

2016年1月期 (第11期)

2015年8月1日～2016年1月31日

決算説明資料

アドバンス・レジデンス投資法人

Advance Residence Investment Corporation



目次

P-86 レジディア芝浦KAIGAN



住宅系J-REIT最大のポートフォリオ 3

確かな歩み 確かな成長 4~5

Executive Summary
2016/1期 決算実績 6~7






内部成長の実現 8~14

外部成長の実現 15~18

財務戦略 19~21

運用戦略 業績予想 22~25

参考資料 27~53

-  証券コード : 3269
-  略称 : ADR / アドバンスR / アドレジ
-  決算期 : 1月 / 7月
-  メインスポンサー : 伊藤忠商事株式会社
-  運用資産 : 賃貸住宅

<本資料における数値の記載方法> 金額：単位未満切捨て
その他数値：四捨五入表記

住宅系J-REIT最大*のポートフォリオ

* 資産運用会社調べ：2016/1/31 現在における各住宅系J-REITの開示資料に基づきます。

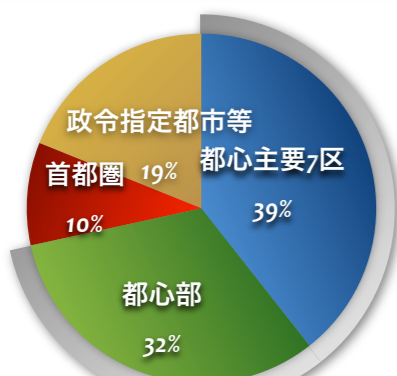


	物件数	賃貸可能面積	賃貸可能戸数	資産規模 (取得価格ベース)
2016年1月31日現在	251物件	760,453㎡	20,231戸	4,258億円
2016年4月14日予定**	255物件	769,415㎡	20,451戸	4,338億円

**2016年3月11日時点における取得予定物件(4物件)を含みます。以下、本資料においては同様です。

投資エリア

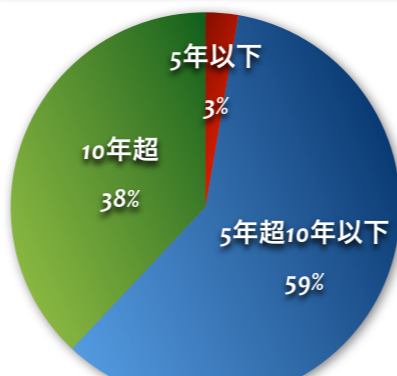
(2016年4月14日予定、取得価格ベース)



東京23区 **72%**

築年数

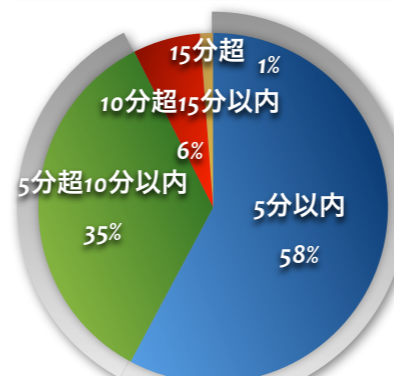
(2016年1月31日現在、取得価格ベース)



加重平均築年数 **10.1年**

徒歩分数

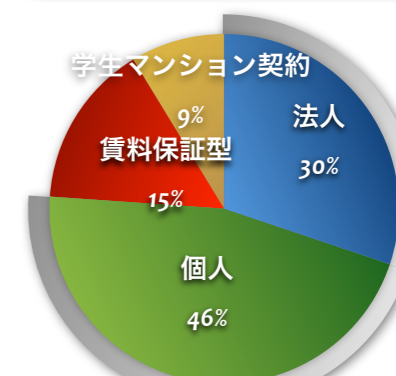
(2016年4月14日予定、取得価格ベース)



駅徒歩10分以内 **93%**

契約主体

(2016年1月31日現在、戸数ベース)

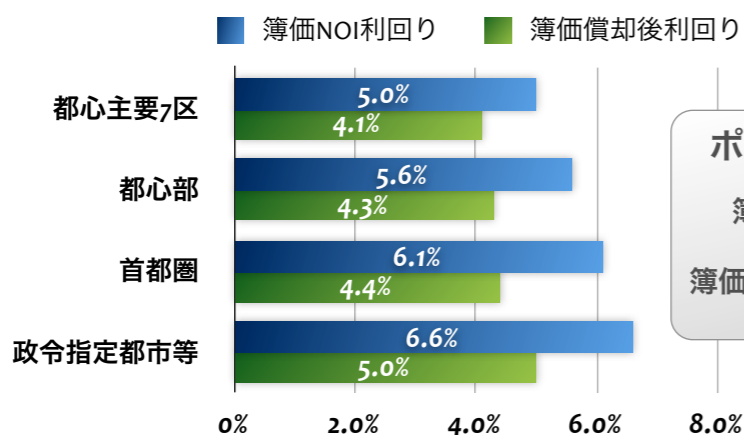


パス・スルー型 **76%**

- 賃料保証契約には、パススルー契約で一棟賃貸中の物件の住戸を含んでいます。
- 学生マンション契約は学生寮及び学生マンションの契約割合を示しています。

簿価利回り***

(2016年1月期末時点)



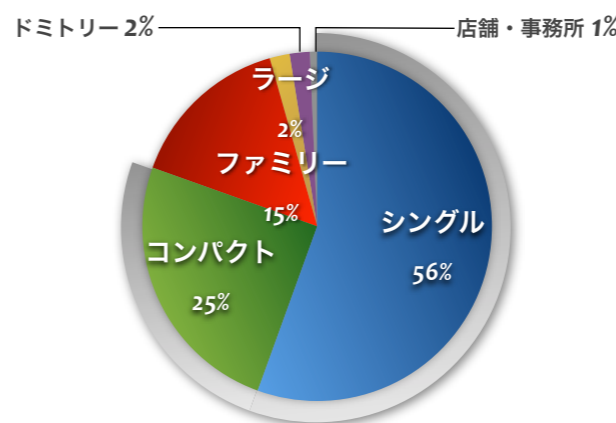
ポートフォリオ全体

簿価NOI利回り **5.6%**
簿価償却後利回り **4.4%**

*** 簿価NOI利回り：年換算NOI÷期末簿価で算出。年換算NOIは2016/1期の実績NOIを運用日数に応じて年換算。
簿価償却後利回り：(年換算NOI-年換算減価償却費)÷期末簿価で算出。

住戸タイプ

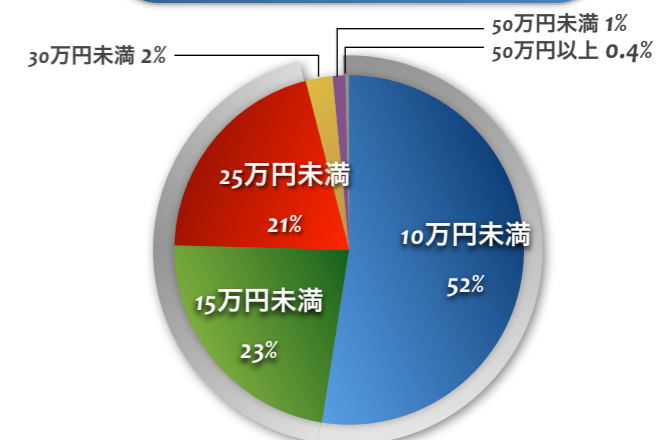
(2016年1月31日現在、戸数ベース)



シングル+コンパクト **80%**

賃料帯

(2016年1月31日現在、戸数ベース)

