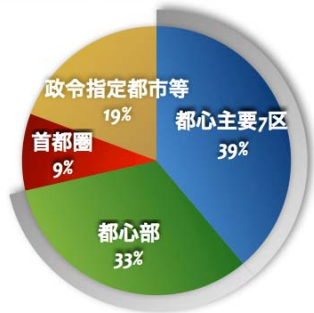
328 億円

(2017/7期分配後)

# 住宅系J-REIT最大\*のポートフォリオ

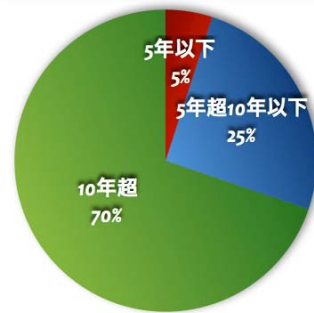
	物件数	賃貸可能面積	賃貸可能戸数	資産規模 (取得価格ベース)
2017年7月31日現在	260 物件	781,760 m <sup>2</sup>	20,842 戸	4,427 億円

## 投資エリア (取得価格ベース)



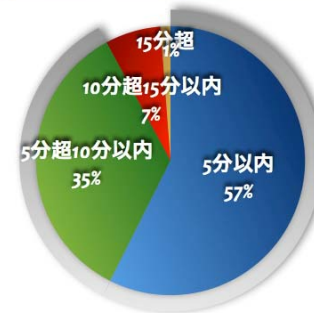
東京23区 **71%**

## 築年数 (取得価格ベース)



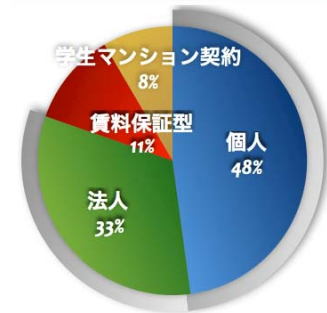
加重平均築年数 **11.3年**

## 徒歩分数 (取得価格ベース)



駅徒歩10分以内 **92%**

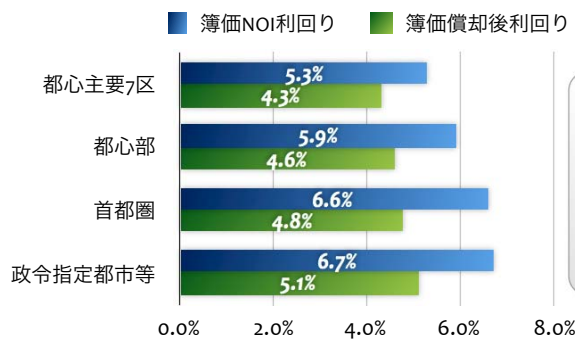
## 契約主体 (戸数ベース)



バス・スルー型 **80%**

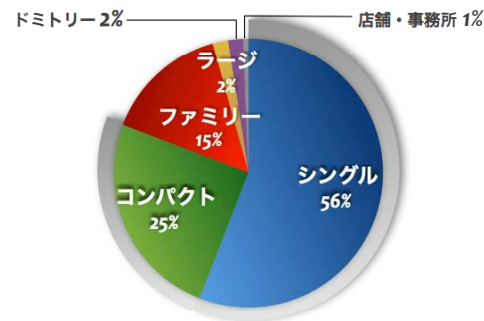
- 賃料保証契約には、バススルー契約で一棟賃貸中の物件の住戸を含んでいます。
- 学生マンション契約は学生寮及び学生マンションの契約割合を示しています。

## 簿価利回り\*\*



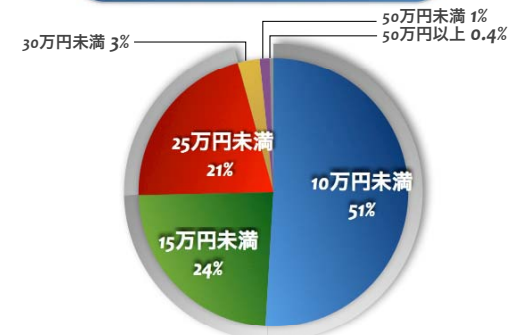
ポートフォリオ全体  
簿価NOI利回り **5.9%**  
簿価償却後利回り **4.6%**

