

アドバンス・レジデンス投資法人

略称(アドバンスR / ADR)

ホームページURL : <https://www.adr-reit.com/>

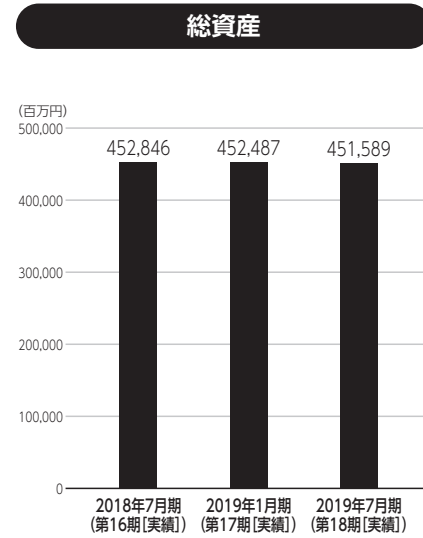
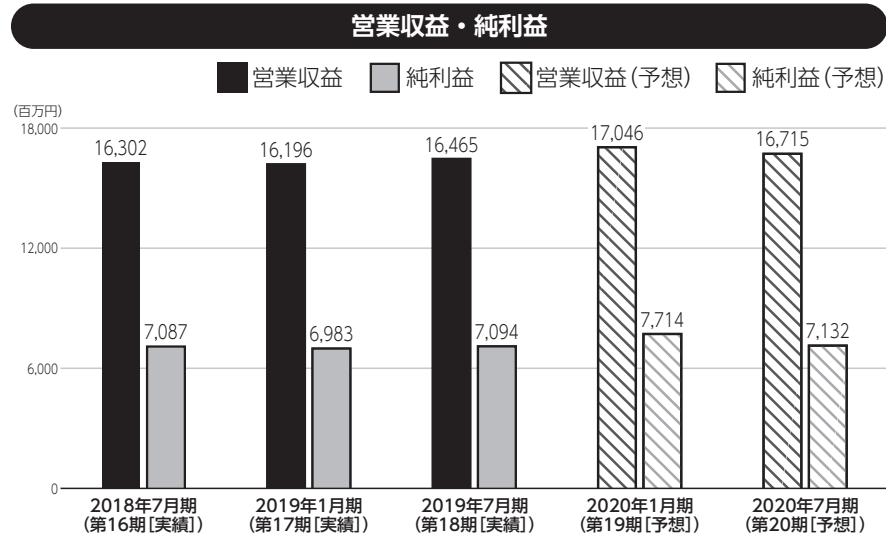
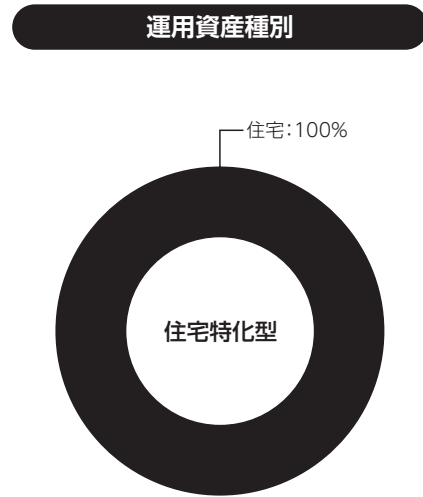
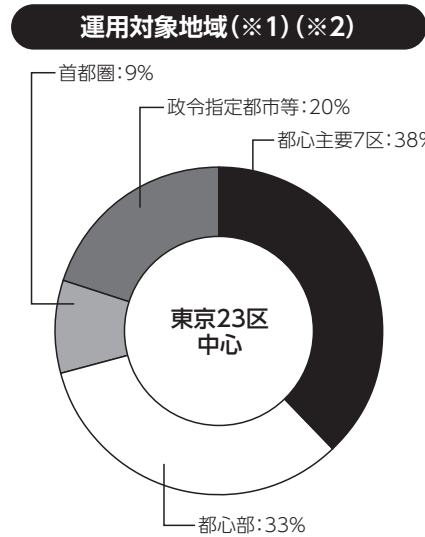
才 住 ホ 物 商 へ 他

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の住宅系J-REITです。東京23区を中心に4,487億円、265棟の賃貸住宅を運用しています。(本投資法人の強み)

