



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

8986

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



第19期 (2015年9月期) 決算説明会資料

2015年11月16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19期運用サマリー	2
II. 第19期決算概要	9
III. 第20期・第21期決算予想	14
IV. 第19期運用状況(詳細)	16
VI. 当面の基本戦略	30
資料編	35

I．第19期運用サマリー

1. 新規物件の取得と保有物件の売却

- ・7物件取得総額143.3億円(公募増資及び銀行借入により6/1に取得)
- ・6物件売却総額16.4億円により当該物件の含み損3.3億円解消
(売却益0.3－売却損1.4※＝-1.0億円) ※全額配当積立金充当

2. オペレーション

- ・平均稼働率98.4%(計画比+0.8P)全ての月で98%超と前期並みの高稼働達成)
その結果、賃貸事業収入で計画比約1億円の増収
- ・(公募増資による希薄化対応の)配当積立金取崩予算額2.5億円に対して、(物件売却損も含め)取崩額1.4億円と、当初計画比1.1億円減少
- ・期末保有12,578戸のうち長期空室(空室期間60日以上)22戸(全戸数の0.2%)

3. 資金調達(総額584億円:住宅系初のグローバル・オフリング144A/Reg.S等)

- ・グローバル・オフリング:新投資口発行(165千口)払込121億円(売出を含め総額406億円)
 - ・銀行借入145億円:新規32億円(新規2物件取得資金)・リファイナンス113億円(6月期日の既存銀行借入借換え)
 - ・投資法人債17億円(第2回無担保投資法人債、既存銀行借入を期限前弁済)
 - ・物件売却代金16億円(第20期以降の新規物件取得に充当予定)
- ※上記以外に、キャッシュ・マネジメント改善(敷金・経費の一部リリース)の結果、第20期より物件取得等への充当可能資金が約12億円増加見込み

4. 含み益

- ・前期末含み益117億円(ポートフォリオの+6.1%)から179億円(同+8.8%)に61億円改善
- ・公募増資もあり鑑定評価額ベースLTV49.2%と設立以来最も低下(総資産LTV49.5%)

5. 投資口流動性

- ・グローバル・オフリング(オフリング前の筆頭投資主の売出し367千口総額280億円を含む)の実施により、投資主構成が大幅に変化(大口投資主の分散化、投資主数の増加)
※大口投資主(右記御参照)、保有投資口シェア「外国法人等」(26.4%:前期末比+13.3ポイント)、「金融機関」(49.1%:同+9.3ポイント)、「個人・その他」(14.2%:同+2.9ポイント)がそれぞれ増加、投資主数+5,078名(前期末17,227名から22,305名)うち、「個人・その他」は、+4,954名

(取得物件)	
取得価格総額	14,331百万円
グランカーサ北3条	1,265
グランカーサ新小岩	1,510
グランカーサ両国吾番館	1,420
グランカーサ両国武番館	770
セレンテ本町グランデ	4,286
グランシス天満橋	4,050
デイグラン鶴見	1,030

(売却物件)	
売却価格総額	1,649百万円
グレースマンション藤	400
willDo南平岸	281
willDo深江南	161
willDo大日	250
是空弁天	398
willDo鶴見諸口	159

(4月～9月期平均稼働率比較)

第19期(2015年):98.4%	↑ (+0.8%)
第17期(2014年):97.5%	↑ (+0.3%)
第15期(2013年):97.2%	↑ (+0.7%)
第13期(2012年):96.5%	—

※PM表彰制度を9社12事業所対象に実施

(グローバル・オフリング)

配分(国内70%・海外30%)
ジョイント・グローバル・コーディネーター:
SMBC日興証券・三菱UFJMS証券・大和証券
(銀行借入) エージェント/アレジャーBTMU
新規調達32億円:BTMU及びSMBC各11億円、
りそな銀行及び新生銀行各5億円
リファイナンス113億円:BTMU、SMBC、あおぞ
ら銀行、りそな銀行、新生銀行、三
菱UFJ信託銀行、農林中央金庫
(第2回投資法人債)
共同主幹事:上記証券3社

(2015年9月末 大口投資主シェア:○内順位)

①日本トラスティ・サービス信託	17.3%
②日本マスタートラスト信託	10.4
③資産管理サービス信託	9.9
④ノムラ・バンク・ルクセンブルグ	6.3
⑤アップルリング・ベンチャーズ	5.4
⑥野村信託	4.5
⑦大和証券グループ本社	3.3

※詳細は37ページをご参照ください。

第18期

第19期【前期比増減】

[1.ポートフォリオ]

■ 資産規模:	1,972億円
■ NOI利回り:	5.69% (189物件ベース)
■ 鑑定価格:	2,035億円
■ 含み益:	117億円

■ 資産規模:	2,097億円【+124億円】
■ NOI利回り:	5.74%【+0.05P】(186物件ベース※) ※第19期新規取得7物件、売却6物件を除く
■ 鑑定価格:	2,221億円【+185億円】 (18期末保有186物件ベース: +46億円)
■ 含み益:	179億円【+61億円】

[2.オペレーション]

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

■ 物件数:	193物件【+1物件】
■ 賃貸可能面積:	498千㎡【+19千㎡】
■ 期中平均稼働率:	98.4%【増減無し】
(2015年9月末稼働率:	98.6%【-0.2P】)
■ 期末戸当賃料:	102,191円【+1,884円】

