

COMFORIA RESIDENTIAL REIT

第19期（2020年1月期）決算説明資料

2020年3月

1 第19期（2020年1月期）ハイライト

第19期末ポートフォリオ

第19期ハイライト

2 第19期（2020年1月期）決算

第19期決算実績

稼働率の推移

賃料動向

入替時・更新時の賃料動向

第19期における入替時賃料変動率の分析

パフォーマンスの維持・向上に向けた取り組み

財務運営①（第19期における財務活動）

財務運営②（第19期末の財務指標）

3 第20期（2020年7月期）について

公募増資の概要

第20期取得（予定）物件

4 今後の戦略

4 今後の成長戦略 19

5 成長目標の進捗状況 20

成長戦略に沿った外部成長実績 21

7 更なる成長に向けたスポンサーの活用（スポンサーパイプライン） 22

8 資産運用報酬体系の変更について 23

9

5 業績予想

10 業績予想 25

11 6 Appendix 28-

12

13

14

16

17

1. 第19期（2020年1月期）ハイライト

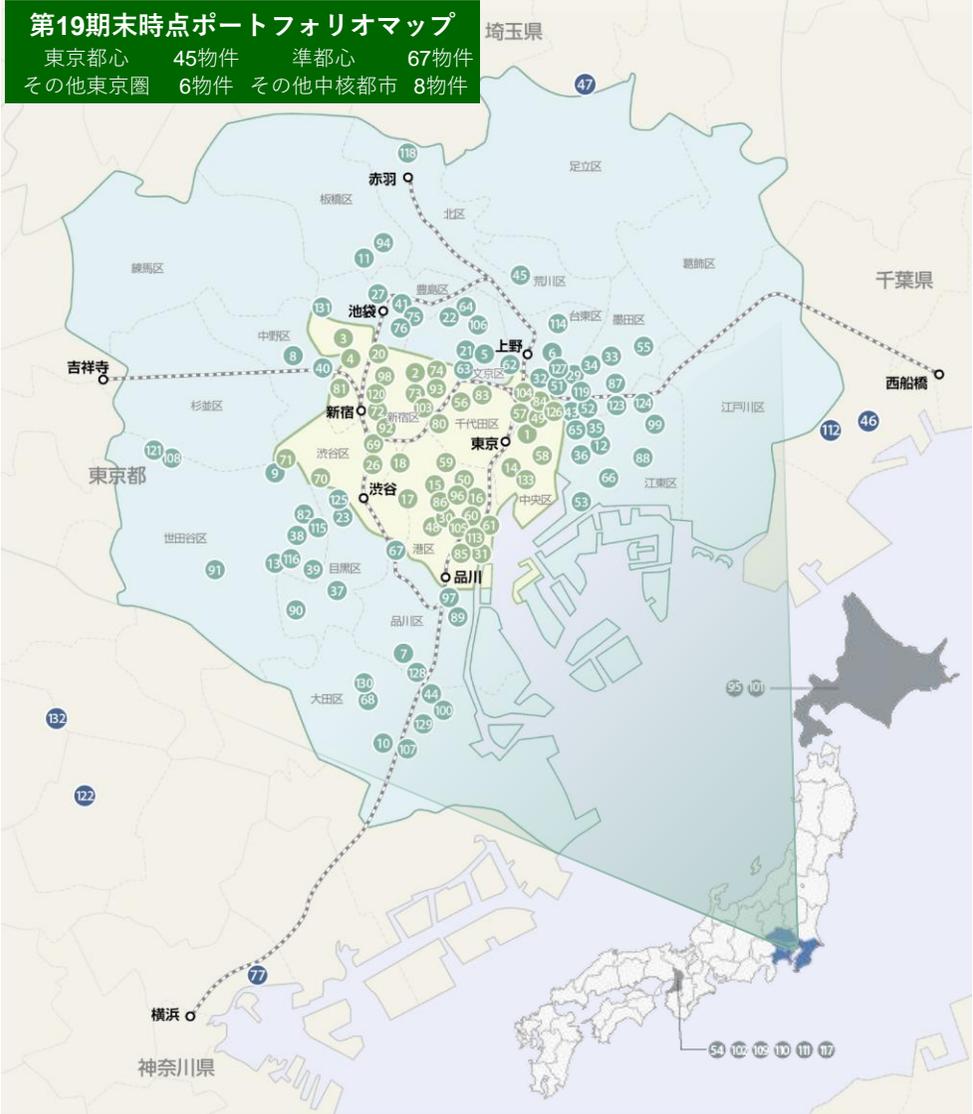
COMFORTIA 北7期

≫ **東急不動産HDG**の総合力を活用し、安定した需要を誇る**東京23区及び駅近物件**を中心としたポートフォリオを構築

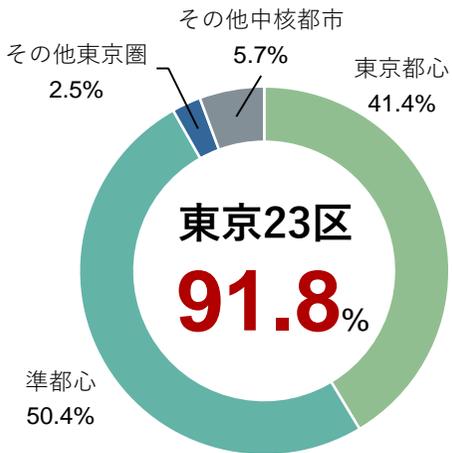
資産規模(取得価格ベース)

126物件 **2,266**億円

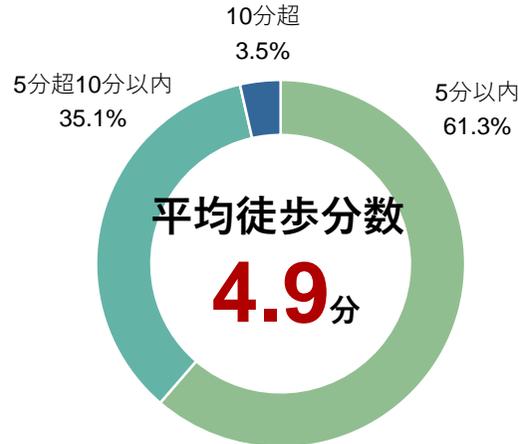
第19期末時点ポートフォリオマップ
 東京都心 45物件 準都心 67物件
 その他東京圏 6物件 その他中核都市 8物件



①投資エリア(賃貸住宅)



②最寄駅からの徒歩分数(賃貸住宅)

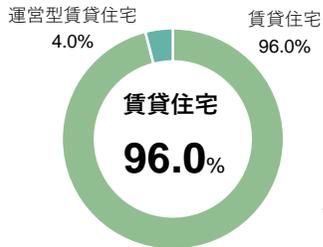


東京23区中心

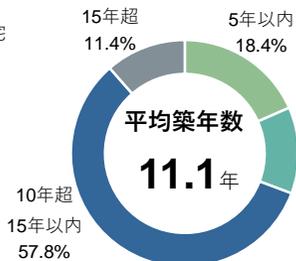


駅近物件中心

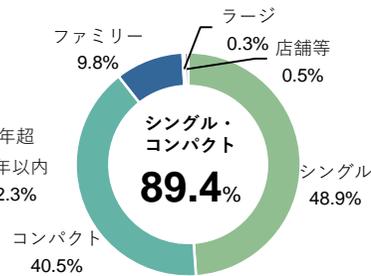
③投資対象



④築年数



⑤部屋タイプ(賃貸住宅)



(注) 「投資エリア」、「投資対象」及び「部屋タイプ」の区分並びに「最寄駅からの徒歩分数」、「平均徒歩分数」及び「平均築年数」の計算方法は、後記「注記事項(※1)」をご参照下さい。(以下、本資料において同様です。) 4

