



日本賃貸住宅投資法人
Japan Rental Housing Investments Inc.

8986

<http://www.jrhi.co.jp>

第17期 (2014年9月期) 決算説明会資料

2014年11月7日



株式会社ミカサ・アセット・マネジメント
Mi-Casa Asset Management Inc.

| | |
|------------------|----|
| I. 第17期運用サマリー | 2 |
| II. 第17期決算概要 | 9 |
| III. 第18期決算予想 | 14 |
| IV. 第17期運用状況(詳細) | 16 |
| V. 当面の基本戦略 | 32 |
| 資料編 | 37 |

I . 第17期運用サマリー

1. 新規4物件の取得・2物件の譲渡

- 新規取得4物件: 総額78.7億円
- 既存譲渡2物件: 総額4.1億円(譲渡益1.2億円、平均築年25.7年)

| (取得物件) | |
|------------|----------|
| 取得価格総額 | 7,870百万円 |
| 札幌(裏参道) | 1,510 |
| 大阪(都島) | 1,610 |
| 仙台(仙台青葉) | 2,750 |
| 東京(銀座イースト) | 2,000 |

2. オペレーション全般の状況

- 期中平均稼働率97.5%(過去最高水準を達成)
- 事務所・店舗の全空室(期初12戸・1,160㎡)を期末までに全て解消
- PM業務の効率化(1社削減を含む委託先の再編)と賃貸事業経費の削減(PMフィー及びBMフィーの見直し)

| (売却物件) | |
|----------|--------|
| 売却価格総額 | 415百万円 |
| 名古屋(四ッ谷) | 205 |
| 名古屋(高峯) | 210 |

| (4月~9月期平均稼働率比較) | |
|-------------------|-----------|
| 2014年: 97.5% | ↑ (+0.3%) |
| 2013年: 97.2% | ↑ (+0.7%) |
| 2012年: 96.5% | ↑ (+0.7%) |
| 2011年: 95.8% | — |
| ※PM表彰制度を2011年より実施 | |

3. 資金調達先の拡大(取引銀行数:前期末11行→当期末17行)

- 三菱東京UFJ銀行(アレンジャー)の協調融資により、借入総額85.5億円(新規62.5億円・借換23億円)を新規6行(総額47億円)及びエージェント(同38.5億円)から調達
- 金利固定化:スワップ100億円、固定金利借入10億円(固定化比率71.7%)

| (新規取引銀行より総額47億円調達) | |
|--------------------------|------|
| 日本政策投資銀行 | 10億円 |
| 広島銀行 | 10 |
| 百五銀行 | 10 |
| 香川銀行 | 7 |
| 池田泉州銀行 | 5 |
| 野村信託銀行 | 5 |
| ※同時に、三菱東京UFJ銀行より38.5億円借入 | |

4. ポートフォリオの含み益の改善(前期末+6億円→当期末+51億円)

- 鑑定評価書のCapレート低下のみならず、経費削減・稼働率改善も寄与

| 当期末 鑑定評価額総額 1,897億円 | |
|---------------------|--------|
| (同上 簿価) | 1,845 |
| ※鑑定評価額増加額上位7物件 | |
| ・グランパーク天神(福岡市) | +1.7億円 |
| ・本牧ベイサイド(横浜市) | +1.3 |
| ・ジョイスコート(東京都大田区) | +1.2 |
| ・willDo清澄(同江東区) | +1.1 |
| ・グラササ広尾(同渋谷区) | +0.9 |
| ・パークテラス恵比寿(同渋谷区) | +0.9 |
| ・コロネード春日(同文京区) | +0.9 |

5. IR活動の強化

- 個人投資家向け説明会へ積極的に参加(5回、出席人数合計952人)
- 定例の海外IR実施(欧米亜34社)・東京以外の全国の投資家訪問注力(25社)
- HP※リニューアル実施、スマートフォン専用トップページ開設

※2011年より3年連続、大和インベスター・リレーションズ株式会社及び日興アイ・アール株式会社より、本投資法人のHPが優秀サイト(全リート中でトップクラス)として表彰を受ける

第16期

第17期【前期比増減】

[1.ポートフォリオ] 新規4物件取得、2物件売却、保有物件含み益45億円増加

| | |
|-----------|---------|
| ■ 資産規模: | 1,819億円 |
| ■ NOI利回り: | 5.68% |
| ■ 鑑定価格: | 1,779億円 |
| ■ 含み損益: | +6億円 |

| | |
|-----------|---|
| ■ 資産規模: | 1,895億円【+76億円】 |
| ■ NOI利回り: | 5.70%【+0.02P】 <small>(185物件ベース)</small> |
| ■ 鑑定価格: | 1,897億円【+117億円】 <small>(16期末保有185物件ベース: +38億円)</small> |
| ■ 含み損益: | +51億円【+45億円】 |



[2.オペレーション] 期中平均稼働率97.5%=過去最高更新

| | |
|------------------------------|-----------------------|
| ■ 物件数: | 187物件 |
| ■ 賃貸可能面積: | 448千㎡ |
| ■ 期中平均稼働率: | 97.3% |
| <small>(2014年3月末稼働率:</small> | <small>98.2%)</small> |
| ■ 期末戸当賃料: | 101,064円 |

| | |
|------------------------------|------------------------------|
| ■ 物件数: | 189物件【+2物件(+4-2)】 |
| ■ 賃貸可能面積: | 464千㎡【+15千㎡】 |
| ■ 期中平均稼働率: | 97.5%【+0.2P】 |
| <small>(2014年9月末稼働率:</small> | <small>98.1%【-0.1P】)</small> |
| ■ 期末戸当賃料: | 100,913円【-151円】 |



[3.ファイナンス] 取引金融機関拡大、新規調達62.5億円実施、23億円リファイナンス完了

| | |
|--------------|-------------------------------|
| ■ 借入残高: | 927億円 |
| ■ 長期有利子負債比率: | 99.1% <small>(注1)</small> |
| ■ 借入期間平均: | 4.74年 |
| ■ 鑑定ベースLTV: | 52.1% |
| ■ 総資産LTV: | 48.5% |
| ■ 出資総額: | 795億円 |
| ■ 発行済投資口総数: | 1,475,060口 |
| ■ 格付: | 『A』安定的 (JCR) 『A-』安定的 (R&I) |

| | |
|--------------|-----------------------------------|
| ■ 借入残高: | 990億円【+62億円】 |
| ■ 長期有利子負債比率: | 88.5%【-10.6P】 <small>(注1)</small> |
| ■ 借入期間平均: | 4.79年【+0.05年】 |
| ■ 鑑定ベースLTV: | 52.2%【+0.1P】 |
| ■ 総資産LTV: | 50.0%【+1.5P】 |
| ■ 出資総額: | 795億円【増減なし】 |
| ■ 発行済投資口総数: | 1,475,060口【増減なし】 |
| ■ 格付: | 『A』安定的 (JCR) 『A-』安定的 (R&I) |



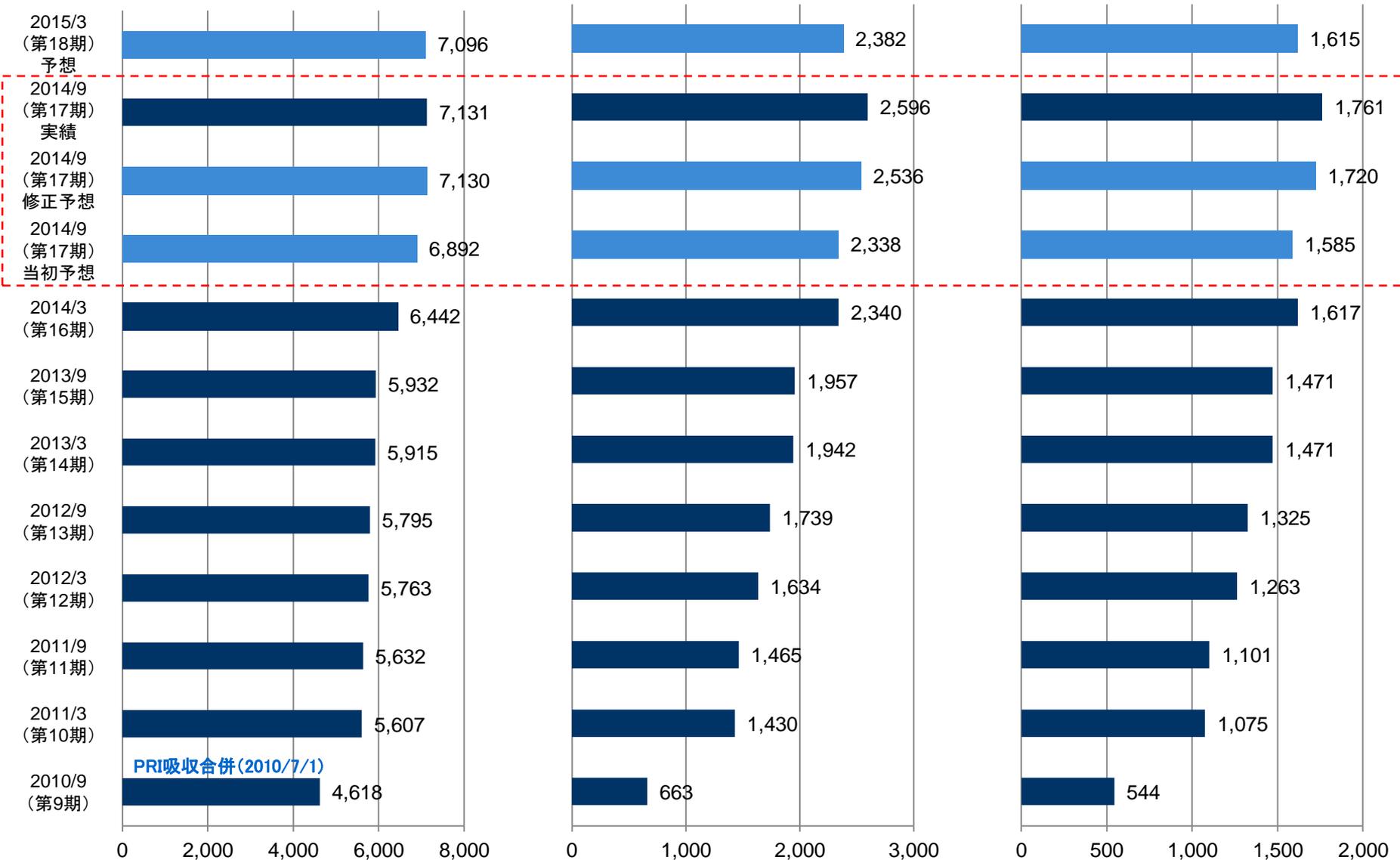
(注1) 1年内返済予定の長期借入金は長期有利子負債から除いています。

(注2) 金額は切り捨て、割合及び平均により小数以下を有する値は四捨五入にて記載しています。以下同じです。

営業収益(百万円)

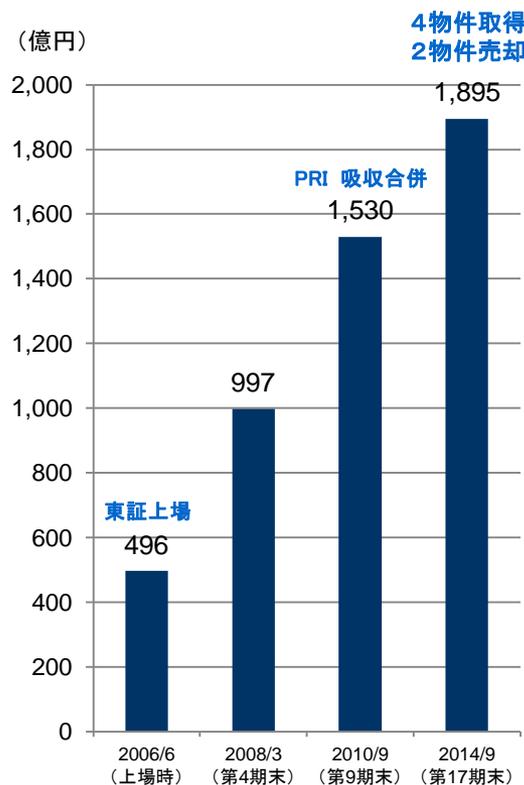
当期純利益(百万円)

一口当たり分配金(円)

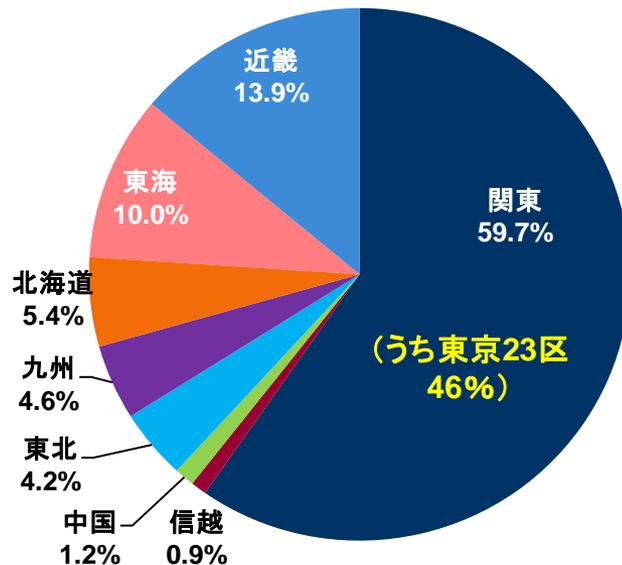


(注) 第9期は負ののれん発生益を控除した参考値、第10期・第12期・第13期実績は期中の物件譲渡損失等を除く参考値

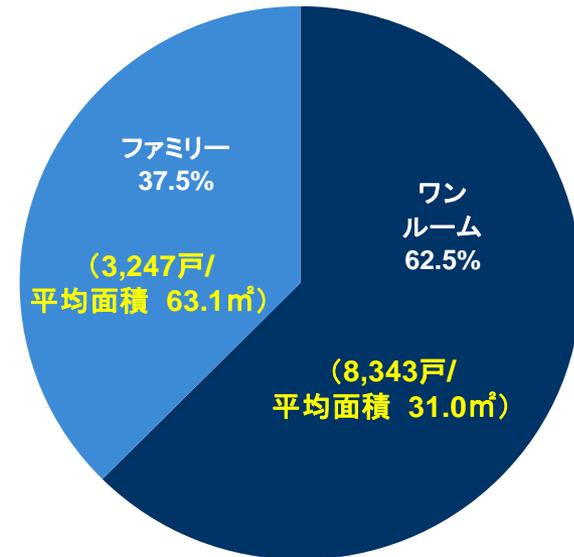
(資産残高推移)



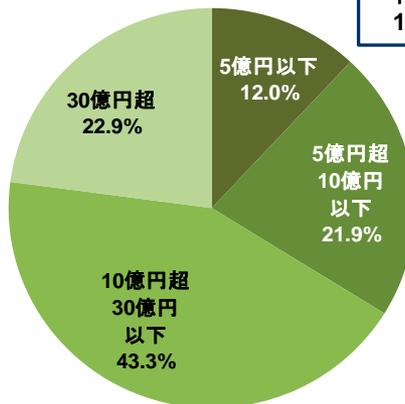
<全国地域別投資割合>



<タイプ別>

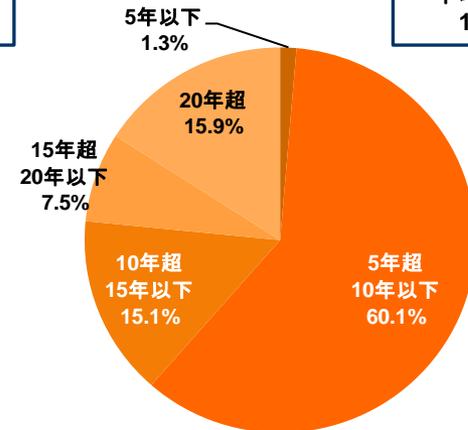


<規模別>



平均取得価格
1,002百万円

<築年別>



平均築年数
12.0年

合計: **189** 物件

資産規模: **1,895** 億円
(取得価格ベース)



■ グランパーク天神
(福岡県福岡市)



■ フォレスト・ヒル山台青葉
(宮城県仙台市)



● グランカーサ裏参道
(北海道札幌市)

政令指定都市等
北海道エリア
物件数: **15** 物件

政令指定都市等
東北・信越エリア
物件数: **15** 物件

政令指定都市等
中国・九州エリア
物件数: **5** 物件

3大都市圏
関東エリア
東京23区
物件数: **93** 物件

3大都市圏
近畿エリア
物件数: **38** 物件

3大都市圏
東海エリア
物件数: **23** 物件



■ セレニテ甲子園
(兵庫県西宮市)



■ グランシス江坂
(大阪府吹田市)



■ プレジオ都島
(大阪府大阪市)



● リエトコート丸の内
(愛知県名古屋)



● グランカーサ上前津
(愛知県名古屋市)



■ グランカーサ鶴屋イースト
(東京都中央区)



■ リエトコート四谷
(東京都新宿区)



■ ガーラブリス新宿御苑
(東京都新宿区)



● リエトコート浅草橋
(東京都台東区)



● THEパークス代々木上原コスモテラス
(東京都渋谷区)



■ アクトフォルム浅草
(東京都台東区)



● グラナ上野
(東京都台東区)



■ レキシントンスクエア新宿御苑
(東京都新宿区)



■ リエトコート元赤坂
(東京都港区)



● サンテラス代々木上原
(東京都渋谷区)



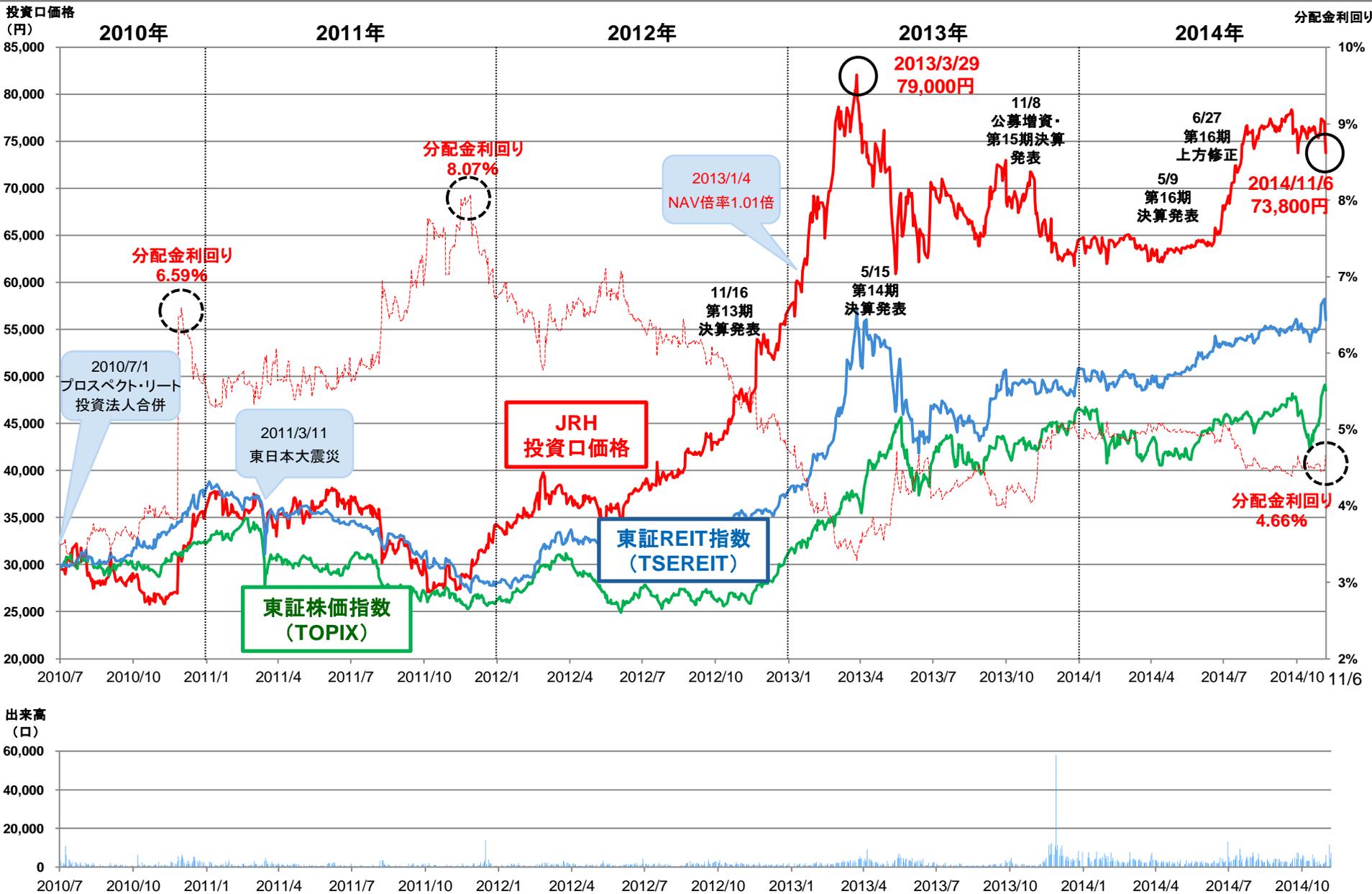
● ザ・レジデンス本牧 横浜ベイサイド (神奈川県横浜市)
■ willDo清澄 (東京都江東区)
■ TKフラッツ渋谷 (東京都渋谷区)



● プロスペクト・グラーサ広尾 (東京都渋谷区)
■ ジョイスコート (東京都大田区)
■ スペースシア新宿 (東京都新宿区)

■ ワンルームタイプ ● ファミリータイプ

投資口価格・分配金利回り・出来高の推移



(注) TOPIX、東証REIT指数(TSEREIT)は2010年7月1日の日本賃貸住宅投資法人(JRH)の投資口価格に基づき指数化

出所: Bloomberg

Ⅱ. 第17期決算概要

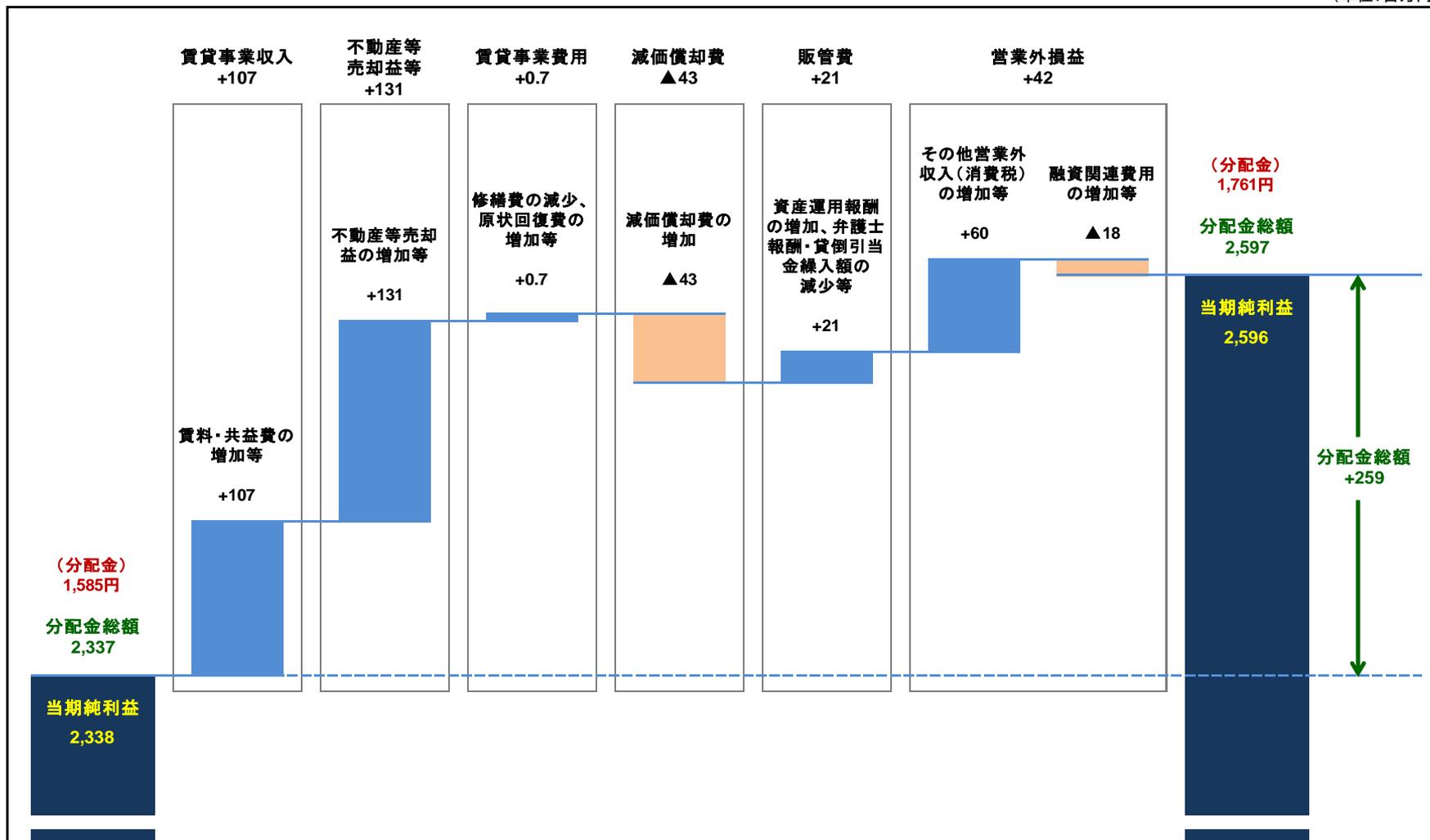
第17期当初予想(2014/5/9)との実績比較

単位:百万円

| | ① 当初予想 (2014/5/9) | 上方修正予想 (2014/6/27) | ② 実績 | 差:②-① | 差異の主たる要因 |
|---------------------|-------------------------|-----------------------|---------|-------|--|
| 営業収益 | 6,892 | 7,130 | 7,131 | +239 | 賃料・共益費の増加 +63 その他収入の増加 +36 不動産等売却益の増加 +125 その他の増加 +15 |
| 営業利益 | 3,094 | 3,268 | 3,311 | +216 | (賃貸事業費用の減少0.7の内訳) 修繕費の減少 +37 原状回復費の増加 -37 PM費・建物管理費の減少 +7 その他の増加 -8 (減価償却費の増加43) -43 (販売管理費の減少21の内訳) 資産運用報酬の増加 -8 弁護士報酬の減少 +13 貸倒引当金繰入額の減少 +6 その他の減少 +10 |
| 経常利益 | 2,338 | 2,537 | 2,597 | +258 | 取得物件の消費税課税売上部分の増加 +56 その他営業外収益の増加 +4 支払利息・融資関連費用の増加 -18 |
| 当期純利益 | 2,338 | 2,536 | 2,596 | +258 | — |
| 配当積立金 取崩額 | - | - | - | - | — |
| 分配金総額 | 2,337 | 2,537 | 2,597 | +259 | — |
| 1口当たり 分配金 (円) | 1,585 | 1,720 | 1,761 | +176 | 期末発行済投資口数1,475,060口 |