[3.ファイナンス]

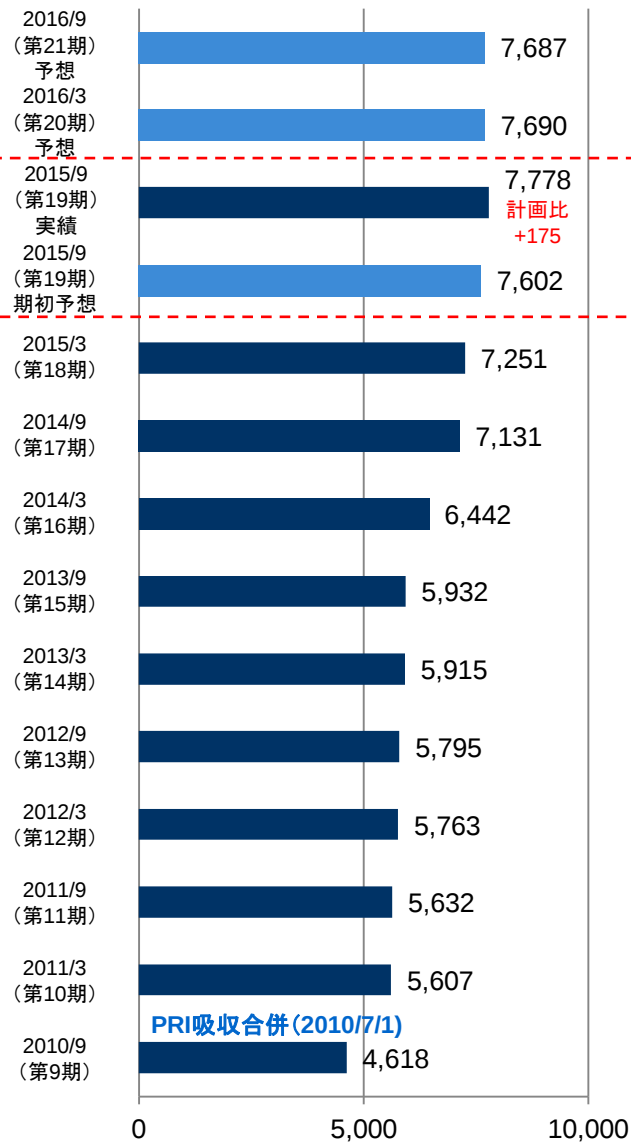
■ 借入残高:	1,060億円
■ 長期有利子負債比率:	86.6% (注1)
■ 借入期間平均:	4.9年
■ 鑑定ベースLTV:	52.1%
■ 総資産LTV:	51.7%
■ 出資総額:	795億円
■ 発行済投資口総数:	1,475,060口
■ 格付:	『A』 安定的 (JCR) 『A-』 安定的 (R&I)

■ 借入残高:	1,092億円【+31億円】
■ 長期有利子負債比率:	84.5%【-2.1P】(注1)
■ 借入期間平均:	5.1年【+0.2年】
■ 鑑定ベースLTV:	49.2%【-2.9P】
■ 総資産LTV:	49.5%【-2.2P】
■ 出資総額:	917億円【+121億円】
■ 発行済投資口総数:	1,640,060口【+165,000口】
■ 格付:	『A』 安定的 (JCR) 『A-』 安定的 (R&I)

