



第12期

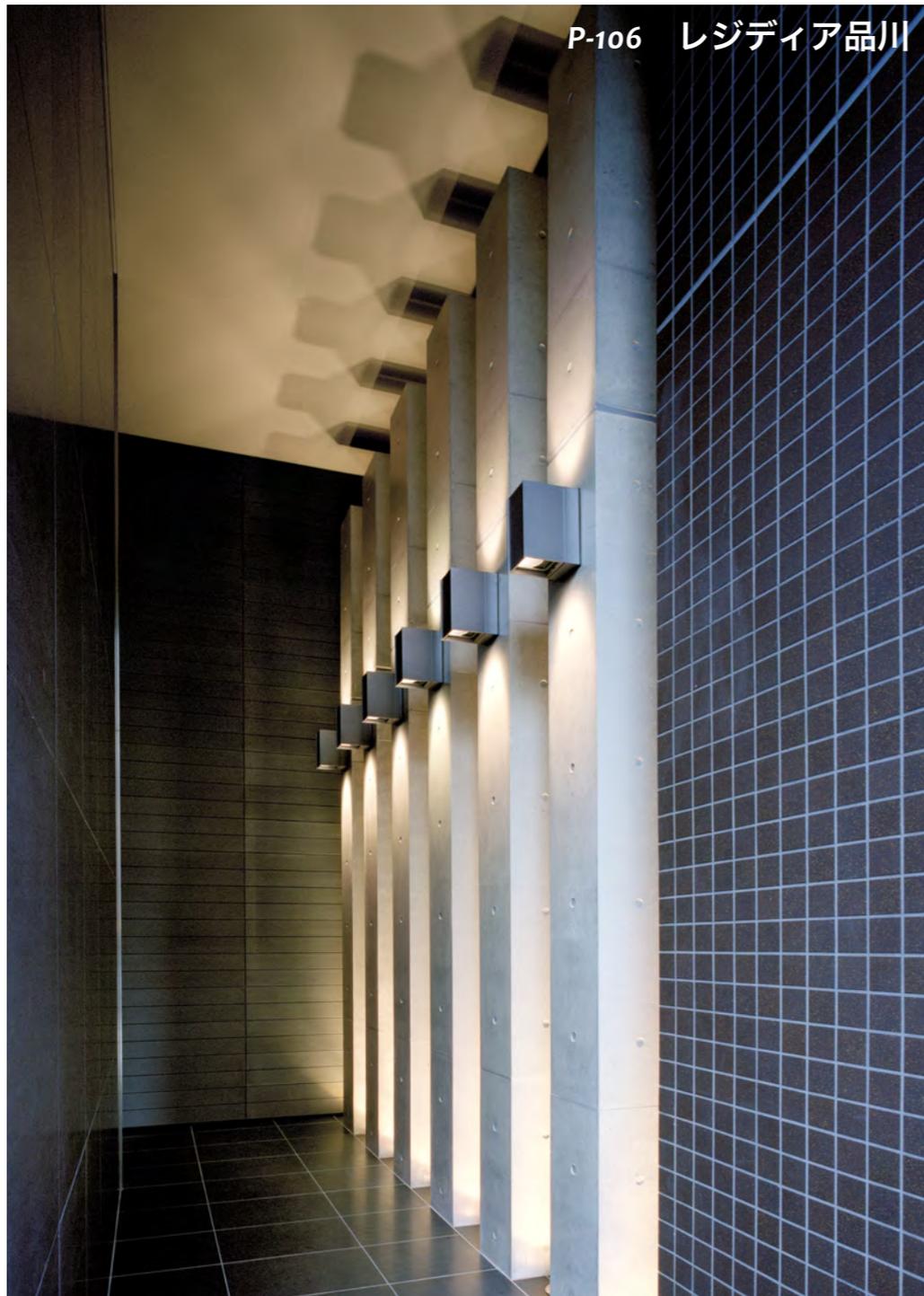
2016年2月1日～2016年7月31日

決算説明資料

2016年10月4日

アドバンス・レジデンス投資法人

目次



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 2016/7期 決算実績	6~7
公募増資を通じた投資主価値の向上	8
内部成長の実現	9~14
外部成長の実現	15~19
財務戦略	21~23
分配金戦略 業績予想	24~27
参考資料	29~

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年9月30日現在における各住宅系J-REITの開示資料に基づきます。

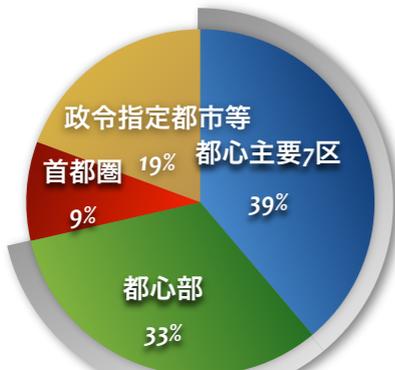


	物件数	賃貸可能面積	賃貸可能戸数	資産規模 (取得価格ベース)
2016年7月31日現在	255物件	766,881㎡	20,455戸	4,336億円
2017年4月18日予定**	260物件	781,760㎡	20,842戸	4,427億円

**2016年8月以後に取得を予定している5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

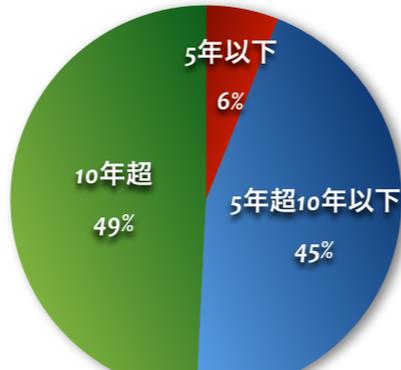
(2017年4月18日予定、取得価格ベース)



東京23区 **71%**

築年数

(2016年9月30日現在、取得価格ベース)



加重平均築年数 **10.4年**

(取得予定物件を含む)

徒歩分数

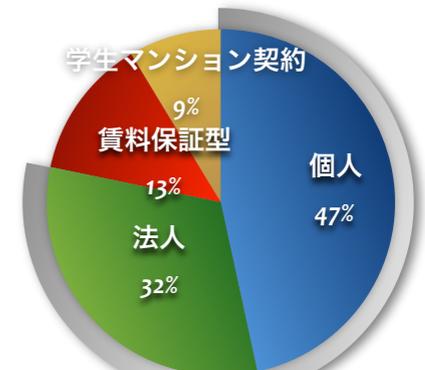
(2017年4月18日予定、取得価格ベース)



駅徒歩10分以内 **92%**

契約主体

(2016年7月31日現在、戸数ベース)

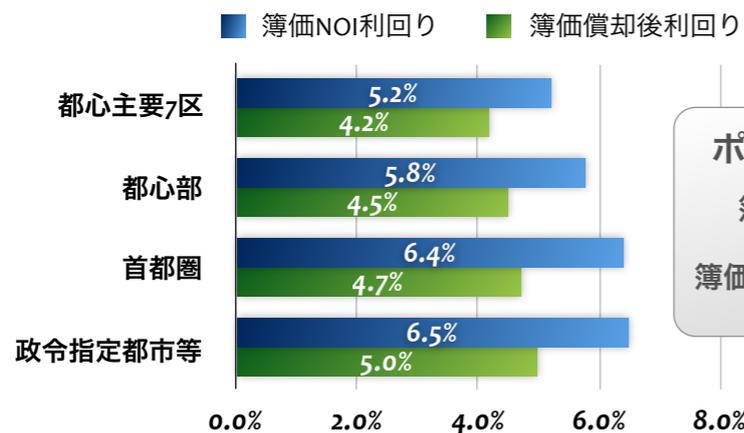


パス・スルー型 **78%**

- 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7月期末時点)



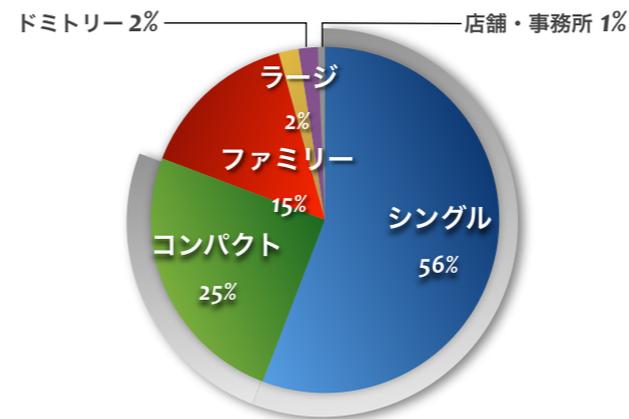
ポートフォリオ全体

簿価NOI利回り **5.7%**

簿価償却後利回り **4.5%**

住戸タイプ

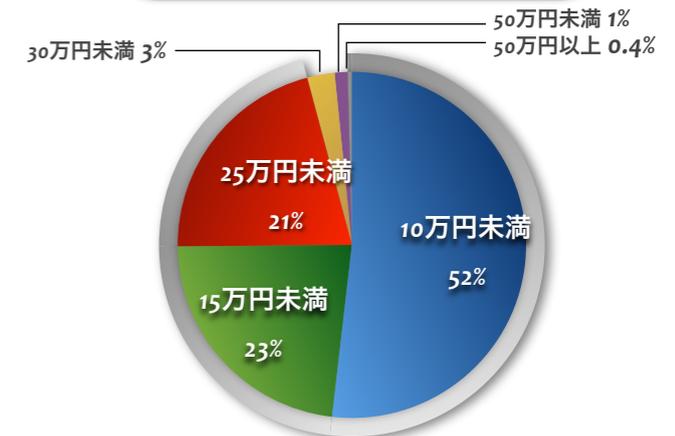
(2017年4月18日予定、戸数ベース)



シングル+コンパクト **81%**

賃料帯

(2016年7月31日現在、戸数ベース)