<第17期当初予想との実績比較>

(単位: 百万円)



第17期
当初予想
(2014/5/9)

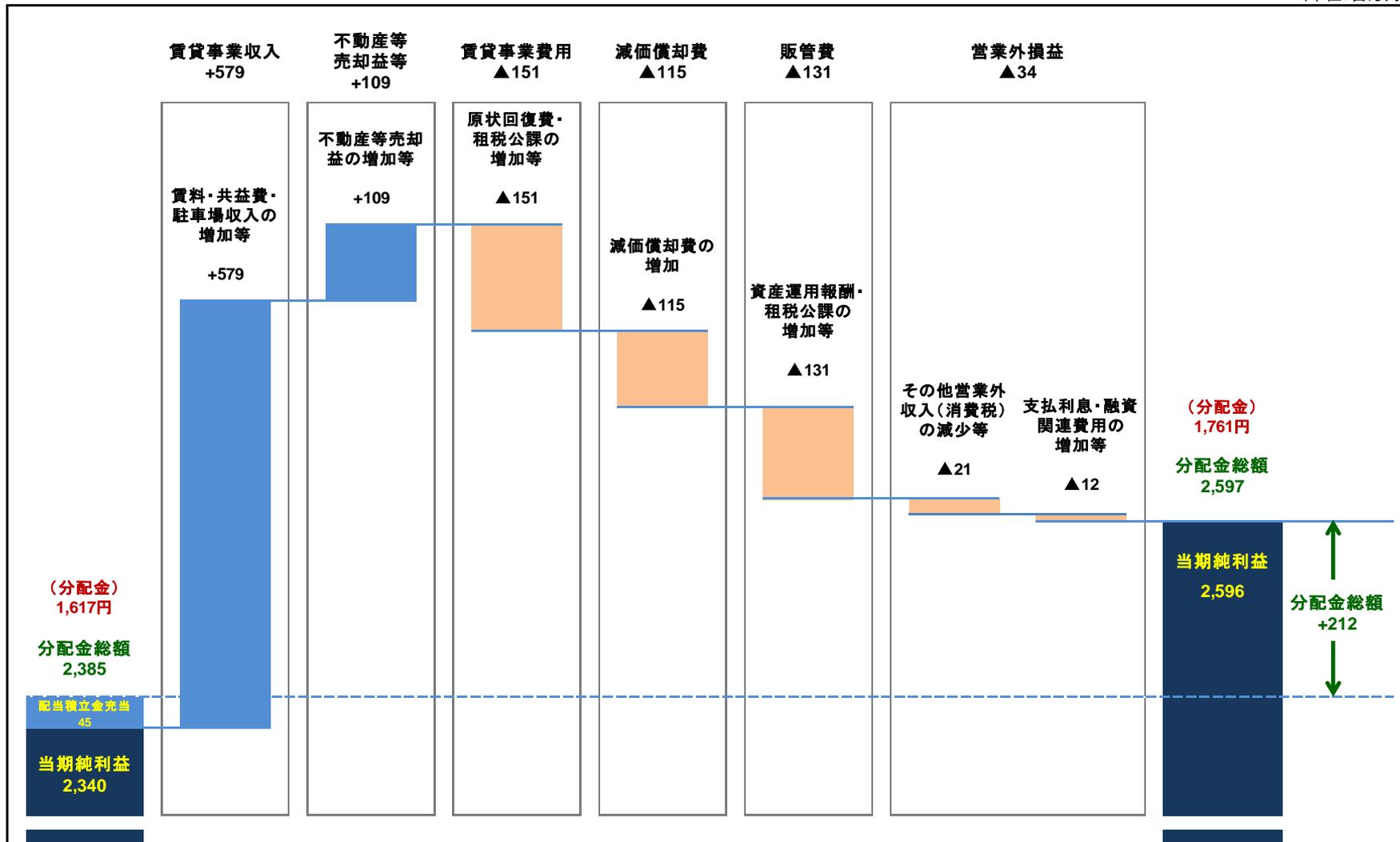
第17期
実績

第16期と第17期の実績比較

単位: 百万円

| | ① 第16期実績 | ② 第17期実績 | 差: ②-① | 差異の主たる要因 |
|---------------------|-------------|-------------|--------|--|
| 営業収益 | 6,442 | 7,131 | +689 | 賃料・共益費の増加 +494 駐車場収入の増加 +33 不動産等売却益の増加 +125 その他の増加 +37 |
| 営業利益 | 3,021 | 3,311 | +290 | (賃貸事業費用の増加151の内訳) 修繕費の減少 +17 原状回復費の増加 -72 租税公課の増加 -46 その他の増加 -50 (減価償却費の増加115) -115 (販管費の増加131の内訳) 資産運用報酬の増加 -63 租税公課の増加 -55 その他の増加 -13 |
| 経常利益 | 2,341 | 2,597 | +256 | 取得物件の消費税課税売上部分の減少 -25 その他営業外収益の増加 +4 支払利息・融資関連費用の増加 -11 |
| 当期純利益 | 2,340 | 2,596 | +256 | — |
| 配当積立金 取崩額 | 45 | - | -45 | — |
| 分配金総額 | 2,385 | 2,597 | +212 | — |
| 1口当たり 分配金 (円) | 1,617 | 1,761 | +144 | 期末発行済投資口数: 1,475,060口 |

(単位: 百万円)



第16期
実績

第17期
実績

Ⅲ. 第18期決算予想

第18期(2014年10月1日～2015年3月31日)の予想

単位: 百万円

| | ① 第17期実績 | ② 第18期予想 | 第18期予想の前提条件 | 17期実績 との差異 ②-① | 17期実績との差異要因 |
|---------------------|-------------|-------------|--|----------------------|--|
| 営業収益 | 7,131 | 7,096 | ・運用資産棟数 189棟 | ▲34 | 賃料・共益費の増加 +123 不動産等売却益の減少 ▲125 その他の減少 ▲32 |
| 営業利益 | 3,311 | 3,184 | ・賃貸事業費用: 1,723百万円 (うち物件管理等委託費: 398百万円) (うち建物の修繕費: 372百万円) (うち公租公課: 405百万円) ・減価償却費: 1,404百万円 | ▲127 | (賃貸事業費用の増加40の内訳) 修繕費の増加 ▲67 PM費の減少 +19 その他の減少 +1 (減価償却費の増加42) ▲42 (販管費の増加9の内訳) 資産運用報酬の増加 ▲4 弁護士報酬の増加 ▲3 公租公課(消費税)の増加 ▲6 その他の減少 +4 |
| 経常利益 | 2,597 | 2,382 | ・営業外費用: 805百万円 (うち支払利息: 485百万円) (うち融資関連費用: 311百万円) (うち投資口交付費償却: 6百万円) (うちその他費用: 1百万円) ・有利子負債額: 99,039百万円 | ▲214 | 取得物件の消費税課税売上部分の減少 ▲55 その他営業外収益の減少 ▲4 支払利息の増加 ▲20 融資関連費用の増加 ▲7 |
| 当期純利益 | 2,596 | 2,382 | 参考) 一口当たり予想FFO: 2,764円 ※一口当たりFFO (Funds from Operation) = FFO (当期純利益 + 当期減価償却費 + その他の償却 費 - 不動産等売却損益) / 期末発行済投資口数 | ▲214 | — |
| 配当積立金 取崩額 | - | - | - | - | — |
| 分配金総額 | 2,597 | 2,382 | - | ▲215 | — |
| 1口当たり 分配金 (円) | 1,761 | 1,615 | 予想期末発行済投資口数 1,475,060口 | ▲146 | — |

IV. 第17期運用状況(詳細)

1) グランカーサ裏参道 <北海道札幌市> (2014年5月26日取得)



【物件の特徴】 15.1億円で取得

- 札幌市有数の住宅街(円山公園)と市中心部の間に位置する利便性高い高品質物件
- 1K~3LDK: 単身者・ファミリー双方の需要期待



| | |
|-------------------|---|
| 所在地 | 北海道札幌市中央区南1条西21-1-16 札幌市営地下鉄東西線「西18丁目」駅 徒歩4分 |
| タイプ | ファミリー |
| 主な用途 | 共同住宅・店舗・駐車場・駐輪場 |
| 賃貸可能戸数 | 78戸 |
| 賃貸可能面積 | 4,537.83㎡ |
| 構造・階数 | RC 陸屋根地下1階・地上15階建 |
| 建築時期 | 2006年2月24日(前田建設工業) |
| 取得価格(注) | 1,510,000千円 |
| 鑑定評価額(2014年9月末時点) | 1,600,000千円 |
| 稼働率(2014年9月末時点) | 93.5% |

(注) 取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は除きます。

2) プレジオ都島 <大阪府大阪市> (2014年6月5日取得)



- 【物件の特徴】 16.1億円で取得**
- ビジネス・商業エリアへのアクセス良好
 - 1K~1LDK: 単身者の需要期待



| | |
|-------------------|--|
| 所在地 | 大阪府大阪市都島区都島本通3-17-17 大阪市営地下鉄谷町線「都島」駅 徒歩3分 |
| タイプ | ワンルーム |
| 主な用途 | 共同住宅 |
| 賃貸可能戸数 | 120戸 |
| 賃貸可能面積 | 3,313.20㎡ |
| 構造・階数 | RC 陸屋根11階建 |
| 建築時期 | 2009年3月27日(塩浜工業) |
| 取得価格(注) | 1,610,000千円 |
| 鑑定評価額(2014年9月末時点) | 1,690,000千円 |
| 稼働率(2014年9月末時点) | 100.0% |

(注)取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は除きます。

3) フォレスト・ヒル仙台青葉 <宮城県仙台市> (2014年7月1日取得)



【物件の特徴】 27.5億円で取得

- (東北大学近接)テナントは、竣工以来東北大学学生
- 居室は一般社会人向けの高品質物件
- 2015年地下鉄開業予定により交通利便性向上、テナント層の拡大を期待



| | |
|-------------------|--|
| 所在地 | 宮城県仙台市青葉区川内澱橋通5-1 仙台市営地下鉄東西線「国際センター」駅 徒歩9分 (2015年開業予定) |
| タイプ | ワンルーム |
| 主な用途 | 共同住宅 |
| 賃貸可能戸数 | 252戸 |
| 賃貸可能面積 | 6,497.06㎡ |
| 構造・階数 | RC陸屋根9階建 |
| 建築時期 | 2007年3月8日(安藤・間) |
| 取得価格(注) | 2,750,000千円 |
| 鑑定評価額(2014年9月末時点) | 2,830,000千円 |
| 稼働率(2014年9月末時点) | 99.2% |

(注) 取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は除きます。

4) グランカーサ銀座イースト <東京都中央区> (2014年9月1日取得)



(注) 写真中央4階建の建物は取得資産ではありません。

【物件の特徴】 20億円で取得

- 都心へのアクセス良好
- 単身者・DINKSをターゲットとした物件



| | |
|-------------------|--------------------------------------|
| 所在地 | 東京都中央区湊3-2-8 東京メトロ有楽町線「新富町」駅 徒歩4分 |
| タイプ | ワンルーム |
| 主な用途 | 共同住宅・駐車場 |
| 賃貸可能戸数 | 53戸 |
| 賃貸可能面積 | 2,774.19㎡ |
| 構造・階数 | SRC 陸屋根12階建 |
| 建築時期 | 2005年2月15日(東急建設) |
| 取得価格(注) | 2,000,000千円 |
| 鑑定評価額(2014年9月末時点) | 2,040,000千円 |
| 稼働率(2014年9月末時点) | 94.9% |

(注) 取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は除きます。

- 保有最小規模の2物件(簿価125百万円・148百万円、共に築25年超)を売却
→ いずれも鑑定評価額を大きく上回り、売却益合計125百万円を計上
- 売却価格利回り5.5%と、第16期NOI利回り8.9%を大きく下回る価格で売却

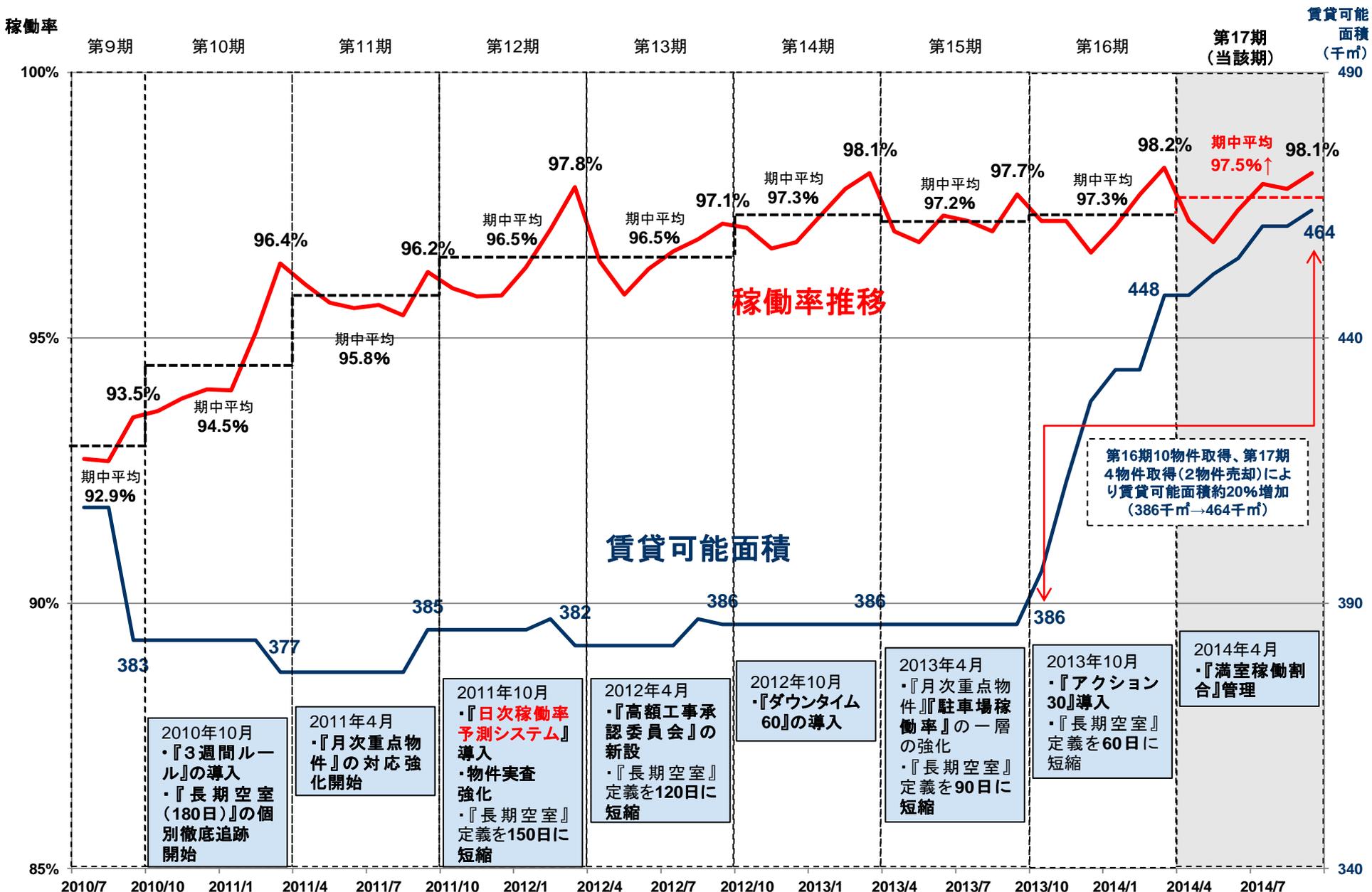
| 物件名 | 外観写真 | 所在地 | 建築時期 | (A) 売却価格 (千円) (A) ÷ (C) (注1) | (B) NOI (千円) (注2) | 2014年3月末 | | 売却益 (千円) | 売却価格 利回り (B) ÷ (A) |
|--------|--|-------------|-------------------|--|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------|--------------------------|
| | | | | | | (C) 簿価 (千円) | 鑑定 評価額 (千円) | | |
| ドーム四ツ谷 |  | 愛知県 名古屋市 | 1988年2月 (築26年) | 205,000 (163.8%) | 9,056 | 125,169 | 115,000 | 71,661 | 4.4% |
| ドーム高峯 |  | | 1989年3月 (築25年) | 210,000 (141.2%) | 13,631 | 148,714 | 145,000 | 53,665 | 6.5% |
| 合計 | | | | 415,000 (151.5%) | 22,688 | 273,884 | 260,000 | 125,327 | 5.5% |

(注1) 譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は除きます。

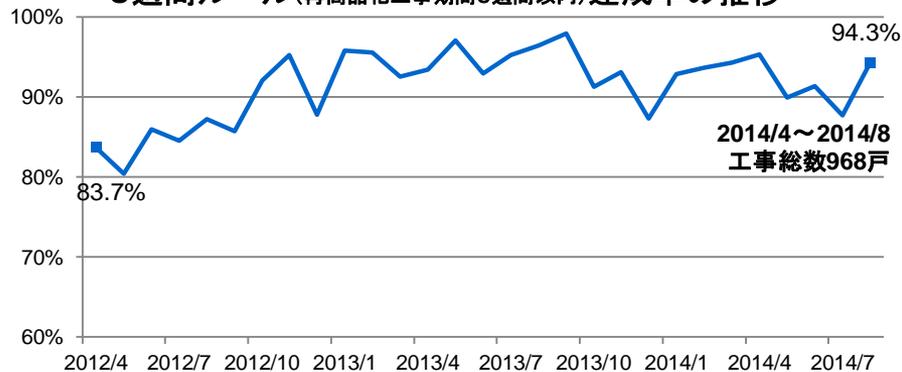
(注2) NOIは平成25年9月期及び平成26年3月期NOI実績の合計です。

(注3) 金額は単位未満を切り捨て、百分率は単位未満を四捨五入して表示しています。

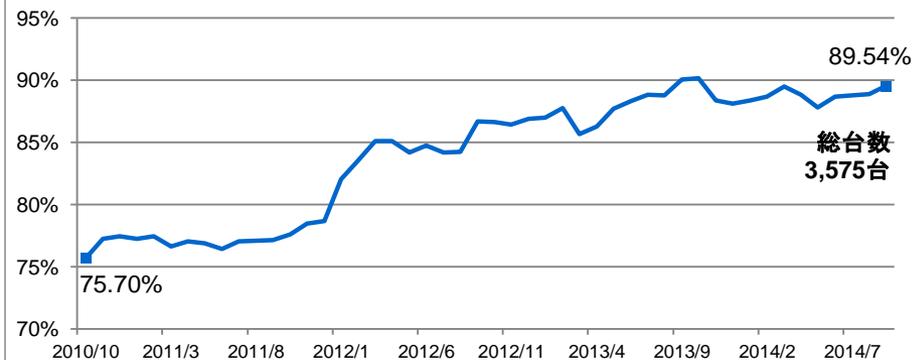
2010年7月(PRI合併)以降の主要施策と稼働率・賃貸可能面積の推移



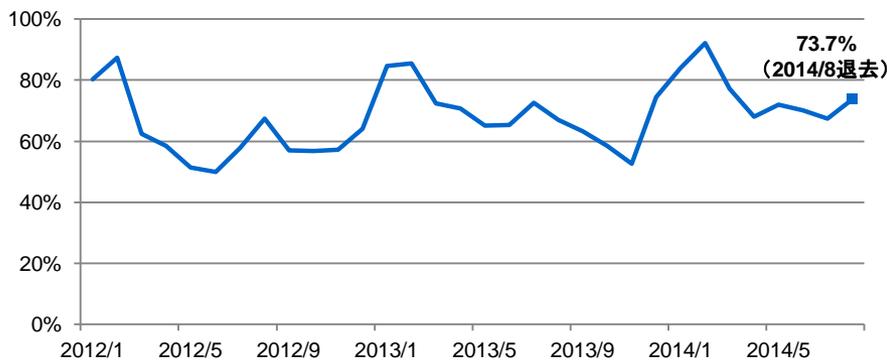
3週間ルール(再商品化工事期間3週間以内)達成率の推移



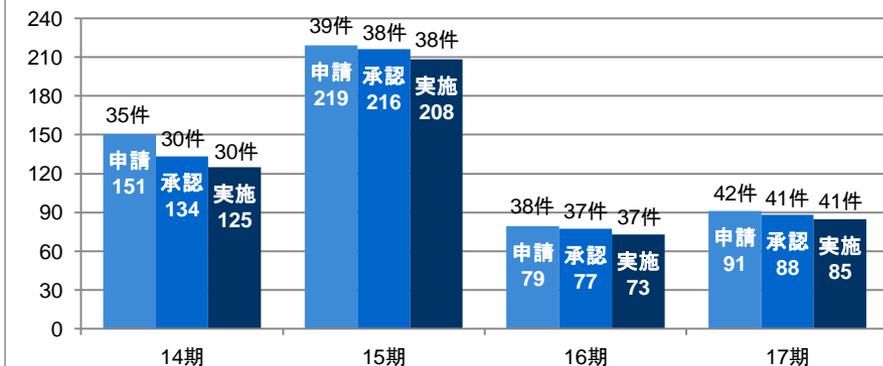
駐車場稼働率の推移



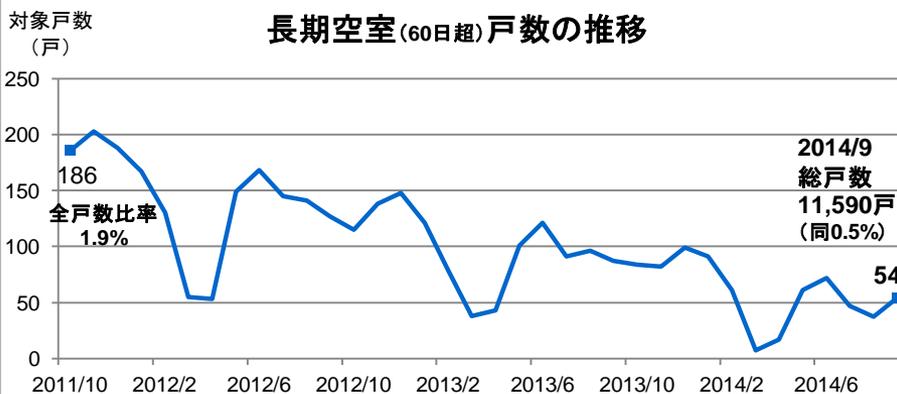
ダウンタイム60日(空室期間60日以内)達成率の推移



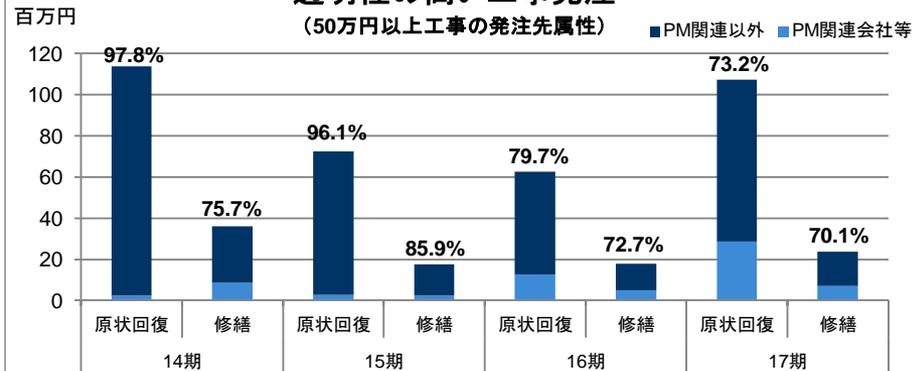
高額工事(100万円以上)承認委員会でのコスト削減実績



長期空室(60日超)戸数の推移

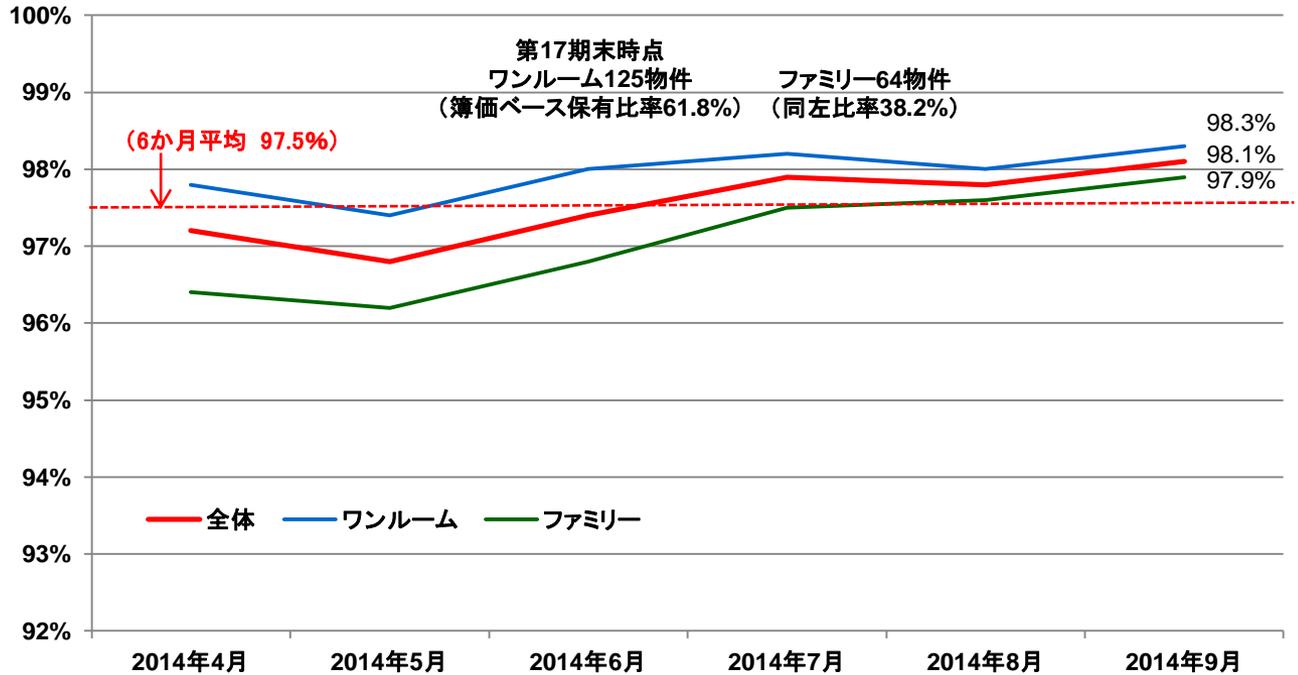
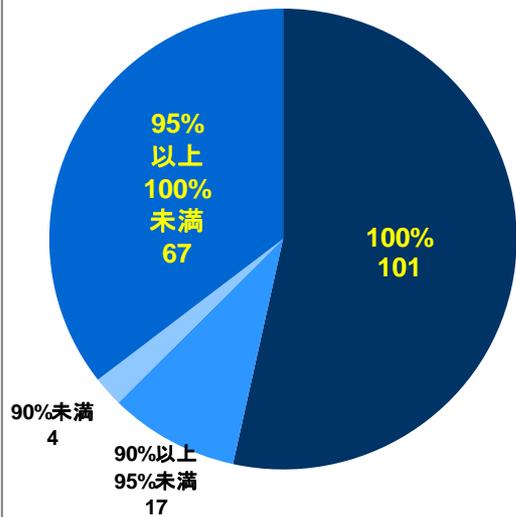