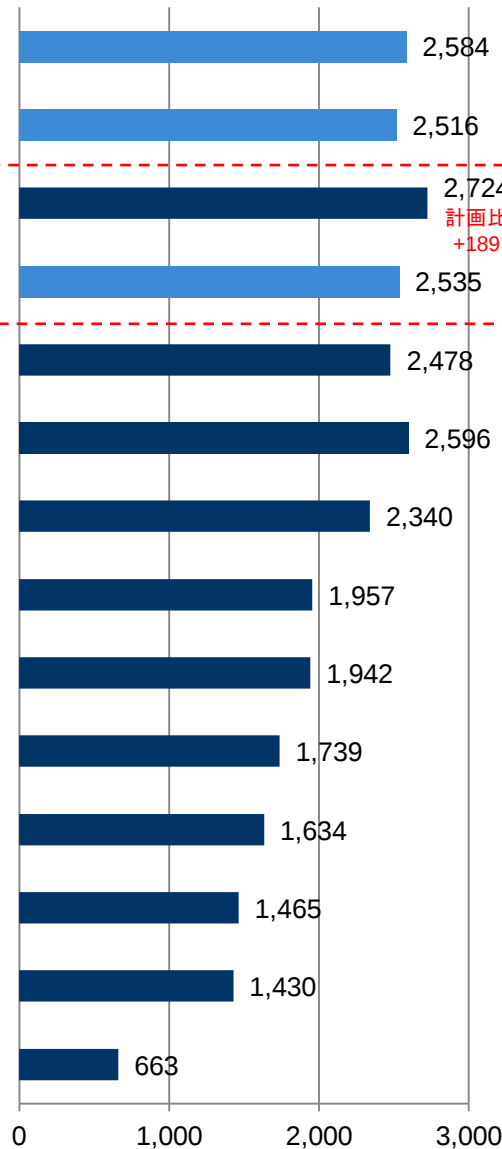
(注1) 1年内返済予定の長期借入金は長期有利子負債から除いています。

(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。

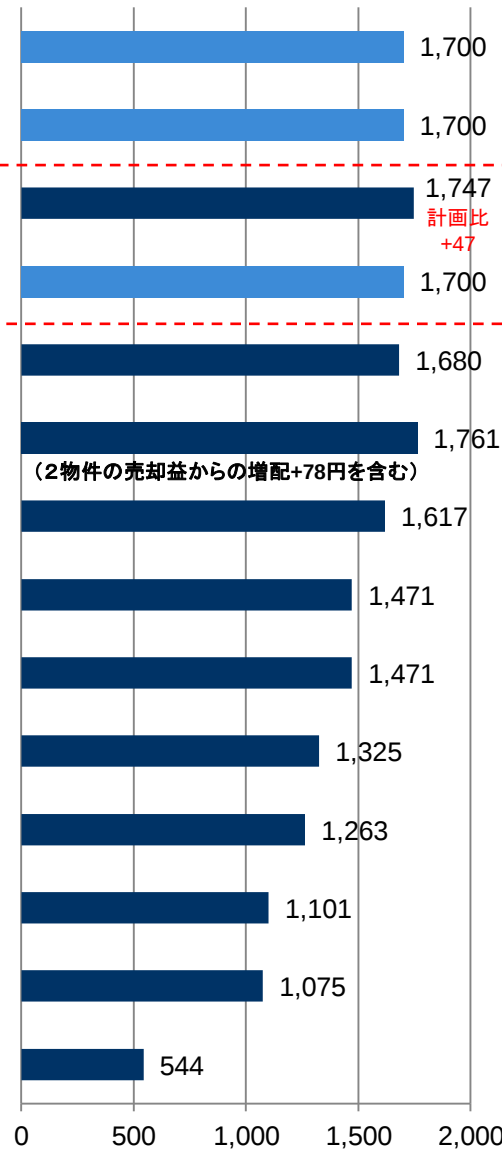
営業収益(百万円)



当期純利益(百万円)

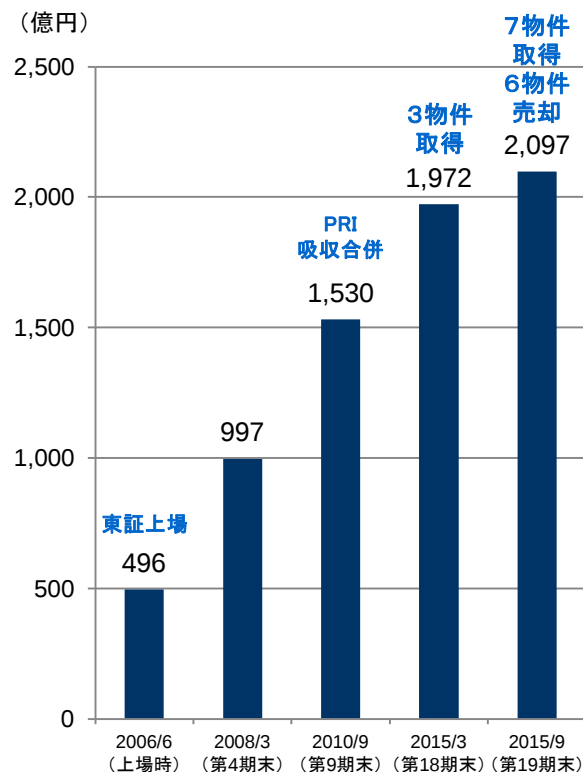


一口当たり分配金(円)

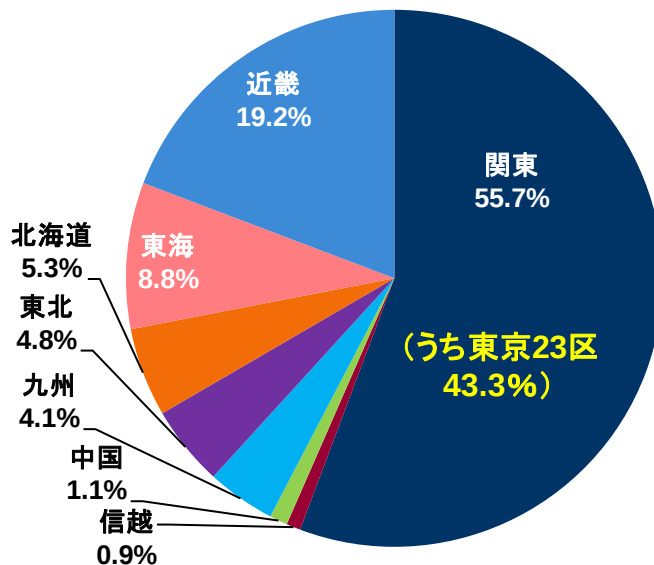


(注)第9期は負ののれん発生益を控除した参考値、第10期・第12期・第13期実績は期中の物件譲渡損失等を除く参考値

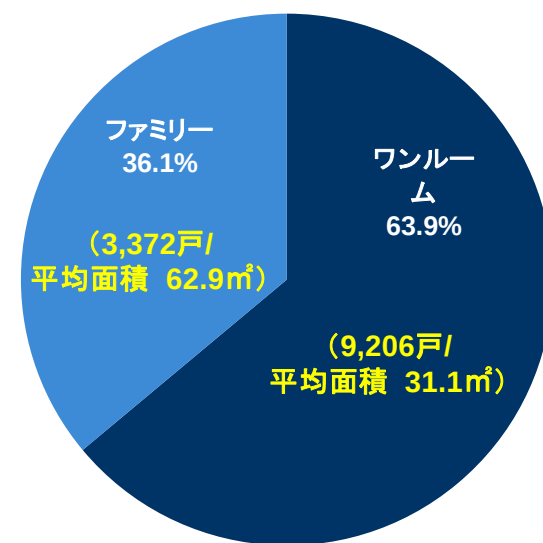
(資産残高推移)