	過去最高	前期比		過去最高	前期末比
1口当たり分配金	5,295 円	+2.2%	1口当たりNAV	262,432 円	+4.3%

運用サマリー

概要

第19期	内部成長	入替時賃料変動率	過去最高 +7.9%	<ul style="list-style-type: none"> ■ 入替時賃料変動率は8期連続プラス成長
		賃料単価上昇率 (期中継続保有物件)	+0.9%	<ul style="list-style-type: none"> ■ 法人需要や人口流入等を背景に、平均稼働率96.6%と高稼働を維持
	外部成長	資産入替の実施 (東京23区比率)	91.8% (賃貸住宅)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 継続的な資産入替の実施による資産規模拡大と東京23区比率の上昇 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 資産規模7億円増 (取得1物件23億円、譲渡1物件16億円) ➢ 東京23区比率の向上 (第18期末91.0% ▶ 第19期末91.8%) (賃貸住宅)
	財務	内部留保の拡充	+172 百万円	<ul style="list-style-type: none"> ■ 内部留保総額は733百万円に増加。分配金水準の安定化を目的として、将来的に想定される大規模修繕工事等の一時費用に充当予定
第20期	公募増資等	資産規模の拡大	+158 億円 (取得価格ベース)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 7年連続となる公募増資により、「東京23区」「駅近」を中心とした継続的な外部成長を実現 (6物件 計145億円)
		LTV低減	50.0% ▶ 49.4% 第19期末 2020年3月末見込	<ul style="list-style-type: none"> ■ 継続的な資産規模拡大の観点から取得余力 (340億円) を確保 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 取得余力を活用し、東京23区の賃貸住宅を2020年3月30日取得予定 (1物件13億円)
新型コロナウイルスの感染拡大による運営への影響				物件運営に関し、現時点において特段の影響はみられていないが、今後の動向を注視

(注) 「1口当たりNAV」及び「入替時賃料変動率」の計算方法につきましては、後記「注記事項(※2)」をご参照下さい。(以下、本資料において同様です。)

2. 第19期（2020年1月期）決算



» 新規物件取得及び賃料単価上昇等により、前期実績及び業績予想を上回る1口当たり分配金を実現

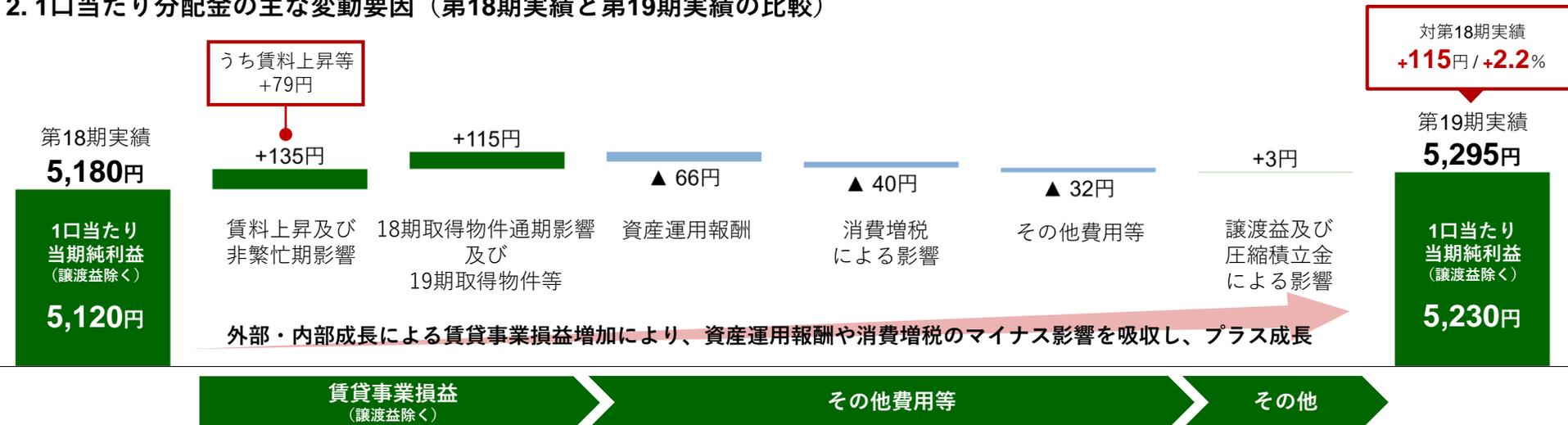
1. 第18期及び第19期の比較

(単位：百万円)

項目	第18期実績 ①	第19期実績 ②	対前期比 ②-①	主な変動要因	第19期予想 (2019.9.13) ③	対予想比 ②-③	主な変動要因
営業収益	8,652	8,790	+137	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 営業収益 +137 18期取得物件通期影響 +81 19期取得物件他 +38 既存物件（賃料収入等） +50 （非繁忙期影響等） ▲32 	8,504	+285	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 営業収益 +285 譲渡益計上 +211 既存物件他（賃料収入等） +86 売却物件 ▲11
営業利益	3,978	4,106	+127		3,809	+297	
当期純利益	3,448	3,562	+114		3,259	+303	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 営業費用 ▲11 既存物件（修繕費等） +9 売却物件 +1 控除対象外消費税（譲渡影響） ▲11 その他営業費用 ▲11
圧縮積立金（純額）（注）	▲128	▲169	▲40	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 営業費用 +10 既存物件（非繁忙期影響等） ▲90 固定都税（2018年取得分） +22 資産運用報酬 +42 消費税増税による影響 +26 その他営業費用 +10 	40	▲210	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 営業外費用 ▲4 支払利息等 ▲4
分配金総額	3,319	3,393	+73		3,300	+92	
1口当たり当期純利益（円）	5,383	5,559	+176		5,086	+473	
1口当たり分配金（円）	5,180	5,295	+115	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 営業外費用 +13 支払利息等 +13 	5,150	+145	
発行済投資口数（口）	640,834	640,834	—		640,834	—	

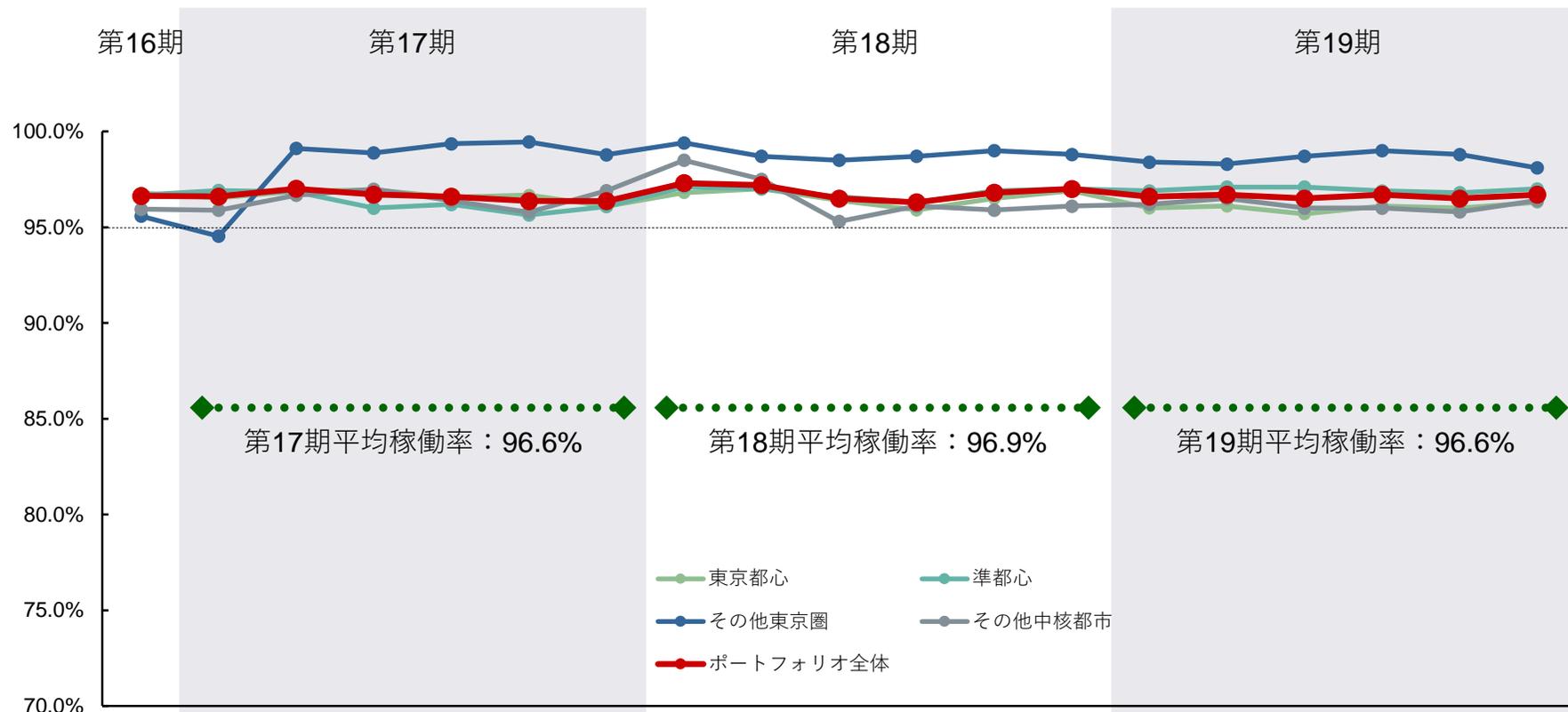
(注) 圧縮積立金（純額）において、取崩はプラス、繰入はマイナスで表記しています。