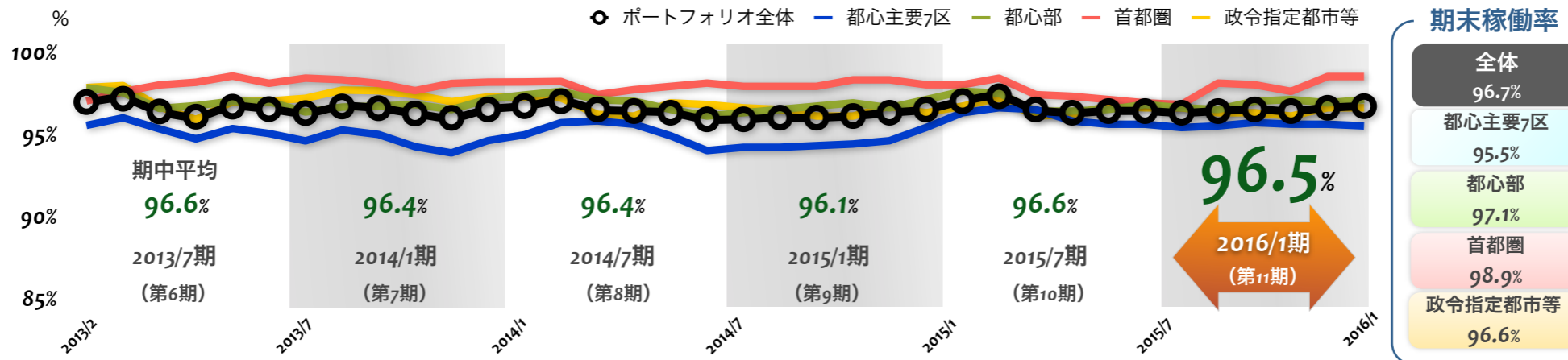


25万円未満 **96%**

確かな歩み 確かな成長

確かな運用の結果、当期純利益/口が向上

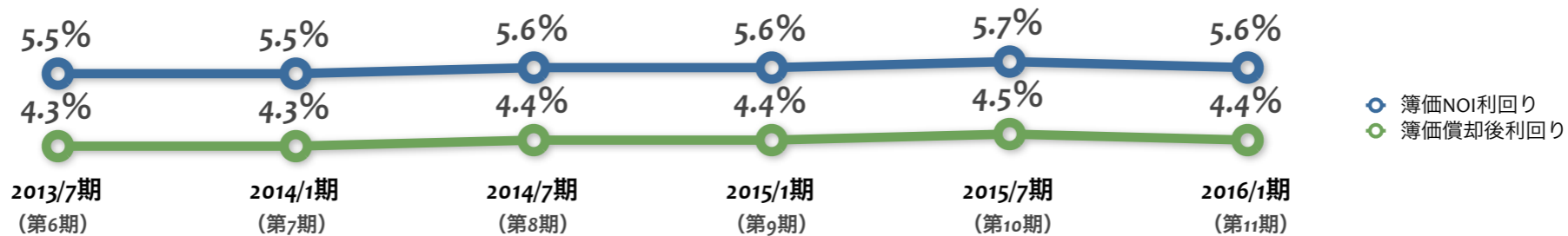
稼働率



安定的に
高稼働率を維持

アセット

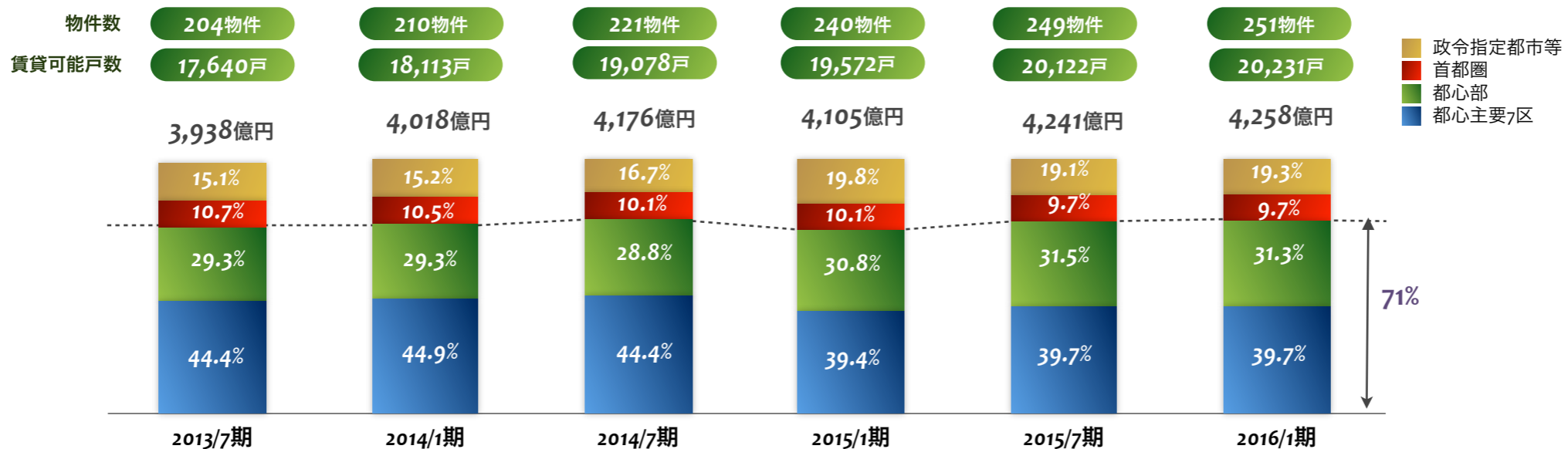
収益力



NOI利回り/
償却後利回りは
安定的に推移

* 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。

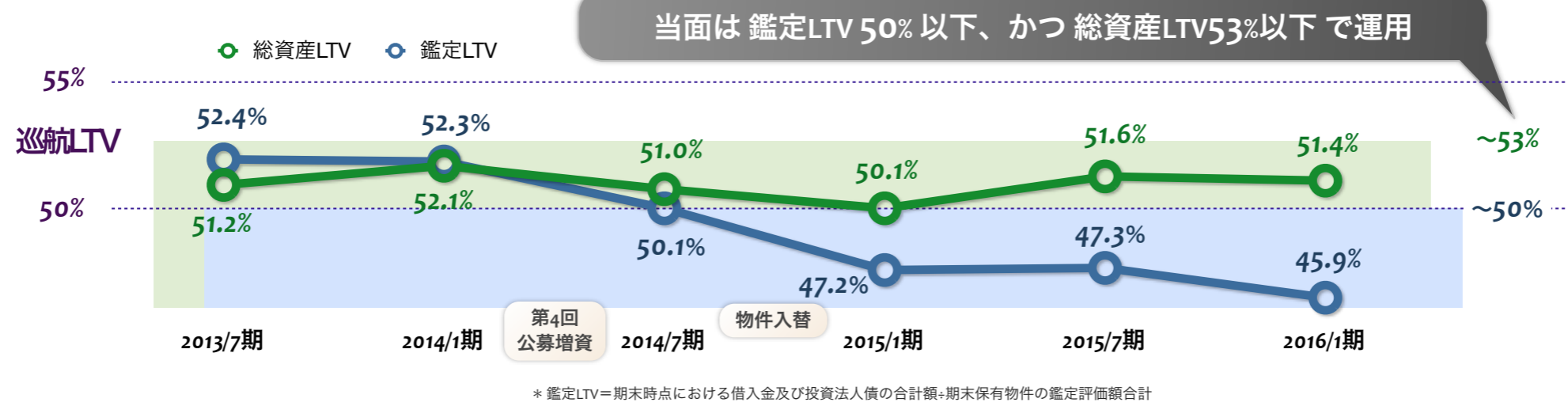
資産規模



住宅系J-REIT
最大の資産規模

4,250億円超

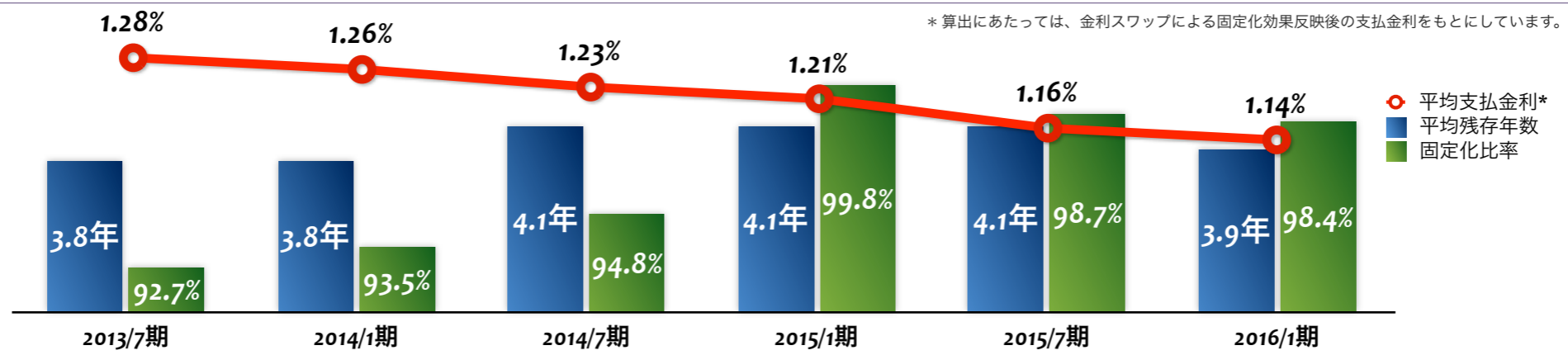
LTV



環境変化への
対応を見据えた
負債比率

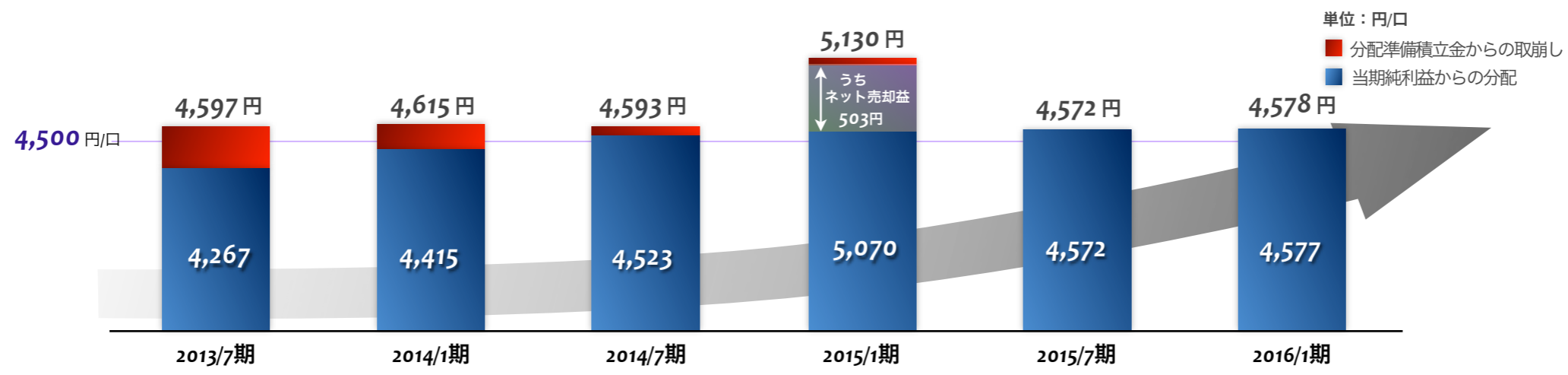
取得余力
約 **70** 億円
(総資産LTV 53% まで)
(2016/7期末予想)

負債



金利水準に
配慮しつつ
長期固定化を維持

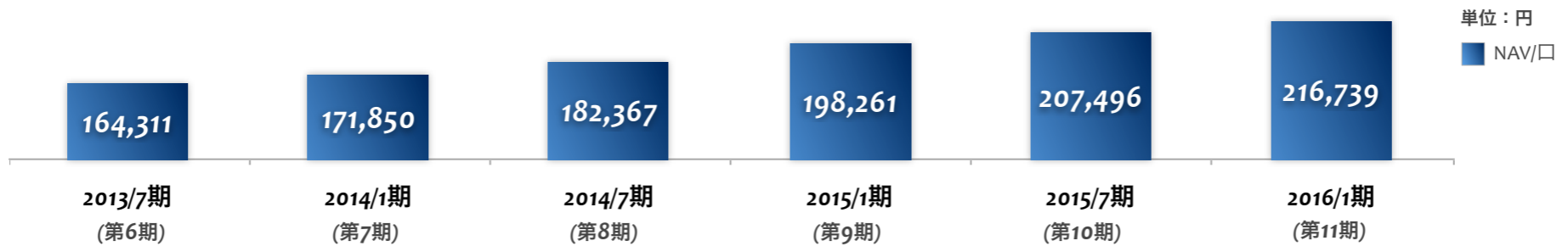
分配金



当期純利益/口の
着実な成長

分配準備積立金残高
335 億円
(2016/1期末)