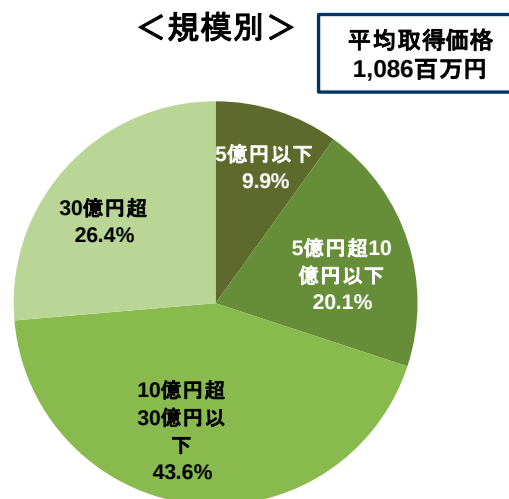
<全国地域別>



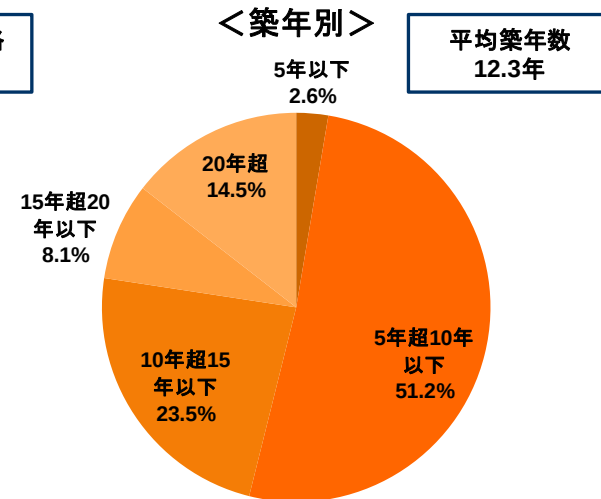
<賃貸住宅カテゴリー別>



<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。

合計: **193** 物件

資産規模: **2,097** 億円

(取得価格ベース)



● 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: 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: 39 物件

3大都市圏
東海エリア
物件数: 22 物件

東京都23区
3大都市圏
東京都23区
関東エリア
物件数: 96 物件



■ 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)



■ セレニテ本町
グランデ
(大阪府大阪市)



■ グラン西斯天満橋
(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)



■ スペースシア新宿
(東京都新宿区)



■ ガーパリス新宿御苑
(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)



● 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)



■ グランカーサ南青山
(東京都港区)



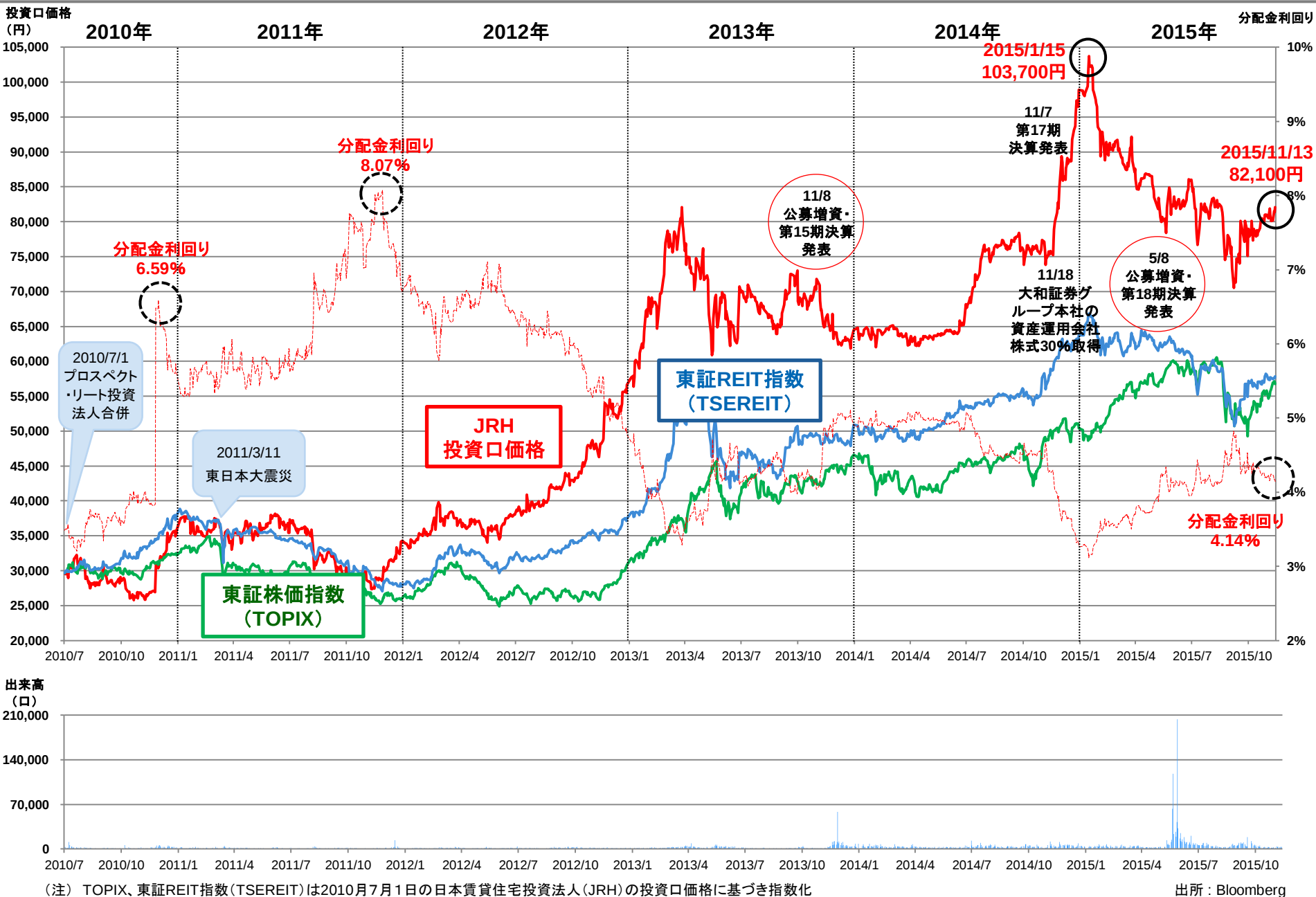
● プロスペクトグラサ広尾
(東京都渋谷区)



