

COVID-19 パンデミック

米国西海岸山火事過去最大

米国女性参政権の憲法改正成立

南海泡沫事件

ビーグル号進水

電気・磁気作用の発見

KLM現存最古航空会社初就航

原油先物価格がマイナス価格

紫禁城が完成

世界初の潜水艦建造

マルティン・ルター カトリック教会破門

オリンピック延期

# アドバンス・レジデンス投資法人

## 第20期 決算説明資料

ベイルート大爆発事故

BLMデモ世界各地に広がる

2020.2.1 ~ 2020.7.31

箱根駅伝スタート

ミロのビーナスの発見

ワカシオ座礁 大規模環境汚染

グレートコンジャンクション

マゼラン艦隊 太平洋に到達

ベルサイユ条約発効

メイフラワー号出航

安倍首相 最長在任期間更新後に辞任

南極大陸発見

米国禁酒法施行

町火消し いろは組 創立

ニール パート死去



# 目次

## 2020年7月期 取得物件



決算ハイライト 3

決算実績 4

資産運用 5

資産取得 11

資産管理 15

財務状況 20

サステナビリティ 23

業績予想 27

参考情報 31



# 2020年7月期 決算ハイライト

NOI **+8**百万円 一般管理費  $\Delta$ **22**百万円 金融費用  $\Delta$ **8**百万円 により

業績予想比 **+35**円

1口当たり純利益	<b>EPU</b>	<b>5,285</b> 円	前期比 $\Delta$ 7.9%	予想比 +0.7%
1口当たり分配金	<b>DPU</b>	<b>5,635</b> 円	前期比 +0.3%	予想比 +0.6%
	1口当たり <b>FFO</b>	<b>7,309</b> 円	前期比 +0.6%	
	1口当たり <b>NAV</b>	<b>288,991</b> 円	前期比 +1.4%	
	保有資産含み益	<b>1,768</b> 億円	含み益率 41.1%	

## 資産運用

稼働は前期より低下  
賃料上昇は過去最高

期中平均稼働率	<b>96.7%</b>
入替賃料変動率*	<b>5.5%</b>
更新賃料変動率*	<b>1.2%</b>

\* 期中に新規契約又は更新契約を締結したパススルー契約の住戸を対象としています。

## 資産取得・売却

懸念・低収益物件の売却及び入替

	物件数	総額
取得	<b>5</b> 物件	<b>75</b> 億円
売却	<b>3</b> 物件	<b>35</b> 億円
(売却損益 $\Delta$ 5百万円)		

## 資金調達

コロナ禍、貸出姿勢に変化なし

	返済	調達
総額	<b>148</b> 億円	<b>150</b> 億円
支払金利	<b>0.8%</b>	<b>0.38%</b>
調達年数	<b>6.6</b> 年	<b>9.0</b> 年



2020年2月1日～2020年7月31日  
**2020年7月期 決算実績**

①第20期予想 ②第20期実績 ②-①

③第19期実績 ②-③

単位：百万円

	業績予想 (2020/3/11発表)	2020年7月期 実績	差異	主な差異理由	差異	2020年1月期 実績	差異	主な差異理由	差異
営業収益	16,850 (273物件ベース) 期中平均稼働率 96.6%	17,357 (271物件ベース) 期中平均稼働率 96.7%	+507	▷物件売買 京橋・緑地公園売却による売却益の発生 物件売買に伴う変動 ▷物件運用 賃料の上昇等による増収 稼働率の上昇による増収	+506 △61  +52 +9	17,175 (269物件ベース) 期中平均稼働率 96.8%	+181	▷物件売買 京橋・緑地公園売却による売却益の発生 東銀座売却による売却益剥落 物件売買に伴う変動 ▷物件運用 賃料の上昇等による増収 稼働率の低下による減収 繁忙期に伴う礼金更新料収入他の増加	+506 △642 +144 +115 △37 +94
営業利益	8,261 (減価償却費：2,805) (固都税等：891)	8,294 (減価償却費：2,797) (固都税等：888)	+33 (NOI：+8)	▷物件売買 亀山売却による売却損の発生 ▷賃貸事業費用 物件売買に伴う変動 水道光熱費の減少 広告宣伝費の減少 修繕費の増加 その他費用の増加 ▷一般管理費 物件売却に伴う消費税差損の減少 その他管理費の増加	△511  +22 +31 +11 △24 △26  +54 △31	8,964 (減価償却費：2,762) (固都税等：884)	△670 (NOI：+85)	▷物件売買 亀山売却による売却損の発生 ▷賃貸事業費用 物件売買に伴う変動 繁忙期に伴う修繕費の増加 繁忙期に伴う手数料等の増加 その他費用等の増加 ▷一般管理費 増税による消費税差損の増加 その他管理費の増加	△511  △41 △110 △87 △29  △42 △29
経常利益	7,271 (金融費用*：980)	7,321 (金融費用*：971)	+49	支払利息の減少等 補償金収入等の増加	+12 +4	7,945 (金融費用*：1,008)	△624	公募増資による支払利息の減少等 違約金収入等の減少	+56 △11
当期純利益	7,271	7,320	+49			7,945	△624		

1口当期純利益 (EPU)	5,250円	5,285円	+35円	期末発行済投資口数 1,385,000口	5,736円	△451円	期末発行済投資口数 1,385,000口
内部留保額/口	-	-	-	前期に内部留保した497百万円のうち、 148百万円(1口当たり106円)を分配	358円	-	売却益642百万円のうち、 145百万円(1口当たり104円)を分配
(内部留保からの分配額/口)	107円	106円	△1円	分配後の内部留保残高：348百万円	-	-	
積立金**取崩額/口	242円	242円	-	期末積立金**残高：308億円	242円	-	
1口当たり分配金 (DPU)	5,600円	5,635円	+35円		5,620円	+15円	
総資産LTV	48.2%	48.0%	△0.2pt		47.9%	△0.1pt	

\* 金融費用は、借入金及び投資法人債に関する支払利息と融資関連費用の合計を記載しています。\*\*「積立金」は一時差異等調整積立金を指し、当該期の分配に伴う取崩し後の残高を記載しています。

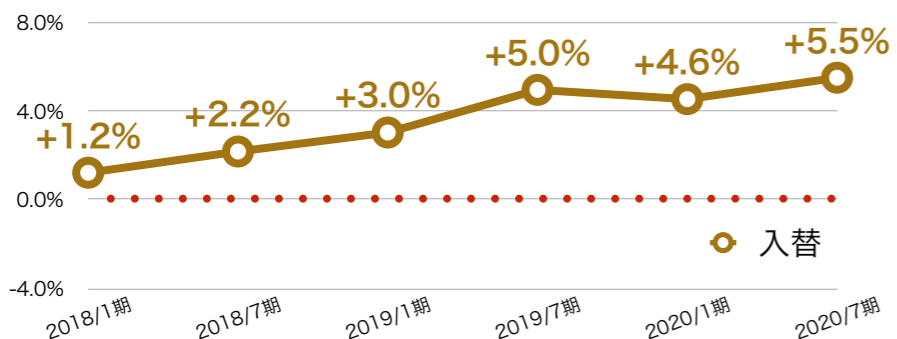
# 資產運用



# エリア別 賃料変動推移

## ポートフォリオ全体

過去最高 入替\* +5.5% 更新\* +1.2%

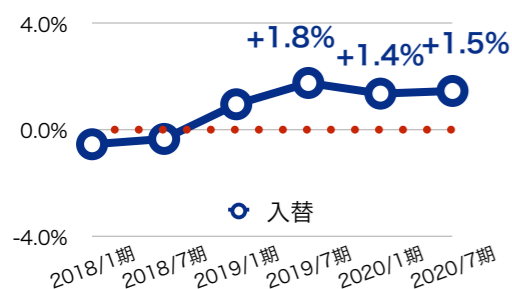


\* 期中に新規契約又は更新契約を締結したパススルー契約の住戸を対象としています。

## 福岡エリア

(ポート比率 3.7%)

入替 +1.5%  
更新 +0.4%

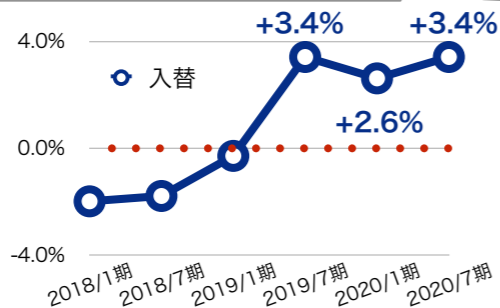


入替

## 関西エリア

(ポート比率 11.6%)

入替 +3.4%  
更新 +0.5%

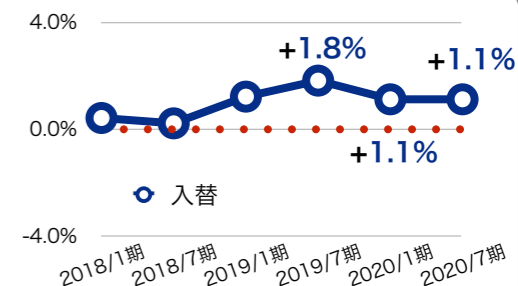


入替

## 札幌エリア

(ポート比率\*\* 5.8%)

入替 +1.1%  
更新 △0.0%

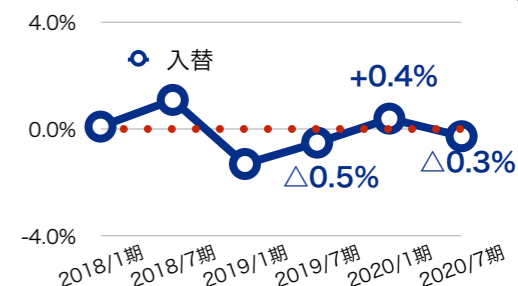


入替

## 仙台エリア

(ポート比率 3.7%)

