

No.28 アドバンス・レジデンス投資法人

略称(アドバンスR / ADR)

才 住 商 物 ホ へ 他

URL : <https://www.adr-reit.com/>

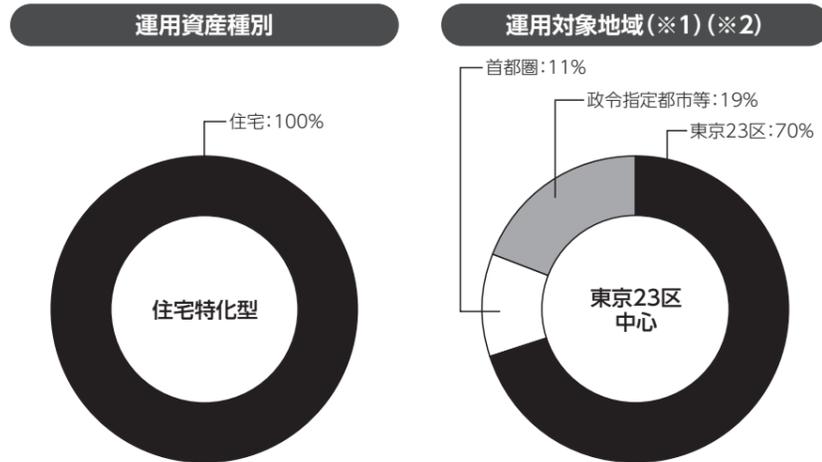


アドバンス・レジデンス投資法人は、伊藤忠商事をメインスポンサーとする日本最大級の住宅特化型J-REITです。

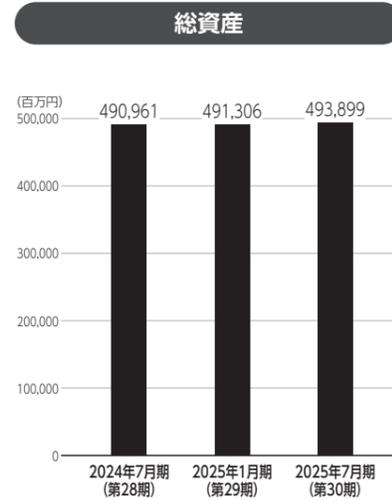
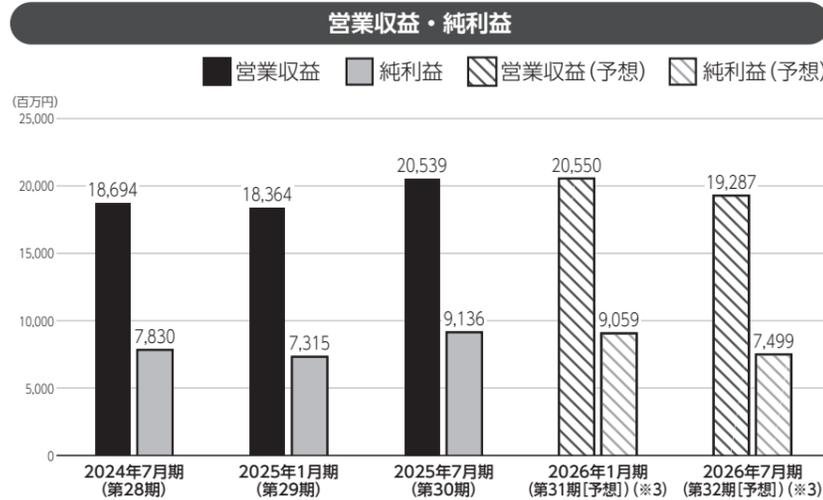
- ・東京23区を中心に4,994億円、286物件の賃貸住宅を運用しています。(2025年10月31日現在)
- ・賃貸マンションブランド「RESIDIA」を展開し、駅近、ハイグレード、良質な管理・入居者サービスを提供しています。
- ・競争力強化のため、専有部リノベーション工事を推進し、高い入替賃料上昇率を実現しています。
- ・投資エリア・住戸タイプの分散化、J-REIT最大級の積立金活用により、中長期にわたる安定的収益の獲得と運用資産の成長を目指し、投資主価値の極大化を図ります。