■ 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



Ⅱ．第19期決算概要

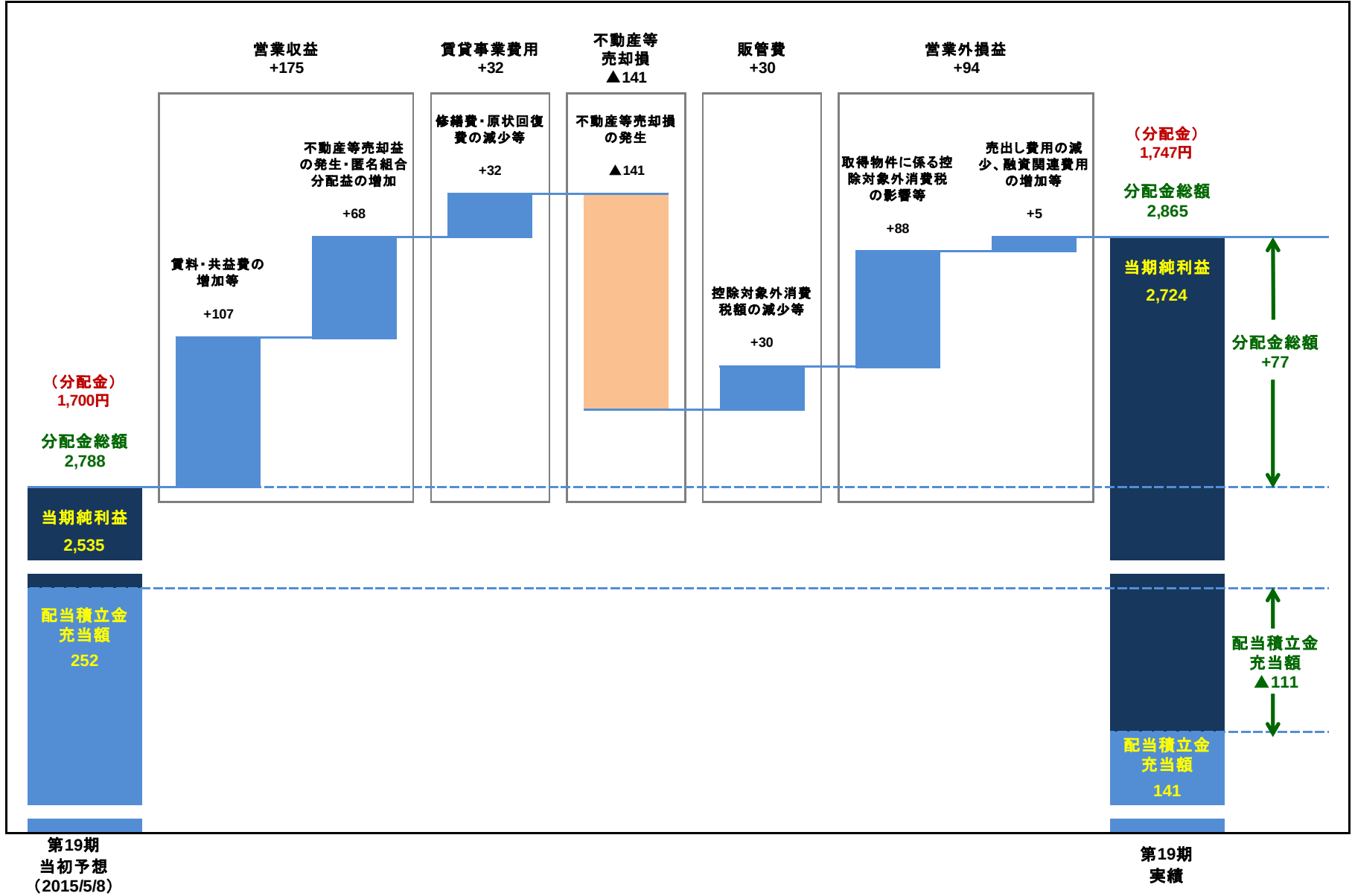
第19期当初予想(2015/5/8)との実績比較

単位: 百万円

	① 当初予想 (2015/5/8)	② 実績	差: ②-①	主な差異要因
営業収益	7,602	7,778	+175	(賃貸事業収益の増加107の内訳) 賃料・共益費の増加 +42 その他収入の増加 +30 契約更新料の増加 +21 その他の増加 +12 (不動産等売却益の発生) +39 (匿名組合分配益の増加) +28
営業利益	3,361	3,459	+97	(賃貸事業費用の減少32の内訳) 修繕費の減少 +39 原状回復費の減少 +14 PM費の増加 ▲27 広告宣伝費の減少 +12 その他の増加 ▲6 (不動産等売却損の発生) ▲141 (販管費の減少30の内訳) 控除対象外消費税額の減少 +22 鑑定評価、ER費用の減少 +5 その他の減少 +3
経常利益	2,536	2,725	+189	取得物件に係る控除対象外消費税の減少 +81 売出し費用の減少 +13 融資関連費用の増加 ▲7 その他の減少 +5
当期純利益	2,535	2,724	+189	—
配当積立金 取崩額	252	141	▲111	—
分配金総額	2,788	2,865	+77	—
1口当たり分配金 (円)	1,700	1,747	+47	期末発行済投資口数: 1,640,060口 (新投資口165千口発行により約11%増加)

<第19期当初予想との実績比較>

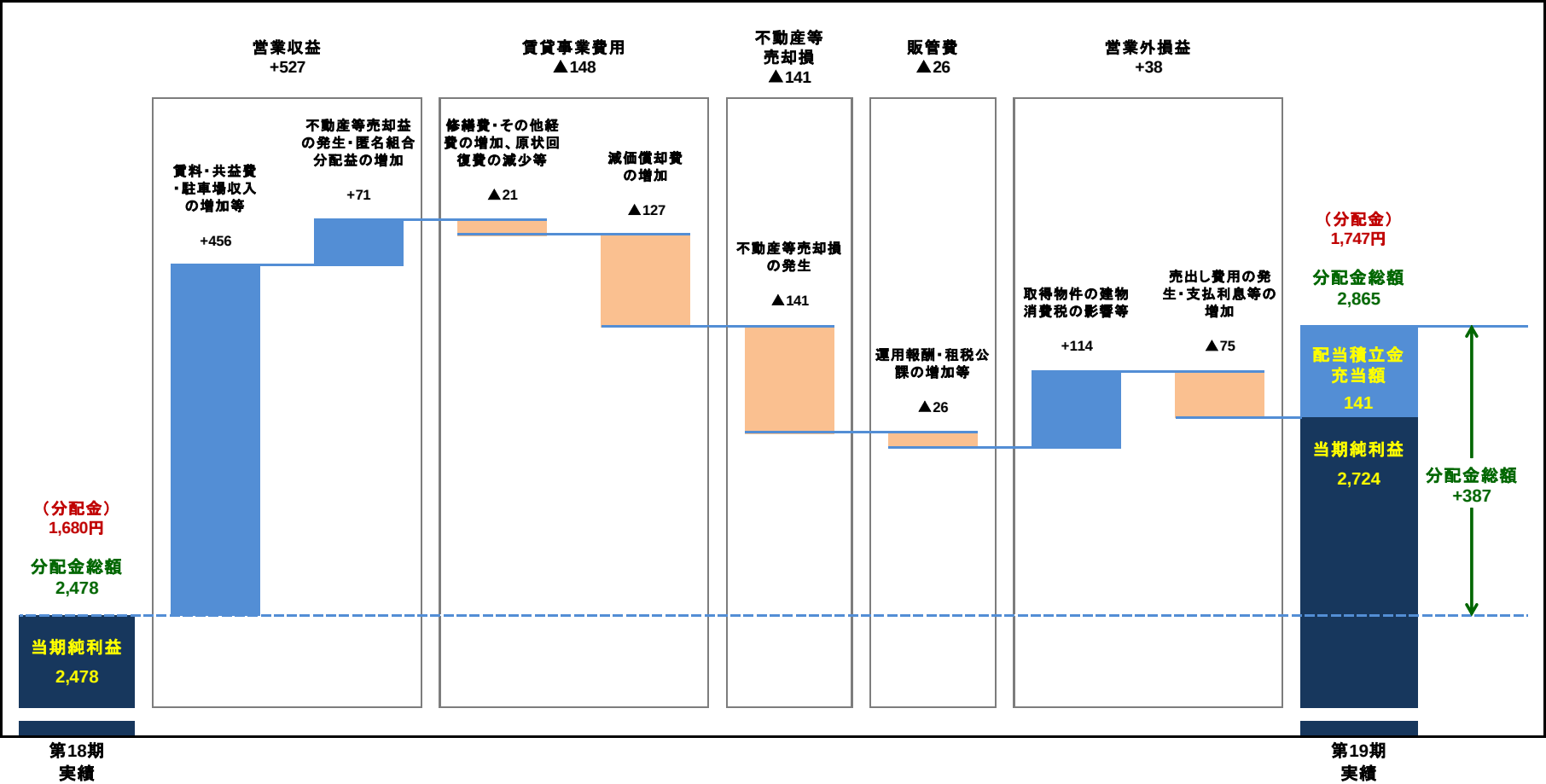
(単位: 百万円)



