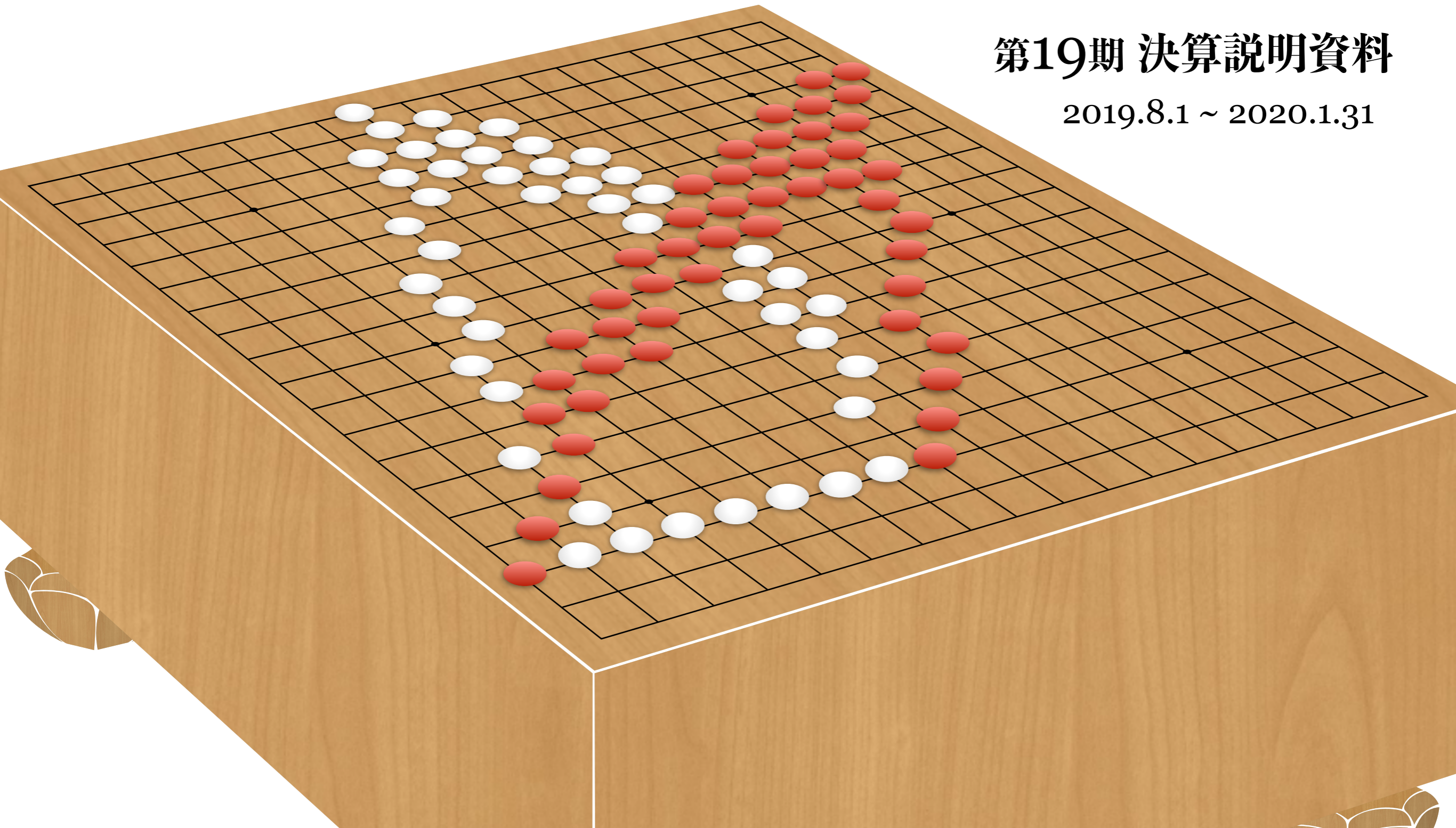


# アドバンス・レジデンス投資法人

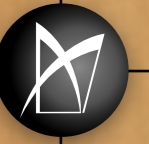
第19期 決算説明資料

2019.8.1 ~ 2020.1.31





# 目次



## 2020年1月期 取得物件



R-78 レジディア榴岡公園



P-113 レジディア西小山



C-90 レジディア池上II



P-112 レジディア市谷砂土原



P-111 レジディア市ヶ谷II

決算ハイライト 3

決算実績 4

資産取得 5

資産運用 9

資産管理 14

財務状況 19

業績予想 23

参考情報 27



# 2020年1月期 決算ハイライト



## 高稼働の維持・賃料上昇の継続

業績予想比 **+166円**

1口当たり純利益 **EPU 5,736円** 前期比 +9.2% 予想比 +3.0%

1口当たり分配金 **DPU 5,620円** 前期比 +2.1% 予想比 +3.1%

1口当たりFFO **7,267円** 前期比  $\Delta 0.1\%$

1口当たりNAV **285,013円** 前期比 +5.3%

保有資産含み益 **1,708億円** 含み益率 40.0%

### 資産取得

#### 東京23区比率の上昇

取得総額\* **9物件 154億円**

取得物件における  
東京23区比率\*\* **86.1%**

償却後利回り\*\*\* **4.2%**

\* 取得価格合計。2020年7月期取得予定物件を含む。

\*\* 取得価格ベース

\*\*\* 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。

### 資産運用

#### 賃料上昇の継続

入替賃料変動率\* **4.6%**

更新賃料変動率\* **1.1%**

RDT目黒不動前の  
PT化によるNOI増加 **+40百万円**

期中平均稼働率 **96.8%**

\* 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。

### 財務状況

#### 公募増資によるLTV引き下げ

総資産LTV **47.9%** (前期比  $\Delta 2.0\text{pt}$ )

鑑定LTV **36.7%** (前期比  $\Delta 2.3\text{pt}$ )

信用格付 JCR: **AA** (安定的)

R&I: **AA-** (安定的)