## 住戸タイプ (戸数ベース)



シングル+コンパクト **81%**

## 賃料帯 (戸数ベース)

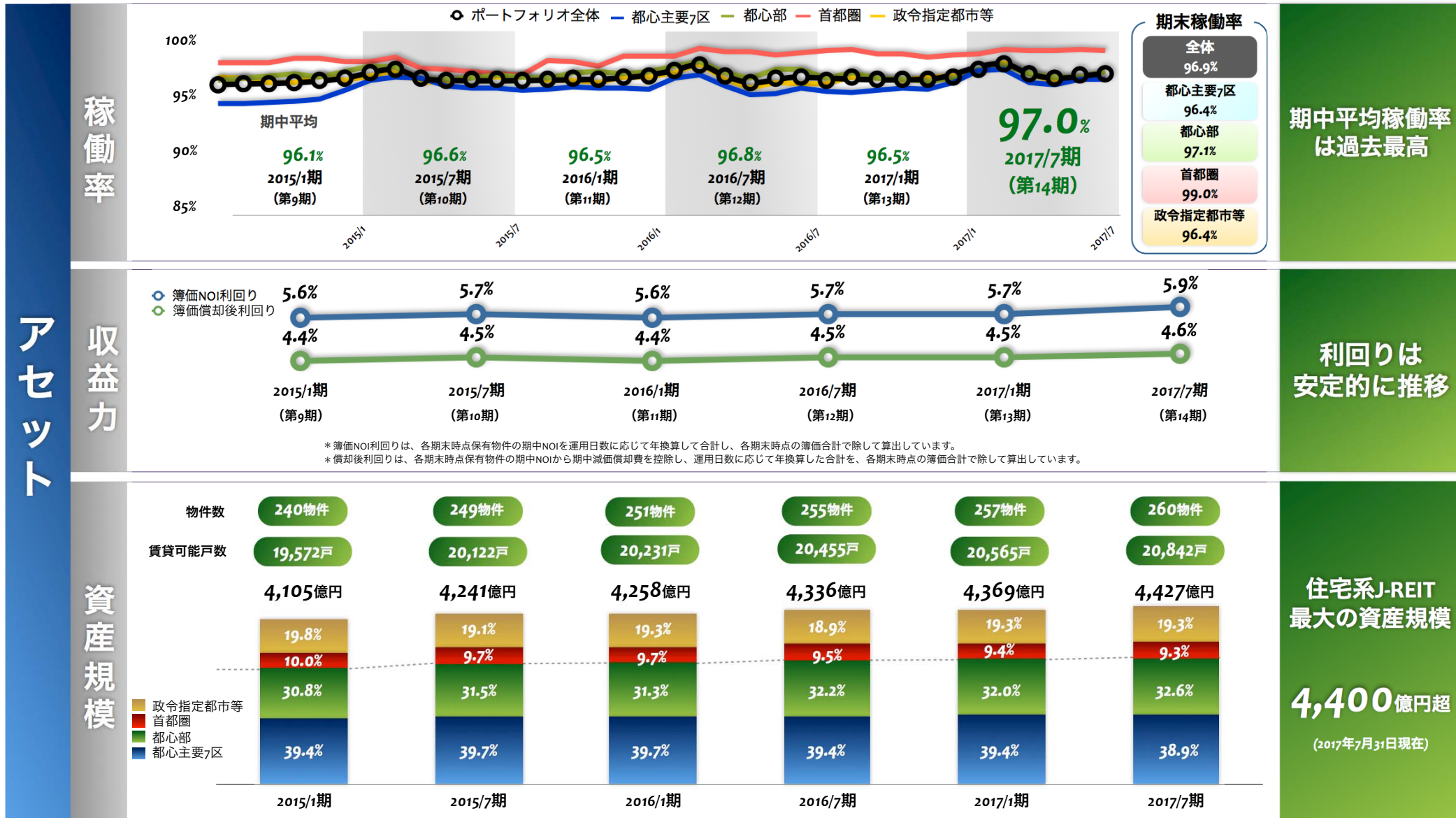


25万円未満 **96%**

\*\* 簿価NOI利回り：年換算NOI÷期末簿価で算出。年換算NOIは2017/7期の実績NOIを運用日数に応じて年換算。  
簿価償却後利回り：(年換算NOI-年換算減価償却費)÷期末簿価で算出。

