

収益基盤強化等の新たな取組み

～長期安定的な利益分配の実現～



T-168 レジディア日本橋馬喰町Ⅲ



収益基盤強化等の新たな取組み

ポートフォリオ全体の平均築年数**16.3年***¹を経て、新たな成長のため、次のステージへ

3つの取組み

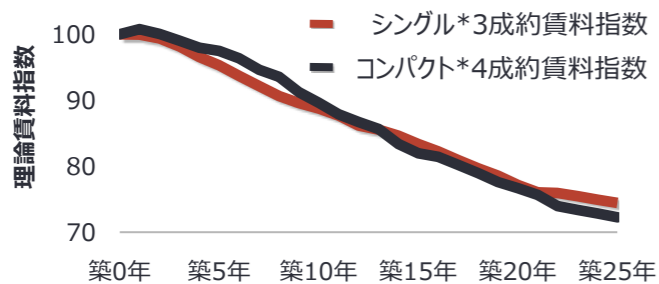
01

専有部リノベーション工事 拡大推進

- ・収益性向上に向けた**賃料水準の引き上げ**
- ・経年に伴う設備の陳腐化を防止
- ・「価値の再生」を通じてブランドの差別化
- ・**工事費用**(減価償却費)の**増加**

経年劣化による**賃料下落**(約1%/年)を想定

築年数と賃料の関係*²

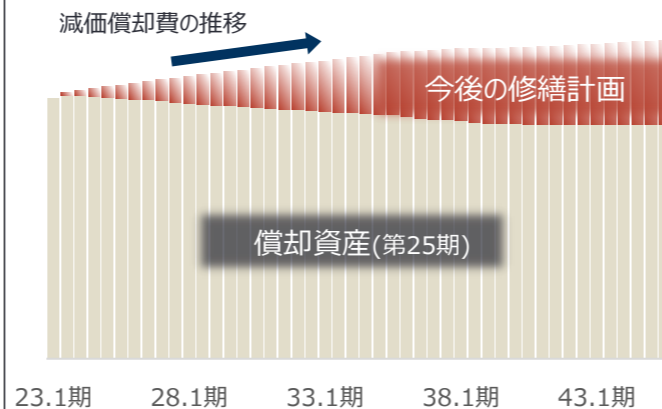


02

償却方法の見直し

- ・**減価償却費の平準化**
- ・**一時的な減価償却費の増加**

大規模修繕工事等による
減価償却費の増加を想定



03

一時差異等調整積立金(負ののれん) 追加取崩し

- ・長期安定的な利益分配の実現

一時差異等調整積立金



*1 2023年1月31日時点の築年数を記載しています。平均築年数は保有物件の築年数を取得価格で加重平均しています。

*2 アットホーム(株)の2009年~2016年成約事例データを用いて、(株)三井住友トラスト基礎研究所が、賃料モデルを年次別築年数別に構築して算出した理論賃料を指数化しています。