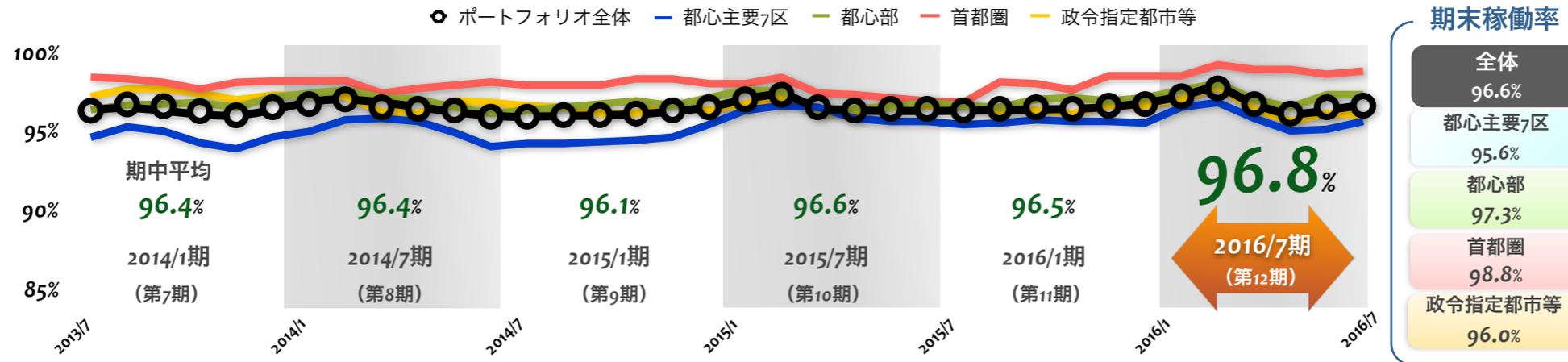
25万円未満 **96%**

*** 簿価NOI利回り：年換算NOI÷期末簿価で算出。年換算NOIは2016/7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。

確かな歩み 確かな成長

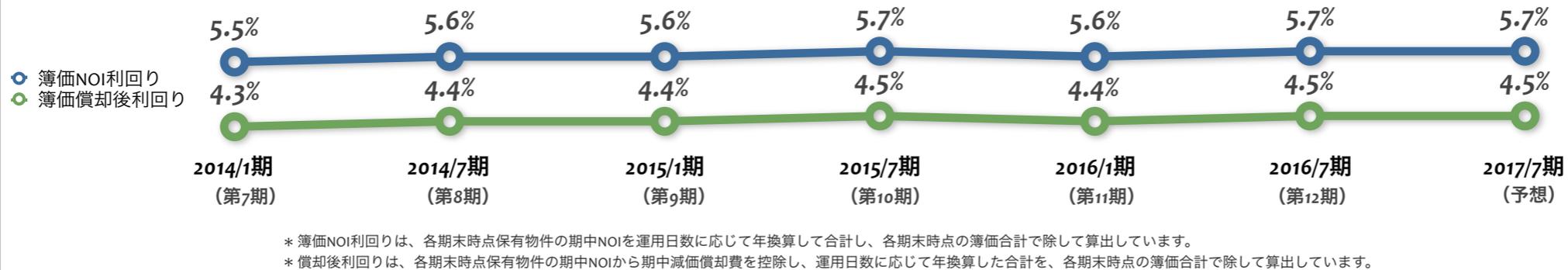
確かな運用の結果、当期純利益/口が向上

稼働率



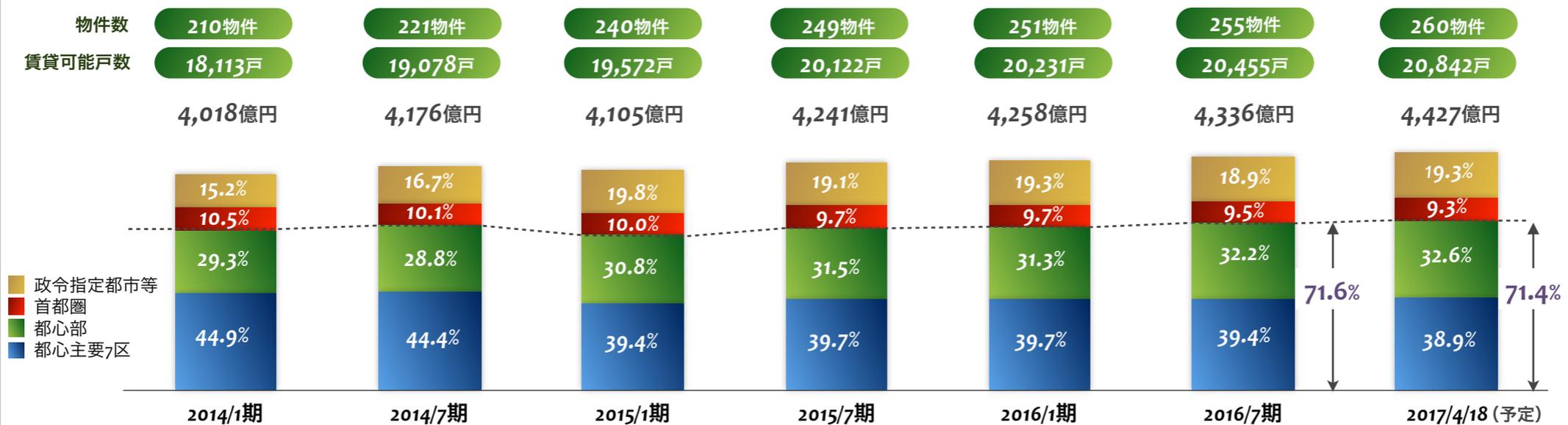
安定的に高稼働率を維持

収益力



NOI利回り/償却後利回りは安定的に推移

資産規模



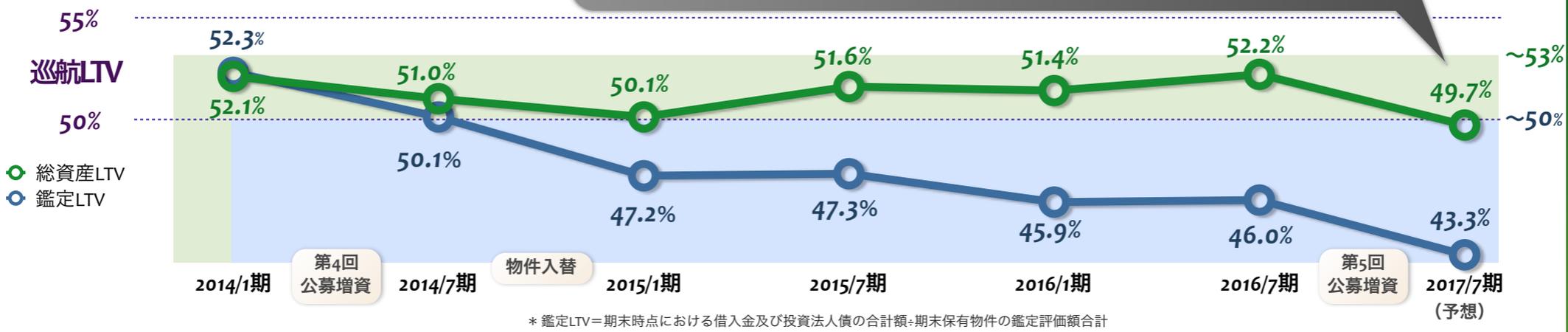
住宅系J-REIT最大の資産規模

4,300億円超 (2016/7期末現在)

デット

LTV

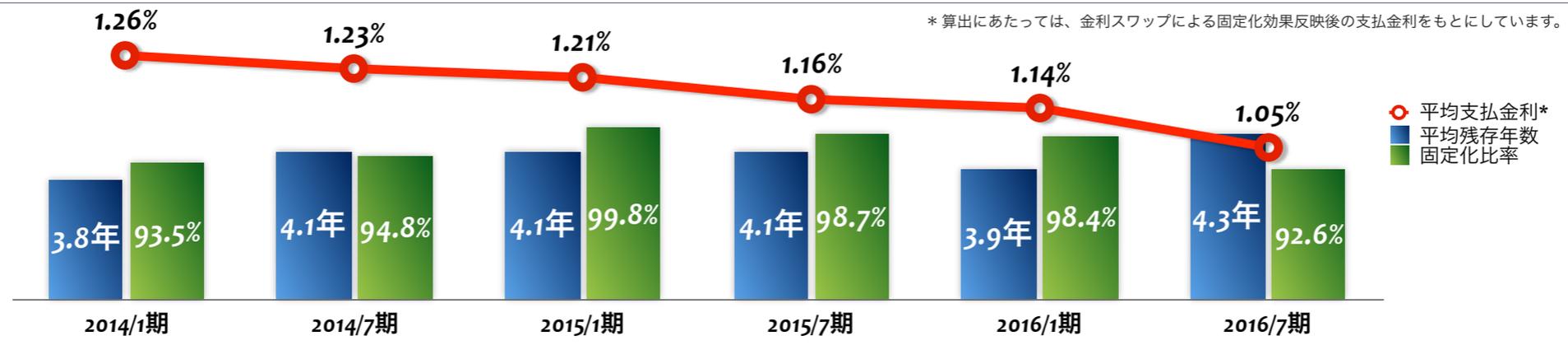
当面は 鑑定LTV 50%以下、かつ 総資産LTV 53%以下で運用



環境変化への
対応を見据えた
負債比率

取得余力
300 億円超
(総資産LTV53%まで)
(2017/7期末予想)