# 確かな歩み 確かな成長

## 長期安定的な利益分配の実現に向けて

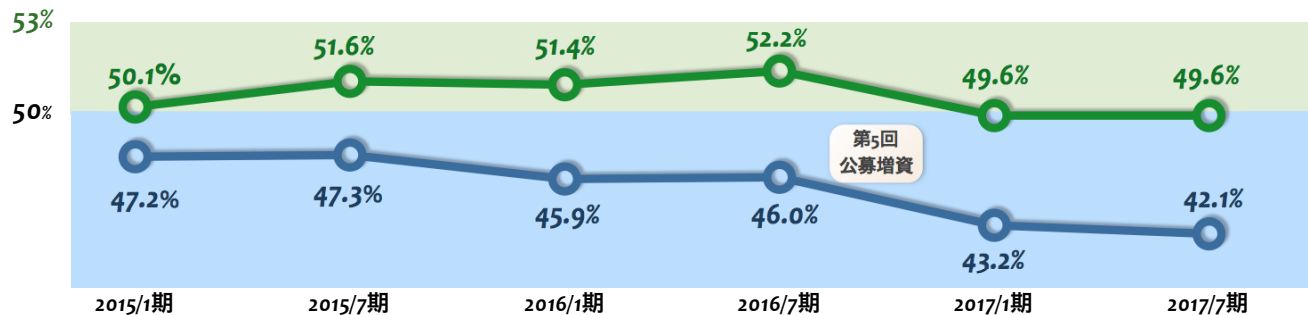


デット

LTV

● 総資産LTV  
● 鑑定LTV

当面は 鑑定LTV 50%以下、かつ 総資産LTV 53%以下で運用



環境変化への  
対応を見据えた  
負債比率

取得余力

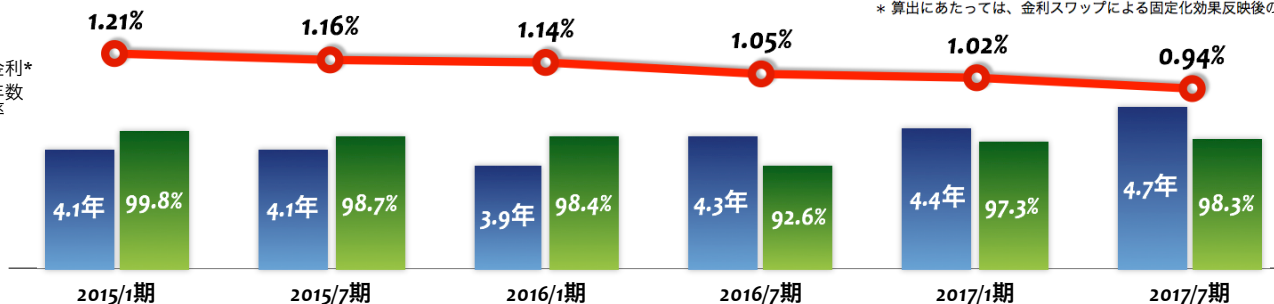
300 億円超

(総資産LTV53%まで)  
(2017/7期末現在)

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。



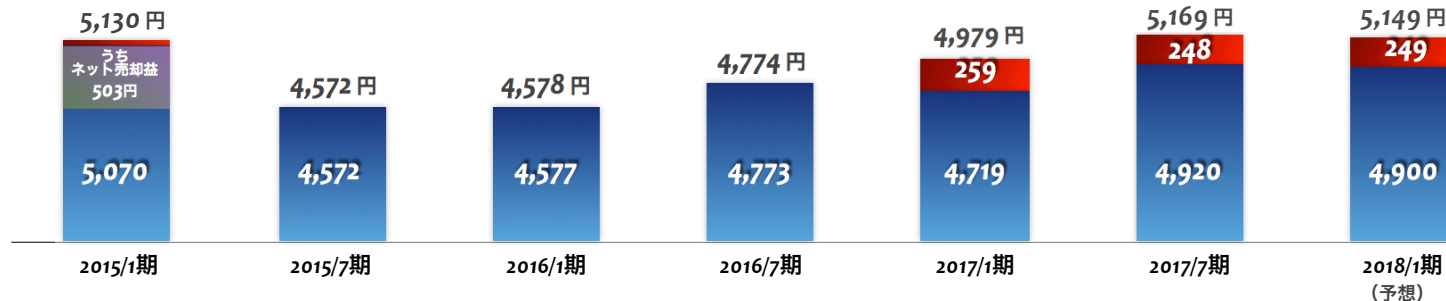
長期固定化を  
維持しつつ  
支払金利の低減を  
実現

エクイティ

分配金

■ 積立金の取崩し  
■ 当期純利益からの分配

単位：円/口



2017年7月期分配金  
過去最高を記録

一時差異等調整積立金

328億円

(2017/7期分配後残高)

