



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

8986

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



第18期 (2015年3月期) 決算説明会資料

2015年6月10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18期運用サマリー	2
II. 第18期決算概要	10
III. 第19期・第20期決算予想	15
IV. 第18期運用状況(詳細)	17
V. 公募増資の概要	31
VI. 当面の基本戦略	38
資料編	43

I．第18期運用サマリー

1. 新規物件の取得

3物件総額76.6億円

(取得物件)

取得価格総額	7,660百万円
大阪(新大阪)	3,510
仙台(仙台五橋)	2,100
大阪(梅田北)	2,050

2. オペレーション

- ・居室期中平均稼働率98.4%(全月で98%超を達成し過去最高水準を更新)
- ・192棟のうち期末100%稼働物件124棟(全物件の64.6%が満室)
- ・12,060戸のうち長期空室(空室期間60日以上)4戸
- ・駐車場(3,647台)稼働率91.7%(前期比+2.2%上昇し過去最高を更新)

(10月～3月期平均稼働率比較)

2015年:98.41%	↑ (+1.06%)
2014年:97.35%	↑ (+0.06%)
2013年:97.29%	↑ (+0.84%)
2012年:96.45%	—

※PM表彰制度を2011年より実施

(3月末稼働率物件数)

100%稼働	124棟(64.6%)
95%以上～100%未満	60棟(31.3%)
92%以上～95%未満	8棟(4.2%)

※期末月最低稼働物件の稼働率 92.9%

3. 資金調達

- ・新規物件取得資金70億円を三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとして既存取引銀行8行から調達
- ・投資法人債20億円を起債(上記借入のうち20億円を借換)
- ・第19期(2015年6月)期日分総額113億円の借換契約を2015年3月に締結
- ・追加の金利固定化:スワップ50億円(固定化比率73.6%)

(総額70億円の資金調達内訳)

三菱東京UFJ銀行	30億円
三井住友銀行	5
あおぞら銀行	5
りそな銀行	10
新生銀行	5
三菱UFJ信託銀行	5
福岡銀行	5
オリックス銀行	5

4. ポートフォリオの含み益117億円(前期末+51億円から66億円改善)

- ・鑑定評価額上昇179物件(1～270百万円)、横ばい7物件、下落3物件(1～10百万円)

2015年3月末 鑑定評価額総額 2,035億円

(同上 簿価 1,918)

【鑑定評価増加額上位6物件】

・本牧ベイサイド(横浜市)※	+2.7億円
・グランパーク天神(福岡市)※	+2.1
・プロスペクト東雲橋(東京都江東区)	+2.0
・TKフラッツ渋谷(同渋谷区)	+1.8
・ストーリーア神宮前(同渋谷区)	+1.7
・リエトコート丸の内(名古屋市)※	+1.5

※2013年11月増資で取得物件

5. 個人向けIR強化(投資主向け説明会を3都市で開催(上場以来初))

6. 資産運用会社株主一部変更(大和証券グループ本社が30%取得)

(資産運用会社株主 2014年11月28日以降)

マスター会社グループ	68%
大和証券グループ本社	30%
三菱東京UFJ銀行	1%
三井住友銀行	1%

第17期

第18期【前期比増減】

[1.ポートフォリオ] 新規3物件取得、保有物件含み益59億円増加

■ 資産規模:	1,895億円
■ NOI利回り:	5.70%(185物件ベース)
■ 鑑定価格:	1,897億円
■ 含み益:	+51億円

■ 資産規模:	1,972億円【+76億円】
■ NOI利回り:	5.69%【-0.01P】(189物件ベース)
■ 鑑定価格:	2,035億円【+138億円】 (17期末保有189物件ベース: +59億円)
■ 含み益:	+117億円【+66億円】

[2.オペレーション] 期中平均稼働率98.4%=過去最高更新

■ 物件数:	189物件
■ 賃貸可能面積:	464千㎡
■ 期中平均稼働率:	97.5%
(2014年9月末稼働率:	98.1%)
■ 期末戸当賃料:	100,910円

■ 物件数:	192物件【+3物件】
■ 賃貸可能面積:	478千㎡【+14千㎡】
■ 期中平均稼働率:	98.4%【+0.9P】
(2015年3月末稼働率:	98.8%【+0.7P】)
■ 期末戸当賃料:	100,307円【-603円】

[3.ファイナンス] 新規調達70億円実施、投資法人債20億円起債

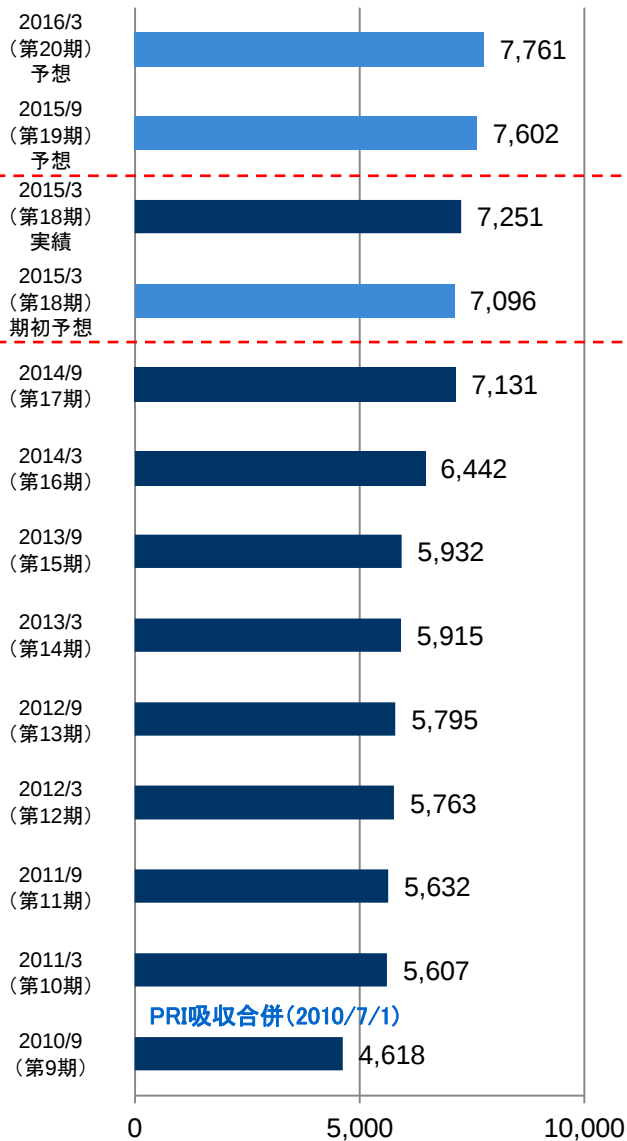
■ 借入残高:	990億円
■ 長期有利子負債比率:	88.5%(注1)
■ 借入期間平均:	4.79年
■ 鑑定ベースLTV:	52.2%
■ 総資産LTV:	50.0%
■ 出資総額:	795億円
■ 発行済投資口総数:	1,475,060口
■ 格付:	『A』 安定的 (JCR) 『A-』 安定的 (R&I)

■ 借入残高:	1,060億円【+70億円】
■ 長期有利子負債比率:	86.6%【-1.9P】(注1)
■ 借入期間平均:	4.91年【+0.12年】
■ 鑑定ベースLTV:	52.1%【-0.1P】
■ 総資産LTV:	51.7%【+1.7P】
■ 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)

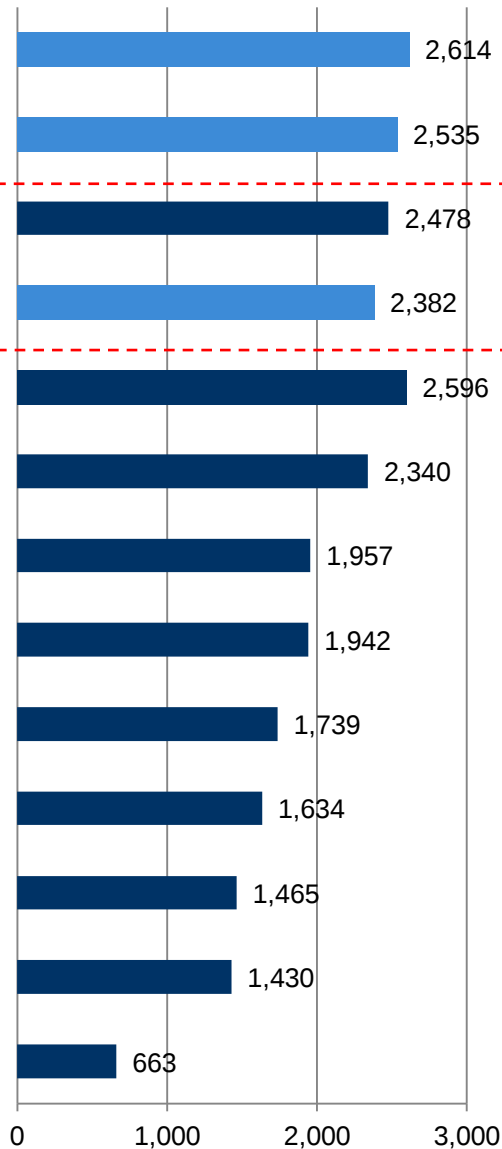
(注1) 1年内返済予定の長期借入金は長期有利子負債から除いています。

(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。

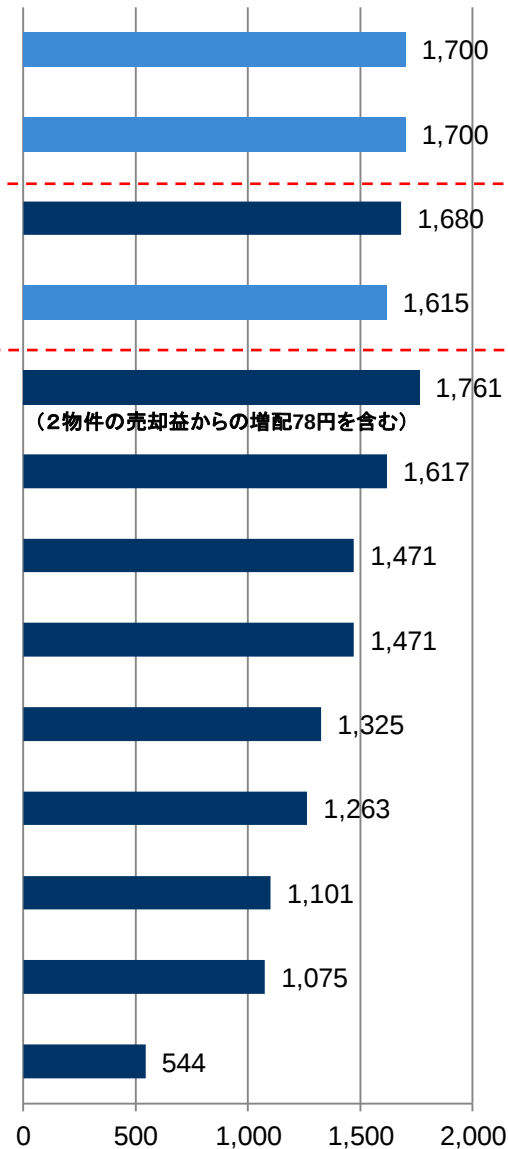
営業収益(百万円)



当期純利益(百万円)

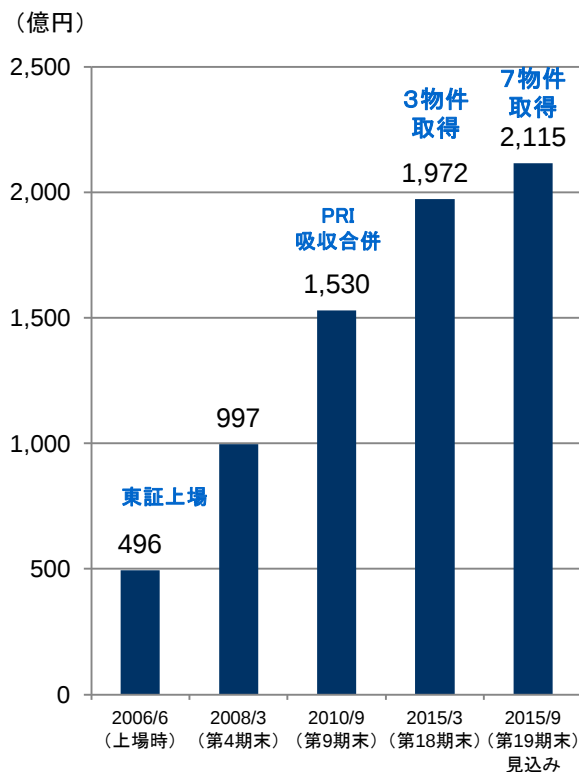


一口当たり分配金(円)

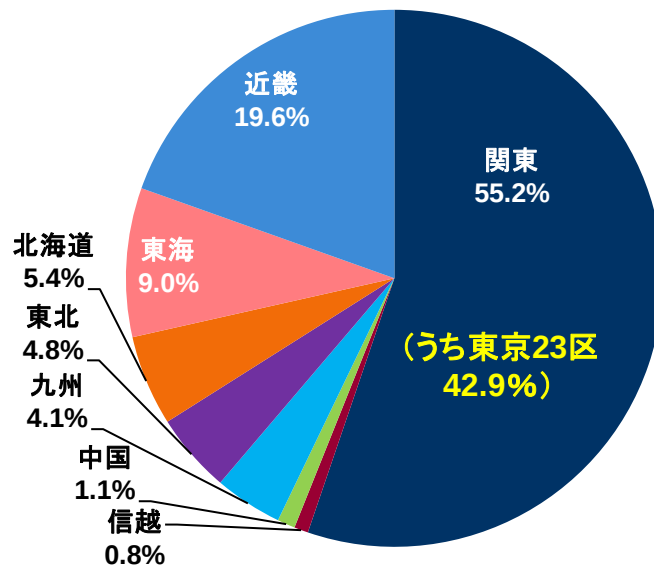


(注) 第9期は負ののれん発生益を控除した参考値、第10期・第12期・第13期実績は期中の物件譲渡損失等を除く参考値

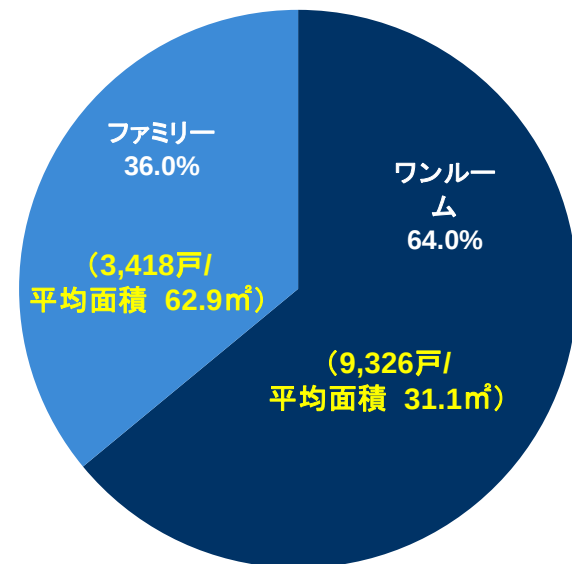
(資産残高推移)



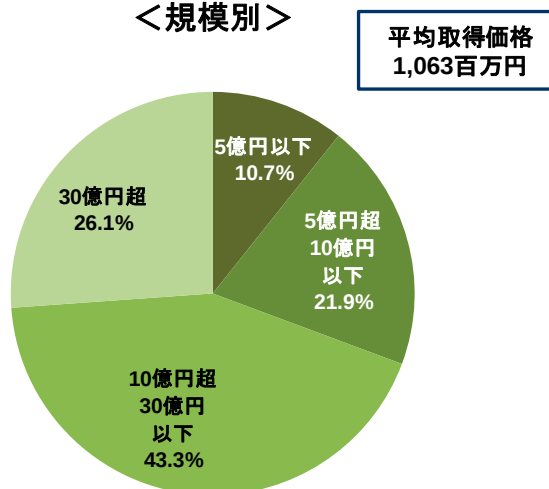
<全国地域別>



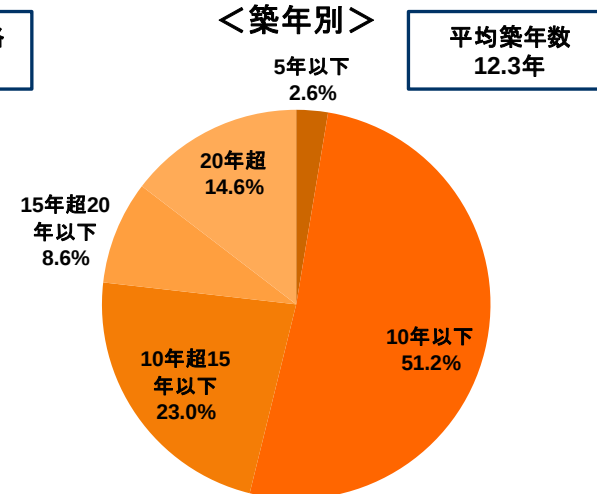
<賃貸住宅カテゴリー別>



<規模別>



<築年別>



(注) 各比率は取得価格に基づき算出しています(小数第2位を四捨五入しています。)

合計: **199** 物件

資産規模: **2,115** 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
仙台青葉
(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: **16** 物件

政令指定都市等
東北・信越エリア
物件数: **16** 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

近畿エリア

物件数: **43** 物件

3大都市圏
東海エリア
物件数: **23** 物件



■ セレニテ本町
グランデ
(大阪府大阪市)



■ グランシス天満橋
(大阪府大阪市)



■ セレニテ
新大阪式番館
(大阪府大阪市)



■ セレニテ甲子園
(兵庫県西宮市)



■ willDo浜崎通
(兵庫県神戸市)



● リエトコート丸の内
(愛知県名古屋市中区)



● グランカーサ上前津
(愛知県名古屋市中区)



● コロネード春日
(東京都文京区)



■ プロスペクト東雲橋
(東京都江東区)



■ ジョイスコート
(東京都大田区)



● プロスペクト清澄庭園
(東京都江東区)



■ スペーシア新宿
(東京都新宿区)



■ ガーラプレイス新宿御苑
(東京都新宿区)



● リーベスト西千葉
(千葉県千葉市)



● パークテラス恵比寿
(東京都渋谷区)



■ グランカーサ銀座イースト
(東京都中央区)



● willDo等々力
(東京都世田谷区)



● サ・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)



■ グランカーサ南青山
(東京都港区)



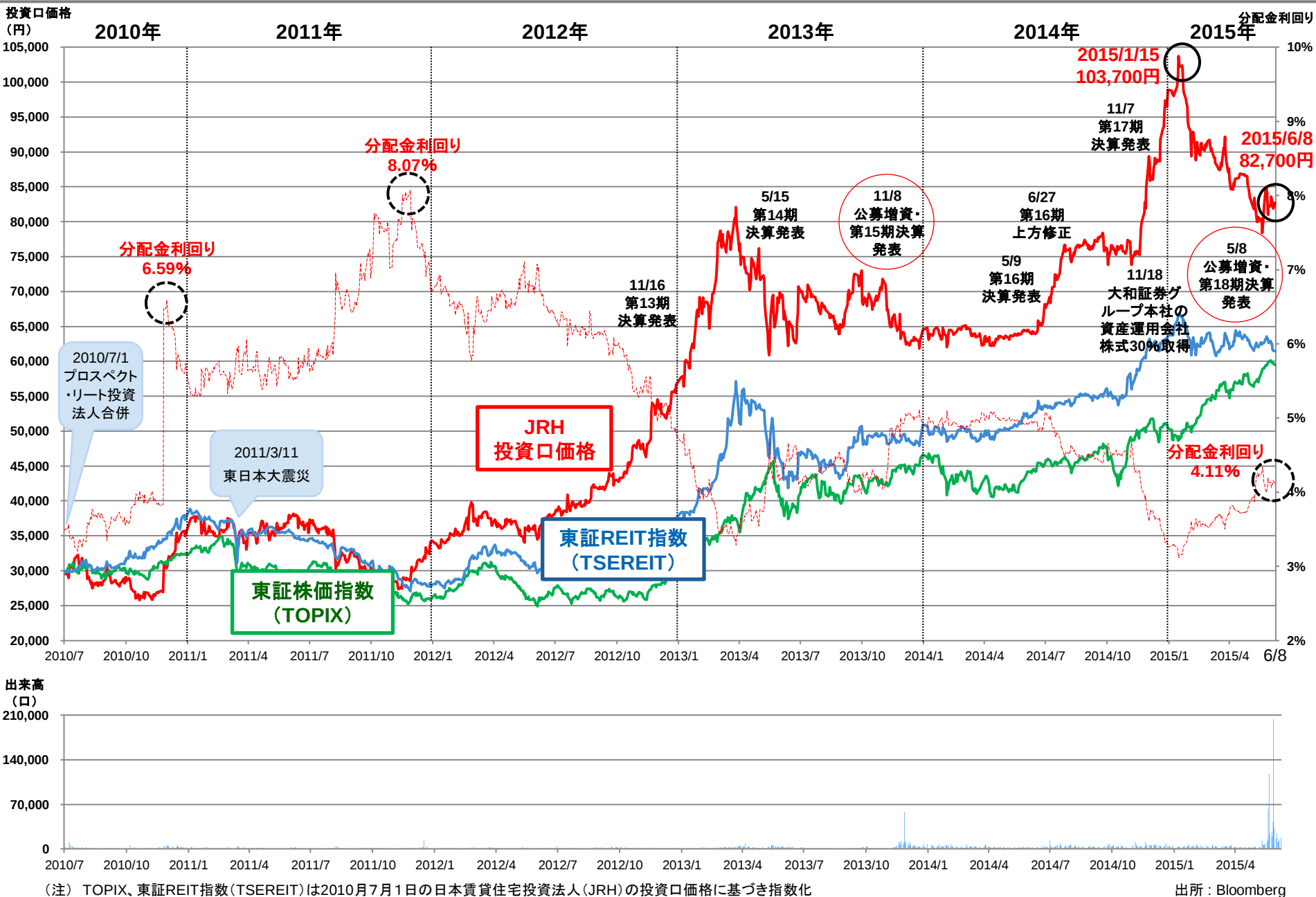
● プロスペクトグラサ広尾
(東京都渋谷区)

