

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/>

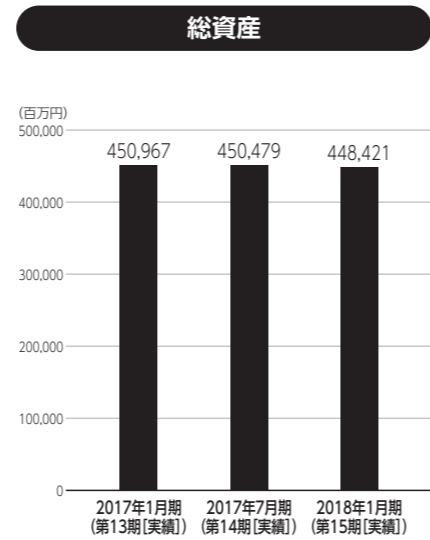
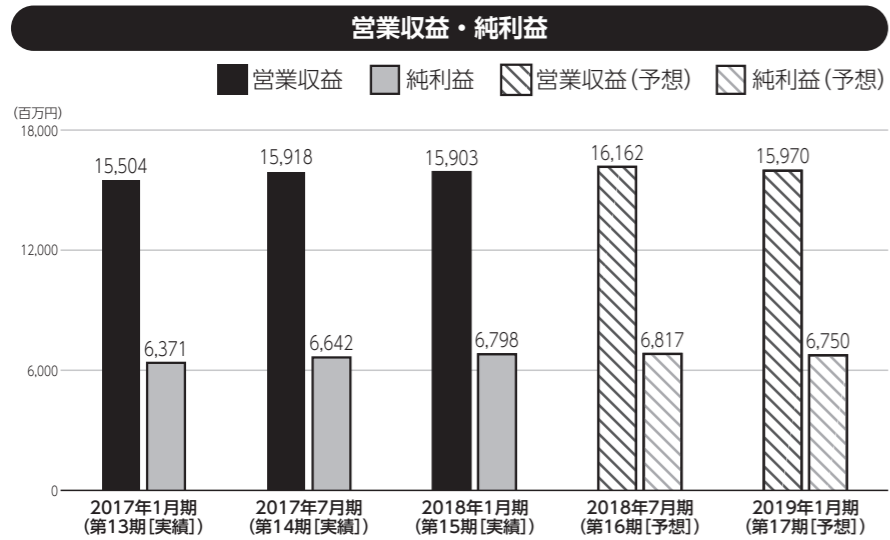
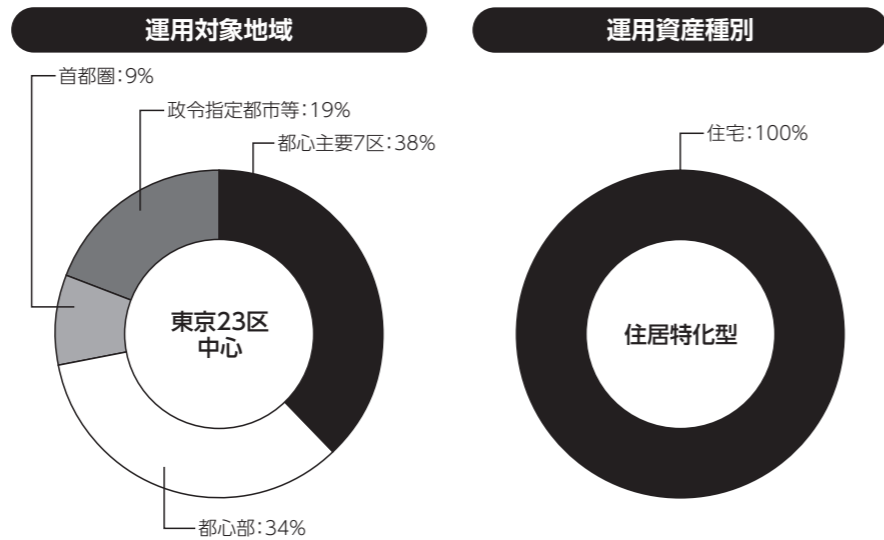
才 住 ホ 物 商 へ 他