投資主価値

単位：円

■ NAV/口

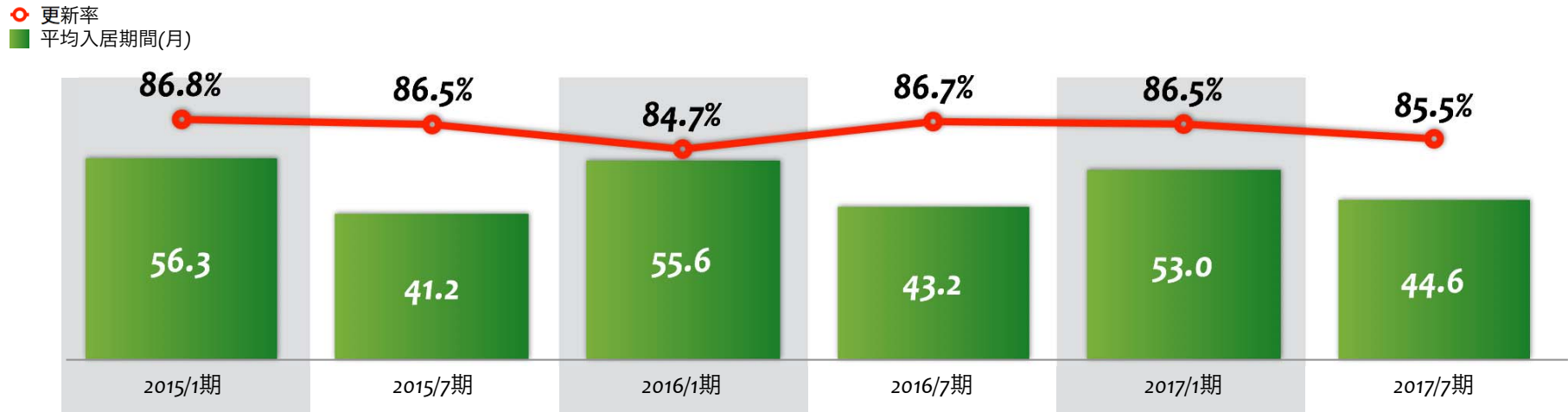


NAV/口の  
継続的な成長

\* 「(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」で算出しています。

# 堅調な賃貸運営

## 更新率・平均入居期間



## 募集関連収支

- 礼金
- 募集経費
- 礼金 - 募集経費

季節要因あるも、募集経費は低減傾向

単位：ヶ月



# 住宅における内部成長の実現

## Net Effective Rent (NER)

NER指数は、同じく繁忙期である前年同期に比べ0.7pt上昇  
実質的な賃料水準は引き続き上昇傾向

$$NER = \text{新規契約月額賃料} + (\text{礼金} - \text{募集経費}) \div 24\text{ヶ月}$$

内部成長

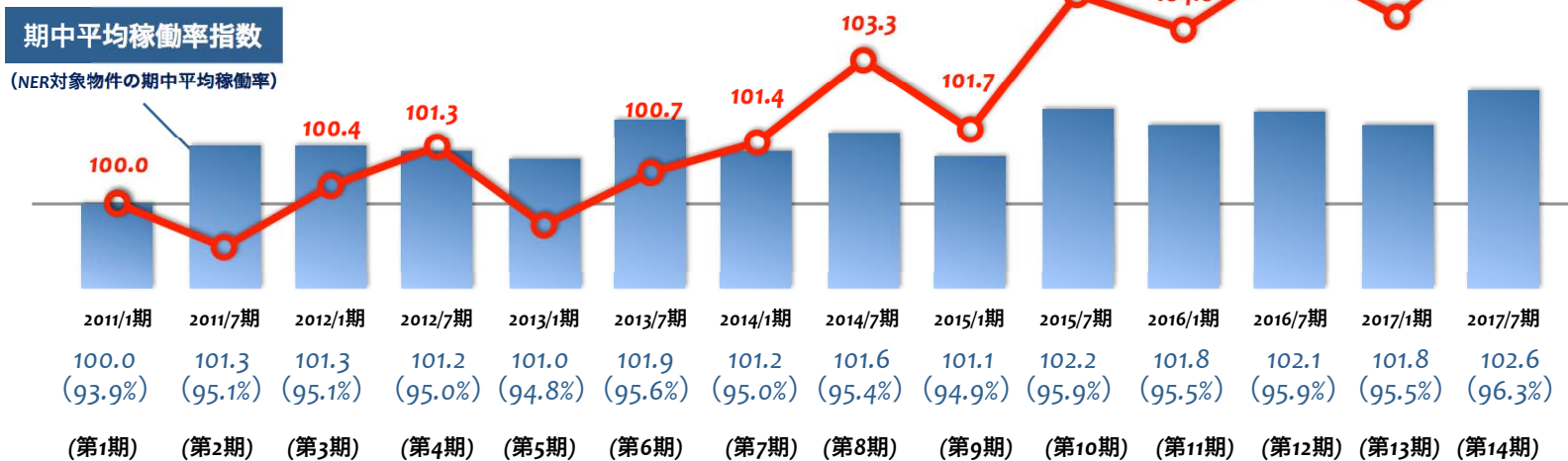


NERの上昇

(新規契約賃料の上昇、募集関連収支の改善)



稼働率の向上



\* NER指数とは各期における新規契約の月額賃料・共益費収入に礼金の収受(24ヶ月按分)を加え、募集経費(24ヶ月按分)を除いた数値をポートフォリオ(115物件)面積に応じて加重平均し、第1期を100として指数化したものです。  
\* 上記表においては第1期より継続保有している物件のうち、①礼金収入や募集経費が、収支に反映されない賃料保証型の物件や1棟貸しの物件、②礼金慣習のない外国人向け賃貸物件を除いた115物件を対象としており、対象となる新規契約の件数は、第1期：1,748件、第2期：1,074件、第3期：870件、第4期：1,026件、第5期：981件、第6期：1,024件、第7期：794件、第8期：924件、第9期：835件、第10期918件、第11期788件、第12期918件、第13期784件、第14期973件です。

