

レジユメ

VOL.1

バリューアップとは？

Value Up バリューアップとは?

ADRがいち早く挑む資産運用の新戦略。

競争力アップ!

運用物件の
市場競争力を強化

賃料アップ!

近隣物件を上回る
賃料で契約

利回りアップ!

投資主価値を
最大化

バリューアップとは?

それは投資物件全体の
積極的な価値創造。

投資物件の資産価値の維持・向上は、住宅系J-REITにおいて欠かすことのできない課題です。その課題解決の要となる戦略として、アドバンス・レジデンス投資法人(以下、本投資法人)が業界に先駆けて取り組んでいるのが、「バリューアップ」という新たな挑戦です。本投資法人が保有する物件は駅近で好立地ですが、立地に甘んじることなくエントランスや居室の設備の陳腐化を防ぎ、運用資産の価値を向上する手段の一つとして取り組んでいるのが「バリューアップ」です。

例えば、外壁補修、鉄部塗装、屋上防水補修、エントランス改修

など共用部の大規模修繕工事を実施した投資物件に対し、次のステップとして水回り設備の交換や間取り変更を実施し、居室の価値向上に取り組めます。このように、外観と室内の両面から手を加えることによって投資物件の競争力を高め、賃料を高め、利回りを高めることが、「バリューアップ」の目的です。

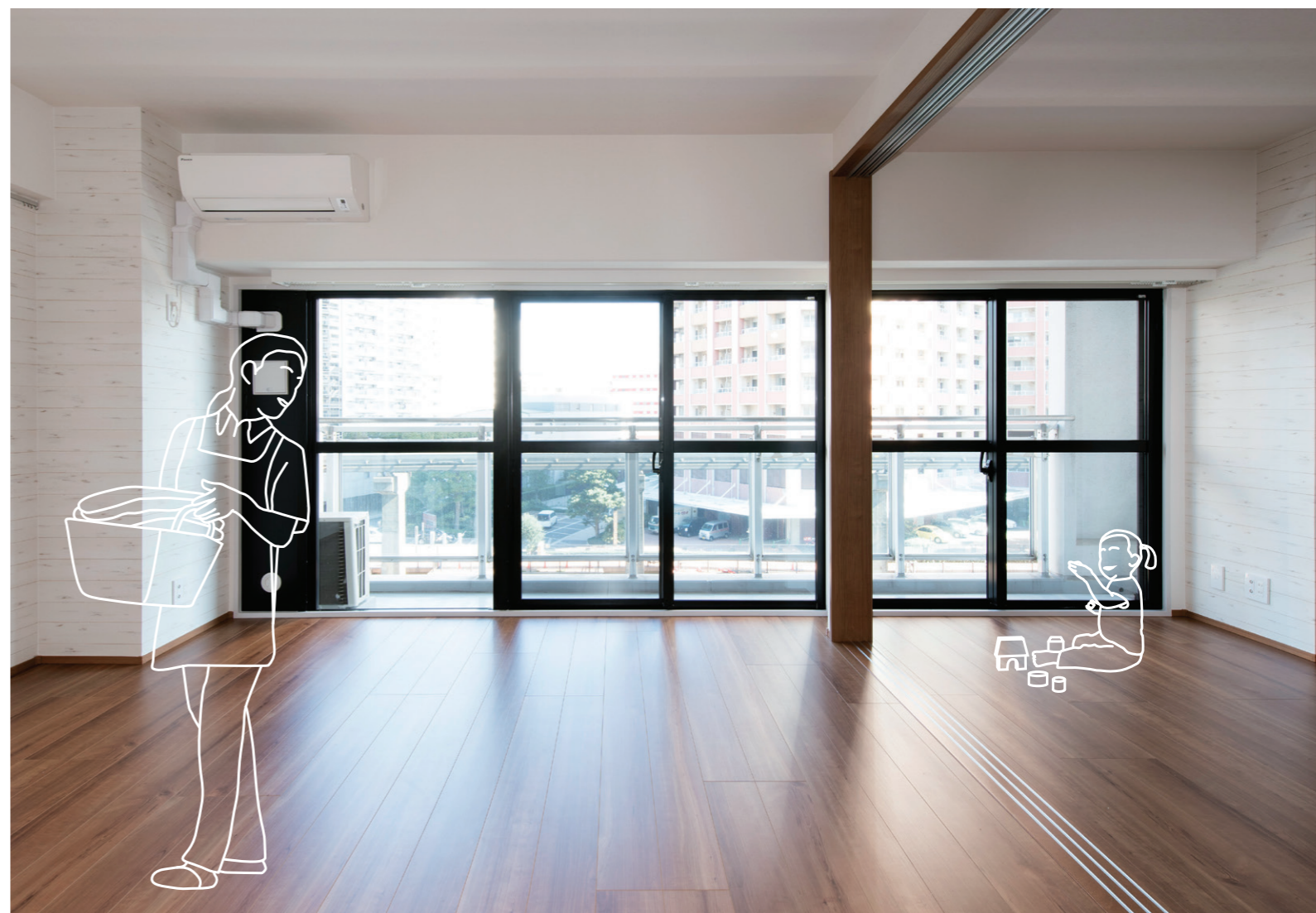
バリューアップとは?

