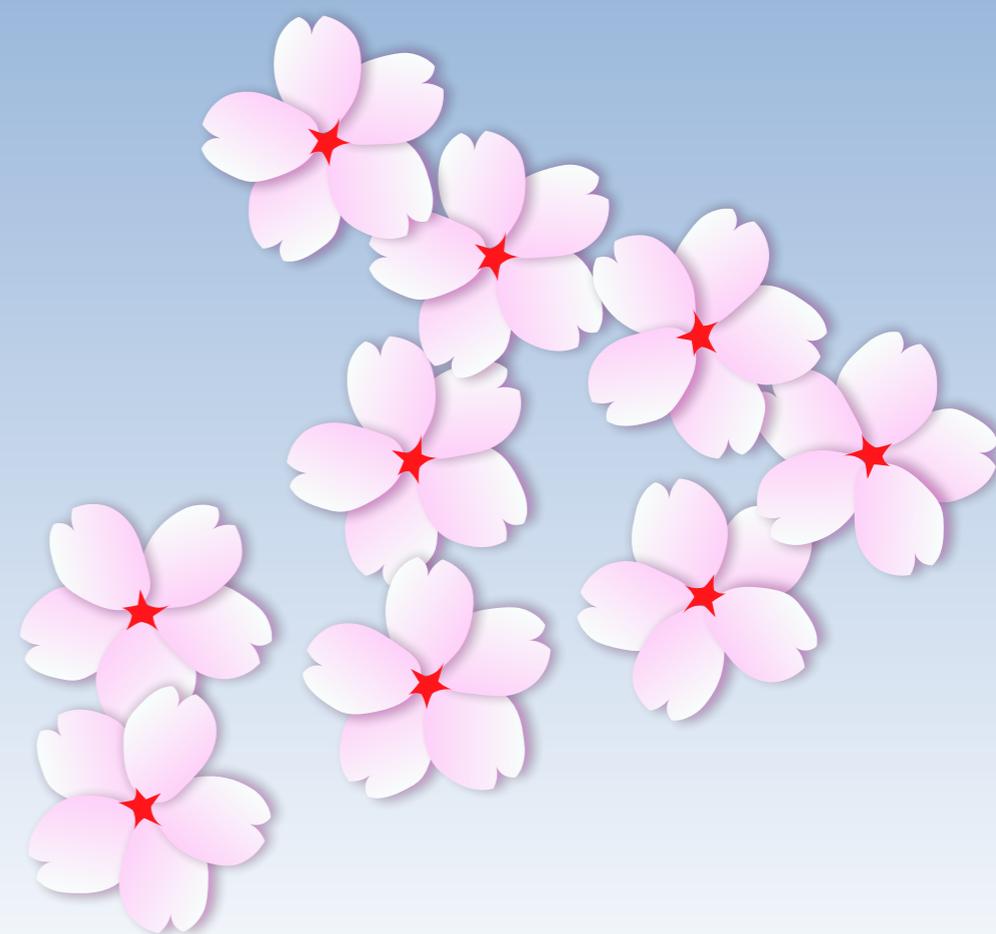


# 参考情報





# アドバンス・レジデンスの強み

## 安定分配のディフェンシブREIT

2019年3月12日現在

### ASSET

住宅系J-REIT  
最大\*の資産規模

**4,481** 億円

### DEBT

長期×固定×分散による安定性

信用格付	JCR	<b>AA</b>
	R&I	<b>AA-</b>

### EQUITY

J-REIT 最大\*の積立金

**318** 億円 (2019/1期分配後)

\* 資産運用会社調べ：2019年3月12日現在における各J-REITの開示資料に基づきます。

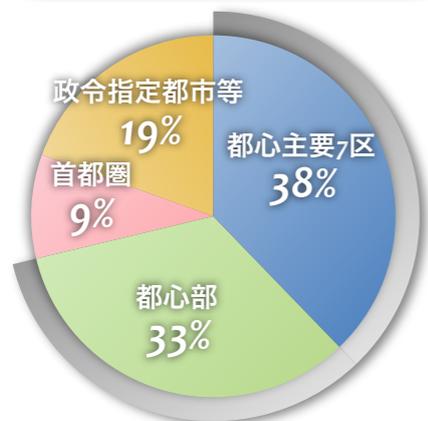


# 住宅系J-REIT最大\*のポートフォリオ

2019年1月31日現在	物件数	賃貸可能面積	賃貸可能戸数	資産規模 (取得価格ベース)
	264 物件	790,646㎡	21,286 戸	4,481 億円

## 投資エリア

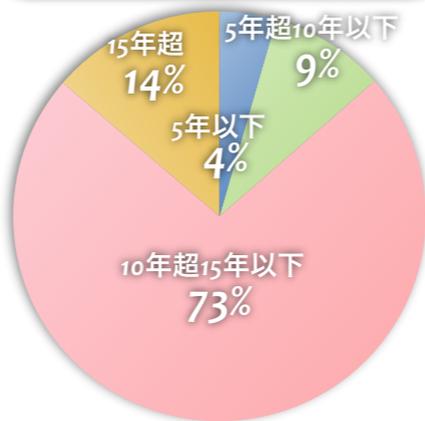
(取得価格ベース)



東京23区 71%

## 築年数

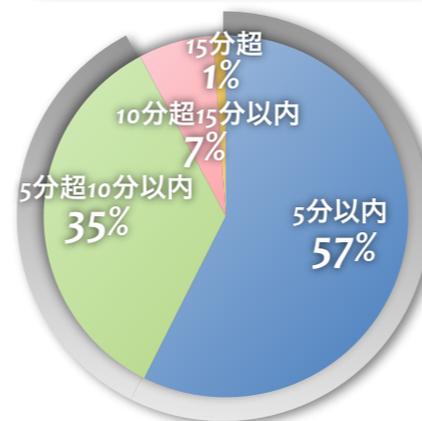
(取得価格ベース)



加重平均築年数 12.6年

## 徒歩分数

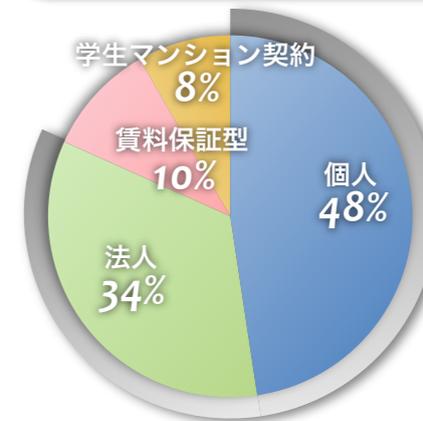
(取得価格ベース)



駅徒歩10分以内 92%

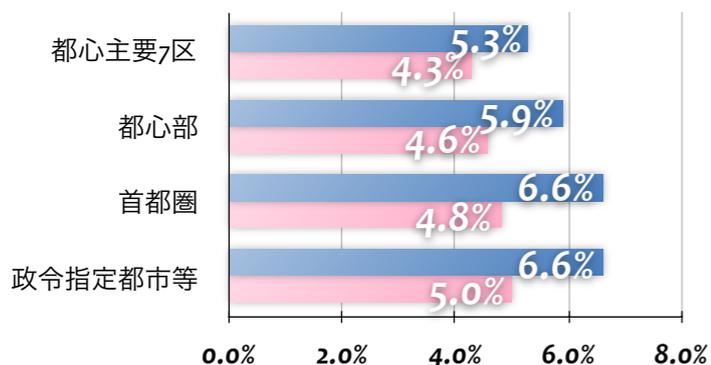
## 契約主体

(戸数ベース)



パス・スルー型 82%

## 簿価利回り\*\*



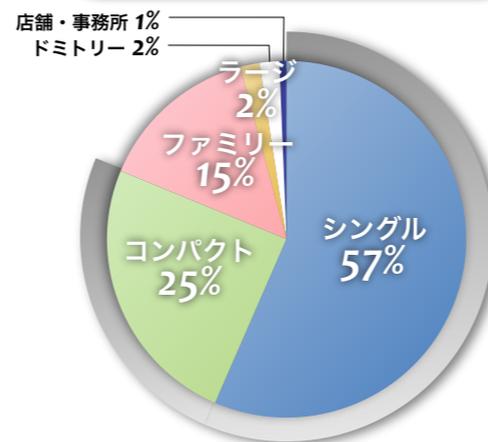
## ポートフォリオ全体

簿価NOI利回り **5.9%**  
簿価償却後利回り **4.6%**

■ 簿価NOI利回り  
■ 簿価償却後利回り

## 住戸タイプ

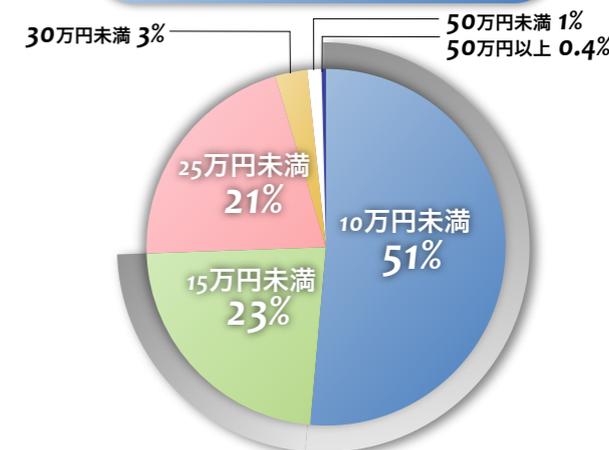
(戸数ベース)



シングル+コンパクト 81%

## 賃料帯

(戸数ベース)