2019年8月1日～2020年1月31日

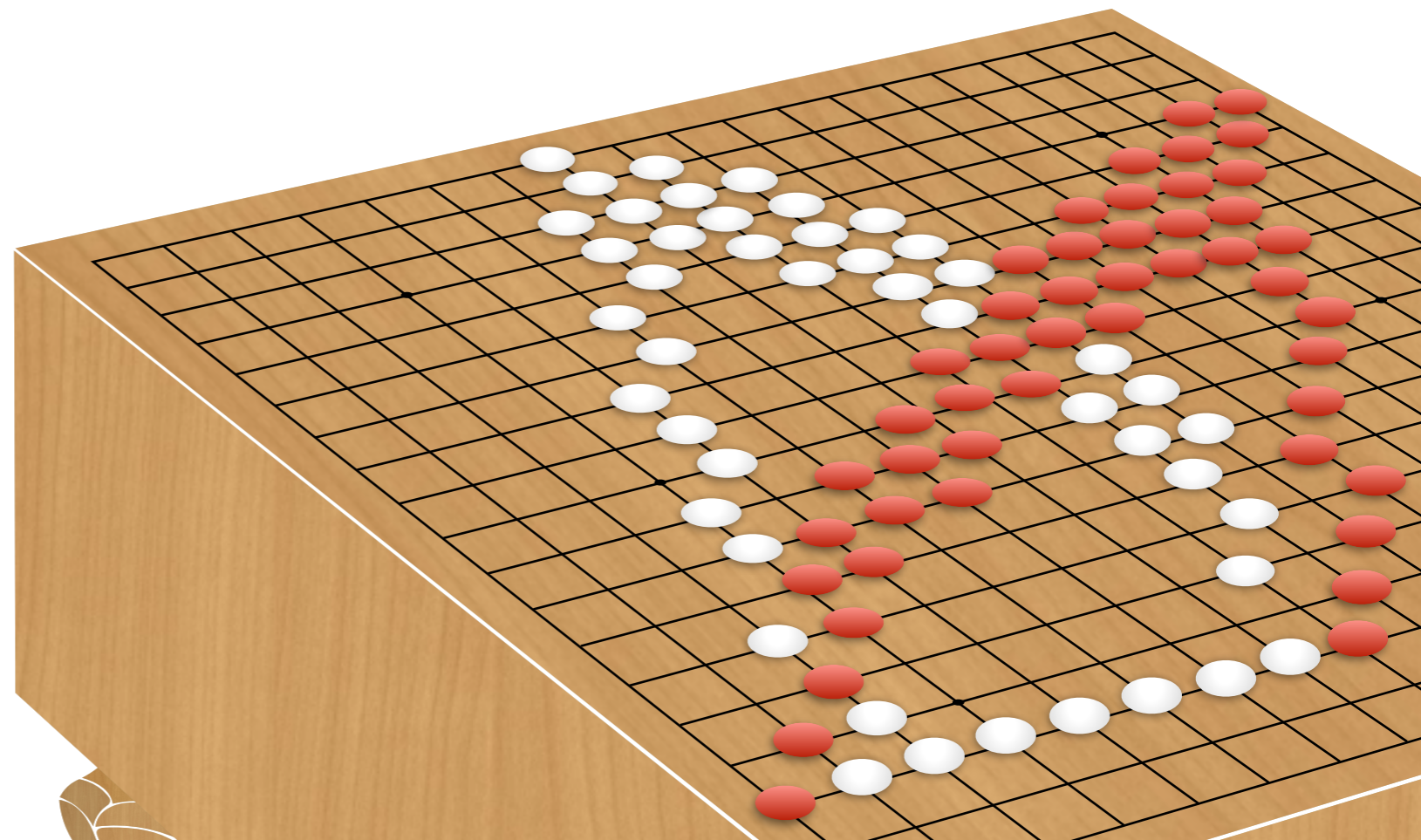
# 2020年1月期 決算実績



	①第19期予想	②第19期実績	② - ①	主な差異理由	差異	③第18期実績	② - ③	主な差異理由	差異
	業績予想 (2019/9/10発表)	2020年1月期 実績	差異			2019年7月期 実績	差異		
営業収益	17,046 (269物件ベース) 期中平均稼働率 96.5%	17,175 (269物件ベース) 期中平均稼働率 96.8%	+129	▷物件売買 譲渡益の予想差異  ▷物件運用 稼働率及び賃料の上昇等による増収 その他収入の増加	△5  +75 +59	16,465 (265物件ベース) 期中平均稼働率 97.1%	+709	▷物件売買 RD東銀座譲渡による譲渡益の発生 物件売買に伴う変動  ▷物件運用 賃料の上昇等による増収 非繁忙期に伴う礼金更新料収入の減少 その他収入の増加	+642 +76  +79 △130 +41
営業利益	8,741 (減価償却費：2,757) (固都税等：884)	8,964 (減価償却費：2,762) (固都税等：884)	+223 (NOI：+217)	▷賃貸事業費用 修繕費等の減少 水道光熱費の減少 その他費用の減少 減価償却費の増加  ▷一般管理費 増益による資産運用報酬の増加 その他管理費の減少	+46 +22 +13 △5  △21 +37	8,202 (減価償却費：2,730) (固都税等：880)	+762 (NOI：+179)	▷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 その他費用の減少 減価償却費の増加  ▷一般管理費 増益による資産運用報酬の増加 その他管理費の減少	△24 +86 +38 △20  △51 +23
経常利益	7,715 (金融費用：1,003)	7,945 (金融費用：1,008)	+230	違約金収入等の増加	+6	7,094 (金融費用：1,079)	+851	違約金収入等の増加 公募増資による有利子負債の 返済による支払利息の減少等	+15 +73
当期純利益	7,714	7,945	+230			7,094	+851		
1口当期純利益 (EPU)	5,570円	5,736円	+166円	期末発行済投資口数 1,385,000口		5,254円	+482円	期末発行済投資口数 1,350,000口	
内部留保額/口	362円	358円	△4円	譲渡益642百万円のうち、 145百万円(1口当たり104円)を分配 分配後の内部留保残高：497百万円		-	-		
(譲渡益からの分配額/口)	(105円)	(104円)	△1円				-	-	
積立金**取崩額/口	242円	242円	-	期末積立金**残高：311億円		249円	△7円		
1口当たり分配金 (DPU)	5,450円	5,620円	+170円			5,504円	+116円		
総資産LTV	48.0%	47.9%	△0.1pt			49.9%	△2.0pt		

\* 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。

# 資產取得





2019年8月1日～2020年1月31日

# 2020年1月期 取得譲渡物件



## 東京23区を中心に9物件 154億円の取得を決定

2020年3月11日現在

### 東京23区比率の上昇

2020年1月期 取得資産		所在地	取得(予定)価格 (百万円)	賃貸可能戸数	NOI利回り*	償却後利回り*	築年数**	取得日
P-111	レジディア市ヶ谷Ⅱ	東京都新宿区	東京23区 1,915	57	4.7%	4.2%	11.8年	2019年9月26日
P-112	レジディア市谷砂土原	東京都新宿区	東京23区 4,085	28	4.8%	4.3%	11.4年	2019年9月26日
P-113	レジディア西小山	東京都目黒区	東京23区 1,671	56	4.7%	4.1%	1.6年	2019年11月1日
C-90	レジディア池上Ⅱ	東京都大田区	東京23区 1,074	42	4.8%	4.1%	3.0年	2019年11月1日
R-78	レジディア榴岡公園	宮城県仙台市	740	63	5.6%	4.3%	13.5年	2019年12月27日
			<b>9,485</b>	<b>246</b>	<b>4.8%</b>	<b>4.2%</b>	<b>9.2年</b>	

2020年7月期 取得予定資産		所在地	取得(予定)価格 (百万円)	賃貸可能戸数	NOI利回り*	償却後利回り*	築年数**	取得予定日
P-114	レジディア南品川Ⅱ <small>スポンサー</small>	東京都品川区	東京23区 2,120	83	4.7%	4.1%	3.9年	2020年4月20日
P-115	レジディア神楽坂Ⅱ <small>スポンサー</small>	東京都新宿区	東京23区 1,110	23	4.6%	4.2%	3.1年	2020年3月27日
C-91	レジディア笹塚Ⅲ <small>スポンサー</small>	東京都杉並区	東京23区 1,361	44	4.6%	4.0%	0.6年	2020年3月27日
R-79	レジディア仙台上杉 <small>スポンサー</small>	宮城県仙台市	1,409	92	5.3%	4.1%	0.5年	2020年3月27日
			<b>6,000</b>	<b>242</b>	<b>4.8%</b>	<b>4.1%</b>	<b>2.8年</b>	

2020年1月期 譲渡資産		所在地	譲渡予定価格 (百万円)	賃貸可能戸数	19/7期末簿価 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	譲渡益 (百万円)	譲渡日
C-10	レジディア東銀座	東京都中央区	5,740	169	4,980	5,740	642	2019年9月26日

P-112  
レジディア市谷砂土原



P-114  
レジディア南品川Ⅱ



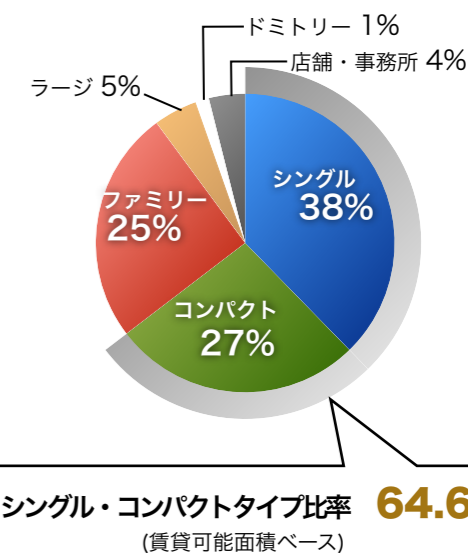
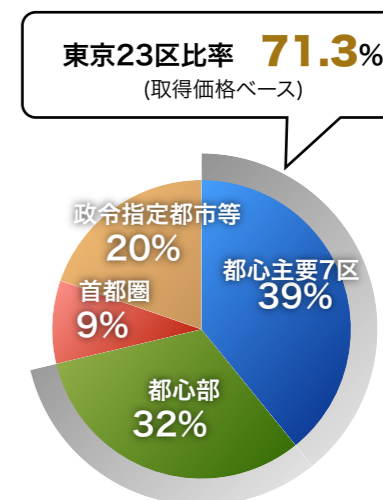
C-90  
レジディア池上Ⅱ



R-78  
レジディア榴岡公園



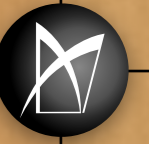
### 取得後のポートフォリオ



\* 鑑定評価書における年間NOI及び年間NOIから想定減価償却費を控除した金額をそれぞれ取得価格で除して算出しています。  
\*\* 取得決議日(レジディア市ヶ谷Ⅱ及びレジディア市谷砂土原は2019年7月11日、その他の物件については2019年9月10日)現在