透明性の高い工事発注



- 全体：期中平均97.5%過去最高更新(168物件が95%以上の稼働・9月を期末とする期で過去初めて9月稼働率が98%超を達成)

2014年9月末稼働率別物件数



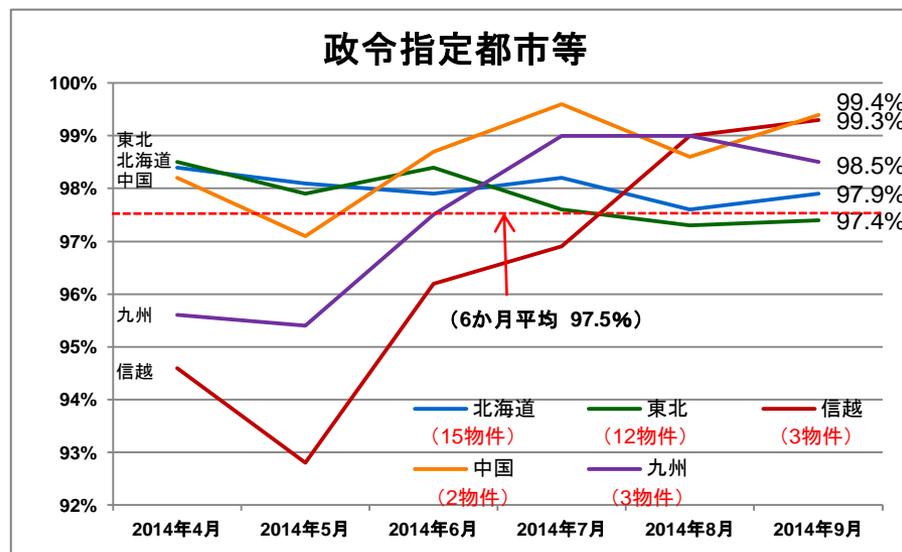
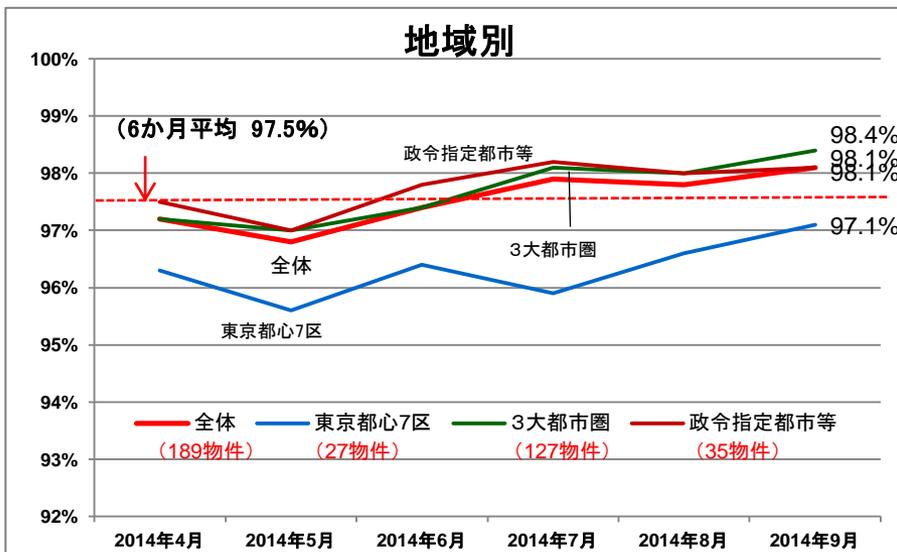
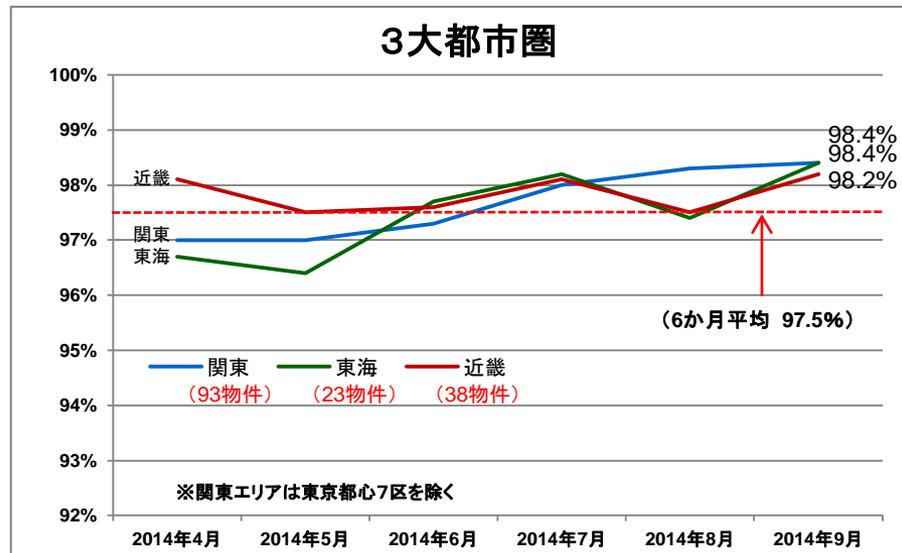
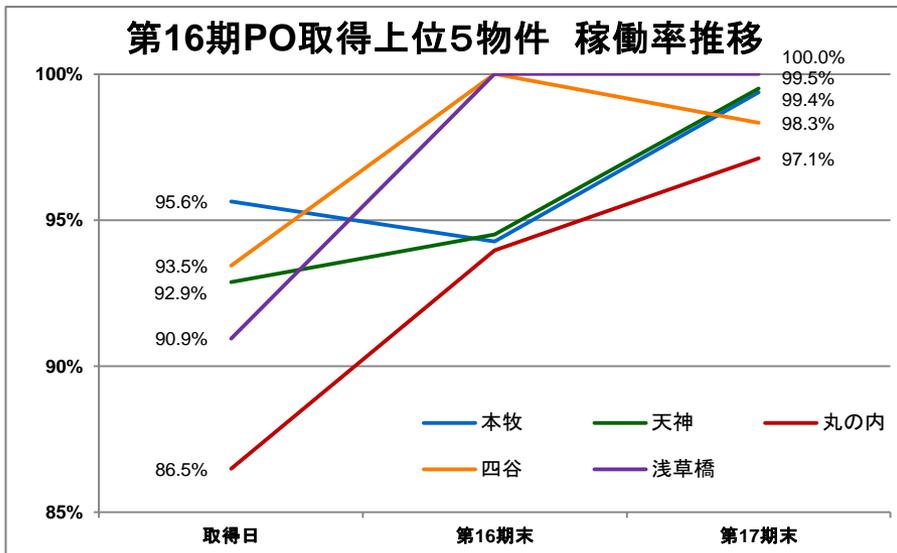
| 稼働率 | 物件数 | シェア |
|-------------|-----|--------|
| 100% | 101 | 53.4% |
| 95%以上100%未満 | 67 | 35.4% |
| 90%以上95%未満 | 17 | 9.0% |
| 90%未満 | 4 | 2.1% |
| 計 | 189 | 100.0% |

| | 2014年4月 | 2014年5月 | 2014年6月 | 2014年7月 | 2014年8月 | 2014年9月 |
|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| ワンルーム | 97.8% | 97.4% | 98.0% | 98.2% | 98.0% | 98.3% |
| ファミリー | 96.4% | 96.2% | 96.8% | 97.5% | 97.6% | 97.9% |
| 全体 | 97.2% | 96.8% | 97.4% | 97.9% | 97.8% | 98.1% |

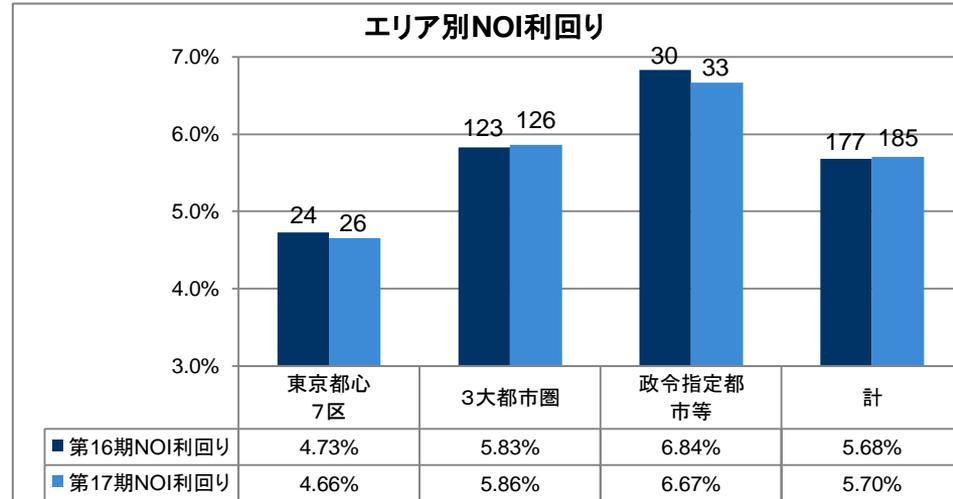
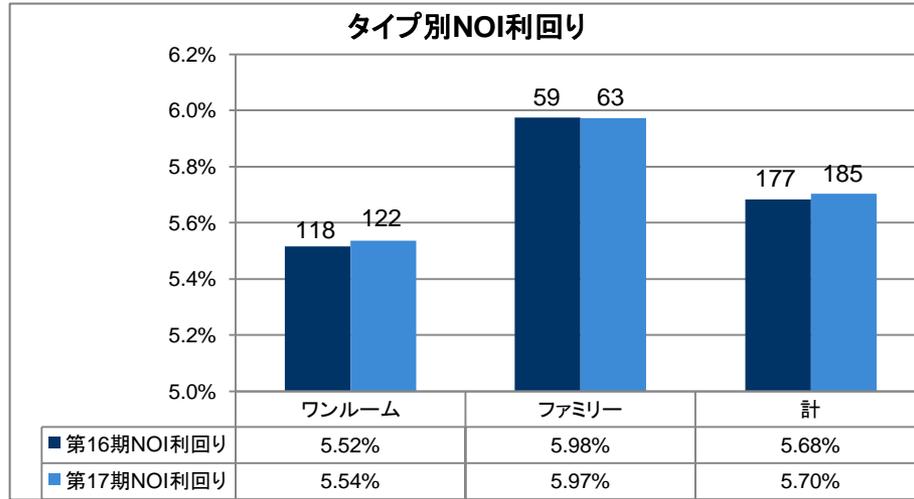
(注) 稼働率：各月末保有物件の総賃貸面積÷総賃貸可能面積

- いずれの地域も堅調に推移し、過去最高期中平均稼働率を更新
- 第16期POに伴い取得した上位5物件(取得価格ベース)の改善も寄与

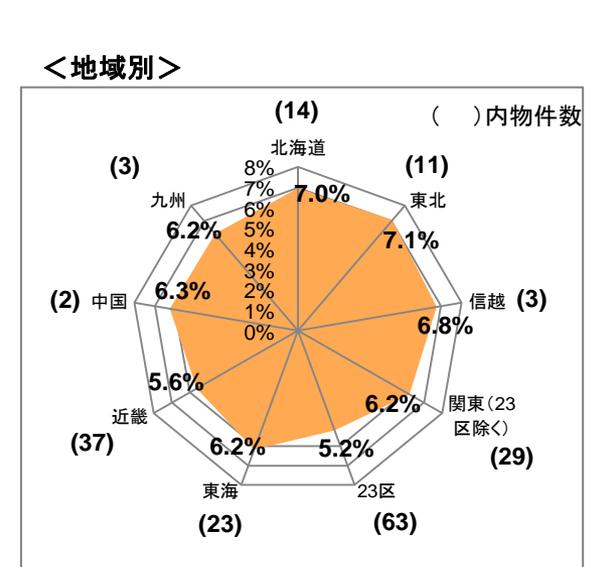
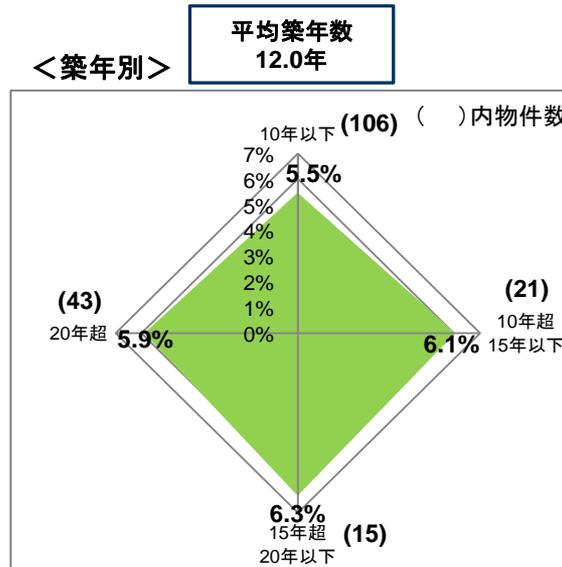
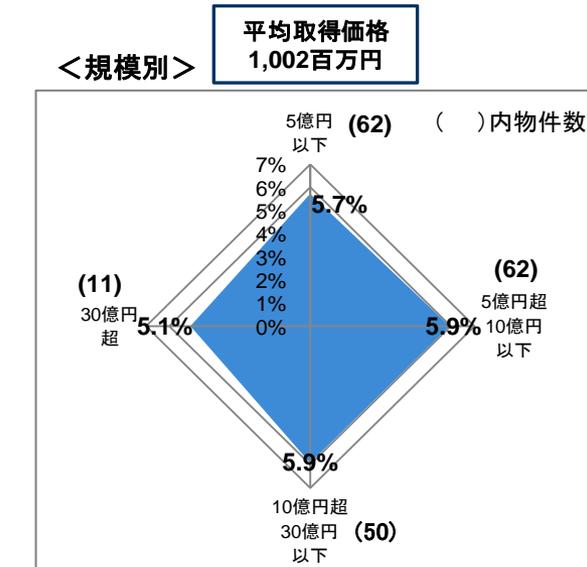
横浜本牧: 95.6→99.4%(55億円)、福岡天神: 92.9→99.5%(46億円)、名古屋丸の内: 86.5→97.1%(37億円)、東京四谷: 93.5→98.3%(17億円)、東京浅草橋: 90.9→100.0%(16億円)



● 前期比2bps上昇の5.70% (第17期新規取得4物件は期中取得のため当期にフルに寄与せず未算入)



(注1) 物件数: 第16期は期中取得10物件を除く177物件、第17期は期中取得4物件を除く185物件で比較しています。(棒グラフの上部に物件数を記載しています。)
 (注2) NOI利回り: 年換算した期賃貸事業収支総額 ÷ 物件税抜取得総額



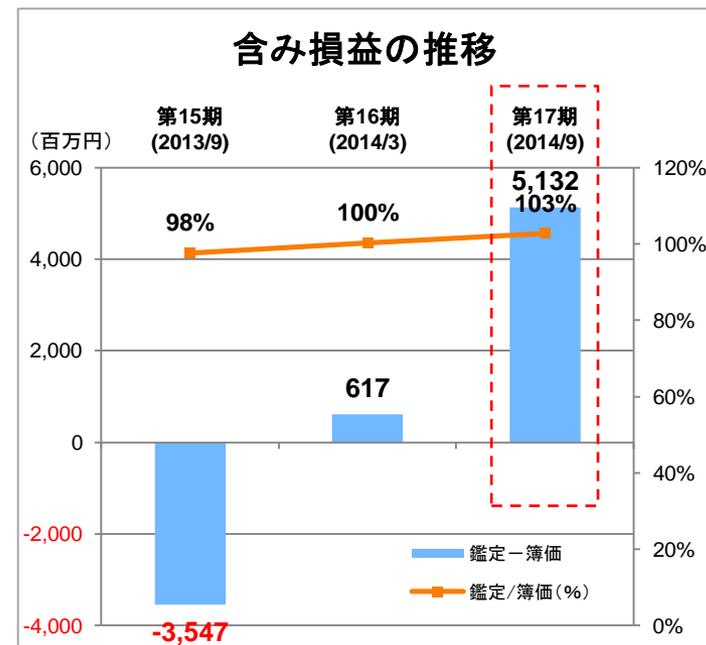
189棟 **1,897億円** (内訳①+②)

①既存185物件評価額合計 1,815億円 ※
②当期新規取得4物件評価額合計 81億円

※①既存185物件評価額(第17期売却2物件を除く)は、38億円増加
(主な増加要因:キャップレート低下76%・NOI改善(稼働率・経費削減)24%)

含み益推移:前期末+6億円→当期末51億円(+45億円)

45億円増加(+617 ⇒ +5,132百万円)の要因 = 既存保有185物件の鑑定評価額増加(+38億円) - 減価償却(資本支出勘案後)簿価減少(-10億円) + 第17期取得4物件・売却2物件の影響(-3億円)



- 鑑定評価額(上昇上位10物件と主な要因は次ページ参照)
上昇(1百万円~170百万円):162物件、横ばい:10物件、
低下(1百万円~39百万円):13物件
- キャップレート
低下(10~40bps):178物件、横ばい:7物件、上昇:無し
- オペレーション
運営収益:前期比+0.1% (平均空室率:4.6%→4.2%へ低下)
運営費用:前期比-1.1% (PM費用10.7%、BM費用3.3%減少)
NOI:前期比+0.5%

| | 物件数 | 前回評価額 (百万円) | 今回評価額 (百万円) | 前回比 | NCF Cap Rate | | |
|-----------|-----|----------------|----------------|-------|--------------|-------|--------|
| | | | | | 前回 | 今回 | 差 |
| 全体 | 185 | 177,695 | 181,562 | +2.2% | 5.69% | 5.59% | -0.10% |
| タイプ別 | | | | | | | |
| ワンルーム | 122 | 107,578 | 109,709 | +2.0% | 5.69% | 5.59% | -0.10% |
| ファミリー | 63 | 70,117 | 71,853 | +2.5% | 5.69% | 5.58% | -0.11% |
| 地域別 | | | | | | | |
| 東京都心7区 | 26 | 39,553 | 40,368 | +2.1% | 4.90% | 4.80% | -0.10% |
| 3大都市圏 | 126 | 111,831 | 114,356 | +2.3% | 5.67% | 5.57% | -0.10% |
| 政令指定都市等 | 33 | 26,311 | 26,838 | +2.0% | 6.38% | 6.29% | -0.09% |
| 第17期取得4物件 | 4 | 8,080 | 8,160 | +1.0% | 5.43% | 5.38% | -0.05% |

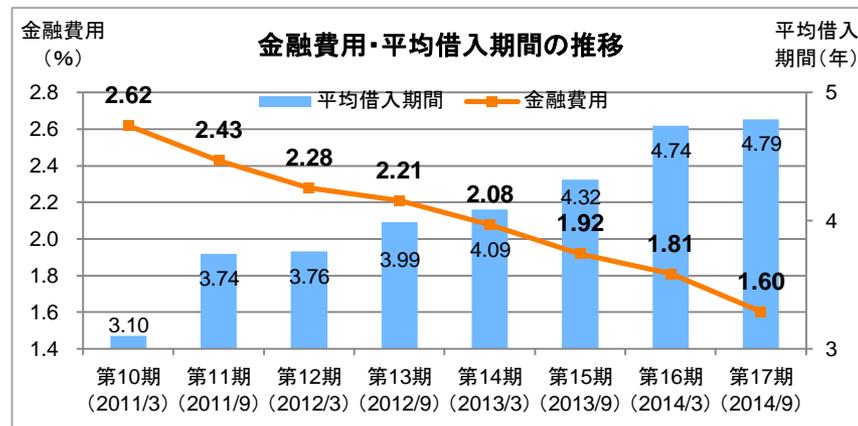
(注) 第17期取得4物件の前回評価額欄には、各取得時鑑定評価額の合計を記載しています。

- キャップレートの低下だけではなく、稼働率の改善・賃貸事業経費の削減によるNOI改善が寄与

| 物件名 | 鑑定評価額 2014/3比 (2014/9) (千円) | 鑑定評価額上昇の主な要因 | NOI 2014/3比 (2014/9) (千円) |
|------------------|--------------------------------------|--|------------------------------------|
| グランパーク天神 | +170,000 (5,130,000) | ・住宅稼働率94%→95%、店舗稼働率85%→90% ・Cap Rate -0.1% | +4,638 (283,035) |
| ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド | +130,000 (6,030,000) | ・住宅稼働率93%→94%、駐車場稼働率55%→70% ・Cap Rate -0.1% | +1,454 (332,249) |
| ジョイスコート | +120,000 (3,520,000) | ・住宅稼働率95%→96% ・賃貸事業費用減少(733千円) ・Cap Rate -0.1% | +2,963 (195,890) |
| willDo清澄 | +110,000 (5,300,000) | ・Cap Rate -0.1% | +93 (266,967) |
| プロスペクト・グラーサ広尾 | +90,000 (3,730,000) | ・賃貸事業費用減少(3,682千円) ・Cap Rate -0.1% | +392 (181,763) |
| パークテラス恵比寿 | +90,000 (2,430,000) | ・住宅稼働率95%→96% ・賃貸事業費用減少(809千円) ・Cap Rate -0.1% | +2,140 (116,730) |
| コロネード春日 | +90,000 (2,270,000) | ・賃貸事業費用減少(2,964千円) ・Cap Rate -0.1% | +2,182 (123,228) |
| プロスペクト清澄庭園 | +80,000 (2,880,000) | ・住宅稼働率95%→96% ・賃貸事業費用減少(475千円) ・Cap Rate -0.1% | +1,470 (149,299) |
| ストーリーア神宮前 | +80,000 (2,020,000) | ・住宅稼働率95%→96% ・賃貸事業費用減少(697千円) ・Cap Rate -0.1% | +2,009 (97,489) |
| プロスペクト川崎 | +80,000 (1,920,000) | ・住宅稼働率96%→97% ・賃貸事業費用減少(850千円) ・Cap Rate -0.1% | +1,979 (101,369) |

新規資金調達

- ① 2014年5月 15億円(グランカーサ裏参道)
期間4カ月・スプレッド0.50%
三菱東京UFJ銀行(期日に下記④で長期借入に借換え)
- ② 2014年7月 27.5億円(フォレスト・ヒル仙台青葉)
期間5年・スプレッド0.60%
三菱東京UFJ銀行・百五銀行・香川銀行・広島銀行
- ③ 2014年9月 20億円(グランカーサ銀座イースト)
期間5年・スプレッド0.60%
三菱東京UFJ銀行・広島銀行・池田泉州銀行・野村信託銀行



リファイナンス

- ④ 2014年9月 総額23億円(上記①・昨年10月の短期借入8億円を長期化)
13億円:期間5年・スプレッド0.60% 三菱東京UFJ銀行
10億円:期間5年・固定0.93% 日本政策投資銀行

| | 鑑定LTV | 総資産LTV(注1) | 長期有利子負債比率(注2) | 平均借入期間 |
|-------|-------|------------|---------------|--------|
| 第16期末 | 52.1% | 48.5% | 99.1% | 4.74年 |
| 第17期末 | 52.2% | 50.0% | 88.5% | 4.79年 |

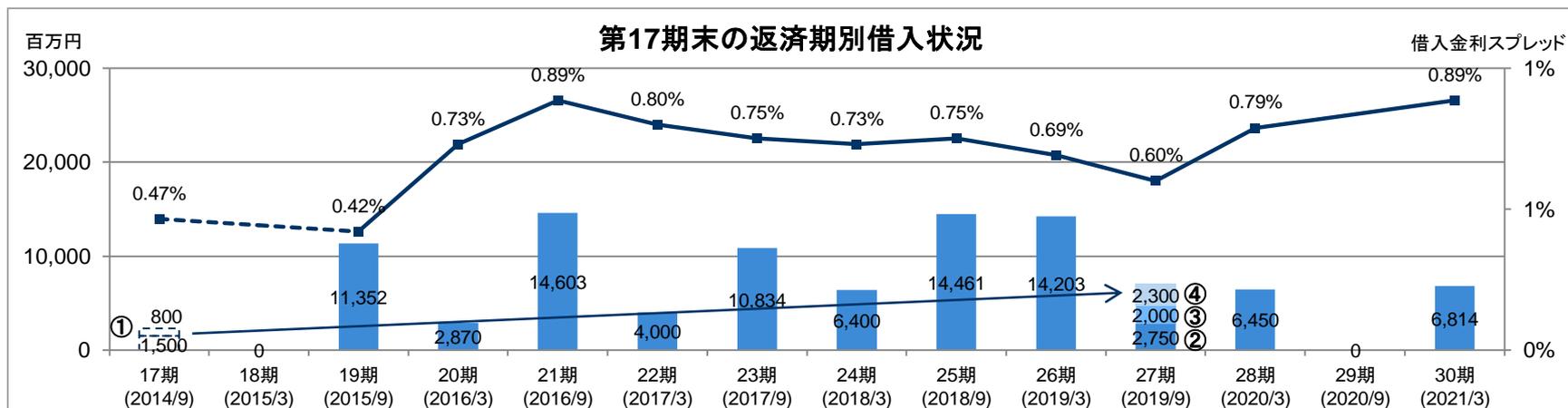
(注1) 有利子負債÷総資産額

(注2) 1年内返済予定の長期借入金は長期有利子負債から除いています。

金利スワップ

2014年8月・9月 追加100億円

→ 当期末固定化比率71.7%(710億円)