2. 1口当たり分配金の主な変動要因（第18期実績と第19期実績の比較）



» 平均稼働率は**96%台**と引き続き好調に推移

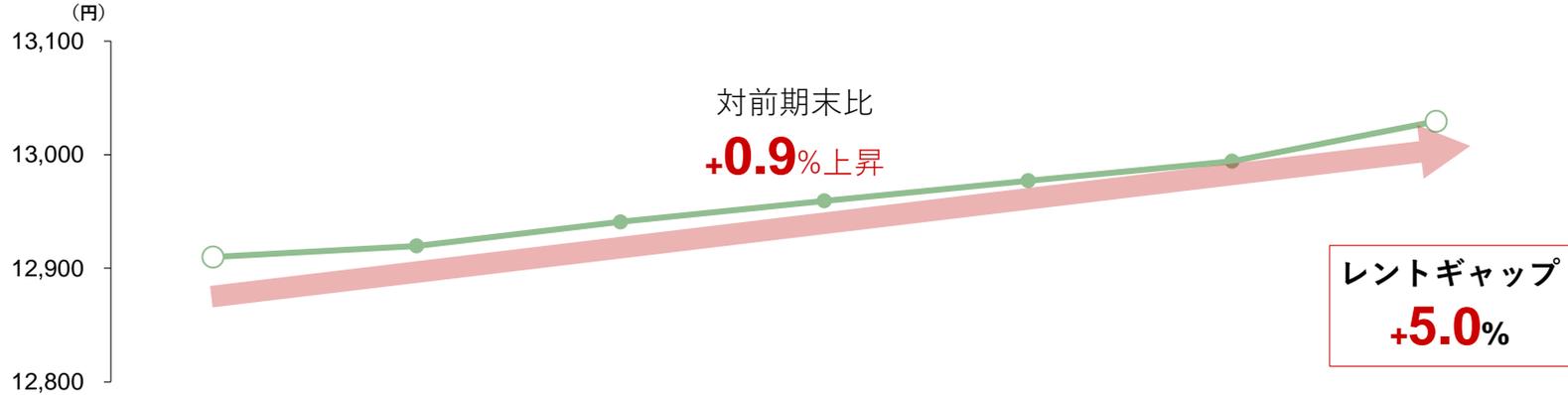
稼働率の推移（第17期－第19期、全体・エリア別）



月末稼働率	2018.7	2018.8	2018.9	2018.10	2018.11	2018.12	2019.1	2019.2	2019.3	2019.4	2019.5	2019.6	2019.7	2019.8	2019.9	2019.10	2019.11	2019.12	2020.1	期末 物件数
東京都心	96.8%	96.5%	96.9%	97.0%	96.6%	96.7%	96.1%	96.8%	97.0%	96.4%	95.9%	96.5%	96.9%	96.0%	96.1%	95.7%	96.1%	96.0%	96.3%	45
準都心	96.7%	96.9%	96.8%	96.0%	96.2%	95.6%	96.1%	97.1%	97.0%	96.6%	96.3%	96.9%	97.0%	96.9%	97.1%	97.1%	96.9%	96.8%	97.0%	67
その他東京圏	95.6%	94.5%	99.1%	98.9%	99.4%	99.5%	98.8%	99.4%	98.7%	98.5%	98.7%	99.0%	98.8%	98.4%	98.3%	98.7%	99.0%	98.8%	98.1%	6
その他中核都市	95.9%	95.9%	96.7%	97.0%	96.4%	95.8%	96.9%	98.5%	97.5%	95.3%	96.1%	95.9%	96.1%	96.2%	96.5%	96.0%	96.0%	95.8%	96.4%	8
ポートフォリオ全体	96.6%	96.6%	97.0%	96.7%	96.6%	96.4%	96.4%	97.3%	97.2%	96.5%	96.3%	96.8%	97.0%	96.6%	96.7%	96.5%	96.7%	96.5%	96.7%	126

1. 第19期における賃料単価動向

» 入替時賃料増額等により、ポートフォリオ全体の賃料単価上昇が実現



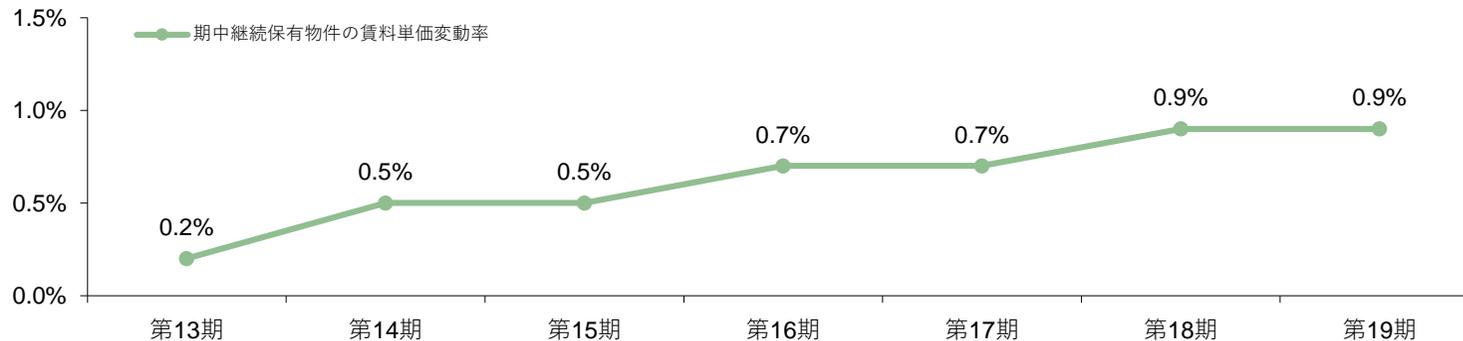
期中継続保有物件	第18期末	2019.8	2019.9	2019.10	2019.11	2019.12	第19期末
賃料単価(円/坪)	12,910	12,920	12,941	12,959	12,977	12,994	13,030
対第18期末比	—	+0.1%	+0.2%	+0.4%	+0.5%	+0.7%	+0.9%

(注) レントギャップとは、直近1年間の新規成約賃料をマーケット賃料とし、既存テナントがマーケット賃料で成約したと仮定した場合の現行契約賃料との乖離率をいいます。

2. ヒストリカルデータ

» ポートフォリオ全体の賃料単価は安定的に上昇

賃料単価変動率の推移



» 賃料変動率は入替時・更新時ともに増加傾向が継続。入替時賃料変動率は**8期連続プラス成長**を実現。

1-1. 第19期における入替時の賃料動向

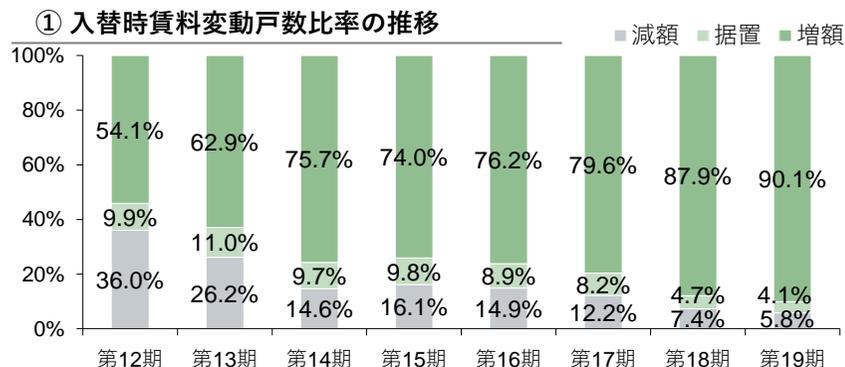
	戸数	比率	月額賃料増減額	賃料変動率
増額	822戸	90.1%	11,085千円	8.7%
据置	37戸	4.1%	—	—
減額	53戸	5.8%	▲214千円	▲4.0%
計	912戸	100.0%	10,871千円	+7.9%