入替 △0.3%  
更新 +0.4%

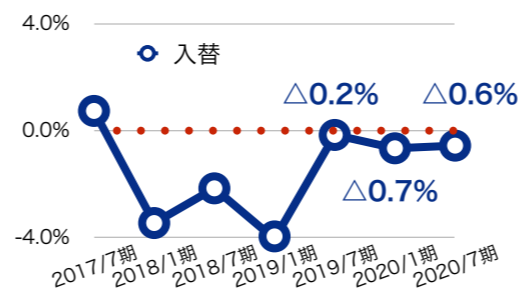


入替

## 名古屋エリア

(ポート比率 6.7%)

入替 △0.6%  
更新 +0.4%

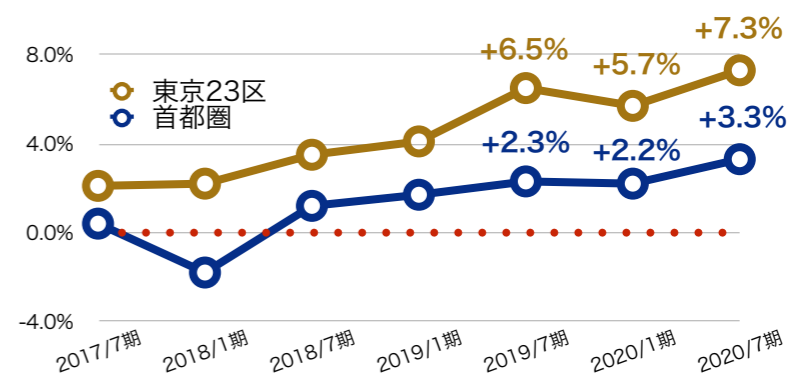


入替

## 東京23区

(ポート比率 58.1%)

入替 +7.3%  
更新 +1.5%



東京23区

首都圏

## 首都圏\*\*\*

(ポート比率 10.4%)

入替 +3.3%  
更新 +0.5%

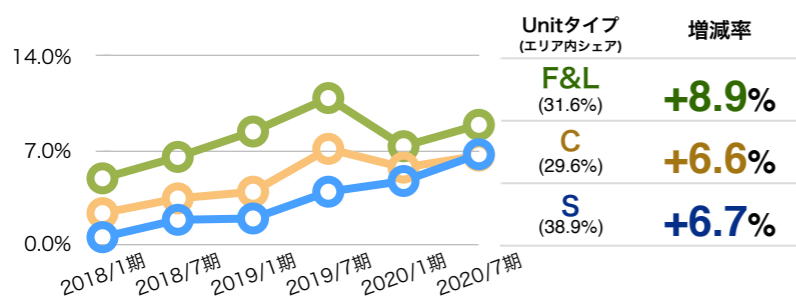
\*\*\* 首都圏とは東京23区を除く首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)の1都3県をいいます。



# 中心部ほど 賃料は上昇、稼働率は低下

## 東京23区全体 (ポート比率\* 58.1%)

入替\*\* +7.3% 更新\*\* +1.5%

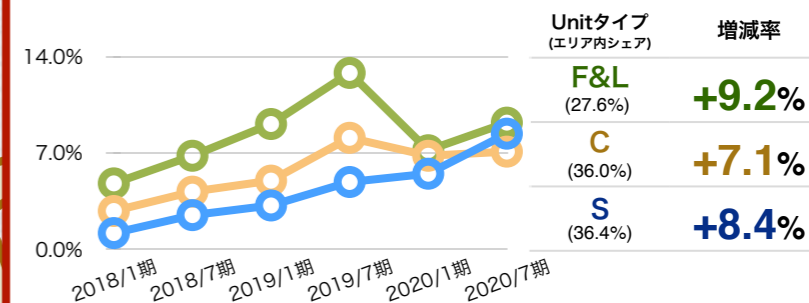


凡例：入替 賃料推移

- F&L ファミリー&ラージ
- C コンパクト
- S シングル

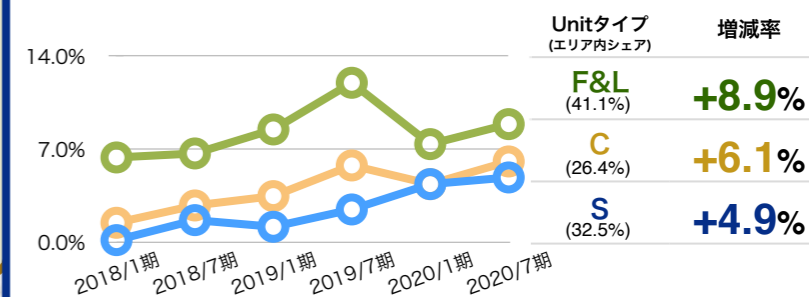
## 東京駅5km圏内エリア (ポート比率 23.5%)

入替 +8.1% 更新 +1.8%



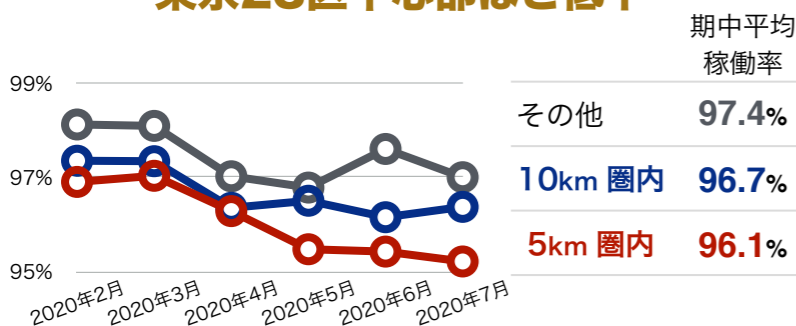
## 東京駅10km圏内エリア (ポート比率 26.8%)

入替 +6.8% 更新 +1.4%



## 稼働率の状況

### 東京23区中心部ほど低下



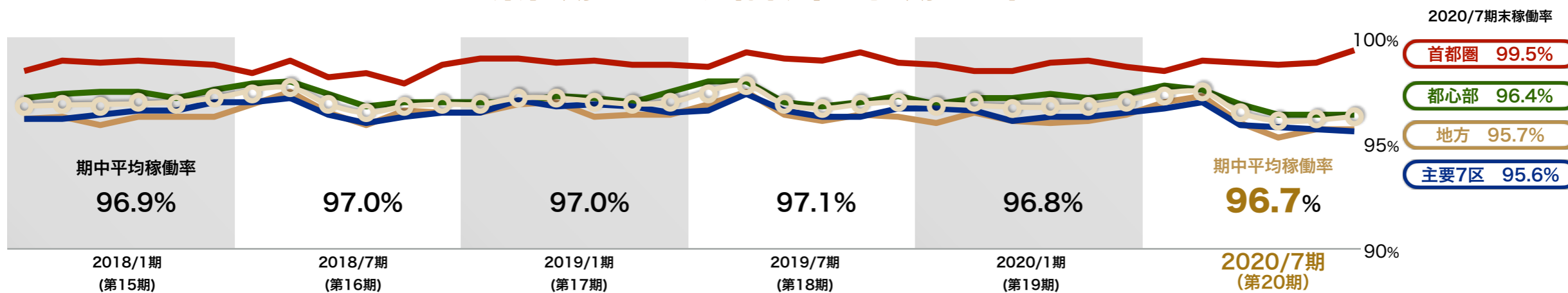
\* ポート比率とは各エリアにおける賃貸可能面積のシェアを示しています。  
 \*\* 期中に新規契約又は更新契約を締結したバススルー契約の住戸を対象としています。



# 稼働の状況

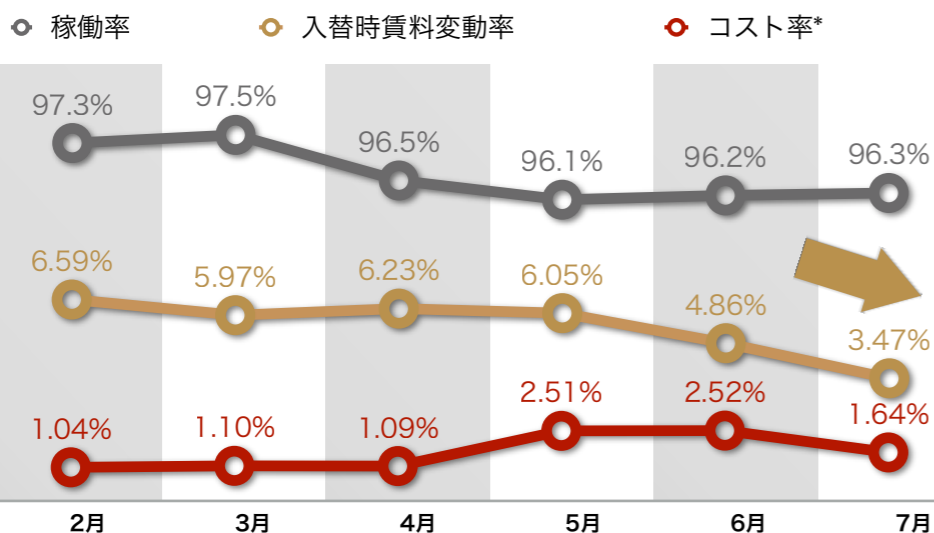
## 稼働率の推移

繁忙期ながら、稼働率は前期から低下



## 2020/7期のリーシング状況

申込み数減の中、賃料引上率の抑制へシフト



\* 想定入居期間48ヶ月で除した募集コスト（募集経費-礼金）を、前賃料で除して算出しています。

## 賃料減額・支払猶予要望への対応

賃貸料収入への影響は 0.02%程度と予想

住居（賃収シェア 96.1%） 減額・猶予対応なし

店舗・事務所（賃収シェア 3.9%）

- 飲食店 4テナント 賃料一時減額
- フィットネスジム 3テナント 賃料支払猶予

2020年7月31日現在





# エリア別 入替更新実績

## 2020年7月期 入替・更新の内訳

### 入替

東京23区 賃料増額住戸の引上率 **+8.2%**

	件数	増減額	増減率	うち引上率	賃料変動戸数比率	
東京23区	1,110	+12.2	+7.3%	+8.2%	91.6%	4.1%
首都圏	143	+0.4	+3.3%	+4.9%	75.5%	11.9%
札幌	129	+0.1	+1.1%	+2.5%	61.2%	10.1%
仙台	123	△0.0	△0.3%	+3.0%	24.4%	32.5%
名古屋	153	△0.0	△0.6%	+4.6%	37.9%	38.6%
関西	282	+0.8	+3.4%	+6.1%	70.6%	14.5%
福岡	116	+0.1	+1.5%	+3.4%	57.8%	11.2%
計	<b>2,056</b>	<b>+13.6</b>	<b>+5.5%</b>	+7.4%	75.8%	11.1%