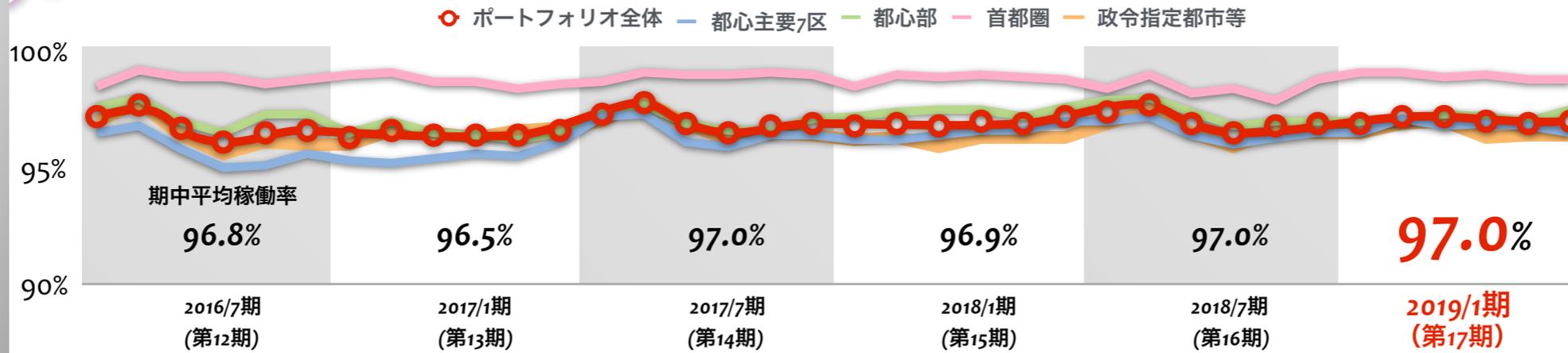
15万円未満 74%

\* 資産運用会社調べ：2019年3月12日現在における各住宅系J-REITの開示資料に基づきます。

\*\* 簿価NOI利回り：2019/1期年換算実績NOI ÷ 期末簿価 簿価償却後利回り：(2019/1期年換算実績NOI - 年換算減価償却費) ÷ 期末簿価

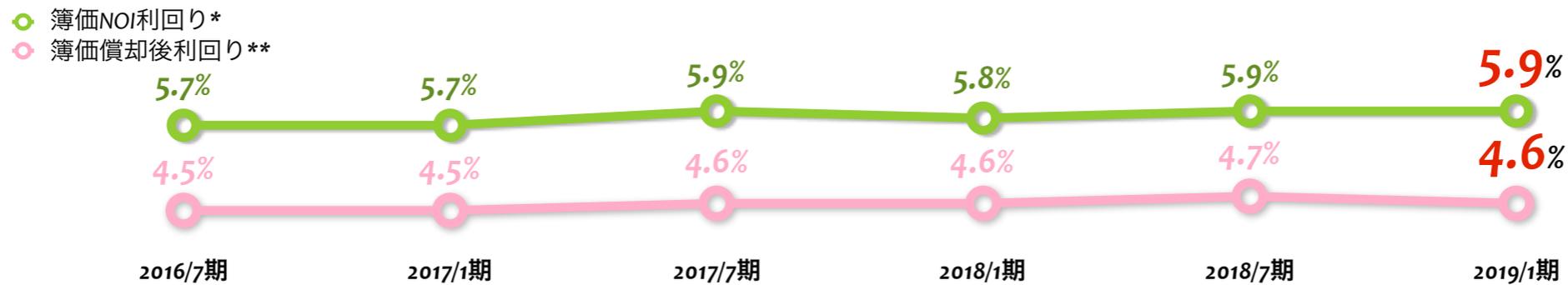
# 確かな歩み 確かな成長

## 稼働率



高稼働を維持

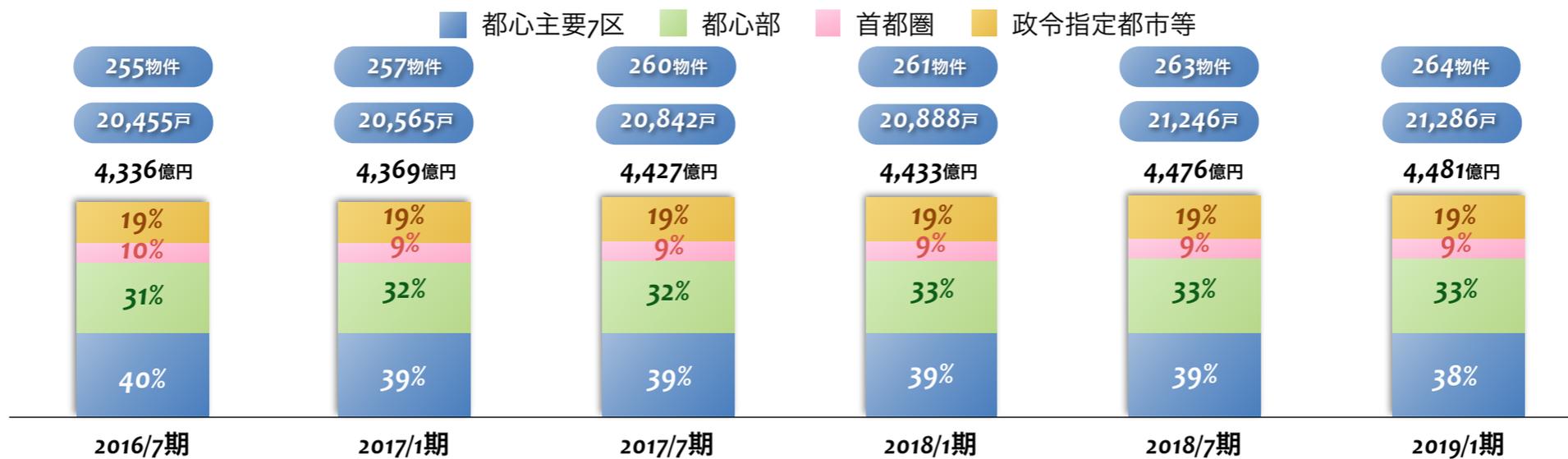
## 収益力



安定した利回り

\* 簿価NOI利回りは、各期末時点保有物件の期中NOIを運用日数に応じて年換算して合計し、各期末時点の簿価合計で除して算出しています。  
\*\* 償却後利回りは、各期末時点保有物件の期中NOIから期中減価償却費を控除し、運用日数に応じて年換算した合計を、各期末時点の簿価合計で除して算出しています。

## 資産規模



住宅系J-REIT  
最大の資産規模

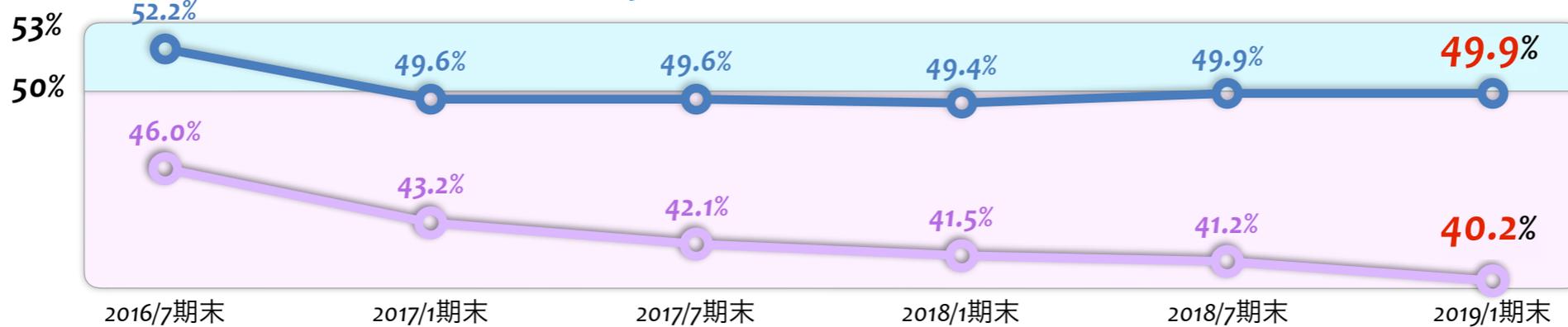
4,400億円超

デット

LTV

○ 総資産LTV  
○ 鑑定LTV

総資産LTV **53%**以下、かつ鑑定LTV **50%**以下で運用

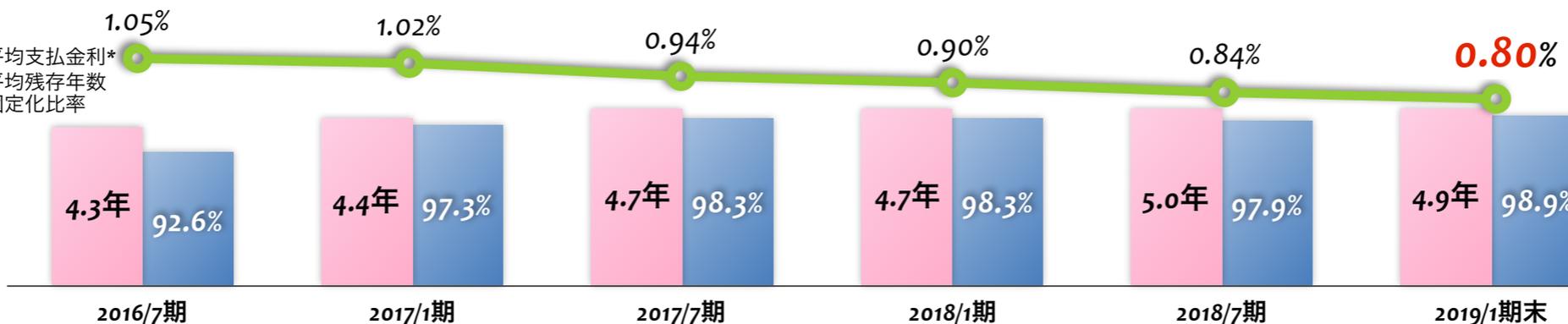


環境変化に備えた  
負債比率  
借入余力

約 **300** 億円  
(総資産LTV53%まで)  
(2019/1期末現在)

負債

○ 平均支払金利\*  
■ 平均残存年数  
■ 固定化比率



安定性を維持しながらの  
金利低減を実現

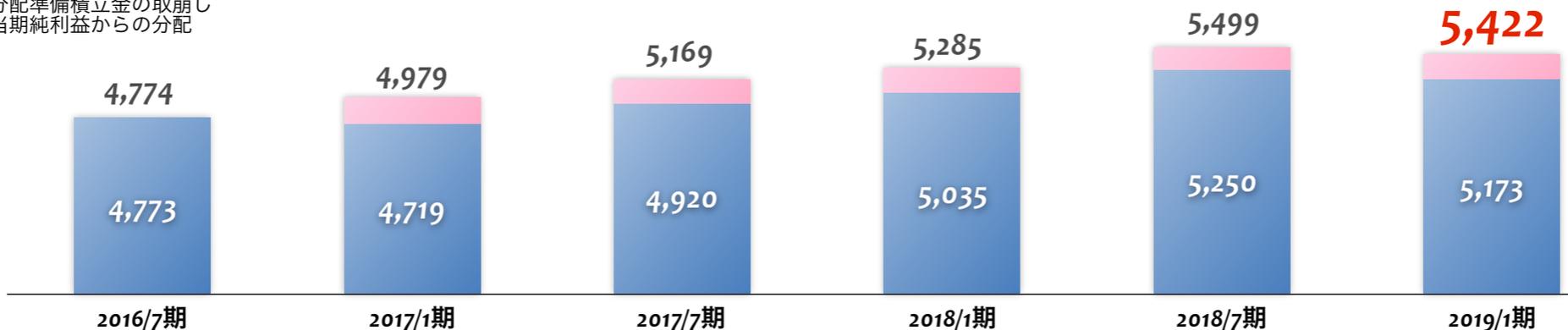
\* 算出にあたっては、金利スワップによる固定化効果反映後の支払金利をもとにしています。