単位: 百万円

	① 第18期実績	② 第19期実績	差: ②-①	主な差異要因
営業収益	7,251	7,778	+527	(賃貸事業収益の増加456の内訳) 賃料・共益費の増加 +427 駐車場賃料の増加 +16 その他の増加 +12 (不動産等売却益の発生) +39 (匿名組合分配益の増加) +31
営業利益	3,249	3,459	+210	(賃貸事業費用の増加148の内訳) 修繕費の減少 +45 PM費・建物管理費の増加 ▲23 広告宣伝費の増加 +11 その他経費の減少 +20 租税公課の増加 ▲43 減価償却費の増加 ▲127 その他の増加 +7 (不動産等売却損の発生) ▲141 (販管費の増加26の内訳) 資産運用報酬の増加 ▲24 鑑定評価、ER費用の増加 ▲20 租税公課の減少 +12 その他の減少 +5
経常利益	2,478	2,725	+246	取得物件に係る控除対象外消費税の減少 +108 支払利息・投資法人債利息の増加 ▲28 融資関連費用の増加 ▲13 売出し費用の発生 ▲31 その他の増加 +3
当期純利益	2,478	2,724	+246	—
配当積立金 取崩額	-	141	+141	—
分配金総額	2,478	2,865	+387	—
1口当たり分配金 (円)	1,680	1,747	+67	18期末発行済投資口数: 1,475,060口 19期末発行済投資口数: 1,640,060口

(単位: 百万円)



Ⅲ. 第20期・第21期決算予想

単位: 百万円

	① 第19期 実績	② 第20期 予想	②-① 差異	主な差異要因
営業収益	7,778	7,690	▲87	賃料・共益費の増加 +17 礼金の増加 +9 その他収入の減少 ▲26 不動産等売却益の減少 ▲39 匿名組合分配金の減少 ▲33 その他の減少 ▲15
営業利益	3,459	3,371	▲88	(賃貸事業費用の増加90の内訳) 修繕費・原状回復費の増加 ▲68 PM費の減少 +26 水道光熱費の増加 ▲13 広告宣伝費の増加 ▲17 減価償却費の増加 ▲27 その他の減少 +10 不動産等売却損の減少 +141 (販管費の増加51の内訳) 資産運用報酬の増加 ▲25 鑑定・ER費用の減少 +12 租税公課の増加 ▲22 その他の増加 ▲16
経常利益	2,725	2,517	▲207	取得物件に係る控除対象外消費 税の減少 ▲154 その他営業外収益の減少 ▲6 売出し費用の減少 +31 融資関連費用の減少 +12 その他営業外費用の増加 ▲3
当期純利益	2,724	2,516	▲207	—
配当積立金 取崩額	141	270	+129	—
分配金総額	2,865	2,788	▲77	—
1口当たり分配金 (円)	1,747	1,700	▲47	投資口数前提: 1,640,060

③ 第21期 予想	③-② 差異	主な差異要因
7,687	▲3	賃料・共益費の増加 +5 礼金の減少 ▲8
3,413	+41	(賃貸事業費用の減少66の内訳) 修繕費・原状回復費の減少 +62 広告宣伝費の減少 +10 信託報酬の減少 +18 租税公課の増加 ▲38 その他の減少 +12 (販管費の増加21の内訳) 弁護士報酬の増加 ▲3 鑑定・ER費用の増加 ▲13 その他販管費の増加 ▲7 その他の減少 +3
2,585	+68	支払利息の減少 +18 融資関連費用の減少 +6
2,584	+68	—
203	▲67	—
2,788	-	—
1,700	-	投資口数前提: 同左

IV. 第19期運用状況(詳細)

物件名	外観写真	所在地 (第19期末 稼働率)	建築 時期	(A) 取得価格 (千円) ((A) / (B)) (注1)	(B) 2015/9末 鑑定 評価額 (千円)
グランカーサ 北3条		北海道 札幌市 (100.0%)	2012年 1月	1,265,880 (93.8%)	1,350,000
グランカーサ 新小岩		東京都 葛飾区 (100.0%)	2006年 2月	1,510,000 (98.7%)	1,530,000
グランカーサ 両国壱番館		東京都 墨田区 (100.0%)	2006年 2月	1,420,000 (99.3%)	1,430,000
グランカーサ 両国貳番館		東京都 墨田区 (100.0%)	2006年 6月	770,000 (98.1%)	785,000
セレニテ 本町グランデ		大阪府 大阪市 (99.7%)	2015年 2月	4,286,000 (90.6%)	4,730,000

物件名	外観写真	所在地 (第19期末 稼働率)	建築 時期	(A) 取得価格 (千円) ((A) / (B)) (注1)	(B) 2015/9末 鑑定 評価額 (千円)
グランシス 天満橋		大阪府 大阪市 (95.7%)	2007年 5月	4,050,000 (93.5%)	4,330,000
ディグラン 鶴見		大阪府 大阪市 (91.6%)	2007年 3月	1,030,000 (91.2%)	1,130,000
合計				14,331,880 (93.8%)	15,285,000

第19期末平均稼働率

98.1%

2015/9末鑑定NOI利回り

(注2)