金融機関別借入残高・シェアの推移

| 金融機関 | 第9期 | | 第16期 | | 第17期 | | | | |
|---------------------------|------------------------|--------|---------------|--------|-------------------------------|---------------|-------------------------------|---------------|--------|
| | 2010年9月30日 (旧PRI合併) | | 2014年3月31日 | | 2014年 5月・7月・9月 新規取得物件借入 | | 2014年9月 リファイナンス (第17期末) | | |
| | 借入残高 (百万円) | シェア | 借入残高 (百万円) | シェア | 増減額 (百万円) | 借入残高 (百万円) | 増減額 (百万円) | 借入残高 (百万円) | シェア |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 (エージェント) | 12,692 | 17.6% | 26,953 | 29.1% | 2,550 | 29,503 | -1,000 | 28,503 | 28.8% |
| 株式会社三井住友銀行 | 11,278 | 15.6% | 17,463 | 18.8% | - | 17,463 | - | 17,463 | 17.6% |
| 株式会社あおぞら銀行 | 22,751 | 31.5% | 15,142 | 16.3% | - | 15,142 | - | 15,142 | 15.3% |
| 株式会社りそな銀行 | 4,075 | 5.6% | 9,062 | 9.8% | - | 9,062 | - | 9,062 | 9.2% |
| 株式会社新生銀行 | 2,689 | 3.7% | 8,495 | 9.2% | - | 8,495 | - | 8,495 | 8.6% |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 1,987 | 2.8% | 4,464 | 4.8% | - | 4,464 | - | 4,464 | 4.5% |
| 株式会社福岡銀行 | - | - | 3,337 | 3.6% | - | 3,337 | - | 3,337 | 3.4% |
| オリックス銀行株式会社 | 400 | 0.6% | 3,147 | 3.4% | - | 3,147 | - | 3,147 | 3.2% |
| 株式会社東日本銀行 | - | - | 2,270 | 2.5% | - | 2,270 | - | 2,270 | 2.3% |
| 農林中央金庫 | 4,850 | 6.7% | 1,950 | 2.1% | - | 1,950 | - | 1,950 | 2.0% |
| 株式会社日本政策投資銀行 | - | - | - | - | - | - | 1,000 | 1,000 | 1.0% |
| 株式会社百五銀行 | - | - | - | - | 1,000 | 1,000 | - | 1,000 | 1.0% |
| 株式会社広島銀行 | - | - | - | - | 1,000 | 1,000 | - | 1,000 | 1.0% |
| 株式会社香川銀行 | - | - | - | - | 700 | 700 | - | 700 | 0.7% |
| 株式会社足利銀行 | - | - | 500 | 0.5% | - | 500 | - | 500 | 0.5% |
| 株式会社池田泉州銀行 | - | - | - | - | 500 | 500 | - | 500 | 0.5% |
| 野村信託銀行株式会社 | - | - | - | - | 500 | 500 | - | 500 | 0.5% |
| 合計(注1) | 72,225 | 100.0% | 92,789 | 100.0% | 6,250 | 99,039 | 0 | 99,039 | 100.0% |
| 総資産LTV(注2) | 43.7% | - | 48.5% | - | - | - | - | 50.0% | - |

(注1) 第9期末の合計欄記載金額には、記載の無い4行(社)からの借入金額を含んでいます。

(注2) 総資産LTV = 有利子負債 ÷ 総資産 × 100

(2014年10月より)

http://www.jrhi.co.jp/

「最新情報」

稼働率・分配金等の最新情報を一目でご確認いただけます。

「ポートフォリオマップ」

保有物件の地域的な分散状況をご確認いただけます。

「トピックス」

新たにポートフォリオに組み入れた新規物件の情報をご確認いただけます。



「お知らせ/ピックアップコンテンツ」

投資家の皆様へお伝えしたい情報を集約しています。



| 最新情報 | |
|---------------------------------|--------------------|
| 稼働率 | |
| 2014年9月30日 | 98.2% |
| 2014年8月31日 | 97.8% |
| 一口あたり予想分配金 (第17期:2014年9月30日) | 1,720円 |
| 一口あたり確定分配金 (第16期:2014年3月31日) | 1,617円 |
| (第15期:2013年9月30日) | 1,471円 |
| 保有物件数 | |
| 2014年9月30日現在 | 188物件 (11,590戸) |
| 取得価格合計 | |
| 2014年9月30日現在 | 1,095(億円) |



new! IRメール配信を開始しました。こちらからご登録ください。
new! スマートフォン用のページを開設しました。

| お知らせ | |
|------|--|
| お知らせ | 2014年10月14日 稼働率を更新いたしました。 new! |
| お知らせ | 2014年10月03日 第17期決算関連スケジュールを更新いたしました。 new! |
| お知らせ | 2014年10月01日 11月29日(土)開催予定の「個人投資家のためのリートフェア2014」に参加いたします。本投資法人のセミナーは9時30分からです。皆様のご参加お待ちしております。 new! |
| お知らせ | 2014年09月29日 「日興アイ・アール 個人投資家向け合同説明会・名古屋」にご来場いただき、誠にありがとうございました。説明会資料を掲載いたしました。 new! |
| リリース | 2014年09月24日 金利スワップ契約締結に関するお知らせ (PDF:157.6KB) new! |
| リリース | 2014年09月18日 新規借入利率の決定に関するお知らせ (PDF:1.072KB) new! |
| リリース | 2014年09月16日 資金の借入れ及び借入金返済に関するお知らせ (PDF:229.1KB) new! |

| ピックアップコンテンツ | |
|-------------|---|
| | 「アナリストカレッジ」を更新いたしました。 2014年08月18日 本投資法人をご担当いただいているアナリストの一覧です。 |
| | 新規物件を取引いたしました。 2014年09月01日 グランカーサ 銀座イースト(東京都中央区) |
| | 2014年07月01日 フォレスト・ヒル 仙台青葉(宮城県仙台市) |
| | 2014年06月05日 プレジオ都島(大阪府大阪市) |
| | 2014年05月26日 グランカーサ 豊巻道(北海道札幌市) |
| | 2014年08月06日 グランパーク天神(福岡県福岡市) |
| | 2014年01月31日 グランカーサ 上前津(愛知県名古屋) |
| | 「2013大和インベスター・リレーションズ株式会社インターネットIRIにおいて、3年連続で優良賞」を受賞しました。 2013年11月25日 本投資法人のHPウェブサイトは、2013年大和インベスター・リレーションズ株式会社インターネット表彰の「優良賞179社」の1社に選ばれました。(対象:全上場企業3802社) |



スマートフォンサイト開設



スマートフォンからも、より手軽にアクセスしていただけるよう、平成26年10月1日に専用トップページを開設しました。

「最新決算情報」直近の決算関連開示書類をご確認いただけます。

「IRメール配信」最新IR情報をご登録頂いた皆様へ配信します。

V. 当面の基本戦略

新規物件の取得とオペレーションの一層の強化により賃貸事業収入を拡大し、経費削減により純利益の増加を目指します

新規物件の取得による
資産規模の拡大
(当面の総資産目標: 2,500億円)

オペレーションの
一層の強化・維持
(高稼働率の維持、収入増加・
NOI改善等)

経費の削減
(賃貸事業経費・販管費・金融費用等)

東京23区を中心とした首都圏での
新規物件の取得

(原則1物件10億円以上)

首都圏以外の地域トップ
クラスの新規物件取得

(特に1物件5億円以下)

首都圏以外の小型物件を
一部売却

<売却損等には配当積立金(残高約70億円)を充当>

匿名組合出資を通じた
優先交渉権確保
(ブリッジ・ファンドの活用)

【上記を支える財務戦略】
資金調達の多様化
(借入金と公募増資等)

外部成長のための公募増資

国内主要銀行との取引維持・外部成長に備え
新規取引銀行開拓にも注力

投資法人債の再起債等資金調達を多様化

① 外部成長戦略

資産規模の拡大

目標とする総資産残高:

2,500億円

本投資法人で直接取得することに加え、ブリッジ・ファンドも活用し、早期にまず2,000億円達成の目標

■ 投資判断基準

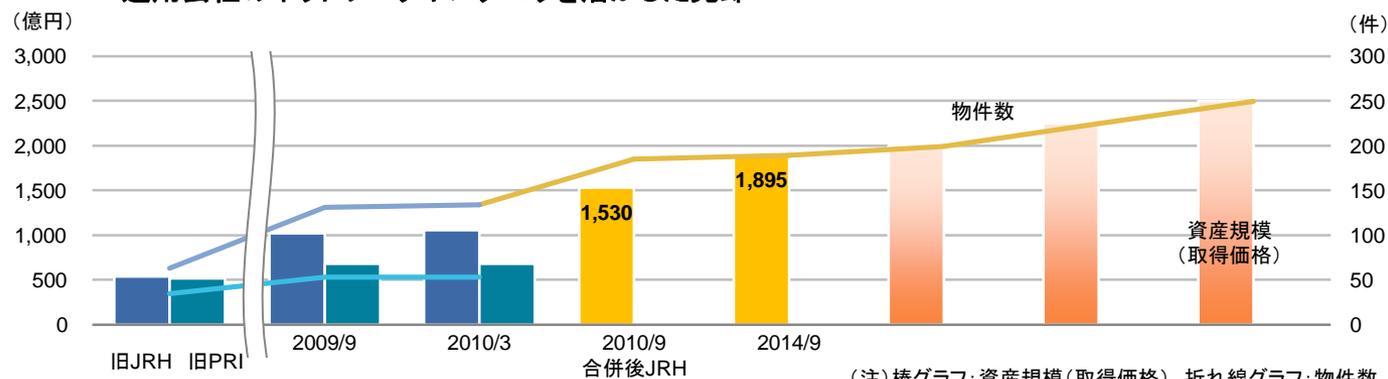
- 収益性: 取得価格と償却後NOI利回り(及び金融・投資法人コスト勘案後の収益力)
- 優位性: 立地、築年数、物件規模
- 将来性: 賃料水準と稼働率・築年経過後のボラティリティ・競合物件の需給・立地・世帯動態
- 流動性: 売買実績、一物件当たりの金額、鑑定評価額

■ 取得方針

- 相対取引(多数参加者による競争入札を極力回避)・独自ルート等による取得推進
- 東京都23区を中心に首都圏、及び札幌、仙台、大阪、名古屋、福岡の高品質アセットへの投資
- 一物件あたり原則10億円以上、ワンルーム、ファミリータイプ(高級賃貸物件は回避)
- 東京以外の地域では(低利回り小型物件の入替等を前提に)市場規模を勘案、投資金額を決定
- 築年数: 原則10年以下
- 平均NOI利回り: 5%~程度

■ 売却方針

- 不動産市場の動向、ポートフォリオ全体からみた戦略的意思決定
- 収益性、地域性、物件規模、運用効率性等を勘案
- 売却によりロス計上時は負ののれんを活用(第17期分配金配当後残高: 約70億円)
- 運用会社のネットワークやノウハウを活かした売却



② 内部成長戦略

『日次稼働率予測システム』
活用による現状把握、現場
主義に基づく問題究明に取り
組み、右記アクションを早期
に実行します。

■ 収益性向上

- 賃料増額へのチャレンジと下落阻止、その他の増収
 - － 再商品化工事のグレードアップにより商品力向上
 - － 駐車場稼働率改善
- 高稼働率維持
 - － 長期空室撲滅と発生阻止
 - － 解約前プレセール、モデルルームなどの営業強化
- ダウンタイム削減
 - － 3週間ルールの徹底
 - － 重点物件への注力
 - － ダウンタイムの短縮(『ダウンタイム60日』)
 - － 『アクション30』(募集開始後30日経過の空室への重点対応)

■ コスト削減

- PM会社の見直しによるコストダウンへの取り組みを継続
- 全国規模の発注先を開拓しボリュームディスカウントによるコストカット
- 高額工事発注監視態勢により適正支出維持

③ 財務戦略

投資法人の財務状況・財務基盤に応じて柔軟な財務戦略で対応します

取引金融機関数の増加、継続的な公募増資、投資法人債起債等により、資金調達先の多様化を目指します。

■ 負債比率

- LTV(有利子負債/総資産)52%程度を当面の上限

■ デット・ファイナンス戦略

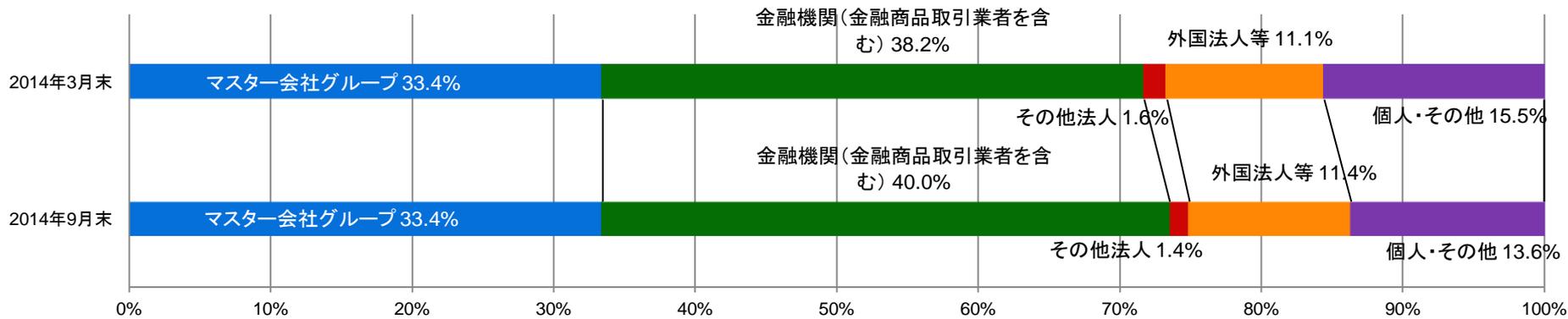
- 総資産LTV52%程度を上限として、追加資金調達を検討
- 安定したバンクフォーメーションを前提とした新規金融機関との取引拡大
- 借入期間の長期化と返済期日の分散化
- 投資法人債発行の検討

■ エクイティ・ファイナンス戦略

- 原則、一口当たりの投資口価格が同純資産を超えていること(一口当たりNAV1倍以上)
- 資本市場の動向、分配金への影響、増資後の物件の取得余力等を総合的に勘案し決定

資料編

所有者別投資口数割合



小数第2位以下を切り捨てて表示しています。

<上位投資主>

| 順位 | 投資主名義(上位10位) | 所有投資口数(口) | 投資口割合(%) (注1) |
|----|--|-----------|------------------|
| 1 | アップルリンゴ・ベンチャーズ・ワン・リミテッド(注2) | 492,929 | 33.4% |
| 2 | 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) | 284,113 | 19.2% |
| 3 | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 102,872 | 6.9% |
| 4 | 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口) | 90,375 | 6.1% |
| 5 | 野村信託銀行株式会社(投信口) | 60,662 | 4.1% |
| 6 | ノムラ・バンク・ルクセンブルグ・エスエー | 48,897 | 3.3% |
| 7 | ジェーピー・モルガン・チェースバンク380180 | 39,019 | 2.6% |
| 8 | ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口) | 12,236 | 0.8% |
| 9 | HSBC-FUND SERVICES CLIENTS A/C 500 | 9,253 | 0.6% |
| 10 | シービーエヌワイ・ディーエフエー・インターナショナル・リアルエステート・セキュリティーズ・ポートフォリオ | 9,062 | 0.6% |
| | 小計 | 1,149,418 | 77.9% |

<所有者別投資主数>

| | 2014年 3月31日現在 | 2014年 9月30日現在 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| マスター会社グループ | 1 | 1 |
| 金融機関 (金融商品取引業者を含む) | 48 | 49 |
| その他法人 | 253 | 215 |
| 外国法人等 | 127 | 129 |
| 個人・その他 | 18,267 | 17,727 |
| 計 | 18,696 | 18,121 |

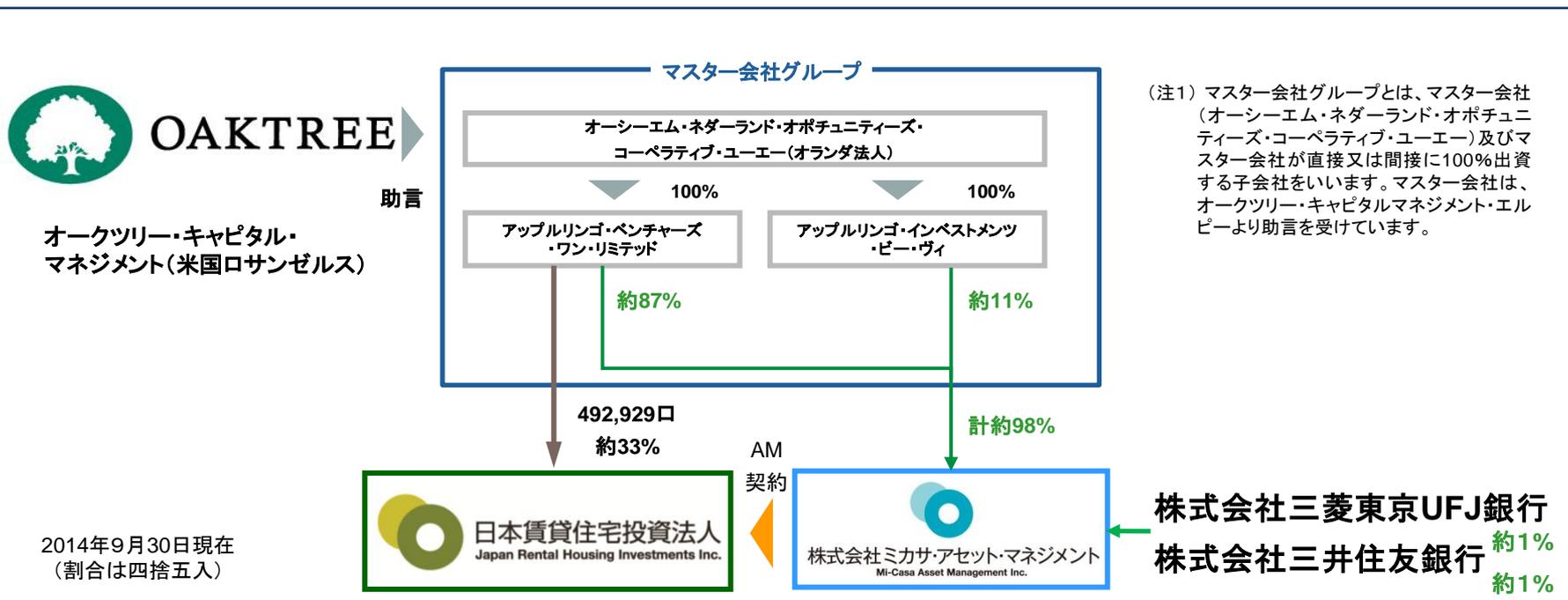
(注1)発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率は、小数第2位以下を切り捨てて表示しています。

(注2)マスター会社グループに該当する投資主です。

- JRH: 米国オークツリー・キャピタル・マネジメントが助言する『マスター会社』
- ミカサ・アセット・マネジメント(JRHの資産運用会社)株主:
『マスター会社』、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行

【オークツリー・キャピタル・マネジメント概要】

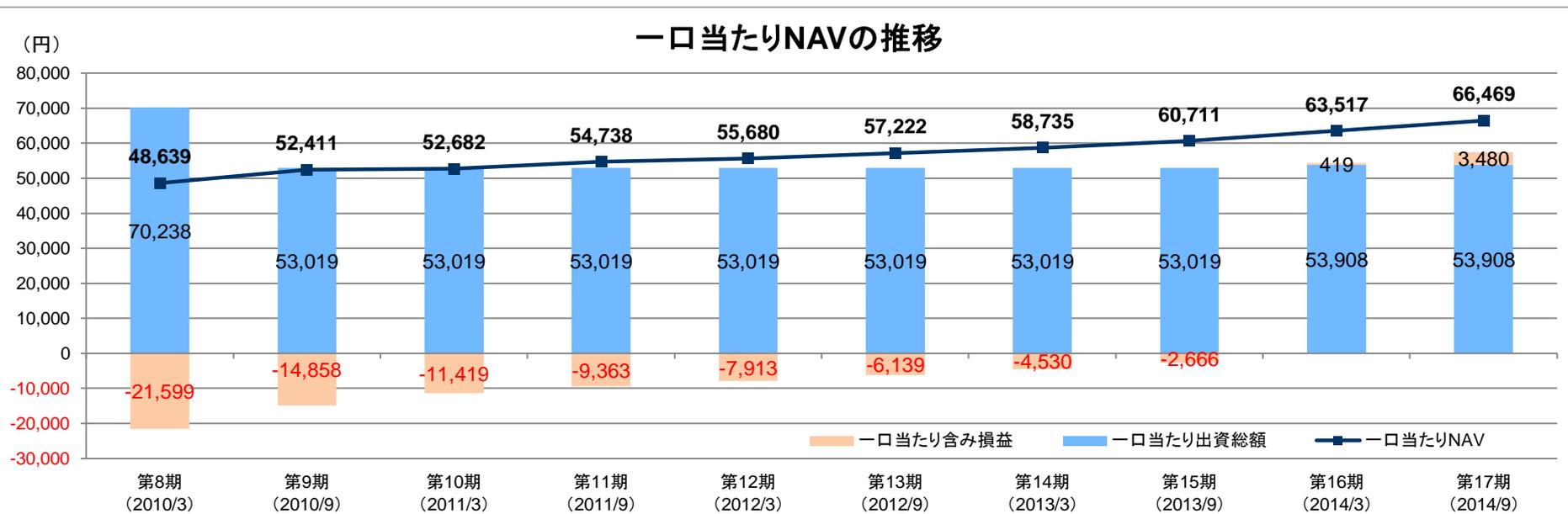
- ・設立: 1995年 同社を間接的に統制するオークツリー・キャピタル・グループ・エルエルシーは、米国ニューヨーク証券取引所上場（証券コード: “OAK”）
- ・事業内容: 代替投資商品への運営・助言を行う業界大手。2014年6月末現在、運用資産約910億ドル(約9.5兆円)以上の資産を運用。オポチュニスティックかつ徹底した本質的価値分析とリスク管理に基づくアプローチにより、ディストレスト債権・企業債権(ハイイールド債やシニアローンを含む)・コントロール型投資・転換社債・不動産及び上場株式に投資を行う。
- ・本拠地: 米国ロサンゼルス。世界各地に17拠点(1998年に東京オフィスを設立)
- ・従業員数: 850名以上(2014年6月末現在)



| 年月日 | 摘要 | 出資総額(円) | | 発行済投資口総数(口) | | 備考 |
|-------------|---------|----------------|----------------|-------------|-----------|----|
| | | 増減 | 残高 | 増減 | 口数 | |
| 2005年10月7日 | 私募設立 | 100,000,000 | 100,000,000 | 200 | 200 | |
| 2005年12月13日 | 第三者割当増資 | 8,900,000,000 | 9,000,000,000 | 17,800 | 18,000 | |
| 2006年6月21日 | 公募増資 | 18,748,800,000 | 27,748,800,000 | 43,400 | 61,400 | |
| 2007年4月26日 | 公募増資 | 18,595,161,900 | 46,343,961,900 | 34,300 | 95,700 | |
| 2007年5月24日 | 第三者割当増資 | 963,370,341 | 47,307,332,241 | 1,777 | 97,477 | |
| 2008年8月28日 | 第三者割当増資 | 12,250,000,000 | 59,557,332,241 | 70,000 | 167,477 | |
| 2009年10月2日 | 第三者割当増資 | 6,000,119,300 | 65,557,451,541 | 65,863 | 233,340 | |
| 2010年6月30日 | 第三者割当増資 | 5,000,236,650 | 70,557,688,191 | 43,035 | 276,375 | ※1 |
| 2010年7月1日 | 投資口分割 | - | 70,557,688,191 | 829,125 | 1,105,500 | ※2 |
| 2010年7月1日 | 合併 | - | 70,557,688,191 | 225,300 | 1,330,800 | ※3 |
| 2013年11月26日 | 公募増資 | 8,148,307,200 | 78,705,995,391 | 131,200 | 1,462,000 | |
| 2013年12月18日 | 第三者割当増資 | 811,104,360 | 79,517,099,751 | 13,060 | 1,475,060 | |

| | |
|------------------|-----------------|
| 出資総額 | 79,517,099,751円 |
| 本投資法人が発行可能な投資口総数 | 5,000,000口 |
| 発行済投資口総数 | 1,475,060口 |

※1 合併により旧PRIより承継する借入金の一部を弁済することを目的として一口当たり発行価格116,190円にて第三者割当増資により新投資口の発行を行いました。
 ※2 投資口1口につき4口の投資口分割を行いました。
 ※3 本投資法人を吸収合併存続法人とし、旧PRIを吸収合併消滅法人とする投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。



- 230百万円の匿名組合出資
- 2014年9月30日以降、組入れ2物件を5,080百万円(鑑定評価額5,180百万円)での優先買取が可能

ブリッジ・ファンド (合同会社ジェイ・エフ・ティー): 総額5,328百万円



グランシス天満橋



デイグラン鶴見

■ グランシス天満橋

| | |
|--------------------|----------------|
| 所在地 | 大阪府大阪市中央区 |
| 賃貸可能戸数 | 166戸 |
| 建築時期 | 2007年5月 |
| 優先買取価格 | 4,050,000,000円 |
| 鑑定評価額(2014年3月1日時点) | 4,100,000,000円 |

■ デイグラン鶴見

| | |
|--------------------|----------------|
| 所在地 | 大阪府大阪市鶴見区 |
| 賃貸可能戸数 | 79戸 |
| 建築時期 | 2007年3月 |
| 優先買取価格 | 1,030,000,000円 |
| 鑑定評価額(2014年3月1日時点) | 1,080,000,000円 |

ノンリコース・ローン
3,800百万円

匿名組合出資等
1,528百万円

日本賃貸住宅投資法人
15% = 230百万円
その他出資者
85% = 1,298百万円

(資産: 2物件及びその他 5,328百万円)

(負債/資本: 5,328百万円)