### 更新

単位：百万円（月額）

更新住戸の **54%** に賃料交渉、その内 **68%** が応じ、引上率 **+2.7%**

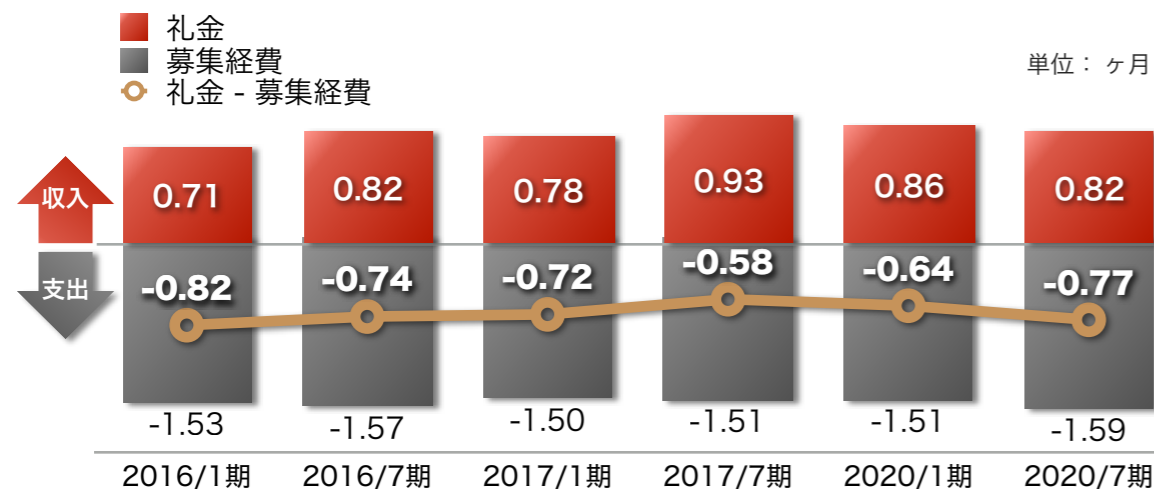
	件数	増減額	増減率	うち引上率	賃料変動戸数比率	
東京23区	2,090	+4.4	+1.5%	+2.7%	55.1%	44.9%
首都圏	266	+0.1	+0.5%	+2.2%	22.6%	77.4%
札幌	237	△0.0	△0.0%	-	-	99.6%
仙台	116	+0.0	+0.4%	+1.9%	17.2%	82.8%
名古屋	271	+0.1	+0.4%	+4.2%	6.6%	93.4%
関西	438	+0.2	+0.5%	+4.2%	12.1%	87.9%
福岡	186	+0.0	+0.4%	+2.3%	15.6%	84.4%
計	<b>3,604</b>	<b>+4.9</b>	<b>+1.2%</b>	+2.7%	37.0%	63.0%

\* 期中に新規契約又は更新契約を締結したパススルー契約の住戸を対象としています。

■ 増額 ■ 据置 ■ 減額

## 募集関連収支の推移

コロナ禍の中、稼働率維持の為、募集条件緩和



## 平均入居期間・更新率の実績

不要不急の退去減少により更新率上昇

	平均更新率*		平均入居期間**		平均空室日数	
	2018年7月期	2020年7月期	2018年7月期	2020年7月期	2018年7月期	2020年7月期
全体	86.4%	<b>87.4%</b>	4.3年	<b>4.5年</b>	59日	<b>64日</b>
F&L	86.7%	<b>89.3%</b>	4.9年	<b>5.1年</b>	70日	<b>89日</b>
C	85.8%	<b>86.5%</b>	4.0年	<b>4.1年</b>	60日	<b>64日</b>
S	86.6%	<b>87.2%</b>	4.3年	<b>4.5年</b>	56日	<b>57日</b>

\* 直近1年間の期首における契約満了対象戸数に対し、更新がなされた住戸の割合を更新率として算出しています。  
\*\* 直近1年間の平均稼働戸数を同期間における解約戸数合計で除して算出したものを平均入替期間として算出しています。

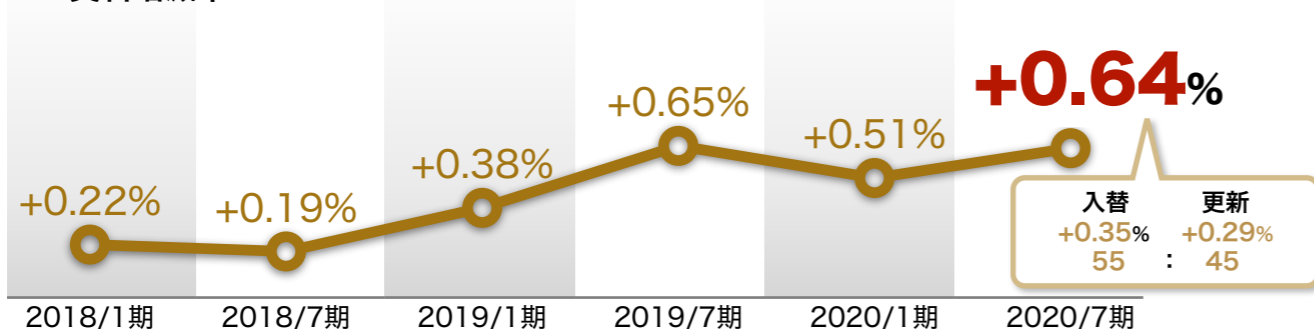


# 賃料上昇余地

## PF全体賃料坪単価の増減率\*

### 賃料増減率

賃料上昇の6割方は入替住戸の賃料引き上げによるもの



\* 各期において通期で保有している物件を対象として、期首及び期末時点の坪単価を比較し算出しています。

## 12期連続の賃料上昇を実現

### 都心の上昇が顕著

単位：円

	ポートフォリオ全体			東京23区		
	2019/7	2020/1	2020/7	2019/7	2020/1	2020/7
期初 坪単価	10,966	11,001	11,209	13,096	13,260	13,378
期末 坪単価	11,037	11,057	11,281	13,202	13,350	13,482
上昇率	+0.65%	+0.51%	+0.64%	+0.81%	+0.68%	+0.78%

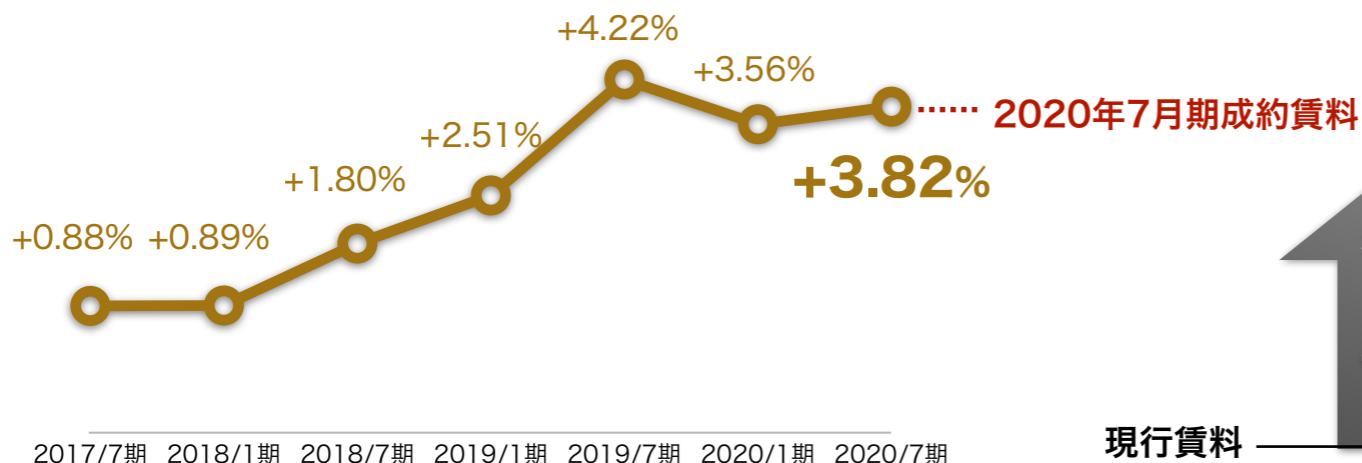
### ユニットタイプ別の比率\*\*

ユニットタイプ	2019/7	2020/1	2020/7	2019/7	2020/1	2020/7
シングル	27.5%	31.5%	35.2%	28.5%	31.4%	33.6%
コンパクト	35.1%	32.7%	30.9%	36.0%	34.6%	31.9%
ファミリー&ラージ	37.4%	35.8%	33.9%	35.5%	34.0%	34.6%