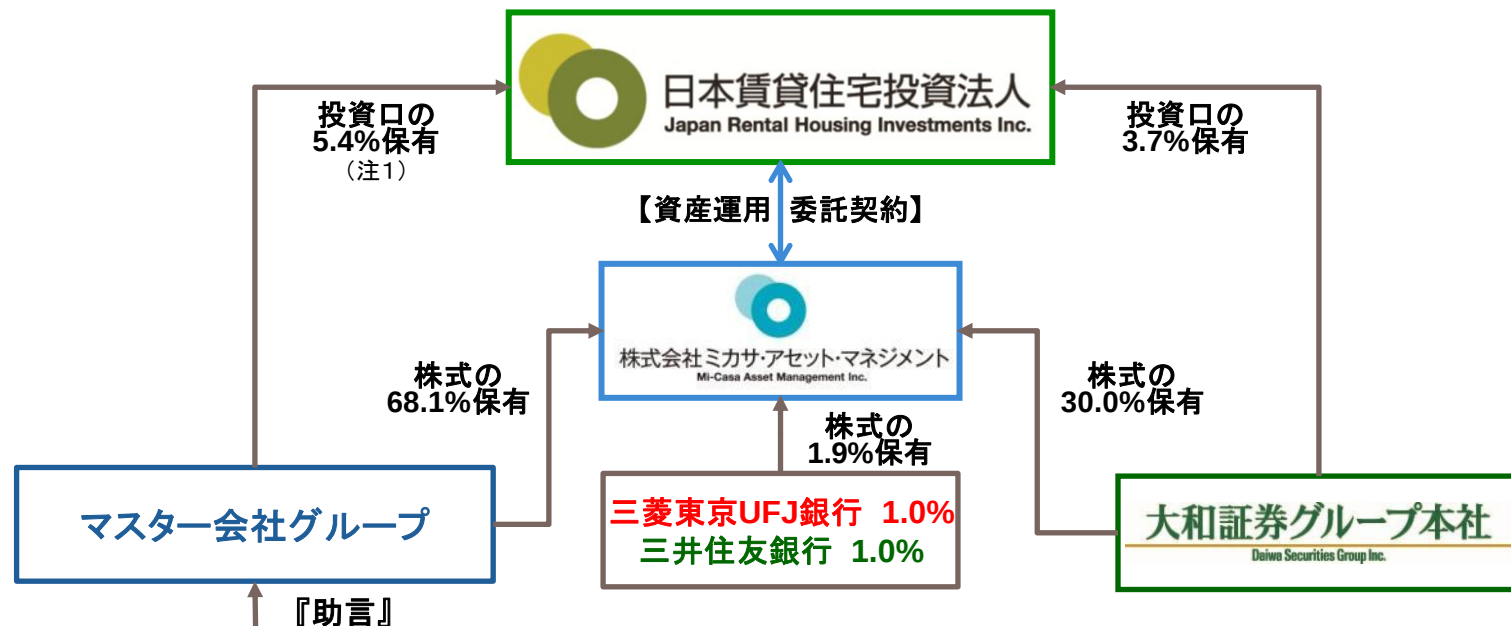


■ ストーリア神宮前
(東京都渋谷区)

■ 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





OAKTREE

【オークツリー・キャピタル・マネジメント】

- ・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: 投資商品への運営・助言を行う業界大手運用資産908億ドル(約10兆円)以上
- ・本拠地: 米国ロサンゼルス。世界各地に16拠点(1998年に東京オフィスを設立)
- ・従業員数: 1,000名以上(2014年12月末現在)

【大和証券グループ本社】

- ・設立: 1902年
 - ・事業内容: 金融商品取引業等を営む会社の株式の所有・管理・支配
 - ・資本金: 2,473億円(2014年12月末)
 - ・従業員数: 13,919名(2014年12月末)
- ※連結グループ会社及び大和住銀投信投資顧問株式会社の合計

(資産運用会社株式を追加で取得できるコールオプション)
大和証券グループ本社は、以下のどちらかの発生時には、同社が追加で資産運用会社の株式68.1%取得することが可能

- ・マスター会社グループのJRH持分が2%以下になった場合
- ・(上記にかかわらず)当初株式移動時から3年もしくは(延長オプションが行使された場合)3年半経過の場合

(注1) オーバーアロートメントによる売出しに伴い、マスター会社グループの1社であるアップルリング・ベンチャーズ・ワン・リミテッドよりSMBC日興証券株式会社に付与されるグリーンシュエーションがすべて行使されたことを前提として算出しています。

(注2) 特に記載のない限り、2015年3月末日時点の情報を記載しています。

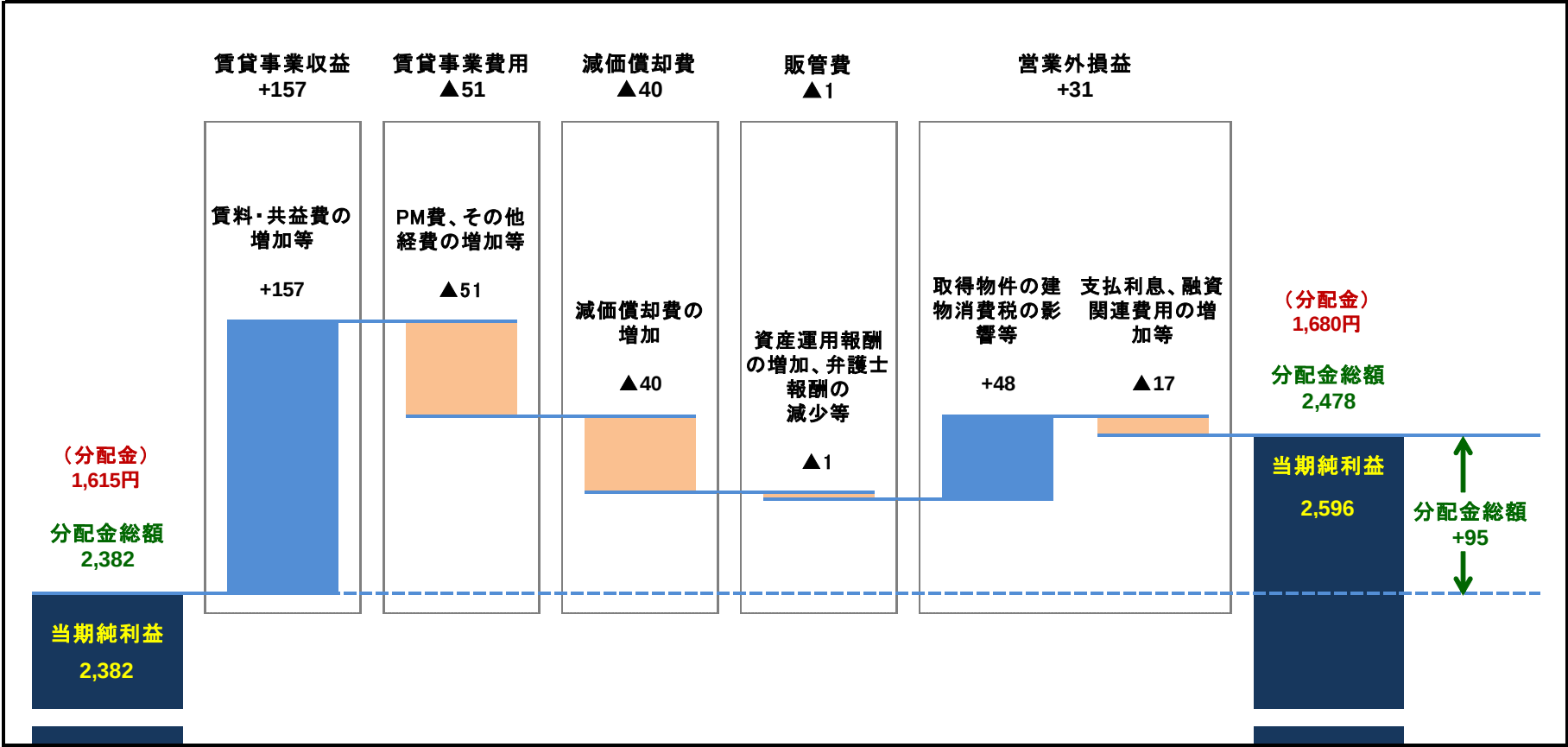
Ⅱ. 第18期決算概要

第18期当初予想(2014/11/7)との実績比較

単位:百万円

	① 当初予想 (2014/11/7)	② 実績	差:②-①	主な差異要因
営業収益	7,096	7,251	+154	賃料・共益費の増加 +132 駐車場収入の増加 +8 その他の増加 +14 〈新規3物件+97・既存189物件+60・他－3 +154〉
営業利益	3,184	3,249	+64	(賃貸事業費用の増加51の内訳) PM費の増加 ▲28 その他経費の増加 ▲25 その他の減少 +2 〈新規3物件+20・既存189物件+31 +51〉 (減価償却費の増加40) ▲40 (販管費の減少1の内訳) 運用報酬の増加 ▲3 弁護士報酬の減少 +3 その他の減少 +1
経常利益	2,382	2,478	+95	取得3物件の建物消費税の営業外収益計上 +47 支払利息の増加 ▲8 融資関連費用の増加 ▲5 投資法人債利息の増加 ▲1 その他営業外費用の増加 ▲2
当期純利益	2,382	2,478	+95	—
分配金総額	2,382	2,478	+95	—
1口当たり分配金 (円)	1,615	1,680	+65	期末発行済投資口数:1,475,060口

(単位: 百万円)



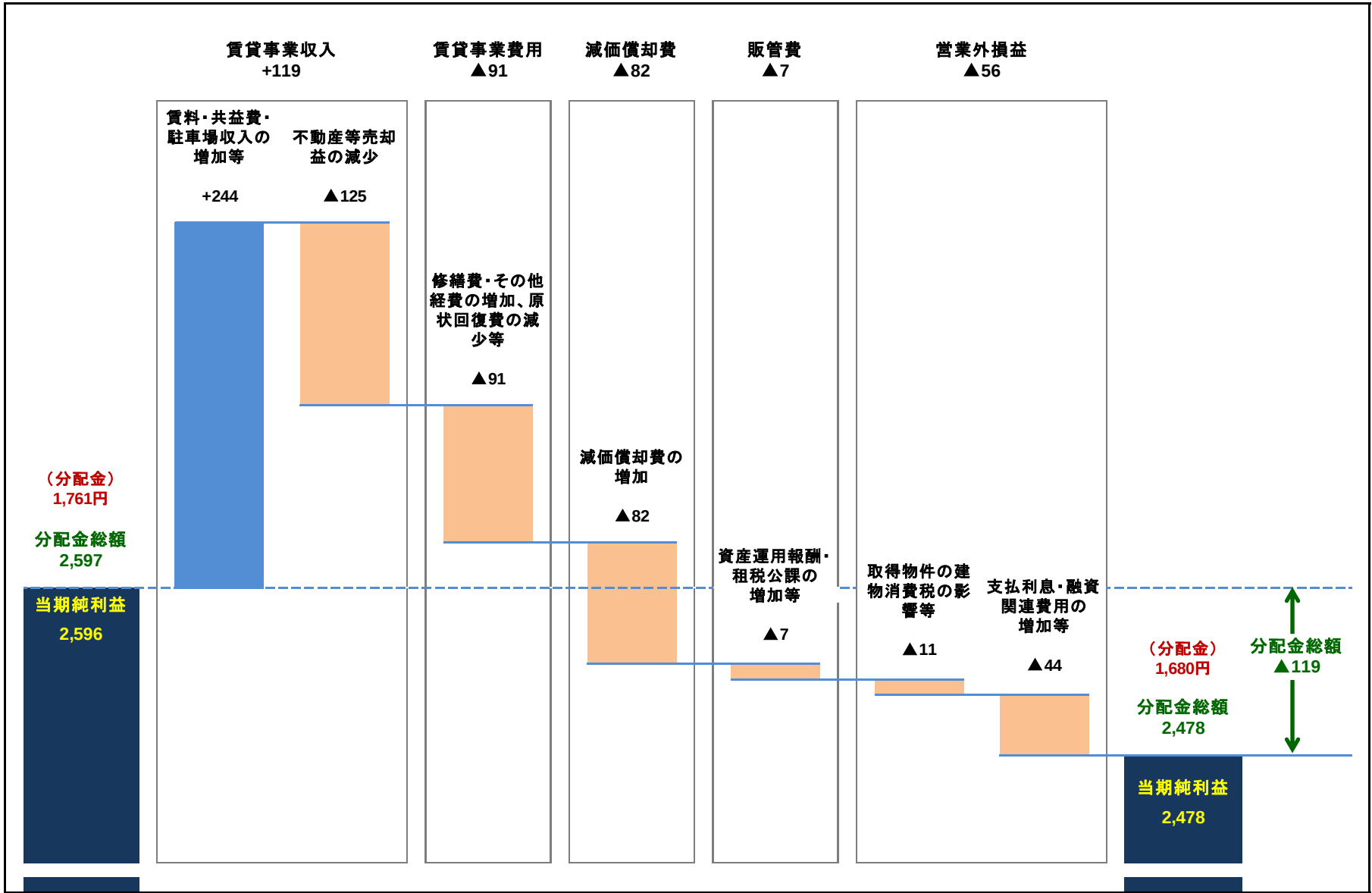
第18期
当初予想
(2014/11/7)

第18期
実績

単位:百万円

	① 第17期実績	② 第18期実績	差:②-①	主な差異要因
営業収益	7,131	7,251	+119	賃料・共益費の増加 +256 駐車場収入の増加 +9 礼金・更新料収入の増加 +5 その他の減少 ▲14 〈新規3物件+97・既存189物件+167 +257〉 売却2物件-7 不動産売却益の減少 ▲125 匿名組合分配金の減少 ▲12
営業利益	3,311	3,249	▲62	(賃貸事業費用の増加91の内訳) 修繕費の増加 ▲66 原状回復費の減少 +9 PM費の増加 ▲8 水道光熱費の増加 ▲11 広告宣伝費の減少 +6 信託報酬の減少 +1 その他経費の増加 ▲21 その他の増加 ▲1 〈新規3物件+20・既存189物件+76 ▲91〉 売却2物件-3 (減価償却費の増加82) ▲82 (販管費の増加7の内訳) 運用報酬の増加 ▲7 一般事務委託報酬の増加 ▲2 証券代行手数料の減少 +2 鑑定・ER費用の減少 +4 租税公課の増加 ▲8 その他の減少 +4
経常利益	2,597	2,478	▲118	取得物件の建物消費税の影響 ▲7 支払利息の増加 ▲28 融資関連費の増加 ▲13 その他営業外収支の減少 ▲8
当期純利益	2,596	2,478	▲118	—
分配金総額	2,597	2,478	▲119	—
1口当たり分配金 (円)	1,761	1,680	▲81	期末発行済投資口数:1,475,060口

(単位: 百万円)



第17期
実績

第18期
実績

Ⅲ. 第19期・第20期決算予想

単位: 百万円

	① 第18期 実績	② 第19期 予想	②-① 差異	主な差異要因
営業収益	7,251	7,602	+351	賃料・共益費・駐車場収入の増加 +395 更新料の減少 ▲17 その他収入の減少 ▲33 その他の増加 +6
営業利益	3,249	3,361	+112	(賃貸事業費用の増加55の内訳) 原状回復費の増加 ▲18 PM費の減少 +17 建物管理費の増加 ▲15 広告宣伝費の増加 ▲24 その他経費の減少 +19 租税公課の増加 ▲37 その他の減少 +3 (減価償却費の増加125) ▲125 (販管費の増加57の内訳) 運用報酬の増加 ▲18 鑑定・ER費用の増加 ▲26 租税公課の増加 ▲9 その他の増加 ▲4
経常利益	2,478	2,536	+57	取得物件の建物消費税の影響 +26 支払利息の増加 ▲21 融資関連費用の増加 ▲5 その他営業外費用の増加 ▲43 その他営業外収支の減少 ▲12
当期純利益	2,478	2,535	+57	—
配当積立金 取崩額	-	252	+252	—
分配金総額	2,478	2,788	+310	—
1口当たり分配金 (円)	1,680	1,700	+20	想定期末発行済投資口数: 1,640,060

③ 第20期 予想	③-② 差異	主な差異要因
7,761	+158	賃料・共益費・駐車場収入の増加 +142 更新料の増加 +16 匿名組合分配金の減少 ▲4 その他の増加 +4
3,471	+109	(賃貸事業費用の減少5の内訳) 修繕費の減少 +20 PM費の増加 ▲3 信託報酬の減少 +5 その他経費の増加 ▲6 更新事務手数料の増加 ▲7 その他の増加 ▲4 (減価償却費の増加40) ▲40 (販管費の増加13の内訳) 運用報酬の増加 ▲33 税理士・弁護士報酬の増加 ▲7 鑑定・ER費用の減少 +22 その他の減少 +5
2,615	+79	取得物件の建物消費税の影響 ▲73 その他営業外費用の減少 +44 その他営業外収支の減少 ▲1
2,614	+79	—
173	▲78	—
2,788	0	—
1,700	0	想定期末発行済投資口数: 1,640,060

IV. 第18期運用状況(詳細)

1) セレニテ新大阪式番館 <大阪府大阪市> (2014年12月24日取得)



【物件の特徴】 35.1億円で取得

- 新大阪駅至近の利便性高い高品質物件
- 1K中心の単身者向け(224戸)
(取得時稼働率90%→当期末稼働率100%)



所在地	大阪府大阪市淀川区宮原1-3-14 JR東海道新幹線「新大阪」駅 徒歩約4分
タイプ	ワンルーム
主な用途	共同住宅・駐車場・電気室
賃貸可能戸数	224戸
賃貸可能面積	6,173.16㎡
構造・階数	RC 陸屋根地下1階・地上15階建
建築時期	2009年1月22日
取得価格(注)	3,510,000千円
鑑定評価額(2015年3月末時点)	3,600,000千円
稼働率(2015年3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。

2) グランカーサ仙台五橋 <宮城県仙台市> (2015年2月2日取得)



【物件の特徴】 21億円で取得

- 仙台駅から一駅の地下鉄五橋駅上と利便性高い
- 免震構造(オイレス工業社製使用・設計施工鹿島建設)の高品質物件
- 1R・1K中心の単身者向け(120戸)



所在地	宮城県仙台市若林区清水小路8-1 仙台市地下鉄南北線「五橋」駅 徒歩約1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	4,726.20㎡
構造・階数	RC 陸屋根16階建
建築時期	2007年11月15日
取得価格(注)	2,100,000千円
鑑定評価額(2015年3月末時点)	2,130,000千円
稼働率(2015年3月末時点)	97.6%

(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) グランカーサ梅田北 <大阪府大阪市> (2015年2月2日取得)



【物件の特徴】 20.5億円で取得

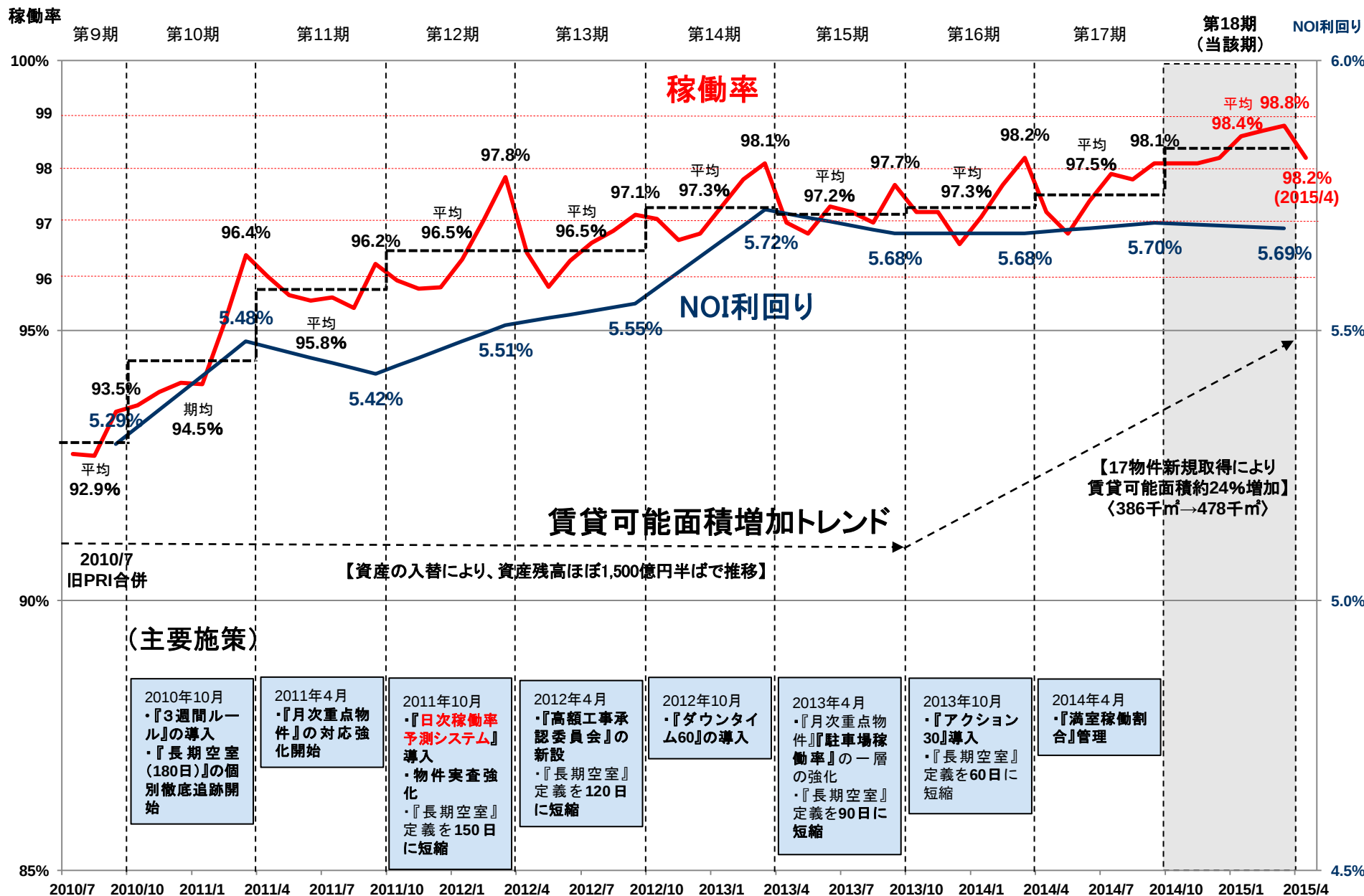
- 最寄駅に徒歩3分・梅田商圈にも徒歩圏内の利便性
- 公園に面した静かな住環境
- 1Kの単身者向け(126戸)