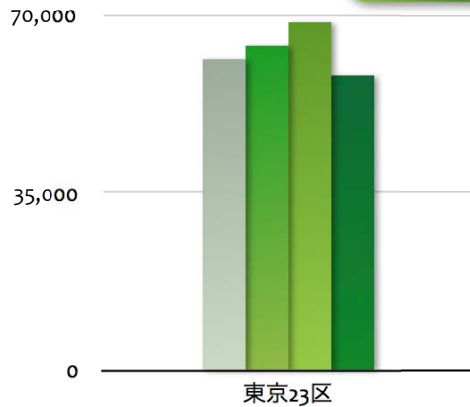
# 全国主要都市 人口流入データ

## 各都市の転入超過数

投資対象エリアへの人口流入は継続

### 東京23区

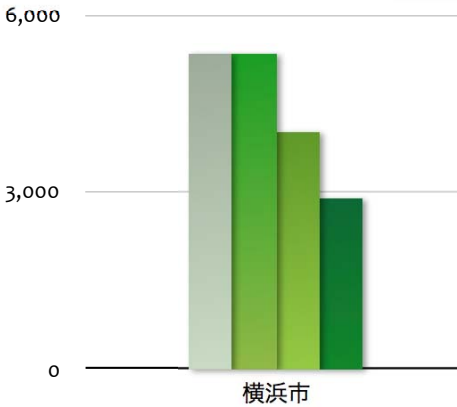
単位：人



ADR投資割合  
71%

### 首都圏

単位：人

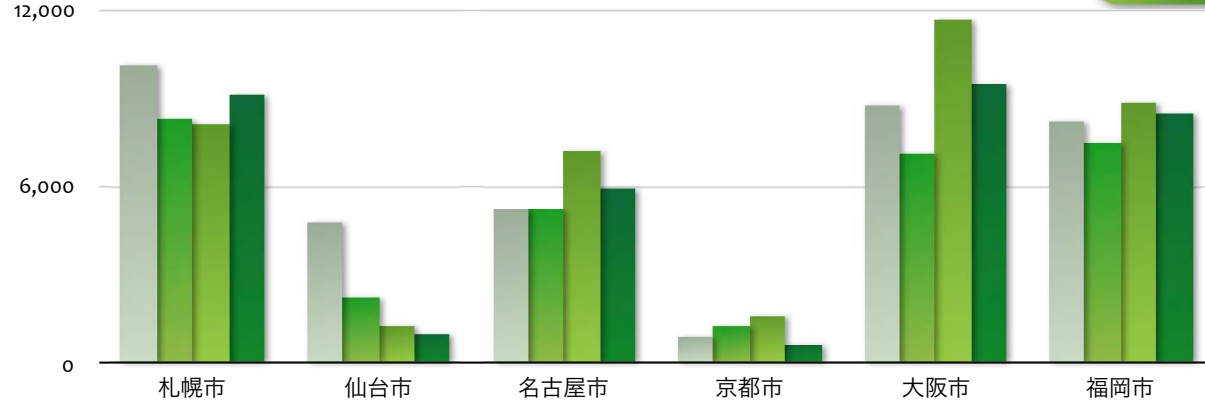


ADR投資割合  
9%

■ 2013年 ■ 2014年 ■ 2015年 ■ 2016年

### 政令指定都市等

単位：人



ADR投資割合  
19%

## 年齢別転入超過数

20代での転入傾向が顕著

### 東京都

ADR投資割合

48%

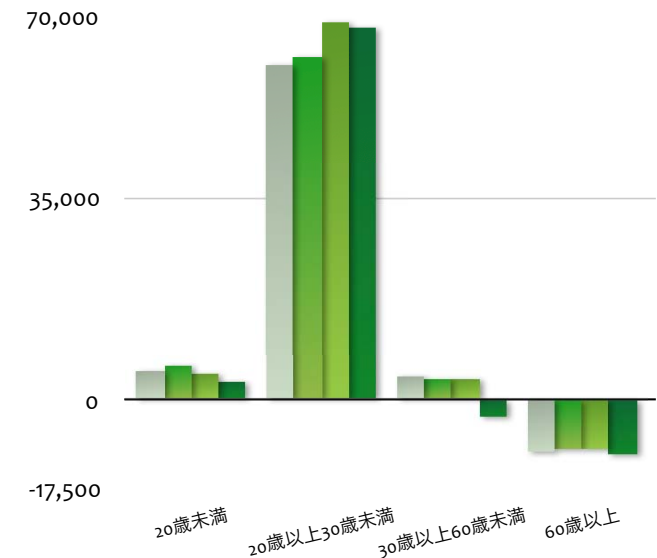
\*東京23区のシングル・コンパクトタイプの戸数割合

若年層の賃貸需要



シングル・コンパクト

単位：人



出典：総務省 統計局 住民基本台帳移動報告（日本人移動者）（2016年度版）

出典：総務省 統計局 住民基本台帳移動報告（2016年度版）



# 全国主要都市 賃貸住宅供給データ

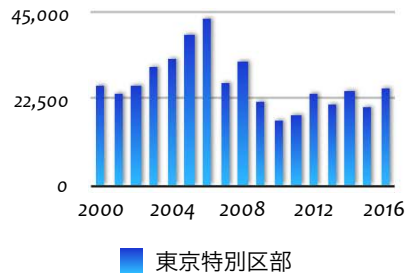
## 新設住宅着工戸数

ADRの主要投資エリアでは、急激な着工増加は発生していない

単位：戸

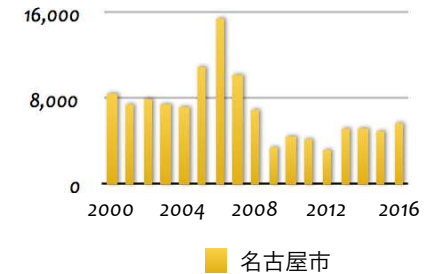
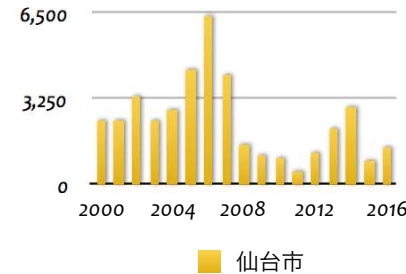
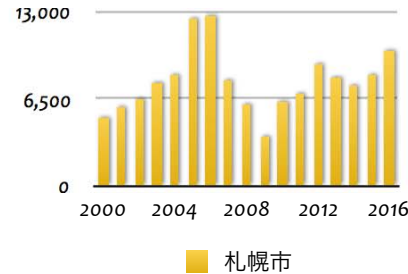
### 東京23区

ADR投資割合  
71%



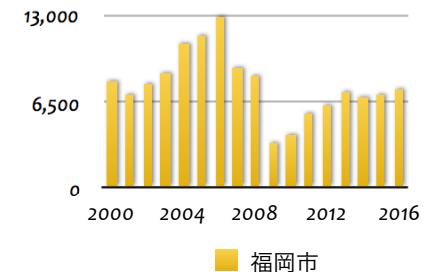
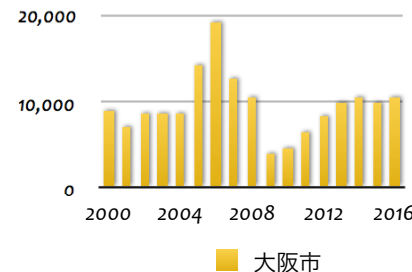
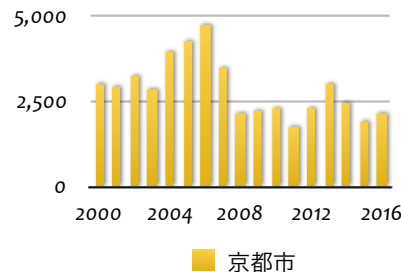
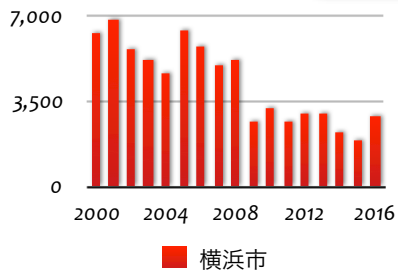
### 政令指定都市等

ADR投資割合  
19%



### 首都圏

ADR投資割合  
9%



出典：国土交通省総合政策局 情報政策課 建設統計室「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）（2016年次）

# 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* <sub>1</sub>	投資比率* <sub>2</sub>
<b>東京23区</b>	70 ~ 100%
都心主要7区	
都心部（都心主要7区を除く東京23区）	
<b>その他地域</b>	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* <sub>3</sub>
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* <sub>3</sub>
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、千葉県の一部）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。

## 住戸タイプの定義

間取り	~30㎡	~40㎡	~50㎡	~60㎡	~70㎡	~80㎡	~90㎡	over 90㎡
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 主に単身者向けの住戸  
 C = コンパクト・タイプ 主に単身者及び小規模家族(2~3人)向けの住戸  
 F = ファミリー・タイプ 主にファミリー向けの住戸  
 L = ラージ・タイプ 主に外国人向けの住戸

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。

# 良質なポートフォリオの形成

2017/7/31 現在

## 合併来の物件売買実績

合併来物件売買実績	取得資産	売却資産
売買物件数	115物件	43物件
取得価格合計	1,663億円	696億円
加重平均NOI利回り	5.8%*1	4.6%*2
加重平均築年数*3	4.8年	13.3年