\*\* 増減額の金額ベースにて算出しています。

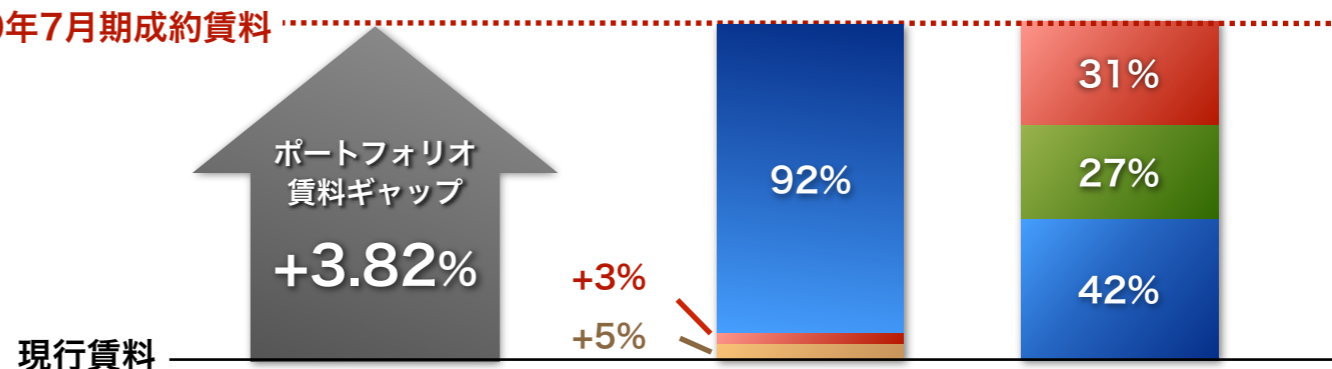
## 賃料ギャップ\*1

## EPU +308円の上昇余地\*2



### エリア・ユニットタイプ別の内訳

- 東京23区
- 首都圏
- 政令指定都市等
- F&L:ファミリー&ラージ
- C:コンパクト
- S:シングル



\*1 2020年1月期以前の成約住戸が2020年7月期の成約賃料水準で全て入れ替わった場合におけるポートフォリオ全体の賃料に与える影響度合いを指します。(2020年7月末時点で保有している物件のパススルー住戸のみを対象)

\*2 2020年7月期末現在の発行済投資口数1,385,000口を前提に2020年7月期末の賃料ギャップが解消された際のEPUへの影響額を算出しています。今回から算出エリアを従前より細かく区分して算出し、その結果従前の算出方法結果よりギャップが開いています。

# 資產取得



# 取得売却物件

5物件取得（計7,520百万円）、3物件売却（計3,517百万円）

売却損は、売却益との相殺により、配当金への影響は**軽微**（▲5百万円） NOIは、年間**165百万円増加**の見込み

## POでの物件取得件

スポンサーから  
築浅4物件を取得

レジディア南品川II



レジディア神楽坂II



レジディア笹塚III



レジディア仙台上杉

	合計/平均
取得価格	6,000百万円
取得・鑑定比	86.3%
年換算NOI <sup>*1</sup> 増減	+289百万円
NOI利回り <sup>*1</sup>	4.8%
築年数 <sup>*2</sup>	2.8年

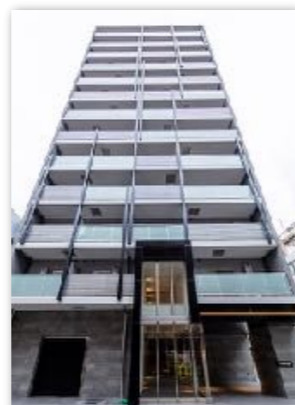
\*1 鑑定評価書における年間NOI及び想定償却費を基に取得価格ベースの情報を記載。

\*2 取得日現在の築年数を記載。

## 相互売買

収益向上・築年数若返り

取得



売却



	レジディア大手町北	レジディア京橋	
取得価格	1,520百万円	1,560百万円	売却価格
取得・鑑定比	80.4%	+432百万円	売却損益
年換算NOI <sup>*1</sup> 増減	+72百万円	▲65百万円	年間NOI <sup>*3</sup> 増減
NOI利回り <sup>*1</sup>	4.7%	5.4%	NOI利回り <sup>*3</sup>
築年数 <sup>*2</sup>	1.2年	15.4年	築年数 <sup>*4</sup>

\*3 2019/7及び2020/1期実績のNOI及び償却費を基に取得価格を用いて計算。

\*4 売却日時点における築年数を記載。

## 懸案物件売却を完了

含み損や低収益物件の売却



	レジディア亀山	レジディア緑地公園	合計/平均
売却価格	1,000百万円	957百万円	1,957百万円
売却損益	▲511百万円	+73百万円	▲438百万円
年間NOI <sup>*3</sup> 増減	▲85百万円	▲44百万円	▲130百万円
NOI利回り <sup>*3</sup>	5.3%	4.6%	5.0%
築年数 <sup>*4</sup>	13.1年	12.9年	13.0年

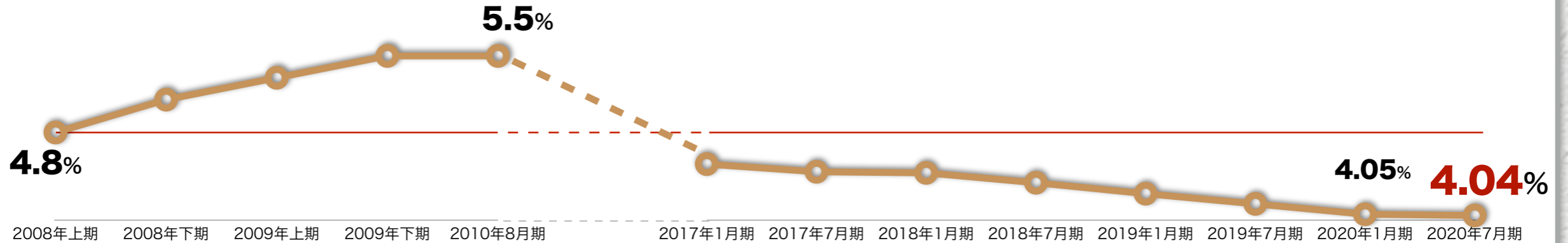


# 資産取得実績の推移

## 鑑定Cap Rateの推移

セイムアセットベースでは据置き、資産の入れ替えで低下

○ 鑑定直接還元利回り



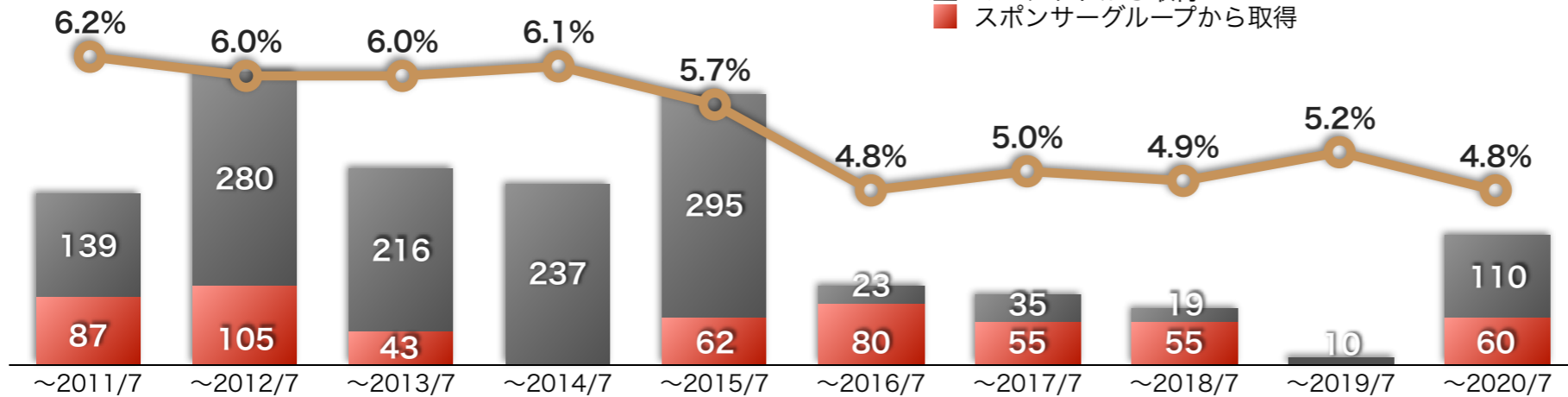
鑑定評価の概要については、P.38ページをご参照ください。

## 合併来の取得実績

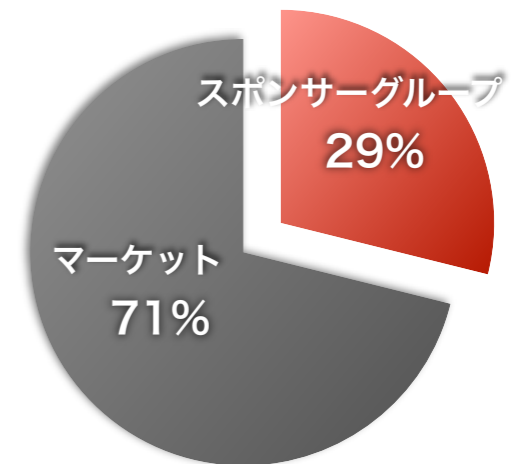
2020年9月16日現在

○ 取得物件の平均NOI利回り\*  
 ■ マーケットから取得  
 ■ スポンサーグループから取得

単位：億円



## 合併来の物件取得先の内訳



\* 鑑定評価書における年間NOI を基に取得価格ベースの情報を記載。



# スポンサーパイプライン

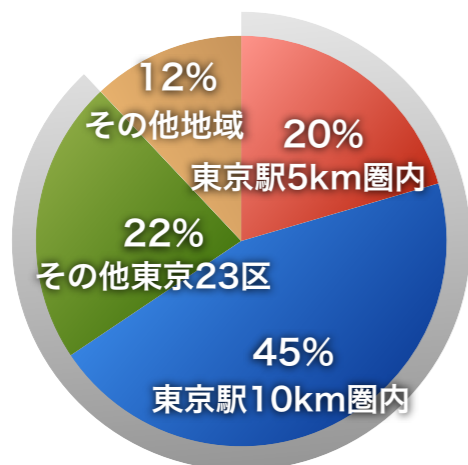
2020年7月期末現在

計 **28** 物件 想定規模 約 **522** 億円\* (竣工済 **410** 億円)