投資主価値



NAV/口の向上

* 「(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」で算出しています。

Executive Summary

～ 長期安定的な利益分配の実現を目指して～



2016年1月期 決算実績

好調な稼働率と金融費用の削減により、
期初予想比 **増収・増益・増配** を実現

1口当たり分配金*(DPU)	4,578円	(期初予想比) +48円	(前期比) +6円
----------------	--------	--------------	-----------

* 以下では、「1口当たり分配金」を「DPU」、「当期純利益/口」を「EPU」という場合があります。

剰余金取崩し方針

2017年1月期 (第13期)より、
毎期**3.35億円以上***を取崩し

剰余金残高**335億円**の100期 (50年) 均等取崩しに相当

* 2016年1月期末時点の分配準備積立金335億円全額が、2016年1月期末に一時差異等調整積立金へ振替えられることを前提とします。

運用ハイライト

高稼働率の維持 及び 賃料上昇 に加え、築浅2物件の取得 を実現

内部成長

高稼働率の維持 及び 賃料水準の上昇

期中平均稼働率	96.5%	(期初予想比 +0.2 pt)
賃料増減率	+0.13%	* 前期実績: +0.12%
うち入替住戸	+1.75%	* 前期実績: +1.34%
うち更新住戸	+0.53%	* 前期実績: +0.21%

外部成長

独自のソーシングにより、
築浅2物件を相対取得

物件数	2物件
取得価格	17億円
NOI利回り	5.3%

財務運営

残存年数・固定化比率を概ね維持しつつも、
金融コストの低減を実現

平均支払金利	1.14%	(前期比: △0.02pt)
平均残存年数	3.9年	(前期比: △0.2年)
金利固定化比率	98.4%	(前期比: △0.3pt)

2016/1期 決算実績 (損益計算書ベース)

2015年8月1日～2016年1月31日



単位：百万円

①第11期予想 ②第11期実績 ② - ①

③第10期実績 ② - ③

	①第11期予想	②第11期実績	② - ①	主な差異理由		③第10期実績	② - ③	主な差異理由	
	期初業績予想 (2015/9/8発表)	2016/1期実績	差異			2015/7期実績	差異		
営業収益	15,015 (250物件ベース) 期中平均稼働率 96.3%	15,082 (251物件ベース) 期中平均稼働率 96.5%	+66	稼働率の上昇による増収 違約金収入等 礼金・更新料収入等の増加	+33 +12 +21	14,998 (249物件ベース) 期中平均稼働率 96.6%	+83	2015/7期取得物件の通期寄与 2016/1期取得物件の寄与 匿名組合出資に係る受取配当金の減少 非繁忙期に伴う礼金・更新料収入等の減少	+176 +19 △33 △77
営業利益	7,454 (減価償却費：2,529) (固都税：811)	7,489 (減価償却費：2,531) (固都税：811)	+34	▷賃貸事業費用 稼働率の上昇による増加等 水道光熱費の削減 ▷一般管理費 増益に伴う運用報酬の増加等	△15 +27 △39	7,501 (減価償却費：2,501) (固都税：760)	△11	▷賃貸事業費用 非繁忙期に伴う賃貸事業費用の減少 2014年取得物件 固都税通期費用化 ▷一般管理費 消費税等精算差損の増加等	+109 △51 △46
経常利益	5,889 (金融費用*：1,560)	5,951 (金融費用*：1,539)	+62	借入金等の返済による支払利息減少等	+22	5,945 (金融費用*：1,546)	+6	借換えに伴う支払利息の減少等	+18
当期純利益	5,889	5,951	+62			5,944	+6		
剰余金**取崩額	0	0	-	期末剰余金**残高：335億円		0	-	期末剰余金**残高：335億円	
分配金総額	5,889	5,951	+62			5,943	+7		
当期純利益/口 (円) (EPU)	4,530	4,577	+47	期末発行済投資口数 1,300,000口		4,572	+5	期末発行済投資口数 1,300,000口	
分配金/口 (円)	4,530	4,578	+48			4,572	+6		
FFO***/口 (円)	6,476	6,524	+48			6,497	+27		
FFO分配率	70.0%	70.2%	+0.2pt			70.4%	△0.2pt		
鑑定LTV	47.4%	45.9%	△1.5pt			47.3%	△1.4pt		

* 上記表に記載の「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。
** 「剰余金」は分配準備積立金を指します。 *** FFO/口の差額の算出にあたっては、端数を考慮していません。



内部成長の実現

3期連続の賃料上昇

入替実績*

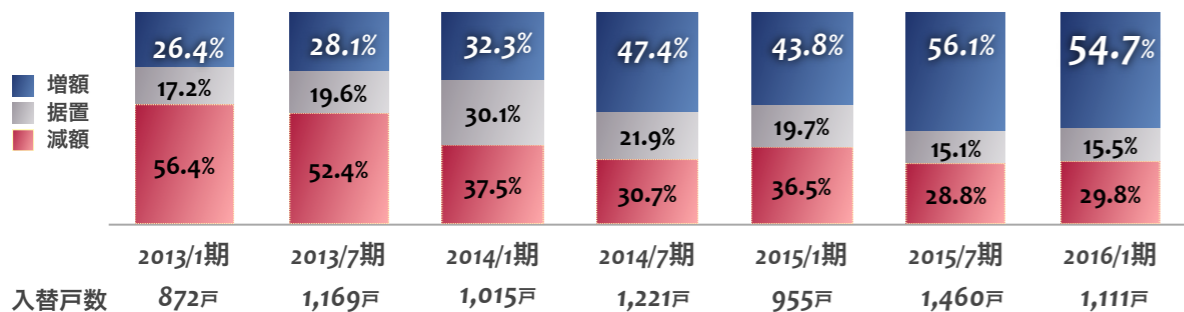
2016/1期 賃料増減実績

金額単位：百万円

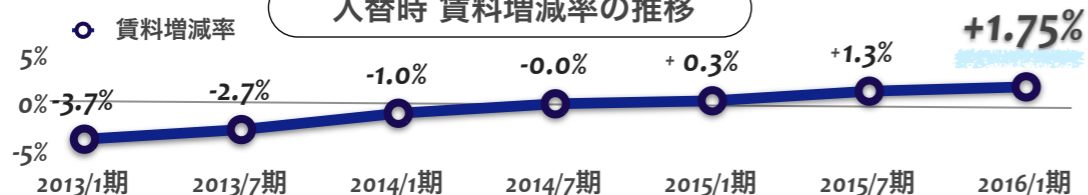
	戸数	比率	従前賃料	新規賃料	増減額	増減率
賃料増額	608戸	54.7%	79	83	+3	+4.98%
賃料据置	172戸	15.5%	20	20	-	-
賃料下落	331戸	29.8%	37	35	-1	-4.18%
計	1,111戸	100.0%	137	140	+2	+1.75%

エリア別ネット増減率 都心主要7区 +1.44% 都心部 +3.17% 首都圏 +0.65% 政令指定都市等 -0.04%

入替時 戸数割合の推移



入替時 賃料増減率の推移



更新実績*

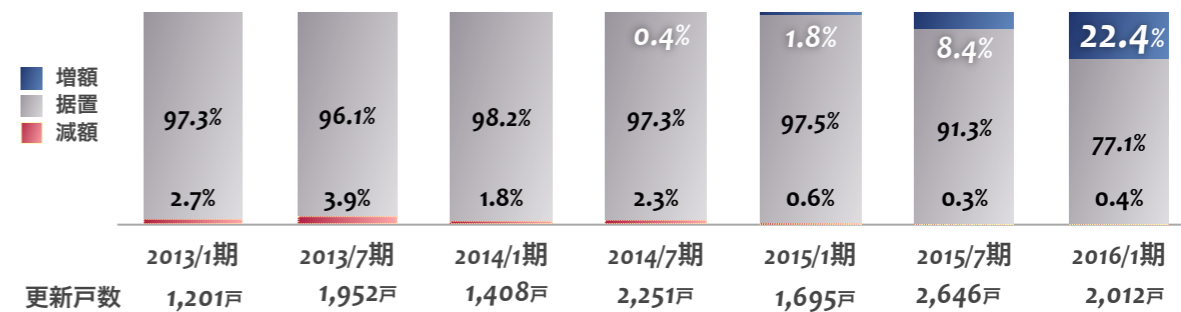
2016/1期 賃料増減実績

金額単位：百万円

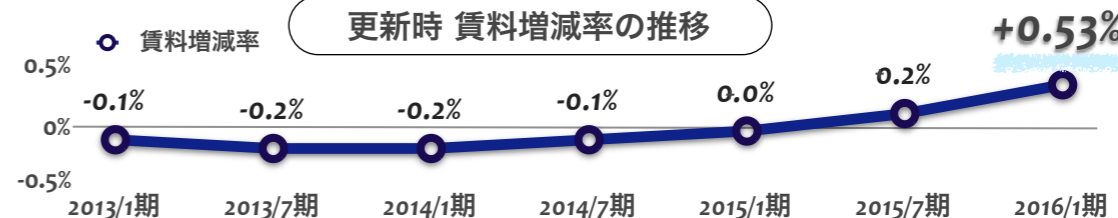
	戸数	比率	従前賃料	新規賃料	増減額	増減率
賃料増額	451戸	22.4%	62	63	+1.3	+2.20%
賃料据置	1,552戸	77.1%	183	183	-	-
賃料下落	9戸	0.4%	1	1	-0.05	-3.35%
計	2,012戸	100.0%	248	249	+1.3	+0.53%