投資物件の価値向上のための
重要な投資手法のひとつ。

運用会社のADインベストメント・マネジメント(株)では、2005年11月より専門部署を設置。2013年8月からJ-REIT運用会社としては初の一級建築士事務所の登録を受

け、投資物件の維持・運営・管理に総合的に取り組むエンジニアリング業務体制を強化することで、より効果的で投資効率の高いバリューアップを実現しました。一般的なりノバージョンは建物価値の「維持・向上」が目的とされますが、本投資法人のバリューアップは物件取得と同様の「投資」ととらえ、資産価値の「向上」を目的としています。「バリューアップ」は重要な「投資」の手法の一つなのです。

本投資法人ではこれまで223戸のバリューアップを手がけてきました。この経験から、地域特性や物件の魅力、可能性を考慮した数多くのバリューアップメニューを蓄積。他のJ-REITにはない独自の知見として、より積極的な資産運用を行っています。



道のり

投資主のみならずへ

日頃より、アドバンス・レジデンス投資法人にご愛顧を賜り、心より御礼申し上げます。

本投資法人が掲げる「安定した利益分配」の確実な実現をめざして、経済や金融環境の変化に目を配りながら、運用会社社員一丸となって不動産運用に取り組んでおります。

対象資産が住宅ゆえに、賃料の変動は少なく派手さに少し事欠きますが、運用する戸数も2万戸を超え、(NO.1 J・REIT)に向けた歩みを着実に積み重ねていくところでございます。

一般、投資主の皆さまに、今まで以上に本投資法人へのご興味をもっていただけるように、新たな取り組みとして本誌『レジユメ』創刊の運びとなりました。今期は特集として、本投資法人が業界に先駆けて実践する「バリューアップ工事」を取り上げてご紹介いたします。

不動産を運用していくうえで、経年に対する対策は不可欠です。本投資法人ではバリューアップ工事による資産価値の維持・向上こそが、投資主の皆さまの長期的な利益に資するものと確信しております。

長期安定的な分配に向けた本投資法人の取り組みについて、あらためてご理解を賜り、お預かりした資金を末長く運用させていただければ光栄でございます。

今後とも本投資法人をお引き立てのほど、何とぞよろしくお願ひ申し上げます。

2017年3月吉日

アドバンス・レジデンス投資法人
執行役員 高坂健司





和室を洋室化し3枚引戸で間仕切り、
 自由度の高い空間を実現しました。

レジディア芝浦	
所在地	東京都港区芝浦四丁目18番30号
賃貸可能戸数	153戸
築年	1991年9月
対象住戸	62.90㎡ 3LDK

工事概要 和室を洋室に変更し併せてウォークインクローゼットを新設／オープンキッチンへの切替え(間仕切り壁の撤去、キッチン設備の交換)／騒音防止のために床を二重床に変更

CASE:1 RESIDIA芝浦

早期の入居をめざして、 カフェ風インテリアでバリューアップ。



今回のバリューアップは、JR山手線「田町」駅から徒歩15分の「レジディア芝浦」。

築25年を経た3LDKの住戸です。設備も間取りも陳腐化しており、すべて見直しが必要な状態でした。ただ、人気の高い湾岸エリアの立地は、DINKSや若いファミリー

に限らず幅広い層の方の入居が見込まれました。経験上このタイプの住戸は、バリューアップ後、ただちに入居者が決まる傾向が高いので、今回は個性を意識したバリューアップに挑戦しました。テーマは「カフェ風の空間」です。フローリングや建具をチェリー色で統一して、アクセントクロスにはグリーン系を採用しま