2-1. 第19期における更新時の賃料動向

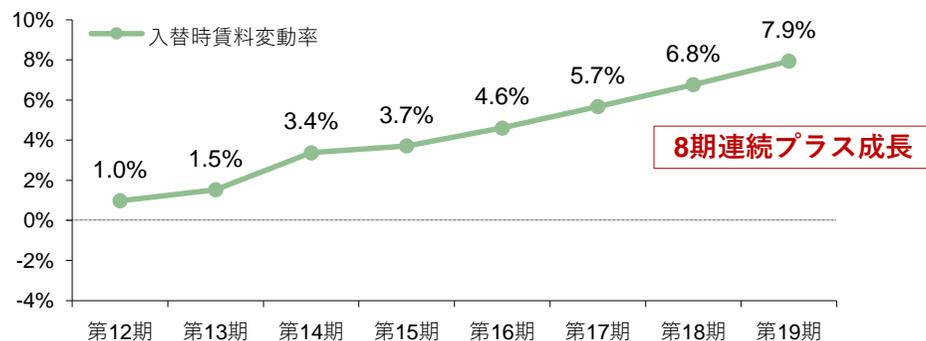
	戸数	比率	月額賃料増減額	賃料変動率
増額	346戸	27.6%	2,148千円	+3.0%
据置	909戸	72.4%	—	—
減額	0戸	0.0%	—	—
計	1,255戸	100.0%	2,148千円	+1.1%

1-2. ヒストリカルデータ

① 入替時賃料変動戸数比率の推移

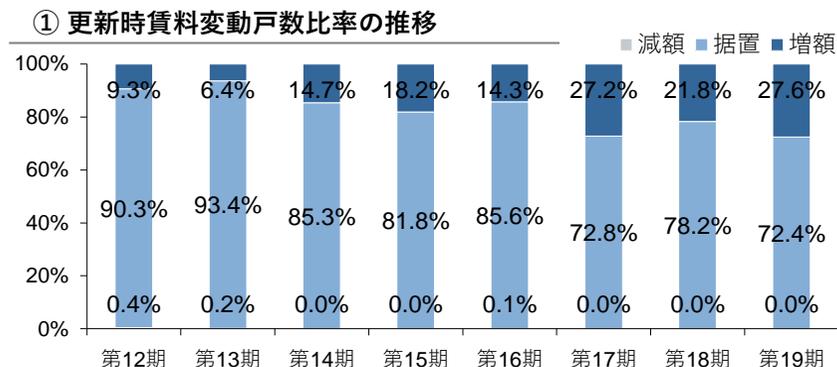


② 入替時賃料変動率の推移



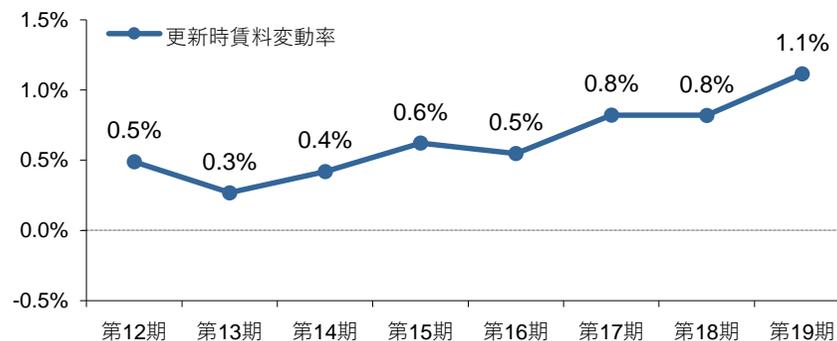
2-2. ヒストリカルデータ

① 更新時賃料変動戸数比率の推移



(注) 定期借家契約満了後の継続新規契約につきましては、入替に含めず更新として集計しています。

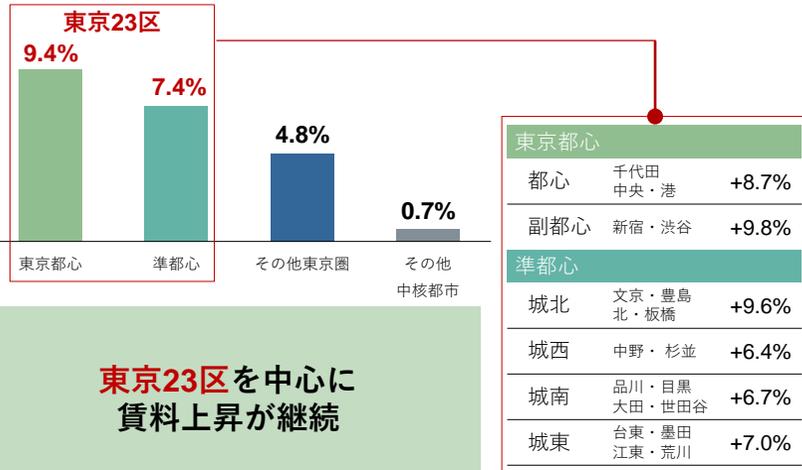
② 更新時賃料変動率の推移



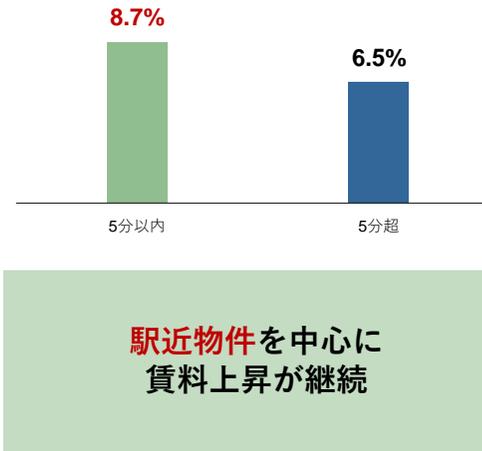
第19期における入替時賃料変動率の分析

1. 第19期における類型別入替時賃料変動率

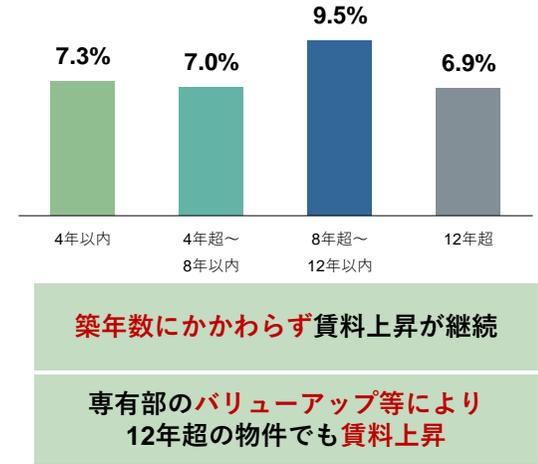
① エリア別



② 最寄り駅からの徒歩分数別

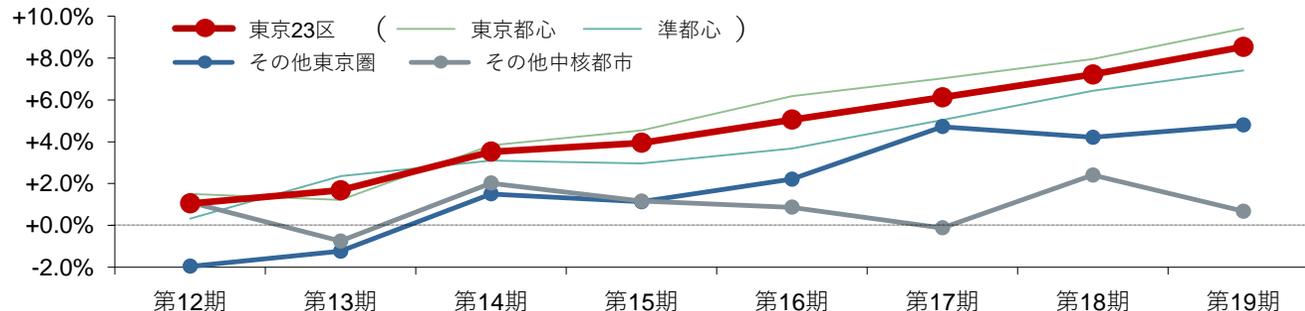


③ 築年数別



2. ヒストリカルデータ

エリア別入替時賃料変動率



東京都心	+1.5%	+1.2%	+3.8%	+4.5%	+6.2%	+7.0%	+8.0%	+9.4%	45物件
準都心	+0.3%	+2.4%	+3.1%	+3.0%	+3.7%	+5.0%	+6.4%	+7.4%	67物件
東京23区	+1.0%	+1.7%	+3.5%	+3.9%	+5.1%	+6.1%	+7.2%	+8.5%	112物件
その他東京圏	-2.0%	-1.2%	+1.5%	+1.1%	+2.2%	+4.7%	+4.2%	+4.8%	6物件
その他中核都市	+1.1%	-0.8%	+2.0%	+1.2%	+0.9%	-0.1%	+2.4%	+0.7%	8物件
ポートフォリオ全体	+1.0%	+1.5%	+3.4%	+3.7%	+4.6%	+5.7%	+6.8%	+7.9%	126物件