2014年

2015年

2014年9月30日～
2015年12月31日の間、
2物件合計5,080百万円
での優先買取権

日本賃貸住宅投資法人

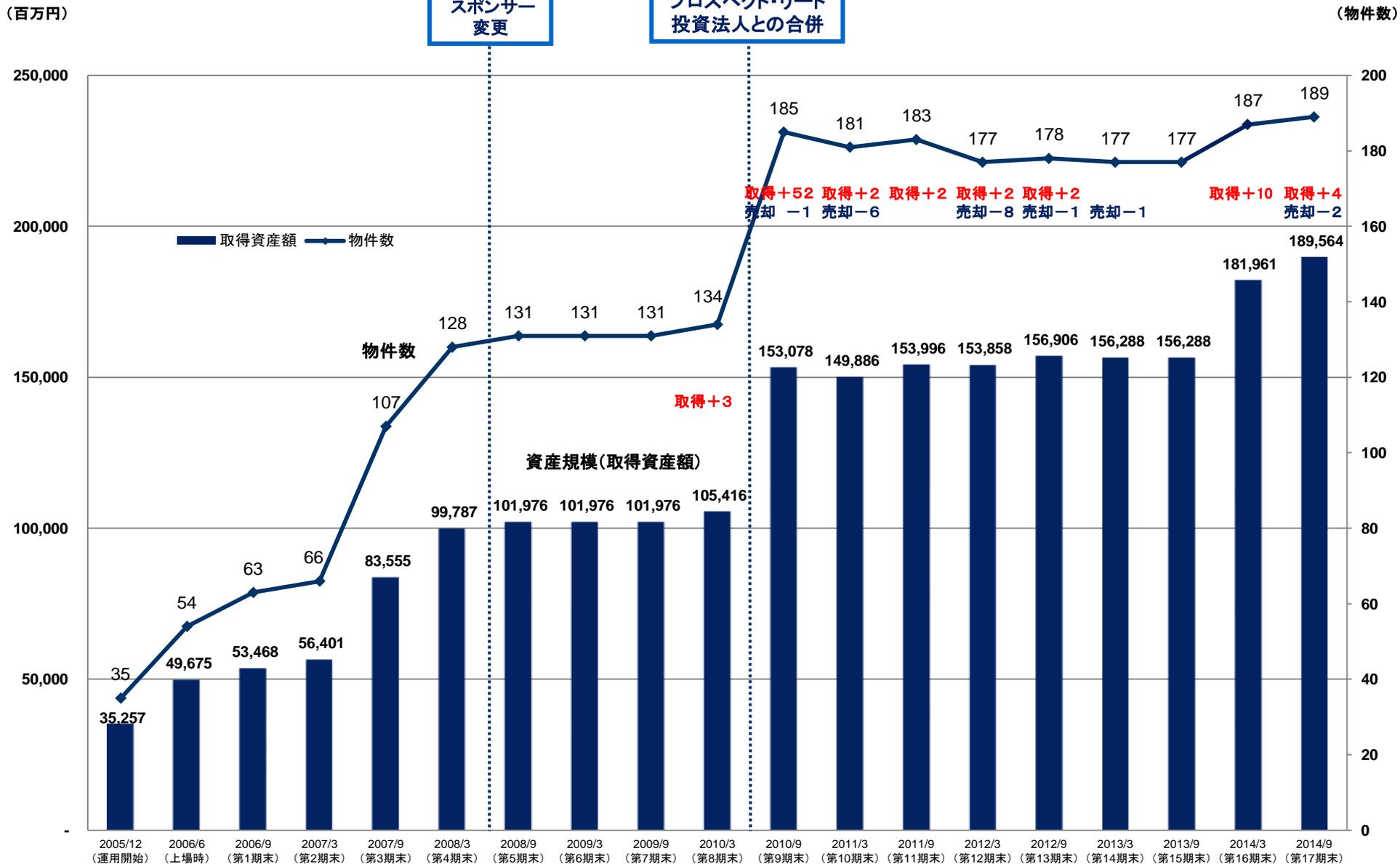
ブリッジ・ファンド
から利益配当
受取り

匿名組合出資の
うち15%を出資

■ 2物件合計

| | |
|------------------------|----------------|
| 優先買取価格 | 5,080,000,000円 |
| 鑑定評価額 (2014年3月1日時点) | 5,180,000,000円 |

保有資産残高の推移(取得価格ベース)



期末稼働率の推移

| タイプ | 2006年 9月 | 2007年 3月 | 2007年 9月 | 2008年 3月 | 2008年 9月 | 2009年 3月 | 2009年 9月 | 2010年 3月 | 2010年 9月 | 2011年 3月 | 2011年 9月 | 2012年 3月 | 2012年 9月 | 2013年 3月 | 2013年 9月 | 2014年 3月 | 2014年 9月 |
|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| ワンルーム | 94.45% | 95.17% | 94.66% | 96.29% | 94.43% | 94.57% | 94.23% | 96.54% | 95.67% | 97.71% | 96.69% | 98.25% | 97.05% | 98.44% | 97.84% | 98.83% | 98.35% |
| ファミリー | 98.02% | 97.01% | 94.82% | 95.02% | 93.70% | 93.07% | 91.27% | 95.36% | 92.09% | 95.43% | 95.97% | 97.71% | 97.27% | 97.74% | 97.57% | 97.42% | 97.89% |
| プレミアム | 94.20% | 97.61% | 96.78% | 96.68% | 90.07% | 78.06% | 71.29% | 77.51% | 77.31% | 79.76% | 88.23% | 87.58% | - | - | - | - | - |
| ポートフォリオ 全体 | 96.83% | 96.56% | 94.82% | 95.70% | 93.91% | 93.20% | 91.91% | 95.23% | 93.50% | 96.40% | 96.24% | 97.84% | 97.15% | 98.14% | 97.72% | 98.20% | 98.14% |

| 地域区分 | 2006年 9月 | 2007年 3月 | 2007年 9月 | 2008年 3月 | 2008年 9月 | 2009年 3月 | 2009年 9月 | 2010年 3月 | 2010年 9月 | 2011年 3月 | 2011年 9月 | 2012年 3月 | 2012年 9月 | 2013年 3月 | 2013年 9月 | 2014年 3月 | 2014年 9月 |
|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 東京都心7区 | 94.99% | 97.43% | 97.11% | 96.40% | 92.70% | 84.26% | 80.45% | 87.47% | 91.13% | 94.57% | 93.50% | 95.89% | 95.08% | 96.84% | 96.78% | 97.87% | 97.05% |
| 3大都市圏 | 98.04% | 97.81% | 96.35% | 96.89% | 95.33% | 94.93% | 93.34% | 96.67% | 94.12% | 96.80% | 96.32% | 98.04% | 97.27% | 98.41% | 97.84% | 98.24% | 98.36% |
| 政令指定都市等 | 92.49% | 90.36% | 89.06% | 91.90% | 90.12% | 90.55% | 90.83% | 93.68% | 93.15% | 96.22% | 97.32% | 98.27% | 97.90% | 98.03% | 97.88% | 98.23% | 98.11% |
| ポートフォリオ 全体 | 96.83% | 96.56% | 94.82% | 95.70% | 93.91% | 93.20% | 91.91% | 95.23% | 93.50% | 96.40% | 96.24% | 97.84% | 97.15% | 98.14% | 97.72% | 98.20% | 98.14% |

| 年数区分 | 2006年 9月 | 2007年 3月 | 2007年 9月 | 2008年 3月 | 2008年 9月 | 2009年 3月 | 2009年 9月 | 2010年 3月 | 2010年 9月 | 2011年 3月 | 2011年 9月 | 2012年 3月 | 2012年 9月 | 2013年 3月 | 2013年 9月 | 2014年 3月 | 2014年 9月 |
|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 5年以下 | 99.05% | 98.84% | 95.89% | 96.53% | 95.03% | 94.91% | 94.35% | 97.29% | 95.76% | 97.28% | 97.78% | 99.61% | 99.02% | 98.27% | 93.32% | 99.75% | 95.91% |
| 5年超10年以下 | 96.94% | 98.08% | 95.97% | 97.28% | 93.39% | 92.97% | 93.17% | 90.79% | 95.49% | 97.55% | 96.53% | 98.19% | 97.26% | 98.97% | 98.15% | 97.94% | 98.56% |
| 10年超15年以下 | 94.16% | 91.23% | 91.25% | 96.41% | 94.04% | 94.52% | 90.17% | 96.92% | 92.70% | 97.83% | 96.56% | 98.10% | 98.28% | 97.96% | 98.57% | 99.25% | 98.58% |
| 15年超20年以下 | 97.09% | 96.90% | 94.05% | 94.21% | 92.62% | 90.85% | 89.94% | 94.90% | 90.62% | 93.23% | 93.71% | 95.34% | 94.70% | 95.27% | 95.47% | 98.60% | 97.15% |
| 20年超 | 97.25% | 94.56% | 95.22% | 92.75% | 92.80% | 90.26% | 87.76% | 90.30% | 89.82% | 94.84% | 95.49% | 97.45% | 96.78% | 97.83% | 97.29% | 97.72% | 97.47% |
| ポートフォリオ 全体 | 96.83% | 96.56% | 94.82% | 95.70% | 93.91% | 93.20% | 91.91% | 95.23% | 93.50% | 96.40% | 96.24% | 97.84% | 97.15% | 98.14% | 97.72% | 98.20% | 98.14% |

| 規模区分 | 2006年 9月 | 2007年 3月 | 2007年 9月 | 2008年 3月 | 2008年 9月 | 2009年 3月 | 2009年 9月 | 2010年 3月 | 2010年 9月 | 2011年 3月 | 2011年 9月 | 2012年 3月 | 2012年 9月 | 2013年 3月 | 2013年 9月 | 2014年 3月 | 2014年 9月 |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 5億円以下 | 96.42% | 96.03% | 94.05% | 95.18% | 93.00% | 93.31% | 91.91% | 95.48% | 93.66% | 97.61% | 97.40% | 98.15% | 97.73% | 98.39% | 97.62% | 98.56% | 97.75% |
| 5億円超 10億円以下 | 94.88% | 93.60% | 94.44% | 94.20% | 92.68% | 90.97% | 90.44% | 94.46% | 93.46% | 95.56% | 96.76% | 98.18% | 97.54% | 98.23% | 98.13% | 98.71% | 98.70% |
| 10億円超 30億円以下 | 98.01% | 98.09% | 93.32% | 95.77% | 94.77% | 95.84% | 93.88% | 95.84% | 93.97% | 96.68% | 95.65% | 97.68% | 96.88% | 97.92% | 97.64% | 98.64% | 97.93% |
| 30億円超 | 98.67% | 99.70% | 99.75% | 99.33% | 96.34% | 93.18% | 91.62% | 95.33% | 91.52% | 95.37% | 94.09% | 96.78% | 95.74% | 98.18% | 96.92% | 95.94% | 98.19% |
| ポートフォリオ 全体 | 96.83% | 96.56% | 94.82% | 95.70% | 93.91% | 93.20% | 91.91% | 95.23% | 93.50% | 96.40% | 96.24% | 97.84% | 97.15% | 98.14% | 97.72% | 98.20% | 98.14% |

(注) 2012年5月24日に賃貸住宅カテゴリーをワンルームタイプ、ファミリータイプ及びプレミアムタイプから、ワンルームタイプ及びファミリータイプに集約しました。

| 賃貸住宅カテゴリー | 物件数 | 1物件当たり 平均取得価格 (千円) (注1) | 賃貸可能 戸数 | 1物件 平均戸数 (注2) | 1戸当たりの 平均賃貸可能面積 (㎡) (注3) |
|-----------|-----|----------------------------------|------------|---------------------|-----------------------------------|
| ワンルームタイプ | 125 | 947,188 | 8,343 | 66 | 31.0 |
| ファミリータイプ | 64 | 1,111,969 | 3,247 | 50 | 63.1 |
| 合計(平均) | 189 | 1,002,987 | 11,590 | 61 | 40.0 |

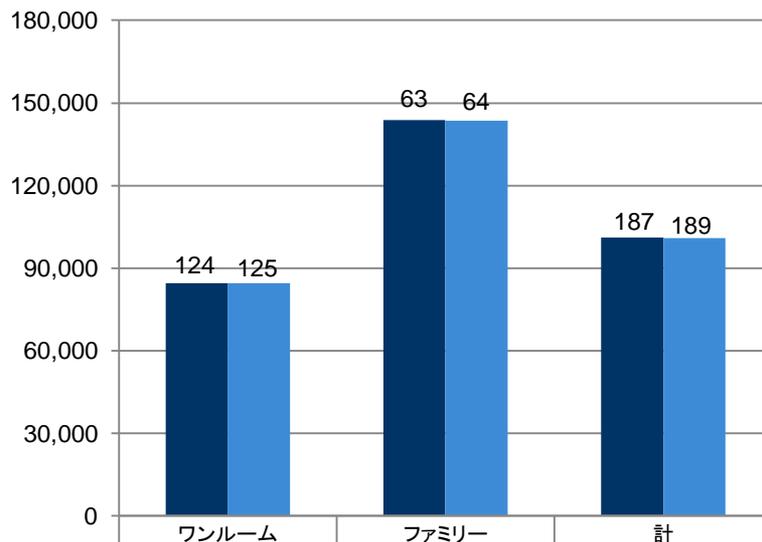
| 賃貸住宅カテゴリー | 物件数 | 1物件当たり 平均取得価格 (千円) (注1) | 賃貸可能 戸数 | 1物件 平均戸数 (注2) | 1戸当たりの 平均賃貸可能面積 (㎡) (注3) |
|-----------|-----|----------------------------------|------------|---------------------|-----------------------------------|
| 東京都心7区 | 27 | 1,615,014 | 1,332 | 49 | 39.7 |
| 3大都市圏 | 127 | 905,087 | 7,144 | 56 | 40.6 |
| 政令指定都市等 | 35 | 886,087 | 3,114 | 88 | 38.8 |
| 合計(平均) | 189 | 1,002,987 | 11,590 | 61 | 40.0 |

(注1) 表示記載は千円未満を切り捨てています。

(注2) 表示記載は小数第1位を四捨五入しています。

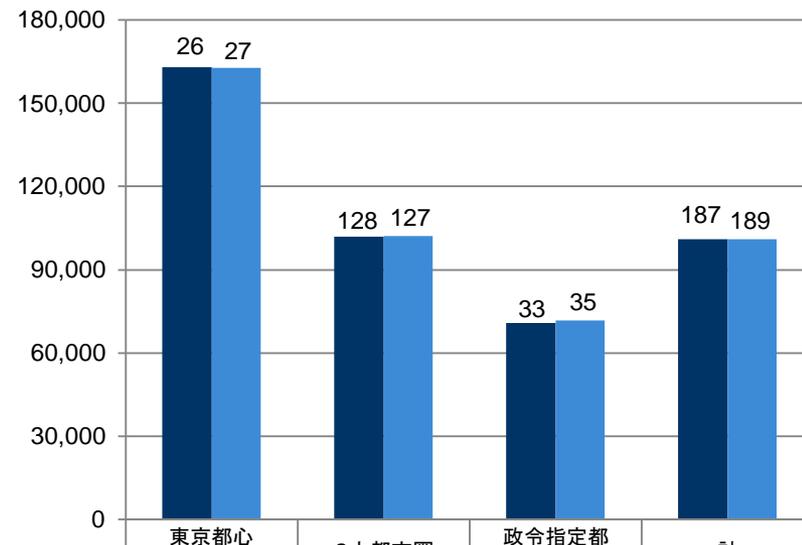
(注3) 表示記載は小数第2位を四捨五入しています。

タイプ別平均賃料



| | | | |
|---------------|--------|---------|---------|
| ■ 第16期平均賃料(円) | 84,437 | 143,736 | 101,064 |
| ■ 第17期平均賃料(円) | 84,414 | 143,570 | 100,913 |

エリア別平均賃料

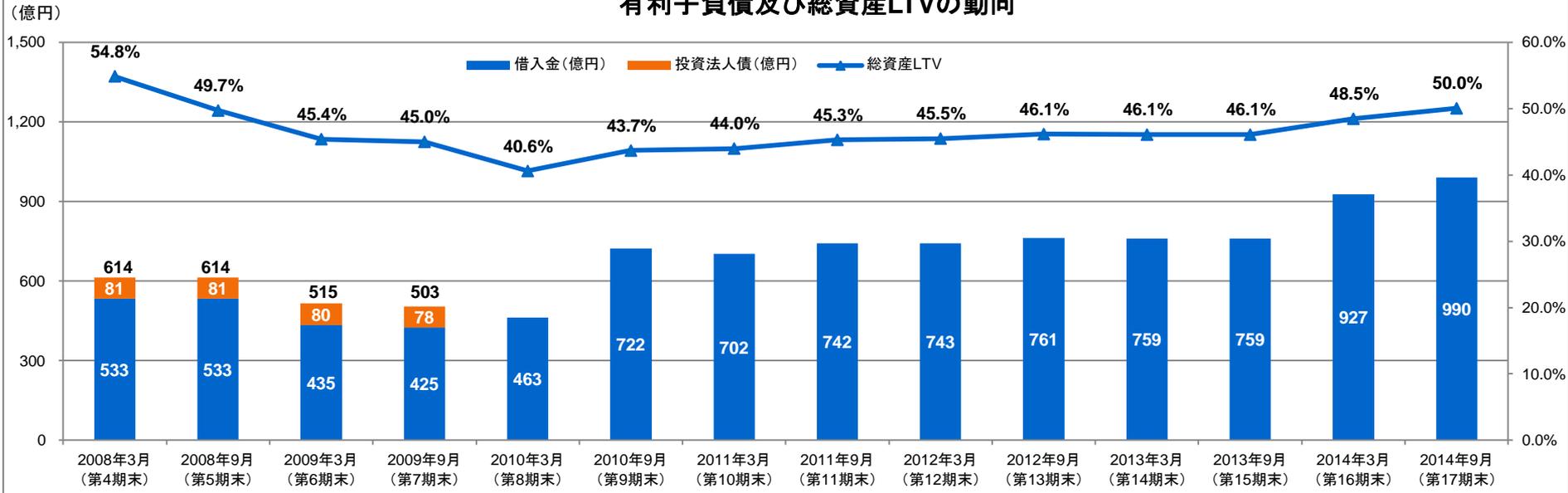


| | | | | |
|---------------|---------|---------|--------|---------|
| ■ 第16期平均賃料(円) | 162,999 | 101,784 | 70,733 | 101,064 |
| ■ 第17期平均賃料(円) | 162,693 | 102,149 | 71,769 | 100,913 |

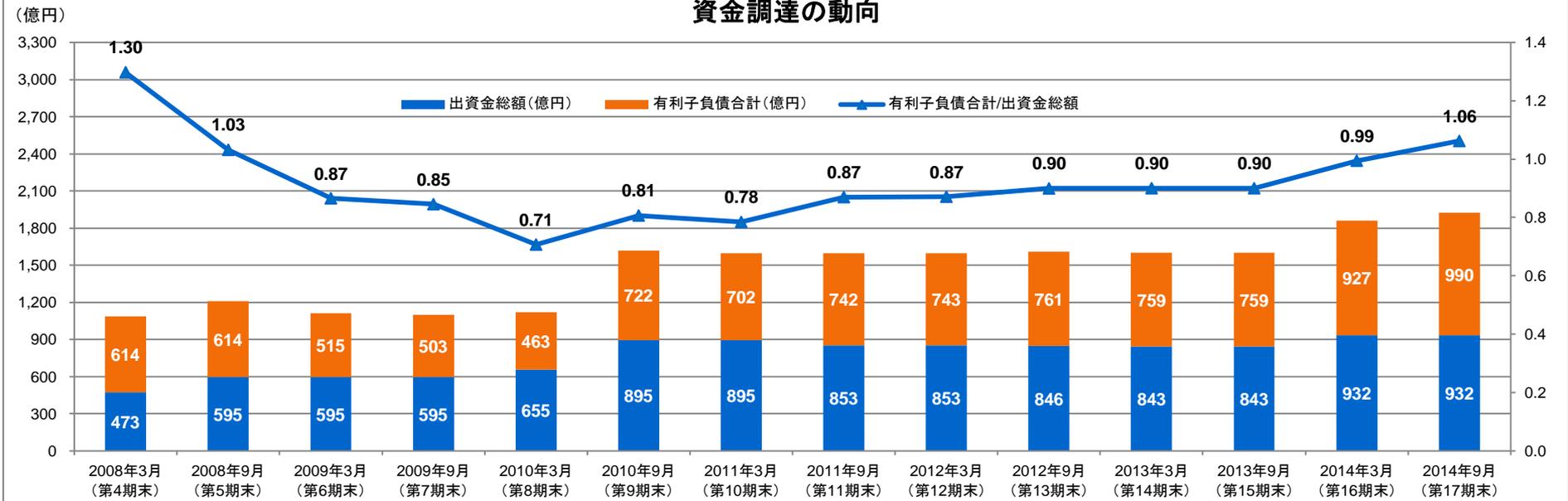
(注1) 物件数: 第16期は187物件、第17期は189物件で比較しています。(棒グラフの上部に物件数を掲載しています。)

(注2) 戸当平均賃料: 賃貸収入(賃料・共益費・駐車場・駐輪場等の収入) ÷ 契約戸数

有利子負債及び総資産LTVの動向



資金調達の動向



有利子負債残高(2014年9月末)

| 借入先 | 借入残高 (百万円) (注) | 利率 (注) | 借入日 | 返済日 | 適用 | | |
|---------------|----------------------|---------------|-------------|-------------|---------|--|--|
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 1,700 | 1.18% | 2011年3月25日 | 2016年3月25日 | 無担保・無保証 | | |
| | 1,305 | 1.05% | 2011年6月22日 | 2016年6月22日 | | | |
| | 3,724 | 1.05% | 2011年6月22日 | 2016年6月22日 | | | |
| | 1,000 | 1.00% | 2011年9月20日 | 2016年9月20日 | | | |
| | 2,000 | 0.95% | 2012年3月22日 | 2017年3月22日 | | | |
| | 1,960 | 0.90% | 2012年6月22日 | 2017年6月22日 | | | |
| | 1,372 | 0.90% | 2012年6月22日 | 2017年6月22日 | | | |
| | 1,000 | 0.90% | 2012年9月21日 | 2017年9月21日 | | | |
| | 1,550 | 0.90% | 2013年3月25日 | 2018年3月23日 | | | |
| | 1,170 | 0.57% | 2013年6月24日 | 2015年6月22日 | | | |
| | 1,459 | 0.90% | 2013年6月24日 | 2018年6月22日 | | | |
| | 1,400 | 0.85% | 2013年10月18日 | 2018年3月23日 | | | |
| | 430 | 0.90% | 2013年12月25日 | 2018年12月25日 | | | |
| | 630 | 0.90% | 2014年1月31日 | 2018年12月25日 | | | |
| | 1,050 | 1.00% | 2014年3月6日 | 2020年3月22日 | | | |
| | 1,050 | 1.10% | 2014年3月6日 | 2021年3月22日 | | | |
| | 808 | 0.75% | 2014年3月26日 | 2018年12月25日 | | | |
| | 1,000 | 0.90% | 2014年3月26日 | 2020年3月23日 | | | |
| | 1,544 | 1.00% | 2014年3月26日 | 2021年3月22日 | | | |
| | 550 | 0.75% | 2014年7月1日 | 2019年6月28日 | | | |
| 500 | 0.75% | 2014年9月1日 | 2019年8月30日 | | | | |
| 1,300 | 0.75% | 2014年9月22日 | 2019年9月30日 | | | | |
| 小計 | 28,503 | | | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | 702 | 1.05% | 2011年6月22日 | 2016年6月22日 | 無担保・無保証 | | |
| | 826 | 1.05% | 2011年6月22日 | 2016年6月22日 | | | |
| | 687 | 1.05% | 2011年6月22日 | 2016年6月22日 | | | |
| | 1,000 | 1.00% | 2011年9月20日 | 2016年9月20日 | | | |
| | 685 | 0.90% | 2012年6月22日 | 2017年6月22日 | | | |
| | 566 | 0.90% | 2012年6月22日 | 2017年6月22日 | | | |
| | 400 | 0.90% | 2013年3月25日 | 2018年3月23日 | | | |
| | 1,053 | 0.57% | 2013年6月24日 | 2015年6月22日 | | | |
| | 1,764 | 0.57% | 2013年6月24日 | 2015年6月22日 | | | |
| | 4,612 | 0.90% | 2013年6月24日 | 2018年6月22日 | | | |
| | 770 | 0.90% | 2013年12月25日 | 2018年12月25日 | | | |
| | 230 | 0.90% | 2014年1月31日 | 2018年12月25日 | | | |
| | 500 | 1.00% | 2014年3月6日 | 2020年3月22日 | | | |
| | 500 | 1.10% | 2014年3月6日 | 2021年3月22日 | | | |
| | 500 | 0.75% | 2014年3月26日 | 2018年12月25日 | | | |
| 1,000 | 0.90% | 2014年3月26日 | 2020年3月23日 | | | | |
| 1,666 | 1.00% | 2014年3月26日 | 2021年3月22日 | | | | |
| 小計 | 17,463 | | | | | | |
| 株式会社あおぞら銀行 | 1,222 | 0.90% | 2012年6月22日 | 2017年6月22日 | 無担保・無保証 | | |
| | 1,342 | 0.90% | 2012年6月22日 | 2017年6月22日 | | | |
| | 300 | 0.90% | 2013年3月25日 | 2018年3月23日 | | | |
| | 1,170 | 0.57% | 2013年6月24日 | 2015年6月22日 | | | |
| | 7,154 | 0.90% | 2013年6月24日 | 2018年6月22日 | | | |
| | 400 | 1.00% | 2014年3月6日 | 2020年3月22日 | | | |
| | 400 | 1.10% | 2014年3月6日 | 2021年3月22日 | | | |
| | 1,000 | 0.75% | 2014年3月26日 | 2018年12月25日 | | | |
| | 1,000 | 0.90% | 2014年3月26日 | 2020年3月23日 | | | |
| | 1,154 | 1.00% | 2014年3月26日 | 2021年3月22日 | | | |
| | 小計 | 15,142 | | | | | |
| 株式会社りそな銀行 | 1,482 | 1.05% | 2011年6月22日 | 2016年6月22日 | 無担保・無保証 | | |
| | 1,000 | 1.00% | 2011年9月20日 | 2016年9月20日 | | | |
| | 1,000 | 0.90% | 2012年6月22日 | 2017年6月22日 | | | |
| | 500 | 0.90% | 2012年9月21日 | 2017年9月21日 | | | |
| | 1,000 | 0.90% | 2013年3月25日 | 2018年3月23日 | | | |
| | 1,443 | 0.57% | 2013年6月24日 | 2015年6月22日 | | | |
| | 587 | 0.57% | 2013年6月24日 | 2015年6月22日 | | | |
| | 550 | 0.85% | 2013年10月18日 | 2018年3月23日 | | | |
| | 770 | 0.90% | 2013年12月25日 | 2018年12月25日 | | | |
| | 230 | 0.90% | 2014年1月31日 | 2018年12月25日 | | | |
| | 500 | 0.75% | 2014年3月26日 | 2018年12月25日 | | | |
| | 小計 | 9,062 | | | | | |