エリア別ネット増減率 都心主要7区 +0.78% 都心部 +0.54% 首都圏 +0.11% 政令指定都市等 +0.12%

更新時 戸数割合の推移



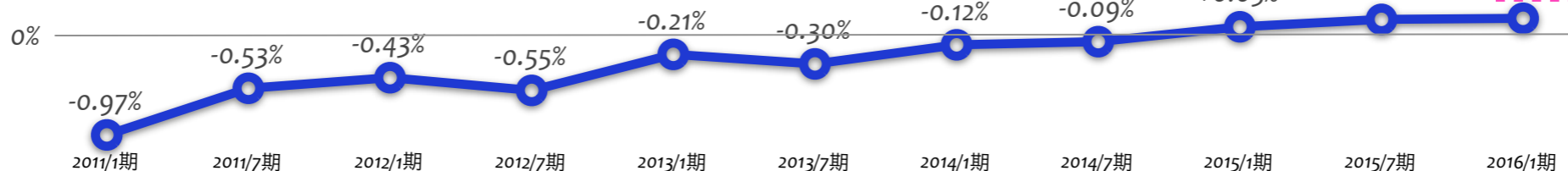
更新時 賃料増減率の推移



ポートフォリオ賃料**は3期連続の上昇

○ 賃料増減率

ポートフォリオ全体の賃料増減率推移**

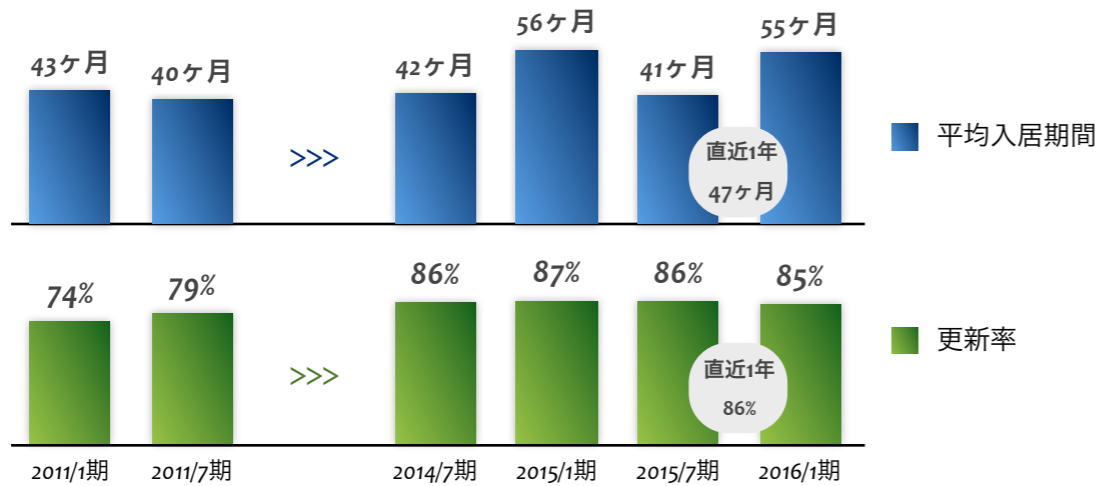


* 期首及び期末ともに稼働しているパススルー契約の住戸のみを対象 ** 期首及び期末ともに稼働している全てのユニットを対象

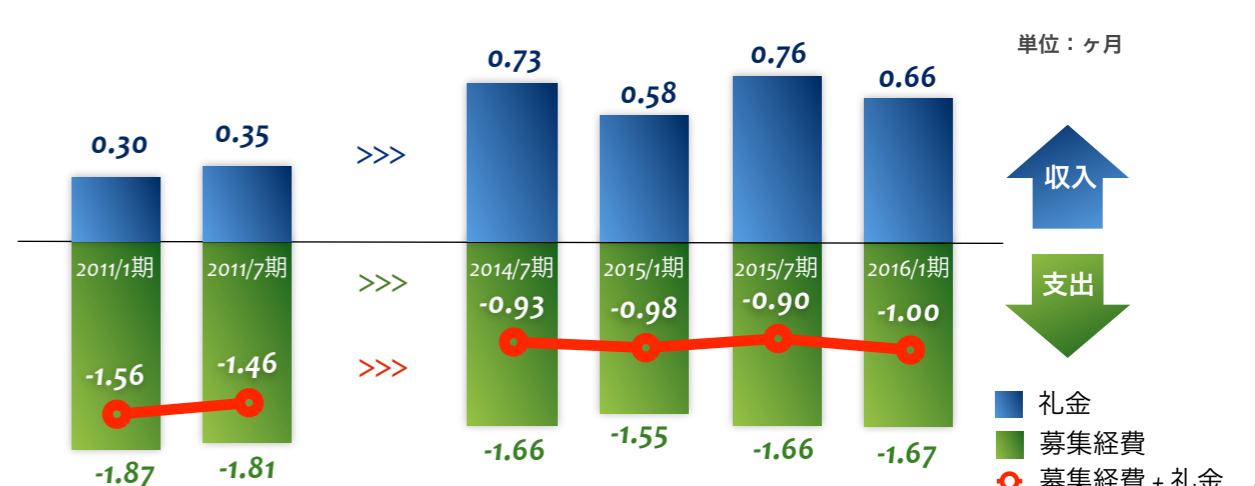
住宅における内部成長の実現

礼金收受率は前年同期比でゆるやかに上昇

平均入居期間/更新率



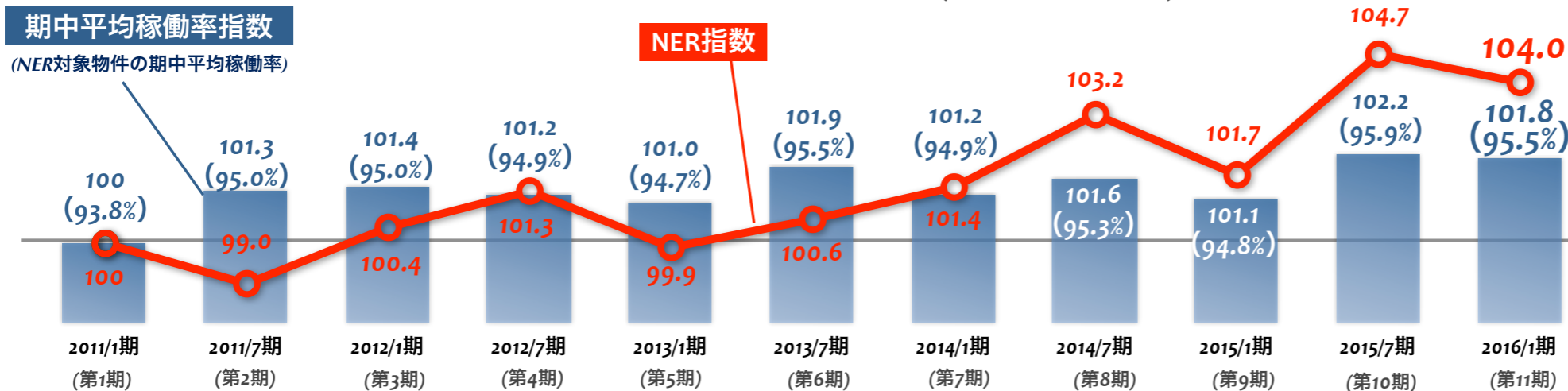
募集関連収支の推移



契約条件の改善と稼働率の向上により、内部成長が促進

Net Effective Rent (NER) の推移

$$NER = \text{月額賃料} + (\text{礼金} - \text{募集経費}) \div 24\text{ヶ月}$$



内部成長

NERの上昇

(新規契約賃料の上昇、募集関連収支の改善)



稼働率の向上

* 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1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116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: 1,754件、第2期: 1,076件、第3期: 872件、第4期: 1,028件、第5期: 981件、第6期: 1,030件、第7期: 796件、第8期: 927件、第9期: 837件、第10期: 922件、第11期: 792件です。

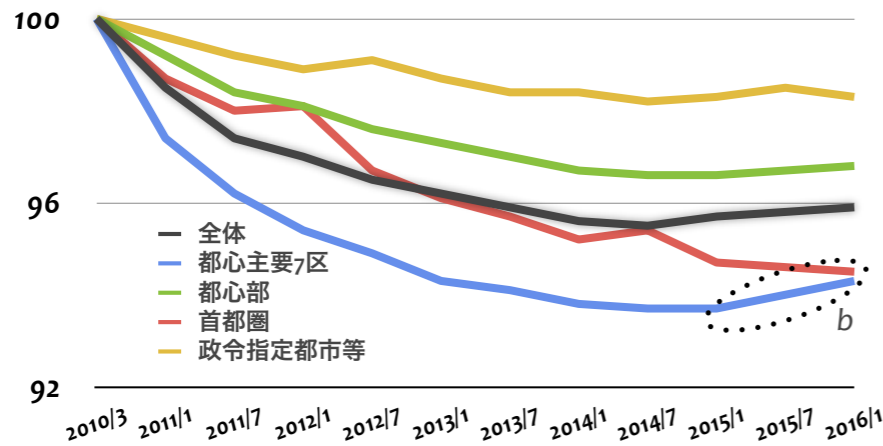
* NER指数とは各期における新規契約の月額賃料・共益費収入に礼金の收受(24ヶ月按分)を加え、募集経費(24ヶ月按分)を除いた数値をポートフォリオ(116物件)面積に応じて加重平均し、第1期を100として指数化したものです。