エクイティ

分配金

■ 分配準備積立金の取崩し  
■ 当期純利益からの分配

単位：円/口



4期連続で  
1口当たり分配金  
5,000円超を  
達成  
一時差異等調整積立金

**318**億円  
(2019/1期分配後残高)

投資主価値

■ NAV/口\*

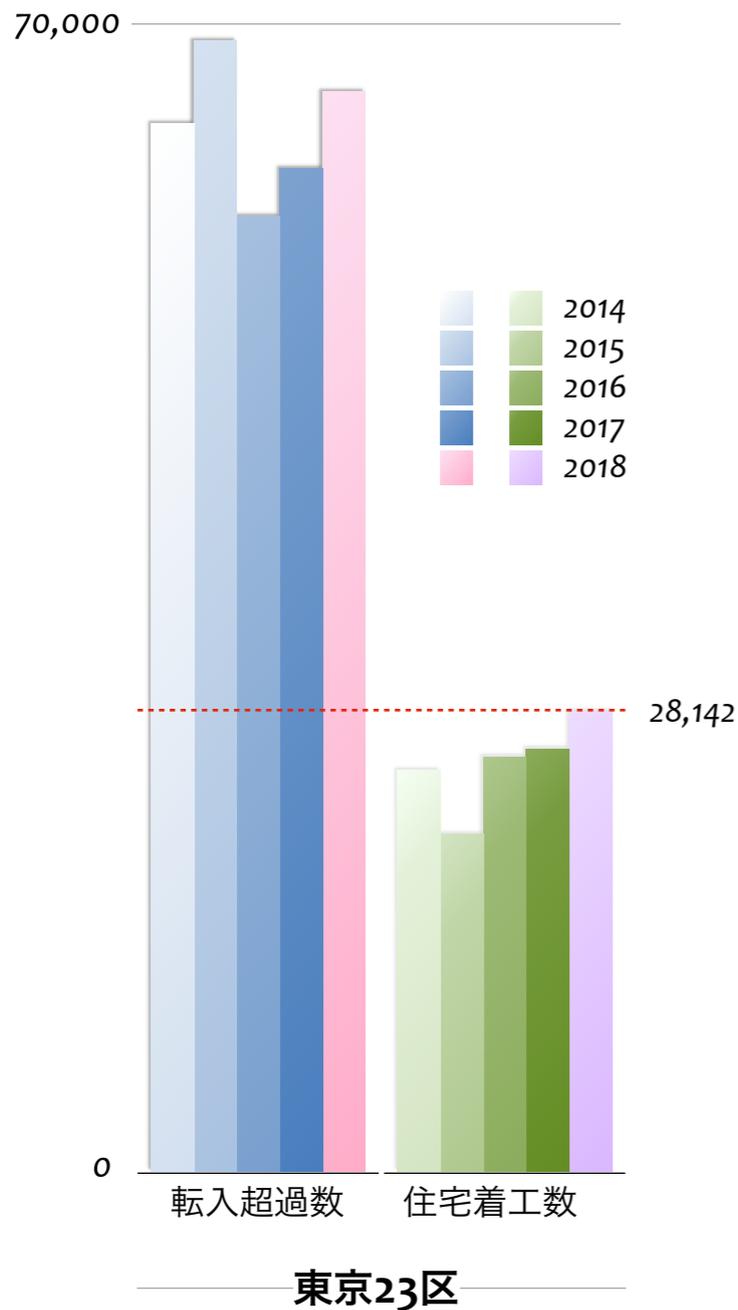
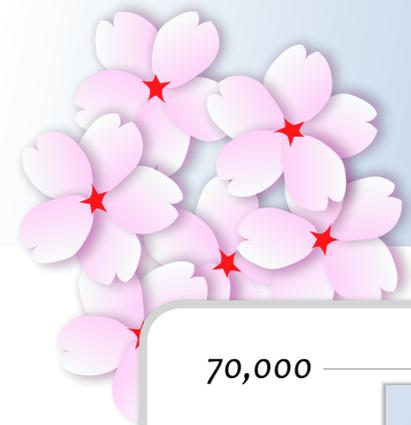
単位：円



NAV/口の  
継続的な成長

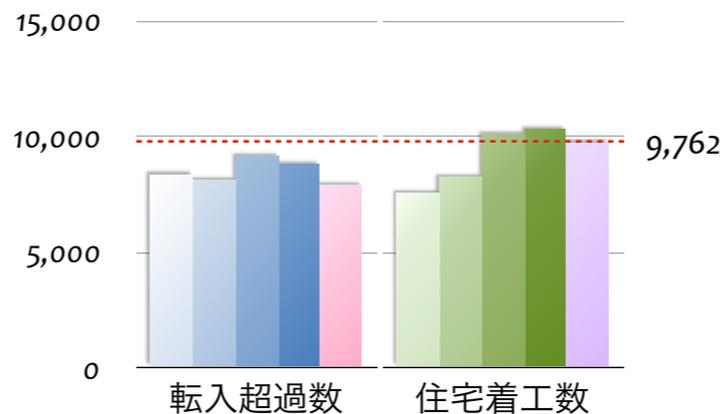
\* NAV/口：(各期末現在の純資産額+各期末現在の含み損益-各期に係る支払分配金総額)÷各期末発行済投資口数