| 借入先 | 借入残高 (百万円) (注) | 利率 (注) | 借入日 | 返済日 | 適用 |
|---------------|----------------------|--------------|-------------|-------------|---------|
| 株式会社新生銀行 | 1,396 | 1.05% | 2011年6月22日 | 2016年6月22日 | 無担保・無保証 |
| | 1,500 | 0.95% | 2012年3月22日 | 2017年3月22日 | |
| | 685 | 0.90% | 2012年6月22日 | 2017年6月22日 | |
| | 1,913 | 0.57% | 2013年6月24日 | 2015年6月22日 | |
| | 770 | 0.90% | 2013年12月25日 | 2018年12月25日 | |
| | 230 | 0.90% | 2014年1月31日 | 2018年12月25日 | |
| | 500 | 1.00% | 2014年3月6日 | 2020年3月22日 | |
| | 500 | 1.10% | 2014年3月6日 | 2021年3月22日 | |
| | 1,000 | 0.90% | 2014年3月26日 | 2020年3月23日 | |
| | 小計 | 8,495 | | | |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 200 | 0.90% | 2013年3月25日 | 2018年3月23日 | 無担保・無保証 |
| | 1,469 | 0.57% | 2013年6月24日 | 2015年6月22日 | |
| | 1,160 | 0.90% | 2013年12月25日 | 2018年12月25日 | |
| | 340 | 0.90% | 2014年1月31日 | 2018年12月25日 | |
| | 1,295 | 0.75% | 2014年3月26日 | 2018年12月25日 | |
| 小計 | 4,464 | | | | |
| 株式会社福岡銀行 | 500 | 0.95% | 2012年3月22日 | 2017年3月22日 | 無担保・無保証 |
| | 837 | 0.90% | 2013年6月24日 | 2018年6月22日 | |
| | 1,160 | 0.90% | 2013年12月25日 | 2018年12月25日 | |
| | 340 | 0.90% | 2014年1月31日 | 2018年12月25日 | |
| | 500 | 0.75% | 2014年3月26日 | 2018年12月25日 | |
| 小計 | 3,337 | | | | |
| オリックス銀行株式会社 | 478 | 1.05% | 2011年6月22日 | 2016年6月22日 | 無担保・無保証 |
| | 1,000 | 1.00% | 2011年9月20日 | 2016年9月20日 | |
| | 398 | 0.90% | 2013年6月24日 | 2018年6月22日 | |
| | 770 | 0.90% | 2013年12月25日 | 2018年12月25日 | |
| | 500 | 0.75% | 2014年3月26日 | 2018年12月25日 | |
| 小計 | 3,147 | | | | |
| 株式会社東日本銀行 | 500 | 0.90% | 2012年9月21日 | 2017年9月21日 | 無担保・無保証 |
| | 400 | 0.90% | 2013年3月25日 | 2018年3月23日 | |
| | 600 | 0.85% | 2013年10月18日 | 2018年3月23日 | |
| | 770 | 0.90% | 2013年12月25日 | 2018年12月25日 | |
| | 小計 | 2,270 | | | |
| 農林中央金庫 | 780 | 0.57% | 2013年6月24日 | 2015年6月22日 | 無担保・無保証 |
| | 1,170 | 0.45% | 2014年3月26日 | 2016年3月22日 | |
| 小計 | 1,950 | | | | |
| 株式会社日本政策投資銀行 | 1,000 | 0.93% | 2014年9月22日 | 2019年9月30日 | 無担保・無保証 |
| 小計 | 1,000 | | | | |
| 株式会社百五銀行 | 1,000 | 0.75% | 2014年7月1日 | 2019年6月28日 | 無担保・無保証 |
| 小計 | 1,000 | | | | |
| 株式会社広島銀行 | 500 | 0.75% | 2014年7月1日 | 2019年6月28日 | 無担保・無保証 |
| 500 | 0.75% | 2014年9月1日 | 2019年8月30日 | 無担保・無保証 | |
| 小計 | 1,000 | | | | |
| 株式会社香川銀行 | 700 | 0.75% | 2014年7月1日 | 2019年6月28日 | 無担保・無保証 |
| 小計 | 700 | | | | |
| 株式会社足利銀行 | 500 | 0.75% | 2014年3月26日 | 2018年12月25日 | 無担保・無保証 |
| 小計 | 500 | | | | |
| 株式会社池田泉州銀行 | 500 | 0.75% | 2014年9月1日 | 2019年8月30日 | 無担保・無保証 |
| 小計 | 500 | | | | |
| 野村信託銀行株式会社 | 500 | 0.75% | 2014年9月1日 | 2019年8月30日 | 無担保・無保証 |
| 小計 | 500 | | | | |
| 合計 | 99,039 | | | | |

(注)金額は、百万円未満を切り捨てて表示しています。借入利率は2014年9月30日時点の利率の小数第3位を四捨五入して表示しています。

| 項目 | 第16期 | 第17期 | 備考 |
|---------------------------------|-----------|-----------|---|
| 実質運用日数 | 182日 | 183日 | - |
| 総資産経常利益率 (ROA) | 1.3% | 1.3% | 経常利益 / ((期首総資産+期末総資産) ÷ 2) × 100 |
| (年換算) | 2.6% | 2.7% | - |
| 自己資本利益率 (ROE) | 2.6% | 2.7% | 当期純利益 / ((期首純資産+期末純資産) ÷ 2) × 100 |
| (年換算) | 5.2% | 5.5% | - |
| 期末自己資本比率 | 49.9% | 48.2% | 期末純資産額 / ((期首総資産額+期末総資産額) ÷ 2) × 100 |
| 当期減価償却費 | 1,246百万円 | 1,361百万円 | - |
| 賃貸NOI (Net Operating Income) | 4,881百万円 | 5,308百万円 | 不動産賃貸事業収入-不動産賃貸事業費用+減価償却費 |
| 1口当たりFFO (Funds from Operation) | 2,592円 | 2,789円 | FFO (当期純利益+当期減価償却費+その他の償却費-不動産等売却損益+減損損失) / 期末発行済投資口数 |
| FFO (Funds from Operation) 倍率 | 12.0倍 | 13.6倍 | 期末投資口価格 / 年換算後1口当たりFFO |
| デット・サービス・カバレッジ・レシオ (DSCR) | 9.3倍 | 9.8倍 | (金利償却前当期純利益-不動産等売却損益+減損損失) / 支払利息 |
| 有利子負債総額 | 92,789百万円 | 99,039百万円 | 期末有利子負債額 |
| 期末総資産有利子負債比率 | 48.5% | 50.0% | 期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100 |

(単位:千円)

| | 第16期 | | 第17期 | |
|---------------------|------------------------------|--|-----------------------------|--|
| | 自 2013年10月1日 至 2014年3月31日 | | 自 2014年4月1日 至 2014年9月30日 | |
| 営業収益 | | | | |
| 賃貸事業収入 | 6,412,647 | | 6,992,170 | |
| 不動産等売却益 | - | | 125,327 | |
| 受取配当金 | 29,691 | | 14,090 | |
| 営業収益合計 | 6,442,338 | | 7,131,588 | |
| 営業費用 | | | | |
| 賃貸事業費用 | 2,777,952 | | 3,045,244 | |
| 資産運用報酬 | 401,100 | | 464,200 | |
| 役員報酬 | 8,400 | | 6,800 | |
| 資産保管手数料 | 10,428 | | 11,885 | |
| 一般事務委託手数料 | 36,523 | | 40,377 | |
| 会計監査人報酬 | 15,000 | | 14,400 | |
| 貸倒引当金繰入額 | 427 | | 3,282 | |
| その他営業費用 | 171,348 | | 233,885 | |
| 営業費用合計 | 3,421,180 | | 3,820,075 | |
| 営業利益 | 3,021,158 | | 3,311,512 | |
| 営業外収益 | | | | |
| 受取利息 | 536 | | 362 | |
| 雑収入 | 85,235 | | 63,715 | |
| 営業外収益合計 | 85,772 | | 64,078 | |
| 営業外費用 | | | | |
| 支払利息 | 458,447 | | 465,697 | |
| 融資関連費用 | 300,370 | | 304,638 | |
| 新投資口交付費償却 | 5,348 | | 6,418 | |
| その他 | 1,751 | | 1,532 | |
| 営業外費用合計 | 765,917 | | 778,286 | |
| 経常利益 | 2,341,012 | | 2,597,303 | |
| 税引前当期純利益 | 2,341,012 | | 2,597,303 | |
| 法人税、住民税及び事業税 | 605 | | 605 | |
| 法人税等合計 | 605 | | 605 | |
| 当期純利益 | 2,340,407 | | 2,596,698 | |
| 前期繰越利益 | 141 | | 1,108 | |
| 当期未処分利益又は当期未処理損失(△) | 2,340,549 | | 2,597,807 | |

(単位:千円)

| | 第16期 | | 第17期 | |
|------------------|------------------------------|--|-----------------------------|--|
| | 自 2013年10月1日 至 2014年3月31日 | | 自 2014年4月1日 至 2014年9月30日 | |
| 賃貸事業損益の内訳 | | | | |
| A.賃貸事業収益 | | | | |
| (賃貸料) | 5,581,090 | | 6,039,014 | |
| (共益費) | 313,286 | | 350,355 | |
| (駐車場収入) | 219,982 | | 253,973 | |
| (付帯収入) | 40,810 | | 47,998 | |
| (その他賃貸事業収入) | 257,477 | | 300,828 | |
| 合計 | 6,412,647 | | 6,992,170 | |
| B.賃貸事業費用 | | | | |
| (物件管理等委託費) | 416,632 | | 430,507 | |
| (公租公課) ※2 | 360,590 | | 407,582 | |
| (水道光熱費) | 129,999 | | 139,733 | |
| (修繕費) ※3 | 261,591 | | 317,021 | |
| (保険料) | 15,811 | | 17,233 | |
| (営業広告費等) | 171,557 | | 190,791 | |
| (信託報酬) | 110,469 | | 106,586 | |
| (減価償却費) | 1,246,382 | | 1,361,776 | |
| (その他賃貸事業費用) | 64,916 | | 74,008 | |
| 合計 | 2,777,952 | | 3,045,244 | |
| C.賃貸事業損益 ※1 | 3,634,694 | | 3,946,926 | |
| (A-B) | | | | |

※1 賃貸事業損益

| | 第16期 | | 第17期 | |
|--------|----------|--|--------|----------|
| 賃貸事業収益 | 6,412百万円 | | 賃貸事業収益 | 6,992百万円 |
| 賃貸事業費用 | 2,777百万円 | | 賃貸事業費用 | 3,045百万円 |
| 賃貸事業損益 | 3,634百万円 | | 賃貸事業損益 | 3,946百万円 |
| 賃貸NOI | 4,881百万円 | | 賃貸NOI | 5,308百万円 |

※2 公租公課

固定資産税、都市計画税の計上対象物件数(PL数値に影響のある物件数)

| | 第16期 | | 第17期 | |
|-----|-------|--|------|-------|
| 物件数 | 185物件 | | 物件数 | 185物件 |

※3 修繕費

| | 第16期 | | 第17期 | |
|-------|--------|--|-------|--------|
| 修繕費 | 261百万円 | | 修繕費 | 317百万円 |
| 資本的支出 | 316百万円 | | 資本的支出 | 199百万円 |

| | (単位: 千円) | |
|-----------------|----------------------|----------------------|
| | 第16期 (2014年3月31日) | 第17期 (2014年9月30日) |
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 ※1 | 7,339,232 | 7,512,920 |
| 信託現金及び信託預金 ※1 | 3,893,263 | 3,346,582 |
| 営業未収入金 | 101,012 | 103,795 |
| 前払費用 | 604,715 | 644,448 |
| 未収消費税等 | 69,920 | 6,747 |
| その他 | 6,337 | 2,976 |
| 貸倒引当金 | △7,772 | △8,844 |
| 流動資産合計 | 12,006,709 | 11,608,625 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 ※2 | | |
| 建物 | 22,312,407 | 27,701,335 |
| 減価償却累計額 | △1,945,420 | △2,406,068 |
| 建物(純額) | 20,366,987 | 25,295,266 |
| 構築物 | 109,482 | 170,272 |
| 減価償却累計額 | △19,185 | △28,633 |
| 構築物(純額) | 90,296 | 141,638 |
| 機械及び装置 | 61,968 | 61,968 |
| 減価償却累計額 | △17,632 | △20,039 |
| 機械及び装置(純額) | 44,335 | 41,929 |
| 工具、器具及び備品 | 67,181 | 93,269 |
| 減価償却累計額 | △33,230 | △42,832 |
| 工具、器具及び備品(純額) | 33,950 | 50,437 |
| 土地 | 17,428,108 | 20,802,809 |
| 信託建物 | 78,975,201 | 79,828,112 |
| 減価償却累計額 | △10,266,010 | △11,104,214 |
| 信託建物(純額) | 68,709,190 | 68,723,897 |
| 信託構築物 | 359,271 | 378,095 |
| 減価償却累計額 | △80,852 | △87,728 |
| 信託構築物(純額) | 278,419 | 290,366 |
| 信託機械及び装置 | 431,279 | 431,729 |
| 減価償却累計額 | △110,068 | △120,038 |
| 信託機械及び装置(純額) | 321,210 | 311,691 |
| 信託工具、器具及び備品 | 245,870 | 266,742 |
| 減価償却累計額 | △116,213 | △128,424 |
| 信託工具、器具及び備品(純額) | 129,657 | 138,318 |
| 信託土地 | 69,388,362 | 68,246,417 |
| 信託建設仮勘定 | 6,210 | 6,680 |
| 有形固定資産合計 | 176,796,728 | 184,049,453 |
| 無形固定資産 | | |
| 水道施設利用権 | 97 | 91 |
| 信託借地権 | 546,283 | 546,283 |
| 信託水道施設利用権 | 398 | 372 |
| 商標権 | 825 | 751 |
| 無形固定資産合計 | 547,605 | 547,499 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 427,078 | 224,276 |
| 差入保証有価証券 | 9,472 | 9,528 |
| 敷金及び保証金 | 759 | 743 |
| 長期前払費用 | 1,474,174 | 1,321,561 |
| 修繕積立金 | 191,007 | 200,186 |
| 投資その他の資産合計 | 2,102,492 | 1,756,295 |
| 固定資産合計 | 179,446,826 | 186,353,248 |
| 繰延資産 | | |
| 投資口交付費 | 33,163 | 26,744 |
| 繰延資産合計 | 33,163 | 26,744 |
| 資産合計 | 191,486,699 | 197,988,618 |

| | (単位: 千円) | |
|---------------------|----------------------|----------------------|
| | 第16期 (2014年3月31日) | 第17期 (2014年9月30日) |
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 286,295 | 267,133 |
| 短期借入金 ※3 | 800,000 | - |
| 1年内返済予定の長期借入金 ※3 | - | 11,352,260 |
| 未払金 | 29,349 | 18,592 |
| 未払費用 | 333,584 | 381,768 |
| 未払法人税等 | 578 | 587 |
| 前受金 | 757,307 | 743,487 |
| その他 | 21,618 | 31,184 |
| 流動負債合計 | 2,228,732 | 12,795,012 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 ※3 | 91,989,083 | 87,686,823 |
| 預り敷金及び保証金 ※1 | 396,494 | 450,119 |
| 信託預り敷金及び保証金 ※1 | 1,266,531 | 1,239,278 |
| デリバティブ債務 | 147,675 | 306,857 |
| 固定負債合計 | 93,799,785 | 89,683,079 |
| 負債合計 | 96,028,518 | 102,478,092 |
| 純資産の部 | | |
| 投資主資本 | | |
| 出資総額 ※4 | 79,517,099 | 79,517,099 |
| 剰余金 | | |
| 出資剰余金 | 6,682,398 | 6,682,398 |
| 配当積立金 | 7,065,809 | 7,020,078 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 2,340,549 | 2,597,807 |
| 剰余金合計 | 16,088,757 | 16,300,284 |
| 投資主資本合計 | 95,605,857 | 95,817,384 |
| 評価・換算差額等 | | |
| 繰延ヘッジ損益 | △147,675 | △306,857 |
| 評価・換算差額等合計 | △147,675 | △306,857 |
| 純資産合計 | 95,458,181 | 95,510,526 |
| 負債純資産合計 | 191,486,699 | 197,988,618 |

※1 現金及び預金

| | 第16期末 | 第17期末 |
|------------|-----------|-----------|
| 現金及び預金 | 7,339百万円 | 7,512百万円 |
| 信託現金及び信託預金 | 3,893百万円 | 3,346百万円 |
| 合計 | 11,232百万円 | 10,859百万円 |
| 預かり敷金保証金 | 396百万円 | 450百万円 |
| 信託預かり敷金保証金 | 1,266百万円 | 1,239百万円 |
| 差引 | 9,569百万円 | 9,170百万円 |

※2 有形固定資産

| | 第16期末 | 第17期末 |
|--------|------------|------------|
| 取得価格総額 | 181,961百万円 | 189,564百万円 |

※3 有利子負債

| | 第17期末 |
|-----------------|-----------|
| 有利子負債残高 | 99,039百万円 |
| 長期有利子負債比率 | 88.5% |
| (長期有利子負債/有利子負債) | |

※4 出資金

| | |
|-------------------|-----------|
| ①2005/10/7 私募設立 | 100百万円 |
| ②2005/12/13 第三者割当 | 8,900百万円 |
| ③2006/6/21 IPO | 18,748百万円 |
| ④2007/4/26 PO | 18,595百万円 |
| ⑤2007/5/24 第三者割当 | 963百万円 |
| ⑥2008/8/28 第三者割当 | 12,250百万円 |
| ⑦2009/10/2 第三者割当 | 6,000百万円 |
| ⑧2010/6/30 第三者割当 | 5,000百万円 |
| ⑨2013/11/26 PO | 8,148百万円 |
| ⑩2013/12/18 第三者割当 | 811百万円 |
| 第17期末出資金総額 | 79,517百万円 |

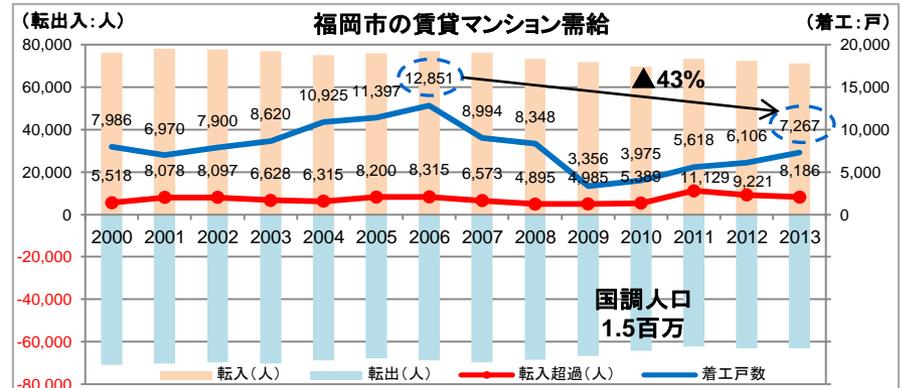
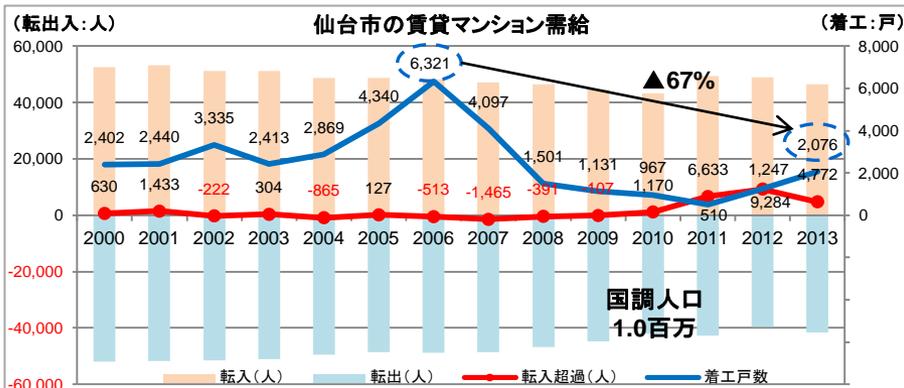
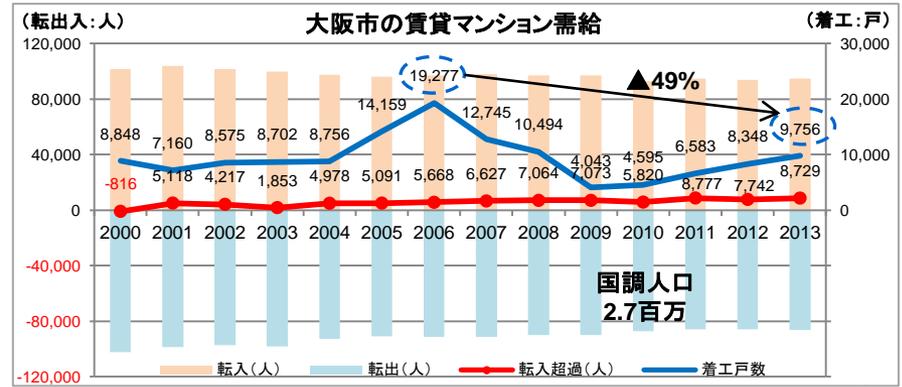
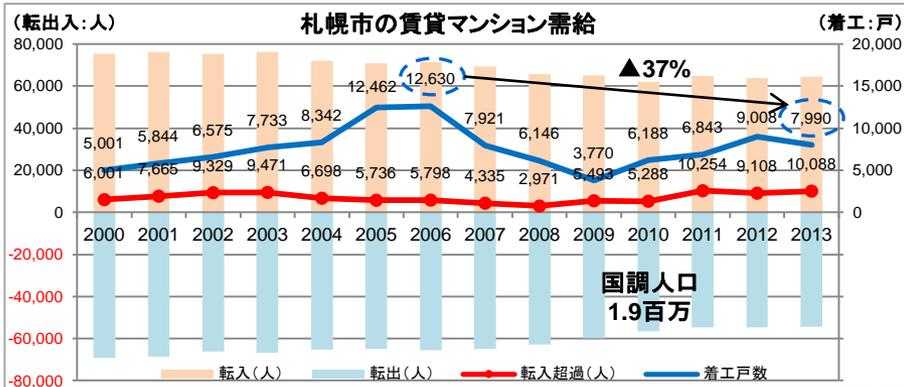
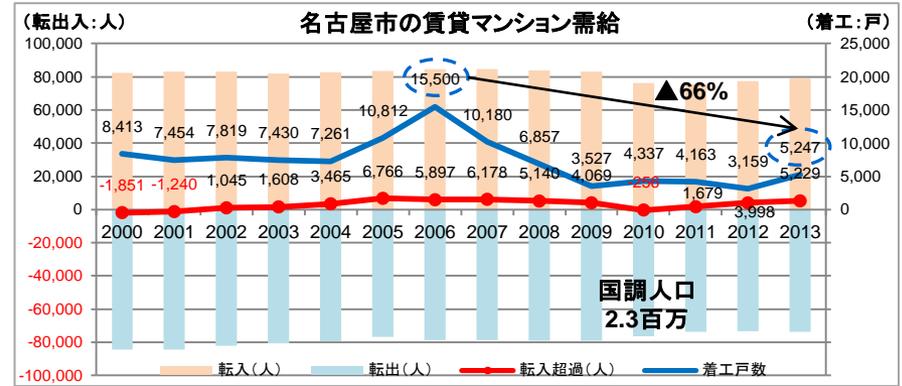
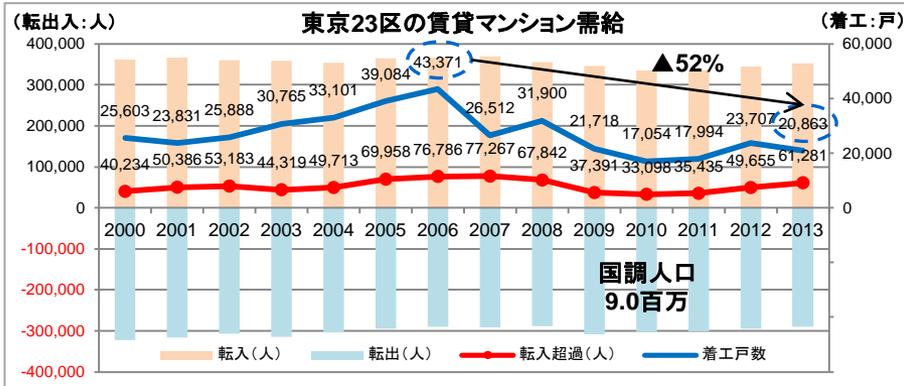
(単位:千円)

| | 第16期 | | 第17期 | |
|-------------------------|------------------|------------------|--------------|--|
| | 自 2013年10月1日 | | 自 2014年4月1日 | |
| | 至 2014年3月31日 | | 至 2014年9月30日 | |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | | | |
| 税引前当期純利益 | 2,341,012 | 2,597,303 | | |
| 減価償却費 | 1,246,382 | 1,361,776 | | |
| 長期前払費用償却額 | 255,996 | 281,159 | | |
| 投資口交付費償却 | 5,348 | 6,418 | | |
| 受取利息 | △536 | △362 | | |
| 支払利息 | 458,447 | 465,697 | | |
| 貸倒引当金の増減額(△は減少) | △22,960 | 1,071 | | |
| 営業未収入金の増減額(△は増加) | 11,404 | △2,782 | | |
| 前払費用の増減額(△は増加) | 16,218 | △22,083 | | |
| 未収消費税等の増減額(△は増加) | △69,920 | 63,173 | | |
| 営業未払金の増減額(△は減少) | 42,162 | △8,301 | | |
| 未払金の増減額(△は減少) | △14,767 | △12,615 | | |
| 未払費用の増減額(△は減少) | 2,819 | 72,069 | | |
| 前受金の増減額(△は減少) | 129,897 | △13,819 | | |
| 信託有形固定資産の売却による減少額 | - | 273,425 | | |
| 長期前払費用の支払額 | △882,701 | △146,195 | | |
| その他 | △12,479 | 3,033 | | |
| 小計 | 3,506,324 | 4,918,968 | | |
| 利息の受取額 | 536 | 362 | | |
| 利息の支払額 | △455,066 | △461,853 | | |
| 法人税等の支払額 | △601 | △596 | | |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 3,051,192 | 4,456,880 | | |