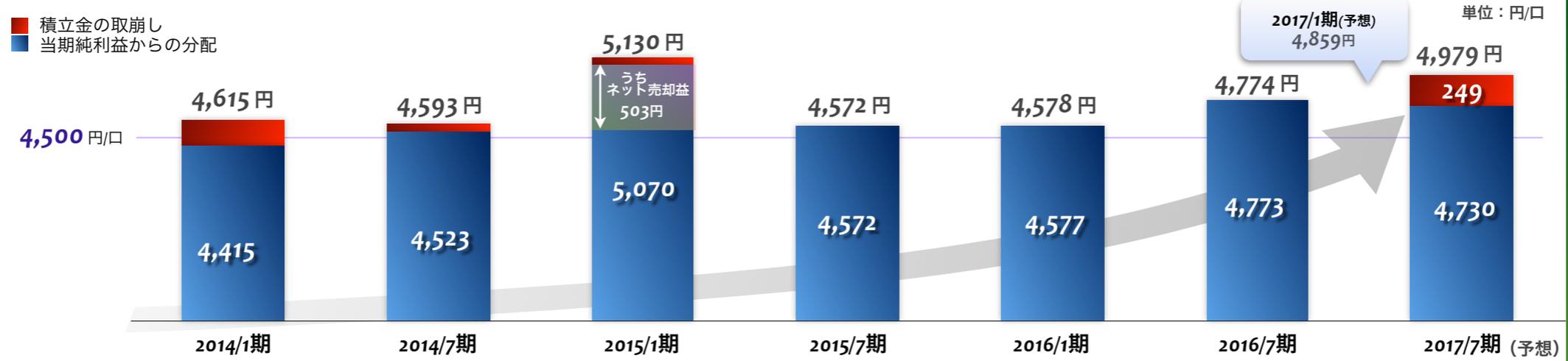
負債



長期固定化を
維持しつつ
支払金利の低減を
実現

エクイティ

分配金

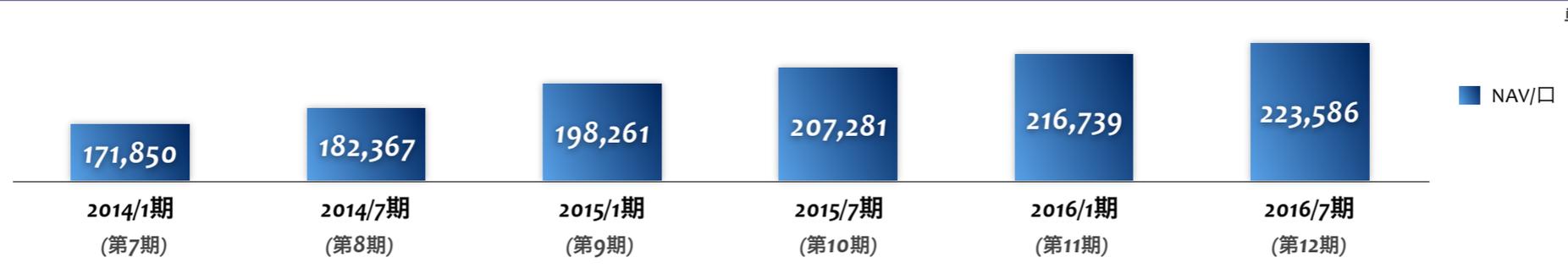


当期純利益/口の
着実な成長

一時差異等調整積立金
(分配準備積立金)

335 億円
(2016/7期末残高)

投資主価値



NAV/口の
継続的な成長

* 「(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7月期 決算実績

好調な稼働率と原状回復工事の最適化により、**増収・増益・増配**を実現

1口当たり分配金*(DPU) **4,774円** (期初予想比) **+184円** (前期比) **+196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。

運用ハイライト

高稼働率の維持 及び **賃料上昇** に加え、**5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	96.8%	(期初予想比 +0.3 pt)
賃料増減率	+0.45%	* 前年同期実績： +0.12%
うち入替住戸	+1.27%	* 前年同期実績： +1.34%
うち更新住戸	+0.40%	* 前年同期実績： +0.21%

外部成長

東京23区のスポンサー開発物件を中心に
5物件を取得

物件数	5物件
取得価格	86億円
取得時築年数	1.9年
NOI利回り	4.8%

財務運営

残存年数の長期化と、**金融コストの低減**

平均支払金利	1.05%	(前期比： △0.09pt)
平均残存年数	4.3年	(前期比： +0.4年)
金利固定化比率	92.6%	(前期比： △5.7pt)

2016/7期 決算実績 (損益計算書ベース)

2016年2月1日～2016年7月31日



単位：百万円

①第12期予想

②第12期実績

② - ①

③第11期実績

② - ③

	①第12期予想 期初業績予想 (2016/3/11発表)	②第12期実績 2016/7期実績	② - ① 差異	主な差異理由	③第11期実績 2016/1期実績	② - ③ 差異	主な差異理由
営業収益	15,363 (255物件ベース) 期中平均稼働率 96.5%	15,444 (255物件ベース) 期中平均稼働率 96.8%	+ 80	▷物件取得等 レジディア船橋Ⅲ取得に伴う増収 +13 メゾン八千代台の譲渡に伴う減収 △28 ▷通期保有物件等 稼働率の上昇等による増収 +95	15,082 (251物件ベース) 期中平均稼働率 96.5%	+ 361	▷物件取得等 2016/1期・2016/7期物件取得に伴う増収 +203 2016/7期物件売却に伴う減少 △27 ▷通期保有物件等 稼働率の上昇等に伴う賃料収入の増加 +84 繁忙期に伴う礼金・更新料収入等の増加 +100
営業利益	7,509 (減価償却費：2,573) (固都税等：825)	7,727 (減価償却費：2,568) (固都税等：823)	+ 217	▷賃貸事業費用等 追加の物件売買に伴う変動 +5 原状回復工事費の適正化等 +88 水道光熱費等の減少 +49 ▷一般管理費 増益に伴う運用報酬の増加等 △7	7,489 (減価償却費：2,531) (固都税等：811)	+ 238	▷賃貸事業費用等 2016/1期・2016/7期物件売買に伴う変動 △49 繁忙期に伴う増加 △89 原状回復工事費の適正化等 +76 減価償却費の増加及び固都税の費用化等 △9 ▷一般管理費 増益に伴う運用報酬増加等 △51
経常利益	5,967 (金融費用*：1,538)	6,206 (金融費用*：1,510)	+ 238	低利な調達に伴う支払利息等の減少 +26 営業外収益の減少 △5	5,951 (金融費用*：1,539)	+ 254	物件取得資金調達に伴う金融費用の増加 △53 借換に伴う支払利息の減少 +79 その他一過性収益の剥落等 △9
当期純利益	5,967	6,205	+ 238		5,951	+ 254	
積立金**取崩額	0	0	-	期末積立金**残高：335億円	0	-	期末積立金**残高：335億円
分配金総額	5,967	6,206	+239		5,951	+254	
当期純利益/口 (円)	4,590	4,773	+ 183	期末発行済投資口数 1,300,000口	4,577	+ 196	期末発行済投資口数 1,300,000口
積立金**取崩額/口 (円)	0	0	-		0	-	
分配金/口 (円)	4,590	4,774	+ 184		4,578	+196	
FFO/口*** (円)	6,569	6,752	+183		6,524	+228	
FFO分配率	69.9%	70.7%	+0.8pt		70.2%	+0.5pt	
総資産LTV	52.3%	52.2%	△0.1pt		51.4%	+0.8pt	

* 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。
** 「積立金」は分配準備積立金（2017/1期以降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。

公募増資を通じた投資主価値の向上

～ 2016年9月 第5回公募増資を決議 ～

公募増資の概要

	第3回公募増資	第4回公募増資	第5回公募増資
発行決議日	2013年1月8日	2014年1月9日	2016年9月6日
公募価格	165,945 円	213,330 円	263,445 円
新投資口発行数 (第三者割当分含む)	140,000口	60,000口	50,000口 (最大)
調達金額	224億円	123億円	127億円 (最大)
増資時物件取得	12物件 216億円	11物件 158億円	5物件 90億円

増資後の投資口価格推移



* 東証REIT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。

公募増資の効果

プレミアム増資の効果により、
主要な指標は向上





内部成長の実現

2016/7期 入替・更新状況

テナント入替・契約更新時の賃料改定は、4期連続でプラス

入替実績*

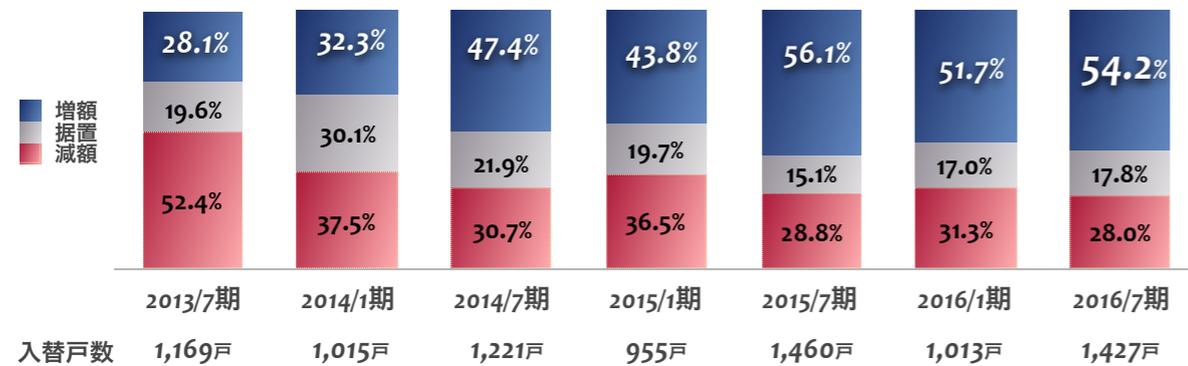
2016/7期 賃料増減実績

金額単位：百万円

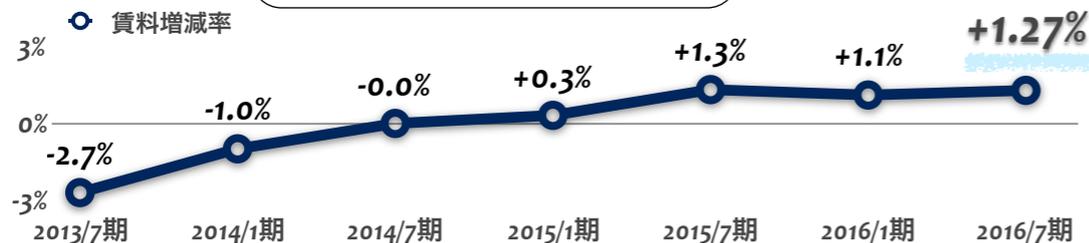
	戸数	比率	従前賃料	新規賃料	増減額	増減率
賃料増額	774戸	54.2%	92	96	+4	+4.39%
賃料据置	254戸	17.8%	27	27	-	-
賃料下落	399戸	28.0%	44	43	-1	-4.32%
計	1,427戸	100.0%	164	167	+2	+1.27%