*3 専有面積が、18㎡以上30㎡未満の住戸を指します。

*4 専有面積が、30㎡以上60㎡未満の住戸を指します。

*5 資産運用会社調べ：2023年3月16日現在における各J-REITの開示資料に基づきます。

専有部リノベーション工事の拡大推進



R-050 レジディア洛北



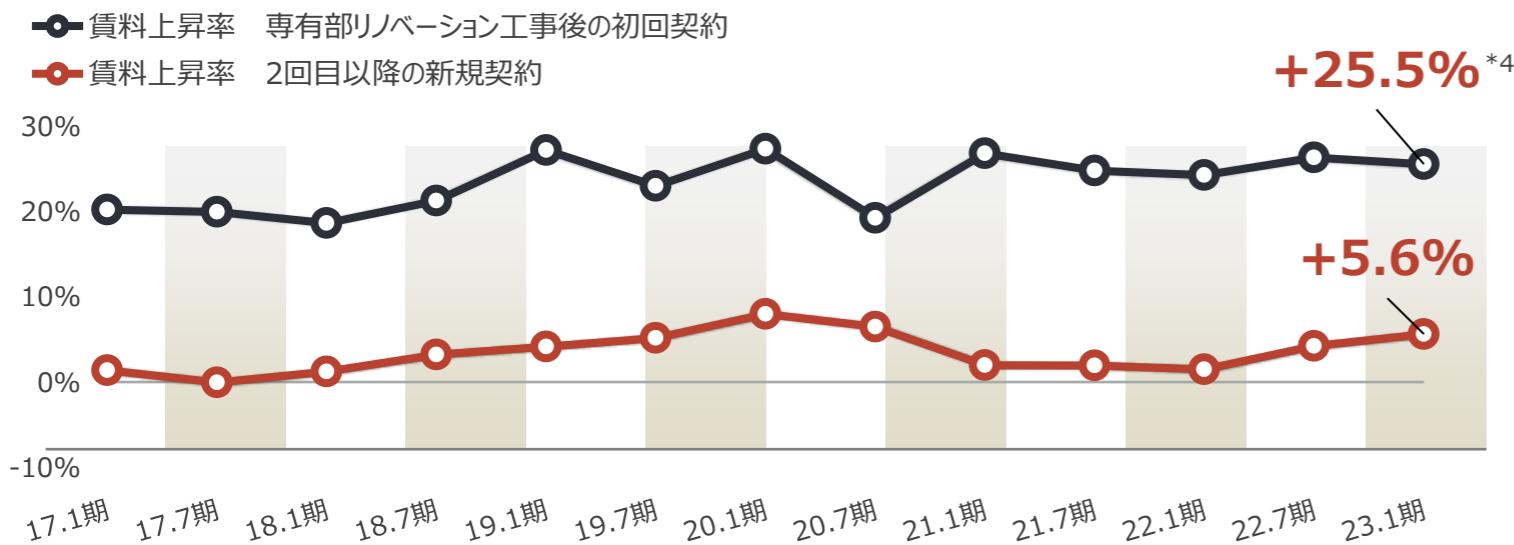
専有部リノベーション工事 (バリューアップ投資) 実績

12年間の知見に基づく、高い投資効果を実現する確かな見識

上場来の実績

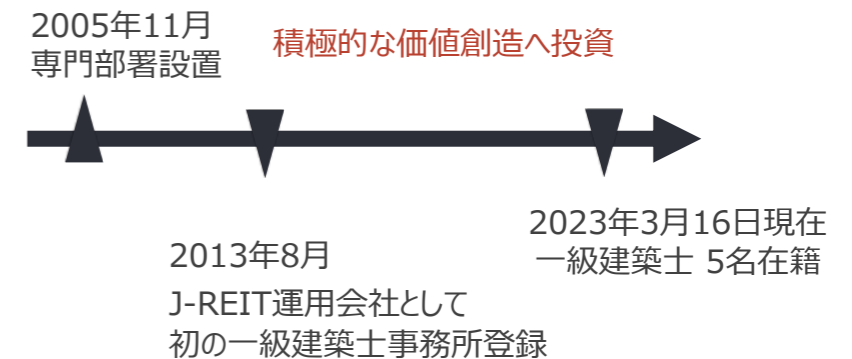
上場来実績	タイプ別			
	東京23区	S	C	F&L
実施戸数	586戸	143戸	87戸	271戸
工事金額*1	2,162百万円	421百万円	276百万円	1,227百万円
賃料上昇率*2	20.2%	17.8%	16.7%	22.5%
想定回収期間*3	9.2年	13.4年	11.1年	7.6年

2回目以降の新規契約も賃料水準を維持



エンジニアリング業務体制の強化

投資物件の維持・運用・管理を総合的に取り組む



*1 工事金額は成約住戸の工事金額(税抜)の合計を記載しています。

*2 専有部リノベーション工事実施住戸のうち、成約住戸を対象に、工事実施前の月額賃料から実施後の初回成約に係る月額賃料の上昇率の平均を記載しています。

*3 工事金額を専有部リノベーション工事実施後の初回成約に係る月額賃料の増加額で除することで算出しています。また、成約賃料に変動がないことを前提として算出した数値です。

*4 2023年1月期専有部リノベーション工事実施41戸のうち、成約戸数20戸を対象に、専有部リノベーション工事実施前の月額賃料から専有部リノベーション工事後の初回成約に係る月額賃料の上昇率の平均を記載しています。