東京23区

賃料上昇率は増加傾向が継続

その他東京圏

その他中核都市

個別物件の影響が反映されやすいが、引き続き堅調に推移

パフォーマンスの維持・向上に向けた取り組み

▶ ポートフォリオクオリティを意識した資産入替に加え、収益力の向上に向けた施策を実施

1. 第19期の資産入替

133 コンフォリア銀座EAST貳番館 (2019年9月30日取得)



所在地	東京都中央区
最寄駅	東京メトロ日比谷線他 「八丁堀」駅 徒歩4分 東京メトロ有楽町線 「新富町」駅 徒歩5分
取得価格	2,380百万円
鑑定評価額	2,450百万円 (取得時)
鑑定NOI利回り	4.3%
賃貸可能戸数	61戸
竣工年月	2003年8月



78 コンフォリア新栄 (2019年12月25日譲渡)



所在地	愛知県名古屋市中区
譲渡価格	1,870百万円
鑑定評価額	1,740百万円
譲渡益	211百万円
賃貸可能戸数	144戸
竣工年月	2009年5月

東京23区比率 (賃貸住宅) が**0.8pt**上昇

譲渡益のうち**172**百万円を内部留保

(注) 「鑑定NOI利回り」の計算方法につきましては、後記「注記事項(※3)」をご参照下さい。(以下、本資料において同様です。)

2. 大規模修繕工事

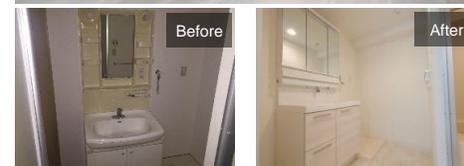
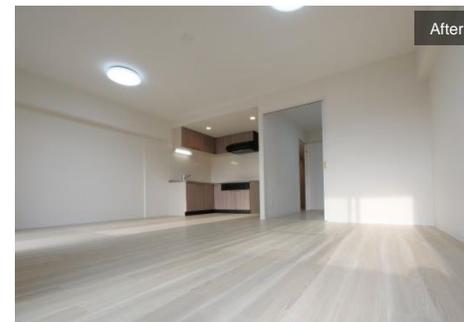
▶ 経年劣化した外壁タイル・防水機能等改修工事等により物件機能を維持



物件名	コンフォリア用賀 (築14.1年)
完工	2019年12月
工事金額	32百万円

3. 専有部バリューアップ工事

▶ テナント退去時の原状回復工事に合わせ、バリューアップ工事を実施



物件名	コンフォリア たまプラーザ (築14.9年)
完工	2019年7~9月
工事内容	床・壁貼替え 水廻り改修 (洗面所、トイレ等) 電気温水器交換 など
工事金額	6百万円(貸主負担分)
月額賃料	(工事前) 4区画 383千円 (工事後) 4区画 427千円 (+44千円)

1. デットファイナンスの概況及び返済時期の分散状況

» 借入年限長期化と返済期限の更なる分散を意識した運用を継続

① 主な財務指標

財務指標	平均残存年数	加重平均金利	総資産LTV
第18期末	4.6年	0.60%	50.1%
第19期末	4.2年	0.60%	50.0%

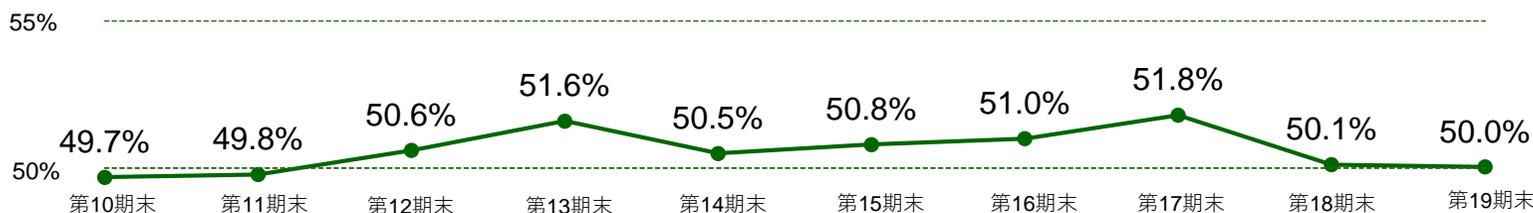
② 第19期における借換え実績

借換前		借換後	
借入額	1,350百万円	借入額	1,350百万円
借入年数	6.0年	平均借入年数	8.5年
平均金利	0.90%	加重平均金利	0.55%



2. 総資産LTVの推移

» 適切なLTVコントロールにより、今後の取得余力を確保



LTV55%までの取得余力

第18期末時点	約267億円
第19期末時点	約272億円

(注) 「平均残存年数」及び「加重平均金利」、「総資産LTV」の計算方法並びに「取得余力」の定義につきましては、後記「注記事項(※4)」をご参照下さい。(以下、本資料において同様です。)

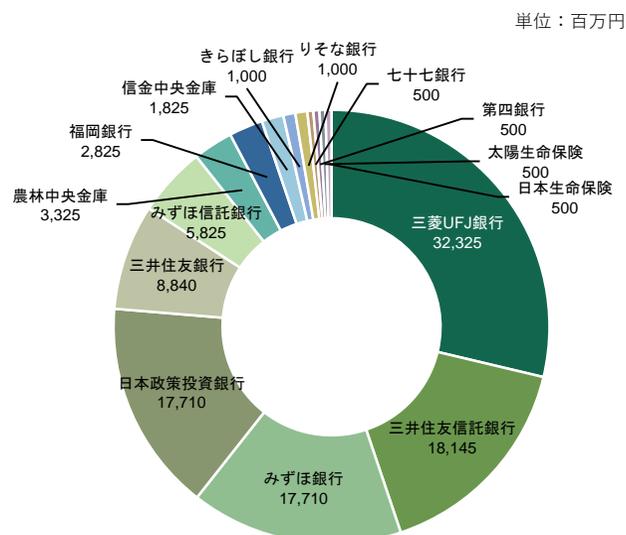
1. 有利子負債の状況

	第17期末 (2019年1月末)	第18期末 (2019年7月末)	第19期末 (2020年1月末)
有利子負債残高	116,030百万円	123,530百万円	123,530百万円
平均残存年数	4.3年	4.6年	4.2年
加重平均金利	0.62%	0.60%	0.60%
総資産LTV	51.8%	50.1%	50.0%
鑑定LTV	47.4%	45.3%	44.2%
格付	AA-（安定的）	AA-（安定的）	AA-（安定的）

(注1) 「有利子負債残高」及び「鑑定LTV」の計算方法につきましては、後記「注記事項（※4）」をご参照下さい。

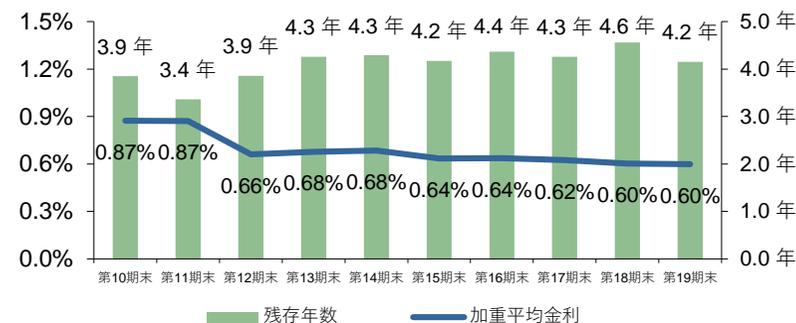
(注2) 株式会社日本格付研究所より信用格付を付与されております。

2. 金融機関別借入残高(第19期末時点)

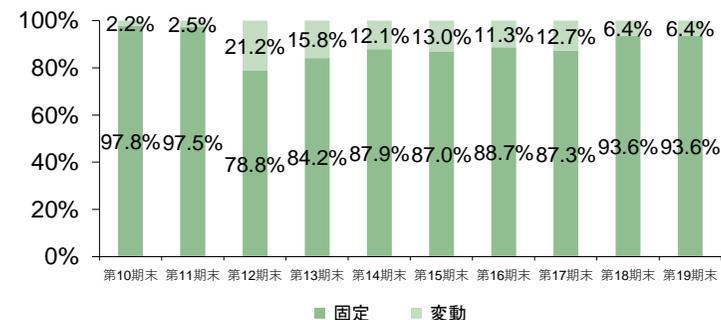


3. 主な財務指標の推移

① 残存年数と加重平均金利



② 固定金利比率



③ 長期有利子負債比率



3. 第20期（2020年7月期）について



1. オファリング・ハイライト

上場以降、7年連続7回目の公募増資を実施

オファリング形態	国内オファリング
日程	発行決議日 : 2020年1月7日 (火) 条件決定日 : 2020年1月15日 (水) 払込日 : 2020年2月3日 (月) 受渡日 : 2020年2月4日 (火)
発行価格 / 発行価額	332,328円 / 321,591円
発行口数 / 払込金額	30,790口 (うち、親引け3,079口) / 9,901百万円
発行済投資口数	671,624口
需要倍率	27.3倍 (一般: 36.8倍 機関: 21.0倍)