した。これだけでもリラックス感がありますが、キッチンの天井に木を渡すことでさらにカフェ風の印象を強調しました。

人気のない和室は洋室に仕立て直して、境壁も取り払いました。そこに3枚引戸を設置することで、LDKと一体化する広い空間を実現しています。引戸は可動式のた

バリューアップの **POINT**



資産価値の維持・向上を実現するべく、
 つねに新しい提案を模索。

- POINT 1 木目とアクセントクロス、キッチン天井の
 桧木で、「カフェ風インテリア」を演出。
- POINT 2 和室を洋室化し、可動式3枚引戸で
 「フレキシブルな空間」を実現。
- POINT 3 ファミリーの一体感を大切にした、
 「対面式キッチン」を採用。

ADインベストメント・マネジメント株式会社
 エンジニアリング部 一級建築士
田淵 智之 Satoshi Tabuchi

子どもと公園で過ごすオフの時間が、創造のエネルギー源。バリューアップの質をより高めつつ、工期の短縮化とのバランスをいかにとるかが目下のテーマ。



対面式キッチンを採用することで、
 家族の一体感を大切にしました。



め、いざとなればLDKから独立した部屋が確保でき、柔軟な空間利用が可能なところもポイントです。もちろん、押入は人気のウォークインクローゼットに変更しました。仕様が古く汚れも目立ったキッチンは、デザイン性の高いオープンタイプに一新。リビングでくつろぐ家族を見守りながらの調理が可能です。

床はすべて二重床フローリングにすることで、見た目の広がり感と防音対策にもしっかりと配慮しています。悩ましかったのは、クロスの色選びと天井に渡す木の仕様。微妙な違いでまったく別の雰囲気になるので、いつもチームを組む施工業者のアドバイスや現場とのリアルタイムな情報のやりとりを大切に

進めました。実のところ、退去から工事完了までの期間を60日以内とする社内目標を掲げていて、入居者の退去前からバリューアップの内容を計画することで、最短の工期で終わらせるよう工夫しています。これも社内だけでなく、施工業者とのチームワークの成果と考えています。

CASE:2 RESIDIA目白

独身男性をコアターゲットに、ワンルームの住まい方を提案。



以前勤めていた大手マンション管理会社では、集合住宅の大規模改修が担当でした。当社に転職後は、主に居室のバリューアップに携わっています。今回は、都電荒川線「学習院下」駅に近い「レジディア目白」の1Kの投資価値を、いかにして高めるかが課題。竣工から18年経過していますが、改修を終えた広く機能的な共用スペースに加え、1階にはスーパーマーケットも入り使い勝手のいい物件です。

狙ったターゲットは、ずばり「オシャレな独身男性」です。ポイントとなったのは、縦に長い空間をいかに機能的で魅力的にデザインするか、でした。そこで取り組んだのが「見せるキッチン」「見せる収納」という視点からのバリューアップで

す。これまでの間仕切壁をすべて撤去して、狭い1K空間を有効活用できるようにオリジナルの収納家具を備え付けました。家具の寸法や壁面のアクセントクロスなどの色彩など、悩むところはいろいろありましたが、施工業者と現場で打ち合わせを重ね、意見を出し合いながら最適な着地点を探し出しました。

私自身が女性ですから、独身男性の好みは、同僚男性への聞き取りやネット情報に頼らざるをえず、暗中模索の連続。ダウンライトの洗面台はお化粧品には不向きですが、男性向けの割り切りの結果です。シックな色使い、大きな木目のフローリングなどクセのあるデザインですが、差別化と商品力の強化を実現できたと思います。「住まい

方の提案」というと大げさかもしれませんが、オシャレな独身男性に住んでもらいたい空間ができたと自負しています。

これからも、物件の魅力を最大限に生かしながら、他社に真似されにくい、投資主の皆さまにもご満足いただけるバリューアップを提案・実践していきたいですね。

レジディア目白

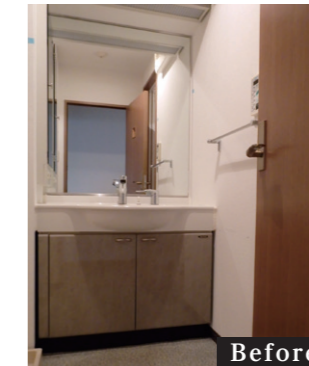
所在地 東京都豊島区高田二丁目7番2号
 賃貸可能戸数 162戸
 築年 1999年1月
 対象住戸 33.00㎡ 1K