# 全国主要都市 需給動向

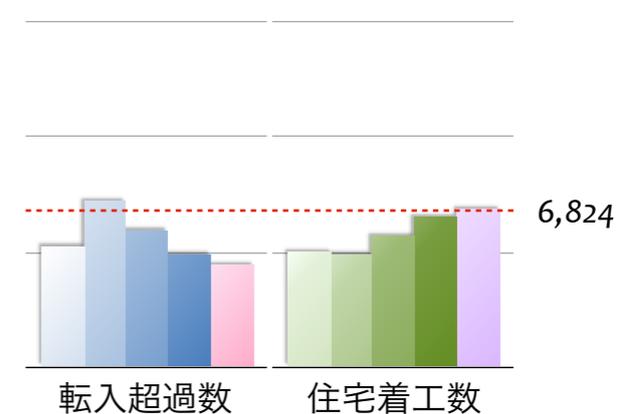


## 東京23区は供給不足が顕著

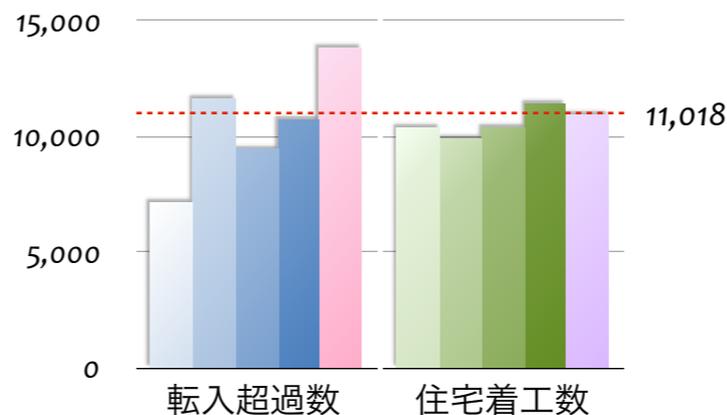
単位：人、戸数



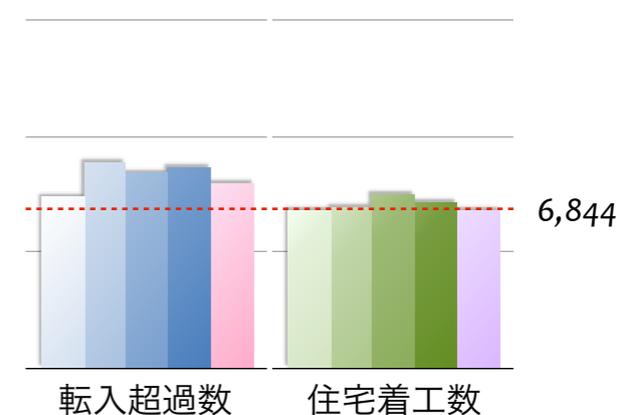
札幌市



名古屋市



大阪市



福岡市

出典：総務省 統計局 住民基本台帳人口移動報告（日本人移動者）（2018年度版）

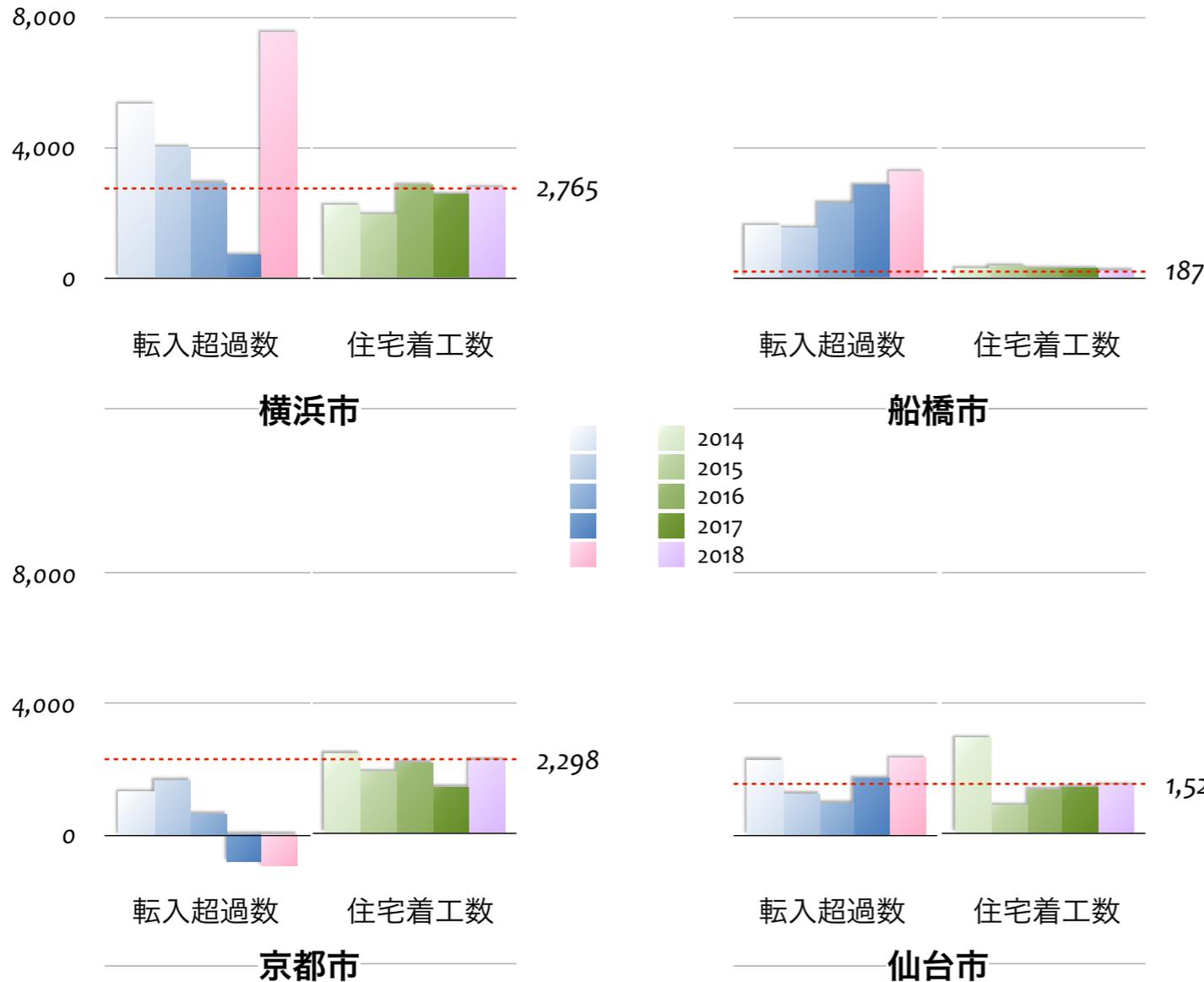
国土交通省総合政策局 情報政策課 建設経済統計調査室「住宅着工統計」（貸家/鉄筋コンクリート造・鉄筋鉄骨コンクリート造/共同建て）（2018年次）



# 需給動向 & 世代別人口流入

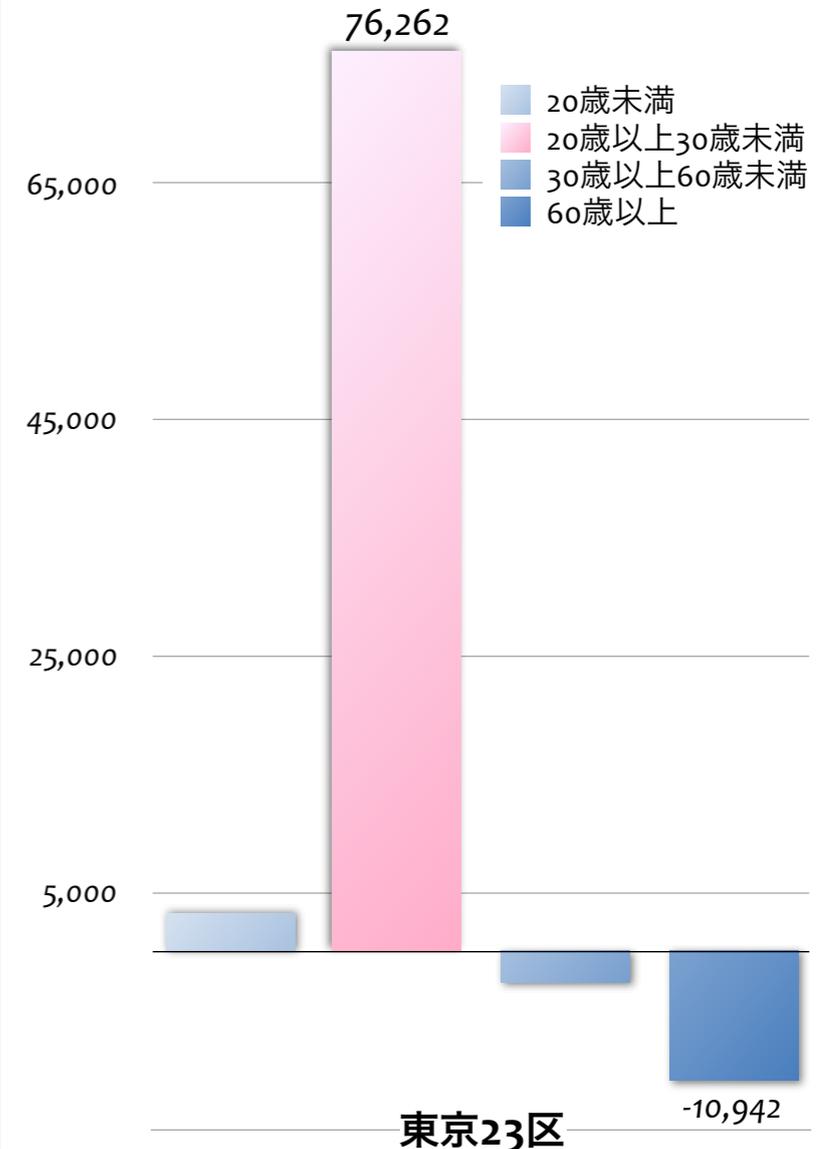
単位：人/戸数

## 首都圏も需給が逼迫



単位：人

## 人口流入の大半は20代

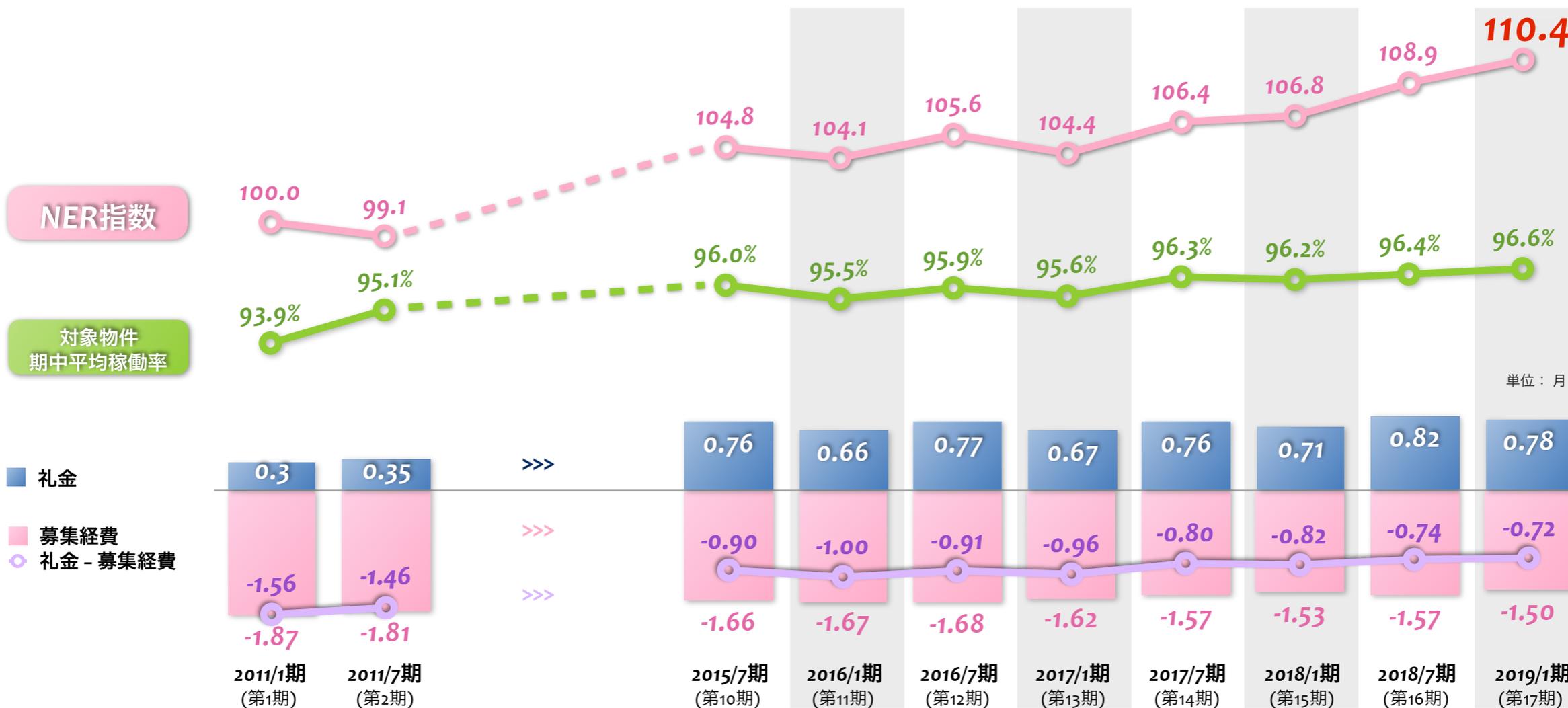


出典：総務省 統計局 住民基本台帳人口移動報告（日本人移動者）（2018年度版）  
国土交通省総合政策局 情報政策課 建設経済統計調査室 「住宅着工統計」（貸家/鉄筋コンクリート造・鉄筋鉄骨コンクリート造/共同建て）（2018年次）

# NERは力強い上昇傾向

## Net Effective Rent (NER)

**NER** = 新規契約月額賃料 + (礼金 - 募集経費) ÷ 24ヶ月



\* NER指数とは各期における新規契約の月額賃料・共益費収入に礼金の收受(24ヶ月按分)を加え、募集経費(24ヶ月按分)を除いた数値をポートフォリオ(114物件)面積に応じて加重平均し、第1期を100として指数化したものです。

\* 上記表においては第1期より継続保有している物件のうち、①礼金収入や募集経費が収支に反映されない賃料保証型の物件やi棟貸しの物件、②礼金慣習のない外国人向け賃貸物件を除いた114物件を対象としており、対象となる新規契約の件数は、第1期：1,744件、第2期：1,070件、第10期916件、第11期784件、第12期917件、第13期783件、第14期968件、第15期752件、第16期871件、第17期713件です。