エリア別ネット増減率 都心主要7区 +1.71% 都心部 +1.81% 首都圏 +0.61% 政令指定都市等 +0.24%

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*

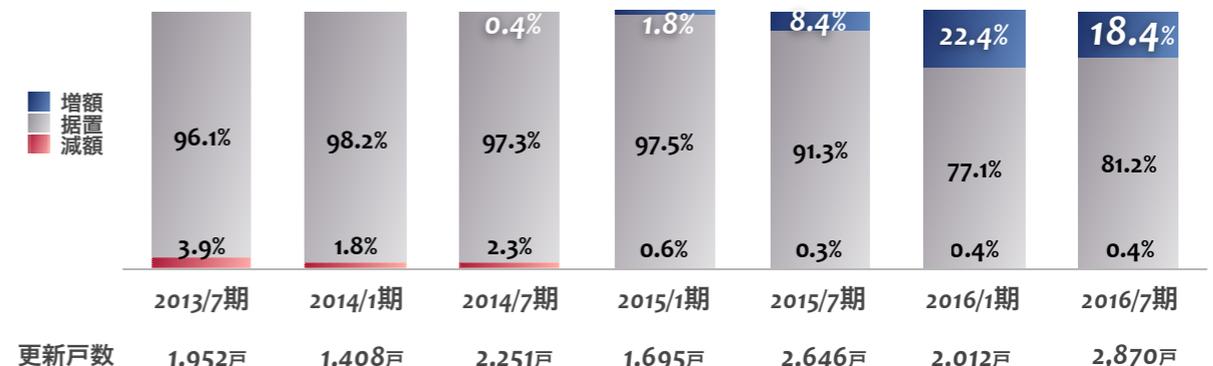
2016/7期 賃料増減実績

金額単位：百万円

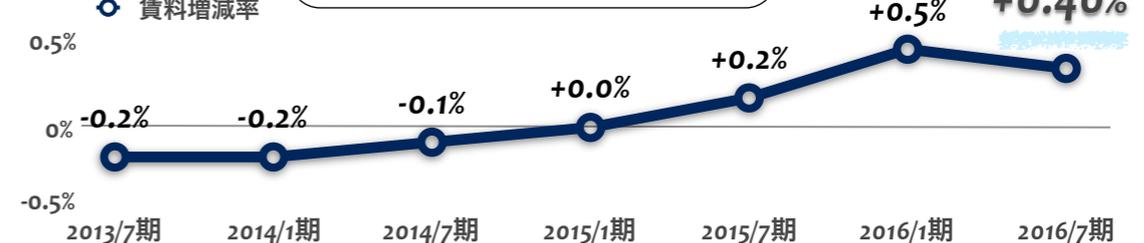
	戸数	比率	従前賃料	新規賃料	増減額	増減率
賃料増額	528戸	18.4%	68	69	+1.3	+2.04%
賃料据置	2,330戸	81.2%	259	259	-	-
賃料下落	12戸	0.4%	1	1	-0.06	-4.01%
計	2,870戸	100.0%	330	331	+1.3	+0.40%

エリア別ネット増減率 都心主要7区 +0.57% 都心部 +0.21% 首都圏 -0.07% 政令指定都市等 +0.29%

更新時 戸数割合の推移



更新時 賃料増減率の推移



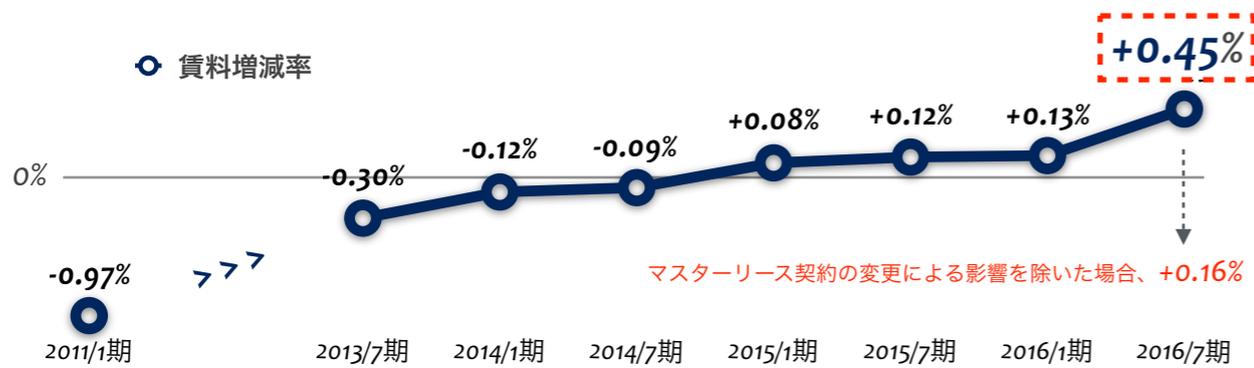
* 期首及び期末ともに稼働しているパススルー契約の住戸のみを対象として算出しています

住宅における内部成長の実現

ポートフォリオ賃料の上昇に加え、新規契約条件の改善・稼働率の向上を通じた内部成長が促進

ポートフォリオ全体の賃料増減率推移

ポートフォリオ賃料*は4期連続の上昇



* 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として算出しています。

募集関連収支の推移

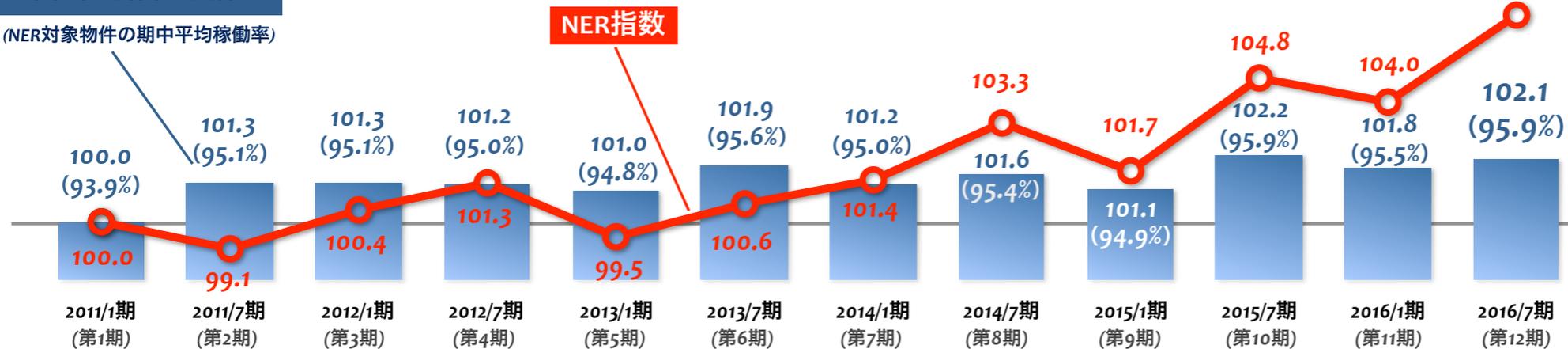
礼金收受率は引き続き高水準



Net Effective Rent (NER) の推移

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

期中平均稼働率指数
(NER対象物件の期中平均稼働率)



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

* 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(115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115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：1,748件、第2期：1,074件、第3期：870件、第4期：1,026件、第5期：981件、第6期：1,024件、第7期：794件、第8期：924件、第9期：835件、第10期918件、第11期788件、第12期625件です。

賃料の推移とギャップ

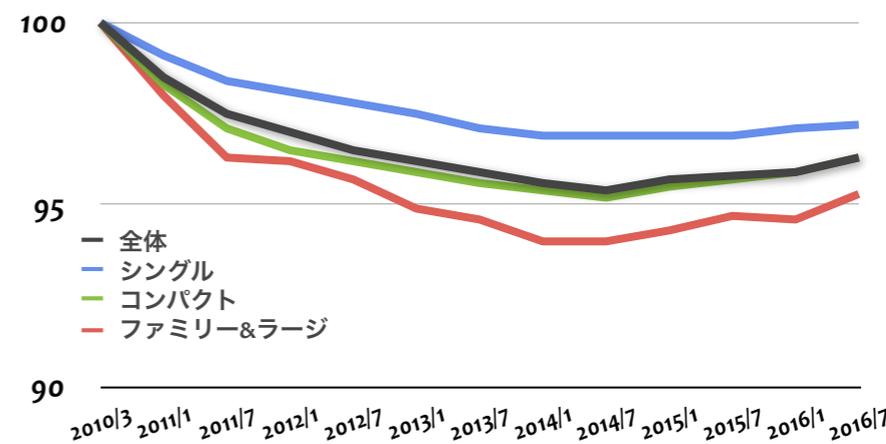
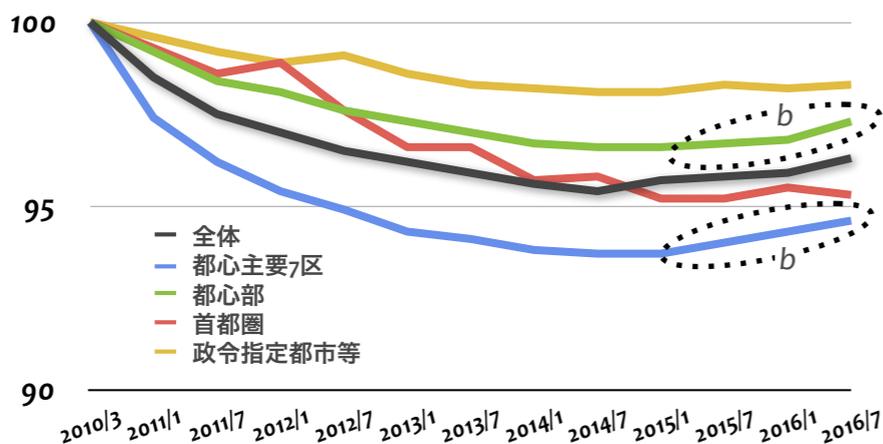
東京23区を中心に賃料は上昇