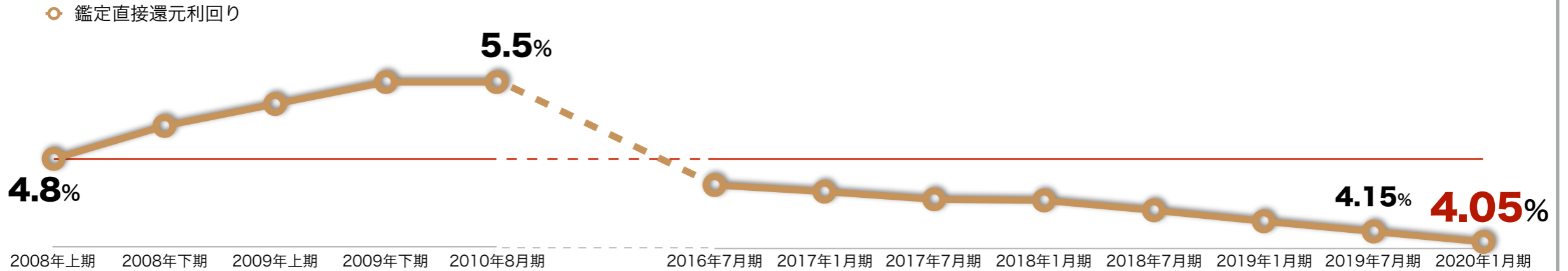


# 資産取得実績の推移



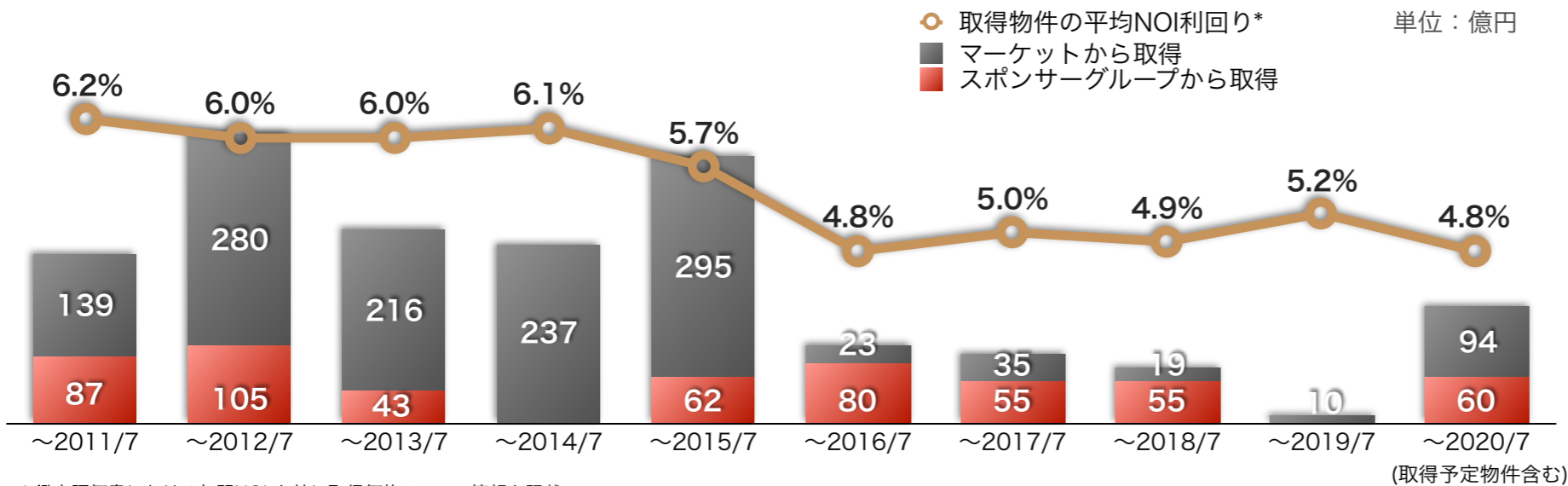
## 鑑定Cap Rateの推移

### Cap Rateの低下傾向は継続



鑑定評価の概要については、P.34ページをご参照ください。

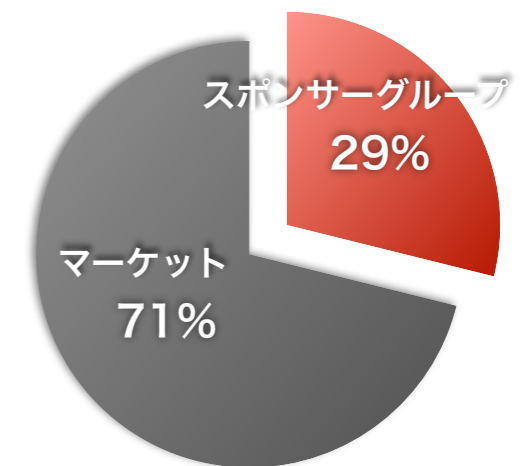
## 合併来の取得実績



\* 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。

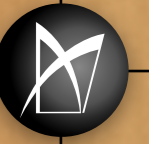
2020年3月11日現在

### 合併来の物件取得先の内訳





# スポンサーパイプライン



2020年1月期末現在

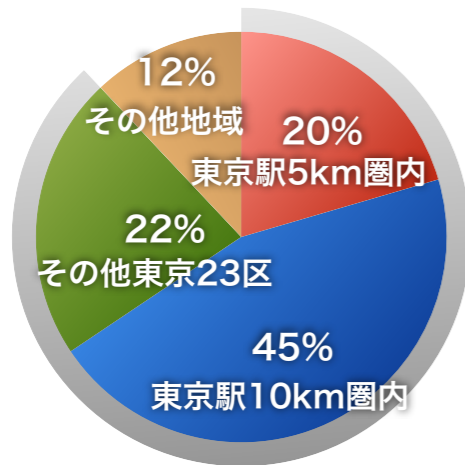
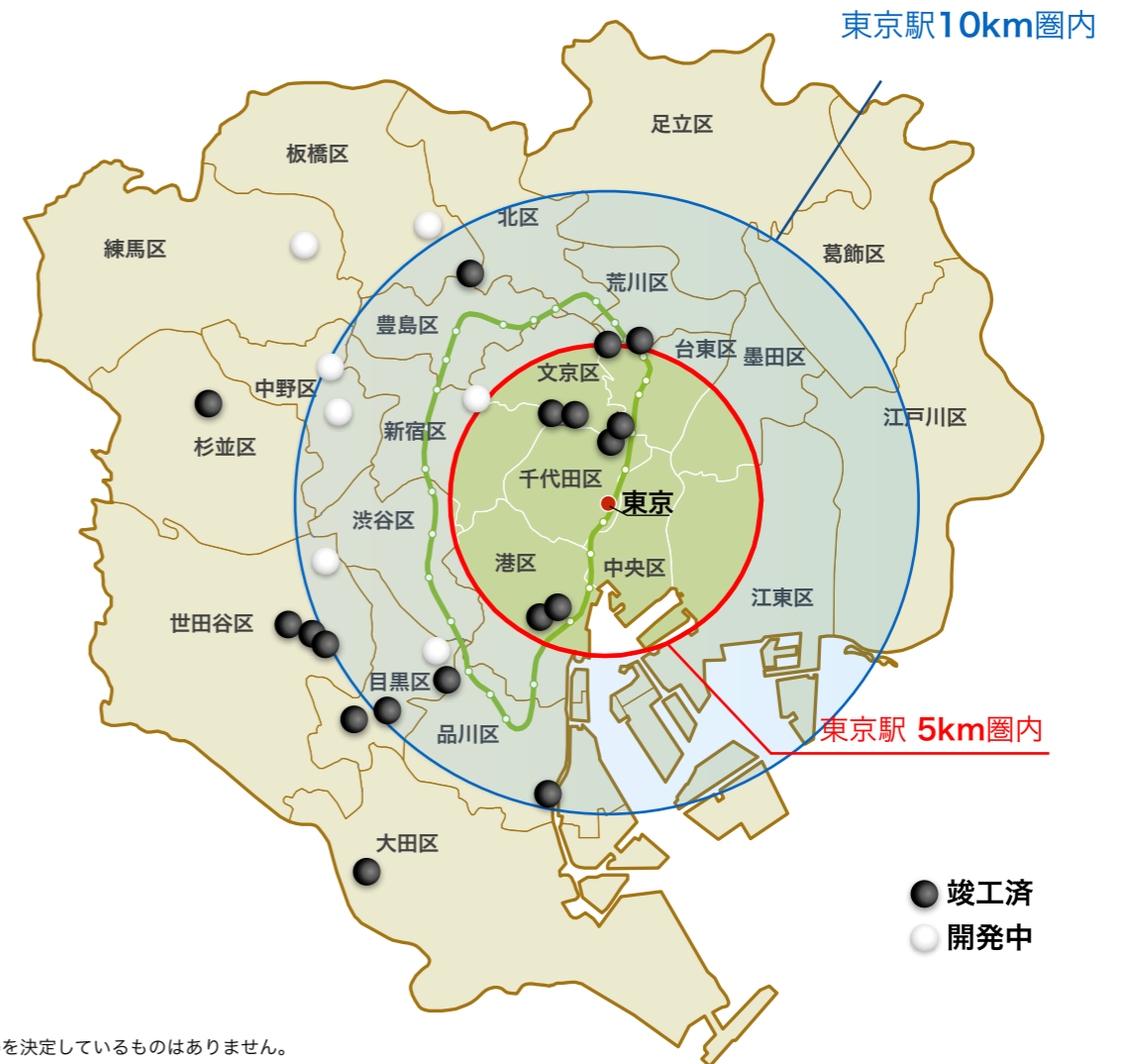
計 **28** 物件 想定規模 約 **522** 億円\* (竣工済 **355** 億円)

## 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	767 戸	235 億円	111 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	52 億円
計	<b>28 物件</b>	<b>1,993 戸</b>	<b>522 億円</b>	<b>355 億円</b>

### 東京23区内における開発案件の所在地

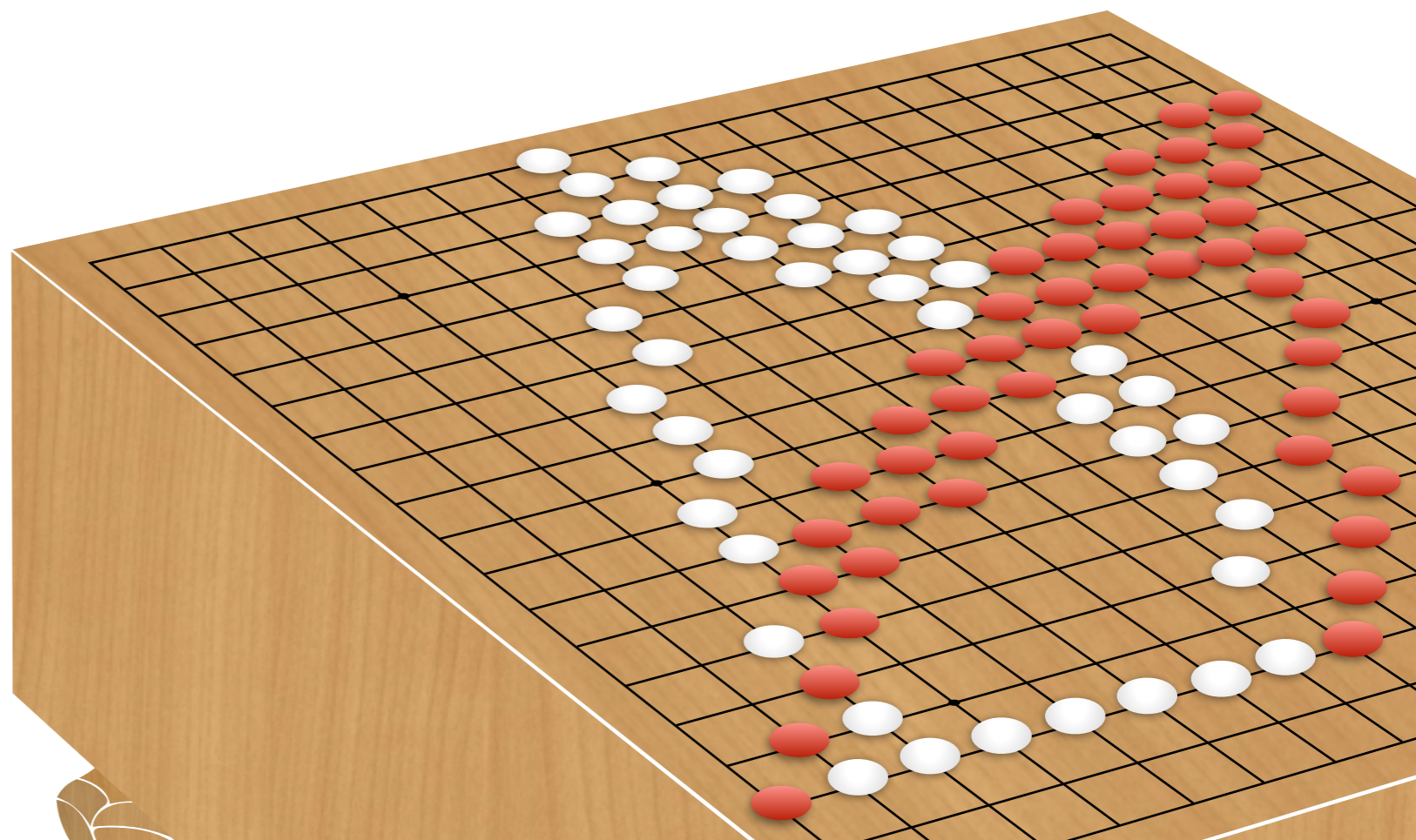


東京23区内  
(想定規模ベース)  
**88%**

\* 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3月11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。

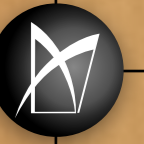


# 資產運用



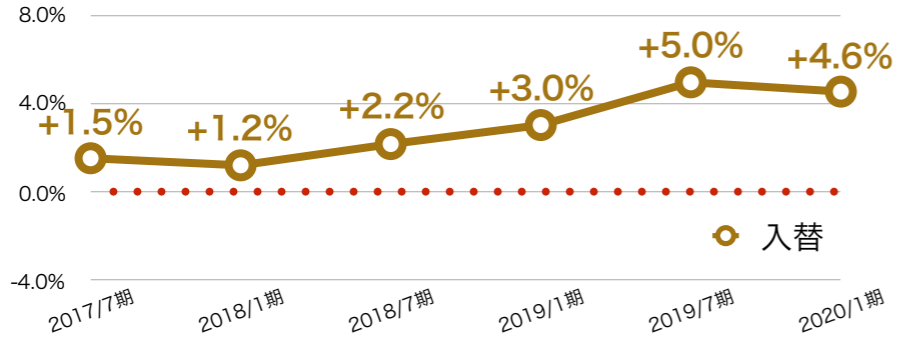


# エリア別 賃料変動推移



## ポートフォリオ全体

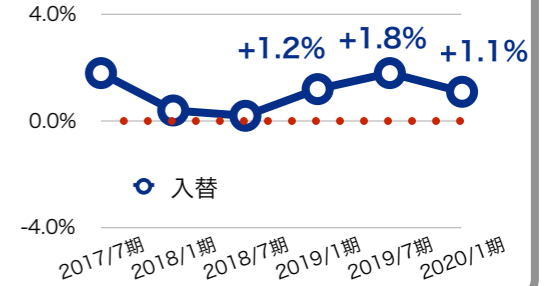
入替\* **+4.6%** 更新\* **+1.1%**



## 札幌エリア

(ポート比率\*\* 5.7%)