所在地	大阪府大阪市北区豊崎5-1-7 大阪市営地下鉄御堂筋線「中津」駅 徒歩約3分
タイプ	ワンルーム
主な用途	共同住宅・駐輪場・駐車場
賃貸可能戸数	126戸
賃貸可能面積	3,451.14㎡
構造・階数	RC 陸屋根15階建
建築時期	2007年11月19日
取得価格(注)	2,050,000千円
鑑定評価額(2015年3月末時点)	2,150,000千円
稼働率(2015年3月末時点)	93.7%

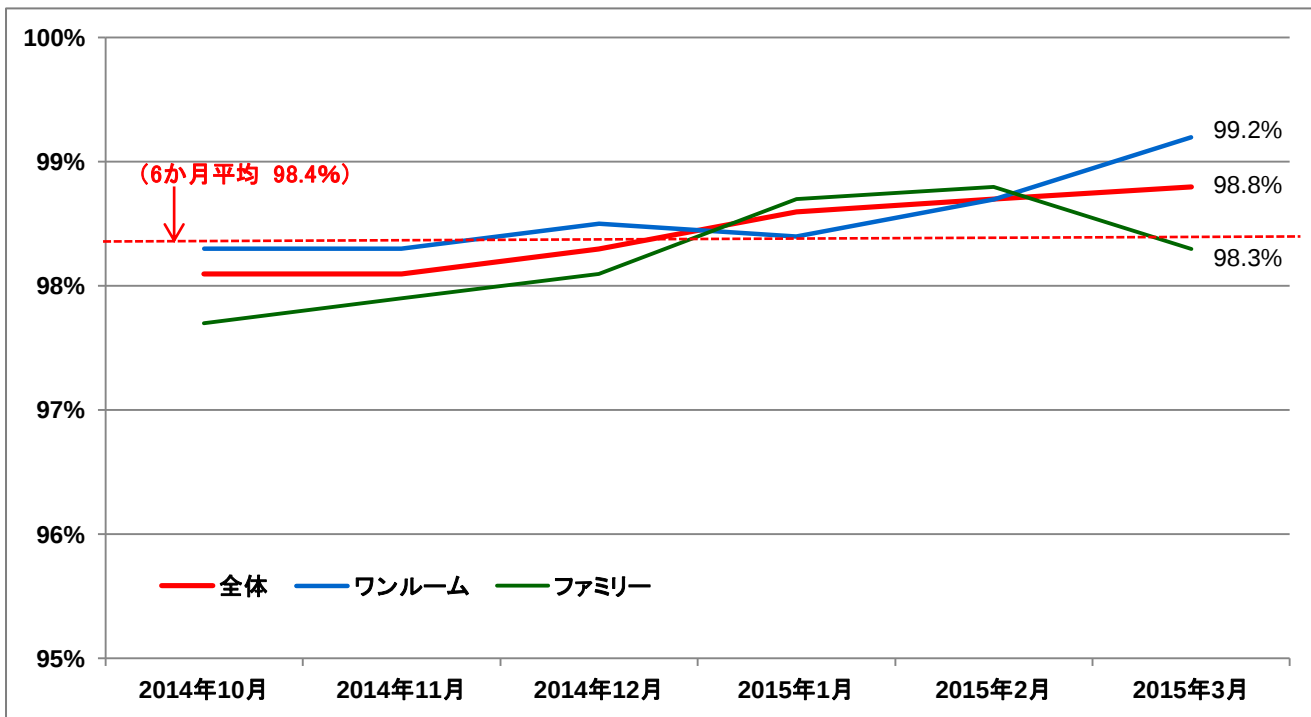
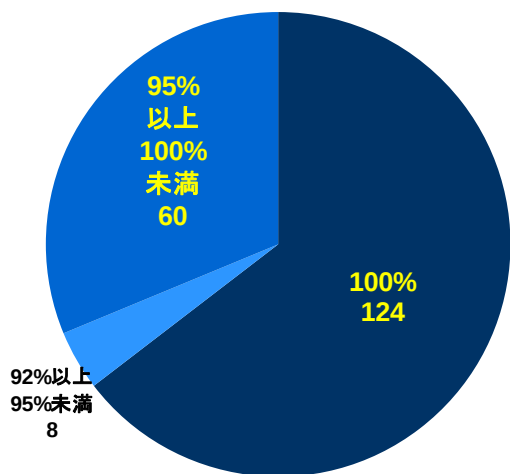
(注) 取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は除きます。

2010年7月(PRI合併)以降の稼働率とNOI利回りの推移



- 全体：期中平均98.4%過去最高更新（毎月98%超を達成・3月末は184物件が95%以上の稼働）

2015年3月末稼働率別物件数

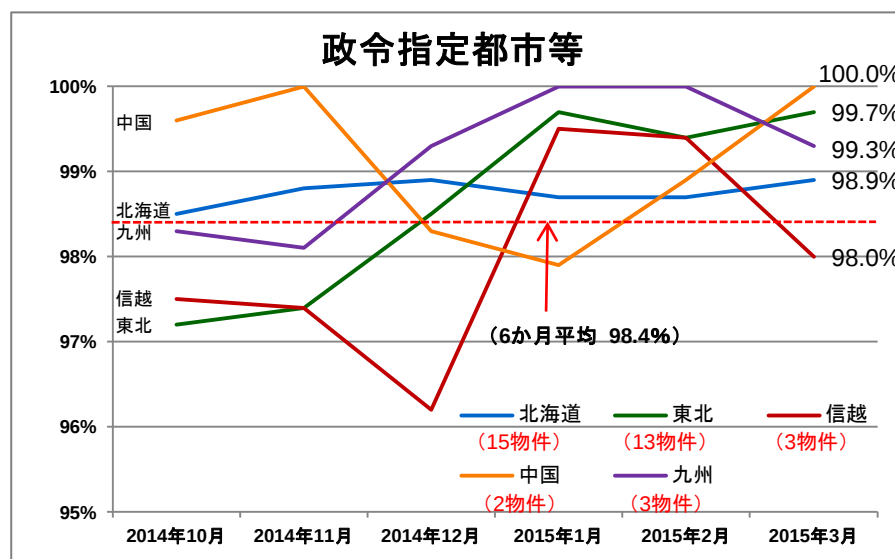
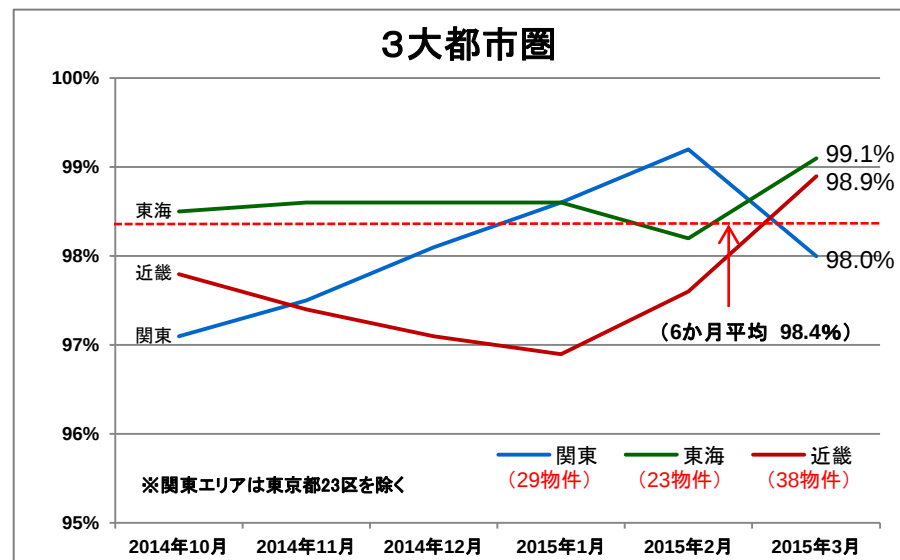
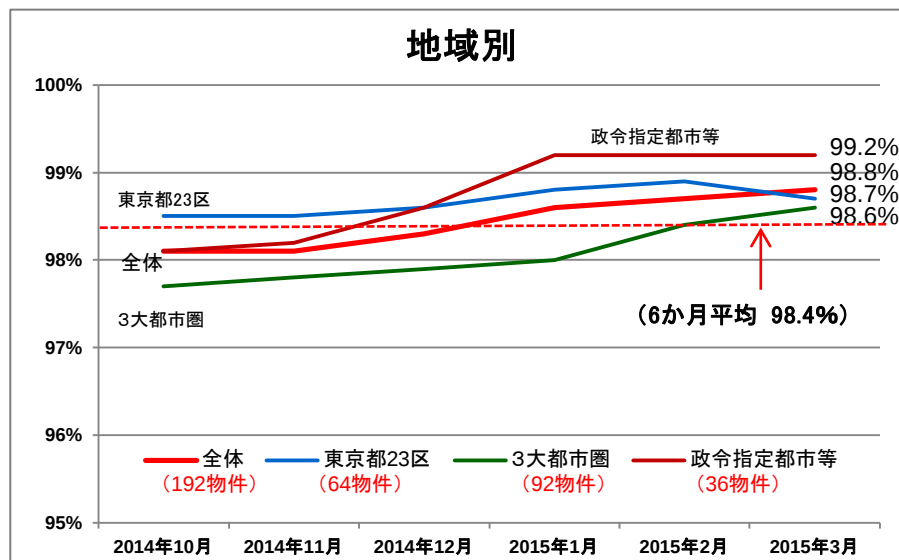


稼働率	物件数	シェア
100%	124	64.6%
95%以上100%未満	60	31.3%
92%以上95%未満	8	4.2%
計	192	100.0%

	2014年10月	2014年11月	2014年12月	2015年1月	2015年2月	2015年3月
ワンルーム	98.3%	98.3%	98.3%	98.4%	98.7%	99.2%
ファミリー	97.7%	97.9%	98.1%	98.7%	98.8%	98.3%
全体	98.1%	98.1%	98.2%	98.6%	98.7%	98.8%

（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



『日次稼働率予測システム』

月次稼働率の予測と物件
(居室及び駐車場)毎の空
室状況を日次把握



2015年3月末192棟
12,060戸保有
稼働率98.8%

第18期(6ヶ月間)の入退去

入居

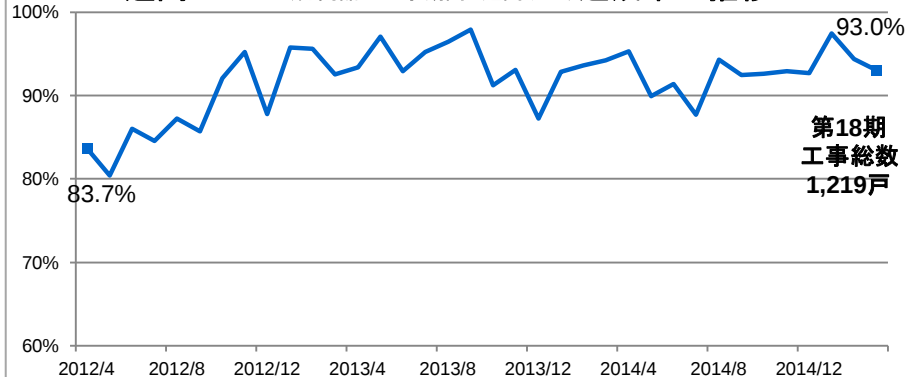
1,215戸

退去

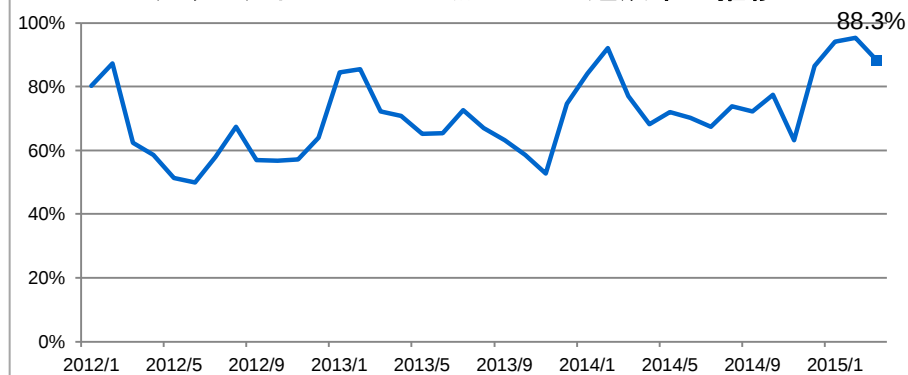
1,221戸

(空室127戸のみ)

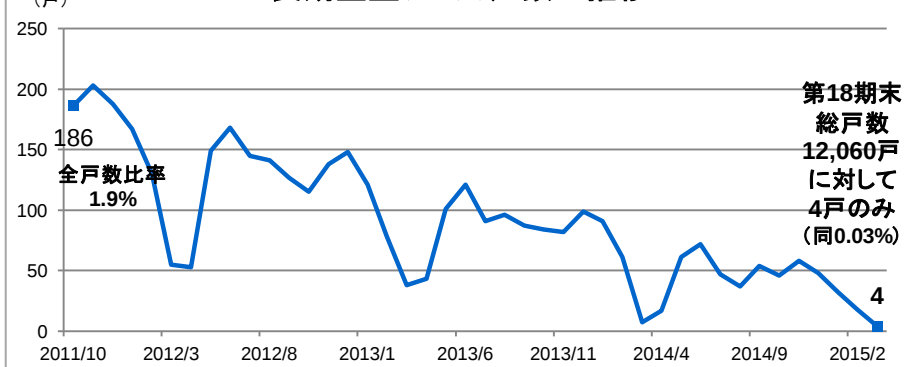
3週間ルール(再商品化工事期間3週間以内)達成率の推移



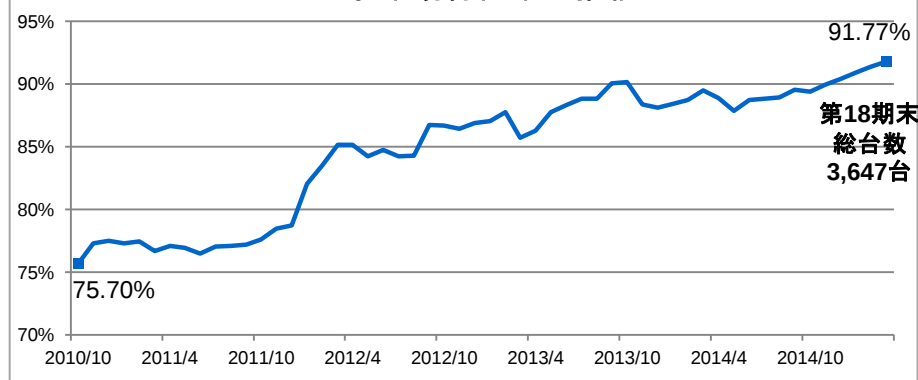
ダウンタイム60日(空室期間60日以内)達成率の推移



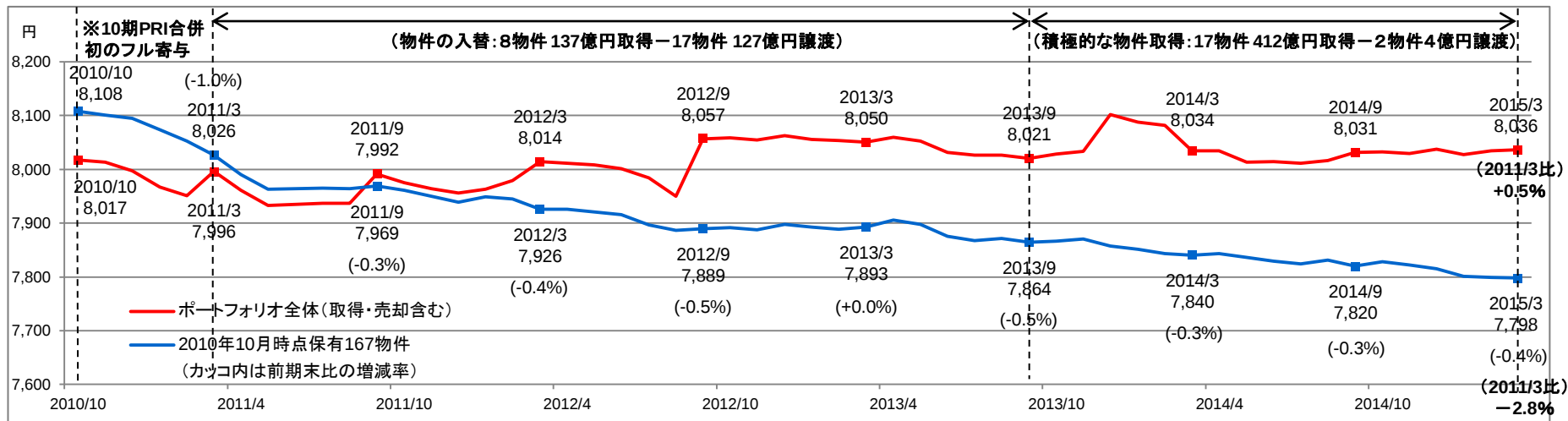
長期空室(60日超)戸数の推移



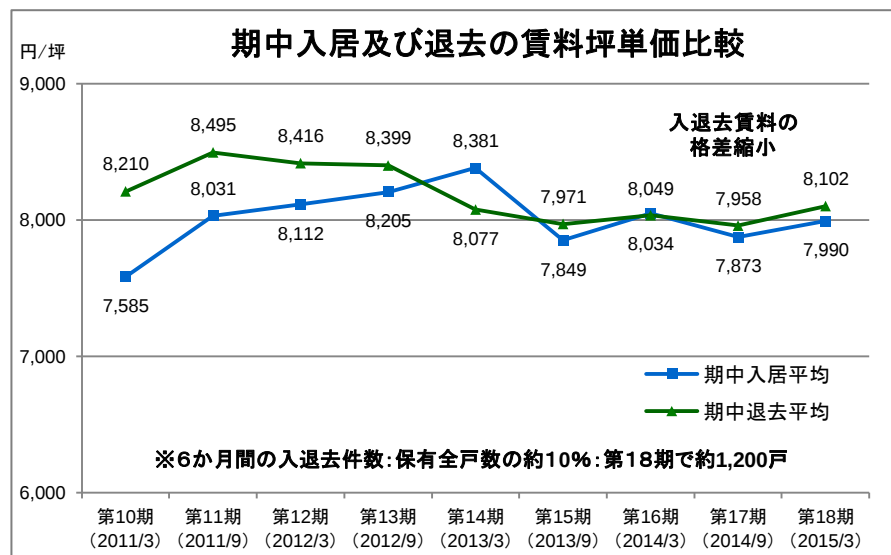
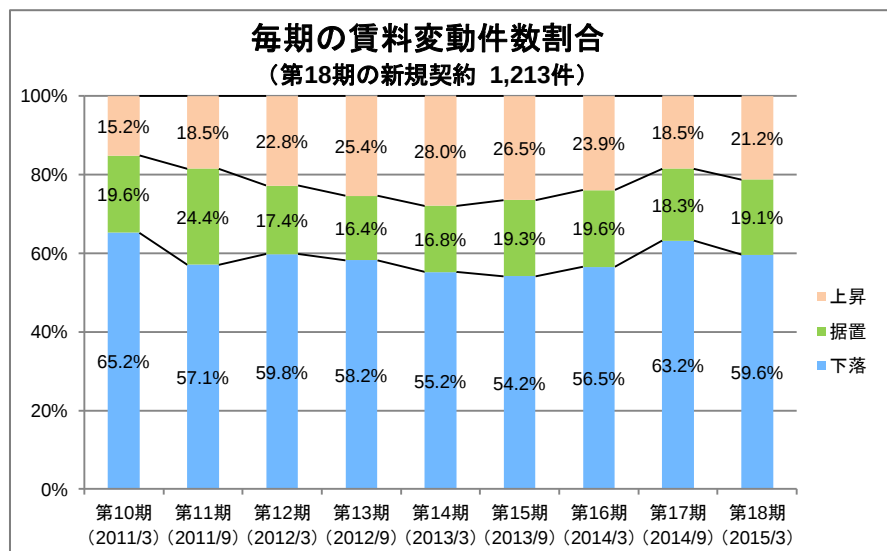
駐車場稼働率の推移