# シニア向け賃貸住宅の運用

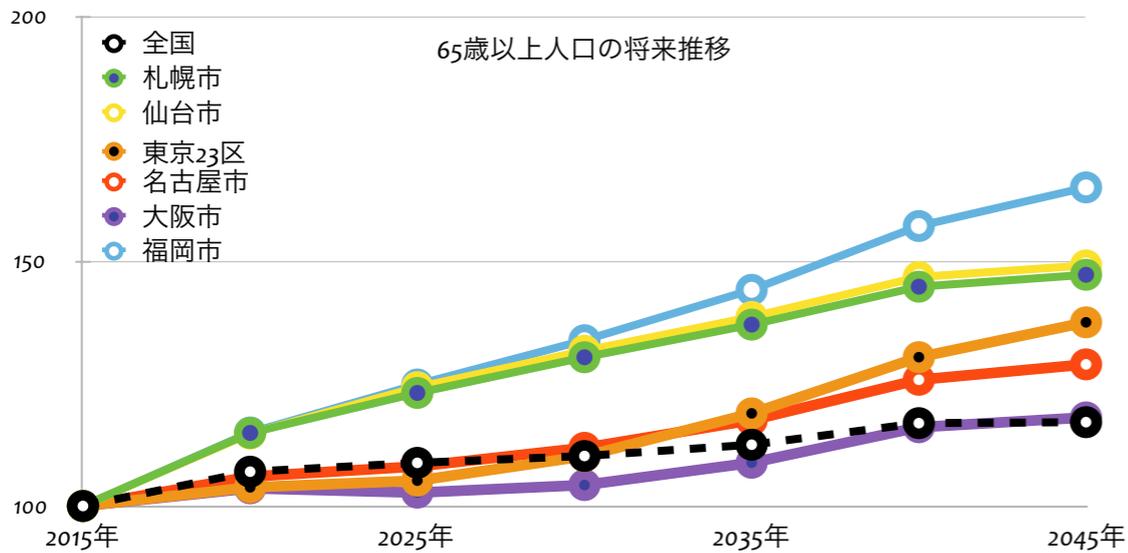
	物件数	資産規模	投資比率	賃貸可能戸数	稼働率	簿価NOI利回り
2019年1月31日現在	2 物件	27 億円 <small>(取得価格合計)</small>	0.6 %	163 戸	100 % <small>(賃料保証型契約のため)</small>	7.4 %

## 取得方針

### 今後も優良な投資案件を探索

- アセットタイプ** 将来の賃貸需要が見込めるため、優良な投資対象。  
交通利便性等の立地条件は一般賃貸住宅同等の条件を前提。
- 期待利回り** 将来の転用可能性、売却可能性を考慮し、一般賃貸住宅で期待する利回りを一定程度上回る利回り水準を期待。

### 主要都市で高齢者が増加する見込み



出典：国立社会保障・人口問題研究所 日本の地域別将来推計人口（2018年3月推計）

## 保有物件

### S-22 ライフ&シニアハウス港北2

自立型と介護型居室が併設されており、入居者の状況に合わせて住み替えが可能。周辺には、公園やウォーキングコースもあり、緑豊かな住環境を提供しています。



### S-29 ココファン日吉

日吉本町駅徒歩8分に位置し、デイサービス、訪問介護施設を併設。店舗区画には、クリニックや薬局が入り、シニア層の多様なニーズに対応しています。



物件番号	物件名称	所在	築年	簿価NOI利回り
1 S-22	ライフ&シニアハウス港北2	神奈川県横浜市	2003/10	7.6%
2 S-29	ココファン日吉	神奈川県横浜市	2010/01	7.0%

# 学生向け賃貸住宅の運用

2019年1月31日現在	物件数 <b>19</b> 物件	資産規模 <b>180</b> 億円 <small>(取得価格合計)</small>	投資比率 <b>4.0</b> %	賃貸可能戸数 <b>1,709</b> 戸	稼働率 <b>100</b> %	簿価NOI利回り <b>6.4</b> %
--------------	---------------------	--	----------------------	--------------------------	---------------------	--------------------------

## ドミトリータイプ

専用の居室に加え、朝夕の食事を提供するためのキッチンや食堂等のコミュニケーションスペースがある運営型の賃貸マンション

S-23 カレッジコート田無



物件番号	物件名称	所在	築年	簿価NOI利回り	
1	S-11	東京・スチューデントハウス和光	埼玉県和光市	1990/4	6.8%
2	S-23	カレッジコート田無	東京都西東京市	2010/2	8.0%

## 学生向けマンション

通常の賃貸マンションと同じ設備を備えた、学生専用の賃貸マンション

R-8 レジディア神戸ポートアイランド

R-60 レジディア岡山駅前 (17/1期に大規模修繕実施済み)



物件番号	物件名称	所在	築年	簿価NOI利回り	
1	P-3	レジディア中目黒	東京都目黒区	2005/02	6.3%
2	P-85	レジディア駒沢	東京都世田谷区	2008/10	6.3%
3	C-28	レジディア王子	東京都北区	2005/02	6.5%
4	C-50	レジディア新板橋	東京都板橋区	2009/08	6.5%
5	C-66	レジディア高島平	東京都板橋区	2007/02	5.6%
6	C-67	レジディア志村坂上	東京都板橋区	2007/02	5.3%
7	C-68	レジディア志村坂上II	東京都板橋区	2007/03	5.6%
8	C-69	レジディア志村坂上III	東京都板橋区	2007/03	5.4%
9	C-74	レジディア練馬	東京都練馬区	2005/03	5.6%
10	C-77	レジディア荻窪II	東京都杉並区	2007/03	5.0%
11	S-15	レジディア大倉山	神奈川県横浜市	1998/03	6.1%
12	S-30	レジディア相模原	神奈川県相模原市	2004/05	6.7%
13	R-2	レジディア今出川	京都府京都市	1999/02	6.7%
14	R-8	レジディア神戸ポートアイランド	兵庫県神戸市	2007/09	6.5%
15	R-38	レジディア広瀬通	宮城県仙台市	2010/02	8.2%
16	R-60	レジディア岡山駅前	岡山県岡山市	2004/03	6.9%
17	R-61	レジディア京都岡崎	京都府京都市	2005/03	5.8%

# ポートフォリオの構築方針

## 投資対象エリアと投資比率

投資対象エリア*1	投資比率*2
<b>東京23区</b>	70 ~ 100%
都心主要7区	
都心部（都心主要7区を除く東京23区）	
<b>その他地域</b>	0 ~ 30%
首都圏（東京23区を除く）	
政令指定都市及びこれに準ずる都市	

住戸タイプ	投資比率*3
シングル・タイプ	~ 50%
コンパクト・タイプ	20 ~ 40%
ファミリー・タイプ	20 ~ 40%
ラージ・タイプ	~ 10%

住戸タイプとしては、上記タイプの他に下記ドミトリー・タイプにも投資をします。

住戸タイプ	投資比率*3
ドミトリー・タイプ	上限20%

### \*注記

- 東京23区のうち、港区、千代田区、渋谷区、新宿区、目黒区、世田谷区、品川区を都心主要7区とし、都心主要7区を除く東京23区を都心部として分類します。その他地域とは、東京23区を除く首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県のみ）をいいます。）、政令指定都市及びこれに準ずる存する都市を指します。
- 比率は、取得価格ベースとします。
- 比率は、賃貸可能面積ベースとします。

## 住戸タイプの定義

間取り	~30㎡	~40㎡	~50㎡	~60㎡	~70㎡	~80㎡	~90㎡	90㎡超
Studio	S	S	C	C	L	L	L	L
1 Bedroom	S	C	C	C	L	L	L	L
2 Bedroom	-	C	C	F	F	F	F	L
3 Bedroom	-	-	F	F	F	F	F	L
4 Bedroom ~	-	-	-	-	F	F	F	L

**Studio** 1R、1K、STUDIO  
**1Bedroom** 1DK、1LDK  
**2Bedroom** 2DK、2LDK、1LDK+S等  
**3Bedroom** 3DK、3LDK、2LDK+S等  
**4Bedroom** 4DK、4LDK、3LDK+S等及び居室が5以上あるもの

S = シングル・タイプ  
 C = コンパクト・タイプ  
 F = ファミリー・タイプ  
 L = ラージ・タイプ

主に単身者向けの住戸  
 主に単身者及び小規模家族(2~3人)向けの住戸  
 主にファミリー向けの住戸  
 主に外国人向けの住戸

ドミトリー・タイプ 浴室や洗濯機置場がなく、物件内の共用施設(共同浴場・ランドリー等)の利用によって賄われる住戸を指します。  
 なお、ライフ&シニアハウス港北2、ココファン日吉及びカレッジコート田無は物件の特性を考慮し、ドミトリータイプとして分類しています。

# 良質なポートフォリオの形成

2019年1月31日現在

## 合併来の物件売買実績

合併来物件売買実績	取得資産	売却資産
売買物件数	121物件	45物件
取得価格合計	1,742億円	720億円
加重平均NOI利回り	5.8% <sup>*1</sup>	4.6% <sup>*2</sup>
加重平均築年数 <sup>*3</sup>	4.9年	13.3年

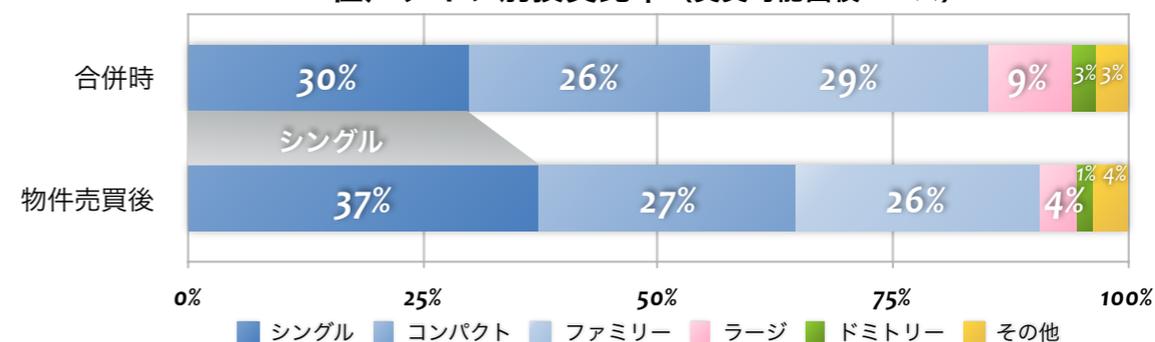
## シングルタイプを中心に取得

合併来のユニット推移(戸)	シングル	コンパクト	ファミリー	ラージ	ドミトリー	その他	合計
都心主要7区	+850	+4	△48	△179	0	△1	+626
都心部	+2,154	+716	+435	+11	0	+14	+3,330
東京23区	+3,004	+720	+387	△168	0	+13	+3,956
首都圏	+483	+10	△105	0	△748	△4	△364
政令指定都市等	+1,906	+1,164	+323	+63	0	+2	+3,458
その他地域	+2,389	+1,174	+218	+63	△748	△2	+3,094
合計	+5,393	+1,894	+605	△105	△748	+11	+7,050