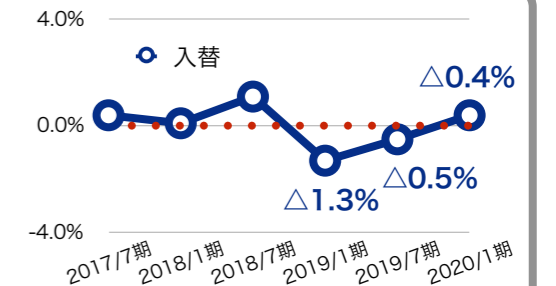
入替 **+1.1%**  
更新 **+0.0%**



## 仙台エリア

(ポート比率 3.4%)

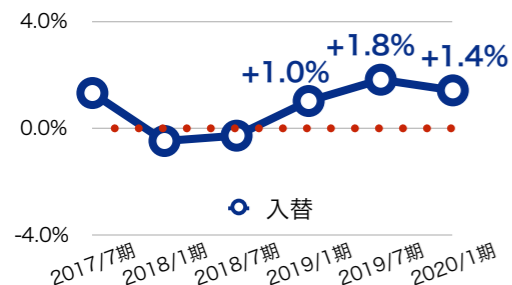
入替 **+0.4%**  
更新 **+0.7%**



## 福岡エリア

(ポート比率 3.7%)

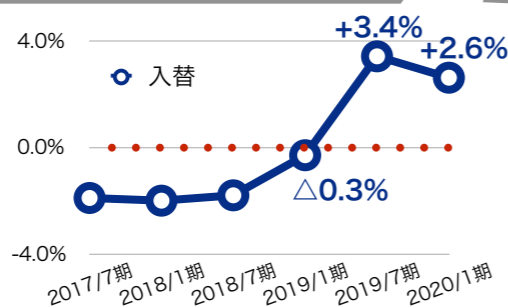
入替 **+1.4%**  
更新 **+0.4%**



## 関西エリア

(ポート比率 11.9%)

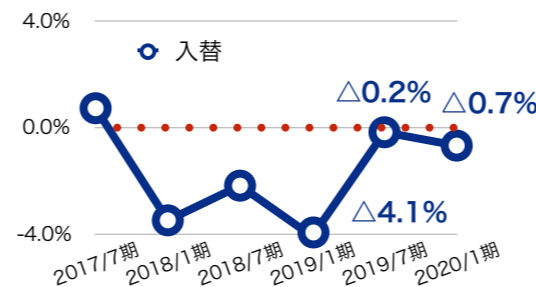
入替 **+2.6%**  
更新 **+0.5%**



## 名古屋エリア

(ポート比率 7.4%)

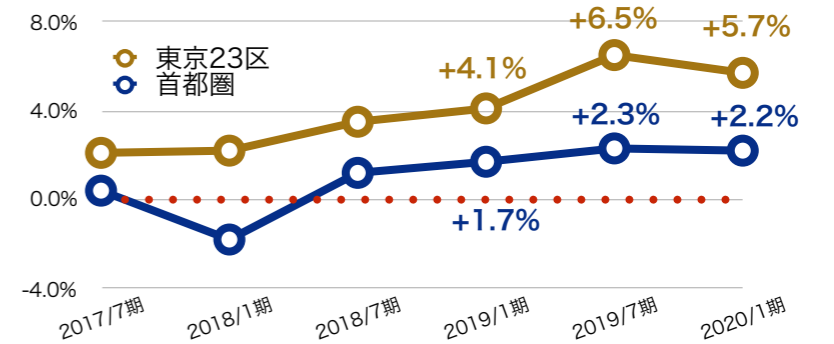
入替 **△0.7%**  
更新 **+0.4%**



## 東京23区

(ポート比率 57.4%)

入替 **+5.7%**  
更新 **+1.4%**



## 首都圏\*\*\*

(ポート比率 10.4%)

入替 **+2.2%**  
更新 **+0.7%**

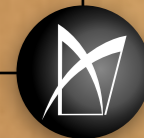
\*\*\* 首都圏とは東京23区を除く首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)の1都3県をいいます。

\* 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戸数を対象としています。

\*\* 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。

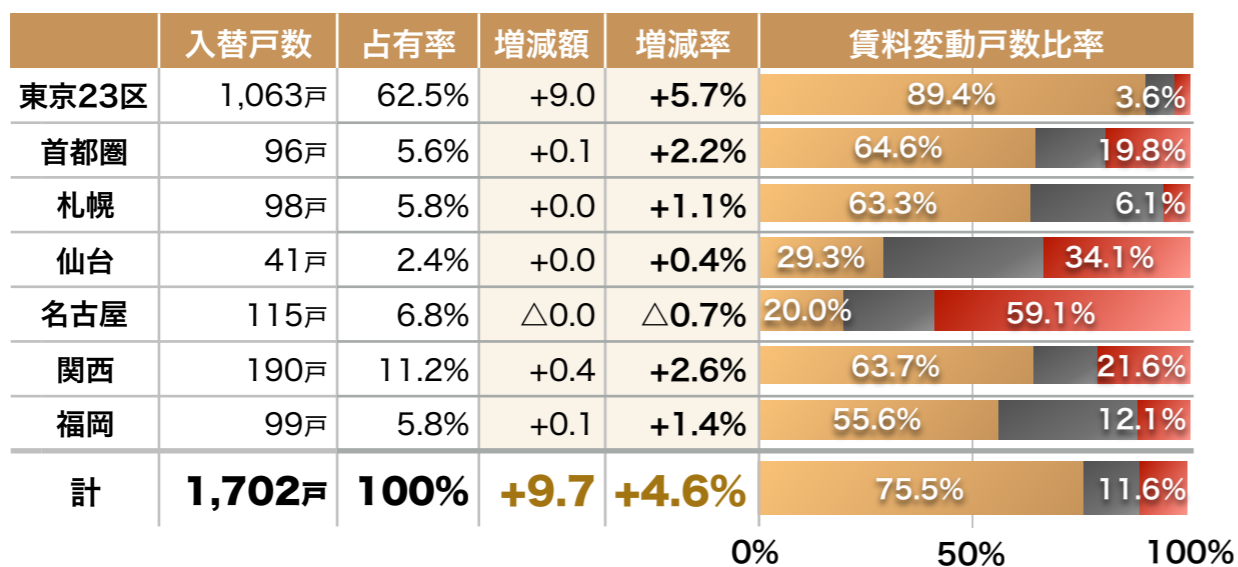


# エリア別 入替更新実績



## 2020年1月期 入替・更新の内訳

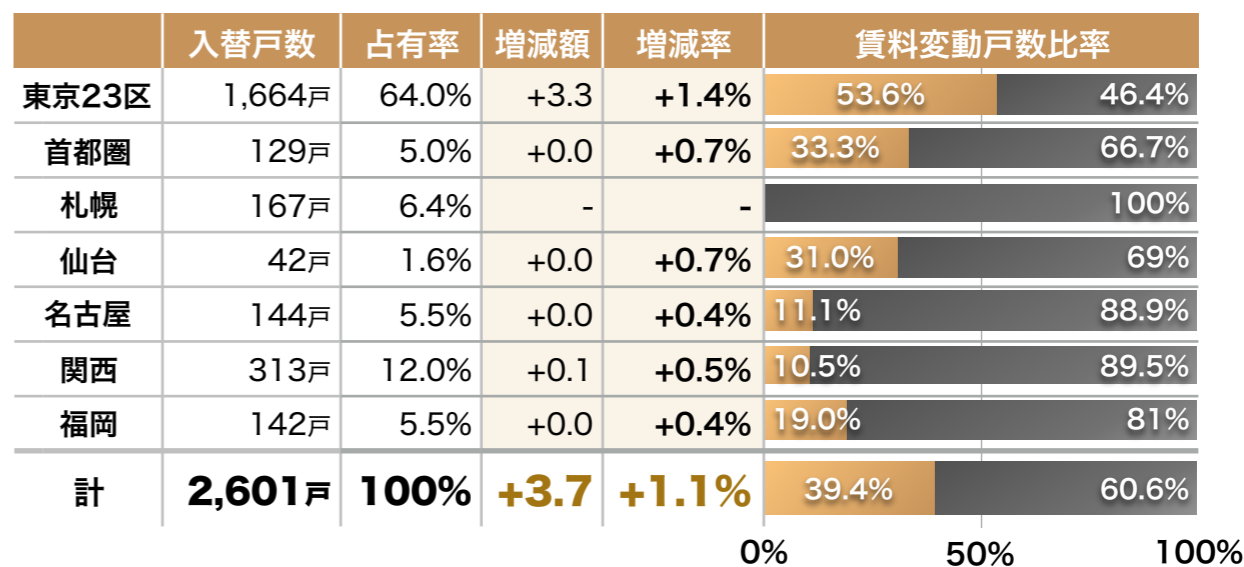
### 入替



### 更新

### 減額更新住戸なし

単位：百万円（月額）



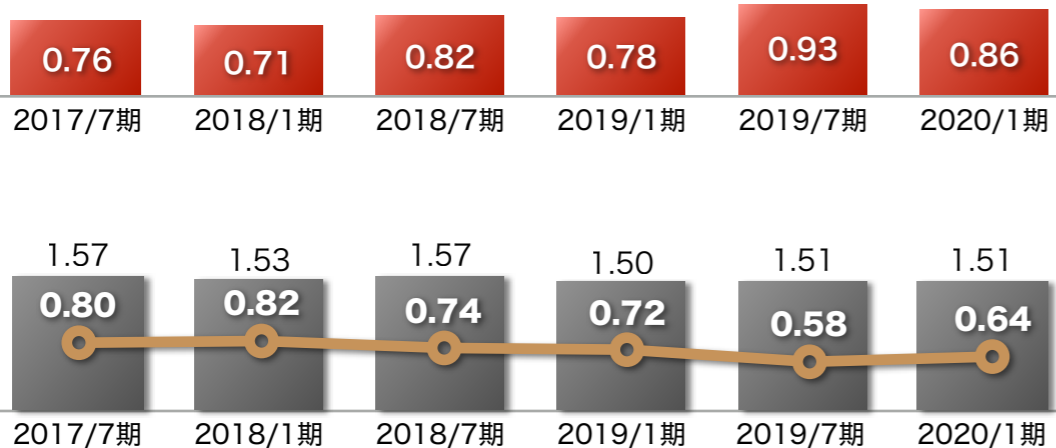
\* 期中に新規契約又は更新契約を締結したパススルー契約の住戸を対象としています。