(注) 「発行口数」及び「払込金額」は、2020年2月19日(払込日)の第三者割当増資を含んだものを記載しています。

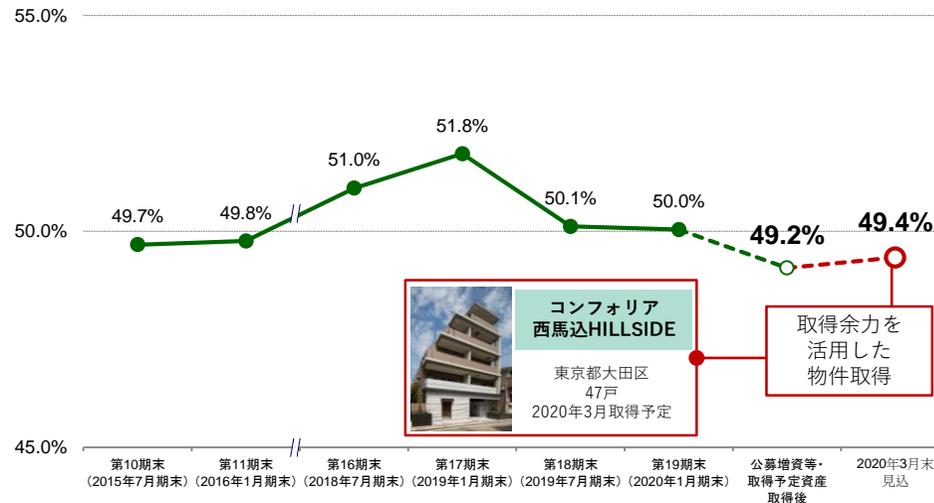
「東京23区」「駅近」を中心としたポートフォリオ構築と財務基盤の両面で安定性向上に資するオファリングを実施

	発行決議日 現在	取得予定資産 取得後	増減額 / 率
資産規模	2,266億円	2,411億円	+145億円
物件数	126物件	132物件	+6物件
賃貸住宅における 東京23区比率	91.8%	91.6%	▲0.2pt
1口当たり分配金	5,150円	5,260円	+110円 / +2.1%
総資産LTV	50.1%	49.2%	▲0.9pt
取得余力	267億円	340億円	+73億円

(注) 取得予定資産取得後の各数値のうち、「1口当たり分配金」については、2020年1月7日公表の数値を記載しています。

2. 財務基盤の安定性を意識したLTVコントロール

総資産LTV50%前後を意識しつつ、適切にLTVをコントロール



3. 投資口価格及びNAVの向上

発行決議から条件決定までの投資口価格は指数対比+1.7%と堅調に推移。

この結果、第18期末対比は投資口価格+8.3%、1口当たりNAV+5.6%と共に向上(円)



(注) 東証REIT指数は、2019年1月4日の終値(1,750.87pt)を同日の投資口価格の終値である272,300円と同一の数値であると仮定した値の推移を示しています。

スポンサーによる開発物件（公募増資）

135	コンフォリア東新宿ステーションフロント	134	コンフォリア滝野川	136	コンフォリア江坂広芝町
所在地	東京都新宿区	所在地	東京都北区	所在地	大阪府吹田市
取得価格	5,540百万円	取得価格	3,430百万円	取得価格	1,700百万円
鑑定NOI利回り	4.2%	鑑定NOI利回り	4.3%	鑑定NOI利回り	4.7%
賃貸可能戸数	104戸	賃貸可能戸数	112戸	賃貸可能戸数	99戸
竣工年月	2017年3月	竣工年月	2018年9月	竣工年月	2017年7月

スポンサーによるウェアハウジング物件（公募増資）

運用会社独自ルート物件

137	コンフォリア木場親水公園	138	コンフォリア中落合	139	コンフォリア早稲田DEUX	140	コンフォリア西馬込HILLSIDE
所在地	東京都江東区	所在地	東京都新宿区	所在地	東京都新宿区	所在地	東京都大田区
取得価格	1,294百万円	取得価格	1,489百万円	取得価格	1,056百万円	取得価格	1,330百万円
鑑定NOI利回り	4.3%	鑑定NOI利回り	4.2%	鑑定NOI利回り	4.3%	鑑定NOI利回り	4.3%
賃貸可能戸数	54戸	賃貸可能戸数	62戸	賃貸可能戸数	50戸	賃貸可能戸数	47戸
竣工年月	2014年12月	竣工年月	2011年3月	竣工年月	2000年3月	竣工年月	2015年7月

4. 今後の戦略



外部成長戦略

- スポンサー開発物件を中心とした継続的な成長
- 資産入替によるポートフォリオの質的向上の推進
- スポンサーグループとの長期固定契約による運営型賃貸住宅の組入推進

内部成長戦略

- 東京23区を中心とした賃料収入増の実現
- 平均稼働率の維持・向上の実現

財務戦略

- 公募増資を活用した適切なLTVコントロール
- 大規模修繕工事等の費用増に対する圧縮積立金の活用

その他

- ESGに対する取組みの推進
- ブランド価値向上に資する施策の実施

スポンサーグループ

東急不動産
東急住宅リース
他

外部

開発物件を
中心とした組入

運用資産の
競争力強化

入替

更なる資産規模拡大 ポートフォリオクオリティ向上

【資産規模】	【東京23区比率】
2020年1月末 2,266 億円	2020年1月末 91.8% (賃貸住宅)