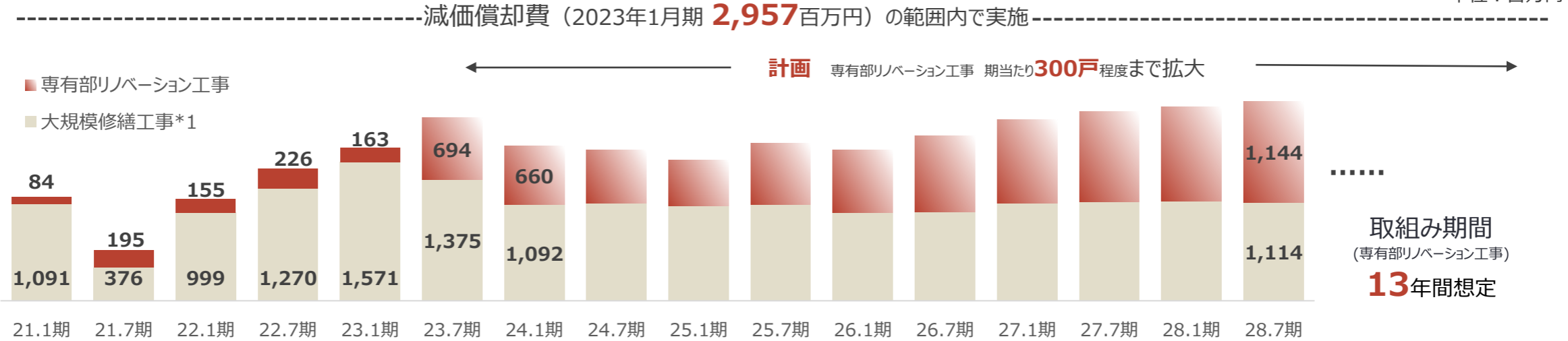


専有部リノベーション工事の計画

工事計画 (工事総額ベース)

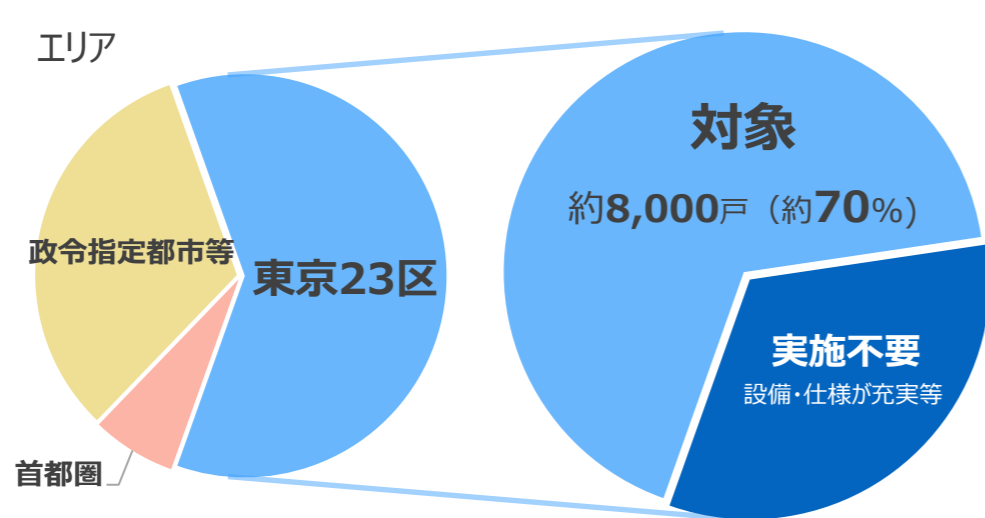
将来の賃料下落に対するリスクマネジメント

単位：百万円



対象住戸*2 (戸数ベース)

経年劣化による競争力低下懸念により、シングルタイプ中心に差別化を図る



各計画数値*3

東京23区	
工事金額*4 (戸当り)	300万円以上～
ハードルレート (賃料上昇率)	12.7%
回収期間*5	16.1年

一般的には約1%/年の賃料下落が想定されます。

ハードルレートは前契約賃料からの上昇率であり、賃料下落は考慮しておりません。

*1 鉄部塗装・防水工事・その他設備修繕等を含みます。
 *2 計画住戸はパス・スルー住戸(一棟賃貸を除く)を対象としております。
 *3 計画数値は当期末時点での資産運用会社による試算であり、実際の工事実施とは異なる場合があります。
 *4 工事金額は税抜を記載しています。
 *5 工事金額をハードルレートを基にした初回成約に係る月額賃料の増加額で除することで算出しています。また、成約賃料に変動がないことを前提として算出した数値です。

償却方法の見直し



R-052 レジディアタワー仙台



減価償却費の平準化に向けて

償却方法の見直し

物件取得時の耐用年数 (信託財産を含む)