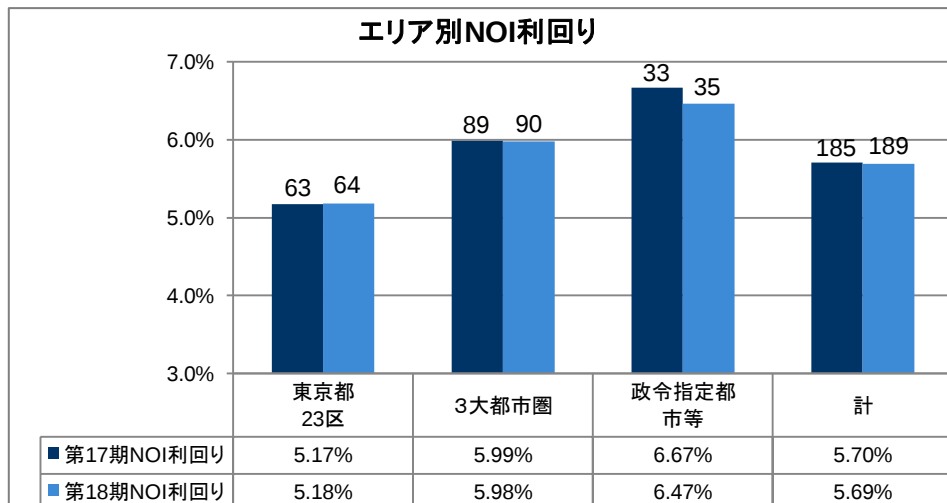
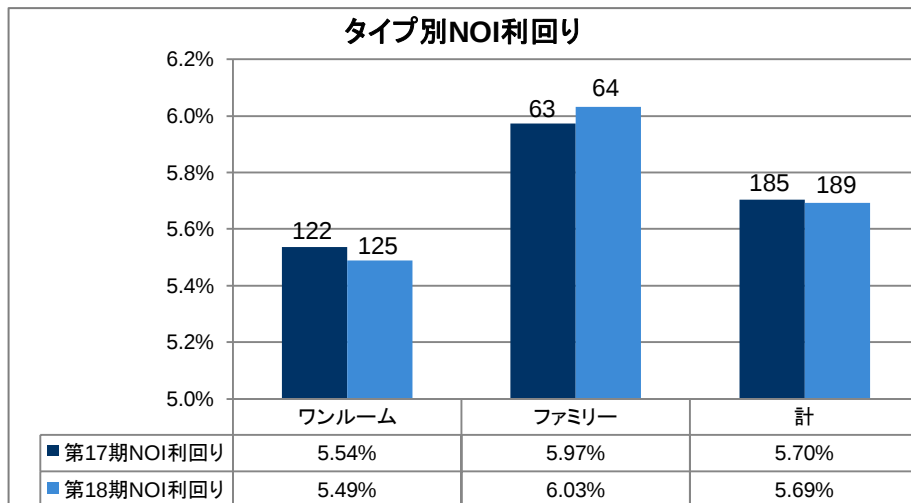
賃料坪単価：前期末(2015/3)坪単価は、第10期末(2011/3※)の4年前と比較し、ほぼ横ばい(+0.5%)で推移



テナント入替え時の賃料動向



- 前期比1bps下落の5.69% (第18期新規取得3物件は期中取得のため当期にフルに寄与せず未算入)



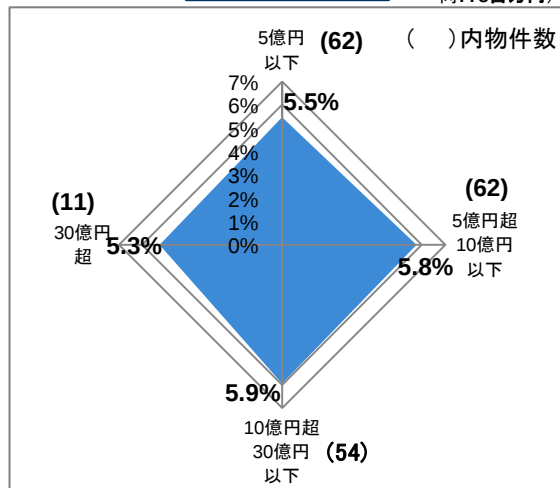
(注1) 物件数: 第17期は期中取得4物件を除く185物件、第18期は期中取得3物件を除く189物件で比較しています。(棒グラフの上部に物件数を記載しています。)

(注2) NOI利回り: 年換算した期貨貸事業収支総額 ÷ 物件税抜取得総額

＜規模別＞

平均取得価格
※1,027百万円

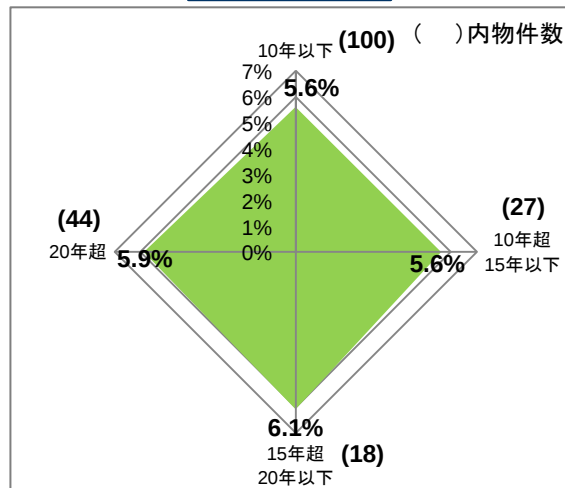
※2015年9月末見込み
1,063百万円
(2009年9月末
同778百万円)



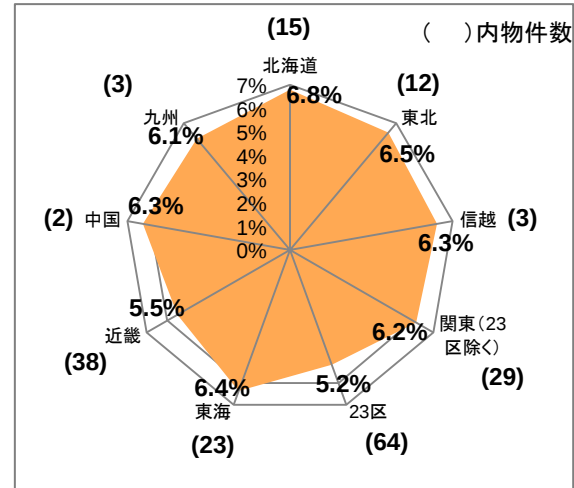
＜築年別＞

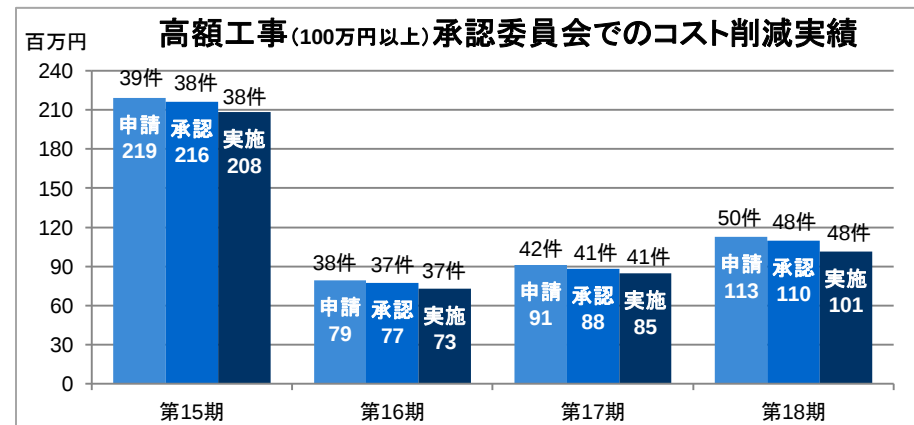
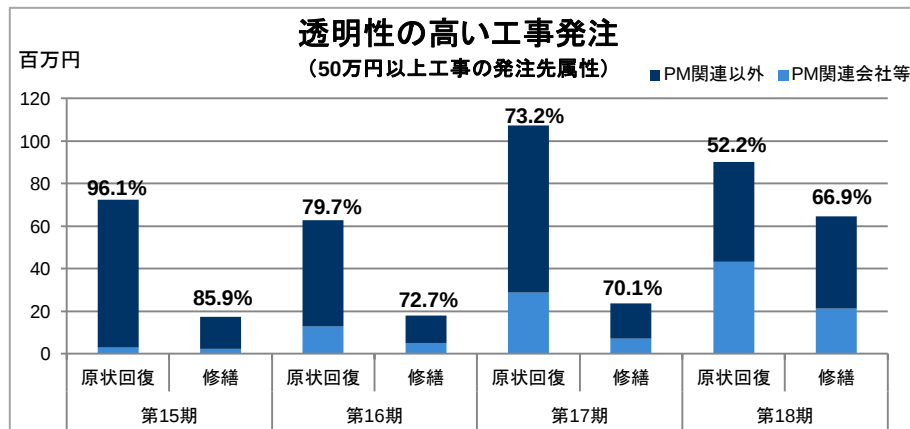
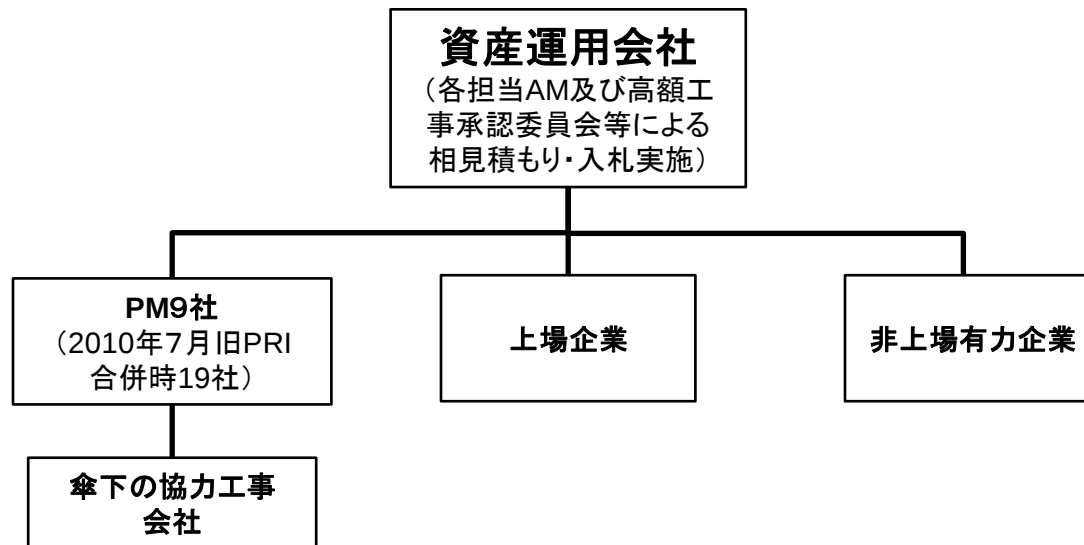
平均築年数
12.3年

(2009年9月末
平均築年9.2年)



＜地域別＞





鑑定評価額総額192棟 **2,035億円**※1

(第17期末比+138億円)

※1内訳 既存189物件評価額 1,957億円(第17期末比+59億円)
第18期新規取得3物件評価額 78億円



含み益総額**117億円**
(第17期末比+66億円※2)

※2 = 既存保有189物件の鑑定評価額増(+59億円)
ー減価償却(資本支出勘案後)簿価減少(-10億円)
+第18期取得3物件の影響(-4億円)

	物件数	第17期末 評価額 (百万円)	第18期末 評価額 (百万円)	増減比率	鑑定NOI Cap Rate		
					第17期末	第18期末	差異
第17期末保有物件	189	189,720	195,710	3.2%	5.7%	5.5%	-0.2%
タイプ別							
ワンルーム	125	116,267	120,087	3.3%	5.7%	5.5%	-0.2%
ファミリー	64	73,453	75,623	3.0%	5.8%	5.6%	-0.2%
地域別							
東京都23区	64	88,099	91,323	3.7%	5.2%	5.0%	-0.2%
3大都市圏	90	70,355	72,252	2.7%	6.1%	5.9%	-0.2%
政令指定都市等	35	31,266	32,135	2.8%	6.5%	6.3%	-0.2%
第18期取得3物件	3	7,880	7,880	-	5.3%	5.3%	-

(注) 第18期取得3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。

a. 鑑定評価額

上昇(1百万円~270百万円):179物件、横ばい:7物件、
低下(1百万円~10百万円):3物件

b. キャップレート

低下(10~30bps):189物件、横ばい:無し、上昇:無し

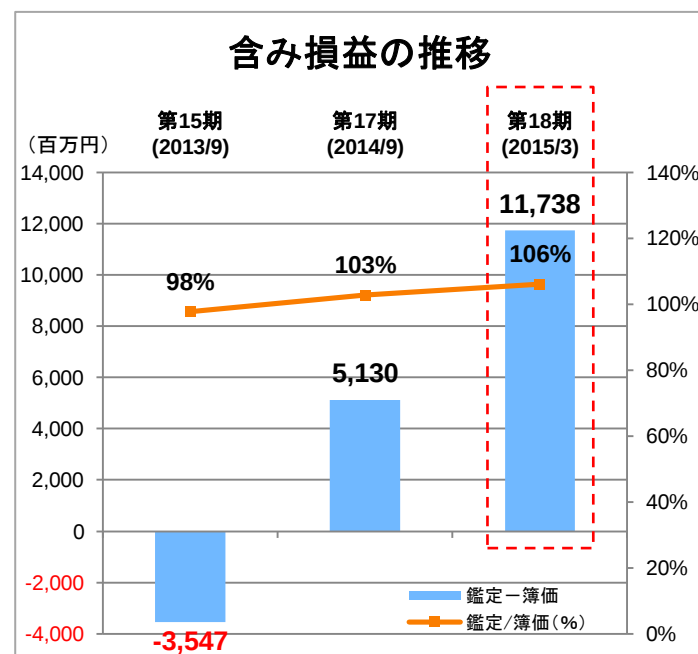
c. オペレーション

運営収益: 前期比横ばい (+25千円)

運営費用: 前期比+0.07%

(その他費用3.21%、BM費用1.27%減少、
損害保険料9.98%、原状回復費2.61%増加)

NOI: 前期比-0.02%



新規資金調達

- ① 2014年12月 35億円(セレニテ新大阪式番館)
三菱東京UFJ銀行25億円・りそな銀行10億円
・20億円;期間6カ月・スプレッド0.45%
(期日に下記③で投資法人債に借換え)
・15億円;期間7年6カ月・スプレッド0.75%
- ② 2015年2月 35億円(グランカーサ仙台五橋・グランカーサ梅田北)
三菱東京UFJ銀行、三井住友銀行、あおぞら銀行、新生銀行、
三菱UFJ信託銀行、福岡銀行、オリックス銀行(各5億円)
期間約7年・スプレッド0.70%

※第19期(2015年6月)公募増資関連の新規借入32億円

投資法人債

- ③ 2015年2月 20億円(上記①の短期借入20億円を借換)
固定利率0.69%・期間5年・新規起債(旧PRI合併以降初)

リファイナンス

- ④ 2015年3月関連諸契約締結 同年6月期日の113億円
・73億円;期間1年9カ月・スプレッド0.275%
・40億円;期間8年・スプレッド0.750%

金利スワップ

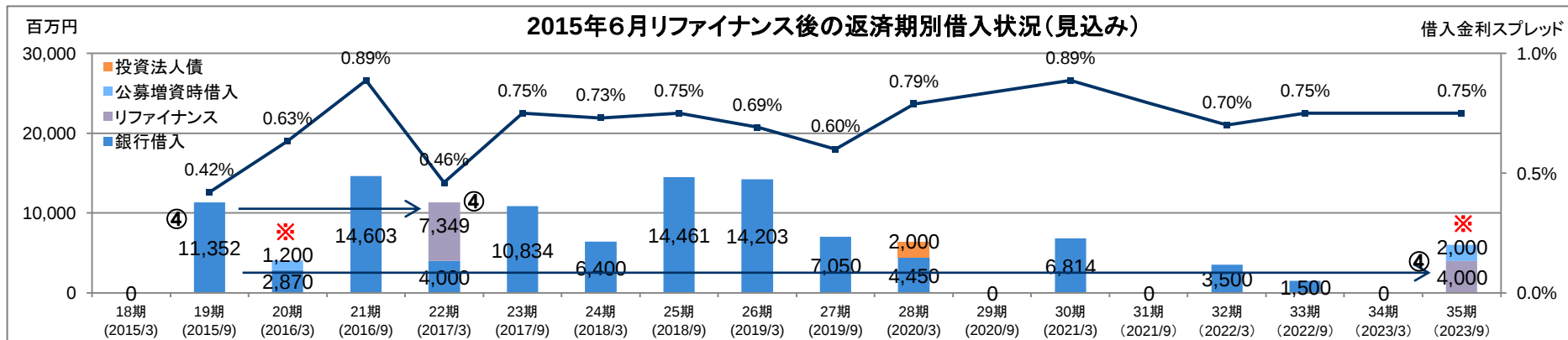
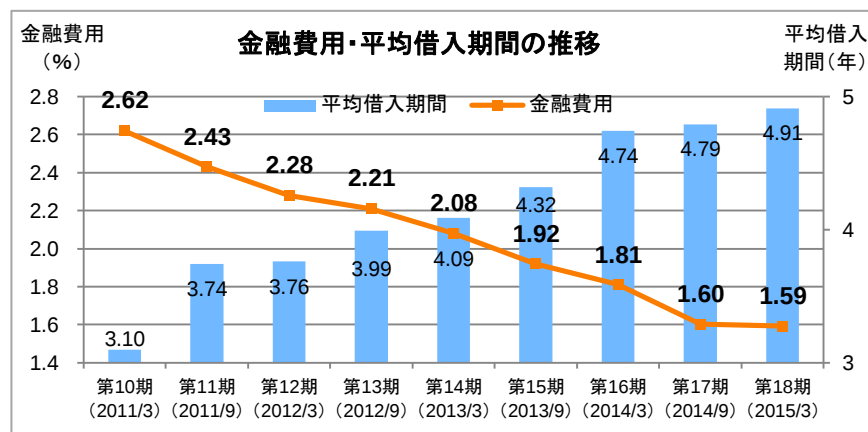
2014年12月 50億円(カウンターパーティー:三菱UFJ信託銀行)
当期末固定化比率73.6%(780億円)

	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17期末	52.2%	50.0%	88.5%	4.79年
第18期末	52.1%	51.7%	86.6%	4.91年

※2015年6月1日現在の総資産LTV見込み49.5%

(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。



金融機関別借入残高・シェアの推移

金融機関	第9期		第17期		第18期				第19期				
	2010年9月30日 (旧PRI合併)		2014年9月30日		2014年12月・ 2015年2月 ①・②新規取得物件借入	2015年2月 ③投資法人 債起債	2015年3月31日		2015年5月25日 ※公募増資 新規借入	2015年6月22日 ④リファイナンス (予定)			
	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)	増減額 (百万円)	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 (エーエージェント)	12,692	17.6%	28,503	28.8%	3,000	▲1,500	30,003	28.8%	1,100	31,103	274	31,378	29.3%
株式会社三井住友銀行	11,278	15.6%	17,463	17.6%	500	-	17,963	17.3%	1,100	19,063	▲0	19,063	17.8%
株式会社あおぞら銀行	22,751	31.5%	15,142	15.3%	500	-	15,642	15.0%	-	15,642	▲0	15,642	14.6%
株式会社りそな銀行	4,075	5.6%	9,062	9.2%	1,000	▲500	9,562	9.2%	500	10,062	▲0	10,062	9.4%
株式会社新生銀行	2,689	3.7%	8,495	8.6%	500	-	8,995	8.6%	500	9,495	▲0	9,495	8.9%
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,987	2.8%	4,464	4.5%	500	-	4,964	4.8%	-	4,964	▲0	4,964	4.6%
株式会社福岡銀行	-	-	3,337	3.4%	500	-	3,837	3.7%	-	3,837	-	3,837	3.6%
オリックス銀行株式会社	400	0.6%	3,147	3.2%	500	-	3,647	3.5%	-	3,647	-	3,647	3.4%
株式会社東日本銀行	-	-	2,270	2.3%	-	-	2,270	2.2%	-	2,270	-	2,270	2.1%
農林中央金庫	4,850	6.7%	1,950	2.0%	-	-	1,950	1.9%	-	1,950	▲275	1,675	1.6%
株式会社日本政策投資銀行	-	-	1,000	1.0%	-	-	1,000	1.0%	-	1,000	-	1,000	0.9%
株式会社百五銀行	-	-	1,000	1.0%	-	-	1,000	1.0%	-	1,000	-	1,000	0.9%
株式会社広島銀行	-	-	1,000	1.0%	-	-	1,000	1.0%	-	1,000	-	1,000	0.9%
株式会社香川銀行	-	-	700	0.7%	-	-	700	0.7%	-	700	-	700	0.7%
株式会社足利銀行	-	-	500	0.5%	-	-	500	0.5%	-	500	-	500	0.5%
株式会社池田泉州銀行	-	-	500	0.5%	-	-	500	0.5%	-	500	-	500	0.5%
野村信託銀行株式会社	-	-	500	0.5%	-	-	500	0.5%	-	500	-	500	0.5%
金融機関借入合計(注1)	72,225	100.0%	99,039	100.0%	7,000	▲2,000	104,039	100.0%	3,200	107,239	▲3	107,235	100.0%
投資法人債	-	-	-	-	-	2,000	2,000	-	-	2,000	-	2,000	-
有利子負債合計	72,225	-	99,039	-	7,000	0	106,039	-	3,200	109,239	▲3	109,235	-
総資産LTV(注2)	43.7%	-	50.0%	-	-	-	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

V.公募増資の概要

住宅特化型で初となるグローバル・オフリング(144A/Reg.S)

募集・売出投資口数	532,000口	一般募集 売出し OA売出し	165,000口 330,000口 37,000口
	公募増資前の発行済投資口数:1,475,060口 公募増資後の発行済投資口数:1,640,060口		
グローバル・オフリング総額	40,666,080,000円	一般募集 国内売出し 海外売出し OA売出し	12,612,600,000円 17,657,640,000円 7,567,560,000円 2,828,280,000円
発行価格	1口当たり 76,440円(ディスカウント率2.5%)		
払込金額	1口当たり 73,931円		
発行決議日	2015年5月8日		
発行価格等決定日	2015年5月20日		
払込期日	2015年5月27日		
受渡期日	2015年5月28日		

資金使途(概算)

札幌(札幌)	6/1取得	1,266百万円	増資(一般募集)	12,198百万円
新小岩(東京)	同上	1,510	銀行借入	3,200
両国Ⅰ(東京)	同上	1,420	自己資金	123
両国Ⅱ(東京)	同上	770		
本町(大阪)	同上	4,286		
天満橋(大阪)	同上	4,050		
鶴見(大阪)	同上	1,030		
総額(含む諸経費等)		15,521百万円	総額	15,521百万円

オフリングの意義

1

資産規模の拡大とポート
フォリオの質の更なる向上

取得価格ベース物件資産残高 2,115億円

2

総資産LTV引下げによる
取得余力の確保

総資産LTV51.7%(前期末)→49.5%(注1)