## 収益力の向上と築年数の低下を実現

簿価NOI利回り	合併時	⇒	物件売買後
築年数	5.2%		5.9% <sup>*4</sup>
	15.2年 <sup>*5</sup>		12.6年

## 住戸タイプ別投資比率 (賃貸可能面積ベース)



## バランスのとれたソーシング力

合併来物件取得実績	スポンサーグループ <sup>*6</sup>	ブリッジファンド <sup>*7</sup>	マーケット	合計
物件数	27物件	42物件	52物件	121物件
取得価格合計	489億円	524億円	728億円	1,742億円
取得割合	28.1%	30.1%	41.8%	100%

- \*1 取得資産の加重平均NOI利回り=取得資産の取得時点の鑑定評価書上の年間NOIの合計÷取得価格の合計×100
- \*2 売却資産の加重平均NOI利回り=売却資産の直近期実績NOIの合計(年換算)÷取得価格の合計×100
- \*3 取得時点及び売却時点の各物件の築年数を取得価格で加重平均しています。
- \*4 2019/1期実績年換算NOI=2019/1期末簿価で算出しています。  
なお、取得予定物件は鑑定評価書上の年間NOI÷取得価格×100により算出しています。
- \*5 合併時保有していた保有資産を2019/1/31まで保有したと仮定した場合の加重平均築年数を記載しています。
- \*6 「スポンサーグループ」とは、本資産運用会社のメインスポンサーである伊藤忠商事株式会社及びそのグループ会社をいいます。
- \*7 「ブリッジファンド」とは、本投資法人が匿名組合出資持分を保有する匿名組合の営業者であって、本投資法人がその運用資産に係る優先交渉権を取得しているものをいいます。

# 経年に伴う競争力の下落抑制に向けた取組み

## 課題

設備の性能低下

物理的な品質低下

テナントニーズの変化

競争力の下落による収益力の低下懸念

## 対策

建物維持管理

計画的な設備投資の実施

日常修繕

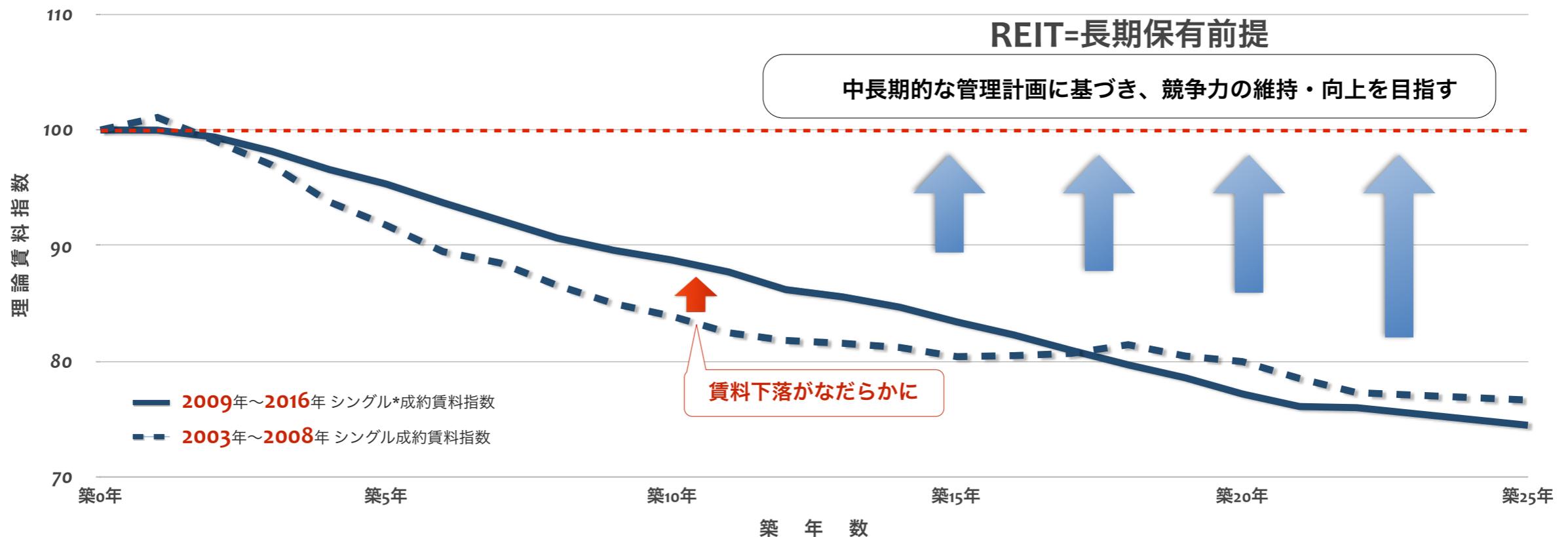
設備点検

日常清掃

共有部大規模修繕

専有部改修

テナントニーズに対応した良好な住環境の形成



\* アットホーム(株)の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。

\* 専有面積が、18㎡以上30㎡未満の住戸を指します。

# 経年に対する取組みの効果

適切な対策を行うことにより競争力を維持

## レジディア芝浦

築27年

工事効果の検証

共用部修繕工事  
工事費：123百万円

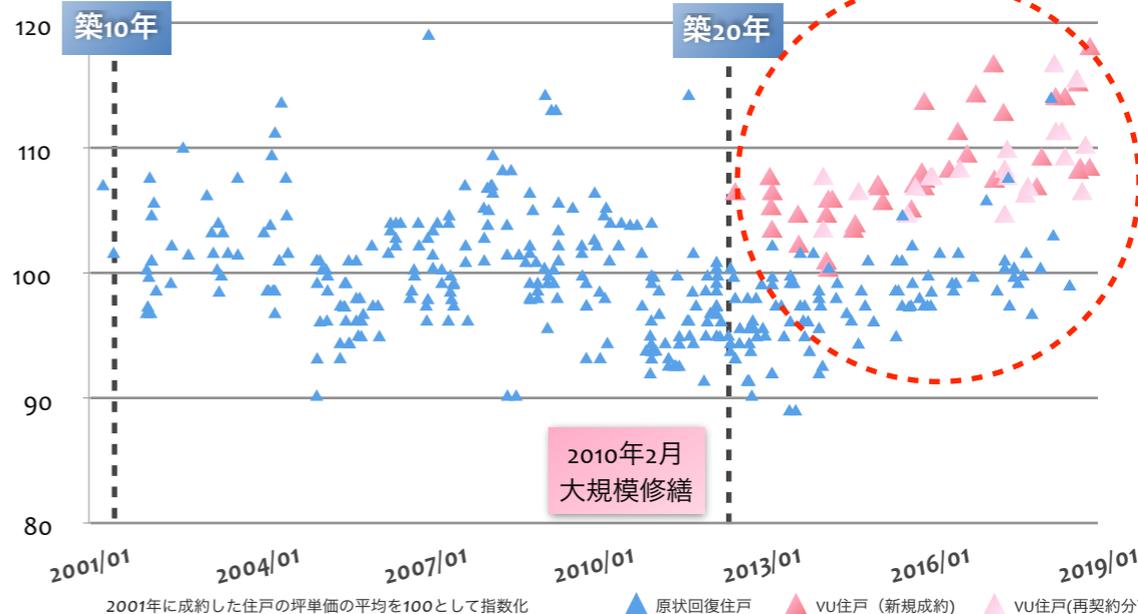
before



after



専有部  
バリューアップ(VU)工事  
工事費：3,824千円/戸



## レジディア吉祥寺

築23年

工事効果の検証

共用部修繕工事  
工事費：30百万円

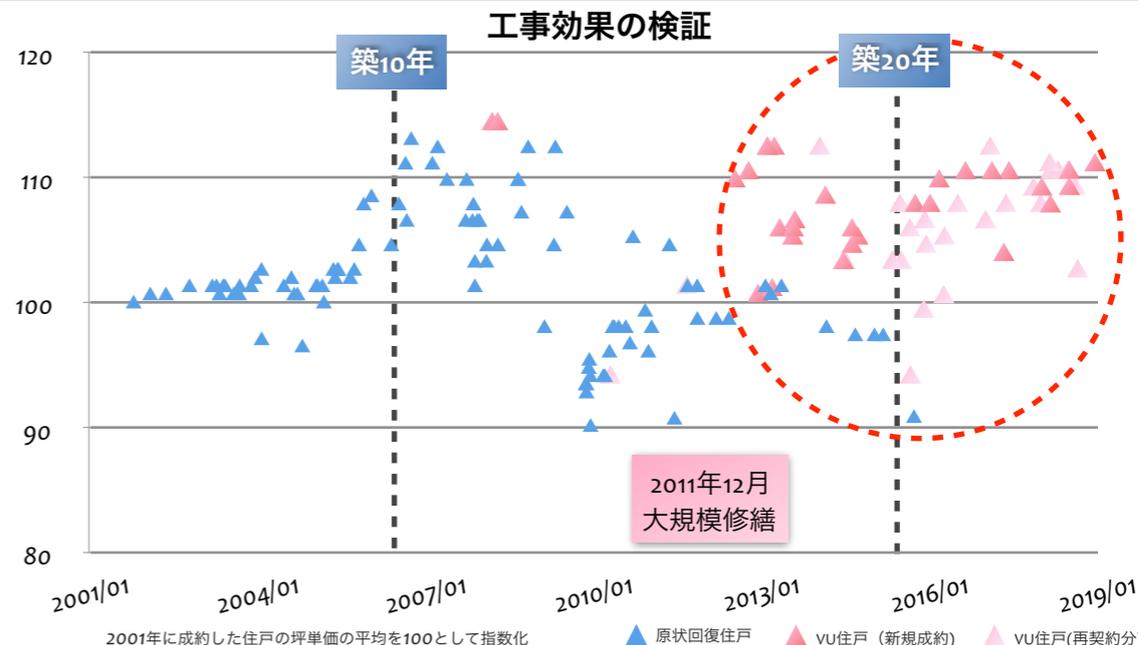
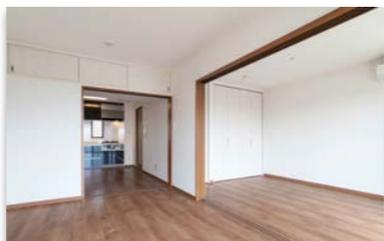
before



after



専有部  
バリューアップ(VU)工事  
工事費：3,581千円/戸



# サステナビリティに関する取組み(1)

多種多様な取組みを通じ、中・長期的な資産価値を維持・向上

## 環境への配慮 (Environmental)

- LED照明の導入
- 省エネ啓蒙ポスター掲示
- 大規模修繕工事実施
- 地域の清掃活動等への参加



## ガバナンス (Governance)

- コンプライアンス及びリスク管理体制の整備
- 従業員持投資口制度の導入
- 運用実績に連動した資産運用報酬体系の導入
- 積極的な情報開示

投資主とのセイムポート

運用資産残高に連動する報酬		業績あるいは1口当たり利益に連動する報酬	
報酬Ⅰ	総資産額連動	報酬Ⅱ	NOI*連動
	総資産額 (前期末) × 0.20%	報酬Ⅲ	調整後EPU** 連動
			(報酬Ⅰ + Ⅱ) × 調整後EPU × 0.008%