Before

建物(躯体及び附属設備・機械及び装置) 27～46年

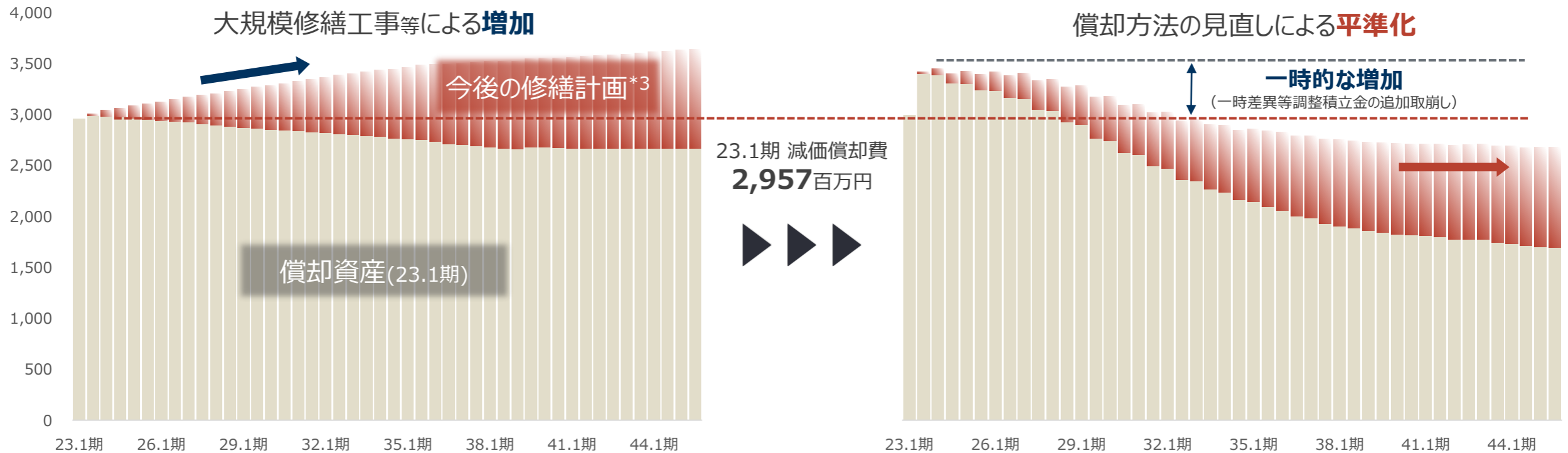


After (2023年7月期以降) *1

建物(躯体) 40～71年
建物(附属設備*2) 1～37年
機械及び装置 2～29年

減価償却費の推移

単位：百万円

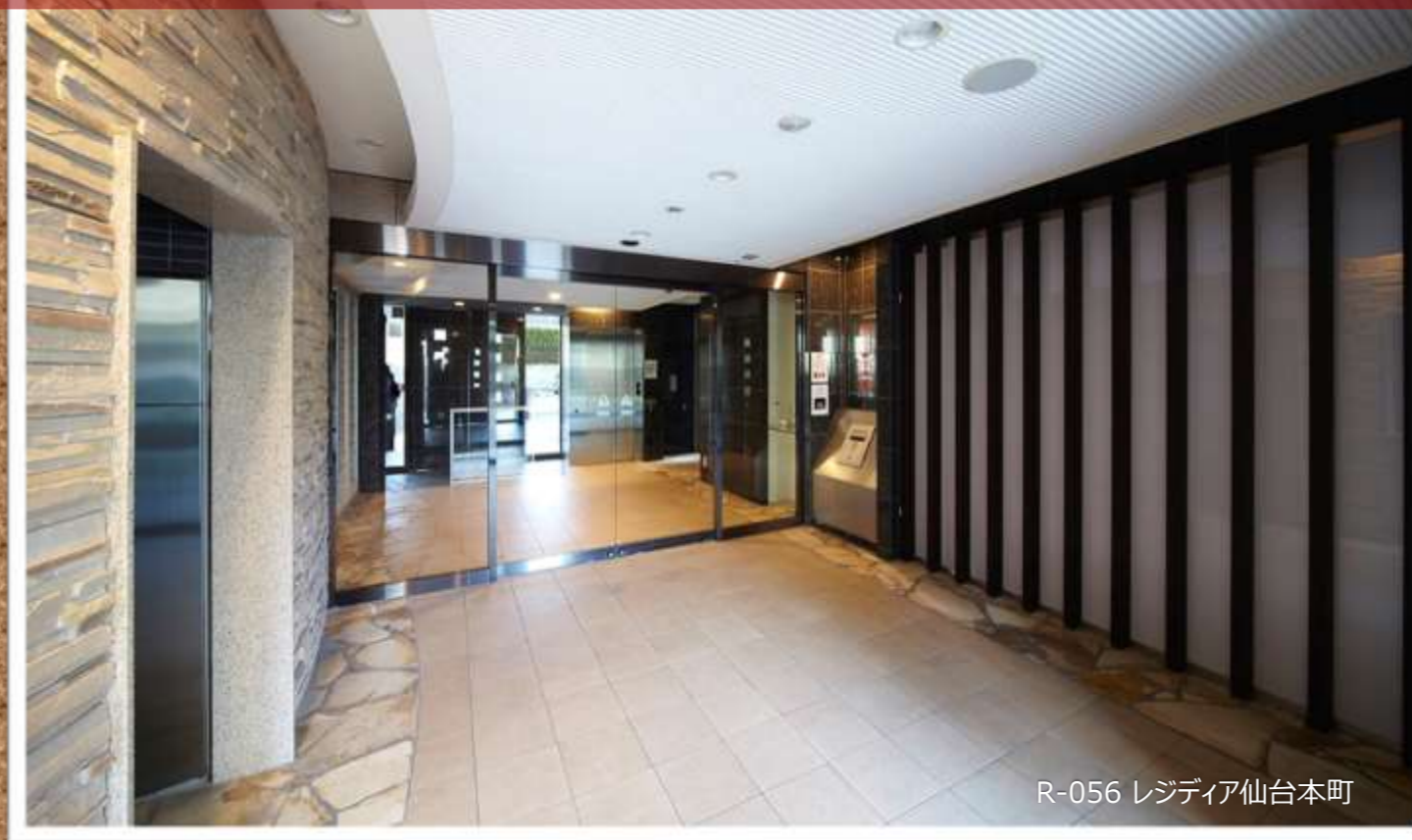


*1 2023年1月期末保有物件を対象にしています。

*2 貸借対照表においては、建物に含まれます。

*3 専有部リノベーション工事は除いています。