3

配当積立金(負ののれん)の活用
による安定した分配金の維持

第19期及び第20期で合計425百万円活用
予定(充当後残高見込み約65億円に)

4

新投資口発行及び売出しに
よる投資口流動性の向上

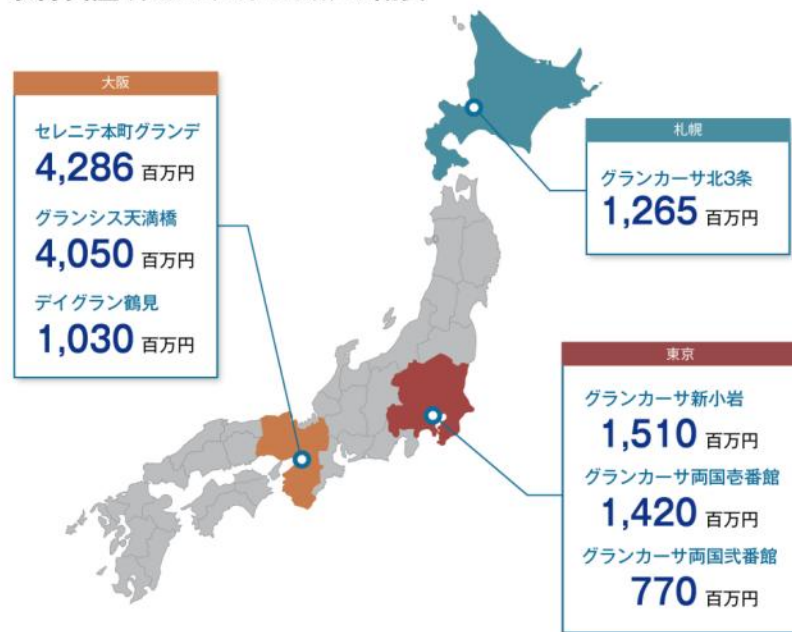
筆頭投資主持分 30.9%→5.4%へ減少(注2)

→ 流動性改善: GPR 250 REIT Index入り
(2015年6月22日より)

(注1) 2016年6月1日の新規銀行借入れ後の有利子負債残高を、
第18期末時点の総資産の貸借対照表計上額に、一般募集の
払込総額及び2016年6月1日の新規銀行借入れ総額を加え
た金額で除した数値に、100を乗じて計算しています。したが
って、総資産LTV(=有利子負債÷総資産)とは異なります。

(注2) オーバーアロットメントによる売出しに伴い、マスター会社グ
ループの1社であるアップルリング・ベンチャーズ・ワン・リミ
テッドよりSMBC日興証券株式会社に付与されるグリーン
シュエプションがすべて行使されたことを前提として算出
しています。

取得資産（平成27年6月1日取得）の概要



新規取得物件数と
賃貸可能戸数

7 物件 684 戸

取得価格合計

14,331 百万円

鑑定評価額合計

15,005 百万円

平均鑑定NOI利回り

5.4 % (注1)

ブリッジ・ファンド
からの取得物件数

2 物件 / 7 物件

平均稼働率

93.7 % (注2)

地域	取得予定資産	所在地	タイプ	取得予定 価格 (A)	鑑定 評価額 (B)	差額 (B)-(A) ((A)/(B))	鑑定 NOI 利回り	稼働率	建築時期
札幌	グランカーサ北3条 第三者からの取得		ファミリー	1,265 百万円	1,290 百万円	24 百万円 (98.1%)	5.8%	100.0%	平成24年 1月
	グランカーサ新小岩 第三者からの取得			1,510 百万円	1,530 百万円	20 百万円 (98.7%)	4.7%	100.0%	平成18年 2月
	グランカーサ両国壱番館 第三者からの取得			1,420 百万円	1,430 百万円	10 百万円 (99.3%)	4.7%	97.4%	平成18年 2月
東京	グランカーサ両国貳番館 第三者からの取得		ファミリー	770 百万円	785 百万円	15 百万円 (98.1%)	4.8%	95.2%	平成18年 6月
	セレニテ本町グランデ 第三者からの取得			4,286 百万円	4,530 百万円	244 百万円 (94.6%)	5.4%	84.1%	平成27年 2月
	グランシス天満橋 ブリッジ・ファンド3号からの取得			4,050 百万円	4,320 百万円	270 百万円 (93.8%)	5.7%	95.8%	平成19年 5月
大阪	デイグラン鶴見 ブリッジ・ファンド3号からの取得		ワンルーム	1,030 百万円	1,120 百万円	90 百万円 (92.0%)	6.1%	96.4%	平成19年 3月
	合計 / 平均			14,331 百万円	15,005 百万円	673 百万円 (95.5%)	5.4%	93.7%	—

(注1)「平均鑑定NOI利回り」は、各取得資産の取得時鑑定評価書におけるNOI合計を取得価格合計で除して算出しています(小数第2位を四捨五入しています。)

(注2)「平均稼働率」は、平成27年4月10日時点における各取得資産の賃貸面積合計を賃貸可能面積合計で除して算出しています(小数第2位を四捨五入しています。)

1) グランカーサ北3条 <北海道札幌市>



所在地	北海道札幌市中央区北三条東3-1-9 JR「札幌」駅徒歩9分、 札幌市営地下鉄東豊線「さっぽろ」駅徒歩7分
タイプ	ファミリー
主な用途	共同住宅
賃貸可能戸数	84戸
賃貸可能面積	4,346.56㎡
構造・階数	RC陸屋根地下1階・地上15階建
建築時期	2012年1月5日
取得価格(注)	1,265,880千円
鑑定評価額(2015年3月20日時点)	1,290,000千円
稼働率(2015年4月10日時点)	100.0%

2) グランカーサ新小岩 <東京都葛飾区>



所在地	東京都葛飾区西新小岩4-41-22 JR総武線「新小岩」駅徒歩4分
タイプ	ファミリー
主な用途	共同住宅
賃貸可能戸数	36戸
賃貸可能面積	2,467.92㎡
構造・階数	RC陸屋根13階建
建築時期	2006年2月15日
取得価格(注)	1,510,000千円
鑑定評価額(2015年1月6日時点)	1,530,000千円
稼働率(2015年4月10日時点)	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) グランカーサ両国壱番館 <東京都墨田区>



所在地	東京都墨田区石原3-6-3 都営地下鉄大江戸線「両国」駅徒歩10分
タイプ	ファミリー
主な用途	共同住宅
賃貸可能戸数	33戸
賃貸可能面積	2,136.53㎡
構造・階数	RC陸屋根7階建
建築時期	2006年2月24日
取得価格(注)	1,420,000千円
鑑定評価額(2015年1月6日時点)	1,430,000千円
稼働率(2015年4月10日時点)	97.4%

4) グランカーサ両国貳番館 <東京都墨田区>



所在地	東京都墨田区石原3-7-6 都営地下鉄大江戸線「両国」駅徒歩11分
タイプ	ファミリー
主な用途	共同住宅
賃貸可能戸数	18戸
賃貸可能面積	1,131.90㎡
構造・階数	RC陸屋根7階建
建築時期	2006年6月26日
取得価格(注)	770,000千円
鑑定評価額(2015年1月6日時点)	785,000千円
稼働率(2015年4月10日時点)	95.2%

(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。

5) セレニテ本町グランデ <大阪府大阪市>



所在地	大阪府大阪市西区立売堀1-4-22 大阪市営地下鉄中央線「本町」駅徒歩3分
タイプ	ワンルーム
主な用途	共同住宅・店舗・事務所
賃貸可能戸数	268戸
賃貸可能面積	7,591.92㎡
構造・階数	RC陸屋根15階建
建築時期	2015年2月18日
取得価格(注)	4,286,000千円
鑑定評価額(2015年3月20日時点)	4,530,000千円
稼働率(2015年5月31日時点)	98.7%

6) グランシス天満橋 <大阪府大阪市>



所在地	大阪府大阪市中央区島町1-2-12 大阪市営地下鉄谷町線「天満橋」駅徒歩1分
タイプ	ワンルーム
主な用途	共同住宅・店舗
賃貸可能戸数	166戸
賃貸可能面積	6,749.31㎡
構造・階数	RC造陸屋根15階建
建築時期	2007年5月30日
取得価格(注)	4,050,000千円
鑑定評価額(2015年1月1日時点)	4,320,000千円
稼働率(2015年4月10日時点)	95.8%

(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。

7) デイグラン鶴見 <大阪府大阪市>



所在地	大阪府大阪市鶴見区鶴見4-3-19 大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「今福鶴見」駅 徒歩4分
タイプ	ワンルーム
主な用途	共同住宅・店舗・駐輪場・駐車場
賃貸可能戸数	79戸
賃貸可能面積	2,470.36㎡
構造・階数	RC造陸屋根12階建
建築時期	2007年3月22日
取得価格(注)	1,030,000千円
鑑定評価額(2015年1月1日時点)	1,120,000千円
稼働率(2015年4月10日時点)	96.4%

VI. 当面の基本戦略

新規物件の追加取得及び高稼働率の維持により賃貸事業収入を拡大すると共に、金融費用等の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)

東京都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

投資法人債の起債により借入調達先を多様化

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、引き続き第三者とのブリッジ・ファンドも活用

■ 投資判断基準

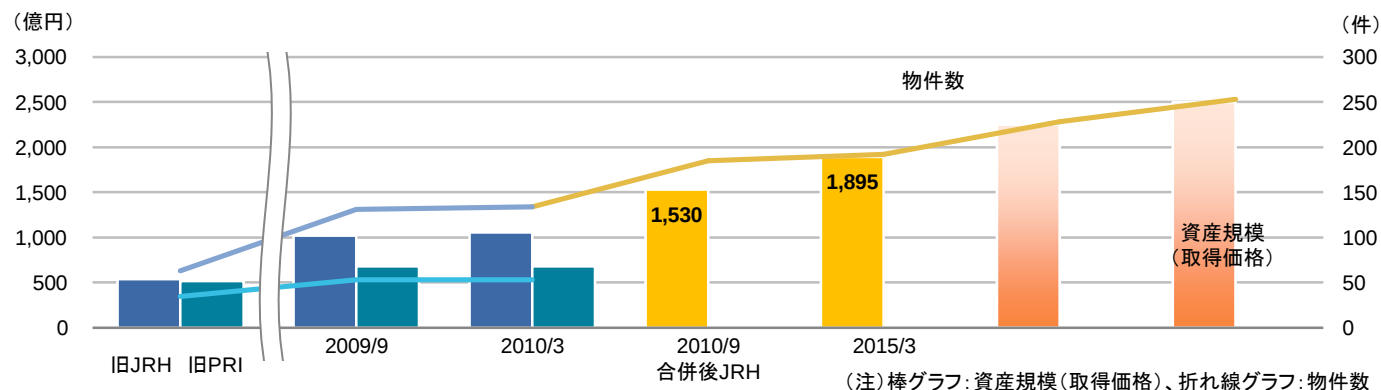
- 収益性: 取得価格と償却後NOI利回り(及び金融・投資法人コスト勘案後の収益力)
- 優位性: 立地、築年数、物件規模
- 将来性: 賃料水準と稼働率・築年経過後のボラティリティ・競合物件の需給・立地・世帯動態
- 流動性: 売買実績、一物件当たりの金額、鑑定評価額

■ 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
- ストック物件情報、月次新規受領情報、独自発掘情報等の活用
- 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18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、資金調達の多様化を目指します。

■ 負債比率

- LTV(有利子負債/総資産)55%程度を当面の上限

■ デット・ファイナンス戦略

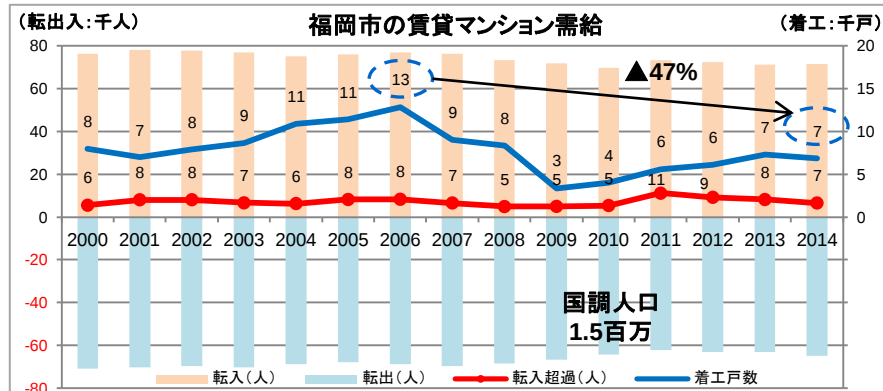
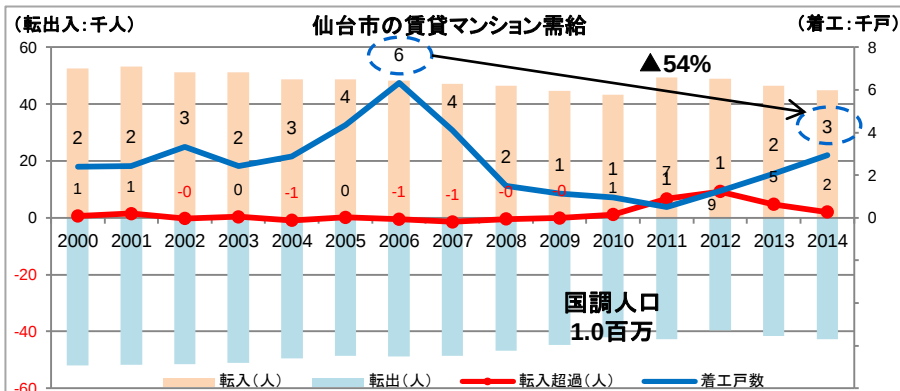
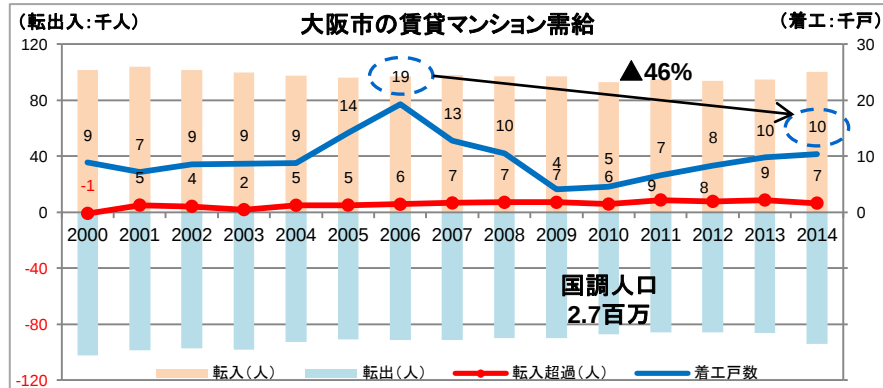
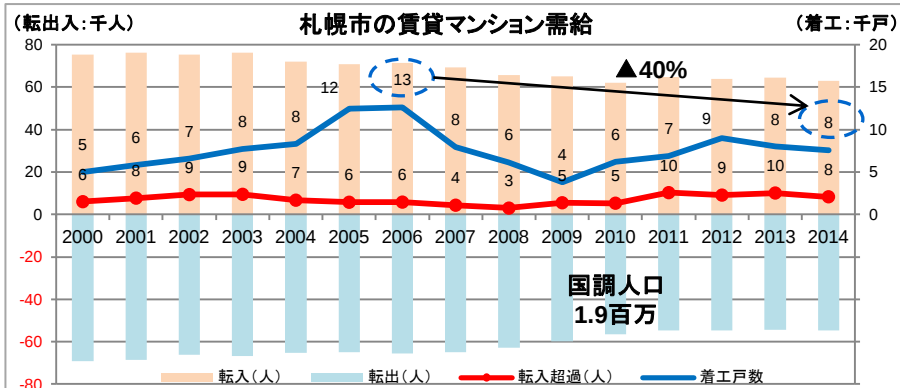
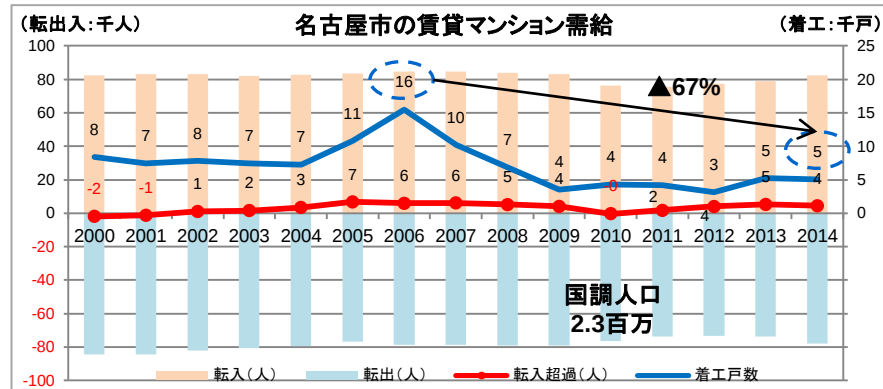
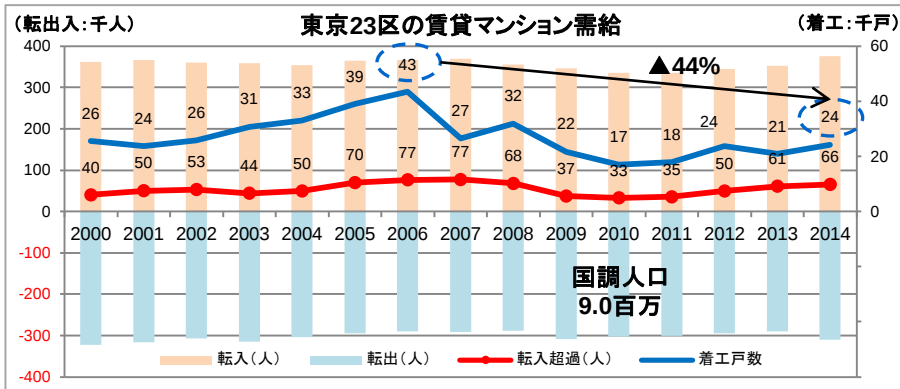
- 安定したバンクフォーメーションを前提とした新規金融機関との取引拡大
- 金融コストの継続的な削減
- 借入期間の長期化と返済期日の分散化
- 投資法人債起債
- 減価償却から資本支出を控除した手元資金にレバレッジ(借入)を考慮した物件取得

■ 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
- 総資産LTVを考慮した増資検討

資料編

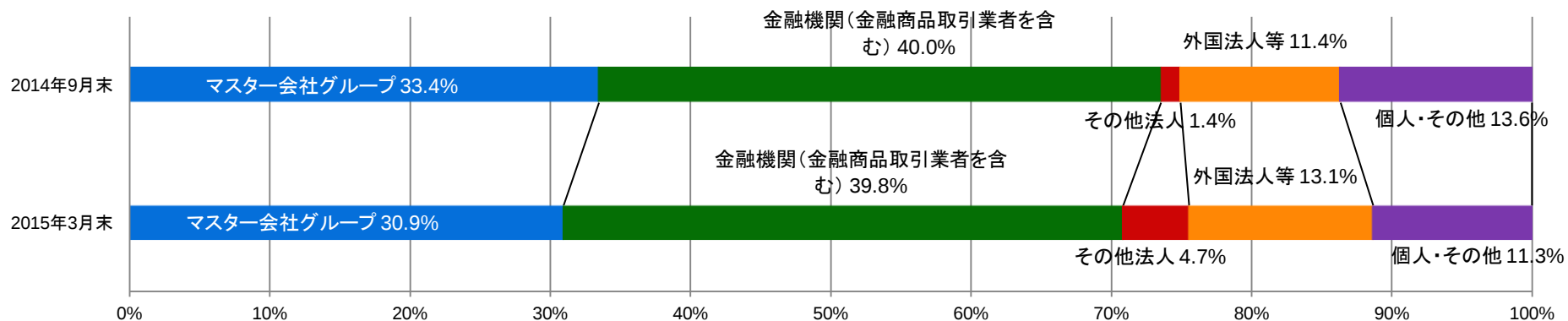
主要都市の賃貸マンション需給



(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)

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	アップルリング・ベンチャーズ・ワン・リミテッド(注2)	456,052	30.9%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	226,729	15.3%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	125,799	8.5%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	107,963	7.3%
5	ノムラ・バンク・ルクセンブルグ・エスエー	82,518	5.5%
6	野村信託銀行株式会社(投信口)	56,328	3.8%
7	株式会社大和証券グループ本社	55,014	3.7%
8	ジェーピー・モルガン・チェースバンク380180	15,466	1.0%
9	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	12,236	0.8%
10	HSBC-FUND SERVICES CLIENTS A/C 500	10,154	0.6%
小計		1,148,259	77.8%

<所有者別投資主数>

	2014年 9月30日現在	2015年 3月31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)	49	59
その他法人	215	198
外国法人等	129	158
個人・その他	17,727	16,811
計	18,121	17,227