■ 増額 ■ 据置 ■ 減額

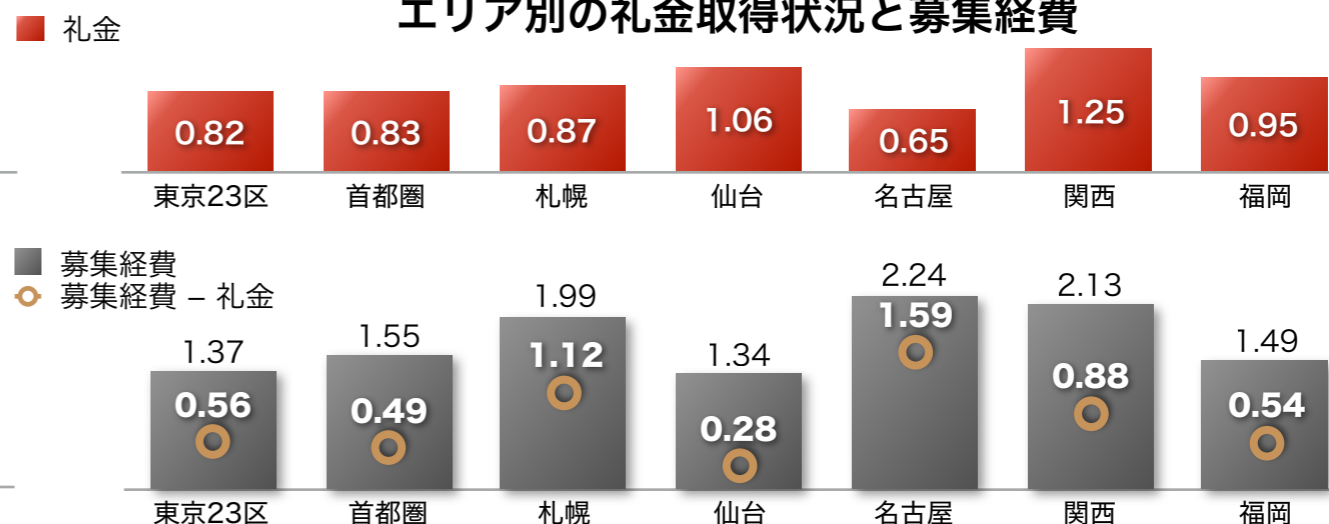
## 募集関連収支の推移

単位：ヶ月

### 前年同期に比較し、礼金取得状況が改善



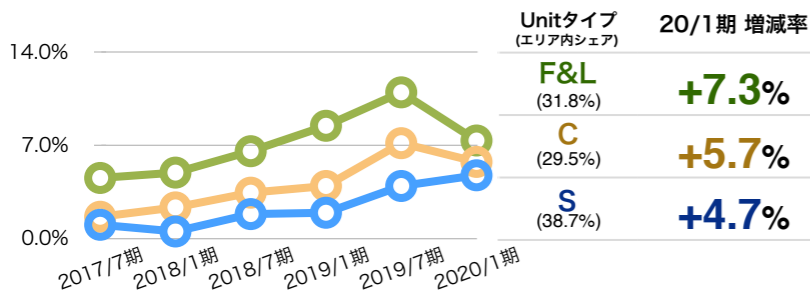
### エリア別の礼金取得状況と募集経費



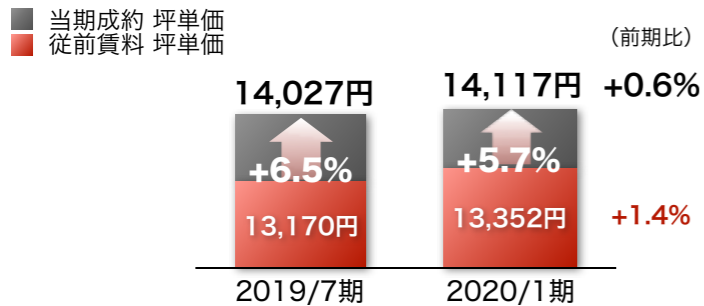
# 東京23区賃料変動推移

## 東京23区全体 (ポート比率 57.4%)

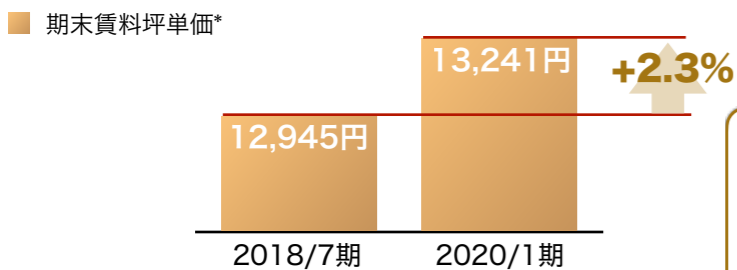
入替 **+5.7%** 更新 **+1.4%**



入替住戸の従前賃料が高かったため  
賃料上昇率は**+5.7%**に鈍化



賃料上昇が加速し出した2018/7期から  
坪単価は**+2.3%**上昇



\* 2017年7月期より2020年1月期にわたりパススルーで継続運用している154物件(東京23区における賃貸可能面積シェア84%)を対象に期末時点の住宅賃料坪単価を記載しています。

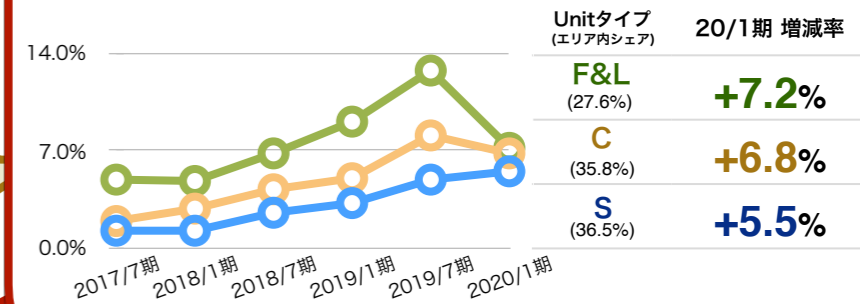
凡例：入替 賃料推移

- F&L ファミリー&ラージ
- C コンパクト
- S シングル



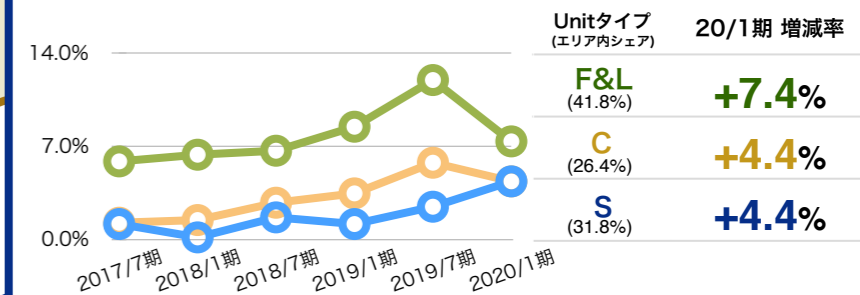
## 東京駅5km圏内エリア (ポート比率 23.4%)

入替 **+6.4%** 更新 **+1.6%**



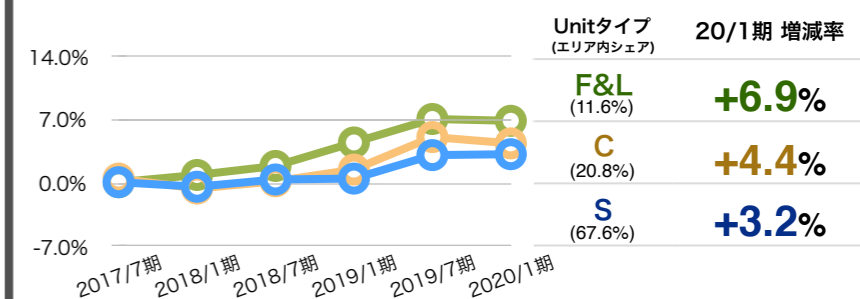
## 東京駅10km圏内エリア (ポート比率 26.3%)

入替 **+5.4%** 更新 **+1.2%**



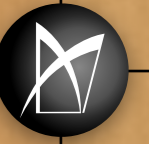
## その他東京23区エリア (ポート比率 7.7%)