工事概要

キッチンの間仕切り壁を撤去し、キッチンのレイアウトを変更／オリジナルの収納家具(造作家具)を新設／IHヒーター、ユニットバス、洗面台、トイレ、エアコンの設備交換



Before



Before



洗面ボウル、ミラーキャビネット、コーナー棚をシンプルにレイアウトしました。

After

バリューアップの POINT

専有面積が狭いほど選択肢が限定される。そこを逆手にとった発想の転換で活路を開く。

- POINT 1 手狭な1Kタイプゆえの「見せる収納」で、入居者が持ち込む家具等を最少化。
- POINT 2 独身男性をメインターゲットに、インテリアに「機能美」を追求。
- POINT 3 色彩と照明のデザイン効果により、「オシャレ感」を意識した空間を演出。



ADインベストメント・マネジメント株式会社
 エンジニアリング部

井上 真梨子 Mariko Inoue

目下、デザインやカラーコーディネートも含めた空間の活用を勉強中。付加価値の高いバリューアップを、女性ならではの感性を生かした提案で実現したい。



見せるキッチン、見せる収納により、
 広くて機能的な空間を実現しました。

After

今期の運用に関するご報告

第13期 1口当たり分配金

当期は、高い稼働率の維持及び財務コストの低減により、
分配金の引き上げを実現

4,979円

前期比: **+205円**

業績予想対比: **+120円**

今後の1口当たり分配金予想

第14期(17/2~17/7) **5,049円**

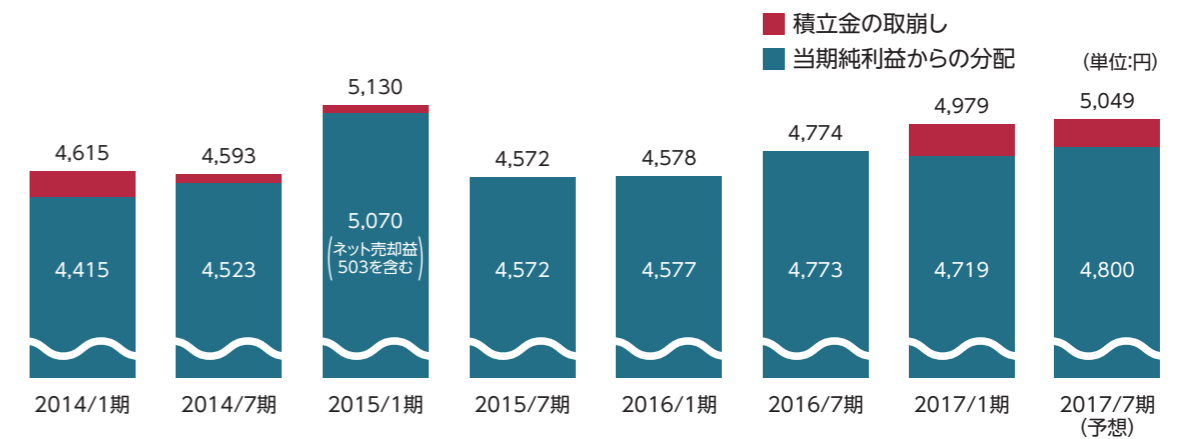
第15期(17/8~18/1) **5,049円**

第13期対比: 各 **+70円**

これまでの歩み

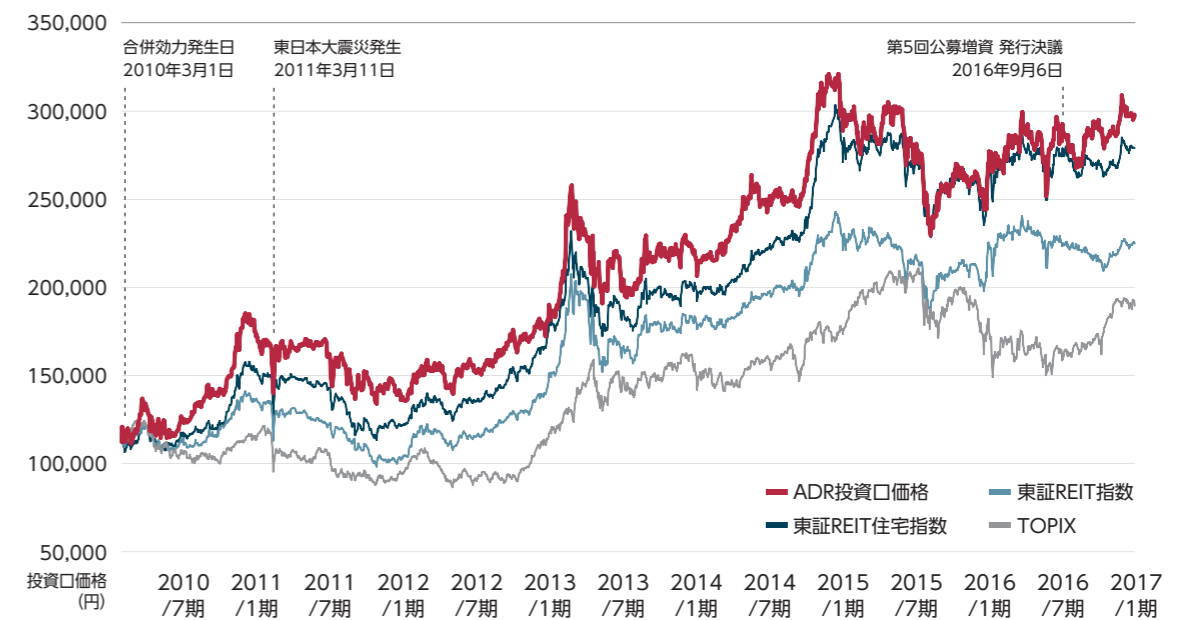
1口当たり分配金の推移

4,500円を上回る安定的な1口当たり分配金



投資口価格の推移

合併来7年にわたり着実に上昇



会場案内図

東京会場

開催日
2017年5月16日(火)
 10:30～11:30(受付開始 10:00)

開催地
フクラシア東京ステーション
 東京都千代田区大手町2丁目6番1号
 朝日生命大手町ビル5階

アクセス
 JR東京駅 日本橋口 徒歩1分
 東京メトロ・都営地下鉄 大手町駅 B6出口直結

お問い合わせ
 050-5265-4811



大阪会場

開催日
2017年5月19日(金)
 15:00～16:00(受付開始 14:30)

開催地
阪急グランドビル 貸会議室
 大阪府大阪市北区角田町8番47号