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、4期連続となる上昇。
- b) 過去に調整を受けた都心主要7区のほか、都心部の賃料が大きく回復。六本木・麻布エリアを始め、東京23区は概ね好調。
- c) 投資物件の厳選により、地方都市の賃料は概ね安定的に推移するも、都市間で差異あり。

住戸タイプ別賃料坪単価

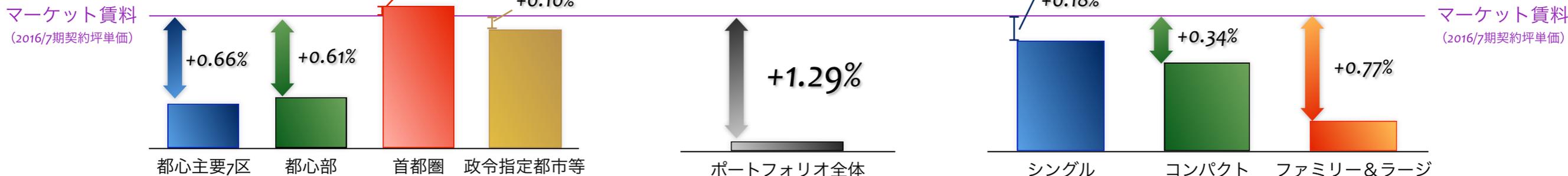
- a) ほとんどのタイプで賃料水準が上昇。
- b) 実需の厚いシングルタイプは、賃料水準が安定しているうえ、直近の賃料上昇も確認。
- c) 戸数が相対的に少ないファミリー&ラージタイプは、過去の賃料調整の反動及び需給タイトニングの影響等により、足元では回復傾向。



* 賃料坪単価については、2016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 +1.29%

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可能



* 賃料ギャップとは、各物件・タイプ毎に2016年7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7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としています。

大規模修繕工事・専有部 バリューアップ工事

～ 2016年7月期実施例 ～



J-REIT運用会社初
一級建築士事務所登録

大規模修繕工事

工事着工 2物件

C-19 レジディア新中野 築14年

工事金額 : 29.4 百万円

before

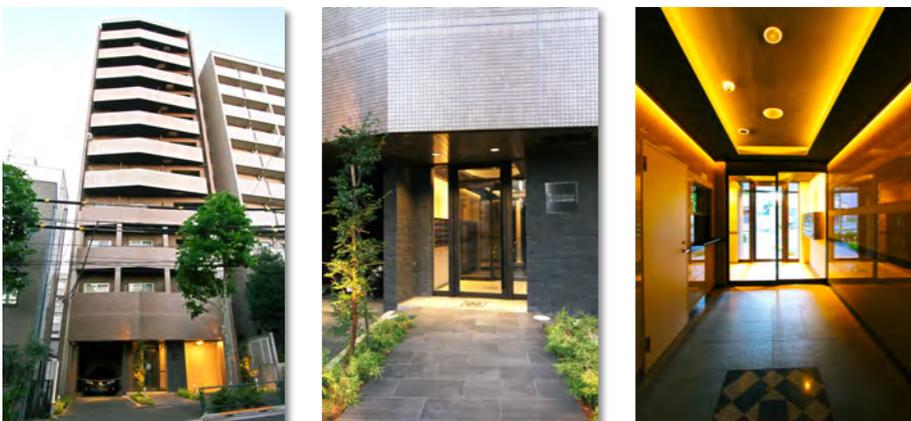


after

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



専有部 バリューアップ工事

13物件 41室の工事を実施 月額賃料 平均**17.4%**UP**

P-24 レジディア麻布十番II 築15年

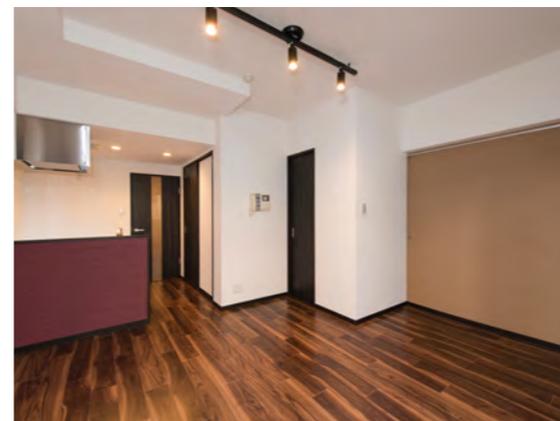
工事金額 : 3.4 百万円 (うちVU費用* 1.0百万円)
月額賃料**(実績) : **14.5% UP** (想定回収期間*** 5年)

before



after

アクセントクロスを採用
オーソドックスな間取りも差別化実現



P-53 レジディア六本木檜町公園 築17年

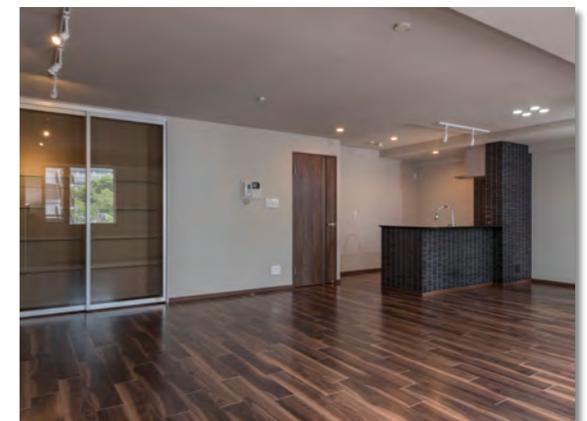
工事金額 : 6.3 百万円 (うちVU費用* 2.4百万円)
月額賃料**(実績) : **50.4% UP** (想定回収期間*** 3年)

before



after

デザイン性の高いオープンキッチン
和室をなくし、自由度の高い間取り



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

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）

19 物件

総工事額 **900**百万円 平均**47**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 : **194**戸 (2016年9月26日現在)

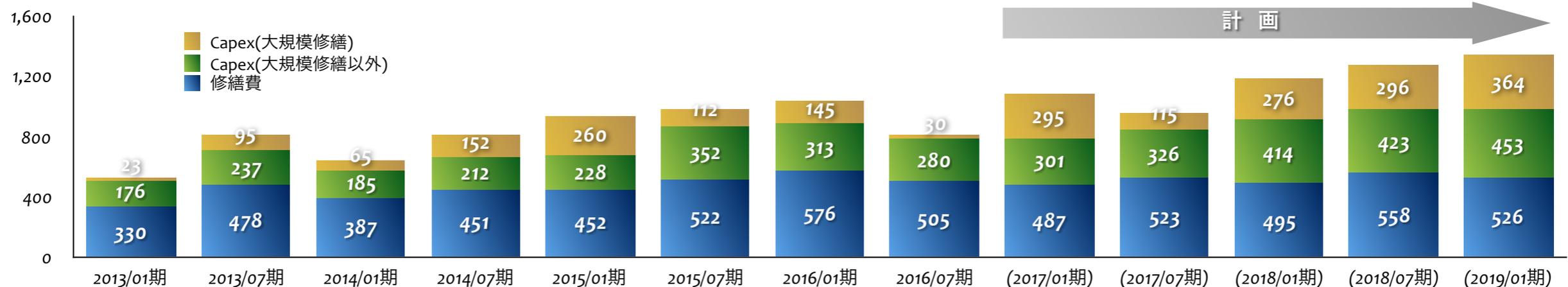
成約戸数* : **165**戸

成約賃料上昇率* : **9.6**%

* VU工事に相当する投資額の回収期間は10年以内を目処

* VU工事を実施後に新規テナントとの間で賃貸借契約期間を開始した住戸165戸(2016年9月26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に対する上昇率の平均を記載しています。

キャッシュマネジメントに留意し、計画に則って着実に工事を実施





外部成長の実現

2016年7月期 取得済物件

スポンサーパイプラインを中心に、東京23区の築浅物件を中心に取得

2016年7月期 取得済物件

	合計	都心主要7区	都心部	首都圏
物件数	5物件	2物件	2物件	1物件
取得価格	8,663百万円	1,738百万円	6,305百万円	620百万円
(取得価格比率)	100.0%	20.1%	72.8%	7.2%
加重平均NOI利回り	4.8%	4.8%	4.7%	5.5%
加重平均償却後利回り	4.1%	4.2%	4.0%	4.6%
賃貸可能戸数	263戸	72戸	148戸	43戸
加重平均築年数 (取得日時点)	1.9年	1.6年	1.2年	9.5年

2016年7月期 売却済物件

活況な売買市況に鑑み、
築年経過 かつ 収益性が低い物件を売却

償却後利回り **3.8%**

売却時築年数 **26.6年**

スポンサーパイプライン



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

外部 (相対)