入替 **+3.9%** 更新 **+1.0%**



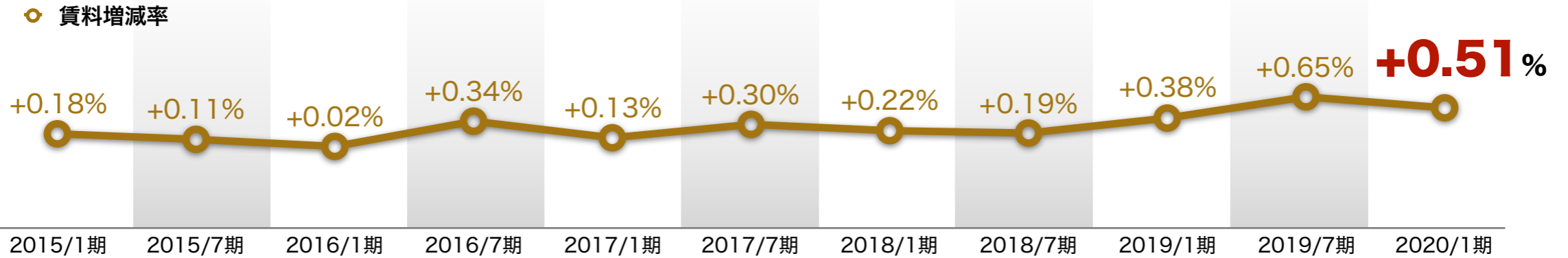


# 賃料上昇余地



## PF全体賃料坪単価の増減率\*

継続的な賃料上昇を実現 **11** 期連続の上昇



\*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。

## 賃料ギャップ\*1

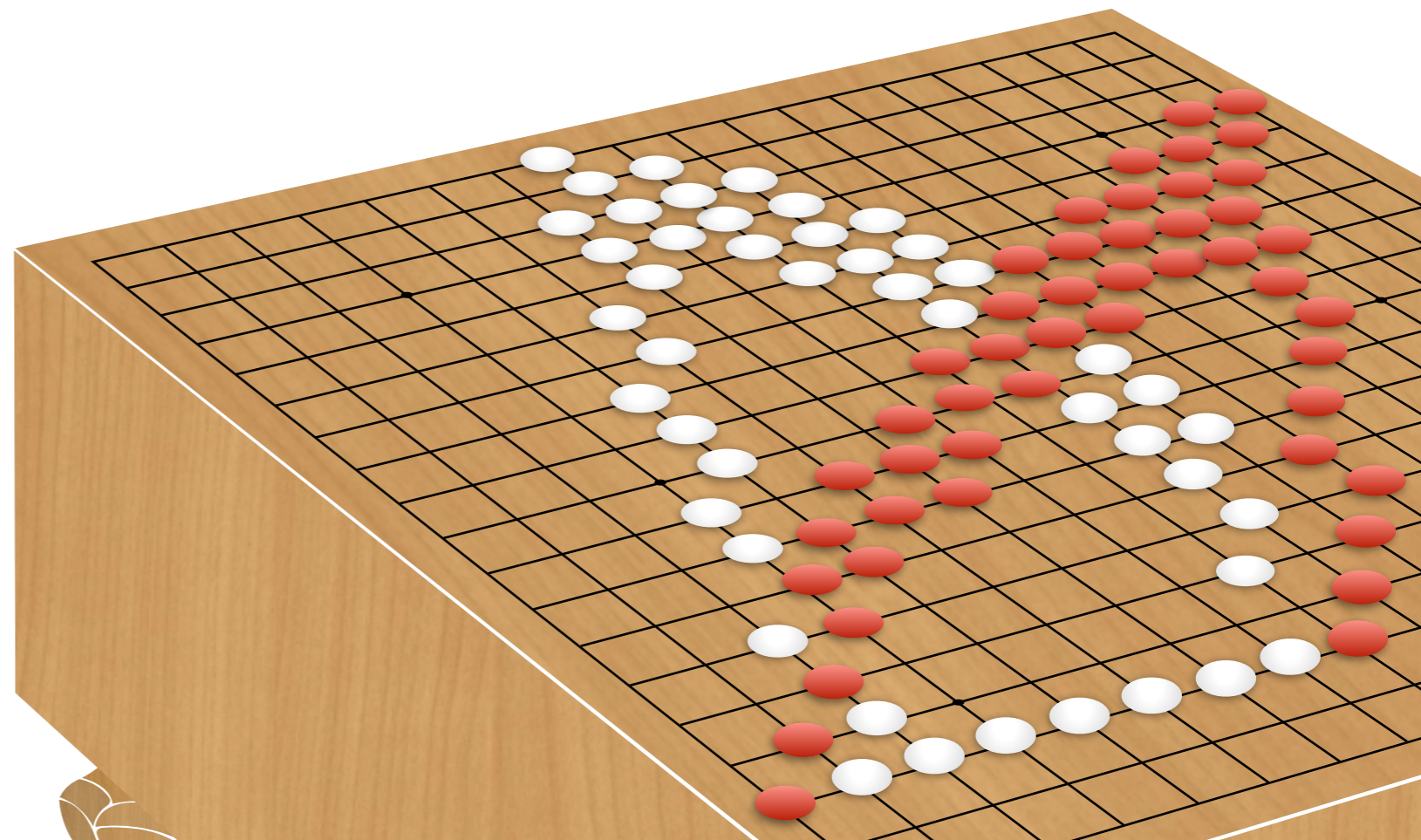
EPU **+294円**の上昇余地\*2



\*1 2019年7月期以前の成約住戸が2020年1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1月末時点で保有している物件のバスルー住戸のみを対象)

\*2 2020年1月期末現在の発行済投資口数1,385,000口を前提に2020年1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。

# 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>53</b> 件
工事金額	<b>3,517</b> 百万円
平均工事金額	<b>66</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

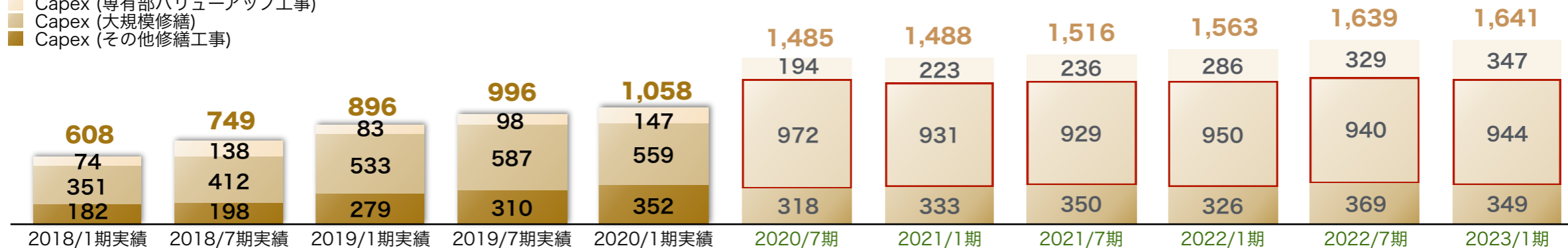
実施戸数	<b>387</b> 戸
成約戸数	<b>363</b> 戸
成約賃料上昇率*	<b>17.2</b> %

\*成約戸数363戸 (2020年1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1月期 減価償却費 **2,762**百万円

単位：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)



■ 修繕費



計画



# 大規模修繕工事

～ 2020年1月期 実施例 ～



実施件数：**5**物件 総工事金額：**509**百万円

## 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

### 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



\*\*\*\*

### 屋上・バルコニー・階段等への防水工事、共用部の鉄部塗装

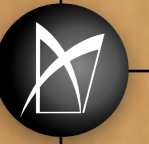


無機質な共用廊下の  
質感向上





# バリューアップ工事



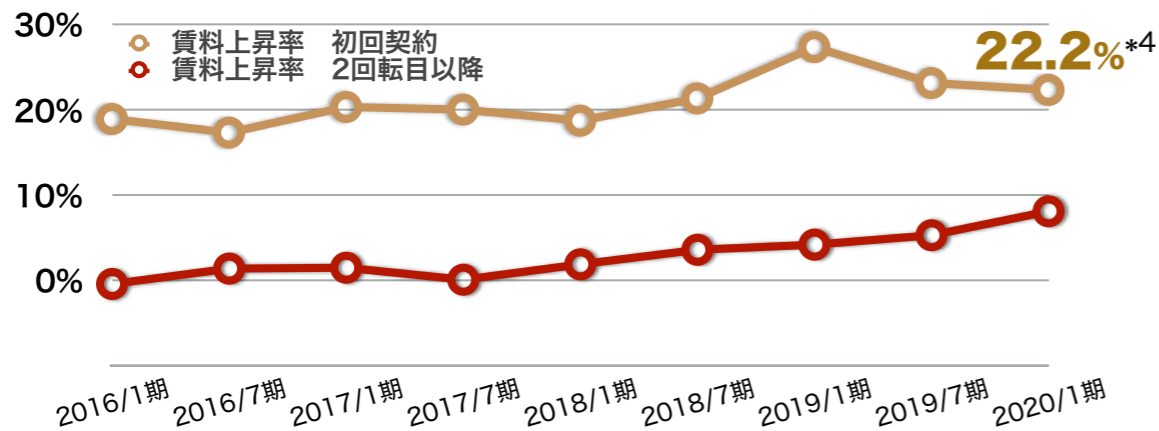
## VU工事の実績

### 合併来実績 成約賃料上昇率

# +17.2%\*1

	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	363戸	1,346百万円	+10,522千円	<b>+17.2%</b>	10.7年
2020年1月期実績	17戸	57百万円	+569千円	<b>+22.2%</b>	8.5年

### 2回転目以降も賃料水準を維持



\*1 成約戸数363戸 (2020年1月31日現在)を対象に、VU工実施前の月額賃料からVU工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の合計を記載しています。

\*3 工事金額をVU工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1月期実施41戸のうち、成約戸数17戸 (2020年1月31日現在)を対象に、VU工実施前の月額賃料からVU工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



2020年3月11日現在

## 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	2,281 億円
損失額	54 億円

### 経済的損害への対応

2020年1月期末  
現在の現預金残高

< 100 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1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、2020年1月期の分配金等を控除した後の残高です。

## 水害リスク

### 水害リスクの把握\*

投資エリア	総物件数	浸水の可能性がある物件数*
都心主要7区	90 物件	40 物件
都心部	85 物件	62 物件
首都圏	25 物件	20 物件
政令指定都市等	69 物件	42 物件
計	269 物件	164 物件

浸水深別	物件数	取得価格	賃貸可能戸数
～10m	2 物件	1,693 百万円	123 戸
～5m	40 物件	74,651 百万円	3,775 戸
～3m	80 物件	148,417 百万円	7,377 戸
～0.5m	42 物件	71,726 百万円	3,435 戸
計	164 物件	296,487 百万円	14,710 戸

### 経済的損害への対応

現状の火災保険にて  
カバー可能

\* 調査方法：国土交通省(外水(1級河川)・津波)、都道府県(高潮)、市区町村(内水/外水(2級河川等))の公表情報(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最大深度を採用しています。

## 今後の対応

### 建物設備への対応

2020年3月公表予定の「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」に基づき設備面における対応を検討