- 住宅系J-REIT最大の資産規模を活かした投資エリア/住戸タイプの分散化により、景気変動や自然災害への抵抗力を高めて収益の安定性を確保。
- J-REIT最大の積立金を活用することにより、安定した利益分配が可能。
- 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・入居者サービスにより高稼働率を維持。



レジディアタワー目黒不動産



資産運用会社・その他業務委託先

資産運用会社	名称	ADインベストメント・マネジメント株式会社	資本金	300百万円
	役員	【代表取締役社長】高野 剛 【常務取締役】緒方 隆志 【常務取締役】川上 博 【取締役】木村 知之、工藤 勲 (非常勤) 高坂 勇介、和泉 宏典、高坂 健司、野田 和彦 【監査役】海基 実、(非常勤) 中村 友成		
	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	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	投資法人債事務受託者	株式会社みずほ銀行、株式会社三菱UFJ銀行、三井住友信託銀行株式会社、DBJ証券株式会社	

2019年9月30日時点の投資口価格	355,000円/1口	2019年7月期 (第18期) 分配金	5,504円/1口
決算月	1月、2月、3月、4月、5月、6月、7月、8月、9月、10月、11月、12月		
直近の決算期	第18期 (2019年2月1日~2019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	03-3518-0480
		URL	https://www.adr-reit.com/
役員	【執行役員】高野 剛 【監督役員】大庭 四志次、大嶋 芳樹		
設立年月日	2010年3月1日	登録年月日	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〕都心主要7区：38% 都心部：33% 首都圏：9% 政令指定都市等：20%		
運用方針	◆265物件、賃貸可能戸数20,000戸超を運用する「J-REIT最大級」の分散投資により、安定収益を生むポートフォリオを運用していきます。 ◆「J-REIT最大」となる積立金315億円を活用し、「長期安定的な利益分配の実現」を目指します。		
財務方針	◇巡航ベースの有利子負債比率は50~55%を目標としていますが、足元の活況な不動産売買市場を鑑み、当面は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。 ◇金融市場の情勢を見極めながら、有利子負債の長期化・分散化及び金利の固定化を図り、安定した財務体質を目指します。		
上場時発行(※3)	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	127,690百万円	発行済投資口数	1,350,000口 (2019年7月末日現在)

	2018年7月期 (第16期 [実績])	2019年1月期 (第17期 [実績])	2019年7月期 (第18期 [実績])	2020年1月期 (第19期 [予想])	2020年7月期 (第20期 [予想])
営業収益	16,302百万円	16,196百万円	16,465百万円	17,046百万円	16,715百万円
営業利益	8,272百万円	8,117百万円	8,202百万円	8,741百万円	8,170百万円
経常利益	7,088百万円	6,984百万円	7,094百万円	7,715百万円	7,133百万円
当期純利益	7,087百万円	6,983百万円	7,094百万円	7,714百万円	7,132百万円
短期借入金(※4)	24,460百万円	22,700百万円	26,870百万円		
長期借入金	174,458百万円	178,218百万円	165,448百万円		
投資法人債	27,000百万円	25,000百万円	33,000百万円		
総資産額	452,846百万円	452,487百万円	451,589百万円		
純資産額	220,524百万円	220,069百万円	219,837百万円		
分配金	5,499円/1口	5,422円/1口	5,504円/1口	5,450円/1口	5,550円/1口

保有物件数(※2)	265物件	テナント数(※5)	21,322	賃貸可能面積(※2)	791,673㎡
主要テナント(※6)	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(※2)	
	レジディアタワー目黒不動産	東京都品川区	16,500百万円	3.7%	
	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	3.1%	
	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	2.1%	
格付(※7)	【JCR】長期優先債務格付け：AA 【R&I】発行体格付け：AA-				

(※1) 運用対象地域の「都心主要7区」とは、東京都港区、千代田区、渋谷区、新宿区、目黒区、世田谷区、品川区を、「都心部」とは、都心主要7区を除く東京23区を、「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。
 (※2) 2019年7月31日時点の状況を記載しています。
 (※3) 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。
 (※4) 貸借対照表上定義される「一年内償還予定の投資法人債」「一年内返済予定の長期借入金」は、短期借入金に含めて計算しています。
 (※5) 2019年7月31日時点の賃貸可能戸数を記載しています。
 (※6) 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。
 (※7) 2018年11月16日に、【R&I】発行体格付けがAA-に引き上げられました。