賃料の推移とギャップ

都心主要7区を中心に賃料は反転

エリア別 賃料坪単価

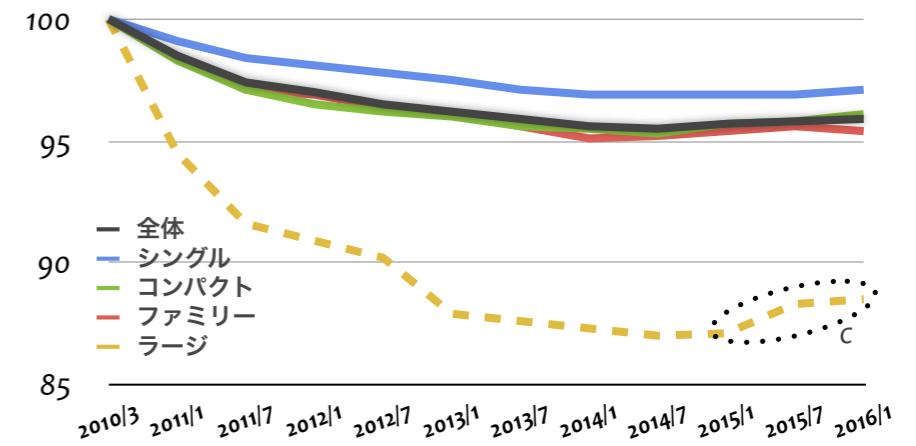
- a) パススルー住戸全体の賃料指数は、3期連続となる0.1pt上昇。
- b) 過去調整を受けていた都心主要7区の賃料は、直近では大きく回復。渋谷、六本木・麻布エリア等が好調。
- c) 投資物件の厳選により、地方都市の賃料は安定的。但し、仙台が好調、大阪・京都は苦戦というように、都市間で差異あり。



パススルー住戸全体の賃料水準
3期連続の上昇
95.5 → 95.7 → 95.8 → 95.9
(2014/7) (2015/1) (2015/7) (2016/1)

住戸タイプ別 賃料坪単価

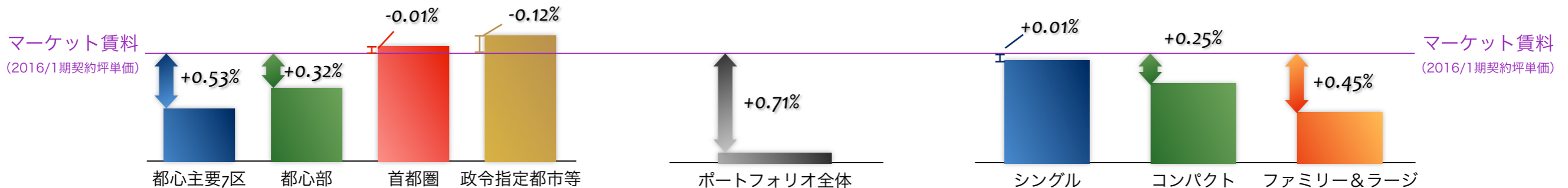
- a) いずれのタイプも賃料水準が上昇。
- b) 実需の厚いシングルタイプは、賃料水準が安定しているうえ、直近の賃料上昇も確認。
- c) 戸数は少ないものの、過去に賃料が大きく調整されたラージタイプは、直近ではその反動がみられつつある。



* 賃料坪単価については、2016年1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とし、2010年3月末の賃料坪単価を100とした場合の指数で表示しています。

ポートフォリオ全体の賃料ギャップは +0.71%

東京23区を中心に、引き続きテナント入替時の賃料上昇が期待できる



* 賃料ギャップとは、各物件・タイプ毎に2016年1月期に契約したテナントの賃料坪単価を算出し、同物件・同タイプに入居している既存テナントの賃料坪単価が2016年1月期の成約水準まで変動したと仮定した場合の、ポートフォリオ全体の賃料に与える影響度合いを意味します。なお、算出にあたっては、2016年1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としています。

大規模修繕工事

2016年1月期 実施物件

C-18 レジディア上池袋

築14年 工事代金：37,200千円

C-47 レジディア葛西

築16年 工事代金：44,800千円

R-11 レジディア天神橋

築16年 工事代金：58,600千円

R-11 レジディア天神橋 実施例

before



after

- ・外壁補修、タイル剥落防止工事
- ・エントランスバリューアップ



- ・共用部照明LED化
- ・エントランスバリューアップ



- ・玄関ドア改修
- ・共用廊下長尺シート貼替え



専有部 バリューアップ工事

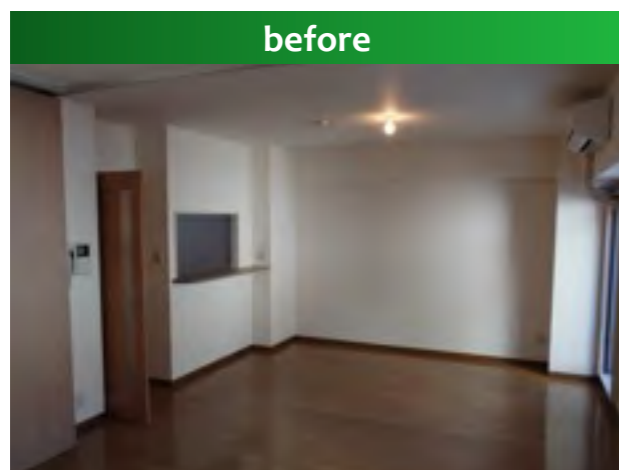
～ 2016年1月期実施例 ～



9物件 30室の工事を実施 月額賃料 平均18.5%UP**

P-53 レジディア六本木檜町公園 築16年

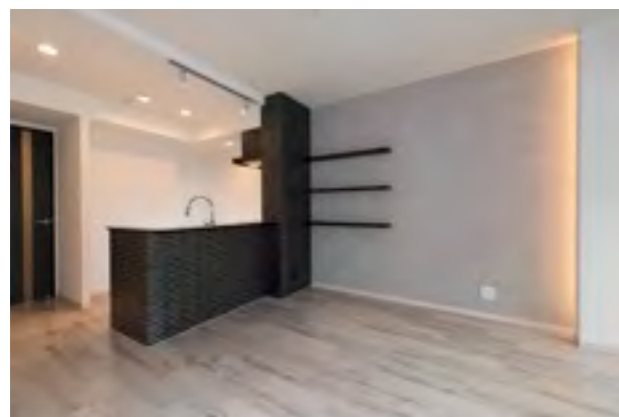
工事金額 : 5,080千円
うちVU*費用 : 1,844千円
月額賃料** (実績) : 28.2%UP
回収期間*** (想定) : 6年



before

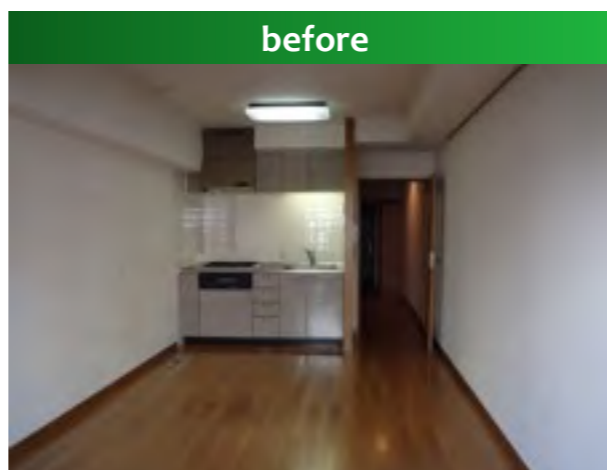
after

キッチンを開放的にし、
広々としたリビングダイニングに



C-46 レジディア目白 築17年

工事金額 : 3,310千円
うちVU*費用 : 1,200千円
月額賃料** (実績) : 22.0%UP
回収期間*** (想定) : 9年



before

after

テナントニーズを踏まえ、
オープンキッチンを採用



P-73 レジディア芝浦 築24年

工事金額 : 3,780千円
うちVU*費用 : 1,075千円
月額賃料** (実績) : 11.0%UP
回収期間*** (想定) : 8年



before

after

和室を洋室にコンバージョン
キッチン位置を変更し、使いやすい2DKに



* VU=バリューアップ ** 月額賃料の上昇割合は、2016年3月7日時点で成約済の23戸について、VU工事をしなかった場合の想定募集賃料に対する割合を掲載しています。 *** 回収期間はVU費用の回収期間を指します。

競争力維持・向上に向けた工事

適切な工事の計画的な実行により競争力を維持・向上

日常メンテナンス（日常修繕・日常清掃等）

テナント退去毎に原状回復工事を実施

J-REIT運用会社として初の
一級建築士事務所登録

大規模修繕工事

築15年を目処として工事実施を検討

合併来の大規模修繕工事実績（売却済物件を除く）

18 物件
総工事額 **871**百万円 平均**48**百万円/物件

設備更新工事 バリューアップ(VU)工事

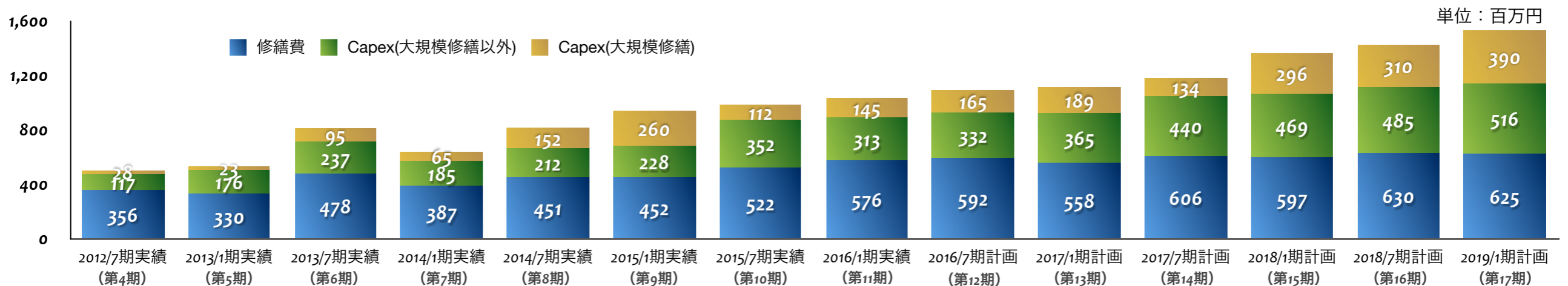
水回り等、設備更新の時期(15年程度)に併せて
仕様変更(VU)も検討

合併来のVU工事実績（売却済物件を除く）

VU実施戸数 : **138** 戸 (2016年3月7日現在)
成約戸数 : **129** 戸
成約賃料上昇率* : **14.7** %

* VU工事をしなかった場合の想定募集賃料に対する割合を掲載しています。

今後10年間に計画する工事は 最大約430億円 < 10年間の減価償却費想定額





外部成長の実現

新規取得物件

相対取引・パイプラインによる東京23区を中心とした物件取得

2016年1月期

独自のソーシングによる相対取引



都心主要7区

レジディア代々木II



政令指定都市

レジディア栄

所在地	東京都渋谷区	名古屋市中区
アクセス	JR山手線他「新宿」駅 徒歩9分	地下鉄名城線「矢場町」駅 徒歩8分
取得価格	8.3億円	8.6億円
NOI利回り	4.8%	5.7%
築年数*	7.7年	8.1年
戸数	31戸	77戸
取得先	外部	