首都圏

レジディア船橋III



首都圏

メゾン八千代台

取得価格	917百万円	821百万円	1,655百万円	4,650百万円
NOI利回り	4.8%	4.9%	4.7%	4.6%
償却後利回り	4.2%	4.2%	4.1%	3.9%
賃貸可能戸数	44戸	28戸	48戸	100戸
竣工年月	2014年4月	2015年3月	2014年7月	2015年3月

取得価格	620百万円
NOI利回り	5.5%
償却後利回り	4.6%
賃貸可能戸数	43戸
竣工年月	2006年10月

売却価格	840百万円
帳簿価格	818百万円
NOI利回り	5.9%
償却後利回り	3.8%
竣工年月	1989年8月

* 取得物件の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おり、償却後利回りは当該NOIから取得時に想定した減価償却費を控除した金額を取得価格で除して算出しています。次頁においても同様です。また、売却物件のNOI利回りは売却直前期の年換算NOIを売却直前期末簿価で除して算出しており、償却後利回りは売却直前期の年換算賃貸事業損益を売却直前期末簿価で除して算出しています。

* 売却物件の帳簿価格は、売却時点の価格を記載しています。

2017年1月期・7月期 新規取得予定物件

スポンサーパイプライン及び相対取引を通じ、過度な取得競争を回避した外部成長を継続

	合計	都心主要7区	都心部	政令指定都市等
物件数	5物件	1物件	2物件	2物件
取得予定価格	9,081百万円	1,159百万円	4,368百万円	3,554百万円
(取得価格比率)	100.0%	12.8%	48.1%	39.1%
加重平均NOI利回り	5.0%	4.7%	4.7%	5.5%
加重平均償却後利回り	4.2%	4.1%	4.0%	4.5%
賃貸可能戸数	387戸	42戸	187戸	158戸
加重平均築年数 (取得日時点)	4.3年	1.5年	3.1年	6.7年

スポンサーパイプライン

2016年10月
取得済



都心主要7区
レジディア三宿

2017年4月迄に
取得予定



都心部
レジディア亀戸

2017年4月迄に
取得予定



都心部
レジディア高円寺

取得価格	1,159百万円	2,988百万円	1,380百万円
NOI利回り	4.7%	4.7%	4.7%
償却後利回り	4.1%	4.1%	4.0%
賃貸可能戸数	42戸	129戸	58戸
竣工年月	2015年4月	2013年10月	2015年3月

外部 (相対)

2017年3月
取得予定



政令指定都市等
レジディア千里藤白台

2016年11月
取得予定



政令指定都市等
レジディア千里万博公園

取得価格	1,430百万円	2,124百万円
NOI利回り	5.7%	5.5%
償却後利回り	4.6%	4.5%
賃貸可能戸数	90戸	68戸
竣工年月	2017年3月 (予定)	2005年10月

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**21**案件 (想定戸数**1,637**戸、想定規模約**350**億円)

都心主要7区		
住所	予定戸数	
1 千代田区神田淡路町	28戸	
2 品川区南品川	83戸	
3 世田谷区三軒茶屋	70戸	
4 港区三田	27戸	
5 目黒区目黒	51戸	
6 新宿区新小川町	23戸	
7 千代田区外神田	35戸	
8 世田谷区三軒茶屋	49戸	
8物件計	366戸	

都心部		
住所	予定戸数	
9 大田区南蒲田	110戸	
10 大田区蒲田	149戸	
11 杉並区上萩	58戸	
12 文京区小石川	43戸	
13 大田区池上	43戸	
14 台東区谷中	50戸	
15 板橋区板橋	60戸	
16 文京区本郷	38戸	
8物件計	551戸	

首都圏		
住所	予定戸数	
17 川崎市中原区	391戸	
18 国立市東	48戸	
2物件計	439戸	

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

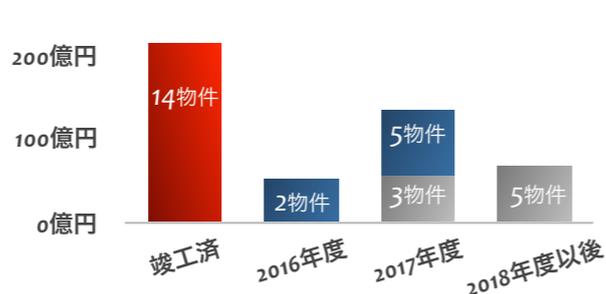
+ 建築確認前の素地案件 **計 8** 物件

* 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。

竣工予定時期・想定規模

豊富なパイプライン

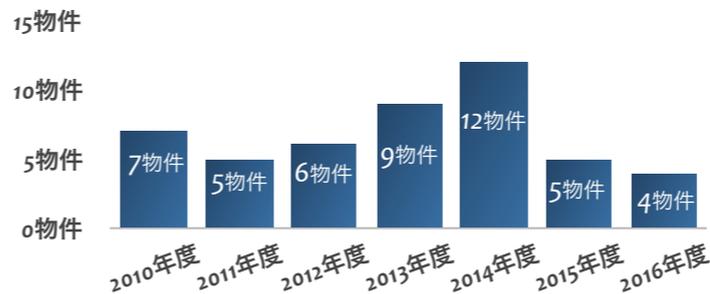
■ 竣工済 14物件 約210億円
 ■ 開発中 7物件 約130億円
 ■ 建築確認前 8物件 約130億円



賃貸住宅開発実績

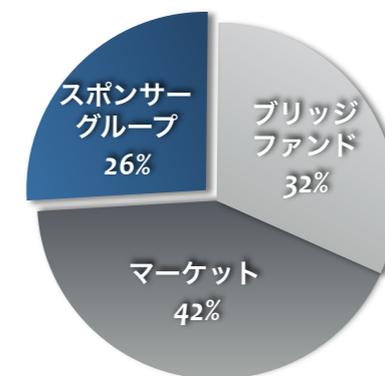
(素地契約時期別 契約件数)

スポンサーの用地取得は順調



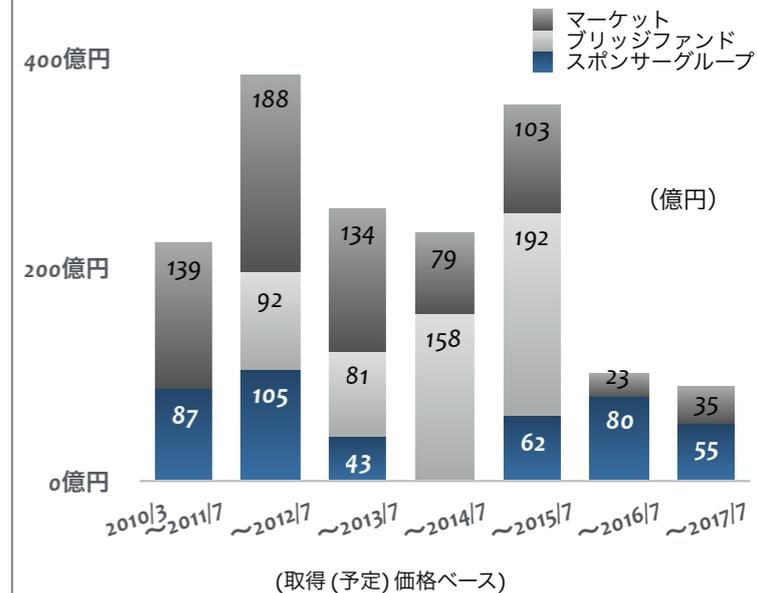
合併来の物件取得先

多様な物件取得チャネルを活用



(115物件 計1,663億円)
 (取得(予定)価格ベース)

時期別物件取得実績



* 2016年8月以後に取得を予定している5物件を含みます。



10 大田区蒲田 竣工写真

* 上記「伊藤忠グループの開発案件」は、2016年9月29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。

** 上記「賃貸住宅開発実績」は、2016年9月29日現在において売却済み又は売却予定の物件を含みます(ただし、開発時より本投資法人以外の第三者が売却先と想定されている物件を除きます。)

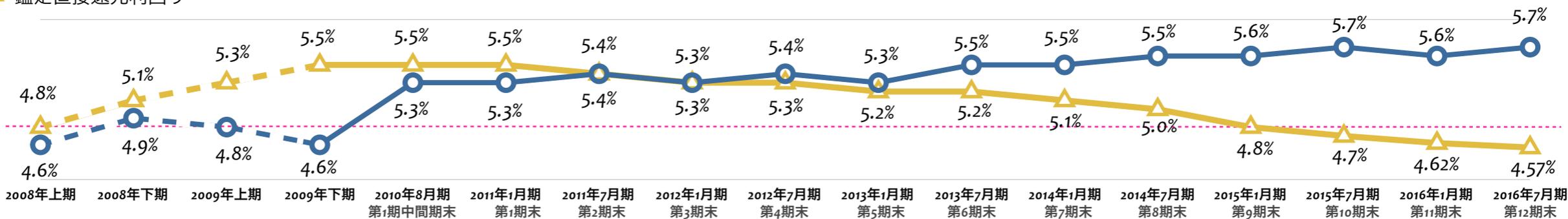
鑑定評価の推移

～ 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

キャップレートは過去最低水準を更新



* 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。

2016/7期末鑑定評価サマリ

* 2016/7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	含み損益 (百万円)		
	2016/7期末	前期差異	2016/7期末	前期差異	2016/7期末	前期差異		実績NOI利回り	帳簿価格 (a)	期末算定価格との差額 (b)
都心主要7区	193,578	+2,450	8,473	+35	4.31%	-0.04pt	5.2%	164,808	+28,769	17.5%
都心部	166,907	+1,793	7,546	+34	4.46%	-0.03pt	5.8%	135,900	+31,006	22.8%
23区 計	360,485	+4,243	16,020	+69	4.38%	-0.03pt	5.4%	300,709	+59,775	19.9%
首都圏	47,662	+507	2,368	△2	4.94%	-0.06pt	6.4%	38,562	+9,099	23.6%
政令指定都市等	100,038	+1,748	5,132	△10	5.08%	-0.10pt	6.5%	79,961	+20,076	25.1%
全体	508,185	+6,498	23,521	+56	4.57%	-0.05pt	5.7%	419,232	+88,952	21.2%