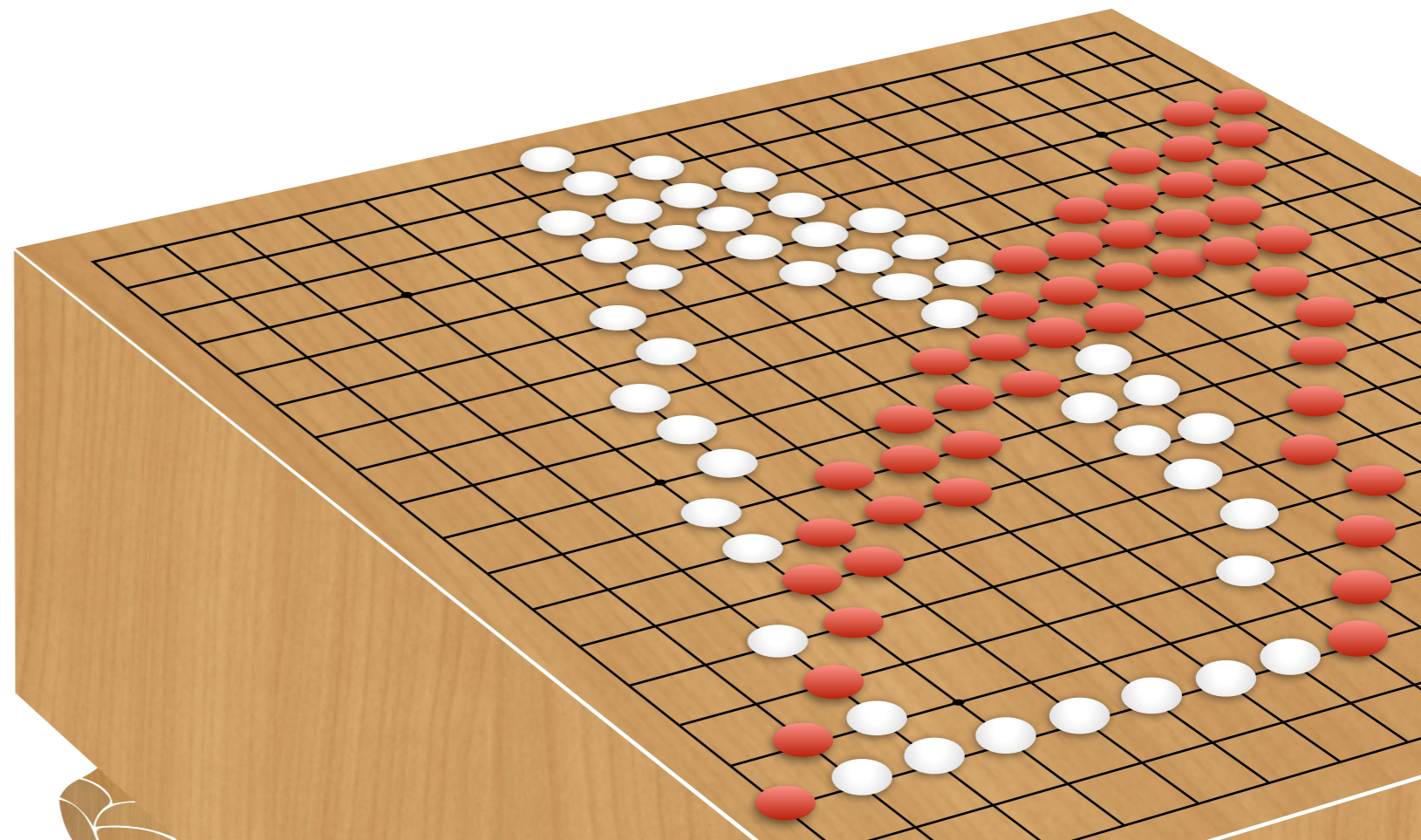
### テナントへの対応

- 避難場所及び避難所マップの掲示
  - 防災グッズの配布等
- 等を検討中

### 災害発生時の連絡体制 (構築済)

PM会社BM会社以外にも  
大規模修繕工事等の工事業者と  
災害協定を締結し、災害時に対応する体制を構築

# 財務狀況



# 安定的な財務基盤の構築

## 基本情報

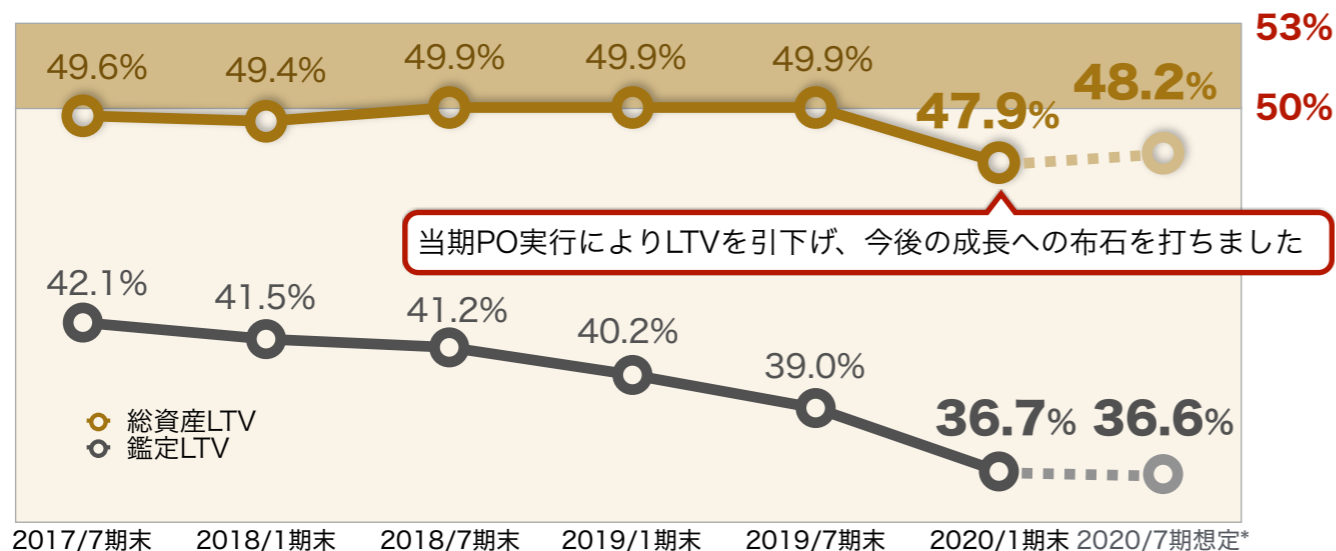
信用格付 JCR: **AA** (安定的) R&I: **AA-** (安定的)

	2019年7月期末	2020年1月期末	前期末比
借入金	1,883億円	1,864億円 (85.0%)	△19億円
投資法人債	370億円	330億円 (15.0%)	△40億円
合計	2,253億円	2,194億円 (100.0%)	△59億円

## 2020年1月期 調達実績

	返済	調達
総額	150億円	91億円 <small>短期借入金除く</small>
平均支払金利	0.75%	0.27% 0.36%
平均調達年数	4.8年	5.1年 8.5年

## LTVコントロール



\* 2020年7期に予定されている物件取得資金として借入後の有利子負債総額2,215億円から変動がないことを前提としています。

2020年3月11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

2020/7期末想定 **467**億円\*\*

\*\* 2020年7期末想定のある利子負債総額2,215億円を前提に総資産LTV53%に達するまでの借入可能額を算出しています。

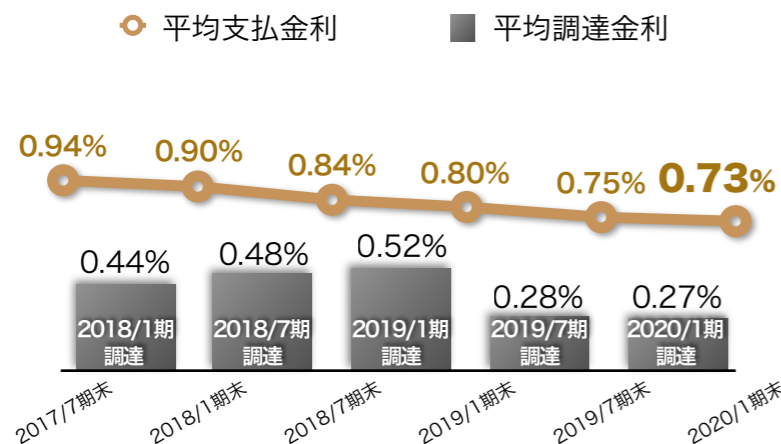


# 長期安定的な財務体質



2020年1月期末現在

## 金融費用の逓減



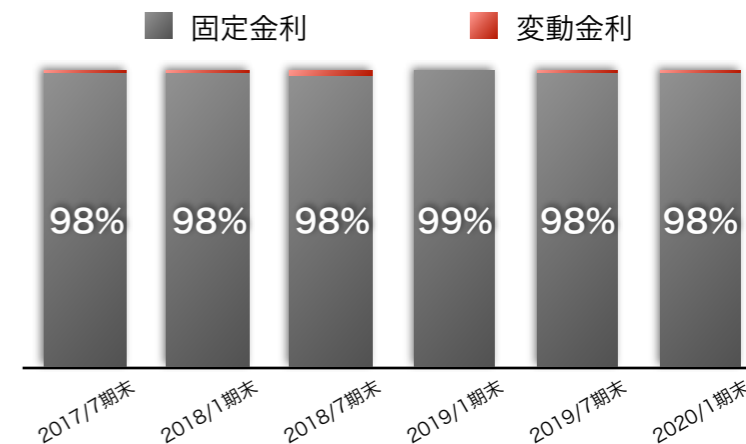
\* 期中調達については、各期末現在の残高及び適用金利を基に記載しています。

## 平均残存年数



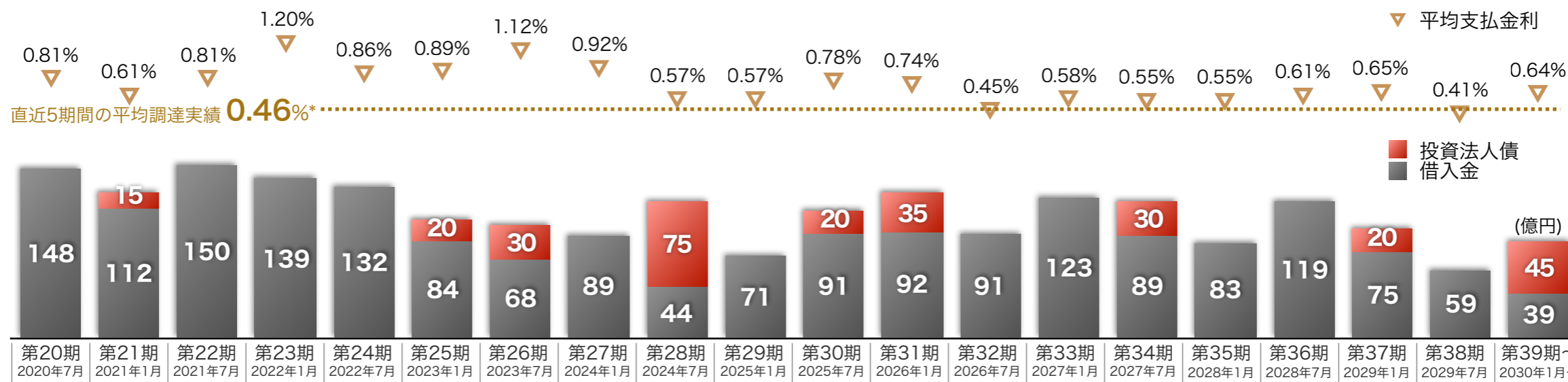
\* 期中調達については、各期末現在の残高及び調達年数を基に記載しています。

## 金利の固定化比率



## 返済期限の分散化

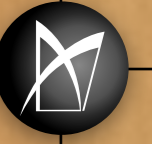
期当たり返済上限額は**150**億円以内 < コミットメントライン設定枠**200**億円