2016年7月期 (予定)

スポンサーが開発した東京23区の新築物件



都心主要7区

レジディア中延II



都心主要7区

レジディア御茶ノ水II



都心部

レジディア文京本郷III



都心部

レジディア新御徒町II

東京都品川区	東京都千代田区	東京都文京区	東京都台東区
都営浅草線「中延」駅 徒歩1分	銀座線「末広町」駅 徒歩5分	丸ノ内線他「本郷三丁目」駅 徒歩5分	都営大江戸線「新御徒町」駅 徒歩3分
9.1億円	8.2億円	16.5億円	46.5億円
4.8%	4.9%	4.7%	4.6%
2.0年	1.1年	1.7年	1.1年
44戸	28戸	48戸	100戸
伊藤忠商事			

* 取得価格は百万円以下を切り捨てて表示しています。なお、鑑定評価額は取得時の鑑定評価書における評価額を記載しています。

* NOI利回りは取得時の鑑定評価書上のNOIを取得価格で除して算出しています。

* 築年数は、取得日または取得予定日時点のものを記載しています。

今後の外部成長に向けて

スポンサーパイプラインを中心とした外部成長を目指す

伊藤忠グループの開発案件

東京23区を中心に計**19**案件 (想定戸数 **1,610**戸、想定規模 **300**億円超)

都心主要7区		
住所	予定戸数	
1 世田谷区下馬	41戸	
2 品川区南品川	83戸	
3 千代田区神田淡路町	28戸	
4 世田谷区三軒茶屋	70戸	
5 港区三田	27戸	
6 目黒区目黒	51戸	
7 千代田区外神田	35戸	
8 新宿区新小川町	23戸	
8物件計	358戸	

都心部		
住所	予定戸数	
9 大田区南蒲田	110戸	
10 江東区亀戸	129戸	
11 大田区蒲田	149戸	
12 杉並区高円寺南	58戸	
13 杉並区上萩	58戸	
14 文京区小石川	43戸	
15 大田区池上	42戸	
7物件計	589戸	

首都圏		
住所	予定戸数	
16 川崎市中原区	391戸	
1物件計	391戸	

大阪		
住所	予定戸数	
17 吹田市豊津町	137戸	
18 吹田市豊津町	60戸	
19 大阪市北区大淀南	84戸	
3物件計	281戸	

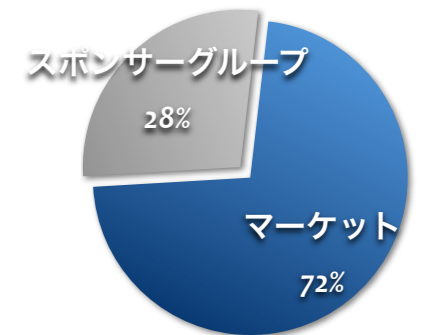
+ 建築確認前の素地案件 **計 6** 物件

* 赤字は竣工済みの物件を指します。また、予定戸数には、店舗区画を含みます。

マーケットからの取得

合併来の物件取得先

72%は外部から取得



(取得価格ベース)

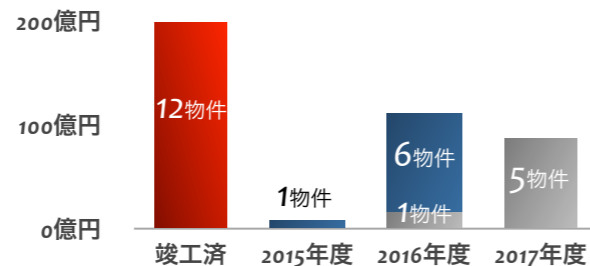
*ブリッジファンドへの売主も区分しています。

*2016年3月11日現在の取得予定物件を含みます。

竣工予定時期・想定規模

竣工済物件**200**億円超
豊富なパイプライン

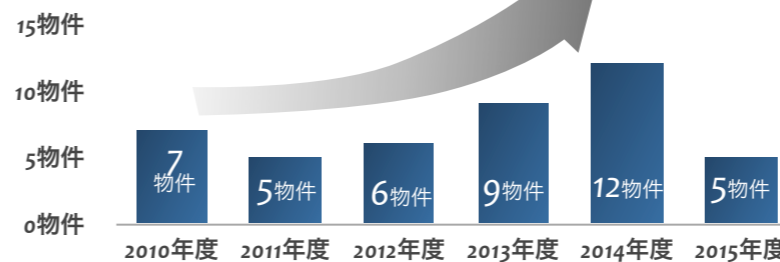
■ 竣工済	12物件	約200億円
■ 開発中	7物件	約100億円
■ 建築確認前	6物件	約100億円



賃貸住宅開発実績

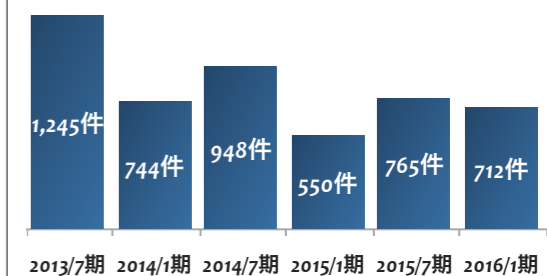
(素地契約時期別 契約件数)

スポンサーの用地取得は順調



10 江東区亀戸 竣工写真

売買物件情報入手数



* 上記「伊藤忠グループの開発案件」は、2016年2月15日現在における伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠都市開発株式会社による賃貸住宅開発案件の状況であり、現時点ではこれらを本投資法人が取得する予定はありません。

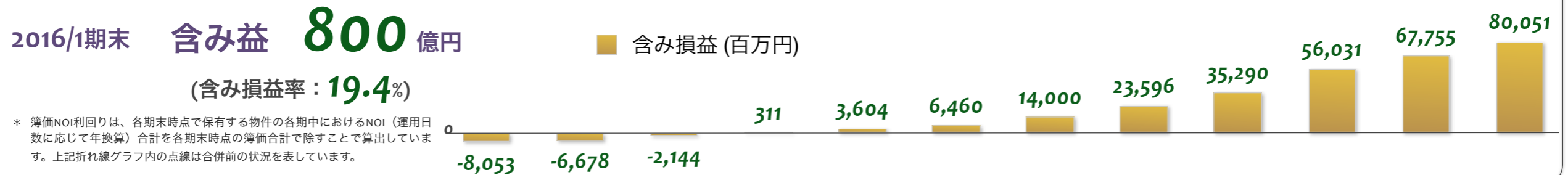
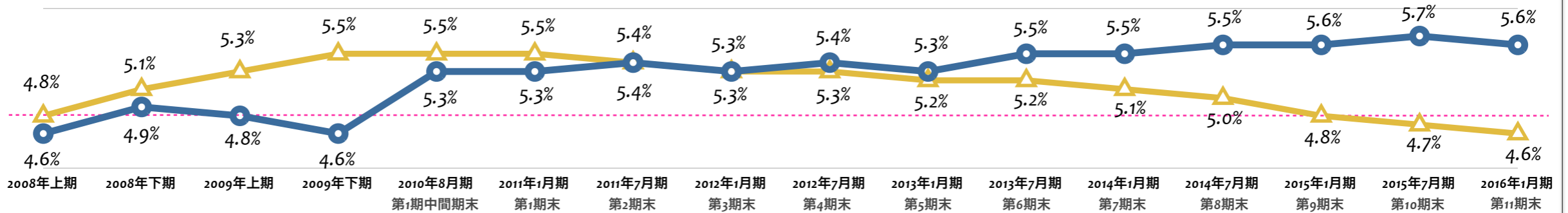
鑑定評価の推移

～ キャップレートの低下と含み益の拡大 ～

直接還元利回り及び含み損益の推移

- 簿価NOI利回り
- ▲ 鑑定直接還元利回り

キャップレートはリーマンショック前を下回る水準へ



* 簿価NOI利回りは、各期末時点で保有する物件の各期中におけるNOI（運用日数に応じて年換算）合計を各期末時点の簿価合計で除すことで算出しています。上記折れ線グラフ内の点線は合併前の状況を表しています。

2016/1期末鑑定評価サマリ

* 2016/1期取得物件は取得時鑑定価格を前回算定価格として採用。

	算定価格 (百万円)		鑑定NCF (百万円)		直接還元利回り (%)		参考 実績NOI利回り (%)	含み損益 (百万円)		
	2016/1期末	前期差異	2016/1期末	前期差異	2016/1期末	前期差異		帳簿価格 (a)	期末算定価格との差額 (b)	(b)/(a)
都心主要7区	189,263	+4,270	8,354	+13	4.35%	-0.10pt	5.0%	163,655	+25,607	15.6%
都心部	158,394	+3,383	7,218	+15	4.49%	-0.09pt	5.6%	129,983	+28,410	21.9%
23区 計	347,657	+7,653	15,573	+28	4.42%	-0.09pt	5.3%	293,638	+54,018	18.4%
首都圏	47,298	+710	2,388	△7	5.02%	-0.09pt	6.1%	39,020	+8,277	21.2%
政令指定都市等	98,290	+1,866	5,143	+1	5.18%	-0.10pt	6.6%	80,534	+17,755	22.0%
全体	493,245	+10,229	23,105	+21	4.62%	-0.10pt	5.6%	413,193	+80,051	19.4%

鑑定評価額が上昇

232 物件 / **251** 物件

(下落した物件は8物件)

含み損のある物件

6物件 含み損計9.5億円

(前期 10物件 含み損計12.4億円)