負ののれん(一時差異等調整積立金)追加取崩し



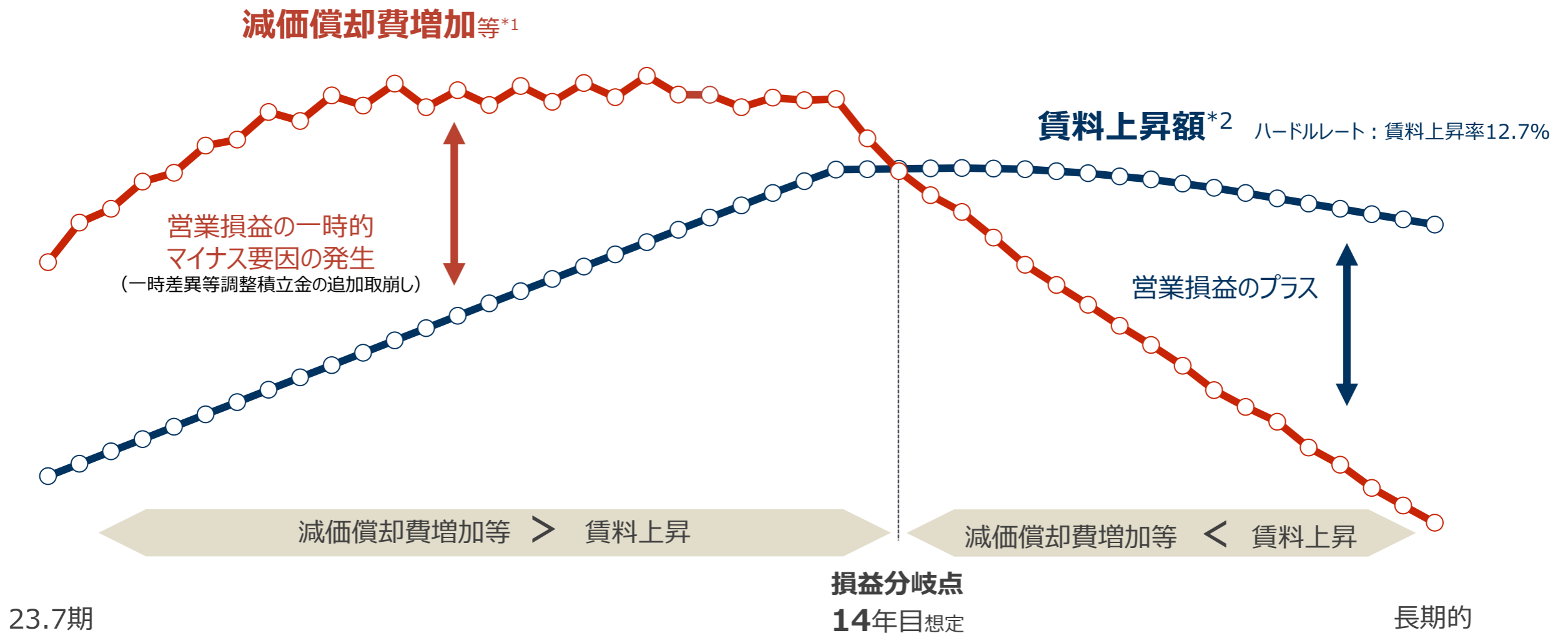
R-056 レジディア仙台北町



新たな取組みの損益分岐点

一時的には営業損益のマイナス要因を発生させるが、長期的にはプラスに貢献する

「賃料上昇」と「減価償却費増加等」の概念図



*1 減価償却費増加等は、専有部リノベーション工事に係る費用相当額と償却方法の見直し等による減価償却費の一時的な増加分(2023年1月期における減価償却費を上回る金額 ※2023年1月期通期保有物件に限ります。)を指します。