## 伊藤忠グループの開発案件

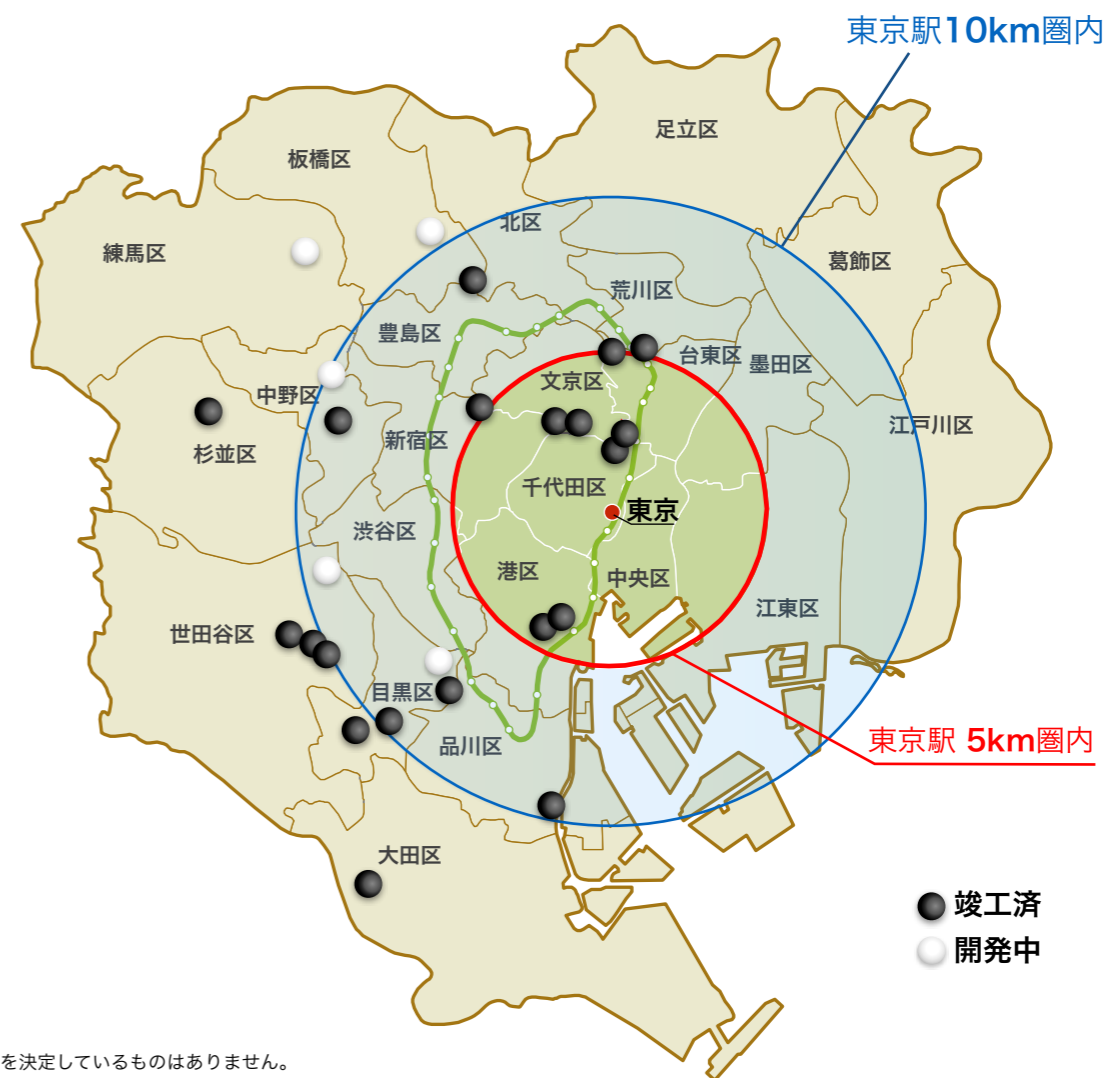
### ADR向けの開発状況

	件数	総戸数	想定規模	竣工済
東京駅5km圏内	7 物件	267 戸	107 億円	107 億円
東京駅10km圏内	11 物件	773 戸	235 億円	155 億円
その他東京23区	7 物件	420 戸	117 億円	85 億円
その他地域	3 物件	539 戸	62 億円	62 億円
計	<b>28 物件</b>	<b>1,999 戸</b>	<b>522 億円</b>	<b>410 億円</b>



東京23区内  
(想定規模ベース)  
**88%**

### 東京23区内における開発案件の所在地



\* 想定規模とは資産運用会社による試算金額であり、実際の取得価格とは異なる場合があります。また、2020年9月16日現在でこれらの物件を本投資法人が取得を決定しているものではありません。

# 資產管理



# 競争力の維持・向上

## 大規模修繕工事

築**15**年を目処に、物件の屋上、外壁、エントランス等を修繕し、建物の機能維持を目的とした工事

### 合併来実績

実施物件数	<b>56</b> 件
工事金額	<b>4,656</b> 百万円
平均工事金額	<b>83</b> 百万円 / 件

## バリューアップ工事

エリア・テナント特性を踏まえたキッチンや間取りに変更し、積極的な賃料引上げを目指す工事

### 合併来実績

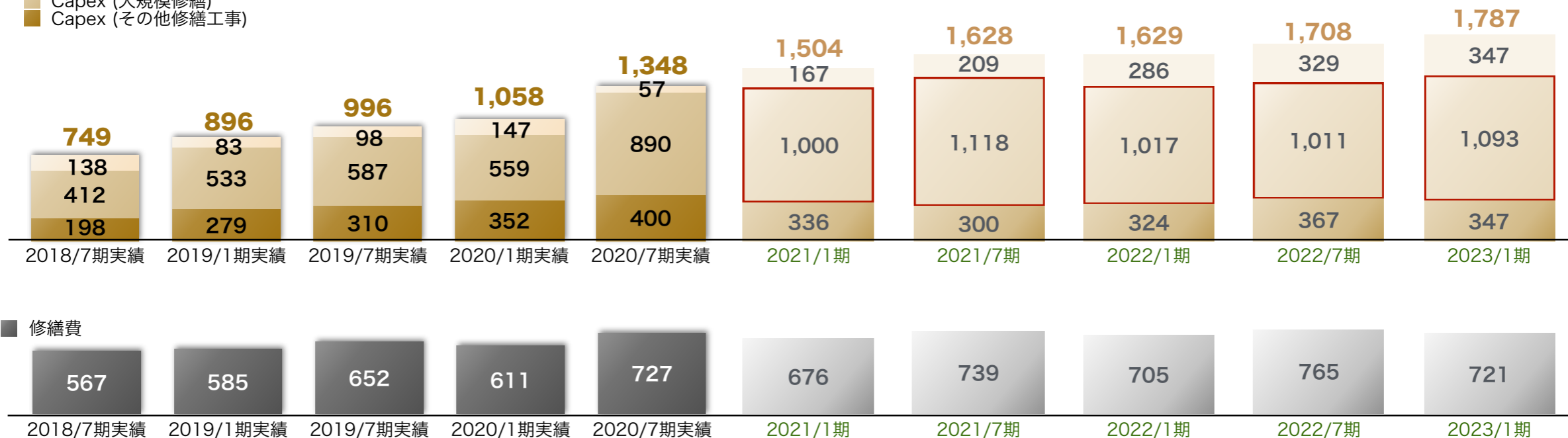
実施戸数	<b>404</b> 戸
成約戸数	<b>397</b> 戸
成約賃料上昇率*	<b>18.0</b> %

\* 成約戸数397戸 (2020年7月31日現在)を対象に、VU工事実施前の月額賃料からVU工事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。

2020年7月期 減価償却費 **2,797**百万円

■ Capex (専有部バリューアップ工事)  
■ Capex (大規模修繕)  
■ Capex (その他修繕工事)

単位：百万円



Capex及び大規模修繕工事は税込金額を、修繕費は税抜金額となります。





# 大規模修繕工事

実施件数：9物件 総工事金額：892百万円\*

\* 税込金額で表記しております。

## 大規模修繕工事の実施例

### 外壁補修(タイルの剥落防止対策の実施を含む)

- ・外壁タイルの浮き調査
- ・タイル貼替え
- ・タイル剥落防止工法
- ・塗装壁の再塗装 etc.



#### タイル剥落防止工法

- ・特殊専用アンカーでタイル・張付けモルタル層を躯体に固定
- ・耐久性に優れた樹脂にてタイル面を被膜し剥落を防止
- ・10年間の剥落防止保証

### 屋上・バルコニー・階段等への防水工事、共用部の鉄部塗装



### エントランスやEVホール等の共用部バリューアップ

#### エントランスアプローチ



\*\*\*\*



無機質な共用廊下の  
質感向上





# バリューアップ工事

## VU工事の実績

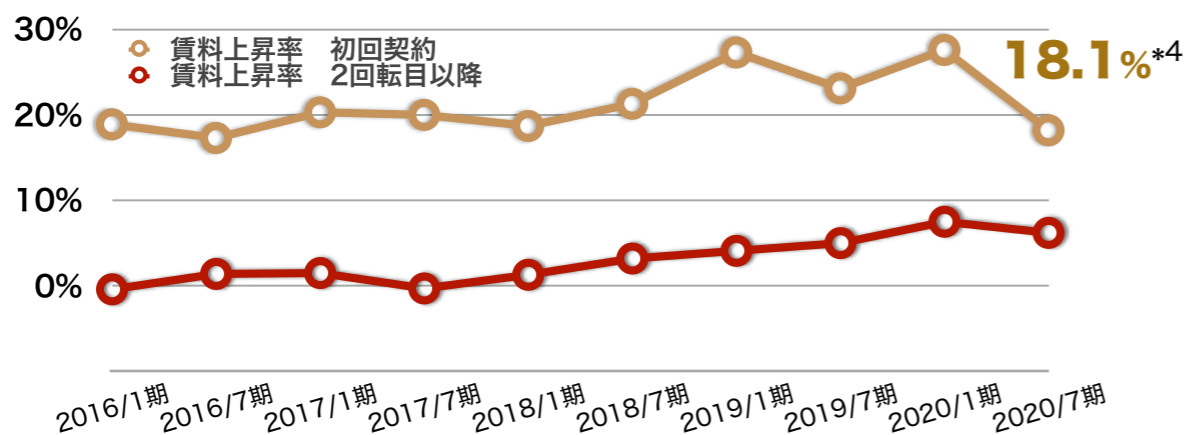
### 合併来実績 成約賃料上昇率

# +18.0%\*1

コロナ禍、住宅設備機器の仕入れが滞り、実施件数**半減**

	成約戸数	工事金額*2	増加額(月額)	上昇率	想定回収期間*3
合併来実績	397戸	1,476百万円	+12,108千円	<b>+18.0%</b>	10.2年
2020年7月期実績	11戸	39百万円	+355千円	<b>+18.1%</b>	9.3年