(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。

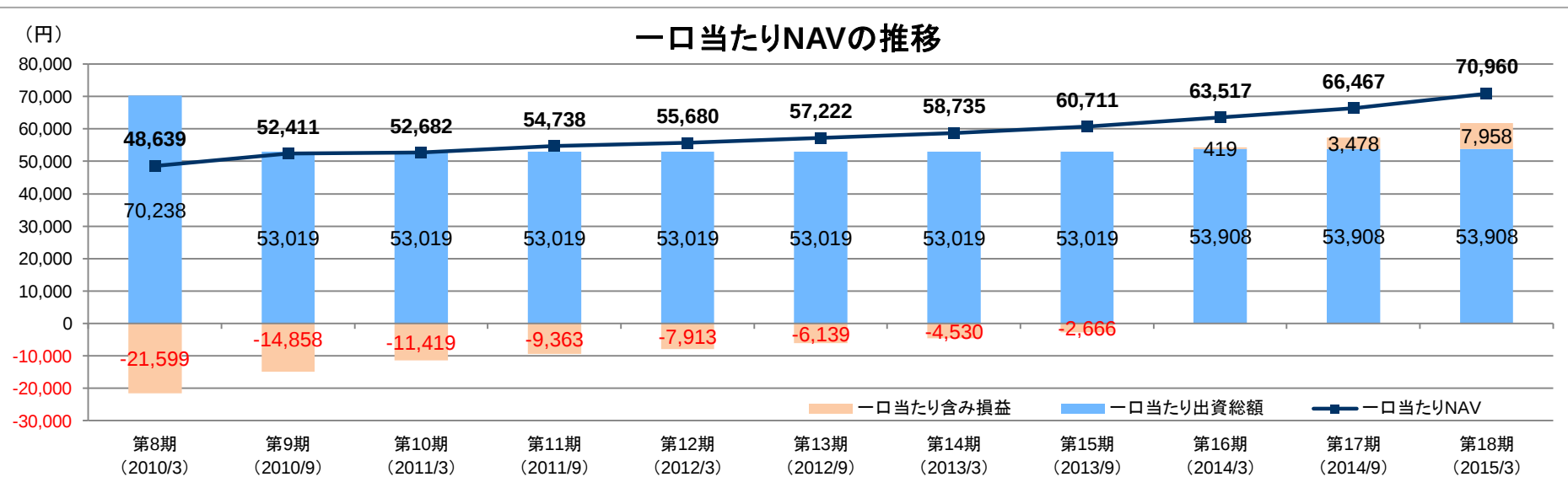
(注2) マスター会社グループに該当する投資主です。

第19期公募増資後(2015年5月27日現在)のエクイティの状況

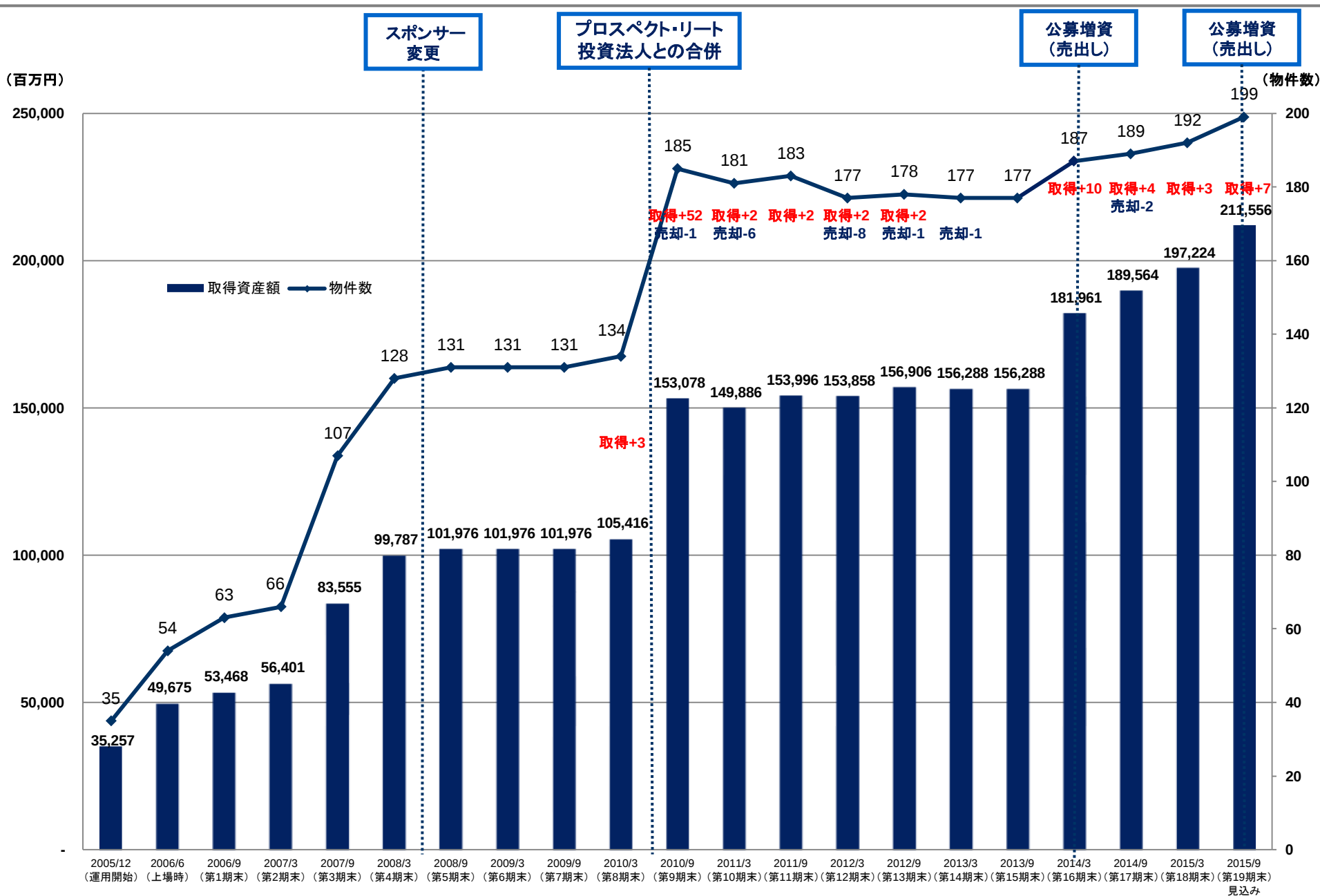
年月日	摘要	出資総額(円)		発行済投資口総数(口)		備考
		増減	残高	増減	口数	
2005年10月7日	私募設立	100,000,000	100,000,000	200	200	
2005年12月13日	第三者割当増資	8,900,000,000	9,000,000,000	17,800	18,000	
2006年6月21日	公募増資	18,748,800,000	27,748,800,000	43,400	61,400	
2007年4月26日	公募増資	18,595,161,900	46,343,961,900	34,300	95,700	
2007年5月24日	第三者割当増資	963,370,341	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	
2015年5月27日	公募増資	12,198,615,000	91,715,714,751	165,000	1,640,060	

出資総額	91,715,714,751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	1,640,060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。



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	2015年 3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%	99.20%
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%	98.26%
プレミアム (注1)	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%	98.80%
地域区分 (注2)	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	2015年 3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%	-
東京都23区	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98.74%
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%	98.60%
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%	99.20%
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%	98.80%
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	2015年 3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%	98.88%
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%	98.83%
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%	98.26%
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%	98.84%
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%	98.80%
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	2015年 3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%	98.95%
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%	99.22%
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%	98.49%
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%	98.81%
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%	98.80%

(注1) 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変更しました。

(注2) 2015年1月29日に投資対象エリア区分を、東京都心7区、3大都市圏及び政令指定都市等から、東京都23区、3大都市圏及び政令指定都市等に変更しました。

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	131	1,033,775	9,326	71	31.1
ファミリータイプ	68	1,119,587	3,418	50	62.9
合計(平均)	199	1,063,097	12,744	64	39.6

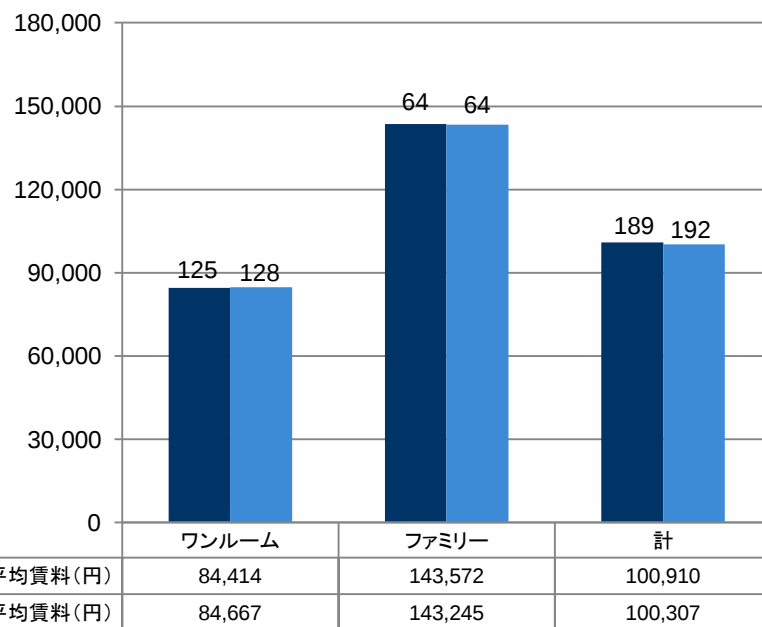
賃貸住宅カテゴリー	物件数	1物件当たり 平均取得価格 (千円) (注1)	賃貸可能 戸数	1物件 平均戸数 (注2)	1戸当たりの 平均賃貸可能面積 (㎡) (注3)
東京都23区	67	1,356,084	3,474	51	40.5
3大都市圏	95	908,630	5,952	62	39.4
政令指定都市等	37	929,160	3,318	89	39.1
合計(平均)	199	1,063,097	12,744	64	39.6

(注1) 表示記載は千円未満を切り捨てています。

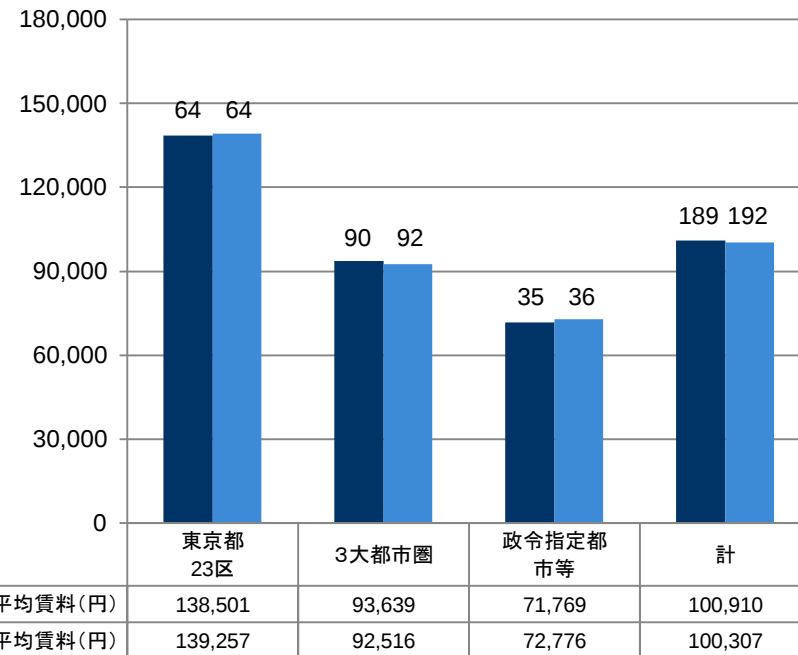
(注2) 表示記載は小数第1位を四捨五入しています。

(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



エリア別平均賃料



(注1) 物件数: 第17期は189物件、第18期は192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。)

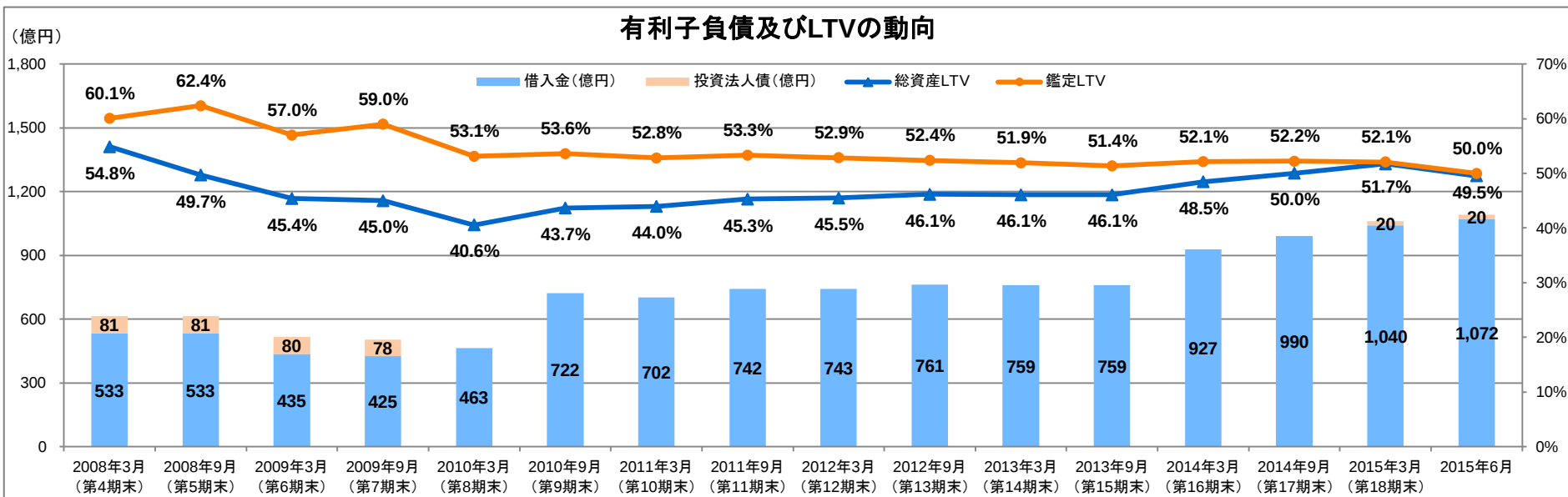
(注2) 戸当平均賃料: 賃貸収入(賃料・共益費・駐車場・駐輪場等の収入)÷契約戸数

有利子負債残高(2015年3月末)

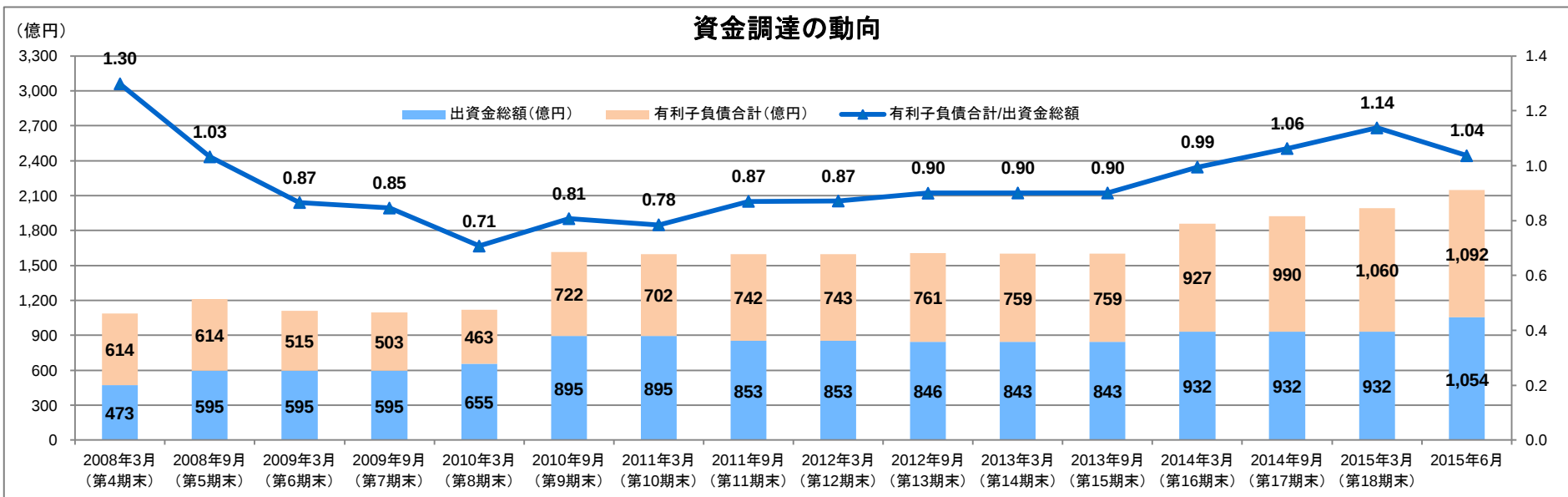
借入先	借入残高 (百万円) (注)	利率 (注)	借入日	返済日	適用
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,700	1.16%	2011年3月25日	2016年3月25日	無担保・無保証
	1,305	1.03%	2011年6月22日	2016年6月22日	
	3,724	1.03%	2011年6月22日	2016年6月22日	
	1,000	0.98%	2011年9月20日	2016年9月20日	
	2,000	0.93%	2012年3月22日	2017年3月22日	
	1,960	0.88%	2012年6月22日	2017年6月22日	
	1,372	0.88%	2012年6月22日	2017年6月22日	
	1,000	0.88%	2012年9月21日	2017年9月21日	
	1,550	0.88%	2013年3月25日	2018年3月23日	
	1,170	0.55%	2013年6月24日	2015年6月22日	
	1,459	0.88%	2013年6月24日	2018年6月22日	
	1,400	0.83%	2013年10月18日	2018年3月23日	
	430	0.88%	2013年12月25日	2018年12月25日	
	630	0.88%	2014年1月31日	2018年12月25日	
	1,050	0.98%	2014年3月6日	2020年3月22日	
	1,050	1.08%	2014年3月6日	2021年3月22日	
	808	0.73%	2014年3月26日	2018年12月25日	
	1,000	0.88%	2014年3月26日	2020年3月23日	
	1,544	0.98%	2014年3月26日	2021年3月22日	
	550	0.73%	2014年7月1日	2019年6月28日	
	500	0.73%	2014年9月1日	2019年8月30日	
	1,300	0.73%	2014年9月22日	2019年9月30日	
	1,000	0.88%	2014年12月24日	2022年6月30日	
	500	0.83%	2015年2月2日	2022年2月28日	
小計	30,003				
株式会社三井住友銀行	702	1.03%	2011年6月22日	2016年6月22日	無担保・無保証
	826	1.03%	2011年6月22日	2016年6月22日	
	687	1.03%	2011年6月22日	2016年6月22日	
	1,000	0.98%	2011年9月20日	2016年9月20日	
	685	0.88%	2012年6月22日	2017年6月22日	
	566	0.88%	2012年6月22日	2017年6月22日	
	400	0.88%	2013年3月25日	2018年3月23日	
	1,053	0.55%	2013年6月24日	2015年6月22日	
	1,764	0.55%	2013年6月24日	2015年6月22日	
	4,612	0.88%	2013年6月24日	2018年6月22日	
	770	0.88%	2013年12月25日	2018年12月25日	
	230	0.88%	2014年1月31日	2018年12月25日	
	500	0.98%	2014年3月6日	2020年3月22日	
	500	1.08%	2014年3月6日	2021年3月22日	
	500	0.73%	2014年3月26日	2018年12月25日	
	1,000	0.88%	2014年3月26日	2020年3月23日	
	1,666	0.98%	2014年3月26日	2021年3月22日	
	500	0.83%	2015年2月2日	2022年2月28日	
小計	17,963				
株式会社あおぞら銀行	1,222	0.88%	2012年6月22日	2017年6月22日	無担保・無保証
	1,342	0.88%	2012年6月22日	2017年6月22日	
	300	0.88%	2013年3月25日	2018年3月23日	
	1,170	0.55%	2013年6月24日	2015年6月22日	
	7,154	0.88%	2013年6月24日	2018年6月22日	
	400	0.98%	2014年3月6日	2020年3月22日	
	400	1.08%	2014年3月6日	2021年3月22日	
	1,000	0.73%	2014年3月26日	2018年12月25日	
	1,000	0.88%	2014年3月26日	2020年3月23日	
	1,154	0.98%	2014年3月26日	2021年3月22日	
	500	0.83%	2015年2月2日	2022年2月28日	
小計	15,642				
株式会社りそな銀行	1,482	1.03%	2011年6月22日	2016年6月22日	無担保・無保証
	1,000	0.98%	2011年9月20日	2016年9月20日	
	1,000	0.88%	2012年6月22日	2017年6月22日	
	500	0.88%	2012年9月21日	2017年9月21日	
	1,000	0.88%	2013年3月25日	2018年3月23日	
	587	0.55%	2013年6月24日	2015年6月22日	
	1,443	0.55%	2013年6月24日	2015年6月22日	
	550	0.83%	2013年10月18日	2018年3月23日	
	770	0.88%	2013年12月25日	2018年12月25日	
	230	0.88%	2014年1月31日	2018年12月25日	
	500	0.73%	2014年3月26日	2018年12月25日	
	500	0.88%	2014年12月24日	2022年6月30日	
小計	9,562				

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	1.03%	2011年6月22日	2016年6月22日	無担保・無保証
	1,500	0.93%	2012年3月22日	2017年3月22日	
	685	0.88%	2012年6月22日	2017年6月22日	
	1,913	0.55%	2013年6月24日	2015年6月22日	
	770	0.88%	2013年12月25日	2018年12月25日	
	230	0.88%	2014年1月31日	2018年12月25日	
	500	0.98%	2014年3月6日	2020年3月22日	
	500	1.08%	2014年3月6日	2021年3月22日	
	1,000	0.88%	2014年3月26日	2020年3月23日	
	500	0.83%	2015年2月2日	2022年2月28日	
小計	8,995				
三菱UFJ信託銀行株式会社	200	0.88%	2013年3月25日	2018年3月23日	無担保・無保証
	1,469	0.55%	2013年6月24日	2015年6月22日	
	1,160	0.88%	2013年12月25日	2018年12月25日	
	340	0.88%	2014年1月31日	2018年12月25日	
	1,295	0.73%	2014年3月26日	2018年12月25日	
小計	500	0.83%	2015年2月2日	2022年2月28日	
株式会社福岡銀行	4,964				無担保・無保証
	500	0.93%	2012年3月22日	2017年3月22日	
	837	0.88%	2013年6月24日	2018年6月22日	
	1,160	0.88%	2013年12月25日	2018年12月25日	
	340	0.88%	2014年1月31日	2018年12月25日	
	500	0.73%	2014年3月26日	2018年12月25日	
	500	0.83%	2015年2月2日	2022年2月28日	
小計	3,837				
オリックス銀行株式会社	478	1.03%	2011年6月22日	2016年6月22日	無担保・無保証
	1,000	0.98%	2011年9月20日	2016年9月20日	
	398	0.88%	2013年6月24日	2018年6月22日	
	770	0.88%	2013年12月25日	2018年12月25日	
	500	0.73%	2014年3月26日	2018年12月25日	
	500	0.83%	2015年2月2日	2022年2月28日	
小計	3,647				
株式会社東日本銀行	500	0.88%	2012年9月21日	2017年9月21日	無担保・無保証
	400	0.83%	2013年3月25日	2018年3月23日	
	600	0.88%	2013年10月18日	2018年3月23日	
	770	0.88%	2013年12月25日	2018年12月25日	
小計	2,270				
農林中央金庫	780	0.55%	2013年6月24日	2015年6月22日	無担保・無保証
	1,170	0.43%	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	0.73%	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	0.73%	2014年7月1日	2019年6月28日	無担保・無保証
小計	500	0.73%	2014年9月1日	2019年8月30日	
株式会社香川銀行	700	0.73%	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	0.73%	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	0.73%	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	0.73%	2014年9月1日	2019年8月30日	無担保・無保証
小計	500				
合計	104,039				
第一回投資法人債	2,000	0.69%	2015年2月13日	2020年2月13日	無担保・無保証
合計	106,039				