*2 賃料上昇額は成約賃料から前契約賃料を減算したキャッシュフロー相当額を指します。なお、専有部リノベーション工事の実施住戸を対象としております。



一時差異等調整積立金(負ののれん)の追加取崩し

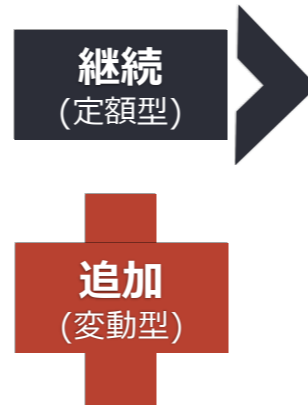
本取組みにおける一時的な営業損益のマイナス部分を追加で取崩す

取崩方針の変更

今までの方針

A. 每期3.35億円以上の定額取崩し*1
(2017年1月期より開始)

291.7億円 **44年目迄**
(2023年1月期分配後)



新方針

今までの方針

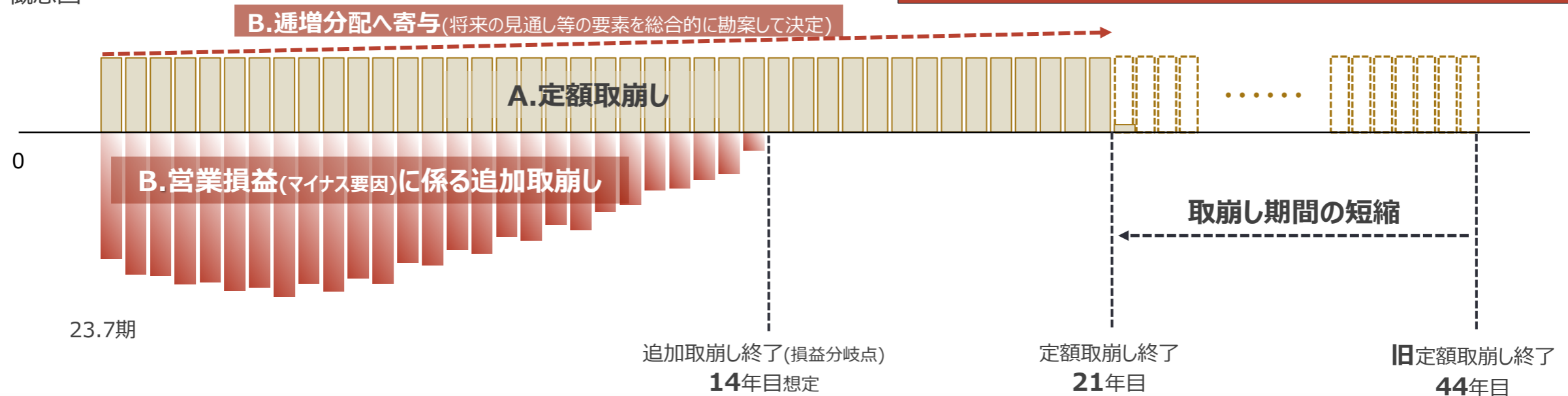
A. 21年目迄想定

追加取崩し

B. 営業損益のマイナス要因等(相殺)に係る取崩し

- ・専有部リノベーション工事の拡大推進による損益マイナス
- ・償却方法の見直し等による一時的減価償却費の増加
- ・逡増分配への寄与

概念図



*1 合併で生じた負ののれん発生益による剰余金(一時差異等調整積立金)を、予め定めた取崩し方法に従って最長50年以内に均等額以上の取崩しを行うことが税法改正により定められました。
 *2 仮に「50年均等額」を取崩し、分配を行っても1口当たり分配金が5,000円に満たない場合には、追加の取崩しを行うことにより、原則として1口当たり分配金の水準を5,000円以上に維持します。
 物件の売却損益等の一時的な損益の発生時には、売却益の内部留保またはその取崩し、一時差異等調整積立金の追加取崩しを行うことで分配金の安定化を図る場合がございます。