賃料収入増・平均稼働率向上の実現

【入替時賃料変動率】	【平均稼働率】
2020年1月期 +7.9%	2020年1月期 96.6%

安定的な財務運営 投資主価値向上

【LTV】	【時価総額】
2020年1月末 50.0%	2020年1月末 2,287 億円

【内部留保累計】

2020年1月末
733百万円
大規模修繕工事等の一時費用へ充
当し、分配金水準安定化に活用

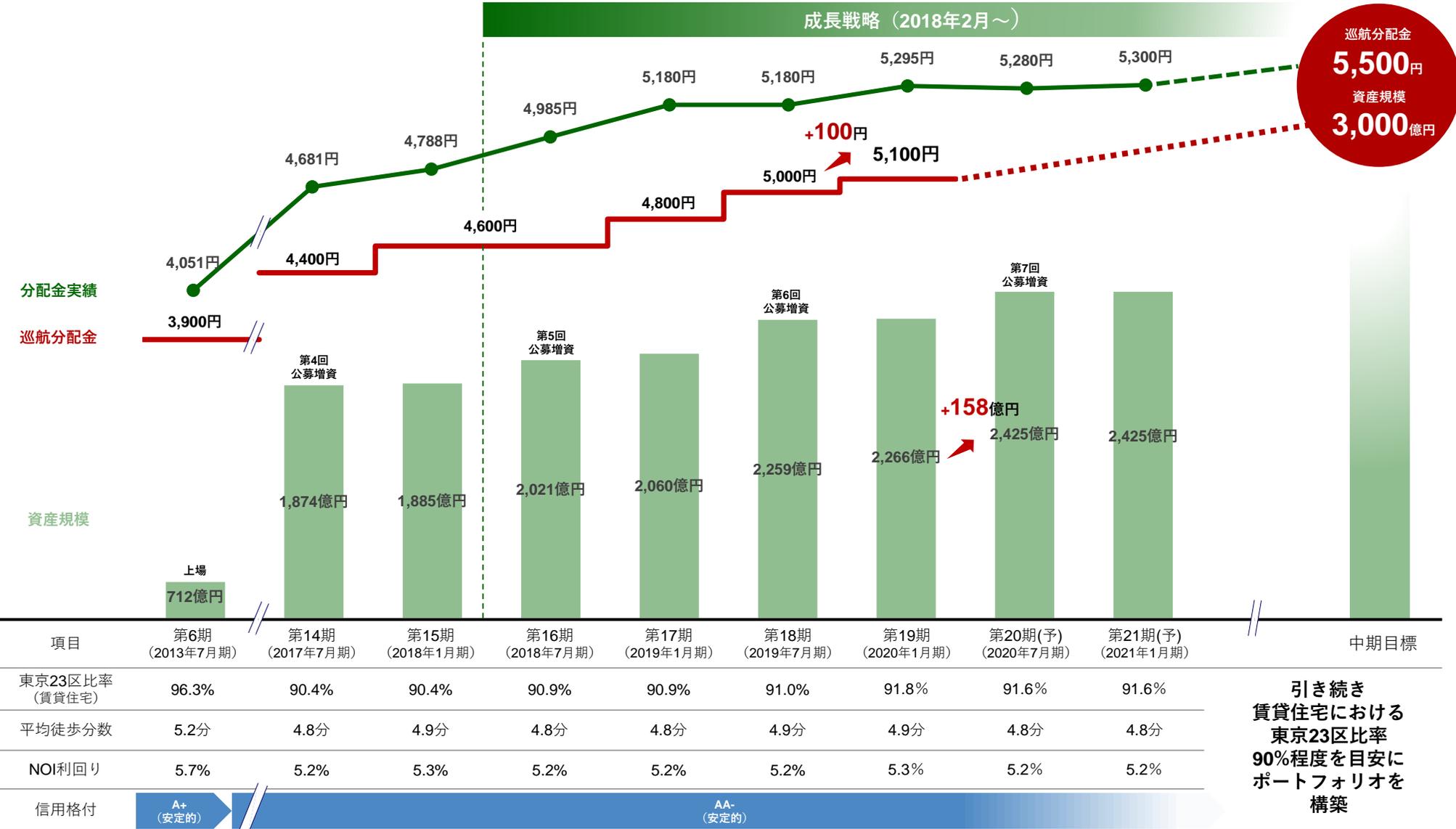
出資

巡航分配金の向上

投資家

成長目標の進捗状況

▶ 巡航分配金**5,100円**（第19期）、資産規模**2,425億円**（2020年3月末見込）となり、中期目標に向けて着実に成長



(注) NOI利回りは、期末保有物件における実績(予想)NOIの年換算額を取得価格で除しています。

引き続き
賃貸住宅における
東京23区比率
90%程度を目安に
ポートフォリオを
構築

成長戦略に沿った外部成長実績

» 公募増資を活用した資産規模拡大に加え、資産入替推進により、譲渡益を投資主還元するとともに内部留保を拡充

現成長戦略に沿った外部成長

	第15期末 ①	成長戦略に沿った外部成長 (第16期(2018年7月期)以降)		第19期末 ②	差異 ②-①	譲渡益計 (百万円)	内部留保計 (百万円)
		公募増資	期中取得				
物件数	111	13	7	5	126	15	
資産規模(百万円) (取得価格ベース)	188,536	26,477	15,940	4,282	226,671	38,134	
東京23区比率 (賃貸住宅)	90.4%	92.8%	79.7%	5.8%	91.8%	1.4pt	
平均徒歩分数 (賃貸住宅)	4.9分	5.3分	4.5分	5.4分	4.9分	-	
						1,013	733

公募増資時取得(代表例)

125 コンフォリア渋谷WEST



所在地	東京都目黒区
取得価格	5,397百万円
鑑定評価(取得時)	5,610百万円
賃貸可能戸数	124戸
竣工年月	2015年10月

期中取得(代表例)

120 コンフォリア新宿



所在地	東京都新宿区
取得価格	2,150百万円
鑑定評価(取得時)	2,300百万円
賃貸可能戸数	65戸
竣工年月	2018年3月

期中譲渡(代表例)