### 2回転目以降も賃料水準を維持



\*1 成約戸数397戸 (2020年7月31日現在)を対象に、VU工事実施前の月額賃料からVU工事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。

\*2 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。

\*3 工事金額をVU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 2020年7月期実施17戸のうち、成約戸数11戸(2020年7月31日現在)を対象に、VU工事実施前の月額賃料からVU工事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。

## VU工事 実施例

### 意匠性の向上・設備更新

- ・オープンキッチン化
- ・クロス貼替え
- ・フローリング意匠の変更
- ・設備機器の更新 etc.



### 間取り変更工事

#### 和室とリビングを一体化





# 災害への対応

## 地震リスク

地震リスクの把握 ～ 地震PML値\* (ポートフォリオ全体) ～

損失率	2.4%
再調達価格	2,295 億円
損失額	55 億円

経済的損害への対応

2020年7月期末 現在  
損害対応可能 資金残高

< 69 億円\*\*

取得時の検討事項

- 取得物件の個別PML値が**20%**を超える場合 → **地震保険の付保を検討**
- 液状化による沈下量が**20cm**を超える場合 → **取得不可**

\* 地震PML値とは、対象施設あるいは施設群に対し最大級の損失をもたらす50年間の超過確率が10%であるような地震（再現期間475年同相当の地震）が発生し、その場合の90%非超過確率に相当する物的損失額の再調達価格に対する割合です。  
 \*\* 2020年7月期末現在の現預金残高(信託含む)から、未払金、預り敷金(信託含む)、修繕積立金や運転資金のリザーブ30億円、2020年7月期の分配金等を控除した後の残高です。

## 水害リスク

2020年9月16日現在

ハザードマップにより最大リスクを把握

リスクの把握方法を変更

ガイドライン\*の定める計画規模にて把握\*\*

投資エリア	浸水の可能性がある物件数
都心主要7区	40 物件
都心部	62 物件
首都圏	20 物件
小計	122 物件
政令指定都市等	42 物件
計	164 物件

浸水深別	物件数
～10m	2 物件
～5m	26 物件
～3m	64 物件
～0.5m	30 物件
計	122 物件

浸水深別	物件数	取得価格	賃貸可能戸数
5m～	-	-	-
～5m	5 物件	41 億円	262 戸
～3m	36 物件	724 億円	3,016 戸
～0.5m	10 物件	235 億円	984 戸
計	51 物件	1,001 億円	4,262 戸

浸水の可能性がある物件数	投資エリア
7 物件	都心主要7区
35 物件	都心部
9 物件	首都圏
再調査中	政令指定都市等
51 物件	計

リスクを計る基準を最大リスクからガイドラインの計画規模に変更することによりリスク対象物件を絞り込む

経済的損害への対応  
火災保険にてカバー可能

\* 2020年6月に国土交通省から公表された「建築物における電気設備の浸水対策に関するガイドライン」のことをいいます。  
 \*\* 方法：洪水浸水想定区域（国土交通省、都道府県/外水(計画規模・最大規模・高潮)・内水)、浸水予想区域図、ハザードマップ等による状況把握。浸水の可能性にあたっては計画規模を採用しています。

## 建物設備への対応

- 1F以下に敷設されているキュービクル（5物件）への対応及び復旧策の検討。
- 上記以外の物件にて、立地や特性等に鑑み、個別具体的に対応策を検討。

## テナントへの対応



防災グッズを配布



避難場所及び避難所マップの掲示

## BCP訓練の実施

2020年9月に以下を実施

- 在宅勤務環境下を想定し、オンライン対策本部設置
- レジディア タワー目黒不動産において浸水被害防止のため防水板作動訓練

# 財務狀況



# 安定的な財務基盤の構築

## 基本情報

信用格付 JCR: **AA** (安定的) R&I: **AA-** (安定的)

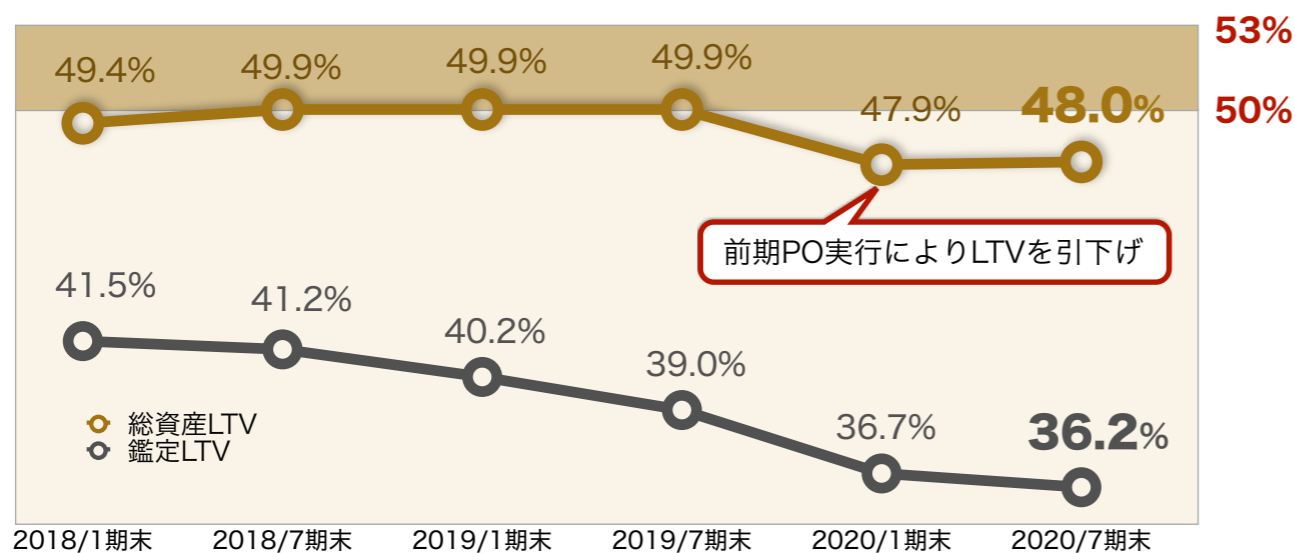
	2020年1月期末	2020年7月期末		前期末比
借入金	1,864億円	1,865億円	85.0%	+1億円
投資法人債	330億円	330億円	15.0%	-
合計	2,194億円	2,195億円	100.0%	+1億円