レジディアタワー目黒不動前



2025年9月30日時点の投資口価格	166,100円/口	2025年7月期(第30期)分配金	3,192円/口
決算月	1月、7月	分配金支払開始月	4月、10月
直近の決算期	第30期(2025年2月1日~2025年7月31日)		
所在地	〒101-0051 東京都千代田区神田神保町一丁目105番地	TEL	0120-938-469
		URL	https://www.adr-reit.com/
役員(※1)	【執行役員】樋口 達【監督役員】小林 覚、金山 藍子、小峰 光		
設立年月日	2010年3月1日	上場年月日	2010年3月2日
運用資産種別	〔住宅特化型〕住宅：100%		
運用対象地域(※1)(※2)	〔東京23区中心〕東京23区：70% 首都圏：11% 政令指定都市等：19%		
運用方針(※1)	<p>◆東京23区に所在する賃貸住宅(投資比率70~100%)を中心としながら、その他の首都圏及び政令指定都市等に所在する賃貸住宅(投資比率0~30%)に投資し、分散投資を行います。また、運営型賃貸住宅(サービス・アパートメント、社会人及び学生向けの寮、高齢者向け住宅等)にも住戸賃貸可能面積全体の20%を上限として投資します。</p> <p>◆中長期的な成長機会の獲得を目指し、北米などの海外不動産等(賃貸住宅)及び賃貸住宅へ投資するために必要な場合には、一時的かつ一定の範囲で、主たる用途が賃貸住宅以外の不動産等に対してもポートフォリオ全体の総賃貸可能面積の20%未満を上限として投資します。</p> <p>◆286物件、賃貸可能戸数22,000戸超を運用。投資エリア/住戸タイプの分散投資により、中長期的に安定的な収益の獲得および成長性を実現できるポートフォリオを構築していきます。</p> <p>◆「J-REIT最大級」となる積立金248億円を活用し、「長期安定的な利益分配の実現」を目指します。</p>		
財務方針	◆総資産額ベースの有利子負債比率において53%以下かつ鑑定評価額ベースの有利子負債比率において50%以下の範囲内で運用します。		
上場時発行(※5)	0口	0円/口	主幹事 みずほ証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社
出資総額	154,298百万円	発行済投資口数	2,852,302口



	2024年7月期(第28期)	2025年1月期(第29期)	2025年7月期(第30期)	2026年1月期(第31期[予想])(※3)	2026年7月期(第32期[予想])(※3)
営業収益	18,694百万円	18,364百万円	20,539百万円	20,550百万円	19,287百万円
営業利益	8,729百万円	8,249百万円	10,140百万円	10,142百万円	8,675百万円
経常利益	7,831百万円	7,315百万円	9,137百万円	9,059百万円	7,500百万円
当期純利益	7,830百万円	7,315百万円	9,136百万円	9,059百万円	7,499百万円
短期借入金	2,000百万円	2,000百万円	2,000百万円	-	-
長期借入金	211,809百万円	212,909百万円	217,609百万円	-	-
投資法人債	24,100百万円	24,100百万円	22,100百万円	-	-
総資産額	490,961百万円	491,306百万円	493,899百万円	-	-
純資産額	245,841百万円	245,060百万円	244,213百万円	-	-
分配金(※6)	5,925円/口	5,975円/口	3,192円/口	3,170円/口	3,042円/口

資産運用会社・その他業務委託先				
資産運用会社	名称	伊藤忠リート・マネジメント株式会社	資本金	300百万円
	代表取締役	東海林 淳一	従業員数(※4)	80名
	株主	伊藤忠商事株式会社、伊藤忠都市開発株式会社		
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社		会計監査人	有限責任監査法人トーマツ
会計事務受託者	三井住友信託銀行株式会社、伊藤忠リート・マネジメント株式会社		投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社
納税事務受託者	三井住友信託銀行株式会社、伊藤忠リート・マネジメント株式会社		投資法人債事務受託者	株式会社三菱UFJ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行、DBJ証券株式会社

保有物件数(※1)	286	テナント数(※7)	22,662	賃貸可能面積(※1)	840,340.43㎡
主要テナント(※8)	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社				
主要物件 ※投資額上位3物件	物件名称	所在地	取得価格	投資比率(※1)	
	レジディアタワー目黒不動前	東京都品川区	16,500百万円	3.3%	
	パンフィックロイヤルコートみなとみらいオーシャンタワー	神奈川県横浜市	14,000百万円	2.8%	
	パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング	東京都港区	9,570百万円	1.9%	
格付	【JCR】長期優先債務格付け：AA 【R&I】発行体格付け：AA-				

(※1) 2025年10月31日時点の状況を記載しています。
 (※2) 運用対象地域の「首都圏」とは、東京23区を除く東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、東京都の1都3県を、「政令指定都市等」とは、首都圏に存する都市を除く政令指定都市及びこれに準ずる都市を表しています。
 (※3) 2025年9月16日発表の「2025年7月期決算短信」をベースに作成しています。
 (※4) 出向者を含み、派遣社員を除いた人数を記載しています。(2025年10月31日時点)
 (※5) 新設合併に伴い、2010年3月2日付で上場しているため、上場時の発行はありません。
 (※6) 2025年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行いました。2025年7月期の分配金は分割後の金額を記載しています。
 (※7) 2025年10月31日時点の賃貸可能戸数を記載しています。
 (※8) 本投資法人は全ての物件においてマスターリース契約を締結しており、主要なテナント欄には主要なマスターリース先を記載しています。