## 収益力の向上と築年数の低下を実現

	合併時	物件売買後
簿価NOI利回り	5.2%	5.9%*4
築年数	13.8年*5	11.3年

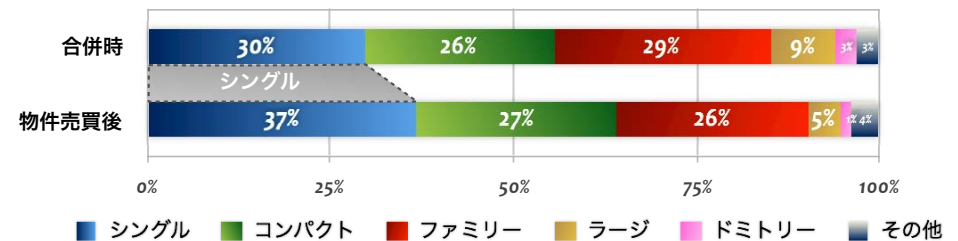
## バランスのとれたソーシング力

合併来物件取得実績	スポンサーグループ*6*7	ブリッジファンド*8	マーケット	合計
物件数	25物件	42物件	48物件	115物件
取得価格合計	434億円	524億円	705億円	1,663億円
取得割合	26.1%	31.5%	42.4%	100%

## 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	+853	+8	△43	△166	0	△1	+651
都心部	+1,920	+692	+434	+12	0	+13	+3,071
東京23区	+2,773	+700	+391	△154	0	+12	+3,722
首都圏	+440	+10	△105	0	△748	△4	△407
政令指定都市等	+1,806	+1,099	+323	+63	0	0	+3,291
その他地域	+2,246	+1,109	+218	+63	△748	△4	+2,884
合計	+5,019	+1,809	+609	△91	△748	+8	+6,606

## 住戸タイプ別投資比率 (賃貸可能面積ベース)



\*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 年換算NOI=2017/7期末簿価で算出しています。  
年換算NOIは2017/7期中の実績NOIの合計を運用日数に応じて年換算しています。

\*5 合併時保有していた保有資産を2017/7/31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 「スポンサーグループ」からの物件取得の内訳は、開発物件が19物件/取得価格合計342億円、その他(ウェアハウジング含む)が6物件/91億円です。なお、「その他(ウェアハウジング含む)」とは、スポンサーグループが開発を行っていない物件をいい、本投資法人がスポンサーである伊藤忠商事株式会社に対してウェアハウジング(本投資法人が直ちに不動産等を取得できない場合等において、スポンサーが一時的に不動産等を取得及び保有することをいいます。)を依頼した物件を含みます。

\*8 「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。

# シニア物件の取得方針

## 取得方針

### ■物件タイプの厳選

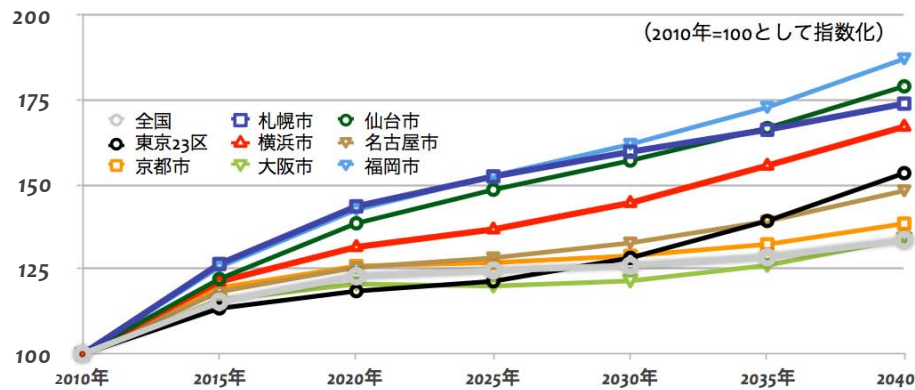
サービス付き高齢者向け住宅は、通常の賃貸住宅へのコンバージョンも可能で、かつ入居一時金や賃料負担率が低いため安定した運用が望める。

### ■利回りの目線

オペレーショナルリスクや入居一時金に応じて、一定のリスクプレミアムを付加する。昨今はシニア物件の取引価格が高騰しており、無理な取得は回避する方針。

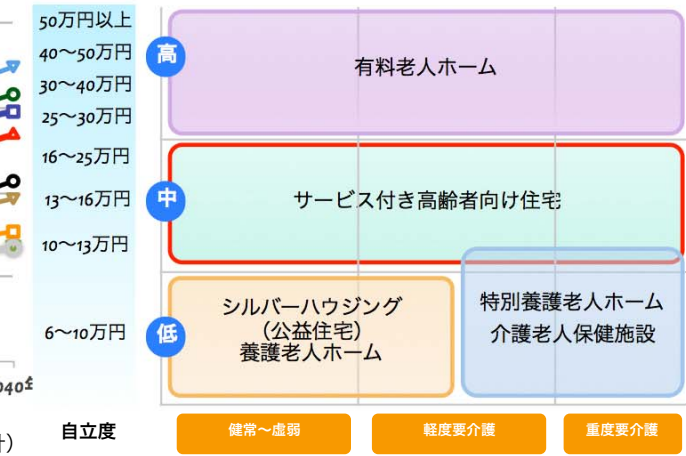
## 拡大するシニアマーケット

### 65歳以上の人口は増加する見込み



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（2013年3月集計）

自己負担可能額  
(月額生活費)