(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2015年3月31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。



(注) 2015年6月時点の総資産LTVは、2015年6月1日時点の有利子負債残高1,092億円を、第18期末時点の総資産の貸借対照表計上額2,050億円に、2015年6月1日付新規借入金の総額32億円及び新投資口発行による払込金額121億円を加えた金額で除した数値に、100を乗じて計算しています。したがって、総資産LTV(=有利子負債÷総資産)とは異なります。



項目	第17期	第18期	備考
実質運用日数	183日	182日	－
総資産経常利益率(ROA)	1.3%	1.2%	経常利益／((期首総資産+期末総資産)÷2)×100
(年換算)	2.7%	2.5%	－
自己資本利益率(ROE)	2.7%	2.6%	当期純利益／((期首純資産+期末純資産)÷2)×100
(年換算)	5.5%	5.2%	－
期末自己資本比率	48.2%	46.5%	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	1,361百万円	1,444百万円	－
賃貸NOI(Net Operating Income)	5,308百万円	5,474百万円	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)	2,789円	2,859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	13.6倍	15.4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)	9.8倍	9.5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	99,039百万円	106,039百万円	期末有利子負債額
期末総資産有利子負債比率	50.0%	51.7%	期末有利子負債額／期末総資産額×100

(単位:千円)

	第17期 自 2014年4月1日 至 2014年9月30日	第18期 自 2014年10月1日 至 2015年3月31日
営業収益		
賃貸事業収入	6,992,170	7,249,688
不動産等売却益	125,327	-
受取配当金	14,090	1,573
営業収益合計	7,131,588	7,251,262
営業費用		
賃貸事業費用	3,045,244	3,219,666
資産運用報酬	464,200	471,400
役員報酬	6,800	6,000
資産保管手数料	11,885	12,160
一般事務委託手数料	40,377	40,422
会計監査人報酬	14,400	14,200
貸倒引当金繰入額	3,282	6,155
その他営業費用	233,885	232,118
営業費用合計	3,820,075	4,002,123
営業利益	3,311,512	3,249,138
営業外収益		
受取利息	362	274
雑収入	63,715	52,163
営業外収益合計	64,078	52,437
営業外費用		
支払利息	465,697	495,489
融資関連費用	304,638	317,719
新投資口交付費償却	6,418	6,418
投資法人債発行費償却	-	647
その他	1,532	2,593
営業外費用合計	778,286	822,869
経常利益	2,597,303	2,478,707
税引前当期純利益	2,597,303	2,478,707
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	2,596,698	2,478,102
前期繰越利益	1,108	226
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,597,807	2,478,329

(単位:千円)

第17期 自 2014年4月1日 至 2014年9月30日		第18期 自 2014年10月1日 至 2015年3月31日	
賃貸事業損益の内訳		賃貸事業損益の内訳	
A.賃貸事業収益		A.賃貸事業収益	
(賃貸料)	6,039,014	(賃貸料)	6,270,513
(共益費)	350,355	(共益費)	374,937
(駐車場収入)	253,973	(駐車場収入)	263,272
(付帯収入)	47,998	(付帯収入)	50,507
(その他賃貸事業収入)	300,828	(その他賃貸事業収入)	290,457
合計	<u>6,992,170</u>	合計	<u>7,249,688</u>
(物件管理等委託費)	430,507	(物件管理等委託費)	437,418
(公租公課) ※2	407,582	(公租公課) ※2	407,727
(水道光熱費)	139,733	(水道光熱費)	150,885
(修繕費) ※3	317,021	(修繕費) ※3	374,350
(保険料)	17,233	(保険料)	18,878
(営業広告費等)	190,791	(営業広告費等)	183,083
(信託報酬)	106,586	(信託報酬)	104,844
(減価償却費)	1,361,776	(減価償却費)	1,444,484
(その他賃貸事業費用)	74,008	(その他賃貸事業費用)	97,993
合計	<u>3,045,244</u>	合計	<u>3,219,666</u>
C.賃貸事業損益 ※1		C.賃貸事業損益 ※1	
(A－B)	<u>3,946,926</u>	(A－B)	<u>4,030,022</u>
※1 賃貸事業損益			
第17期		第18期	
賃貸事業収益	6,992百万円	賃貸事業収益	7,249百万円
賃貸事業費用	3,045百万円	賃貸事業費用	3,219百万円
賃貸事業損益	3,946百万円	賃貸事業損益	4,030百万円
賃貸NOI	5,308百万円	賃貸NOI	5,474百万円
※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17期	185物件	第18期	183物件
※3 修繕費			
第17期		第18期	
修繕費	317百万円	修繕費	374百万円
資本的支出	199百万円	資本的支出	265百万円

(単位:千円)		
	第17期 (2014年9月30日)	第18期 (2015年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金 ※1	7,512,920	7,416,699
信託現金及び信託預金 ※1	3,346,582	3,443,394
営業未収入金	103,795	127,495
前払費用	644,448	633,643
未収消費税等	6,747	7,325
その他	2,976	450
貸倒引当金	△8,844	△11,670
流動資産合計	11,608,625	11,617,338
固定資産		
有形固定資産 ※2		
建物	27,701,335	30,461,989
減価償却累計額	△2,406,068	△3,065,978
建物(純額)	25,295,266	27,396,010
構築物	170,272	177,585
減価償却累計額	△28,633	△35,739
構築物(純額)	141,638	141,846
機械及び装置	61,968	63,377
減価償却累計額	△20,039	△23,007
機械及び装置(純額)	41,929	40,369
工具、器具及び備品	93,269	152,725
減価償却累計額	△42,832	△66,227
工具、器具及び備品(純額)	50,437	86,498
土地	20,802,809	23,603,737
信託建物	79,828,112	83,412,320
減価償却累計額	△11,042,214	△11,831,259
信託建物(純額)	68,723,897	71,581,061
信託構築物	378,095	396,333
減価償却累計額	△87,728	△98,745
信託構築物(純額)	290,366	297,587
信託機械及び装置	431,729	445,249
減価償却累計額	△120,038	△129,733
信託機械及び装置(純額)	311,691	315,516
信託工具、器具及び備品	266,742	263,925
減価償却累計額	△128,424	△131,264
信託工具、器具及び備品(純額)	138,318	132,660
信託土地	68,246,417	67,709,910
信託建設仮勘定	6,680	470
有形固定資産合計	184,049,453	191,305,668
無形固定資産		
水道施設利用権	91	85
信託借地権	546,283	546,283
信託水道施設利用権	372	346
商標権	751	678
無形固定資産合計	547,499	547,393
投資その他の資産		
投資有価証券	224,276	210,918
差入保証有価証券	9,528	9,583
敷金及び保証金	743	743
長期前払費用	1,321,561	1,166,010
修繕積立金	200,186	179,250
投資その他の資産合計	1,756,295	1,566,505
固定資産合計	186,353,248	193,419,566

(単位:千円)		
	第17期 (2014年9月30日)	第18期 (2015年3月31日)
繰延資産		
投資口交付費	26,744	20,325
投資法人債発行費	-	19,097
繰延資産合計	26,744	39,423
資産合計	197,988,618	205,076,328
負債の部		
流動負債		
営業未払金	267,133	435,540
1年内返済予定の長期借入金 ※3	11,352,260	14,222,260
未払金	18,592	19,424
未払費用	381,768	361,570
未払法人税等	587	591
前受金	743,487	787,550
その他	31,184	21,045
流動負債合計	12,795,012	15,847,983
固定負債		
投資法人債 ※3	-	2,000,000
長期借入金 ※3	87,686,823	89,816,823
預り敷金及び保証金 ※1	450,119	530,905
信託預り敷金及び保証金 ※1	1,239,278	1,182,710
デリバティブ債務	306,857	287,983
固定負債合計	89,683,079	93,818,423
負債合計	102,478,092	109,666,406
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	7,020,078	7,020,078
当期未処分利益又は当期未処 理損失(△)	2,597,807	2,478,329
剰余金合計	16,300,284	16,180,805
投資主資本合計	95,817,384	95,697,905
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△306,857	△287,983
評価・換算差額等合計	△306,857	△287,983
純資産合計	95,510,526	95,409,921
負債純資産合計	197,988,618	205,076,328

※1 現金及び預金	第17期末	第18期末
現金及び預金	7,512百万円	7,416百万円
信託現金及び信託預金	3,346百万円	3,443百万円
合計	10,859百万円	10,860百万円
預かり敷金保証金	450百万円	530百万円
信託預かり敷金保証金	1,239百万円	1,182百万円
差引	9,170百万円	9,146百万円

※2 有形固定資産	第17期末	第18期末
取得価格総額	189,564百万円	197,224百万円

※3 有利子負債	第18期末
有利子負債残高	106,039百万円
長期有利子負債比率	86.6%
(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18期末出資金総額	79,517百万円
⑪2015/5/27 PO	12,198百万円
第19期末出資金総額(見込み)	91,715百万円

(単位:千円)

	第17期	第18期
	自 2014年4月1日	自 2014年10月1日
	至 2014年9月30日	至 2015年3月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,597,303	2,478,707
減価償却費	1,361,776	1,444,484
長期前払費用償却額	281,159	294,936
投資法人債発行費償却	-	647
投資口交付費償却	6,418	6,418
受取利息	△362	△274
支払利息	465,697	495,489
貸倒引当金の増減額(△は減少)	1,071	2,826
営業未収入金の増減額(△は増加)	△2,782	△23,700
前払費用の増減額(△は増加)	△22,083	7,634
未収消費税等の増減額(△は増加)	63,173	△578
営業未払金の増減額(△は減少)	△8,301	154,055
未払金の増減額(△は減少)	△12,615	825
未払費用の増減額(△は減少)	72,069	△1,343
前受金の増減額(△は減少)	△13,819	44,063
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	△146,195	△136,214
その他	3,033	△12,576
小計	4,918,968	4,755,400
利息の受取額	362	274
利息の支払額	△461,853	△492,743
法人税等の支払額	△596	△600
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,456,880	4,262,331

(単位:千円)

	第17期		第18期	
	自 2014年4月1日		自 2014年10月1日	
	至 2014年9月30日		至 2015年3月31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		△5,764,343		△221,984
信託有形固定資産の取得による支出		△3,161,565		△8,459,855
投資有価証券の払戻による収入		202,961		13,199
預り敷金保証金の純増減額(△は減少)		53,625		80,785
信託預り敷金保証金の純増減額(△は減少)		△27,253		△56,568
その他		16		-
投資活動によるキャッシュ・フロー		△8,696,558		△8,644,422
財務活動によるキャッシュ・フロー				
投資法人債の発行による収入		-		2,000,000
短期借入れによる収入		1,500,000		2,000,000
短期借入金の返済による支出		△2,300,000		△2,000,000
長期借入れによる収入		7,050,000		5,000,000
分配金の支払額		△2,383,314		△2,597,573
投資法人債発行費の支出		-		△19,744
財務活動によるキャッシュ・フロー		3,866,685		4,382,681
現金及び現金同等物の増加額(△は減少)		△372,992		590
現金及び現金同等物の期首残高		11,232,495		10,859,503
現金及び現金同等物の期末残高		10,859,503		10,860,093

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 (㎡)	2015年3月 期末稼働率	(1) 取得価格 (千円)	(2) 18期末 簿価(千円)	(3) 17期末鑑定 評価額 2014.9 (千円)	(4) 18期末鑑定 評価額 2015.3 (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	100.0%	1,133,714	1,044,028	1,040,000	1,060,000	20,000	-73,714	15,971
O-1-004	サテラ永山	北海道旭川市	79	2,904.83	96.5%	342,428	326,322	349,000	358,000	9,000	15,571	31,677
O-1-032	willDo北24条	北海道札幌市	36	1,279.89	100.0%	316,000	289,699	232,000	235,000	3,000	-81,000	-54,699
O-1-033	フラットカレラ	北海道札幌市	26	971.15	96.0%	290,000	265,730	203,000	214,000	11,000	-76,000	-51,730
O-1-034	s13w9 h+	北海道札幌市	48	1,836.38	100.0%	463,000	430,631	357,000	362,000	5,000	-101,000	-68,631
O-1-035	s9w12 h+	北海道札幌市	55	2,246.01	100.0%	533,000	488,580	418,000	430,000	12,000	-103,000	-58,580
O-1-036	willDo南平岸	北海道札幌市	36	1,218.96	97.2%	315,000	283,302	202,000	205,000	3,000	-110,000	-78,302
O-1-090	スカイヒルズN15	北海道札幌市	111	3,524.83	100.0%	712,000	677,308	815,000	863,000	48,000	151,000	185,691
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	789,542	866,000	874,000	8,000	42,000	84,457
O-1-092	ドーミー千歳	北海道千歳市	110	2,239.00	100.0%	476,000	452,963	504,000	507,000	3,000	31,000	54,036
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	440,276	446,000	451,000	5,000	3,000	10,723
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	97.8%	1,185,000	1,212,419	1,290,000	1,340,000	50,000	155,000	127,580
O-1-132	クレジデンス札幌・南4条	北海道札幌市	99	3,581.86	98.6%	1,140,000	1,189,066	1,190,000	1,260,000	70,000	120,000	70,933
O-2-037	willDo西下台町	岩手県盛岡市	76	2,304.00	100.0%	512,000	471,489	478,000	490,000	12,000	-22,000	18,510
O-2-054	willDo上杉3丁目	宮城県仙台市	46	1,517.81	100.0%	506,000	456,959	487,000	504,000	17,000	-2,000	47,040
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	326,170	258,000	265,000	7,000	-77,000	-61,170
O-2-094	リビングステージ東仙台	宮城県仙台市	52	1,596.53	100.0%	317,200	301,182	324,000	334,000	10,000	16,800	32,817
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	1,254,213	1,850,000	1,860,000	10,000	620,000	605,786
O-2-137	フォレスト・ヒル仙台青葉	宮城県仙台市	252	6,497.06	100.0%	2,750,000	2,925,651	2,830,000	2,930,000	100,000	180,000	4,348
O-2-140	グランカーサ仙台五橋	宮城県仙台市	120	4,726.20	97.6%	2,100,000	2,252,291	2,130,000	2,130,000	0	30,000	-122,291
O-3-079	willDo礎町	新潟県新潟市	48	1,868.64	100.0%	462,510	418,670	457,000	469,000	12,000	6,489	50,329
O-3-080	willDo笹口	新潟県新潟市	28	1,008.00	92.9%	266,000	245,268	265,000	270,000	5,000	4,000	24,731
O-4-005	willDo越谷	埼玉県越谷市	49	1,230.28	98.1%	499,333	457,113	466,000	473,000	7,000	-26,333	15,886
O-4-006	ジョイフル狭山	埼玉県狭山市	52	870.97	100.0%	216,619	207,904	177,000	180,000	3,000	-36,619	-27,904
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	463,354	357,000	387,000	30,000	-93,761	-76,354
O-4-008	willDo清澄	東京都江東区	200	7,497.46	100.0%	5,024,619	4,786,513	5,300,000	5,400,000	100,000	375,380	613,486
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	274,400	267,000	275,000	8,000	-6,523	599
O-4-010	willDo本千葉	千葉県千葉市	30	1,903.82	100.0%	379,857	373,935	362,000	366,000	4,000	-13,857	-7,935
O-4-011	willDo横浜南	神奈川県横浜市	21	493.59	100.0%	233,142	217,500	239,000	239,000	0	5,857	21,499
O-4-012	サイトピア	神奈川県相模原市	86	1,697.50	100.0%	506,142	505,458	456,000	474,000	18,000	-32,142	-31,458
O-4-024	VISTAシュブリーム	東京都町田市	37	892.88	100.0%	563,584	529,615	434,000	439,000	5,000	-124,584	-90,615
O-4-025	ジョイ尾山台	東京都世田谷区	21	1,064.55	100.0%	624,265	641,984	560,000	571,000	11,000	-53,265	-70,984
O-4-031	willDo大塚	東京都豊島区	27	1,091.54	100.0%	725,229	731,507	595,000	615,000	20,000	-110,229	-116,507
O-4-038	willDo新座	埼玉県新座市	56	1,260.00	100.0%	520,438	545,418	504,000	514,000	10,000	-76,438	-31,418
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	962,350	775,000	807,000	32,000	-105,000	-155,350
O-4-055	ハーモニー上北沢	東京都世田谷区	29	539.48	100.0%	400,000	406,163	311,000	323,000	12,000	-77,000	-83,163
O-4-062	willDo南浦和	埼玉県さいたま市	29	725.62	100.0%	396,000	375,616	380,000	394,000	14,000	-2,000	18,383
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	686,931	654,000	692,000	38,000	-35,000	5,068
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	855,165	795,000	843,000	48,000	-49,000	-12,165
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	691,612	665,000	704,000	39,000	-30,000	12,387
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	478,463	487,000	495,000	8,000	-28,000	16,536
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	206,058	242,000	258,000	16,000	43,000	51,941
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	1,015,408	1,110,000	1,150,000	40,000	90,000	134,591
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	682,882	650,000	688,000	38,000	-36,000	5,117
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	605,407	658,000	671,000	13,000	32,000	65,592
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	462,078	468,000	477,000	9,000	-13,000	14,921
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	312,948	302,000	308,000	6,000	-8,000	-4,948
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	96.0%	1,010,000	1,035,845	1,080,000	1,140,000	60,000	130,000	104,154
O-4-095	ブロスベイト日本橋本町	東京都中央区	50	1,295.76	100.0%	808,000	786,290	968,000	996,000	28,000	188,000	209,709
O-4-096	メゾン・ド・ヴァレ高輪魚らん坂	東京都港区	70	1,778.37	97.2%	1,480,000	1,461,449	1,550,000	1,610,000	60,000	130,000	148,550