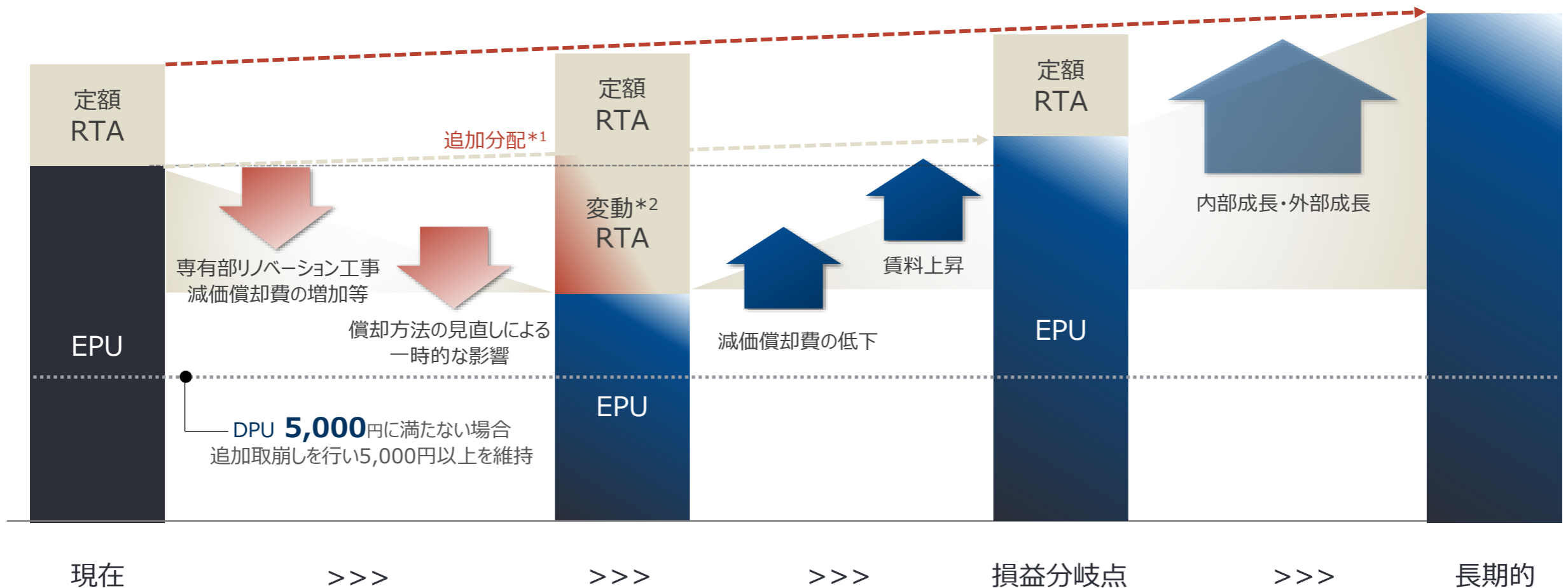


安定分配実現に向けた分配戦略

一時差異等調整積立金を活用した**逡増分配***1へ

専有部リノベーション工事 及び 償却方法の見直しによる分配推移

■ RTA：一時差異等調整積立金(負ののれん)による分配
 ■ EPU：1口当たり当期純利益からの分配



*1 最終的な支払分配金の額は、当該時点における業績（繰越利益の水準を含みます）、財政状態、手元資金の状況、将来の見通し等の要素を総合的に勘案して、本投資法人の役員会の承認に基づいて決定されます。

*2 変動RTAは、専有部リノベーション工事及び償却方法の見直しによる影響等の一時的な損益に相当する金額を想定しております。



組織図

2023年3月16日現在



伊藤忠リート・マネジメント株式会社

ITOCHU REIT Management Co., Ltd.