算定価格への影響 = 前期差異 **+102.2** 億円 = NCFの上昇 **+4.5** 億円 + 直接還元利回りの低下等 **+97.7** 億円



財務戦略

安定的な財務基盤の構築

基本情報

	2015/7期末	構成比率	2016/1期末	構成比率
借入金	1,919億円	84%	1,877億円	83%
(うち短期借入金)	-	-	-	-
投資法人債	355億円	16%	385億円	17%
有利子負債合計	2,274億円	100%	2,262億円	100%

総資産LTV	51.6%	51.4%
鑑定LTV	47.3%	45.9%

2016年1月期 借入金等の調達と返済実績

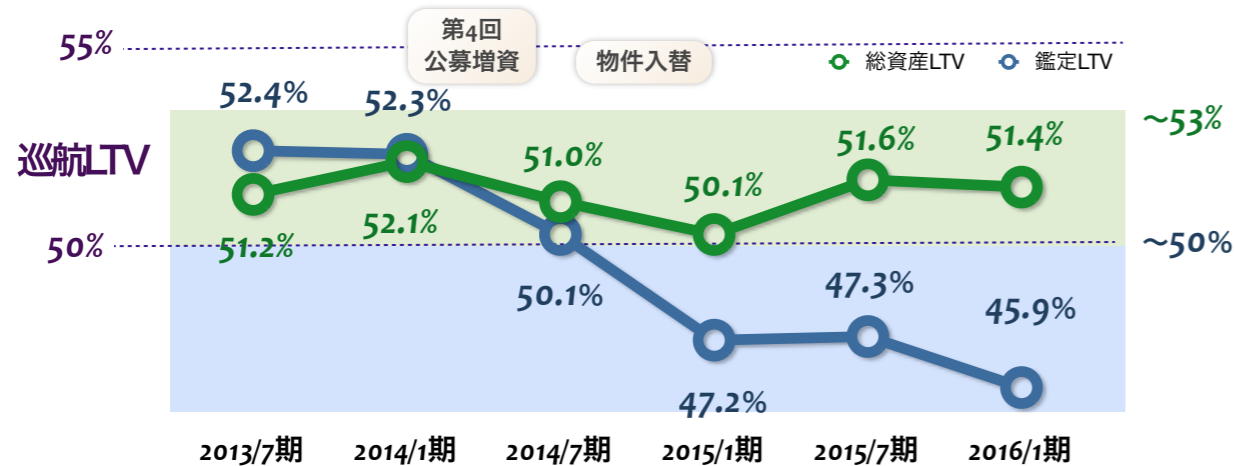
長期資金を調達しつつも、金融費用を同時に低減

	返済	調達
対象総額	110億円	98億円
平均支払金利	1.02%	0.63%
平均調達年数	3.8年	7.7年

※ 返済の総額には約定弁済を行った返済分も対象に入れています。

LTVコントロール

当面は 鑑定LTV 50% 以下、かつ 総資産LTV 53% 以下 で運用



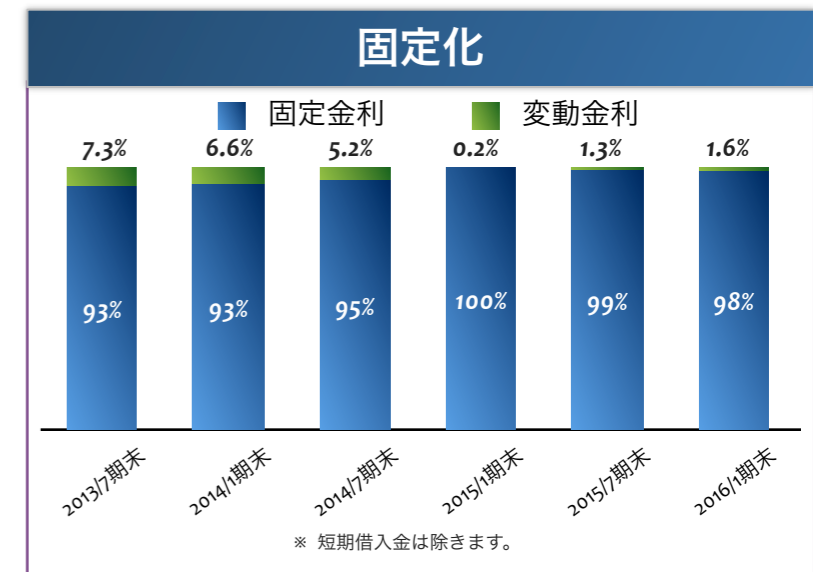
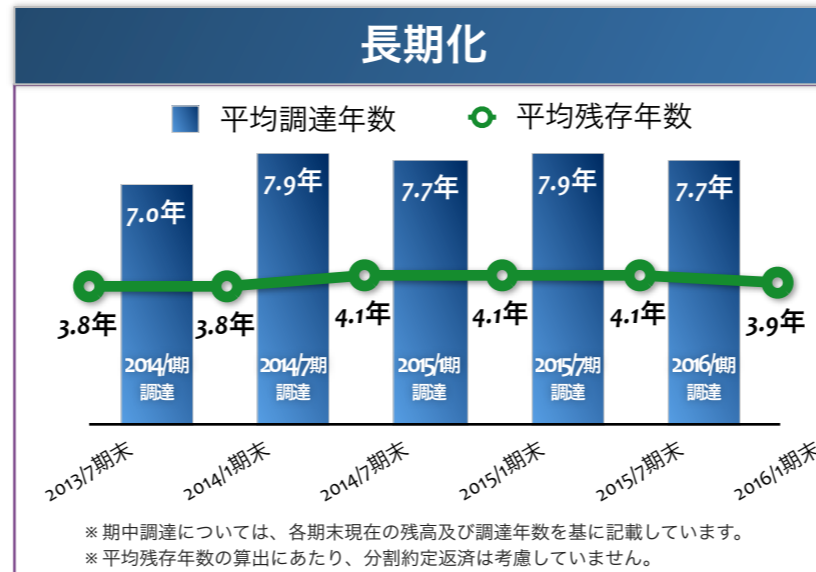
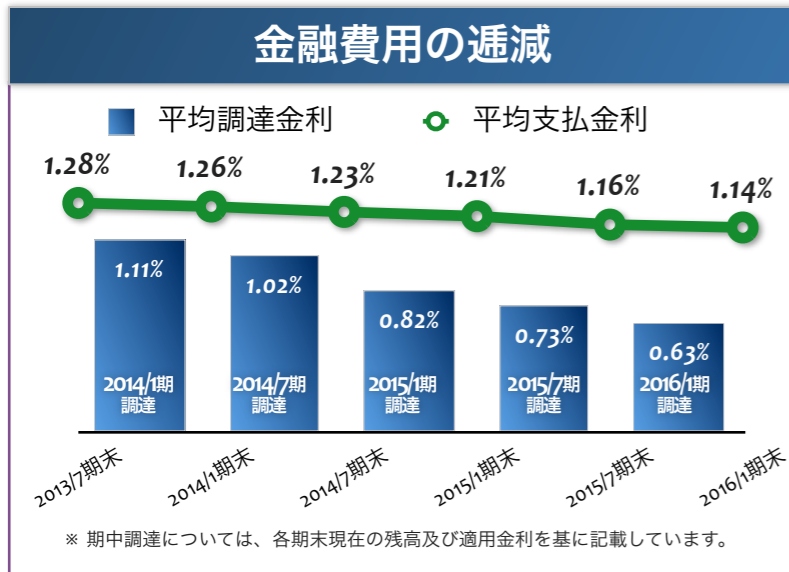
格付け

JCR AA (安定的)

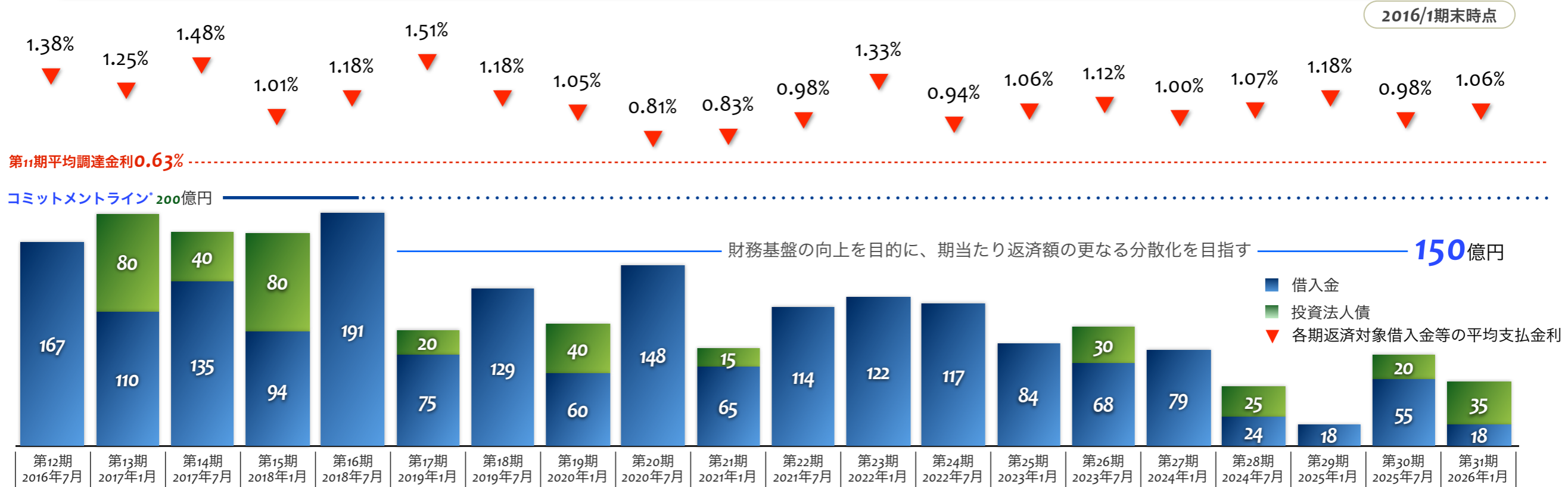
R&I A+ (安定的)