\* NOI=不動産賃貸事業収入合計から不動産賃貸事業費用合計（減価償却費及び固定資産除却損を除く）を控除した金額  
 \*\* 調整後EPU=報酬Ⅲの金額を控除する前の当該営業期間に係る当期純利益/当該決算日における発行済投資口数

## 社会への貢献 (Social)

### (1) テナント満足度の向上

- 入居者サービスの展開
- 防災マップの掲示
- 防災グッズの配布



### (2) 地域社会への貢献

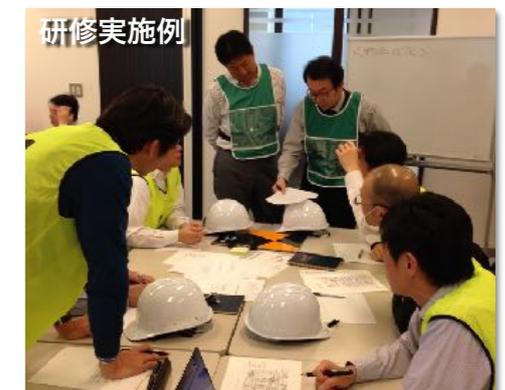
- 寄付型自販機の設置
- AEDの設置
- 学生コンペ実施
- 学生へ活動機会の提供

第3回 大学生対抗IRプレゼンコンテストにおいて、アドバンス・レジデンス投資法人を担当した國學院大学の学生の発表風景



### (3) 従業員の啓蒙及び満足度向上

- 各種研修の実施
- 働き方改革実施
- 福利厚生の充実



# サステナビリティに関する取組み(2)

## 資産運用会社においても取組みを強化

### 持投資口制度の導入

#### J-REIT運用会社として初の導入

従業員によるセイムボート出資

- 投資主と従業員の利害の一致の促進
- 従業員の福利厚生増進



### BCP\*への取組み

#### 事務所機能の概要

- 非常用発電機による電力供給
- 優れた耐震性能
- 3日分の飲料水や食料の備蓄
- 外部データセンターの利用



\* BCP: Business Continuity Planning, 事業継続計画

資産運用会社が入居する神保町三井ビルディング

### レジリエンス認証\*の取得

#### J-REIT運用会社として初の取得



\* 社会全体のレジリエンス(災害や危機時の環境変化に対する適応力)の向上を進めるという観点で国土強靱化に貢献する団体を認証する制度です。

### DBJ BCM格付\*の取得

#### J-REIT運用会社として唯一かつ初の取得



\* 日本政策投資銀行(DBJ)が防災・減災や事業継続への取り組みを行っている先進的な企業等を評価する格付けサービスです。



# サステナビリティに関する評価

複数の高評価を取得 投資主価値の更なる向上を図る

## GRESBリアルエステイト評価取得

2014年に住宅系J-REITとして初めて参加  
3年連続で「**Green Star**」を取得中



2018年 アジア・上場・住宅セクター  
**セクターリーダーに選出**

GRESBリアルエステイト評価(グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク)とは、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークで、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際に活用しています

## ESG格付け

MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCR

最高 **Sランク** 取得

2018年11月 J-REIT向けESG評価ローンによる資金調達を実施

## DBJ Green Building認証取得

7物件\*にて取得

P-62 レジディアタワー麻布十番



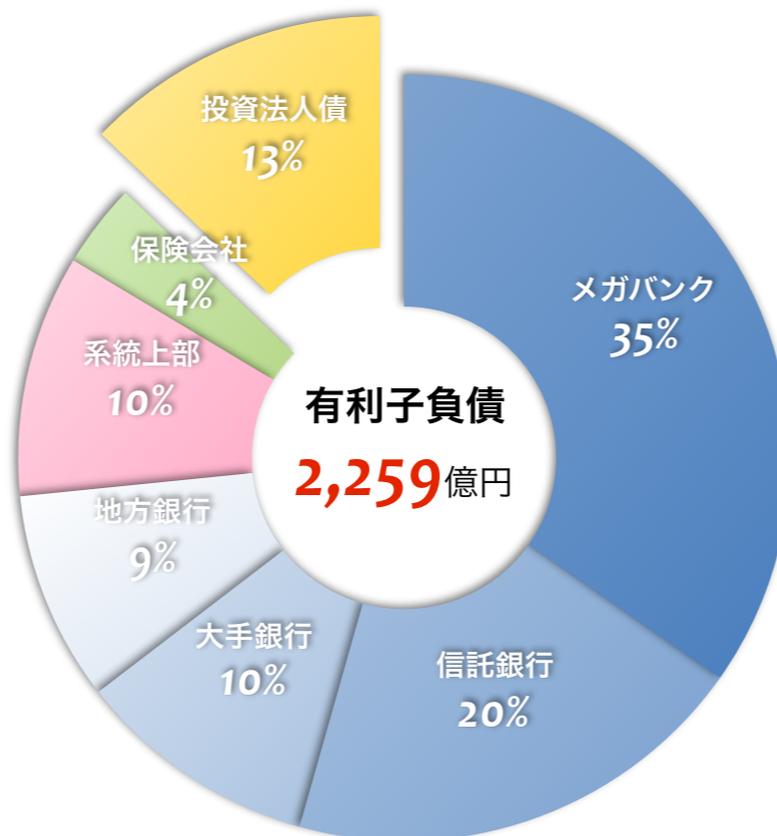
\* P-50 レジディア西麻布、P-55 レジディアタワー目黒不動前、P-62 レジディアタワー麻布十番、P-76 パークタワー芝浦ベイワード アーバンウイング、C-65 レジディアタワー上池袋、S-20 パシフィックロイヤルコートみなとみらい オーシャンタワー、R-20 レジディア泉

# 有利子負債の構成

多様な調達先から構成された安定的な財務基盤

2019年1月31日現在

	発行時期	発行期間	発行額 (億円)
第18回債	2012/09	7.0	40
第19回債	2013/04	10.0	30
第20回債	2013/11	12.0	20
第21回債	2014/04	10.0	25
第22回債	2015/04	10.0	20
第23回債	2015/10	5.0	15
第24回債	2015/10	10.0	15
第25回債	2016/06	15.0	30
第26回債	2017/02	5.5	20
第27回債	2017/07	10.0	30
第28回債 (私募)	2017/11	10.0	10
第29回債	2018/04	12.0	15
第30回債	2018/10	10.0	20
合計			290



借入先	借入残高 (億円)	割合 (%)
三菱UFJ銀行	427	21.7
三井住友信託銀行	322	16.4
みずほ銀行	191	9.7
三井住友銀行	165	8.4
日本政策投資銀行	146	7.4
みずほ信託銀行	121	6.1
あおぞら銀行	106	5.4
りそな銀行	81	4.2
農林中央金庫	70	3.6
福岡銀行	60	3.0
西日本シティ銀行	45	2.3
新生銀行	42	2.1
山口銀行	30	1.5
太陽生命保険	30	1.5
伊予銀行	20	1.0
日本生命保険相互会社	20	1.0
信金中央金庫	15	0.8
東京海上日動火災保険	10	0.5
三井住友海上火災保険	10	0.5
群馬銀行	10	0.5
七十七銀行	10	0.5
中国銀行	10	0.5
京都銀行	10	0.5
かんぽ生命保険	10	0.5
きらぼし銀行	5	0.3
合計 25社	1,969	100.0

## 信用格付

日本格付研究所 (JCR)

**AA** (安定的)

格付投資情報センター (R&I)

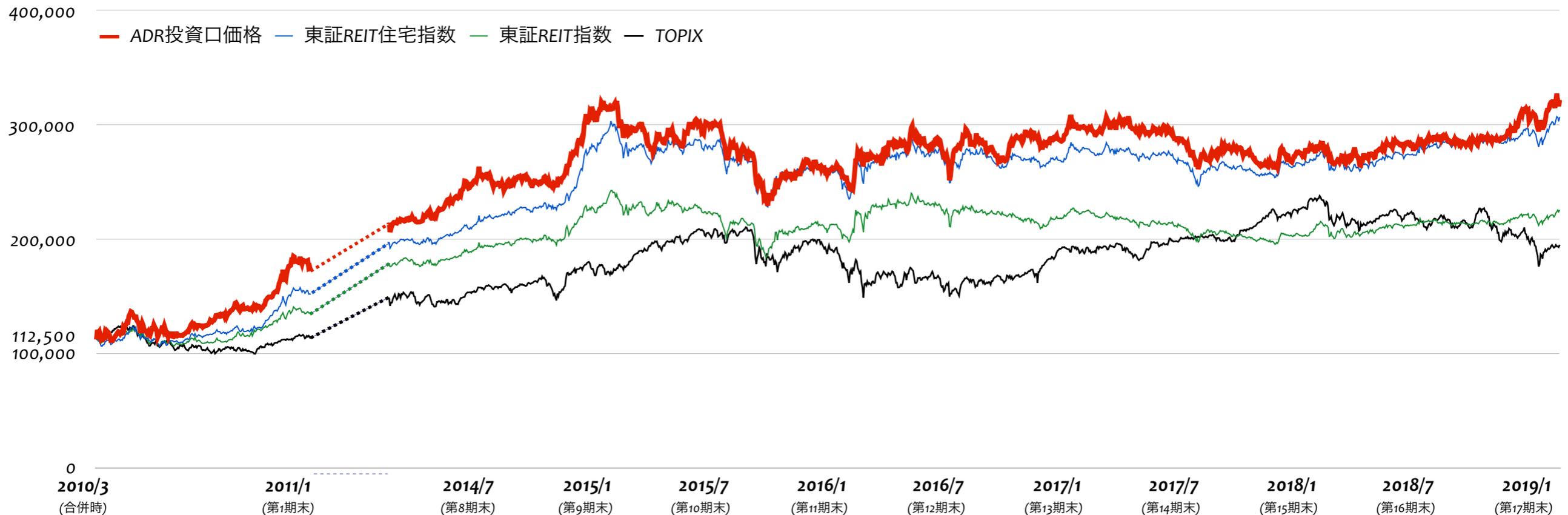
**AA-** (安定的)