## 保有物件

### S-29 ココファン日吉

#### サービス付き高齢者向け住宅

2017/7期簿価NOI利回り **6.8%**



～取得にあたり、以下の点を評価～

項目	評価点	具体例
エリア	住宅との親和性の高いロケーション	横浜市営地下鉄グリーンライン「日吉本町」駅徒歩8分
物件特性	多重的な医療サービスを提供できる付帯施設	デイサービス、訪問介護、薬局 居宅介護支援事業所、クリニック等
契約形態	低い一時金と適切な賃料負担率	入居時費用は敷金2ヶ月のみ
規模	投資基準 (5億円以上) に合致	取得価格：1,050百万円
オペレーター	サービス付き高齢者向け住宅の先駆的企業かつ東証一部上場企業のグループ会社	(株)学研ココファン サ高住運営数：90施設

(出典：2017/9/6現在の株学研ココファンHPより運用会社作成)

### S-22 ライフ&シニアハウス港北2

#### 有料老人ホーム

2017/7期簿価NOI利回り **7.6%**



エリア	首都圏
所在地	神奈川県横浜市
取得価格	1,670百万円
賃貸可能戸数	78戸
オペレーター	(株)生活科学運営

# 学生寮・学生マンションの運用

2017/7/31 現在

保有物件数

19物件

簿価NOI利回り\*

6.3%

稼働率（住宅部分）

100%（賃料保証型のため）

総賃貸可能戸数

1,709戸

取得価格合計

18,099百万円

投資比率

4.1%

## 運営型ドミトリータイプ

朝夕食事付きの  
学生寮

計 2 物件

## 学生マンション

通常の賃貸マンションと仕様はほぼ同様。

主として学生を新規入居者対象とした一般賃貸マンションを指します。

計 17 物件

### S-11 東京・スチューデントハウス和光



簿価NOI利回り  
7.1%

所在地 埼玉県和光市

竣工年月 1990年4月

### P-3 レジディア中目黒

簿価NOI利回り 6.1%



所在地 東京都目黒区

竣工年月 2005年2月

### C-66 レジディア高島平

簿価NOI利回り 5.5%



所在地 東京都板橋区

竣工年月 2007年2月

### C-74 レジディア練馬

簿価NOI利回り 5.7%



所在地 東京都練馬区

竣工年月 2005年3月

### R-2 レジディア今出川

簿価NOI利回り 6.7%



所在地 京都府京都市

竣工年月 1999年2月

### R-8 レジディア神戸ポートアイランド

簿価NOI利回り 6.1%



所在地 兵庫県神戸市

竣工年月 2007年3月/  
2008年2月

### P-85 レジディア駒沢

簿価NOI利回り 6.3%



所在地 東京都世田谷区

竣工年月 2008年10月

### C-67 レジディア志村坂上

簿価NOI利回り 5.3%



所在地 東京都板橋区

竣工年月 2007年2月

### C-77 レジディア荻窪II

簿価NOI利回り 5.1%



所在地 東京都杉並区

竣工年月 2007年3月

### R-38 レジディア広瀬通

簿価NOI利回り 8.2%



所在地 宮城県仙台市

竣工年月 2010年2月

### S-23 カレッジコート田無



簿価NOI利回り  
7.9%

所在地 東京都西東京市

竣工年月 2010年2月

### C-28 レジディア王子

簿価NOI利回り 6.2%



所在地 東京都北区

竣工年月 2005年2月

### C-68 レジディア志村坂上II

簿価NOI利回り 5.6%



所在地 東京都板橋区

竣工年月 2007年3月

### S-15 レジディア大倉山

簿価NOI利回り 6.1%



所在地 神奈川県横浜市

竣工年月 1998年3月

### R-60 レジディア岡山駅前

簿価NOI利回り 6.6%



所在地 岡山県岡山市

竣工年月 2004年3月

### C-50 レジディア新板橋

簿価NOI利回り 6.5%



所在地 東京都板橋区

竣工年月 2009年8月

### C-69 レジディア志村坂上III

簿価NOI利回り 5.7%



所在地 東京都板橋区

竣工年月 2007年3月

### S-30 レジディア相模原

簿価NOI利回り 6.5%



所在地 神奈川県相模原市

竣工年月 2004年5月

### R-61 レジディア京都岡崎

簿価NOI利回り 6.0%



所在地 京都府京都市

竣工年月 2005年3月

\* 簿価NOI利回り=2017/7期末実績NOIの年換算÷2017/7期末簿価