(単位:千円)

| | 第16期 | | 第17期 | |
|-------------------------|--------------------|-------------------|--------------|--|
| | 自 2013年10月1日 | | 自 2014年4月1日 | |
| | 至 2014年3月31日 | | 至 2014年9月30日 | |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | | | |
| 有形固定資産の取得による支出 | △5,170,997 | △5,764,343 | | |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | △21,903,533 | △3,161,565 | | |
| 投資有価証券の取得による支出 | △230,000 | - | | |
| 投資有価証券の払戻による収入 | 322,921 | 202,961 | | |
| 預り敷金保証金の純増減額(△は減少) | 58,456 | 53,625 | | |
| 信託預り敷金保証金の純増減額(△は減少) | 142,418 | △27,253 | | |
| その他 | △47 | 16 | | |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △26,780,781 | △8,696,558 | | |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | | | |
| 短期借入れによる収入 | 1,385,000 | 1,500,000 | | |
| 短期借入金の返済による支出 | △585,000 | △2,300,000 | | |
| 長期借入れによる収入 | 31,187,000 | 7,050,000 | | |
| 長期借入金の返済による支出 | △15,140,039 | - | | |
| 投資口の発行による収入 | 8,959,411 | - | | |
| 投資口交付費の支出 | △38,512 | - | | |
| 分配金の支払額 | △1,957,568 | △2,383,314 | | |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 23,810,290 | 3,866,685 | | |
| 現金及び現金同等物の増加額(△は減少) | 80,702 | △372,992 | | |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 11,151,793 | 11,232,495 | | |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 11,232,495 | 10,859,503 | | |

主要都市の賃貸マンション需給



(出所) 転出入人口:「住民基本台帳人口移動報告」(総務省統計局)より作成
賃貸マンション着工戸数:「建築着工統計調査報告」(国土交通省)より作成(貸家・SRC及びRC造共同住宅着工戸数の各年データにより試算)

ワンルームタイプ

| 物件番号 | 物件名称 | 地域 | 賃貸可能戸数 (戸) | 賃貸可能面積 (㎡) | 2014年9月 期末稼働率 | (1) 取得価格 (千円) | (2) 17期末 簿価(千円) | (3) 16期末鑑定 評価額 2014.3 (千円) | (4) 17期末鑑定 評価額 2014.9 (千円) | (4) - (3) (千円) | (4) - (1) (千円) | (4) - (2) (千円) |
|---------|-----------------|----------|---------------|---------------|------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| O-1-001 | サテラ北34条 | 北海道札幌市 | 181 | 5,691.72 | 98.7% | 1,133,714 | 1,050,079 | 992,000 | 1,040,000 | 48,000 | -93,714 | -10,079 |
| O-1-004 | サテラ永山 | 北海道旭川市 | 79 | 2,904.83 | 96.5% | 342,428 | 328,163 | 346,000 | 349,000 | 3,000 | 6,571 | 20,836 |
| O-1-032 | willDo北24条 | 北海道札幌市 | 36 | 1,279.89 | 100.0% | 316,000 | 293,208 | 228,000 | 232,000 | 4,000 | -84,000 | -61,208 |
| O-1-033 | フラットカレラ | 北海道札幌市 | 26 | 971.15 | 100.0% | 290,000 | 269,131 | 196,000 | 203,000 | 7,000 | -87,000 | -66,131 |
| O-1-034 | s13w9 h+ | 北海道札幌市 | 48 | 1,836.38 | 93.8% | 463,000 | 434,445 | 349,000 | 357,000 | 8,000 | -106,000 | -77,445 |
| O-1-035 | s9w12 h+ | 北海道札幌市 | 55 | 2,246.01 | 92.7% | 533,000 | 494,331 | 407,000 | 418,000 | 11,000 | -115,000 | -76,331 |
| O-1-036 | willDo南平岸 | 北海道札幌市 | 36 | 1,218.96 | 100.0% | 315,000 | 286,851 | 202,000 | 202,000 | 0 | -113,000 | -84,851 |
| O-1-090 | スカイヒルズN15 | 北海道札幌市 | 111 | 3,524.83 | 100.0% | 712,000 | 680,215 | 788,000 | 815,000 | 27,000 | 103,000 | 134,784 |
| O-1-091 | スカイヒルズ栄町 | 北海道千歳市 | 134 | 5,335.70 | 100.0% | 832,000 | 794,576 | 862,000 | 866,000 | 4,000 | 34,000 | 71,423 |
| O-1-092 | ドリーミー千歳 | 北海道千歳市 | 110 | 2,239.00 | 100.0% | 476,000 | 455,733 | 503,000 | 504,000 | 1,000 | 28,000 | 48,266 |
| O-1-093 | スカイヒルズ高台 I | 北海道千歳市 | 120 | 3,748.80 | 100.0% | 448,000 | 437,886 | 468,000 | 448,000 | -20,000 | 0 | 10,113 |
| O-1-128 | アルファタワー札幌南4条 | 北海道札幌市 | 100 | 4,413.21 | 97.5% | 1,185,000 | 1,224,088 | 1,270,000 | 1,290,000 | 20,000 | 105,000 | 65,911 |
| O-1-132 | クレジデンス札幌・南4条 | 北海道札幌市 | 99 | 3,581.86 | 97.1% | 1,140,000 | 1,202,219 | 1,180,000 | 1,190,000 | 10,000 | 50,000 | -12,219 |
| O-2-037 | willDo西下台町 | 岩手県盛岡市 | 76 | 2,304.00 | 100.0% | 512,000 | 474,368 | 473,000 | 478,000 | 5,000 | -34,000 | 3,631 |
| O-2-054 | willDo上杉3丁目 | 宮城県仙台市 | 46 | 1,517.81 | 100.0% | 506,000 | 462,654 | 470,000 | 487,000 | 17,000 | -19,000 | 24,345 |
| O-2-065 | グランメゾン七福 | 宮城県仙台市 | 38 | 1,083.70 | 100.0% | 342,000 | 328,989 | 252,000 | 258,000 | 6,000 | -84,000 | -70,989 |
| O-2-094 | リビングステージ東仙台 | 宮城県仙台市 | 52 | 1,596.53 | 96.3% | 317,200 | 301,696 | 321,000 | 324,000 | 3,000 | 6,800 | 22,303 |
| O-2-123 | ウエストパーク支倉 | 宮城県仙台市 | 138 | 5,150.62 | 100.0% | 1,240,000 | 1,265,039 | 1,820,000 | 1,850,000 | 30,000 | 610,000 | 584,960 |
| O-2-137 | フォレストヒル仙台青葉 | 宮城県仙台市 | 252 | 6,497.06 | 99.2% | 2,750,000 | 2,954,790 | 2,800,000 | 2,830,000 | 30,000 | 80,000 | -124,790 |
| O-3-079 | willDo礎町 | 新潟県新潟市 | 48 | 1,868.64 | 100.0% | 462,510 | 424,317 | 453,000 | 457,000 | 4,000 | -5,510 | 32,682 |
| O-3-080 | willDo笹口 | 新潟県新潟市 | 28 | 1,008.00 | 100.0% | 266,000 | 248,055 | 256,000 | 265,000 | 9,000 | -1,000 | 16,944 |
| O-4-005 | willDo越谷 | 埼玉県越谷市 | 49 | 1,230.28 | 100.0% | 499,333 | 461,431 | 444,000 | 466,000 | 22,000 | -33,333 | 4,568 |
| O-4-006 | ジョイフル狭山 | 埼玉県狭山市 | 52 | 870.97 | 96.2% | 216,619 | 209,917 | 175,000 | 177,000 | 2,000 | -39,619 | -32,917 |
| O-4-007 | ルミエール八王子 | 東京都八王子市 | 94 | 1,649.70 | 100.0% | 480,761 | 467,214 | 352,000 | 357,000 | 5,000 | -123,761 | -110,214 |
| O-4-008 | willDo清澄 | 東京都江東区 | 200 | 7,497.46 | 100.0% | 5,024,619 | 4,816,949 | 5,190,000 | 5,300,000 | 110,000 | 275,380 | 483,050 |
| O-4-009 | ターキーズ田園調布第2 | 東京都大田区 | 27 | 462.12 | 100.0% | 281,523 | 275,714 | 257,000 | 267,000 | 10,000 | -14,523 | -8,714 |
| O-4-010 | willDo本千葉 | 千葉県千葉市 | 30 | 1,903.82 | 94.0% | 379,857 | 376,951 | 336,000 | 362,000 | 26,000 | -17,857 | -14,951 |
| O-4-011 | willDo横浜南 | 神奈川県横浜市 | 21 | 493.59 | 100.0% | 233,142 | 218,773 | 232,000 | 239,000 | 7,000 | 5,857 | 20,226 |
| O-4-012 | サイトピア | 神奈川県相模原市 | 86 | 1,697.50 | 98.1% | 506,142 | 507,892 | 443,000 | 456,000 | 13,000 | -50,142 | -51,892 |
| O-4-024 | VISTAシュプリーム | 東京都町田市 | 37 | 892.88 | 94.9% | 563,584 | 533,865 | 434,000 | 434,000 | 0 | -129,584 | -99,865 |
| O-4-025 | ジョイ尾山台 | 東京都世田谷区 | 21 | 1,064.55 | 100.0% | 624,265 | 641,034 | 540,000 | 560,000 | 20,000 | -64,265 | -81,034 |
| O-4-031 | willDo大塚 | 東京都豊島区 | 27 | 1,091.54 | 96.3% | 725,229 | 733,015 | 582,000 | 595,000 | 13,000 | -130,229 | -138,015 |
| O-4-038 | willDo新座 | 埼玉県新座市 | 56 | 1,260.00 | 96.4% | 590,438 | 551,062 | 500,000 | 504,000 | 4,000 | -86,438 | -47,062 |
| O-4-039 | 東信松涛マンション | 東京都渋谷区 | 27 | 1,044.66 | 100.0% | 912,000 | 960,991 | 753,000 | 775,000 | 22,000 | -137,000 | -185,991 |
| O-4-055 | ハーモニー上北沢 | 東京都世田谷区 | 29 | 539.48 | 96.5% | 400,000 | 407,469 | 301,000 | 311,000 | 10,000 | -89,000 | -96,469 |
| O-4-062 | willDo南浦和 | 埼玉県さいたま市 | 29 | 725.62 | 100.0% | 396,000 | 378,677 | 370,000 | 380,000 | 10,000 | -16,000 | 1,322 |
| O-4-069 | カレッジスクエア北池袋 | 東京都板橋区 | 50 | 1,065.00 | 100.0% | 727,000 | 693,146 | 633,000 | 654,000 | 21,000 | -73,000 | -39,146 |
| O-4-070 | カレッジスクエア東武練馬 | 東京都板橋区 | 63 | 1,360.10 | 100.0% | 892,000 | 861,405 | 770,000 | 795,000 | 25,000 | -97,000 | -66,405 |
| O-4-071 | カレッジスクエア赤塚 | 東京都練馬区 | 54 | 1,110.75 | 100.0% | 734,000 | 697,823 | 645,000 | 665,000 | 20,000 | -69,000 | -32,823 |
| O-4-072 | カレッジスクエア東久留米 | 東京都東久留米市 | 45 | 936.72 | 100.0% | 523,000 | 484,337 | 473,000 | 487,000 | 14,000 | -36,000 | 2,662 |
| O-4-073 | カレッジスクエア早稲田II | 東京都豊島区 | 14 | 297.24 | 100.0% | 215,000 | 207,929 | 245,000 | 242,000 | -3,000 | 27,000 | 34,071 |
| O-4-074 | カレッジスクエア茗荷谷 | 東京都文京区 | 68 | 1,420.77 | 100.0% | 1,060,000 | 1,023,086 | 1,080,000 | 1,110,000 | 30,000 | 50,000 | 86,913 |
| O-4-075 | カレッジスクエア新小岩 | 東京都葛飾区 | 54 | 1,139.10 | 100.0% | 724,000 | 689,050 | 630,000 | 650,000 | 20,000 | -74,000 | -39,050 |
| O-4-076 | カレッジスクエア木場 | 東京都江東区 | 42 | 897.39 | 100.0% | 639,000 | 610,828 | 676,000 | 658,000 | -18,000 | 19,000 | 47,171 |
| O-4-077 | カレッジスクエア錦糸町 | 東京都江東区 | 31 | 667.36 | 100.0% | 490,000 | 466,403 | 482,000 | 468,000 | -14,000 | -22,000 | 1,596 |
| O-4-078 | カレッジスクエア早稲田 | 東京都新宿区 | 19 | 392.03 | 100.0% | 316,000 | 314,331 | 313,000 | 302,000 | -11,000 | -14,000 | -12,331 |
| O-4-089 | レキシントン・スクエア新宿御苑 | 東京都新宿区 | 48 | 1,383.59 | 96.3% | 1,010,000 | 1,039,573 | 1,070,000 | 1,080,000 | 10,000 | 70,000 | 40,426 |
| O-4-095 | プロスペクト日本橋本町 | 東京都中央区 | 50 | 1,295.76 | 97.9% | 808,000 | 776,570 | 953,000 | 968,000 | 15,000 | 160,000 | 191,429 |
| O-4-096 | メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂 | 東京都港区 | 70 | 1,778.37 | 100.0% | 1,480,000 | 1,463,189 | 1,550,000 | 1,550,000 | 0 | 70,000 | 86,810 |
| O-4-097 | 六本木ライズハウス | 東京都港区 | 34 | 1,242.23 | 100.0% | 912,000 | 891,580 | 930,000 | 962,000 | 32,000 | 50,000 | 70,419 |

(注) 17期取得4物件の16期末鑑定評価額欄には、各取得時鑑定評価額を記載しています。

ワンルームタイプ

| 物件番号 | 物件名称 | 地域 | 賃貸可能戸数 (戸) | 賃貸可能面積 (㎡) | 2014年9月 期末稼働率 | (1) 取得価格 (千円) | (2) 17期末 簿価(千円) | (3) 16期末鑑定 評価額 2014.3 (千円) | (4) 17期末鑑定 評価額 2014.9 (千円) | (4) - (3) (千円) | (4) - (1) (千円) | (4) - (2) (千円) |
|---------|-----------------|---------|---------------|---------------|------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| O-4-098 | TKフラッツ渋谷 | 東京都渋谷区 | 194 | 6,984.28 | 96.0% | 4,770,000 | 4,609,761 | 5,230,000 | 5,300,000 | 70,000 | 530,000 | 690,238 |
| O-4-099 | メゾン・ド・ヴィレ中目黒 | 東京都目黒区 | 50 | 1,275.00 | 100.0% | 1,050,000 | 1,031,648 | 1,110,000 | 1,160,000 | 50,000 | 110,000 | 128,351 |
| O-4-100 | プロスペクトKALON 三ノ輪 | 東京都台東区 | 82 | 3,075.70 | 97.4% | 1,620,000 | 1,520,288 | 1,780,000 | 1,810,000 | 30,000 | 190,000 | 289,711 |
| O-4-101 | プロスペクト東雲橋 | 東京都江東区 | 171 | 4,919.31 | 99.4% | 3,040,000 | 2,886,190 | 3,230,000 | 3,300,000 | 70,000 | 260,000 | 413,809 |
| O-4-102 | プロスペクト門前仲町 | 東京都江東区 | 62 | 1,790.56 | 100.0% | 1,080,000 | 1,041,107 | 1,180,000 | 1,210,000 | 30,000 | 130,000 | 168,892 |
| O-4-103 | プロスペクト荻窪 | 東京都杉並区 | 40 | 1,123.59 | 100.0% | 701,000 | 669,200 | 742,000 | 759,000 | 17,000 | 58,000 | 89,799 |
| O-4-104 | エクセリア池袋WEST II | 東京都豊島区 | 48 | 1,379.52 | 100.0% | 852,000 | 820,362 | 884,000 | 902,000 | 18,000 | 50,000 | 81,637 |
| O-4-105 | プロスペクト大森海岸 | 東京都大田区 | 89 | 2,506.04 | 100.0% | 1,480,000 | 1,444,446 | 1,640,000 | 1,690,000 | 50,000 | 210,000 | 245,553 |
| O-4-106 | プロスペクト武蔵新城 | 神奈川県川崎市 | 85 | 1,875.88 | 100.0% | 1,050,000 | 988,865 | 1,130,000 | 1,160,000 | 30,000 | 110,000 | 171,134 |
| O-4-107 | フレグランス川崎 | 神奈川県川崎市 | 45 | 1,065.87 | 98.0% | 548,900 | 516,866 | 582,000 | 606,000 | 24,000 | 57,100 | 89,133 |
| O-4-108 | プロスペクト中央林間 | 神奈川県大和市 | 48 | 1,121.28 | 100.0% | 524,000 | 485,868 | 560,000 | 572,000 | 12,000 | 48,000 | 86,131 |
| O-4-120 | ガーラプレイス新宿御苑 | 東京都新宿区 | 104 | 2,837.72 | 99.1% | 2,170,000 | 2,188,176 | 2,520,000 | 2,540,000 | 20,000 | 370,000 | 351,823 |
| O-4-121 | ジョイスコート | 東京都大田区 | 154 | 6,268.53 | 97.7% | 3,010,000 | 3,050,217 | 3,400,000 | 3,520,000 | 120,000 | 510,000 | 469,782 |
| O-4-122 | アクトフォルム浅草 | 東京都台東区 | 46 | 2,220.17 | 100.0% | 1,216,000 | 1,234,247 | 1,460,000 | 1,500,000 | 40,000 | 284,000 | 265,752 |
| O-4-125 | グランカーサ六本木 | 東京都港区 | 17 | 1,407.63 | 82.7% | 1,480,808 | 788,982 | 794,000 | 773,000 | -21,000 | -707,808 | -15,982 |
| O-4-126 | グランカーサ南青山 | 東京都港区 | 21 | 1,862.73 | 82.1% | 3,750,000 | 2,336,234 | 1,750,000 | 1,810,000 | 60,000 | -1,940,000 | -526,234 |
| O-4-127 | ストーリーア神宮前 | 東京都渋谷区 | 49 | 2,071.60 | 100.0% | 3,160,000 | 3,214,090 | 1,940,000 | 2,020,000 | 80,000 | -1,140,000 | -1,194,090 |
| O-4-129 | スペースシア新宿 | 東京都新宿区 | 92 | 3,307.07 | 99.1% | 2,525,000 | 2,590,822 | 2,940,000 | 2,970,000 | 30,000 | 445,000 | 379,177 |
| O-4-133 | リエトコート四谷 | 東京都新宿区 | 49 | 2,397.81 | 98.3% | 1,716,800 | 1,753,670 | 1,900,000 | 1,920,000 | 20,000 | 203,200 | 166,329 |
| O-4-134 | リエトコート元赤坂 | 東京都港区 | 37 | 1,282.94 | 93.1% | 1,095,700 | 1,118,972 | 1,250,000 | 1,270,000 | 20,000 | 174,300 | 151,027 |
| O-4-138 | グランカーサ銀座イースト | 東京都中央区 | 53 | 2,774.19 | 94.9% | 2,000,000 | 2,192,057 | 2,040,000 | 2,040,000 | 0 | 40,000 | -152,057 |
| O-5-013 | willDo金山正木 | 愛知県名古屋市 | 48 | 1,192.32 | 100.0% | 490,995 | 456,225 | 513,000 | 524,000 | 11,000 | 33,904 | 67,774 |
| O-5-026 | エクセルシオール栄 | 愛知県名古屋市 | 48 | 1,486.56 | 97.9% | 641,767 | 619,765 | 460,000 | 477,000 | 17,000 | -164,767 | -142,765 |
| O-5-027 | willDo日比野 | 愛知県名古屋市 | 31 | 767.25 | 100.0% | 317,603 | 300,136 | 260,000 | 267,000 | 7,000 | -50,603 | -33,136 |
| O-5-040 | willDo千代田 | 愛知県名古屋市 | 60 | 1,445.80 | 98.4% | 633,000 | 584,781 | 512,000 | 529,000 | 17,000 | -104,000 | -55,781 |
| O-5-041 | willDo太閤通 | 愛知県名古屋市 | 98 | 3,127.32 | 98.0% | 1,120,000 | 1,034,620 | 1,010,000 | 1,060,000 | 50,000 | -60,000 | 25,379 |
| O-5-042 | willDo金山 | 愛知県名古屋市 | 36 | 892.44 | 100.0% | 370,000 | 346,512 | 336,000 | 344,000 | 8,000 | -26,000 | -2,512 |
| O-5-043 | willDo金山沢下 | 愛知県名古屋市 | 36 | 970.80 | 100.0% | 375,000 | 348,769 | 353,000 | 360,000 | 7,000 | -15,000 | 11,230 |
| O-5-056 | willDo勝川 | 愛知県春日井市 | 64 | 1,548.80 | 100.0% | 503,000 | 463,219 | 541,000 | 562,000 | 21,000 | 59,000 | 98,780 |
| O-5-057 | ステージャ黄金 | 愛知県名古屋市 | 67 | 1,651.21 | 98.5% | 600,000 | 559,407 | 487,000 | 505,000 | 18,000 | -95,000 | -54,407 |
| O-5-063 | willDo稲永 | 愛知県名古屋市 | 91 | 2,348.20 | 100.0% | 641,000 | 582,548 | 565,000 | 602,000 | 37,000 | -39,000 | 19,451 |
| O-5-066 | willDo東別院 | 愛知県名古屋市 | 66 | 1,640.76 | 100.0% | 703,000 | 655,439 | 617,000 | 636,000 | 19,000 | -67,000 | -19,439 |
| O-5-081 | willDo松原 | 愛知県名古屋市 | 54 | 1,344.60 | 100.0% | 549,000 | 514,751 | 516,000 | 511,000 | -5,000 | -38,000 | -3,751 |
| O-5-082 | willDo四日市鶏の森 | 三重県四日市市 | 54 | 2,160.00 | 100.0% | 529,150 | 486,308 | 518,000 | 516,000 | -2,000 | -13,150 | 29,691 |
| O-5-086 | willDo代官町 | 愛知県名古屋市 | 55 | 1,320.00 | 100.0% | 655,000 | 619,191 | 597,000 | 582,000 | -15,000 | -73,000 | -37,191 |
| O-5-088 | willDo高畑 | 愛知県名古屋市 | 54 | 1,319.22 | 98.1% | 494,115 | 462,743 | 445,000 | 444,000 | -1,000 | -50,115 | -18,743 |
| O-6-014 | willDo市岡 | 大阪府大阪市 | 62 | 1,682.06 | 98.4% | 722,761 | 667,783 | 612,000 | 624,000 | 12,000 | -98,761 | -43,783 |
| O-6-015 | willDo海老江 | 大阪府大阪市 | 28 | 763.63 | 96.3% | 350,904 | 329,657 | 309,000 | 315,000 | 6,000 | -35,904 | -14,657 |
| O-6-016 | willDo今福西 | 大阪府大阪市 | 29 | 1,040.41 | 100.0% | 413,857 | 385,721 | 322,000 | 329,000 | 7,000 | -84,857 | -56,721 |
| O-6-017 | メゾンフローラ | 兵庫県神戸市 | 38 | 1,686.72 | 100.0% | 584,285 | 587,400 | 390,000 | 397,000 | 7,000 | -187,285 | -190,400 |
| O-6-018 | ウインドフォー南本町 | 兵庫県伊丹市 | 39 | 926.18 | 97.4% | 307,142 | 282,171 | 194,000 | 199,000 | 5,000 | -108,142 | -83,171 |
| O-6-028 | willDo新大阪 s 1 | 大阪府大阪市 | 27 | 628.56 | 96.2% | 285,723 | 272,378 | 217,000 | 223,000 | 6,000 | -62,723 | -49,378 |
| O-6-029 | グランメール東淀川 | 大阪府大阪市 | 27 | 585.30 | 100.0% | 236,069 | 229,278 | 181,000 | 184,000 | 3,000 | -52,069 | -45,278 |
| O-6-030 | willDo深江南 | 大阪府大阪市 | 16 | 561.64 | 94.2% | 184,716 | 180,653 | 140,000 | 142,000 | 2,000 | -42,716 | -38,653 |
| O-6-044 | willDo大日 | 大阪府守口市 | 19 | 583.12 | 100.0% | 217,000 | 205,737 | 181,000 | 182,000 | 1,000 | -35,000 | -23,737 |
| O-6-046 | willDo塚本 | 大阪府大阪市 | 66 | 1,711.17 | 97.0% | 730,000 | 681,615 | 673,000 | 694,000 | 21,000 | -36,000 | 12,384 |
| O-6-047 | willDo天満橋 | 大阪府大阪市 | 20 | 678.00 | 100.0% | 338,000 | 319,966 | 269,000 | 279,000 | 10,000 | -59,000 | -40,966 |
| O-6-048 | willDo堺筋本町 | 大阪府大阪市 | 21 | 740.28 | 100.0% | 325,000 | 304,718 | 236,000 | 242,000 | 6,000 | -83,000 | -62,718 |
| O-6-049 | willDo谷町 | 大阪府大阪市 | 54 | 1,927.80 | 100.0% | 1,040,000 | 999,871 | 818,000 | 819,000 | 1,000 | -221,000 | -180,871 |
| O-6-050 | willDo難波 w II | 大阪府大阪市 | 45 | 1,146.51 | 97.8% | 486,000 | 452,398 | 377,000 | 387,000 | 10,000 | -99,000 | -65,398 |