鑑定評価額が上昇

160 物件/**255** 物件

(下落した物件は22物件)

含み損のある物件

5物件 含み損計8.2億円

(前期 6物件 含み損計9.5億円)

算定価格への影響

前期差異 **+64.9**億円

=

NCFの増加 **+12.1**億円

+

直接還元利回りの低下等 **+52.8**億円



財務戦略

安定的な財務基盤の構築

基本情報

	2016/1期末	構成比率	2016/7期末	構成比率
借入金	1,877億円	83%	1,923億円	82%
(うち短期借入金)	-	-	-	-
投資法人債	385億円	17%	415億円	18%
有利子負債合計	2,262億円	100%	2,338億円	100%
総資産LTV	51.4%		52.2%	
鑑定LTV	45.9%		46.0%	

2016年7月期 借入金等の調達と返済実績

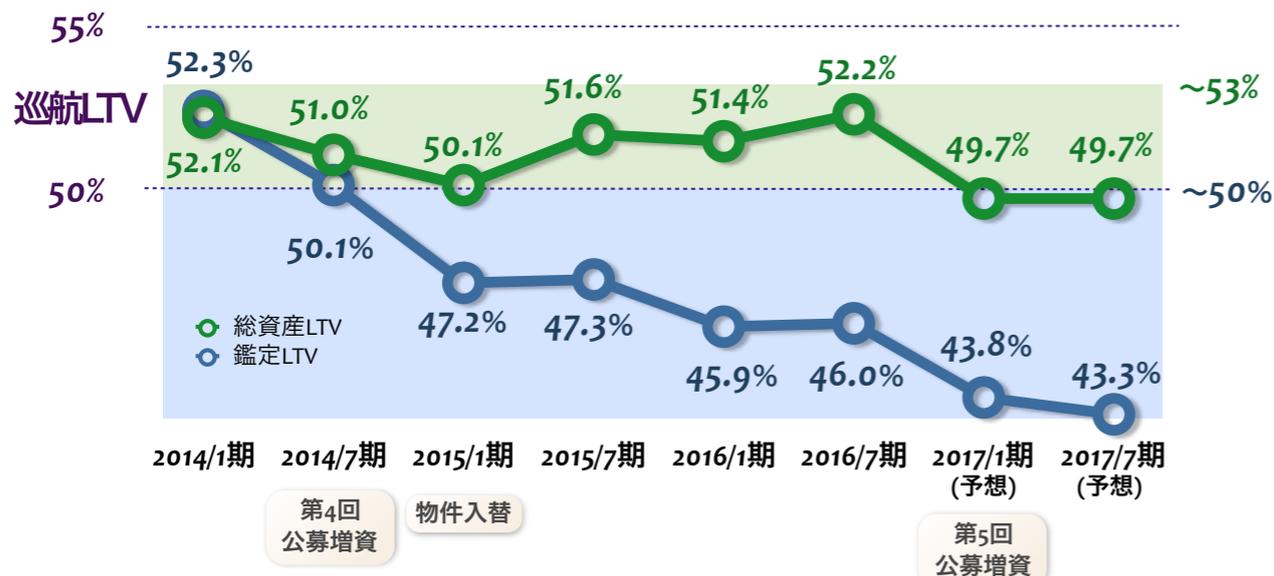
長期資金を調達しつつも、金融費用を大きく低減

	返済	調達
対象総額	167億円	243億円
平均支払金利	1.38%	0.42%
平均調達年数	4.7年	9.5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

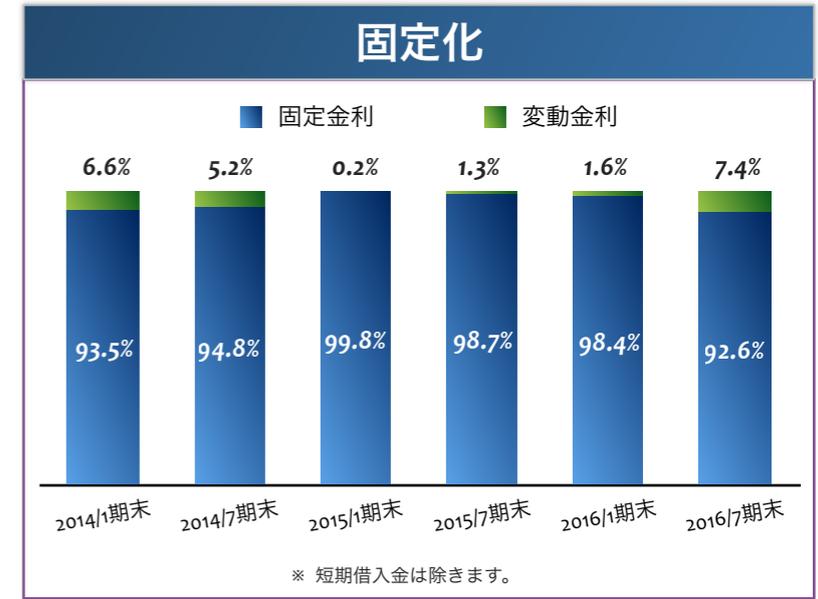
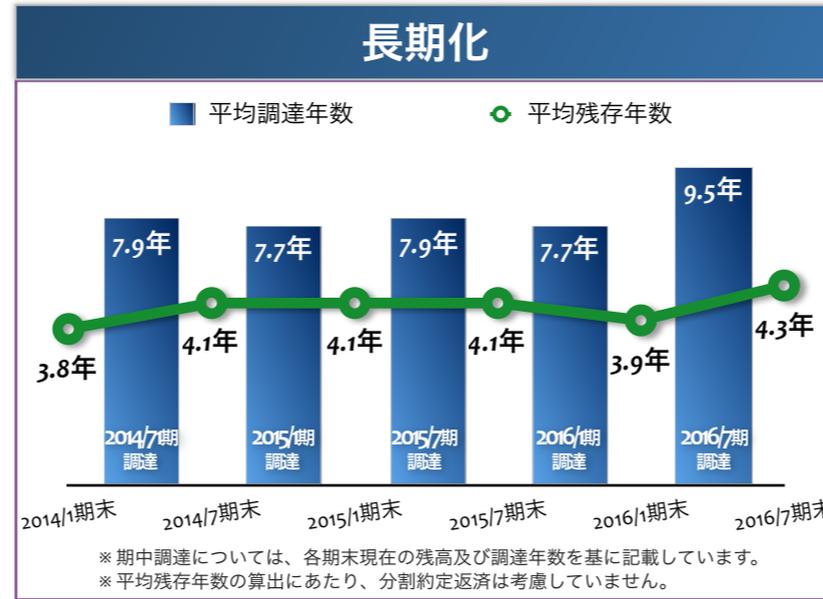
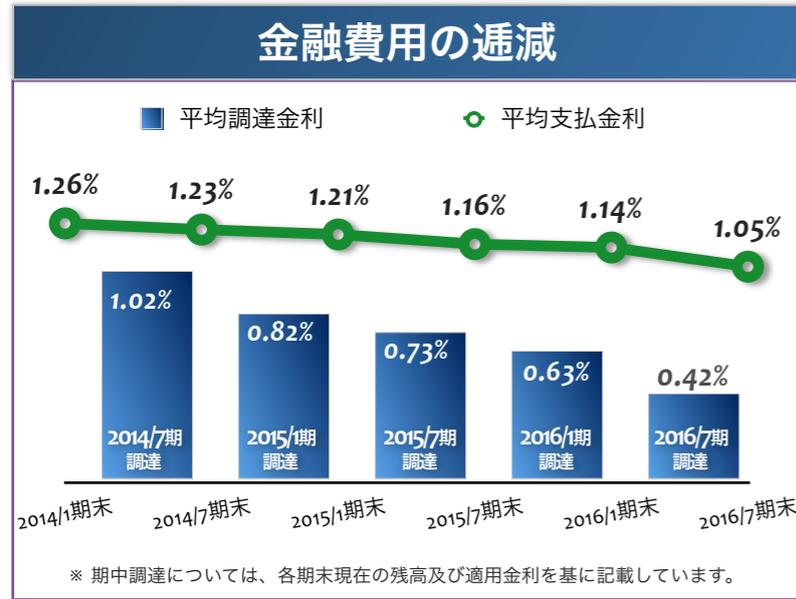


格付け

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

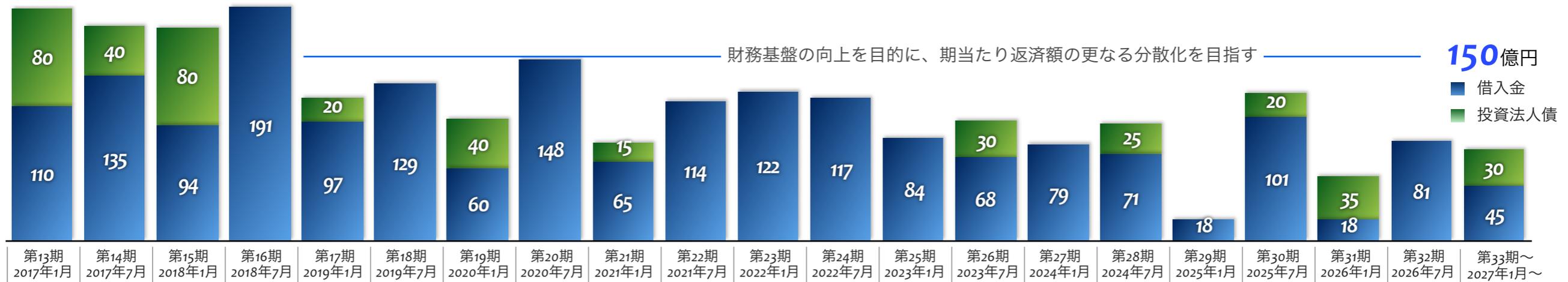
* 期中調達については、期中に返済した借入金を除いて算出しています。



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



コミットメントライン* 200億円



* 期間3年 (2019年4月まで)