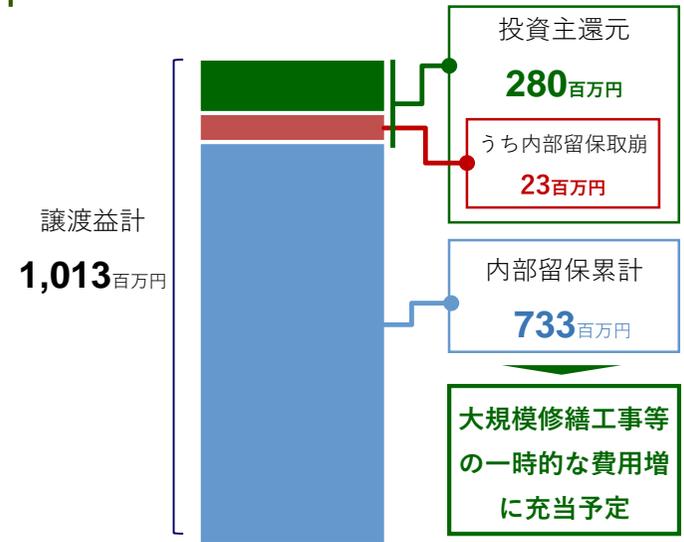
78 コンフォリア新栄



所在地	愛知県名古屋市
譲渡価格	1,870百万円
鑑定評価額	1,740百万円
賃貸可能戸数	144戸
竣工年月	2009年5月



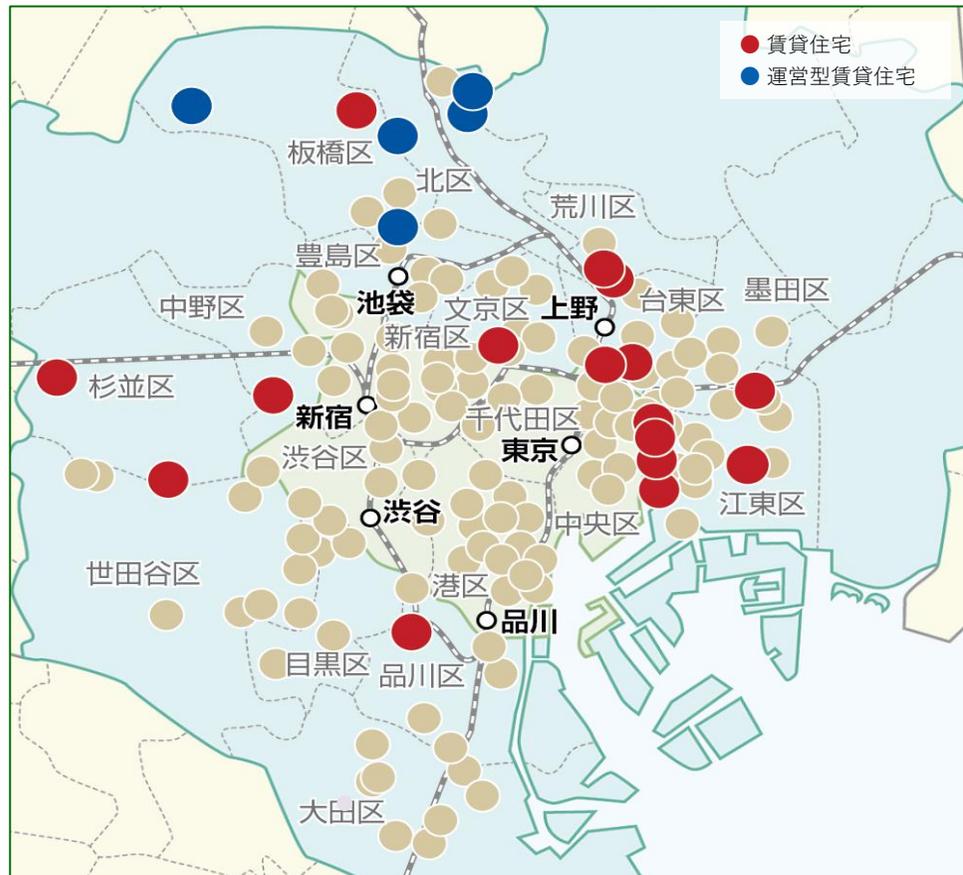
投資主還元と内部留保拡充



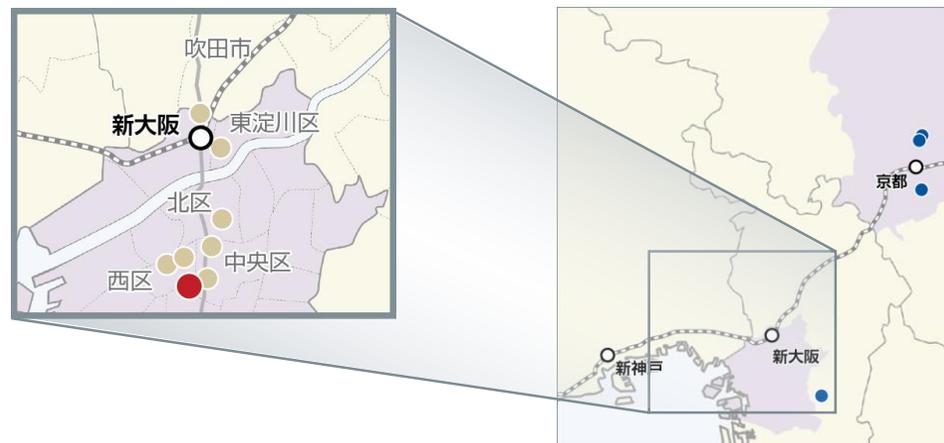
更なる成長に向けたスポンサーの活用（スポンサーパイプライン）

▶ 東急不動産は東京23区を中心として計**26**物件(**2,990**戸)を開発

1. スポンサーによる東京23区の賃貸住宅を中心とした開発状況



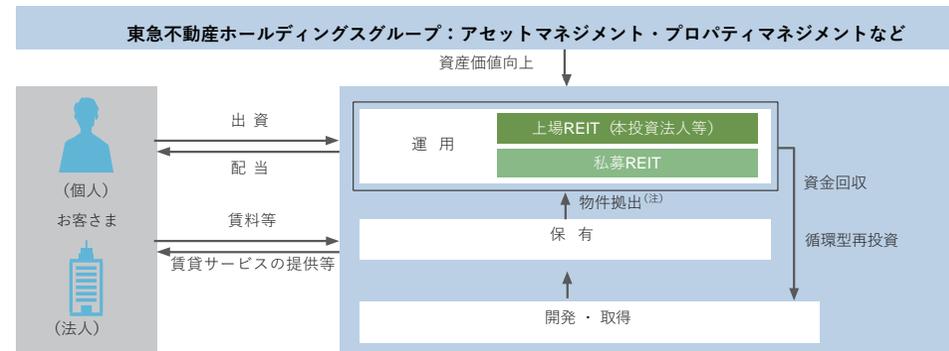
所在	物件数	戸数
東京23区	21物件	2,160戸
その他東京圏	—	—
その他中核都市	5物件	830戸
合計	26物件	2,990戸
(うち竣工済)	14物件	1,467戸



(注) 2020年3月17日時点におけるスポンサーによる賃貸住宅、学生マンションにかかる開発物件の状況を記載しています。
なお、現時点において本投資法人による具体的な取得予定はありません。

2. 東急不動産ホールディングスグループの循環型再投資事業

東急不動産ホールディングスグループは、2017年5月に発表した「中期経営計画2017-2020」において、前中期経営計画に引き続き、2つの基本方針の1つとして「関与アセット拡大」を掲げています。下図に記載のとおり、開発・取得、保有、運用、資金回収、再投資というサイクルで賃貸事業のポートフォリオの拡充を図る「循環型再投資事業」を推進し、持続的な事業サイクルの実現に取り組むことで、関与アセットの拡大を進めています。



(出所) 東急不動産ホールディングス「2017統合報告書」を基に本資産運用会社が作成

(注) 上記の図ではREITへ物件を拠出する場合について掲載していますが、REIT以外に物件を売却することもあります。

投資主利益との連動性を高め、更なる投資主価値向上に向けインセンティブを導入

1. 資産運用報酬体系変更の概要

	現行	変更案
運用報酬Ⅰ (総資産連動報酬)	前期末総資産 × 0.3% (年率)	前期末総資産 × 0.2% (年率)
運用報酬Ⅱ (利益連動報酬)	経常CF × 3.0%	経常CF × 5.4%
運用報酬Ⅲ (取得・譲渡報酬)	不動産取得・譲渡価額 × 1.0% (利害関係者取引の場合0.5%)	不動産取得・譲渡価額 × 1.0% (利害関係者取引 (ウェアハウジング除く) の場合0.5%)
新設 運用報酬Ⅴ (インセンティブ)	—	経常CF × 1口当たり経常CF成長率 × 10% ただし、負の値になる場合は報酬は生じない

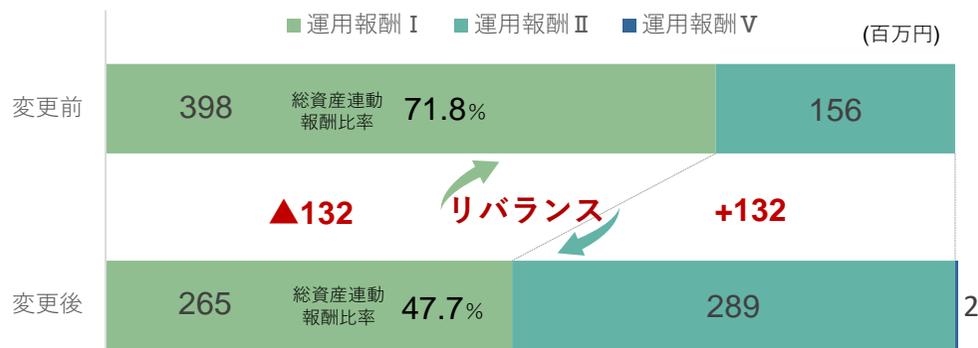
リバランスによる投資主利益と資産運用報酬の連動性を強化

資産成長と分配金成長に対するインセンティブを強化

(注) 2020年4月22日開催予定の第6回投資主総会における承認が前提となります。

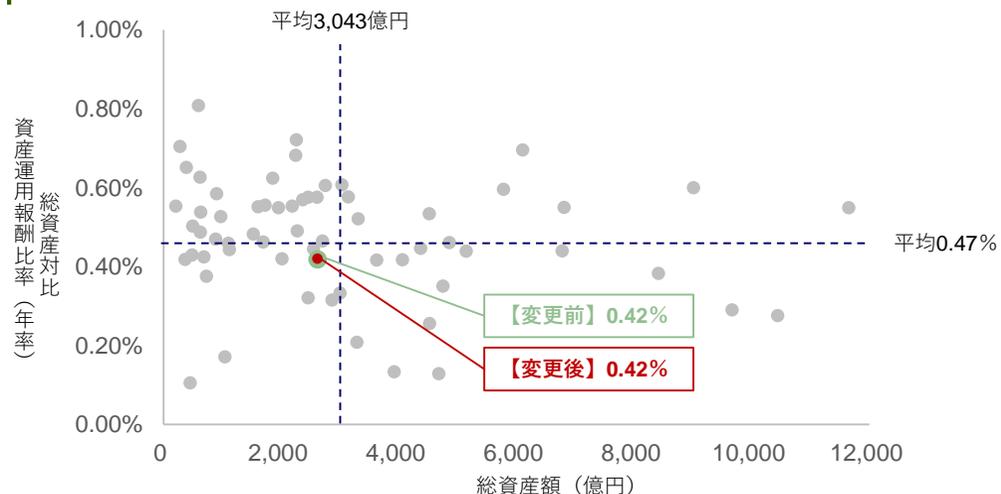
2. 変更案を適用した場合の試算値【第21期 (2021年1月期) 予想】

運用報酬Ⅰ・Ⅱ計 変更前：555百万円 変更後：555百万円



(注) 第21期の運用状況の予想の前提数値をもとに算出した試算値であり、実際の報酬額と一致しない可能性があります。

3. J-REIT各社の資産運用報酬一覧



(注) 2019年11月までの公表データを基に本資産運用会社が試算しています。

5. 業績予想



▶ 公募増資、新規物件取得等による影響を踏まえ、第20期及び第21期分配金をそれぞれ5,280円及び5,300円と予想

1. 第20期・第21期業績予想

(単位：百万円)

項目	第19期実績 ①	第20期予想 ②	対前期比 ②-①	主な変動要因	第21期予想 ③	対予想比 ③-②	主な変動要因
営業収益	8,790	9,028	+238	▶ 営業収益 20期取得物件 +367 既存物件（繁忙期影響等） +125 売却物件（売却益剥落等） ▲255	9,018	▲10	▶ 営業収益 ▲10 20期取得物件通期影響 +38 既存物件（非繁忙期影響等） ▲48
営業利益	4,106	4,064	▲42		4,078	+13	
当期純利益	3,562	3,503	▲59		3,507	+4	▶ 営業費用 ▲24 20期取得物件通期影響 +3 既存物件（非繁忙期影響等） ▲78
圧縮積立金（純額）（注）	▲169	42	+212	▶ 営業費用 +280 20期取得物件 +107 既存物件（繁忙期影響等） +152 売却物件 ▲16	51	+9	固都税（2019年取得分） +18 資産運用報酬 +30 その他営業費用 +2
分配金総額	3,393	3,546	+152	消費増税による影響 +14 その他営業費用 +23	3,559	+13	
1口当たり当期純利益（円）	5,559	5,220	▲339		5,223	+3	
1口当たり分配金（円）	5,295	5,280	▲15	▶ 営業外費用 +15 支払利息等 +15	5,300	+20	▶ 営業外費用 +9 支払利息等 +9
発行済投資口数（口）	640,834	671,624	+30,790		671,624	—	

（注）圧縮積立金（純額）において、取崩はプラス、繰入はマイナスで表記しています。

2. 1口当たり分配金の主な変動要因（第19期実績と第20期予想の比較及び第20期予想と第21期予想の比較）