## 2020年7月期 調達実績

コロナ禍、貸出姿勢変わらず  
金利低減と調達年数長期化実現

	返済	調達
総額	148億円	150億円
支払金利	0.81%	0.38%
調達年数	6.6年	9.0年

## LTVコントロール



2020年9月16日現在

## 基本方針

総資産LTV **53%** 以下、かつ鑑定LTV **50%** 以下で運用

## 借入余力

総資産LTVが**50%**に達するまでの借入可能額

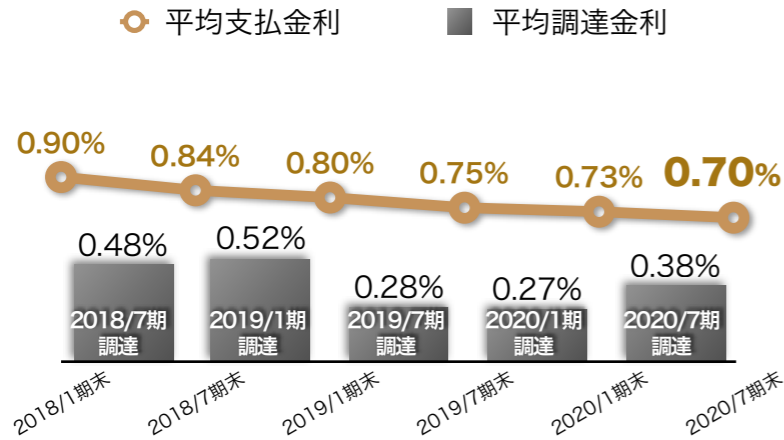
2020/7期末 現在 **172**億円



# 長期安定的な財務体質

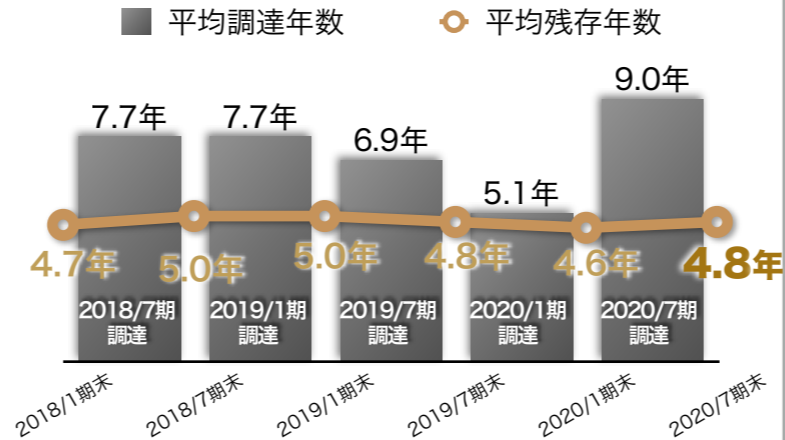
2020年7月期末現在

## 金融費用の遞減



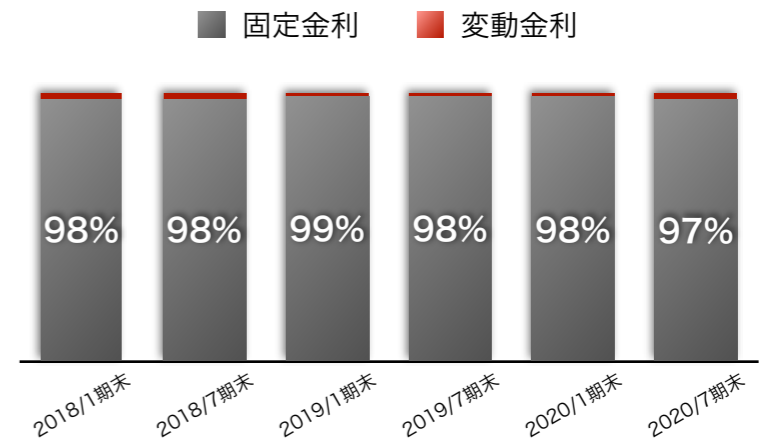
\* 期中調達については、各期末現在の残高及び適用金利を基に記載しています。

## 平均残存年数



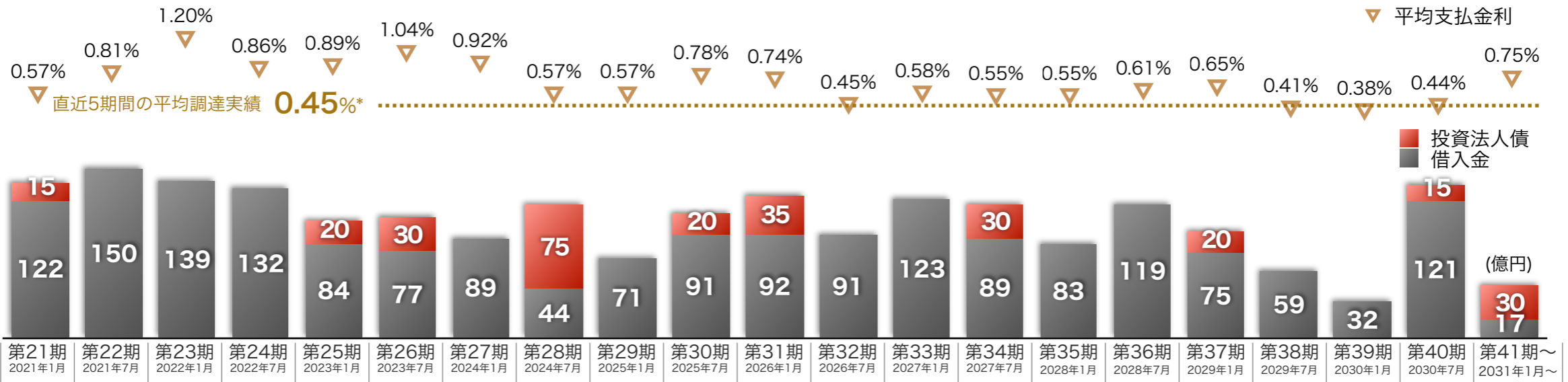
\* 期中調達については、各期末現在の残高及び調達年数を基に記載しています。

## 金利の固定化比率



## 返済期限の分散化

期当たり返済上限額は**150**億円以内 < コミットメントライン設定枠**200**億円



\* 直近5期間において調達した短期借入金を除く有利子負債の適用金利の加重平均値を記載しています。

**サステナビリティ**



# CO<sub>2</sub>排出削減への取り組み

## 着実に排出量削減を実施

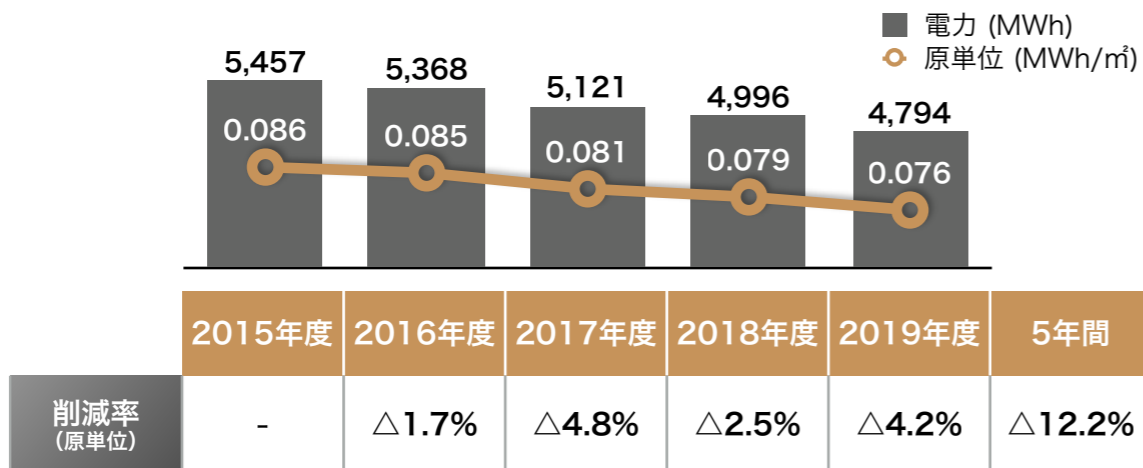
### 目標設定と実績管理

#### 削減目標（原単位\*ベース）

	短期目標（年度）	長期目標（5年間）
エネルギー使用量	△1%	△5%
CO <sub>2</sub> 排出量		
水使用量	増加させない	増加させない
廃棄物使用量		

\*各総量を運用物件の総共有部面積（㎡）で除したのになります。

#### エネルギー使用量の削減推移\*\*



\*\* 店舗・事務所を含まず且2015年4月以降通期で保有している122物件が対象。

### 環境に配慮した資産運用

2020年7月末現在

LED照明の導入	88物件（32.5%）
節水型トイレの導入	353戸（1.6%）
カーシェアリングの導入	3物件（1.1%）
グリーンリース条項の設定	54.8%

### TCFDへの賛同表明

#### 住宅系J-REITとして初めて賛同表明



気候関連財務情報開示タスクフォース（Task Force on Climate-Related Financial Disclosures）は、主要国の中央銀行や金融規制当局で構成される金融安定理事会により2015年に設置され、2017年6月には、金融市場の不安定化リスクを低減するため、企業に対して中長期の気候変動に起因する事業リスクと機会、これらの財務状況への影響及び具体的な対応策や戦略等を開示することを提言しています。





# 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

2018年 アジア・上場・住宅セクター  
セクターリーダーに選出

5年連続「Green Star」

	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度
総合ポイント	49	60	64	73	73
開示評価	制度なし	D	C	A	A