分配金戦略

業績予想

積立金の取崩しについて

積立金の100期 (50年) 均等取崩し*による分配の開始

一時差異等調整積立金
(分配準備積立金)

J-REIT最大

335 億円
(2016年7月末日現在残高)



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**

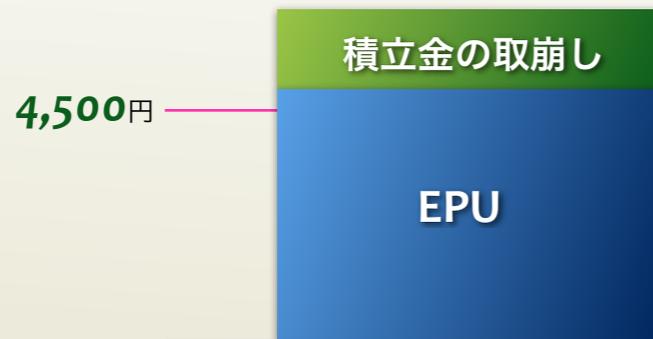
2017年1月期末時点の想定発行済投資口数1,350,000口で換算した場合、

1口当たり248円以上に相当

安定分配の実現に向けた分配金戦略***

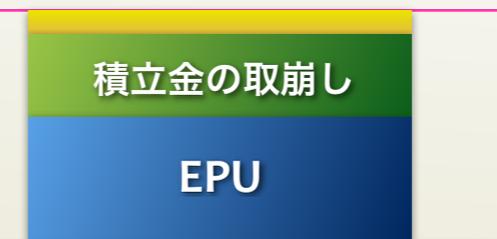
EPU+均等取崩額が4,500円以上のとき

EPU+均等取崩額に連動



EPU+均等取崩額が4,500円未満のとき

4,500円までの不足分相当額を、
積立金を追加で取崩して充当



* 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7月期末時点の分配準備積立金335億円全額を一時差異等調整積立金に振替え、2017年1月期から当該積立金の取崩しによる分配金の支払いを予定しています。

*** 最終的な支払分配金の額は、当該時点における業績（繰越利益の水準を含みます）、財政状態、手元資金の状況、将来の見通し等の要素を総合的に勘案して、本投資法人の役員会の承認に基づいて決定されます。

2017/1期・2017/7期 業績予想 (損益計算書ベース)

	①第12期実績		②第13期予想		② - ①		③第14期予想		③ - ②	
	2016/7期実績	2017/1期 業績予想 (2016/9/6発表)	差異	主な差異理由		2017/7期 業績予想 (2016/9/6発表)	差異	主な差異理由		
営業収益	15,444 (255物件ベース) 期中平均稼働率 96.8%	15,399 (257物件ベース) 期中平均稼働率 96.2%	△44	▷物件取得 2016/7期・2017/1期物件売買に伴う増収 +105 ▷通期保有物件等 非繁忙期に伴う減収 △196 ML形態変更(パススルー化)に伴う増収 +46		15,709 (260物件ベース) 期中平均稼働率 96.3%	+309	▷物件取得 2017/1期・2017/7期物件取得に伴う増収 +145 ▷通期保有物件等 繁忙期に伴う増収 +163		
営業利益	7,727 (減価償却費：2,568) (固都税等：823)	7,663 (減価償却費：2,596) (固都税等：836)	△64	▷賃貸事業費用 2016/7期・2017/1期物件売買に伴う変動 △16 非繁忙期に伴う減少 +91 減価償却費・水道光熱費等の増加 △47 ML形態変更(パススルー化)に伴う増加 △32 ▷一般管理費 運用報酬減少、消費税清算差損増加等 △15		7,723 (減価償却費：2,636) (固都税等：847)	+59	▷賃貸事業費用 2017/1期・2017/7期物件取得に伴う増加 △38 繁忙期に伴う増加 △115 減価償却費の増加及び固都税の費用化等 △47 ▷一般管理費 運用報酬、消費税清算差損の増加等 △48		
経常利益	6,206 (金融費用*：1,510)	6,210 (金融費用*：1,432)	+4	負債の返済や借換に伴う支払利息等の減少 +81 増資に伴う一過性費用等の計上 △19		6,386 (金融費用*：1,334)	+175	負債の返済や借換に伴う支払利息等の減少 +101 増資に伴う一過性費用の剥落等 +20		
当期純利益	6,205	6,210	+4			6,385	+175			
積立金**取崩額	0	349	+349	期末積立金**残高：332億円		336	△13	期末積立金**残高：328億円		
分配金総額	6,206	6,559	+353			6,721	+162			
当期純利益/口(円) (EPU)	4,773	4,600	△173	期末発行済投資口数 1,350,000口		4,730	+130	期末発行済投資口数 1,350,000口		
積立金**取崩額/口 (円)	0	259	+259	一時差異等調整積立金の取崩しを開始 (1口当たり248円以上****)		249	△10			
分配金/口(円)	4,774	4,859	+85			4,979	+120			
FFO/口*** (円)	6,752	6,523	△229			6,682	+159			
FFO分配率	70.7%	74.5%	+3.8pt			74.5%	+0.0pt			
総資産LTV	52.2%	49.7%	△2.5pt			49.7%	+0.0pt			

* 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。 ** 「積立金」は分配準備積立金(2017/1期以降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。 **** 2017/1期末時点における想定発行済投資口数1,350,000口を前提とした金額です。

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

募集経費を効率化しつつ、更なる賃料上昇を目指す

外部成長

スポンサー・相対取引を中心とし、過度な取得競争を回避

財務戦略

長期化/固定化/分散化を意識しつつ、金融コストの低減を目指す

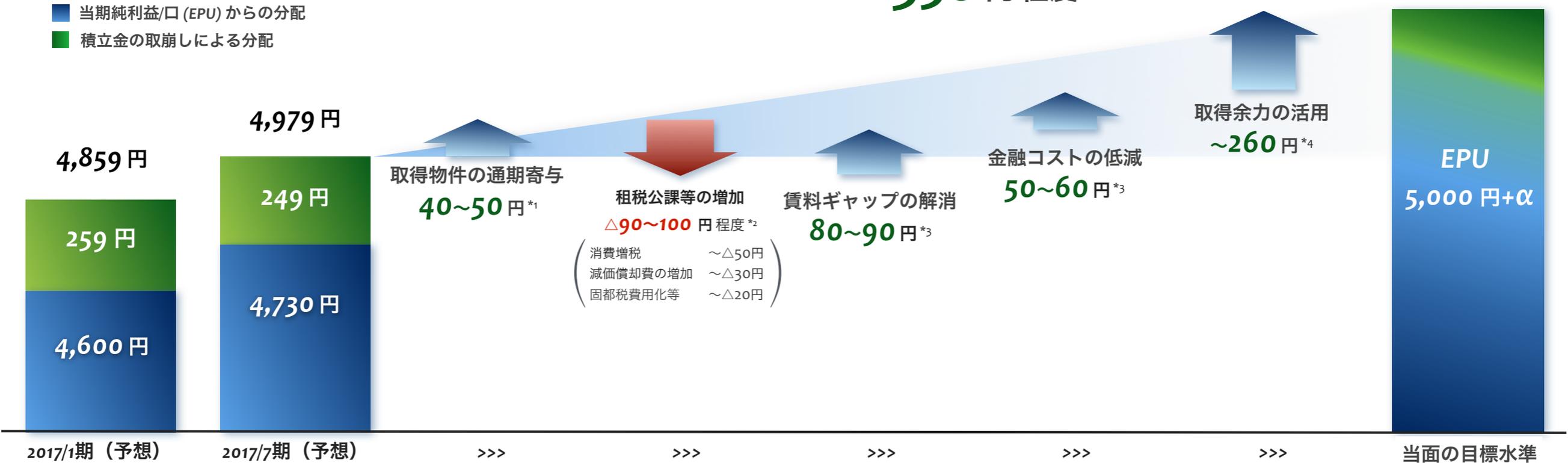
賃料上昇、金融コスト削減及び取得余力の活用を通じ、EPU 5,000円+α、DPU ~5,300円を目指す

EPU・DPU押し上げ効果

~350円程度

DPU ~5,300円

- 当期純利益/口 (EPU) からの分配
- 積立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1,350,000口（2016/10に第三者割当増資が2,500口実施されることを前提とした想定発行済投資口数）より変化がないことを前提としています。また、各事象によるEPU・DPUへの影響額は、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 2017/3~4にかけて取得予定の3物件（取得予定価格計57億円）を、通期保有した場合におけるEPUへの影響を考慮した試算値です。

*2 2016/9/6付で公表した「2016年7月期決算短信」に記載の業績予想の前提となるポートフォリオ及び運用状況を考慮した試算値です。消費増税については8%から10%への増税を前提としており、減価償却費については、本投資法人が2018/1期・2018/7期に予定する修繕工事を勘案しています。

*3 賃料ギャップの解消によるEPU・DPUへの影響額は、2016/7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。金融コストの削減による影響額は、2018/1期・2018/7期に予定する借入金等の借換えを、2016/1期・2016/7期の調達金利等を勘案して算出した試算値です。

*4 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、2017/7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。また、同余力の活用によるEPU・DPUへの影響額は、2017/1期及び2017/7期取得予定物件の想定償却後利回り、2017/1期~2018/7期における想定調達金利及び一般管理費の水準等を勘案した試算値です。