金融費用の逓減と長期化・固定化・分散を同時に実現

* 期中調達については、期中に返済した借入金は除いて算出しています。



有利子負債返済期限の分散とコミットメントラインの設定





運用戦略

業績予想

剰余金取崩しについて

100期（50年）相当の均等取崩し

平成27年度税制改正*へ対応し、2017年1月期以降、

毎期3.35億円以上を取崩して分配**

2016年1月期末時点の発行済投資口数

1,300,000口で換算した場合、

1口あたり259円に相当

分配金安定化に必要があれば、剰余金は以下の用途にも活用する場合があります。

- 建替・修繕による逸失賃料の補てん
- 売却損・減損対応
- 投資口数増加による希薄化対応
- 突発的事象対応等

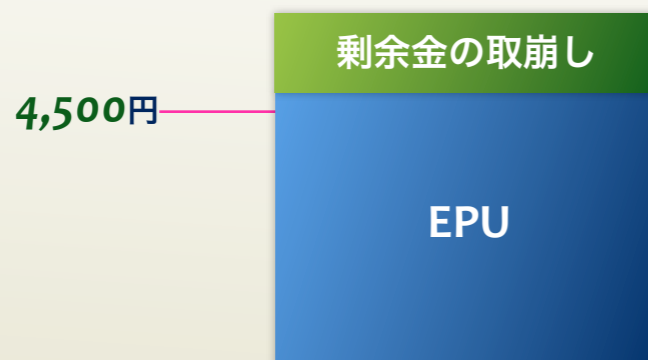
今後のスケジュール

- 2016年7月期（第12期） 一時差異等調整積立金への振替
- 2017年1月期（第13期） 分配開始

4,500円をフロアーとする分配金***

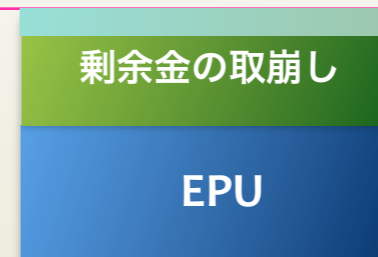
EPU+均等取崩し額が4,500円以上のとき

EPU+均等取崩し額に連動



EPU+均等取崩し額が4,500円未満のとき

4,500円までの不足分に対し、剰余金を更に取り崩して充当



* 合併で生じた負ののれん発生益による剰余金（分配準備積立金）を、2017年3月末迄に終了する決算期（ADRの場合2017年1月期）までに一時差異等調整積立金に振替え、その翌期以後予め定めた取崩し方法に従って50年以内に全額取崩しを行うことが必要とされました。

** 2016年1月期末時点の分配準備積立金335億円全額が、2016年7月期末に一時差異等調整積立金へ振替えられることを前提とします。

***最終的な支払分配金の額は、ポートフォリオ全体の賃料増減・稼働率の状況、手元資金の状況、LTV（有利子負債比率）の水準、金融費用の状況及び剰余金等の要素を総合的に勘案して投資法人の役員会で決定します。

2016/7期・2017/1期 業績予想 (損益計算書ベース)

①第11期実績 ②第12期予想 ②-①

③第13期予想 ③-②

	①第11期実績		②第12期予想		②-①		③第13期予想		③-②	
	2016/1期実績	2016/7期 業績予想 (2016/3/11発表)	差異	主な差異理由		2017/1期 業績予想 (2016/3/11発表)	差異	主な差異理由		
営業収益	15,082 (251物件ベース) 期中平均稼働率 96.5%	15,363 (255物件ベース) 期中平均稼働率 96.5%	+280	▷物件取得 2016/1期・2016/7期取得物件の寄与 +181 ▷通期保有物件等 繁忙期に伴う賃料収入の増加 +10 繁忙期に伴う礼金・更新料収入の増加 +88		15,296 (255物件ベース) 期中平均稼働率 96.4%	△66	▷物件取得 2016/7期取得物件の通期寄与 +71 ▷通期保有物件等 非繁忙期に伴う賃料収入の減少 △19 非繁忙期に伴う礼金・更新料収入の減少 △118		
営業利益	7,489 (減価償却費：2,531) (固都税：811)	7,509 (減価償却費：2,573) (固都税：825)	+20	▷賃貸事業費用 2016/1期・2016/7期物件取得による増加 △46 繁忙期に伴う増加 △125 修繕費・減価償却費等の増加 △29 2015年取得物件 固都税費用化等 △13 ▷一般管理費 一般管理費の増加 △44		7,493 (減価償却費：2,595) (固都税：839)	△16	▷賃貸事業費用 2016/7期取得物件による増加 △14 非繁忙期に伴う減少 +91 減価償却費等の増加等 △16 修繕費の減少等 +35 2015年取得物件 固都税通期費用化等 △13 ▷一般管理費 一般管理費の増加 △31		
経常利益	5,951 (金融費用*：1,539)	5,967 (金融費用*：1,538)	+15	営業外収益の減少等 △4		5,980 (金融費用*：1,510)	+13	支払利息の減少等 +29		
当期純利益	5,951	5,967	+15			5,980	+13			
剰余金**取崩額	0	0	-	期末剰余金**残高：335億円		336	-	期末剰余金**残高：332億円		
分配金総額	5,951	5,967	+15			6,316	+349			
当期純利益/口 (円) (EPU)	4,577	4,590	+13	期末発行済投資口数 1,300,000口		4,600	+10	期末発行済投資口数 1,300,000口		
分配金/口 (円)	4,578	4,590	+12			4,859	+269			
FFO***/口 (円)	6,524	6,569	+45			6,596	+27			
FFO分配率	70.2%	69.9%	△0.3pt			73.7%	+3.8pt			
鑑定LTV	45.9%	46.7%	+0.8pt			46.7%	-			

* 上記表に記載の「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。

** 「剰余金」は分配準備積立金(2016/7期の振替後は一時差異等調整積立金)を指します。 *** FFO/口の差額の算出にあたっては、端数を考慮していません。

DPUの更なる成長と安定に向けて

環境変化に対応しつつ、DPU・NAV/口の成長を意識した運用を継続

内部成長

更なる賃料上昇を目指しつつ、募集経費を抑制

外部成長

過度な取得競争を回避し、
スポンサー・相対取引を中心とした外部成長

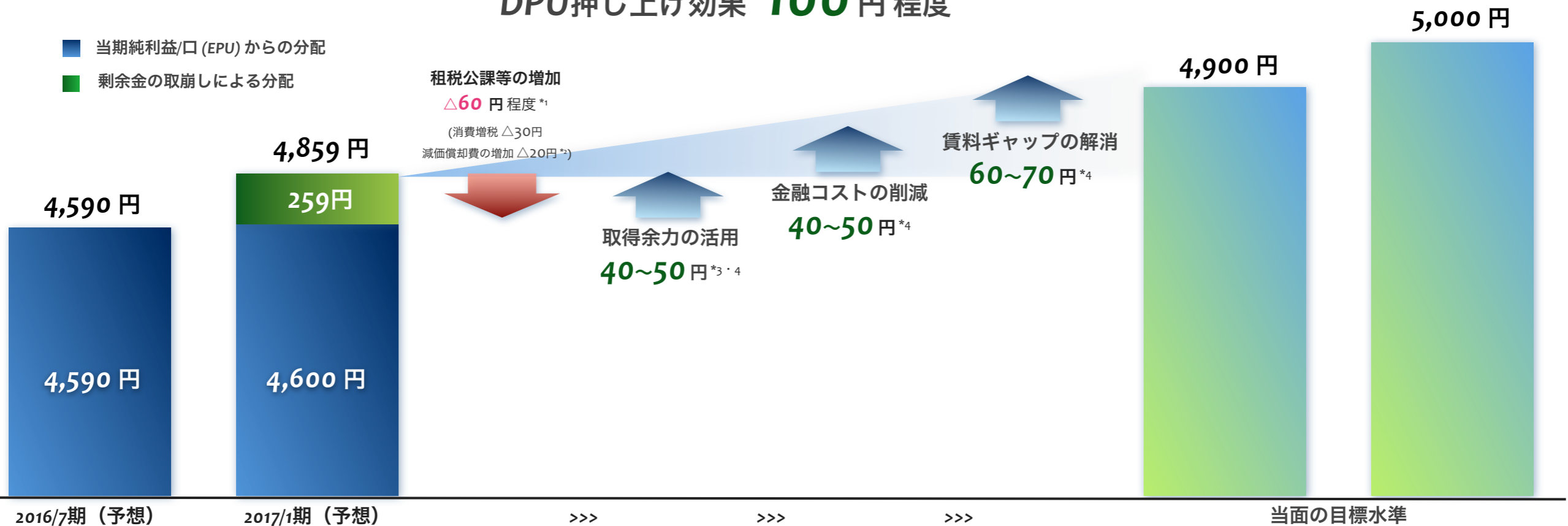
財務戦略

長期/固定/分散化を概ね維持しながら、
金融コストの削減を目指す

賃料上昇、追加の物件取得 及び 金融コスト削減 を通じ、DPU4,900～5,000円の早期達成を目指す

DPU押し上げ効果 **100円程度**

- 当期純利益/口 (EPU) からの分配
- 剰余金の取崩しによる分配



本ページの内容は、発行済投資口数が2016/1期末現在より変化がないことを前提としています。

*1 本投資法人の2016/1期における業績予想の値を前提とした試算値です。

*2 本投資法人が2017/7期から2019/1期に予定する修繕工事を勘案した試算値です。

*3 取得余力とは、総資産LTV53%を上限と仮定し、借入金等による資金調達のみで新規の物件を取得する事を想定した場合における新規物件取得可能額をいい、本投資法人が一定の仮定のもとに算出した試算値です。なお、計算にあたっては、2017/1期末現在の想定総資産及び想定有利子負債額をもとに算出しています。

*4 取得余力の活用によるEPU押し上げ効果は、2016/1期の償却後利回り、借入金等の調達金利及び一般管理費の水準等を勘案して算出した試算値です。金融コストの削減による同効果は、2017/7期・2018/1期に予定する借入金借換えを2016/1期の調達金利等を勘案して算出した試算値です。賃料ギャップの解消による同効果は、2016/1期末現在の賃料ギャップ、平均入居期間、契約形態、管理業務委託費用等を勘案して算出した試算値です。

メモ