### MSCIジャパンESGセレクトリーダーズ指数への取組



2017 Constituent  
MSCI ジャパンESG  
セレクト・リーダーズ指数

指数からは2018年度に除外\*されたものの、  
格付けは除外時より2ノッチ向上

ESG格付 **BBB**

\* なお、日本の上場株式を対象とした、MSCI Japan IMI Indexには、組み入れられております。

### グリーンボンドの発行

2019年7月 住宅系J-REITとして初となる  
グリーンボンドを発行

JCR グリーンファイナンス・  
フレームワーク評価

最高評価 **Green 1 (F)** を取得

### DBJ Green Building認証取得

**17** 物件 取得

2020年7月末時点で26.7%相当（延床面積ベース）

P-112 レジディア市谷砂土原



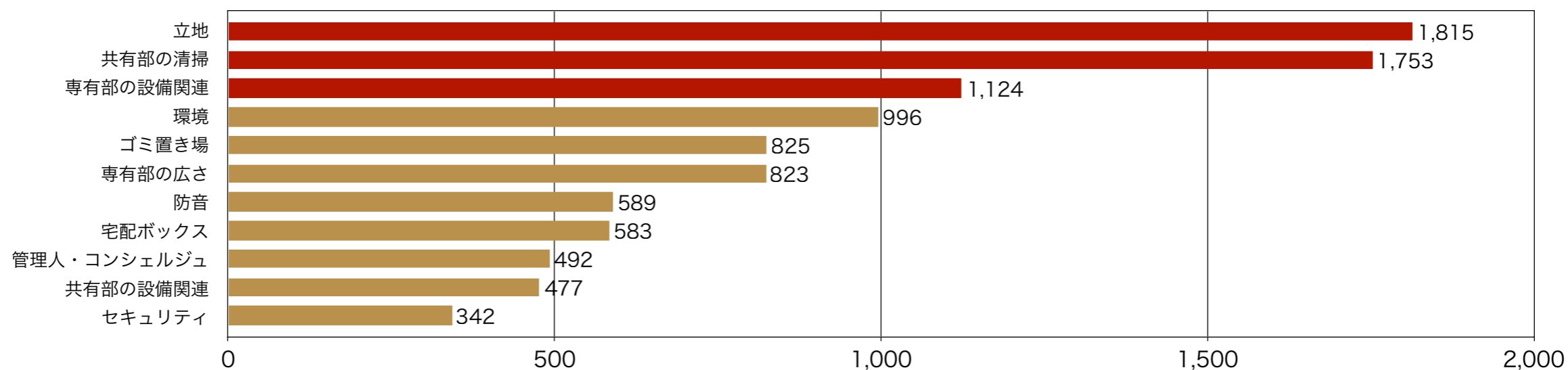


# 3年に一度の入居者向けアンケート

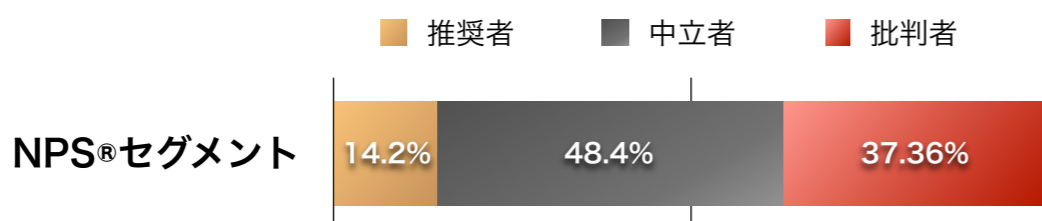
## 2020/7期中に実施したアンケートの結果

### 立地面と共有部の管理、そして専有部の設備に高い評価

Q. 現在のお住まいで満足している点を教えてください。(自由記述)



代表的な顧客ロイヤリティ指標のNPS®\*において **-23.1**ポイント とマイナス幅が小さく、相対的に**高評価**



### 不動産業界におけるNPS®ランキングトップ事例

	NPS®	対象社数 (社)	調査年 (年)
管理会社	-38.4	9	2019
情報検索サイト	-26.9	5	2019
デベロッパー	-31.1	6	2018

出典：NTTコム オンライン NPS®ランキング&アワード

\* NPS®とは「Net Promoter Score (ネットプロモータースコア)」の略で、顧客ロイヤリティを測る指標。

NPS®を測るには、「あなたはこの企業(製品/サービス/ブランド)を友人や同僚に薦める可能性は、どのくらいありますか?」という質問を行い、0~10の11段階で評価。

NPS®スコアの計算方法は、9~10点を付けた顧客を「推奨者」、7~8点を「中立者」、0~6点を「批判者」と分類し、回答者全体に占める推奨者の割合(%)から、批判者の割合(%)を引いて出てきた数値がNPS®の値となります。

なお、NPS®は、ペイン・アンド・カンパニー、フレッド・ライクヘルド、サトメトリックス・システムズの登録商品またはサービスマークとなります。

# 業績予想



# 業績予想

## 主に前提稼働率の引き下げにより、減配予想とした

①第20期実績 ②第21期予想 ②-①

③第22期予想 ③-②

単位：百万円

	2020年7月期 実績	2021年1月期 予想	差異	主な差異理由	差異	2021年7月期 予想	差異	主な差異理由	差異
営業収益	17,357 (271物件ベース) 期中平均稼働率 96.7%	16,702 (271物件ベース) 期中平均稼働率 96.0%	△654	▷物件売買 京橋・緑地公園売却益の剥落 物件売買に伴う変動 ▷物件運用 コロナ禍による稼働率低下 賃料上昇による増収 店舗賃料減免分の回復 非繁忙期に伴う礼金更新料収入等の減少	△506 +11 △96 +29 +5 △98	16,884 (271物件ベース) 期中平均稼働率 96.1%	+182	▷物件運用 賃料上昇による増収 稼働率上昇による増収 繁忙期に伴う礼金更新料収入等の増加	+28 +16 +137
営業利益	8,294 (減価償却費：2,797) (固都税等：888)	8,152 (減価償却費：2,801) (固都税等：893)	△141 (NOI：△89)	▷物件売買 亀山の売却損の剥落 ▷賃貸事業費用 物件売買に伴う変動 非繁忙期に伴う手数料等の減少 非繁忙期に伴う修繕費の減少 コロナ禍による広告宣伝費の増加 その他費用等の増加 ▷一般管理費 消費税差損の増加等	+511 +9 +68 +48 △35 △36 △54	8,133 (減価償却費：2,829) (固都税等：898)	△19 (NOI：+7)	▷賃貸事業費用 繁忙期に伴う手数料等の増加 繁忙期に伴う修繕費の増加 その他費用等の増加 ▷一般管理費 消費税差損等の増加 その他管理費の減少	△104 △62 △36 △13 +14
経常利益	7,321 (金融費用：971)	7,175 (金融費用：968)	△146	違約金収入等の減少	△4	7,175 (金融費用：950)	+0	融資関連費用の減少等	+19
当期純利益	7,320	7,174	△146			7,174	+0		

1口当期純利益 (EPU)	5,285円	5,180円	△105円	期末発行済投資口数 1,385,000口	5,180円	-	期末発行済投資口数 1,385,000口
内部留保からの分配額/口	106円	117円	+11円	前期分配後の内部留保348百万円のうち、 162百万円(1口当たり117円)を分配	117円	-	前期分配後の内部留保186百万円のうち、 162百万円(1口当たり117円)を分配
積立金**取崩額/口	242円	242円	-	期末積立金**残高：305億円	242円	-	期末積立金**残高：301億円
1口当たり分配金 (DPU)	5,635円	5,540円	△95円		5,540円	-	
総資産LTV	48.0%	48.1%	+0.1pt		48.1%	-	

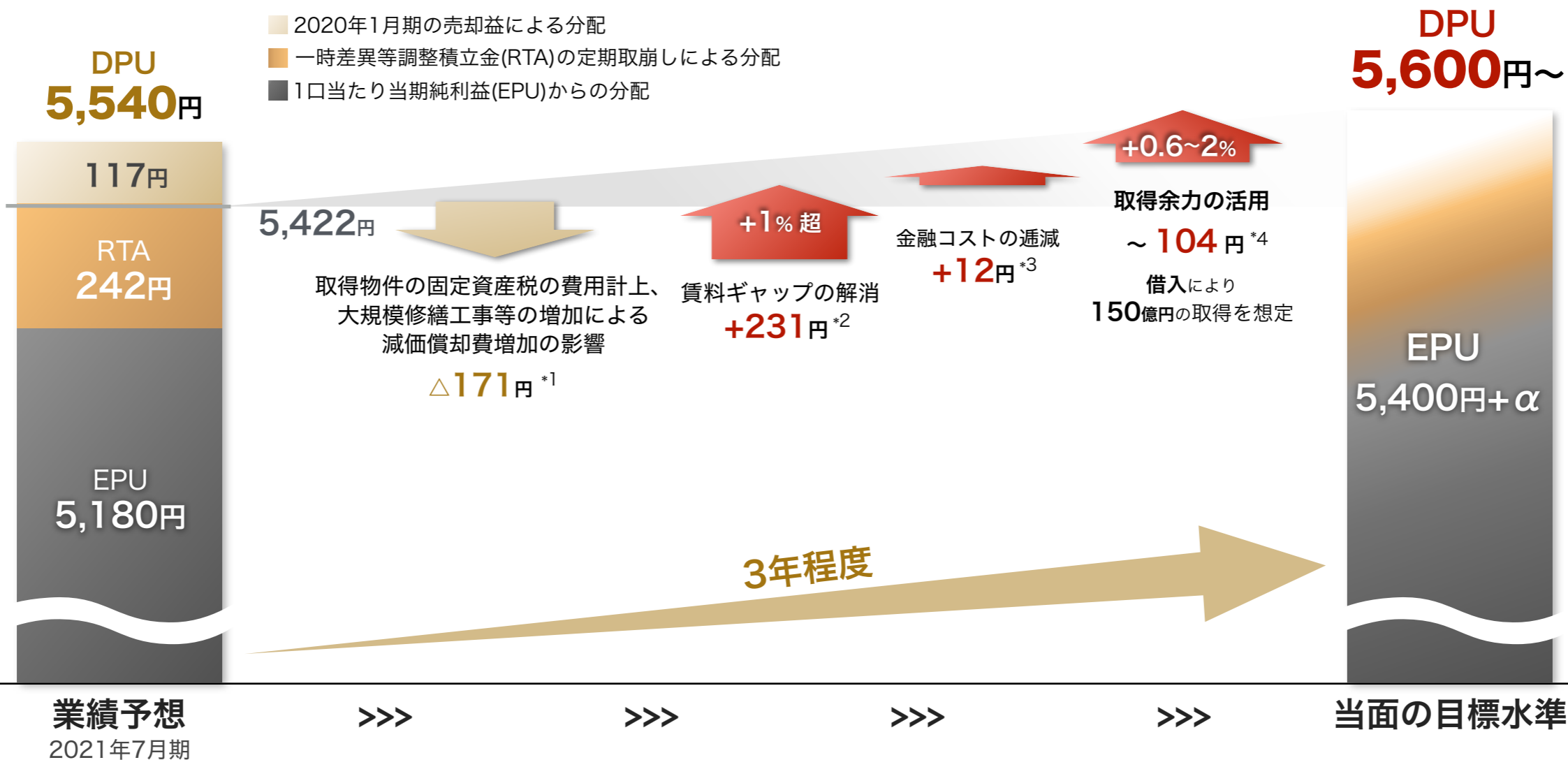
\*金融費用は、借入金及び投資法人債に関する支払利息と融資関連費用の合計を記載しています。\*\*「積立金」は一時差異等調整積立金を指し、当該期の分配に伴う取崩し後の残高を記載しています。



# DPU目標水準

主に稼働率引き下げにより **5,600円超** の分配金達成時期を後ろ倒し

- 2020年1月期の売却益による分配
- 一時差異等調整積立金(RTA)の定期取崩しによる分配
- 1口当たり当期純利益(EPU)からの分配



本ページの内容は、2020年7月期末現在の発行済投資口数1,385,000口より変化がないことを前提としており、いずれも一定の仮定のもとに本投資法人が算出した試算値です。

- \*1 2024年7月期に予想される固定資産税及び減価償却費の2021年7月期からの想定増加額を算出しています。
- \*2 2020年7月期末現在の賃料ギャップ及び平均入替期間を基に、2021年7月期から2024年7月期までに想定される影響額を算出しています。
- \*3 2024年7月期までに調達予定の借入金等を、平均調達金利 約0.8%で調達することを前提に算出しております。
- \*4 総額150億円の資産を借入により取得した場合(想定償却後利回り3.6%及び借入金等の調達コスト1.0%)の影響額を算出しています。