ワンルームタイプ

| 物件番号 | 物件名称 | 地域 | 賃貸可能戸数 (戸) | 賃貸可能面積 (㎡) | 2014年9月 期末稼働率 | (1) 取得価格 (千円) | (2) 17期末 簿価(千円) | (3) 16期末鑑定 評価額 2014.3 (千円) | (4) 17期末鑑定 評価額 2014.9 (千円) | (4) - (3) (千円) | (4) - (1) (千円) | (4) - (2) (千円) |
|---------|--------------|--------|---------------|---------------|------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| O-6-051 | willDo難波 w I | 大阪府大阪市 | 66 | 1,699.50 | 100.0% | 690,000 | 632,664 | 569,000 | 586,000 | 17,000 | -104,000 | -46,664 |
| O-6-052 | 是空弁天 | 大阪府大阪市 | 34 | 1,092.49 | 96.2% | 466,000 | 439,374 | 370,000 | 381,000 | 11,000 | -85,000 | -58,374 |
| O-6-058 | willDo鶴見詰口 | 大阪府大阪市 | 16 | 571.20 | 100.0% | 180,000 | 175,860 | 146,000 | 149,000 | 3,000 | -31,000 | -26,860 |
| O-6-059 | willDo浜崎通 | 兵庫県神戸市 | 199 | 5,886.70 | 98.0% | 2,280,000 | 2,146,976 | 2,010,000 | 2,030,000 | 20,000 | -250,000 | -116,976 |
| O-6-060 | willDo南森町 | 大阪府大阪市 | 31 | 1,028.48 | 96.8% | 493,000 | 471,879 | 446,000 | 449,000 | 3,000 | -44,000 | -22,879 |
| O-6-064 | willDo松屋町 | 大阪府大阪市 | 60 | 1,865.64 | 98.5% | 810,000 | 754,278 | 744,000 | 753,000 | 9,000 | -57,000 | -1,278 |
| O-6-067 | willDo新大阪 | 大阪府大阪市 | 66 | 1,713.36 | 100.0% | 861,000 | 807,010 | 836,000 | 872,000 | 36,000 | 11,000 | 64,989 |
| O-6-083 | willDo三宮イースト | 兵庫県神戸市 | 63 | 1,760.15 | 100.0% | 731,000 | 668,786 | 703,000 | 697,000 | -6,000 | -34,000 | 28,213 |
| O-6-084 | willDo上新庄w I | 大阪府吹田市 | 31 | 912.95 | 93.5% | 366,000 | 351,014 | 303,000 | 306,000 | 3,000 | -60,000 | -45,014 |
| O-6-085 | willDo九条 | 大阪府大阪市 | 63 | 1,260.36 | 100.0% | 537,000 | 524,523 | 483,000 | 507,000 | 24,000 | -30,000 | -17,523 |
| O-6-111 | アプレスト新大阪 | 大阪府大阪市 | 92 | 2,984.64 | 94.8% | 1,391,000 | 1,401,512 | 1,350,000 | 1,350,000 | 0 | -41,000 | -51,512 |
| O-6-112 | アプレスト桜川 | 大阪府大阪市 | 48 | 1,009.92 | 93.7% | 385,800 | 360,929 | 448,000 | 450,000 | 2,000 | 64,200 | 89,070 |
| O-6-113 | プロスペクト美章園 | 大阪府大阪市 | 26 | 901.26 | 96.6% | 277,000 | 262,440 | 288,000 | 294,000 | 6,000 | 17,000 | 31,559 |
| O-6-114 | プロスペクト中之島 | 大阪府大阪市 | 63 | 1,615.05 | 96.8% | 734,000 | 682,190 | 796,000 | 825,000 | 29,000 | 91,000 | 142,809 |
| O-6-116 | プロスペクト豊中服部 | 大阪府豊中市 | 34 | 981.12 | 100.0% | 366,000 | 337,930 | 374,000 | 379,000 | 5,000 | 13,000 | 41,069 |
| O-6-117 | プロスペクト下鴨 | 京都府京都市 | 31 | 675.21 | 100.0% | 281,000 | 267,139 | 277,000 | 283,000 | 6,000 | 2,000 | 15,860 |
| O-6-118 | プロスペクト河原町五条 | 京都府京都市 | 52 | 1,523.12 | 98.0% | 583,000 | 550,592 | 629,000 | 644,000 | 15,000 | 61,000 | 93,407 |
| O-6-119 | グランシス江坂 | 大阪府吹田市 | 90 | 2,623.86 | 99.0% | 1,260,000 | 1,299,574 | 1,510,000 | 1,560,000 | 50,000 | 300,000 | 260,425 |
| O-6-131 | セレニテ甲子園 | 兵庫県西宮市 | 197 | 5,615.79 | 95.9% | 2,550,000 | 2,623,083 | 2,580,000 | 2,560,000 | -20,000 | 10,000 | -63,083 |
| O-6-136 | ブレジオ都島 | 大阪府大阪市 | 120 | 3,313.20 | 100.0% | 1,610,000 | 1,747,123 | 1,680,000 | 1,690,000 | 10,000 | 80,000 | -57,123 |
| O-7-068 | willDo岡山駅西口 | 岡山県岡山市 | 109 | 3,794.40 | 98.9% | 1,220,000 | 1,115,221 | 1,120,000 | 1,150,000 | 30,000 | -70,000 | 34,778 |
| O-7-087 | willDo岡山大供 | 岡山県岡山市 | 98 | 3,446.94 | 100.0% | 1,040,000 | 969,525 | 1,030,000 | 1,030,000 | 0 | -10,000 | 60,474 |
| O-9-053 | willDo中洲 | 福岡県福岡市 | 175 | 5,759.40 | 97.4% | 2,460,000 | 2,345,112 | 2,170,000 | 2,220,000 | 50,000 | -240,000 | -125,112 |
| O-9-130 | ルネッサンス21博多 | 福岡県福岡市 | 109 | 4,010.95 | 96.7% | 1,500,000 | 1,616,264 | 1,570,000 | 1,570,000 | 0 | 70,000 | -46,264 |
| O-9-135 | グランパーク天神 | 福岡県福岡市 | 341 | 14,299.21 | 99.5% | 4,698,000 | 4,868,778 | 4,960,000 | 5,130,000 | 170,000 | 432,000 | 261,221 |
| ワンルーム計 | | | 8,343 | 259,198.26 | 98.3% | 118,398,572 | 114,006,707 | 114,098,000 | 116,269,000 | 2,171,000 | -2,129,572 | 2,262,292 |

ファミリータイプ

| 物件番号 | 物件名称 | 地域 | 賃貸可能戸数 (戸) | 賃貸可能面積 (㎡) | 2014年9月 期末稼働率 | (1) 取得価格 (千円) | (2) 17期末 簿価(千円) | (3) 16期末鑑定 評価額 2014.3 (千円) | (4) 17期末鑑定 評価額 2014.9 (千円) | (4) - (3) (千円) | (4) - (1) (千円) | (4) - (2) (千円) |
|---------|--------------------|----------|---------------|---------------|------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| F-1-041 | パレード丸山 | 北海道札幌市 | 64 | 4,637.08 | 99.1% | 559,000 | 603,660 | 704,000 | 716,000 | 12,000 | 157,000 | 112,339 |
| F-1-069 | グランカーサ裏参道 | 北海道札幌市 | 78 | 4,537.83 | 93.5% | 1,510,000 | 1,671,233 | 1,560,000 | 1,600,000 | 40,000 | 90,000 | -71,233 |
| F-2-001 | ロイヤルガーデン森林公園 | 宮城県仙台市 | 29 | 2,051.07 | 85.1% | 396,190 | 380,647 | 252,000 | 258,000 | 6,000 | -138,190 | -122,647 |
| F-2-002 | グリーンパーク小松島 | 宮城県仙台市 | 46 | 3,027.17 | 98.7% | 550,523 | 517,373 | 359,000 | 373,000 | 14,000 | -177,523 | -144,373 |
| F-2-003 | ダイアパレス泉崎 | 宮城県仙台市 | 37 | 2,060.77 | 95.3% | 355,095 | 347,777 | 287,000 | 293,000 | 6,000 | -62,095 | -54,777 |
| F-2-004 | willDo高砂 | 宮城県仙台市 | 32 | 1,623.68 | 100.0% | 364,904 | 339,719 | 350,000 | 351,000 | 1,000 | -13,904 | 11,280 |
| F-2-042 | リビングステージ南仙台 | 宮城県仙台市 | 27 | 1,330.83 | 96.4% | 159,500 | 153,089 | 168,000 | 176,000 | 8,000 | 16,500 | 22,910 |
| F-2-043 | 高砂関武番館 | 宮城県仙台市 | 41 | 3,336.52 | 93.4% | 558,000 | 564,137 | 660,000 | 672,000 | 12,000 | 114,000 | 107,862 |
| F-3-034 | アークハイム新潟 | 新潟県新潟市 | 115 | 6,945.03 | 99.0% | 1,060,000 | 1,093,562 | 845,000 | 866,000 | 21,000 | -194,000 | -227,562 |
| F-4-005 | ジョアンナマンション | 群馬県前橋市 | 53 | 4,143.96 | 94.4% | 556,714 | 547,891 | 344,000 | 344,000 | 0 | -212,714 | -203,891 |
| F-4-006 | 入間駅前ビル | 埼玉県入間市 | 68 | 4,359.31 | 100.0% | 1,517,000 | 1,526,079 | 1,510,000 | 1,560,000 | 50,000 | 43,000 | 33,920 |
| F-4-007 | 入間駅前第二ビル | 埼玉県入間市 | 53 | 3,592.48 | 98.5% | 687,666 | 728,313 | 623,000 | 637,000 | 14,000 | -50,666 | -91,313 |
| F-4-008 | セレーノ大宮 | 埼玉県さいたま市 | 102 | 6,710.68 | 93.2% | 1,554,523 | 1,542,113 | 1,620,000 | 1,620,000 | 0 | 65,476 | 77,886 |
| F-4-009 | すずらん館 | 埼玉県さいたま市 | 20 | 1,160.80 | 100.0% | 441,190 | 420,800 | 452,000 | 469,000 | 17,000 | 27,809 | 48,199 |
| F-4-010 | ポヌール常盤 | 埼玉県さいたま市 | 29 | 1,951.89 | 100.0% | 752,904 | 742,290 | 627,000 | 642,000 | 15,000 | -110,904 | -100,290 |
| F-4-011 | プロフィットリンク竹ノ塚 | 東京都足立区 | 46 | 2,431.33 | 98.0% | 636,333 | 630,126 | 565,000 | 586,000 | 21,000 | -50,333 | -44,126 |
| F-4-013 | ドリームハイツ | 東京都板橋区 | 19 | 1,100.31 | 88.9% | 358,666 | 351,723 | 356,000 | 360,000 | 4,000 | 1,333 | 8,276 |
| F-4-014 | グリーンヒルズ飛鳥山 | 東京都北区 | 28 | 1,477.38 | 97.2% | 587,238 | 581,939 | 565,000 | 584,000 | 19,000 | -3,238 | 2,060 |
| F-4-015 | 王子ハイツ | 東京都北区 | 20 | 986.52 | 100.0% | 347,857 | 350,592 | 393,000 | 402,000 | 9,000 | 54,142 | 51,407 |
| F-4-016 | 阪上ロイヤルハイツ第二 | 東京都荒川区 | 28 | 1,173.65 | 100.0% | 360,714 | 361,809 | 361,000 | 371,000 | 10,000 | 10,285 | 9,190 |
| F-4-017 | willDo等々力 | 東京都世田谷区 | 26 | 2,422.06 | 100.0% | 1,764,809 | 1,763,104 | 1,480,000 | 1,520,000 | 40,000 | -244,809 | -243,104 |
| F-4-018 | シェモア桜ヶ丘 | 東京都多摩市 | 30 | 1,919.67 | 97.0% | 609,904 | 608,470 | 556,000 | 566,000 | 10,000 | -43,904 | -42,470 |
| F-4-019 | リーベスト西千葉 | 千葉県千葉市 | 140 | 11,060.14 | 97.8% | 2,152,476 | 1,981,124 | 2,270,000 | 2,300,000 | 30,000 | 147,523 | 318,875 |
| F-4-020 | コリンヌ津田沼 | 千葉県習志野市 | 20 | 1,435.80 | 100.0% | 352,761 | 363,190 | 309,000 | 309,000 | 0 | -43,761 | -54,190 |
| F-4-022 | 茅ヶ崎ダイカンプラザ | 神奈川県茅ヶ崎市 | 34 | 1,838.43 | 93.8% | 453,571 | 458,464 | 438,000 | 399,000 | -39,000 | -54,571 | -59,464 |
| F-4-028 | ウインベルコラース平塚第13 | 神奈川県平塚市 | 33 | 1,533.82 | 97.0% | 477,587 | 473,678 | 338,000 | 347,000 | 9,000 | -130,587 | -126,678 |
| F-4-029 | リーベスト東中山 | 千葉県船橋市 | 76 | 6,011.80 | 97.6% | 1,371,314 | 1,226,333 | 1,510,000 | 1,560,000 | 50,000 | 188,685 | 333,666 |
| F-4-031 | MGA金町 | 東京都葛飾区 | 26 | 1,522.89 | 91.7% | 484,000 | 493,101 | 394,000 | 397,000 | 3,000 | -87,000 | -96,101 |
| F-4-035 | グリーンヒルズ芦花 | 東京都世田谷区 | 22 | 1,199.95 | 100.0% | 662,000 | 681,882 | 577,000 | 599,000 | 22,000 | -63,000 | -82,882 |
| F-4-036 | ロフティー平井 | 東京都江戸川区 | 19 | 939.95 | 100.0% | 324,000 | 325,557 | 291,000 | 298,000 | 7,000 | -26,000 | -27,557 |
| F-4-038 | コロネード春日 | 東京都文京区 | 46 | 4,344.72 | 98.3% | 3,115,277 | 3,205,430 | 2,180,000 | 2,270,000 | 90,000 | -845,277 | -935,430 |
| F-4-039 | THEパームス代々木上原コスモテラス | 東京都渋谷区 | 30 | 1,804.69 | 100.0% | 1,250,000 | 1,287,428 | 1,230,000 | 1,250,000 | 20,000 | 0 | -37,428 |
| F-4-040 | サンテラス代々木上原 | 東京都渋谷区 | 21 | 1,763.33 | 100.0% | 1,180,000 | 1,226,081 | 1,230,000 | 1,280,000 | 50,000 | 100,000 | 53,918 |
| F-4-044 | プロスペクト日本橋小網町 | 東京都中央区 | 37 | 1,364.02 | 100.0% | 840,000 | 785,770 | 965,000 | 996,000 | 31,000 | 156,000 | 210,229 |
| F-4-045 | パークテラス恵比寿 | 東京都渋谷区 | 51 | 2,755.28 | 93.7% | 2,060,000 | 2,018,758 | 2,340,000 | 2,430,000 | 90,000 | 370,000 | 411,241 |
| F-4-046 | プロスペクト道玄坂 | 東京都渋谷区 | 47 | 2,081.54 | 98.2% | 1,590,000 | 1,549,539 | 1,710,000 | 1,740,000 | 30,000 | 150,000 | 190,460 |
| F-4-047 | プロスペクト・グラササ広尾 | 東京都渋谷区 | 112 | 3,861.29 | 98.0% | 3,560,000 | 3,367,283 | 3,640,000 | 3,730,000 | 90,000 | 170,000 | 362,716 |
| F-4-048 | プロスペクト初台 | 東京都渋谷区 | 22 | 817.43 | 100.0% | 518,000 | 503,063 | 537,000 | 552,000 | 15,000 | 34,000 | 48,936 |
| F-4-049 | プロスペクト西巣鴨 | 東京都北区 | 42 | 2,063.60 | 100.0% | 1,110,000 | 1,055,367 | 1,140,000 | 1,140,000 | 0 | 30,000 | 84,632 |
| F-4-050 | プロスペクト町屋 | 東京都荒川区 | 21 | 1,177.71 | 100.0% | 484,000 | 443,892 | 499,000 | 520,000 | 21,000 | 36,000 | 76,107 |
| F-4-051 | プロスペクト清澄庭園 | 東京都江東区 | 77 | 5,601.46 | 100.0% | 2,630,000 | 2,545,482 | 2,800,000 | 2,880,000 | 80,000 | 250,000 | 334,517 |
| F-4-052 | プロスペクト森下 | 東京都江東区 | 45 | 2,399.23 | 100.0% | 1,260,000 | 1,187,610 | 1,370,000 | 1,400,000 | 30,000 | 140,000 | 212,389 |
| F-4-053 | プロスペクト恩賜公園 | 東京都江東区 | 61 | 2,073.21 | 100.0% | 1,110,000 | 1,036,759 | 1,350,000 | 1,410,000 | 60,000 | 300,000 | 373,240 |
| F-4-054 | BELNOS34 | 東京都葛飾区 | 100 | 5,328.66 | 95.6% | 1,700,000 | 1,816,446 | 1,800,000 | 1,870,000 | 70,000 | 170,000 | 53,553 |
| F-4-055 | SKレジデンス | 東京都豊島区 | 30 | 1,624.73 | 100.0% | 805,000 | 799,484 | 855,000 | 868,000 | 13,000 | 63,000 | 68,515 |
| F-4-056 | エンゼルハイム西六郷第2 | 東京都大田区 | 40 | 2,776.64 | 100.0% | 1,012,000 | 1,018,790 | 1,100,000 | 1,120,000 | 20,000 | 108,000 | 101,209 |
| F-4-057 | デム橋本 | 神奈川県相模原市 | 92 | 3,134.24 | 100.0% | 748,000 | 737,561 | 816,000 | 837,000 | 21,000 | 89,000 | 99,438 |
| F-4-058 | プロスペクト川崎 | 神奈川県川崎市 | 52 | 3,404.96 | 100.0% | 1,520,000 | 1,433,024 | 1,840,000 | 1,920,000 | 80,000 | 400,000 | 486,975 |
| F-4-059 | プロスペクト浦和常盤 | 埼玉県さいたま市 | 30 | 2,263.20 | 100.0% | 717,000 | 682,919 | 809,000 | 827,000 | 18,000 | 110,000 | 144,080 |
| F-4-064 | グラナナ上野 | 東京都台東区 | 36 | 2,147.40 | 100.0% | 1,100,000 | 1,107,574 | 1,270,000 | 1,300,000 | 30,000 | 200,000 | 192,425 |

ファミリータイプ

| 物件番号 | 物件名称 | 地域 | 賃貸可能戸数 (戸) | 賃貸可能面積 (㎡) | 2014年9月 期末稼働率 | (1) 取得価格 (千円) | (2) 17期末 簿価(千円) | (3) 16期末鑑定 評価額 2014.3 (千円) | (4) 17期末鑑定 評価額 2014.9 (千円) | (4) - (3) (千円) | (4) - (1) (千円) | (4) - (2) (千円) |
|---------|------------------|---------|---------------|---------------|------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| F-4-065 | ザ・レジデンス横浜本牧ベイサイド | 神奈川県横浜市 | 159 | 13,584.07 | 99.4% | 5,550,000 | 5,697,618 | 5,900,000 | 6,030,000 | 130,000 | 480,000 | 332,381 |
| F-4-066 | リエトコート浅草橋 | 東京都台東区 | 49 | 2,632.94 | 100.0% | 1,615,800 | 1,658,317 | 1,760,000 | 1,820,000 | 60,000 | 204,200 | 161,682 |
| F-5-023 | willDo佐馬町 | 愛知県名古屋市 | 40 | 2,185.20 | 95.6% | 627,785 | 601,450 | 672,000 | 687,000 | 15,000 | 59,215 | 85,549 |
| F-5-024 | グレースマンション藤 | 三重県四日市市 | 46 | 2,945.86 | 100.0% | 492,761 | 461,019 | 309,000 | 315,000 | 6,000 | -177,761 | -146,019 |
| F-5-032 | ステラードシティ桜山 | 愛知県名古屋市 | 26 | 1,914.07 | 100.0% | 735,000 | 692,559 | 664,000 | 689,000 | 25,000 | -46,000 | -3,559 |
| F-5-037 | willDo黒川 | 愛知県名古屋市 | 26 | 1,933.37 | 100.0% | 677,000 | 620,116 | 524,000 | 541,000 | 17,000 | -136,000 | -79,116 |
| F-5-060 | グランカーサ代官町 | 愛知県名古屋市 | 96 | 5,962.18 | 95.0% | 1,082,000 | 1,066,815 | 1,040,000 | 1,070,000 | 30,000 | -12,000 | 3,184 |
| F-5-061 | グランカーサ御器所 | 愛知県名古屋市 | 78 | 5,195.21 | 98.5% | 932,500 | 983,232 | 1,020,000 | 1,090,000 | 70,000 | 157,500 | 106,767 |
| F-5-067 | リエトコート丸の内 | 愛知県名古屋市 | 120 | 9,350.67 | 97.1% | 3,756,800 | 3,850,255 | 4,220,000 | 4,250,000 | 30,000 | 493,200 | 399,744 |
| F-5-068 | グランカーサ上前津 | 愛知県名古屋市 | 70 | 5,365.64 | 100.0% | 2,050,000 | 2,146,700 | 2,190,000 | 2,240,000 | 50,000 | 190,000 | 93,299 |
| F-6-026 | willDo西明石 | 兵庫県明石市 | 64 | 4,703.40 | 100.0% | 635,666 | 571,307 | 653,000 | 662,000 | 9,000 | 26,333 | 90,692 |
| F-6-033 | ラ・ヴィータ日本橋 | 大阪府大阪市 | 69 | 4,647.08 | 97.4% | 1,860,000 | 1,749,335 | 1,610,000 | 1,650,000 | 40,000 | -210,000 | -99,335 |
| F-6-062 | クラウンハイム西田辺 | 大阪府大阪市 | 22 | 1,536.03 | 100.0% | 405,000 | 395,634 | 416,000 | 429,000 | 13,000 | 24,000 | 33,365 |
| F-6-063 | ブロスベクト桂 | 京都府京都市 | 29 | 1,796.59 | 100.0% | 470,000 | 450,389 | 454,000 | 465,000 | 11,000 | -5,000 | 14,610 |
| | ファミリー計 | | 3,247 | 205,062.45 | 97.9% | 71,166,040 | 70,582,811 | 71,677,000 | 73,453,000 | 1,776,000 | 2,286,959 | 2,870,188 |
| | 全物件計 | | 11,590 | 464,260.71 | 98.1% | 189,564,612 | 184,589,519 | 185,775,000 | 189,722,000 | 3,947,000 | 157,387 | 5,132,480 |

| | | | |
|------|---------------------|---|--|
| ■ 社名 | 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント | | |
| ■ 設立 | 2005年2月25日 | | |
| ■ 登録 | 2005年4月15日 | 宅地建物取引業免許取得(免許証番号 東京都知事(2) 第84345号) | |
| | 2005年7月15日 | 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号 国土交通大臣認可 第40号) | |
| | 2005年10月4日 | 投資信託委託業者に係る業務認可取得(認可番号 内閣総理大臣 第53号) | |
| | 2007年9月30日 | 金融商品取引業者に係る登録(登録番号 関東財務局長(金商) 第416号) | |
| ■ 沿革 | 2005年2月25日 | 会社設立 | |
| | 2008年10月24日 | リプラス・リート・マネジメント株式会社から株式会社ミカサ・アセット・マネジメントに商号変更 | |
| | 2010年7月1日 | プロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社を吸収合併 | |

- 代表取締役社長 東野 豊
- 執行役員 中村 聡(執行役員投資運用部長)、近持 淳(執行役員経営管理部長)

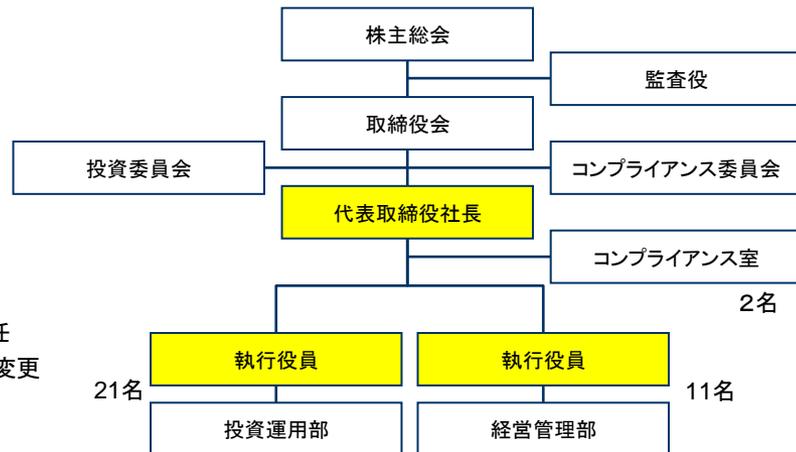
■ 本店所在地 東京都港区新橋六丁目16番12号

■ 事業内容 投資運用業

■ 資本金 400百万円

| | | |
|------------|-------------------------|--------|
| ■ 株主(出資比率) | アップルリンゴ・ベンチャーズ・ワン・リミテッド | 約 87 % |
| | アップルリンゴ・インベストメンツ・ビー・ヴィ | 約 11 % |
| | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 約 1% |
| | 株式会社三井住友銀行 | 約 1% |

■ 組織図



2009年5月1日付で、執行役員制度を導入し、2名が就任
2009年8月12日付で、代表取締役社長および取締役の変更
2009年10月30日付で、取締役の変更
2014年9月30日現在、全役員数:35名(常勤)

| 代表取締役社長 東野 豊 | |
|-----------------|--|
| 1976年4月 | 株式会社三和銀行(現株式会社三菱東京UFJ銀行) |
| 1993年8月 | 同行 ニューヨーク支店次長 |
| 1997年10月 | 同行 東恵比寿支店支店長 |
| 2000年2月 | 同行 ストラクチャード・ファイナンス部部长 |
| 2002年1月 | 株式会社大京(株式会社三和銀行より出向) 経営企画部部长 |
| 2005年7月 | NTN株式会社(株式会社UFJ銀行より出向) 財務部副部长 |
| 2006年3月 | 株式会社三菱東京UFJ銀行 審議役 |
| 2006年7月 | オリックス不動産株式会社 投資企画事業部長 |
| 2007年7月 | モルガン・スタンレー証券株式会社 不動産投資銀行部エグゼクティブディレクター (エム・エス・リアルエステート・アドバイザーズ株式会社(モルガン・スタンレー証券より出向) 代表取締役社長) |
| 2009年8月 | 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 代表取締役社長(現任) |
| 2012年5月 | 日本賃貸住宅投資法人 執行役員(現任) |
| 執行役員投資運用部長 中村 聡 | |
| 1982年3月 | 大同建設株式会社 輸入住宅事業部長等 |
| 1998年10月 | 株式会社ケン・コーポレーション 住宅運営管理部 |
| 2002年1月 | ゼネラル・エレクトリック・インターナショナル・インク(現日本GE株式会社) 名古屋支店副支店長等 |
| 2009年4月 | 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント |
| 2009年5月 | 同 執行役員投資運用部長(現任) |
| 執行役員経営管理部長 近持 淳 | |
| 1981年4月 | 株式会社三和銀行(現株式会社三菱東京UFJ銀行) 国際金融法人室長等 |
| 2005年4月 | リーマンブラザーズ証券会社東京支店 資本市場部部长 |
| 2006年7月 | イオン総合金融準備株式会社(現株式会社イオン銀行) 取締役執行役員財務部長等 |
| 2009年4月 | イオンクレジットサービス株式会社(株式会社イオン銀行より出向) 執行役員経営監査部長等 |
| 2010年12月 | 株式会社イオン銀行 執行役員お客さまサービス推進部長 |
| 2013年5月 | イオンクレジットサービス株式会社(株式会社イオン銀行より出向) お客さまサービス推進部長 |
| 2013年9月 | 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 経営管理部長 |
| 2013年9月 | 同 執行役員経営管理部長(現任) |

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資活動の勧誘や特定の銘柄への推奨を目的としたものではありません。日本賃貸住宅投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせ下さい。
- 本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれに付随する府令、規則、ならびに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請され、これらに基づく開示書類または運用報告書ではありません。
- 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に基づいてなされた一定の仮定及び判断に基づくものであり、かかる記述は未知のリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受ける恐れがあります。従って、かかる将来予想は将来における本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的または黙示的に示される将来における業績、経営結果、財務内容と大きく異なる場合があります。
- 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承下さい。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。

【ご照会先】株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 経営管理部（近持・小林・安坂）
（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第416号/一般社団法人投資信託協会会員）
Tel. 03-5425-5600



日本賃貸住宅投資法人
Japan Rental Housing Investments Inc.