

2020年8月21日

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区神田神保町一丁目105番地
アドバンス・レジデンス投資法人

代表者名 執行役員 樋口 達
(コード番号：3269)

資産運用会社名

東京都千代田区神田神保町一丁目105番地
ADインベストメント・マネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 高野 剛
問合せ先 常務取締役人総・IR本部長 川上 博
(TEL：03-3518-0480)

直近のコロナ禍の影響について

2020年7月度

コロナ禍の状況下、外出自粛により申込件数が減少し、3月に前年同月比若干増えた解約を埋め戻すことが出来ず稼働率の低下が懸念されたため、6月は募集経費を増やし埋め戻しを行いました。7月は業績予想の稼働率やNOIを達成すべく、前月より募集経費を絞る反面、募集賃料の目線を下げることによって、着実に埋め戻しを行いました。その結果、当決算期の期中平均稼働率は、業績予想稼働率の96.6%を+0.1%上回る96.7%で着地し、2020年7月期の業績予想は、問題なく達成できるものと考えています。

因みに、稼働率の±0.1%の変動は当期純利益/口に対して±10～15円の変動要因となります。

緊急事態宣言の発令を受けて外出等の自粛が本格化した4月以降における申込件数は、前年同月を4月が41.9%、5月が31.1%下回りました。その後、同宣言が解除以され、6月の申込件数は前年同月を15.5%、7月は16.5%下回る水準まで戻りましたが、コロナの感染が再拡大する中で予断を許さない状況が続いております。

また、入替住戸における賃料の引き上げの状況については、7月は今年に入り初めて上昇率が前年同月を下回りました。これは、コロナ禍の中、稼働率維持を優先する為、引き上げ幅を抑えたことによるものです。コロナの感染が再拡大する中、同状況は継続しており、今後賃料上昇率はこれまでより低くなると思われれます。

なお、賃料の減免要請について、新規で応じたものはありません。住居テナントから要請は一部あるものの、従前と同様、管理会社との協議により、全て据置となっております。

本開示はコロナ禍が収束するまで、継続して開示する予定です。

以上

1. 稼働率の推移

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	期間平均	予想の 前提
2020年	97.0%	97.3%	97.5%	96.5%	96.1%	96.2%	96.3%	96.7%	96.6%
2019年	97.0%	97.4%	97.8%	96.9%	96.7%	96.9%	97.0%	97.1%	96.6%
差異	0.0%	-0.1%	-0.3%	-0.4%	-0.6%	-0.7%	-0.7%	-0.4%	0.0%

2. 月次新規成約率*の推移

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
2020年	1.3%	1.5%	2.3%	1.5%	1.1%	1.4%	1.6%
2019年	1.3%	1.5%	2.3%	1.5%	1.3%	1.6%	1.5%
差異	+0.0%	+0.0%	-0.0%	0.0%	-0.3%	-0.1%	+0.1%

* 当月の新規成約面積を、総賃貸可能面積で除して算出しています。

3. 月次解約率*の推移

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
2020年	1.1%	1.2%	2.0%	2.4%	1.5%	1.3%	1.5%
2019年	1.2%	1.2%	1.8%	2.4%	1.6%	1.4%	1.4%
差異	-0.0%	+0.0%	+0.3%	+0.0%	-0.1%	-0.1%	+0.1%

* 当月の解約面積を、総賃貸可能面積で除して算出しています。

アドバンス・レジデンス投資法人とは

アドバンス・レジデンス投資法人は、Jリート最大の住宅特化型リートです。東京都心を中心に全国に270物件超の賃貸住宅を保有し、資産規模は4,500億円を超えています。住宅という安定したアセット、Jリート最大の積立金（剰余金）を活用し、長期安定的な分配が期待できるディフェンシブ性の強いJリートです。

本投資法人のホームページアドレス：<https://www.adr-reit.com>