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した、日本最大の資産規模(4,000億円超)を誇る住宅特化型のJ-REITです。
(本投資法人の特徴)

- ◆ポートフォリオの約70%を人口流入の続く東京23区に投資。
また賃貸需要の強いシングル・コンパクトタイプが全住戸の約80%を占める。
- ◆期中平均稼働率は、2010年の合併来、每期95%超と高稼働率を維持。
- ◆負ののれん発生益に基づく積立金325億円を有し、将来の環境変化への耐性を備え、長期安定的な配当が期待できる。
- ◆保有賃貸マンションは、「RESIDIA (レジディア)」としてブランド展開。



レジディアタワー目黒不動前



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】高坂 健司【専務取締役】高野 剛【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、赤松 和人、園田 陽一 【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 | |

| | | | |
|--------------------|--|-------------------|---|
| 2018年7月31日時点の投資口価格 | 290,900円/1口 | 2018年1月期(第15期)分配金 | 5,285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15期(2017年8月1日~2018年1月31日) | | |
| 所在地 | 〒101-0051 | TEL | 03-3518-0480 |
| | 東京都千代田区神田神保町一丁目105番地 | URL | https://www.adr-reit.com/ |
| 役員 | 【執行役員】高坂 健司【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 | 〔住居特化型〕住宅: 100% | | |
| 運用対象地域(※1) | 〔東京23区中心〕都心主要7区: 38% 都心部: 34% 首都圏: 9% 政令指定都市等: 19% | | |
| 運用方針 | ◆263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325億円を活用し、「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(※2) | 0口 | 0円/口 | 主幹事 |
| 発行済投資口数 | 1,350,000口(2018年7月末日現在) | | |
| 出資総額 | 127,690百万円 | | |
| 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 | | |

| | 2017年1月期 (第13期 [実績]) | 2017年7月期 (第14期 [実績]) | 2018年1月期 (第15期 [実績]) | 2018年7月期 (第16期 [予想]) | 2019年1月期 (第17期 [予想]) |
|-----------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 営業収益 | 15,504百万円 | 15,918百万円 | 15,903百万円 | 16,162百万円 | 15,970百万円 |
| 営業利益 | 7,801百万円 | 7,968百万円 | 8,019百万円 | 8,032百万円 | 7,910百万円 |
| 経常利益 | 6,371百万円 | 6,642百万円 | 6,798百万円 | 6,818百万円 | 6,750百万円 |
| 当期純利益 | 6,371百万円 | 6,642百万円 | 6,798百万円 | 6,817百万円 | 6,750百万円 |
| 短期借入金(※3) | 34,956百万円 | 33,446百万円 | 30,950百万円 | | |
| 長期借入金 | 167,318百万円 | 163,428百万円 | 164,968百万円 | | |
| 投資法人債 | 21,500百万円 | 26,500百万円 | 25,500百万円 | | |
| 総資産額 | 450,967百万円 | 450,479百万円 | 448,421百万円 | | |
| 純資産額 | 220,834百万円 | 220,754百万円 | 220,574百万円 | | |
| 分配金 | 4,979円/1口 | 5,169円/1口 | 5,285円/1口 | 5,299円/1口 | 5,249円/1口 |

| | | | | | |
|-------------------|-----------------------------------|-----------|-----------|------------|----------|
| 保有物件数(※4) | 263物件 | テナント数(※5) | 21,246 | 賃貸可能面積(※4) | 789,410㎡ |
| 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(※4) | |
| | レジディアタワー目黒不動前 | 東京都品川区 | 16,500百万円 | 3.7% | |
| | 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 | 【JCR】長期優先債務格付け: AA【R&I】発行体格付け: A+ | | | | |

(※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) 新設合併に伴い、2010年3月2日付けで上場しているため、上場時の発行はありません。
(※3) 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。
(※4) 2018年7月31日時点の状況を記載しています。
(※5) 2018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。