\* 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。



# メモ



---

---

---

---

---

---

---

---

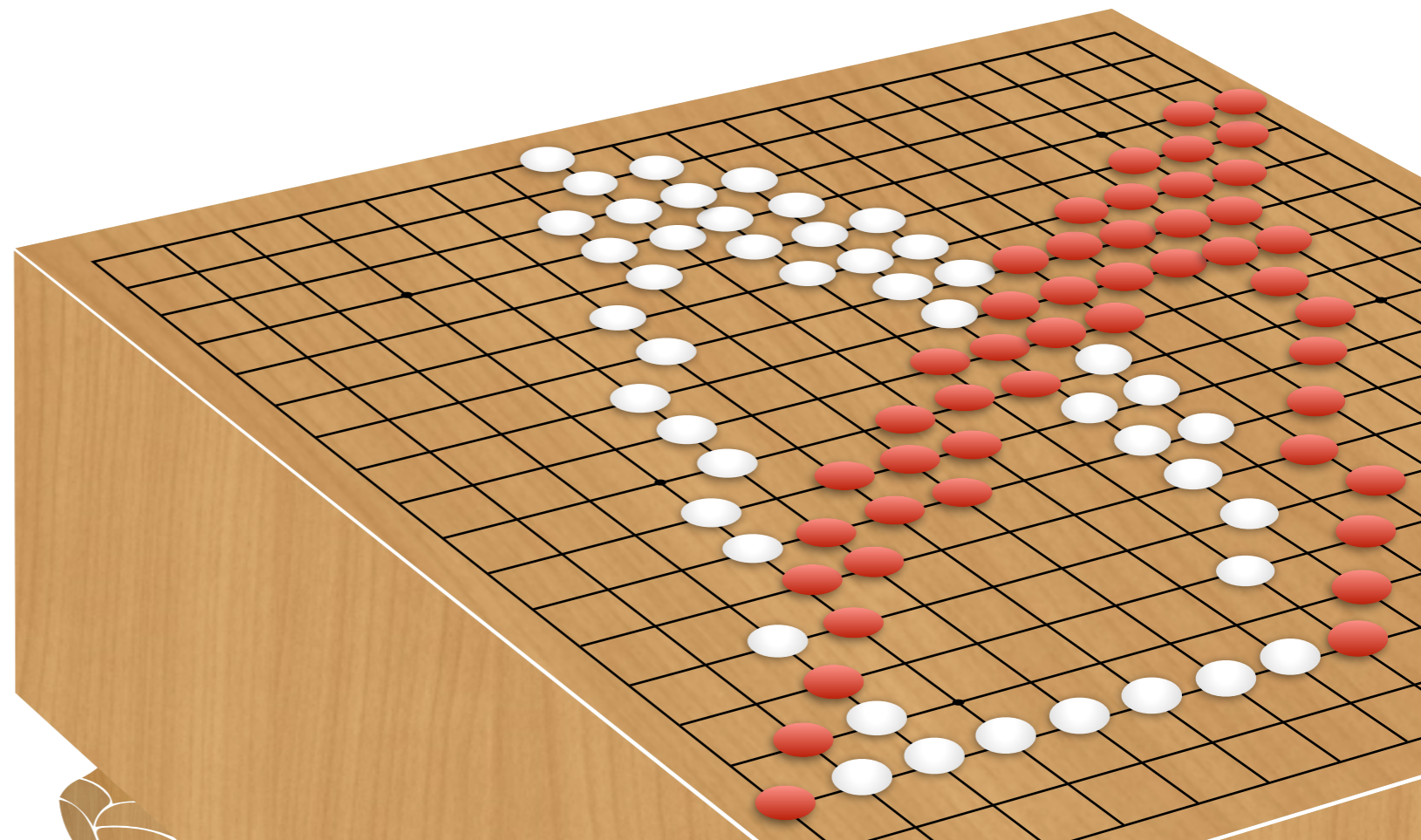
---

---

---

---

# 業績予想





# 業績予想



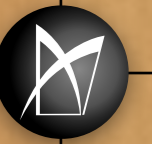
	①第19期実績	②第20期予想	②-①		③第21期予想	③-②	
	2020年1月期実績	2020年7月期予想	差異	主な差異理由	2021年1月期予想	差異	主な差異理由
営業収益	17,175 (269物件ベース) 期中平均稼働率 96.8%	16,850 (273物件ベース) 期中平均稼働率 96.6%	△325	▷物件売買 RD東銀座の譲渡益の剥落 物件売買に伴う変動 ▷物件運用 賃料の上昇等による増収 繁忙期に伴う礼金更新料収入の増加 その他収入の増加	16,815 (273物件ベース) 期中平均稼働率 96.5%	△34	▷物件売買 物件取得に伴う変動 ▷通期保有物件等 賃料の上昇等による増収 非繁忙期に伴う礼金更新料収入の減少 その他収入の減少
営業利益	8,964 (減価償却費：2,762) (固都税等：884)	8,261 (減価償却費：2,805) (固都税等：891)	△703 (NOI：+76)	▷賃貸事業費用 物件売買に伴う変動 繁忙期に伴う手数料等の増加 修繕費の増加 その他費用の増加 減価償却費の増加 ▷一般管理費 消費税差損等の増加	8,297 (減価償却費：2,817) (固都税等：900)	+35 (NOI：+66)	▷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 修繕費の減少 その他費用の増加 減価償却費の増加 ▷一般管理費 資産運用報酬等の増加
経常利益	7,945 (金融費用：1,008)	7,271 (金融費用：980)	△673	違約金収入等の減少 公募増資による有利子負債の返済による支払利息の減少等	7,313 (金融費用：975)	+41	融資関連費用の減少等
当期純利益	7,945	7,271	△673		7,312	+41	
1口当期純利益 (EPU)	5,736円	5,250円	△486円	期末発行済投資口数 1,385,000口	5,280円	+30円	期末発行済投資口数 1,385,000口
内部留保額/口	358円	-	-	前期に内部留保した497百万円のうち、 149百万円(1口当たり107円)を分配	-	-	前期分配後の内部留保347百万円のうち、 107百万円(1口当たり77円)を分配
内部留保からの分配額/口	-	107円	-	分配後の内部留保残高：347百万円	77円	△30円	分配後の内部留保残高：240百万円
積立金**取崩額/口	242円	242円	-	期末積立金**残高：308億円	242円	-	期末積立金**残高：305億円
1口当たり分配金 (DPU)	5,620円	5,600円	△20円		5,600円	-	
総資産LTV	47.9%	48.2%	+0.3pt		48.3%	+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。



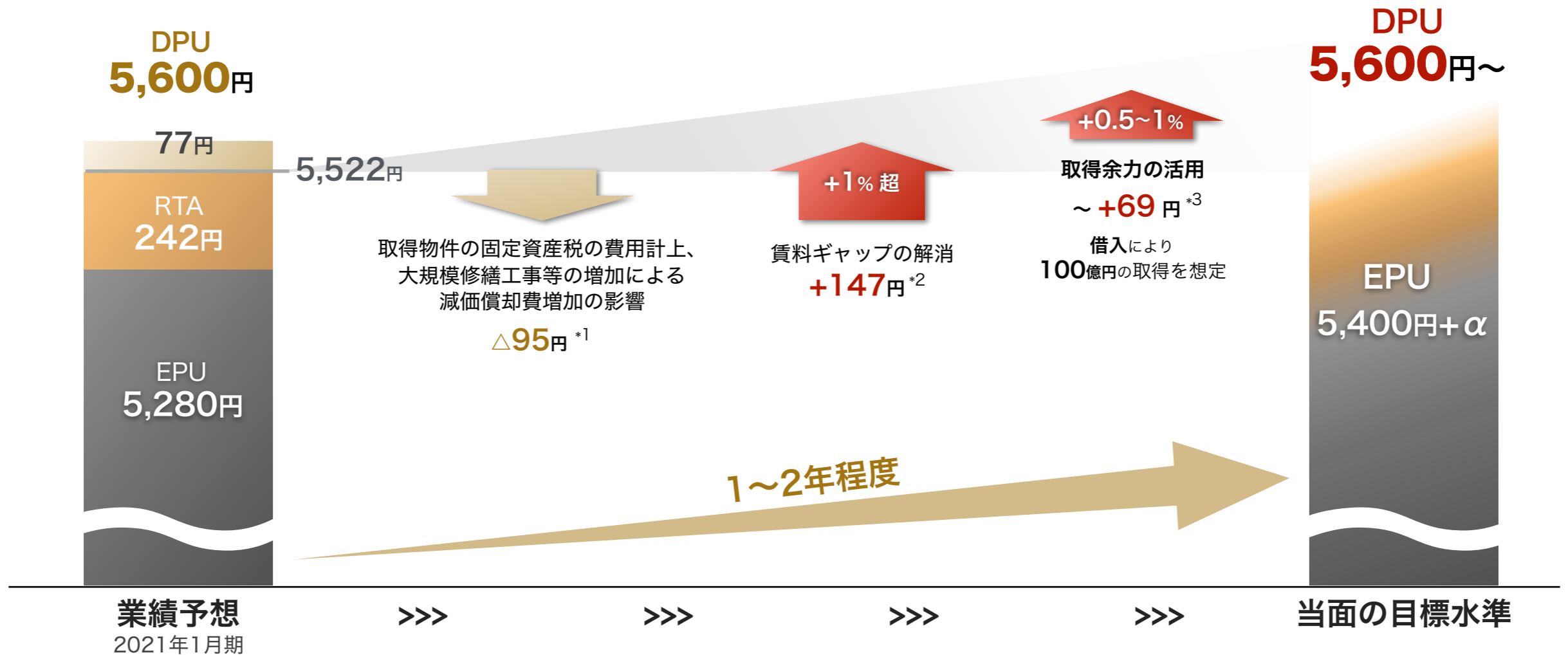


# DPU目標水準



## 追加分配に頼らず **5,600円超** の分配金を創出

- 2020年1月期の譲渡益による分配
- 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1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 2023年1月期に予想される固定資産税及び減価償却費の2021年1月期からの想定増加額を算出しています。

\*2 2020年1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1月期から2023年1月期までに想定される影響額を算出しています。

\*3 総額100億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。



# メモ



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---