所在地： 東京都千代田区神田神保町一丁目105番地 神保町三井ビルディング17階

代表者： 代表取締役社長 東海林 淳一

資本金の額： 3億円

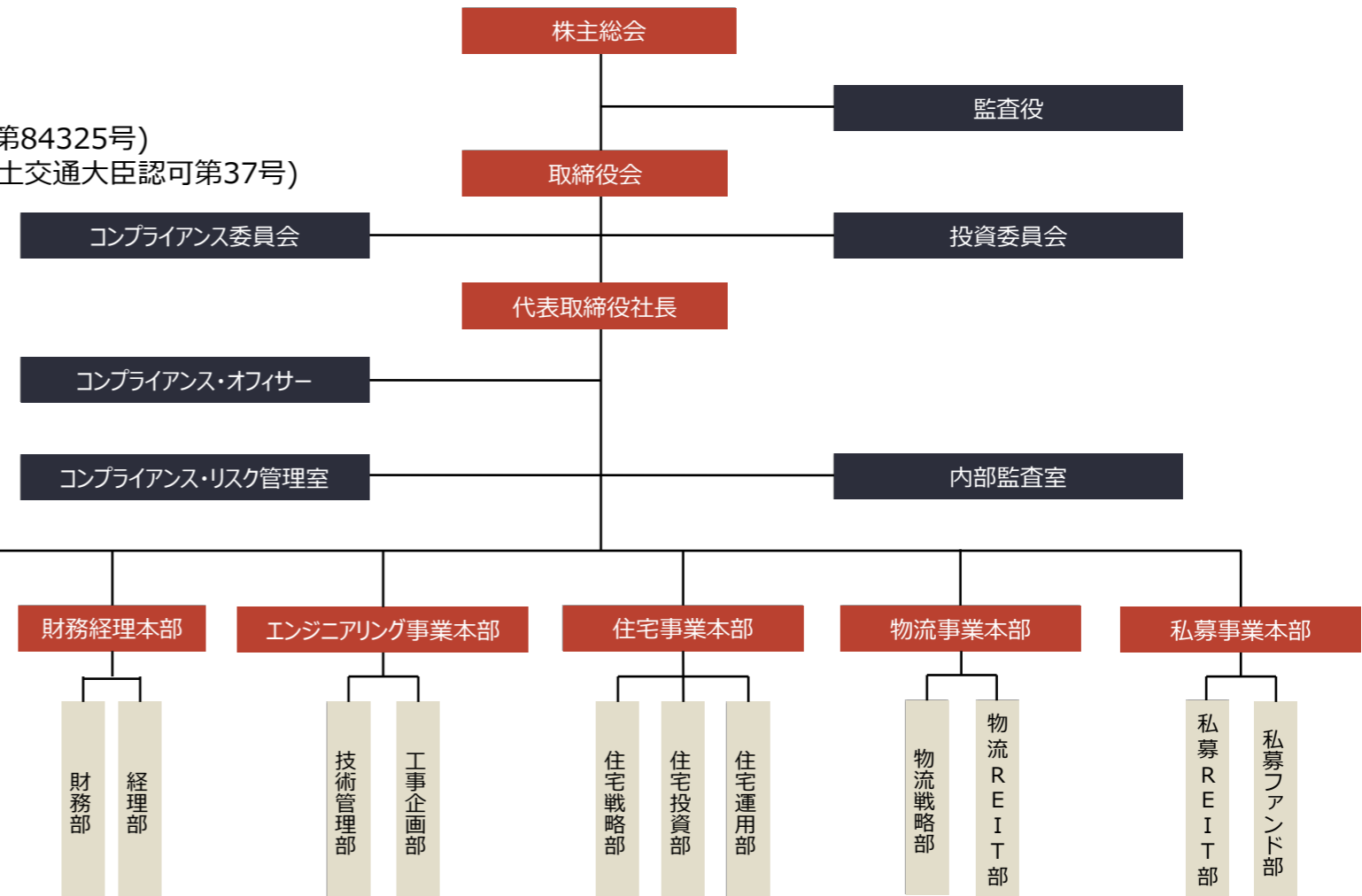
事業内容： 投資運用業 第二種金融商品取引業 投資助言・代理業

役職員数： 100名

登録・認可等： 宅地建物取引業者免許取得(免許番号：東京都知事(4)第84325号)
宅建業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号：国土交通大臣認可第37号)
金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商)第309号)
一級建築士事務所登録(東京都知事登録 第58856号)

加入協会： 一般社団法人 投資信託協会
一般社団法人 第二種金融商品取引業協会
一般社団法人 日本投資顧問業協会

資産運用会社
ホームページ：<https://www.itc-rm.co.jp/>



資産運用会社の主な取組み

- ✓ 一級建築士事務所登録
- ✓ 新卒社員採用(9期/計16名)
- ✓ レジリエンス認証の取得
- ✓ 健康経営優良法人2023(中小企業法人部門)認定
- ✓ 社内向けSDG'sイベント開催

本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

本投資法人の投資口または投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせ下さい。

なお、本資料で提供されている情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、宅地建物取引業法等の関係法令、及び東京証券取引所上場規則等に必ずしも則ったものではありません。

本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は、将来の業績を保証するものではありません。

本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、あらかじめご了承ください。



アドバンス・レジデンス投資法人

Advance Residence Investment Corporation

お問い合わせ

伊藤忠リート・マネジメント株式会社

住宅事業本部 IR 担当

TEL 0120-938-469

MAIL adr_ir@itc-rm.co.jp