 阪急グランドビル26階

アクセス
 JR大阪駅 御堂筋南口 徒歩3分
 阪急梅田駅 3階改札口 徒歩3分

お問い合わせ
 06-6315-8368



名古屋会場

開催日
2017年5月19日(金)
 10:00～11:00(受付開始 9:30)

開催地
安部ホール
 愛知県名古屋市中村区名駅3丁目15番9号
 安部ホール5階

アクセス
 JR名古屋駅 桜通口 徒歩3分

お問い合わせ
 052-561-9831



広島会場

開催日
2017年5月26日(金)
 14:30～15:30(受付開始 14:00)

開催地
TKPガーデンシティPREMIUM広島駅前
 広島県広島市南区大須賀町13番9号
 ベルヴェオフィス広島

アクセス
 JR広島駅 南口 徒歩2分
 広島電鉄広島駅 徒歩3分

お問い合わせ
 082-909-2609



* 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くだ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ください。

* 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連法令、及び東京証券取引所上場規制等に必ずしも則ったものではありません。

* 本資料の内容は、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。



ご案内

2017年1月期 **運用状況報告会** 開催します。

おみやげを用意していますので、
ぜひ、ご友人やお知り合いと
お誘い合わせのうえ、ご来場ください。
事前申し込みは**不要**です。

東京

5月16日(火) 10:30～11:30 (受付開始 10:00～)

名古屋

5月19日(金) 10:00～11:00 (受付開始 9:30～)

大阪

5月19日(金) 15:00～16:00 (受付開始 14:30～)

広島

5月26日(金) 14:30～15:30 (受付開始 14:00～)

ADインベストメント・マネジメント株式会社 IRチーム

TEL : 03-3518-0432 MAIL : ir@adr-reit.com



アドバンス・レジデンス投資法人
東京都千代田区神田神保町一丁目105番地

RESIDIA

RESIDIA(レジディア)は、格式ある住いを現す英語RESIDENCE(レジデンス)と、理想郷を現すギリシャ語ARKADIA/ARCADIA(アルカディア)を意味する、日本を代表する賃貸レジデンシャルブランドです。