# 投資口価格の推移

主要指標	2011/1末
時価総額 @期末終値	1,688億円 @172,300円
日次投資口 平均取引出来高	4.4億円/3,247口
総資産LTV	52.4%
1口当たりNAV*	152,749円
BPS*	159,564円
インプライドキャップレート	5.3%

	2014/7末	2015/1末	2015/7末	2016/1末	2016/7末	2017/1末	2017/7末	2018/1末	2018/7末	2019/1末
時価総額 @期末終値	3,191億円 @245,500円	3,919億円 @301,500円	3,516億円 @270,500円	3,386億円 @260,500円	3,699億円 @284,600円	4,021億円 @297,900円	3,636億円 @269,400円	3,780億円 @280,000円	3,927億円 @290,900円	4,347億円 @322,000円
日次投資口 平均取引出来高	6.2億円/2,684口	8.1億円/2,922口	9.2億円/3,181口	8.5億円/3,344口	12.6億円/4,512口	12.5億円/4,389口	9.3億円/3,225口	7.7億円/2,827口	8.6億円/3,116口	9.2億円/3,087口
総資産LTV	51.0%	50.1%	51.6%	51.4%	52.2%	49.6%	49.6%	49.4%	49.9%	49.9%
1口当たりNAV*	182,367円	198,261円	207,281円	216,739円	223,586円	230,621円	237,214円	239,503円	248,686円	258,656円
BPS*	155,220円	155,160円	155,161円	155,161円	155,161円	158,601円	158,353円	158,103円	157,852円	157,592円
インプライドキャップレート	4.3%	3.8%	4.1%	4.2%	4.1%	4.0%	4.4%	4.2%	4.2%	3.9%

\* 各期に係る支払分配金の額を控除して算出しています。



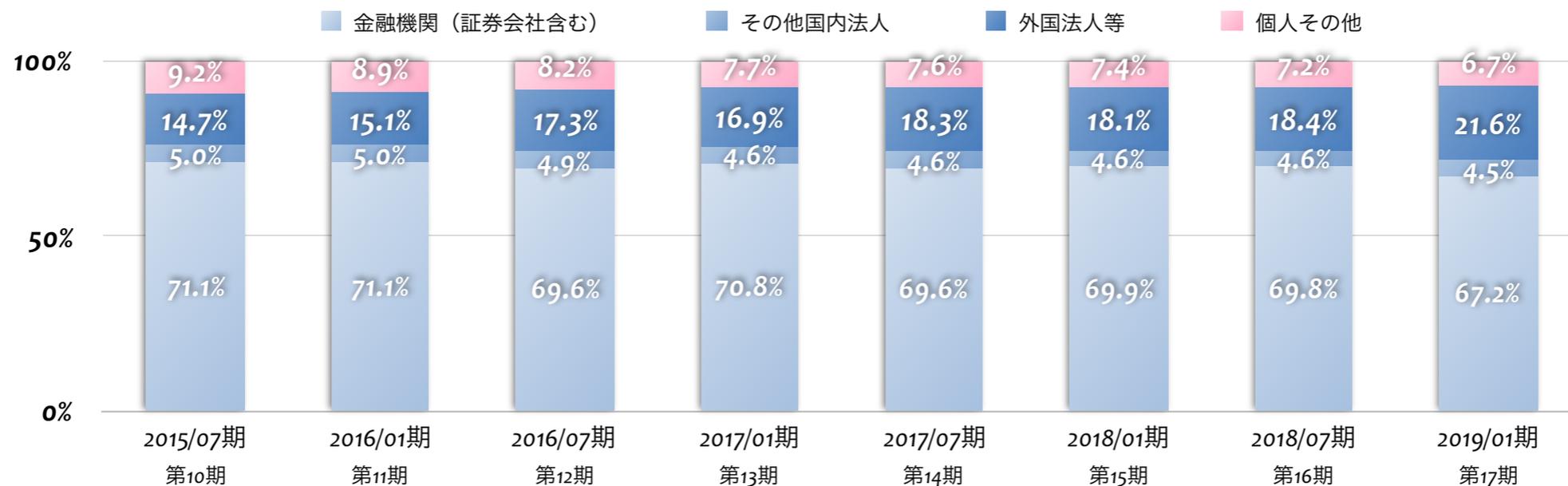
\* TOPIX, 東証REIT指数及び東証REIT住宅指数は、2010年3月2日の値をアドバンス・レジデンス投資法人の同日の終値112,500円として指数化しています。

# 投資主構成

## 外国法人の比率が前期より増加

2018/7期	投資主数		保有口数		
	投資主数	前期末差異	口数	前期末差異	比率
金融機関	187	△11	906,830	△36,027	67.2%
信託銀行	13	-	650,591	△10,486	48.2%
地方銀行	49	△1	114,472	△19,468	8.5%
生命保険	10	-	38,822	+1,266	2.9%
証券会社	17	△2	52,620	△588	3.9%
損害保険	7	+1	6,969	+846	0.5%
信用組合・農協他	46	△3	26,919	△4,846	2.0%
信用金庫	45	△6	16,437	△2,751	1.2%
都市銀行	0	-	0	-	0.0%
その他国内法人	231	△10	60,815	△818	4.5%
外国法人等	275	+18	291,429	+43,474	21.6%
個人その他	13,988	△895	90,926	△6,629	6.7%
<b>合計</b>	<b>14,681</b>	<b>△898</b>	<b>1,350,000</b>	<b>-</b>	<b>100.0%</b>

投資主名（上位10社）	保有口数	保有割合
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	310,110	23.0%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	202,611	15.0%
野村信託銀行株式会社（投信口）	57,852	4.3%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	41,698	3.1%
伊藤忠商事株式会社	34,800	2.6%
みずほ証券株式会社	20,753	1.5%
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	20,353	1.5%
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	16,984	1.3%
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140044	15,619	1.2%
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	14,320	1.1%
<b>合計</b>	<b>735,100</b>	<b>54.5%</b>



# 貸借対照表

単位：千円

当期 (2019年1月31日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	14,553,947
信託現金及び信託預金	9,765,681
営業未収入金	188,117
前払費用	345,318
その他	10,599
貸倒引当金	△ 6,455
流動資産合計	24,857,208
固定資産	
有形固定資産	
建物	62,356,184
構築物	16,068
機械及び装置	68,779
工具、器具及び備品	180,185
土地	74,407,327
建物仮勘定	85,671
信託建物	127,904,290
信託構築物	86,471
信託機械及び装置	73,346
信託工具、器具及び備品	327,426
信託土地	157,508,159
信託建設仮勘定	170,322
有形固定資産合計	423,184,234
無形固定資産	
信託借地権	1,940,516
その他	15
無形固定資産合計	1,940,532
投資その他の資産	
長期前払費用	786,705
差入保証金	556,653
信託差入保証金	1,038,903
その他	1,168
投資その他の資産合計	2,383,430
固定資産合計	427,508,197
繰延資産	
投資口交付費	1,619
投資法人債発行費	120,548
繰延資産合計	122,168
資産合計	452,487,574

当期 (2019年1月31日)	
負債の部	
流動負債	
営業未払金	378,449
短期借入金	1,000,000
1年内償還予定の投資法人債	4,000,000
1年内返済予定の長期借入金	17,700,000
未払金	1,389,839
未払費用	109,203
未払消費税等	10,934
前受金	69,778
その他	18,794
流動負債合計	24,676,999
固定負債	
投資法人債	25,000,000
長期借入金	178,218,000
預り敷金及び保証金	1,239,315
信託預り敷金及び保証金	3,265,660
デリバティブ債務	18,187
固定負債合計	207,741,163
負債合計	232,418,162
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	127,690,098
剰余金	
出資剰余金	53,220,279
一時差異等調整積立金	32,193,397
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	6,983,823
剰余金合計	92,397,500
投資主資本合計	220,087,598
評価・換算差額等合計	△ 18,187
純資産合計	220,069,411
負債純資産合計	452,487,574



# 損益計算書

単位：千円

当期 (自2018年8月1日 至2019年1月31日)	
営業収益	
賃貸事業収入	16,196,049
営業収益合計	16,196,049
営業費用	
賃貸事業費用	6,333,386
資産運用報酬	1,196,544
資産保管手数料	9,780
一般事務委託手数料	58,424
役員報酬	3,600
租税公課	275,837
貸倒引当金繰入額	345
貸倒損失	115
その他営業費用	200,114
営業費用合計	8,078,149
営業利益	8,117,899
営業外収益	
受取利息	6,769
受取補償金	1,984
未払分配金戻入	1,089
その他	1,334
営業外収益合計	11,178
営業外費用	
支払利息	808,186
投資法人債利息	127,294
投資口交付費償却	1,388
投資法人債発行費償却	10,548
融資関連費用	194,009
その他	3,222
営業外費用合計	1,144,649
経常利益	6,984,428
税引前当期純利益	6,984,428
法人税、住民税及び事業税	605
法人税等合計	605
当期純利益	6,983,823
前期繰越利益	-
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,983,823

当期 (自2018年8月1日 至2019年1月31日)	
A. 不動産賃貸事業収入	
賃貸事業収入	
賃貸料収入	14,373,693
共益費収入	799,508
駐車場収入	436,471
計	15,609,674
その他収入	
付帯収入	82,032
その他	504,342
計	586,374
不動産賃貸事業収入合計	16,196,049
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
公租公課	871,119
管理業務等委託費用	1,107,235
水道光熱費	261,826
修繕費	585,228
損害保険料	25,950
信託報酬	69,564
その他賃貸事業費用	706,795
減価償却費	2,705,666
不動産賃貸事業費用合計	6,333,386
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	9,862,662