(注) 18期取得3物件の17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 (㎡)	2015年3月 期末稼働率	(1) 取得価格 (千円)	(2) 18期末 簿価(千円)	(3) 17期末鑑定 評価額 2014.9 (千円)	(4) 18期末鑑定 評価額 2015.3 (千円)	(4) - (3) (千円)	(4) - (1) (千円)	(4) - (2) (千円)
O-4-097	六本木ライズハウス	東京都港区	34	1,242.23	97.6%	912,000	888,074	962,000	999,000	37,000	87,000	110,925
O-4-098	TKフラッツ渋谷	東京都渋谷区	194	6,984.28	98.3%	4,770,000	4,590,418	5,300,000	5,480,000	180,000	710,000	889,581
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	1,030,085	1,160,000	1,230,000	70,000	180,000	199,914
O-4-100	プロスペクトKALON ミノ輪	東京都台東区	82	3,075.70	99.0%	1,620,000	1,508,280	1,810,000	1,910,000	100,000	290,000	401,719
O-4-101	プロスペクト東雲橋	東京都江東区	171	4,919.31	98.8%	3,040,000	2,869,028	3,300,000	3,500,000	200,000	460,000	630,971
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	1,036,298	1,210,000	1,280,000	70,000	200,000	243,701
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	665,307	759,000	803,000	44,000	102,000	137,692
O-4-104	エクセリア池袋WEST II	東京都豊島区	48	1,379.52	95.6%	852,000	816,362	902,000	957,000	55,000	105,000	140,637
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	1,439,448	1,690,000	1,760,000	70,000	280,000	320,551
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	981,416	1,160,000	1,200,000	40,000	150,000	218,583
O-4-107	フレグランス川崎	神奈川県川崎市	45	1,065.87	95.5%	548,900	518,633	606,000	628,000	22,000	79,100	109,366
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	481,229	572,000	615,000	43,000	91,000	133,770
O-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	東京都新宿区	104	2,837.72	100.0%	2,170,000	2,176,292	2,540,000	2,620,000	80,000	450,000	443,707
O-4-121	ジョイスコート	東京都大田区	154	6,268.53	100.0%	3,010,000	3,036,126	3,520,000	3,650,000	130,000	640,000	613,873
O-4-122	アクトフォルム浅草	東京都台東区	46	2,220.17	98.0%	1,216,000	1,229,814	1,500,000	1,550,000	50,000	334,000	320,185
O-4-125	グランカーサ六本木	東京都港区	17	1,407.63	100.0%	1,480,808	786,766	773,000	819,000	46,000	-661,808	32,233
O-4-126	グランカーサ南青山	東京都港区	21	1,862.73	100.0%	3,750,000	2,328,415	1,810,000	1,870,000	60,000	-1,880,000	-458,415
O-4-127	ストーリー神宮前	東京都渋谷区	49	2,071.60	98.1%	3,160,000	3,208,026	2,020,000	2,190,000	170,000	-970,000	-1,018,026
O-4-129	スペースシア新宿	東京都新宿区	92	3,307.07	95.9%	2,525,000	2,578,513	2,970,000	3,010,000	40,000	485,000	431,486
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	1,746,106	1,920,000	1,940,000	20,000	223,200	193,893
O-4-134	リエトコート元赤坂	東京都港区	37	1,282.94	100.0%	1,095,700	1,114,640	1,270,000	1,300,000	30,000	204,300	185,359
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	96.2%	2,000,000	2,189,641	2,040,000	2,040,000	0	40,000	-149,641
O-5-013	willDo金山正木	愛知県名古屋市	48	1,192.32	100.0%	490,095	451,211	524,000	532,000	8,000	41,904	80,788
O-5-026	エクセルシオール栄	愛知県名古屋市	48	1,486.56	100.0%	641,767	615,306	477,000	501,000	24,000	-140,767	-114,306
O-5-027	willDo日比野	愛知県名古屋市	31	767.25	100.0%	317,603	296,984	267,000	281,000	14,000	-36,603	-15,984
O-5-040	willDo千代田	愛知県名古屋市	60	1,445.80	100.0%	633,000	577,977	529,000	557,000	28,000	-76,000	-20,977
O-5-041	willDo太閤通	愛知県名古屋市	98	3,127.32	100.0%	1,120,000	1,023,026	1,060,000	1,090,000	30,000	-30,000	66,973
O-5-042	willDo金山	愛知県名古屋市	36	892.44	100.0%	370,000	342,669	344,000	361,000	17,000	-9,000	18,330
O-5-043	willDo金山沢下	愛知県名古屋市	36	970.80	100.0%	375,000	344,802	360,000	379,000	19,000	4,000	34,197
O-5-056	willDo勝川	愛知県春日井市	64	1,548.80	100.0%	503,000	457,613	562,000	575,000	13,000	72,000	117,386
O-5-057	ステージャ黄金	愛知県名古屋市	67	1,651.21	100.0%	600,000	552,795	505,000	524,000	19,000	-76,000	-28,795
O-5-063	willDo稲永	愛知県名古屋市	91	2,348.20	100.0%	641,000	574,919	602,000	642,000	40,000	1,000	67,080
O-5-066	willDo東別院	愛知県名古屋市	66	1,640.76	100.0%	703,000	647,946	636,000	677,000	41,000	-26,000	29,053
O-5-081	willDo松原	愛知県名古屋市	54	1,344.60	100.0%	549,000	509,344	511,000	529,000	18,000	-20,000	19,655
O-5-082	willDo四日市鶴の森	三重県四日市市	54	2,160.00	97.5%	529,150	479,368	516,000	530,000	14,000	850	50,631
O-5-086	willDo代官町	愛知県名古屋市	55	1,320.00	96.4%	655,000	612,607	582,000	602,000	20,000	-53,000	-10,607
O-5-088	willDo高畑	愛知県名古屋市	54	1,319.22	100.0%	494,115	457,109	444,000	469,000	25,000	-25,115	11,890
O-6-014	willDo市岡	大阪府大阪市	62	1,682.06	96.8%	722,761	660,458	624,000	629,000	5,000	-93,761	-31,458
O-6-015	willDo海老江	大阪府大阪市	28	763.63	100.0%	350,904	326,233	315,000	316,000	1,000	-34,904	-10,233
O-6-016	willDo今福西	大阪府大阪市	29	1,040.41	96.5%	413,857	381,978	329,000	335,000	6,000	-78,857	-46,978
O-6-017	メゾンフローラ	兵庫県神戸市	38	1,686.72	100.0%	584,285	583,914	397,000	417,000	20,000	-167,285	-166,914
O-6-018	ウィンドフォー南本町	兵庫県伊丹市	39	926.18	100.0%	307,142	280,486	199,000	205,000	6,000	-102,142	-75,486
O-6-028	willDo新大阪 s I	大阪府大阪市	27	628.56	100.0%	285,723	269,582	223,000	225,000	2,000	-60,723	-44,582
O-6-029	グランメーブル東淀川	大阪府大阪市	27	585.30	100.0%	236,069	227,281	184,000	184,000	0	-52,069	-43,281
O-6-030	willDo深江南	大阪府大阪市	16	561.64	100.0%	184,716	179,010	142,000	143,000	1,000	-41,716	-36,010
O-6-044	willDo大日	大阪府守口市	19	583.12	100.0%	217,000	203,459	182,000	182,000	0	-35,000	-21,459
O-6-046	willDo塚本	大阪府大阪市	66	1,711.17	100.0%	730,000	674,265	694,000	699,000	5,000	-31,000	24,734
O-6-047	willDo天満橋	大阪府大阪市	20	678.00	100.0%	338,000	316,883	279,000	284,000	5,000	-54,000	-32,883
O-6-048	willDo堺筋本町	大阪府大阪市	21	740.28	100.0%	325,000	301,521	242,000	244,000	2,000	-81,000	-57,521
O-6-049	willDo谷町	大阪府大阪市	54	1,927.80	100.0%	1,040,000	992,658	819,000	855,000	36,000	-185,000	-137,658

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 (㎡)	2015年3月 期末稼働率	(1) 取得価格 (千円)	(2) 18期末 簿価(千円)	(3) 17期末鑑定 評価額 2014.9 (千円)	(4) 18期末鑑定 評価額 2015.3 (千円)	(4) - (3) (千円)	(4) - (1) (千円)	(4) - (2) (千円)
O-6-050	willDo難波 w II	大阪府大阪市	45	1,146.51	100.0%	486,000	447,300	387,000	389,000	2,000	-97,000	-58,300
O-6-051	willDo難波 w I	大阪府大阪市	66	1,699.50	100.0%	690,000	624,652	586,000	588,000	2,000	-102,000	-36,652
O-6-052	是空弁天	大阪府大阪市	34	1,092.49	100.0%	466,000	434,955	381,000	389,000	8,000	-77,000	-45,955
O-6-058	willDo鶴見諸口	大阪府大阪市	16	571.20	94.7%	180,000	174,413	149,000	152,000	3,000	-28,000	-22,413
O-6-059	willDo浜崎通	兵庫県神戸市	199	5,886.70	99.0%	2,280,000	2,125,422	2,030,000	2,110,000	80,000	-170,000	-15,422
O-6-060	willDo南森町	大阪府大阪市	31	1,028.48	100.0%	493,000	468,386	449,000	449,000	0	-44,000	-19,386
O-6-064	willDo松屋町	大阪府大阪市	60	1,865.64	100.0%	810,000	746,600	753,000	790,000	37,000	-20,000	43,399
O-6-067	willDo新大阪	大阪府大阪市	66	1,713.36	100.0%	861,000	798,428	872,000	886,000	14,000	25,000	87,571
O-6-083	willDo三宮イースト	兵庫県神戸市	63	1,760.15	100.0%	731,000	660,128	697,000	711,000	14,000	-20,000	50,871
O-6-084	willDo上新庄w I	大阪府吹田市	31	912.95	100.0%	366,000	348,023	306,000	310,000	4,000	-56,000	-38,023
O-6-085	willDo九条	大阪府大阪市	63	1,260.36	100.0%	537,000	526,407	507,000	514,000	7,000	-23,000	-12,407
O-6-111	アプレスト新大阪	大阪府大阪市	92	2,984.64	100.0%	1,391,000	1,410,922	1,350,000	1,370,000	20,000	-21,000	-40,922
O-6-112	アプレスト桜川	大阪府大阪市	48	1,009.92	100.0%	385,800	366,021	450,000	463,000	13,000	77,200	96,978
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	260,528	294,000	299,000	5,000	22,000	38,471
O-6-114	プロスペクト中之島	大阪府大阪市	63	1,615.05	100.0%	734,000	675,779	825,000	838,000	13,000	104,000	162,220
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	334,417	379,000	382,000	3,000	16,000	47,582
O-6-117	プロスペクト下鴨	京都府京都市	31	675.21	100.0%	281,000	265,284	283,000	282,000	-1,000	1,000	16,715
O-6-118	プロスペクト河原町五条	京都府京都市	52	1,523.12	98.3%	583,000	546,867	644,000	647,000	3,000	64,000	100,132
O-6-119	グランシス江坂	大阪府吹田市	90	2,623.86	100.0%	1,260,000	1,287,861	1,560,000	1,590,000	30,000	330,000	302,138
O-6-131	セレニテ甲子園	兵庫県西宮市	197	5,615.79	99.1%	2,550,000	2,601,996	2,560,000	2,600,000	40,000	50,000	-1,996
O-6-136	ブレジオ都島	大阪府大阪市	120	3,313.20	97.5%	1,610,000	1,747,094	1,690,000	1,750,000	60,000	140,000	2,905
O-6-139	セレニテ新大阪式番館	大阪府大阪市	224	6,173.16	100.0%	3,510,000	3,860,593	3,600,000	3,600,000	0	90,000	-260,593
O-6-141	グランカーサ梅田北	大阪府大阪市	126	3,451.14	93.7%	2,050,000	2,177,009	2,150,000	2,150,000	0	100,000	-27,009
O-7-068	willDo岡山駅西口	岡山県岡山市	109	3,794.40	100.0%	1,220,000	1,100,698	1,150,000	1,180,000	30,000	-40,000	79,301
O-7-087	willDo岡山大供	岡山県岡山市	98	3,446.94	100.0%	1,040,000	957,905	1,030,000	1,050,000	20,000	10,000	92,094
O-9-053	willDo中洲	福岡県福岡市	175	5,759.40	99.6%	2,460,000	2,326,449	2,220,000	2,310,000	90,000	-150,000	-16,449
O-9-130	ルネッサンス21博多	福岡県福岡市	109	4,010.95	100.0%	1,500,000	1,602,434	1,570,000	1,610,000	40,000	110,000	7,565
O-9-135	グランパーク天神	福岡県福岡市	341	14,299.21	99.1%	4,698,000	4,831,015	5,130,000	5,340,000	210,000	642,000	508,984
ワンルーム計			8,813	273,548.76	99.2%	126,058,572	121,569,092	124,147,000	127,967,000	3,820,000	1,908,427	6,397,907

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 (㎡)	2015年3月 期末稼働率	(1) 取得価格 (千円)	(2) 18期末 簿価(千円)	(3) 17期末鑑定 評価額 2014.9 (千円)	(4) 18期末鑑定 評価額 2015.3 (千円)	(4) - (3) (千円)	(4) - (1) (千円)	(4) - (2) (千円)
F-1-041	パレドール円山	北海道札幌市	64	4,637.08	100.0%	559,000	599,987	716,000	722,000	6,000	163,000	122,012
F-1-069	グランカーサ裏参道	北海道札幌市	78	4,537.83	95.2%	1,510,000	1,669,090	1,600,000	1,610,000	10,000	100,000	-59,090
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	100.0%	396,190	379,033	258,000	260,000	2,000	-136,190	-119,033
F-2-002	グリーンパーク小松島	宮城県仙台市	46	3,027.17	100.0%	550,523	513,896	373,000	391,000	18,000	-159,523	-122,896
F-2-003	ダイアパレス泉崎	宮城県仙台市	37	2,060.77	100.0%	355,095	345,546	293,000	311,000	18,000	-44,095	-34,546
F-2-004	willDo高砂	宮城県仙台市	32	1,623.68	100.0%	364,904	336,860	351,000	341,000	-10,000	-23,904	4,139
F-2-042	リビングステージ南仙台	宮城県仙台市	27	1,330.83	100.0%	159,500	152,898	176,000	181,000	5,000	21,500	28,101
F-2-043	高砂関武番館	宮城県仙台市	41	3,336.52	100.0%	558,000	560,954	672,000	664,000	-8,000	106,000	103,045
F-3-034	アークハイム新潟	新潟県新潟市	115	6,945.03	98.1%	1,060,000	1,084,461	866,000	884,000	18,000	-176,000	-200,461
F-4-005	ジョアンナマンション	群馬県前橋市	53	4,143.96	98.1%	556,714	542,099	344,000	344,000	0	-212,714	-198,099
F-4-006	入間駅前ビル	埼玉県入間市	68	4,359.31	97.7%	1,517,000	1,520,516	1,560,000	1,590,000	30,000	73,000	69,483
F-4-007	入間駅前第二ビル	埼玉県入間市	53	3,592.48	100.0%	687,666	726,665	637,000	647,000	10,000	-40,666	-79,665
F-4-008	セレーノ大宮	埼玉県さいたま市	102	6,710.68	94.1%	1,554,523	1,544,691	1,620,000	1,630,000	10,000	75,476	85,308
F-4-009	すずらん館	埼玉県さいたま市	20	1,160.80	100.0%	441,190	417,548	469,000	481,000	12,000	39,809	63,451
F-4-010	ボヌール常盤	埼玉県さいたま市	29	1,951.89	94.4%	752,904	739,637	642,000	663,000	21,000	-89,904	-76,637
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	629,925	586,000	593,000	7,000	-43,333	-36,925
F-4-013	ドリームハイツ	東京都板橋区	19	1,100.31	94.1%	358,666	350,567	360,000	366,000	6,000	7,333	15,432
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	東京都北区	28	1,477.38	100.0%	587,238	579,688	584,000	592,000	8,000	4,761	12,311
F-4-015	王子ハイツ	東京都北区	20	986.52	100.0%	347,857	348,240	402,000	410,000	8,000	62,142	61,759
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	東京都荒川区	28	1,173.65	96.5%	360,714	362,055	371,000	382,000	11,000	21,285	19,944
F-4-017	willDo等々力	東京都世田谷区	26	2,422.06	100.0%	1,764,809	1,756,540	1,520,000	1,570,000	50,000	-194,809	-186,540
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	東京都多摩市	30	1,919.67	96.9%	609,904	611,605	566,000	575,000	9,000	-34,904	-36,605
F-4-019	リーベスト西千葉	千葉県千葉市	140	11,060.14	99.3%	2,152,476	2,004,348	2,300,000	2,320,000	20,000	167,523	315,651
F-4-020	コリヌ津田沼	千葉県習志野市	20	1,435.80	100.0%	352,761	363,332	309,000	318,000	9,000	-34,761	-45,332
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	94.4%	453,571	460,772	399,000	408,000	9,000	-45,571	-52,772
F-4-028	ウィンベルコース平塚第13	神奈川県平塚市	33	1,533.82	97.0%	477,587	472,446	347,000	352,000	5,000	-125,587	-120,446
F-4-029	リーベスト東中山	千葉県船橋市	76	6,011.80	95.9%	1,371,314	1,215,776	1,560,000	1,590,000	30,000	218,685	374,223
F-4-031	MGA金町	東京都葛飾区	26	1,522.89	95.8%	484,000	491,006	397,000	406,000	9,000	-78,000	-85,006
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	東京都世田谷区	22	1,199.95	95.5%	662,000	682,061	599,000	609,000	10,000	-53,000	-73,061
F-4-036	ロフティ平井	東京都江戸川区	19	939.95	95.3%	324,000	323,705	298,000	303,000	5,000	-21,000	-20,705
F-4-038	コノネード春日	東京都文京区	46	4,344.72	100.0%	3,115,277	3,199,379	2,270,000	2,390,000	120,000	-725,277	-809,379
F-4-039	THEパームステイト木上原コスモテラス	東京都渋谷区	30	1,804.69	97.4%	1,250,000	1,283,159	1,250,000	1,320,000	70,000	70,000	36,840
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	1,222,751	1,280,000	1,350,000	70,000	170,000	127,248
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	780,015	996,000	1,020,000	24,000	180,000	239,984
F-4-045	パークテラス恵比寿	東京都渋谷区	51	2,755.28	100.0%	2,060,000	2,012,537	2,430,000	2,530,000	100,000	470,000	517,462
F-4-046	プロスペクト道玄坂	東京都渋谷区	47	2,081.54	97.8%	1,590,000	1,556,672	1,740,000	1,820,000	80,000	230,000	263,327
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	93.8%	3,560,000	3,345,175	3,730,000	3,790,000	60,000	230,000	444,824
F-4-048	プロスペクト初台	東京都渋谷区	22	817.43	100.0%	518,000	501,244	552,000	574,000	22,000	56,000	72,755
F-4-049	プロスペクト西巣鴨	東京都北区	42	2,063.60	97.4%	1,110,000	1,049,041	1,140,000	1,210,000	70,000	100,000	160,958
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	440,276	520,000	540,000	20,000	56,000	99,723
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	2,530,692	2,880,000	3,010,000	130,000	380,000	479,307
F-4-052	プロスペクト森下	東京都江東区	45	2,399.23	97.6%	1,260,000	1,179,059	1,400,000	1,470,000	70,000	210,000	290,940
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	1,034,765	1,410,000	1,440,000	30,000	330,000	405,234
F-4-054	BELNOS34	東京都葛飾区	100	5,328.66	97.5%	1,700,000	1,823,046	1,870,000	1,920,000	50,000	220,000	96,953
F-4-055	SKレジデンス	東京都豊島区	30	1,624.73	97.4%	805,000	794,667	868,000	892,000	24,000	87,000	97,332
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	1,012,418	1,120,000	1,170,000	50,000	158,000	157,581
F-4-057	デウム橋本	神奈川県相模原市	92	3,134.24	97.3%	748,000	732,735	837,000	864,000	27,000	116,000	131,264
F-4-058	プロスペクト川崎	神奈川県川崎市	52	3,404.96	98.3%	1,520,000	1,424,078	1,920,000	1,980,000	60,000	460,000	555,921
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	681,629	827,000	842,000	15,000	125,000	160,370
F-4-064	グラナ上野	東京都台東区	36	2,147.40	100.0%	1,100,000	1,099,308	1,300,000	1,340,000	40,000	240,000	240,691

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 (㎡)	2015年3月 期末稼働率	(1) 取得価格 (千円)	(2) 18期末 簿価(千円)	(3) 17期末鑑定 評価額 2014.9 (千円)	(4) 18期末鑑定 評価額 2015.3 (千円)	(4) - (3) (千円)	(4) - (1) (千円)	(4) - (2) (千円)
F-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	神奈川県横浜市	159	13,584.07	98.4%	5,550,000	5,646,845	6,030,000	6,300,000	270,000	750,000	653,154
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	1,648,825	1,820,000	1,870,000	50,000	254,200	221,174
F-5-023	willDo伝馬町	愛知県名古屋市	40	2,185.20	100.0%	627,785	595,840	687,000	713,000	26,000	85,215	117,159
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	456,399	315,000	327,000	12,000	-165,761	-129,399
F-5-032	ステラートシティ桜山	愛知県名古屋市	26	1,914.07	100.0%	735,000	686,011	689,000	699,000	10,000	-36,000	12,988
F-5-037	willDo黒川	愛知県名古屋市	26	1,933.37	96.2%	677,000	612,241	541,000	556,000	15,000	-121,000	-56,241
F-5-060	グランカーサ代官町	愛知県名古屋市	96	5,962.18	99.1%	1,082,000	1,072,935	1,070,000	1,070,000	0	-12,000	-2,935
F-5-061	グランカーサ御器所	愛知県名古屋市	78	5,195.21	100.0%	932,500	978,363	1,090,000	1,110,000	20,000	177,500	131,636
F-5-067	リエトコート丸の内	愛知県名古屋市	120	9,350.67	98.3%	3,756,800	3,829,546	4,250,000	4,400,000	150,000	643,200	570,453
F-5-068	グランカーサ上前津	愛知県名古屋市	70	5,365.64	97.0%	2,050,000	2,127,137	2,240,000	2,300,000	60,000	250,000	172,862
F-6-026	willDo西明石	兵庫県明石市	64	4,703.40	98.5%	635,666	564,852	662,000	694,000	32,000	58,333	129,147
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	大阪府大阪市	69	4,647.08	97.2%	1,860,000	1,732,756	1,650,000	1,680,000	30,000	-180,000	-52,756
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	393,621	429,000	448,000	19,000	43,000	54,378
F-6-063	ブロスベクト桂	京都府京都市	29	1,796.59	96.5%	470,000	448,825	465,000	471,000	6,000	1,000	22,174
ファミリー計			3,247	205,062.45	98.3%	71,166,040	70,282,820	73,453,000	75,623,000	2,170,000	4,456,959	5,340,179
全物件計			12,060	478,611.21	98.8%	197,224,612	191,851,913	197,600,000	203,590,000	5,990,000	6,365,387	11,738,086

■ 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)、中村 修次(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

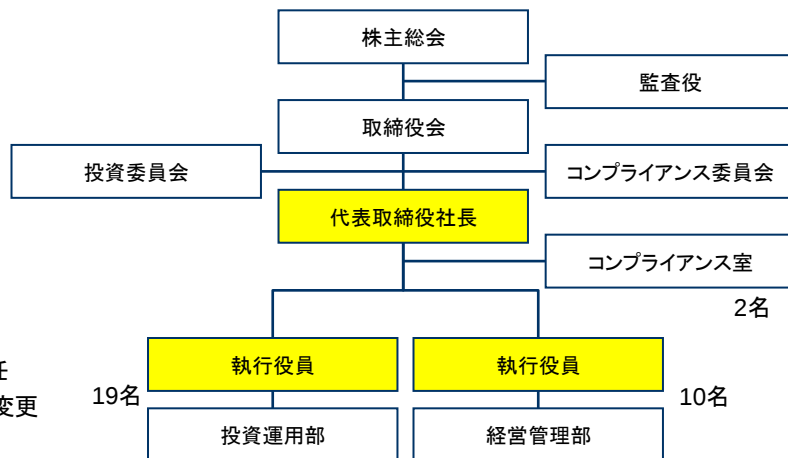
■ 資本金 400百万円

■ 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	57.4%
株式会社大和証券グループ本社	30.0%
アップルリンゴ・インベストメンツ・ビー・ヴィ	10.6%
株式会社三菱東京UFJ銀行	1.0%
株式会社三井住友銀行	1.0%

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
2015年3月31日現在、全役職員数:32名(常勤)

■ 組 織 図



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 部長
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 部長
2005年7月	NTN株式会社(株式会社UFJ銀行より出向) 財務部 副部長
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 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	同社 執行役員投資運用部長(現任)
執行役員経営管理部長 中村 修次	
1990年4月	住友信託銀行株式会社(現 三井住友信託銀行株式会社)
2001年8月	UBS証券会社東京支店(現 UBS証券株式会社) プライベートクライアント本部
2002年9月	生駒CBリチャードエリス株式会社(現 シービーアールイー株式会社)
2004年6月	株式会社東京スター銀行 インベストメントバンキング部
2005年10月	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 財務部長
2008年2月	ラサールインベストメントマネージメント株式会社(現 ラサール不動産投資顧問株式会社) ストラクチャードファイナンス部 ディレクター
2015年2月	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 経営管理部 部長
2015年3月	同社 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（中村・小林）
（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.