5.3%

(注1) 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。

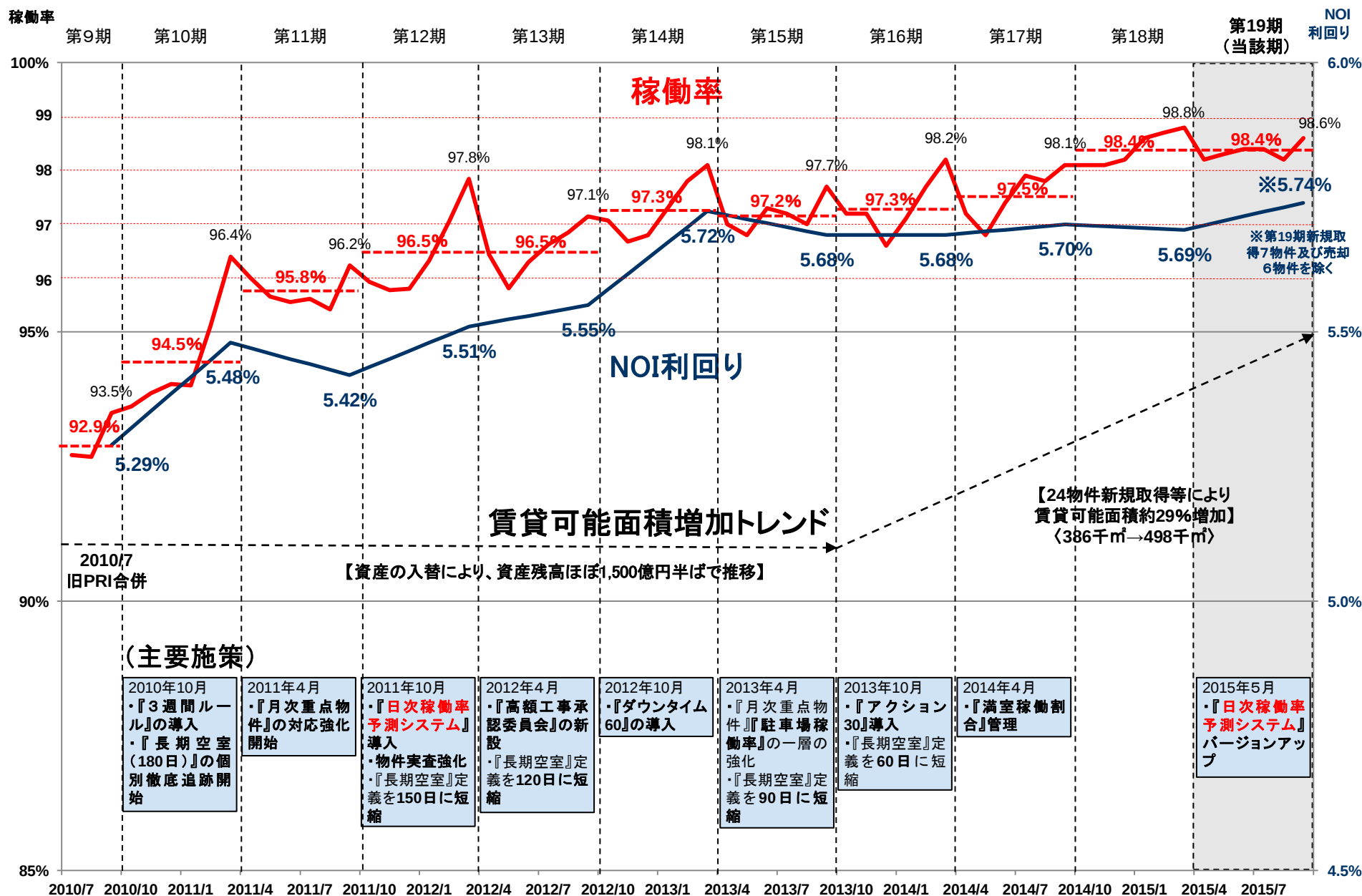
(注2) 2015年9月末を価格時点とする鑑定評価額書に記載されたNOI合計を取得価格の合計で除した数値です。

物件名	外観写真	所在地	築年数 (注1)	(A) 譲渡価格 (千円) (注2)	2015年3月末				譲渡損益 (千円)
					(B) 簿価 (千円)	(C) 鑑定 評価額 (千円)	鑑定評価額 と簿価の差 ((C)-(B)) (千円)	譲渡価格と 鑑定評価額 の差 ((A)-(C)) (千円)	
グレース マンション藤		三重県 四日市市	21.6年	400,000	456,399	327,000	▲129,399	73,000	▲54,995
willDo 南平岸		北海道 札幌市	9.5年	281,000	283,302	205,000	▲78,302	76,000	▲10,252
willDo 深江南		大阪府 大阪市	9.8年	161,000	179,010	143,000	▲36,010	18,000	▲21,198
willDo 大日		大阪府 守口市	9.7年	250,000	203,459	182,000	▲21,459	68,000	39,323
是空弁天		大阪府 大阪市	9.5年	398,000	434,955	389,000	▲45,955	9,000	▲36,083
willDo 鶴見諸口		大阪府 大阪市	10.5年	159,000	174,413	152,000	▲22,413	7,000	▲18,712
合計			12.8年	1,649,000	1,731,541	1,398,000	▲333,541	251,000	▲101,918

(注1) 各物件の引渡日時点の築年数を記載しています。なお合計は、同日時点における築年数を、取得価格でそれぞれ加重平均することにより算出しています。

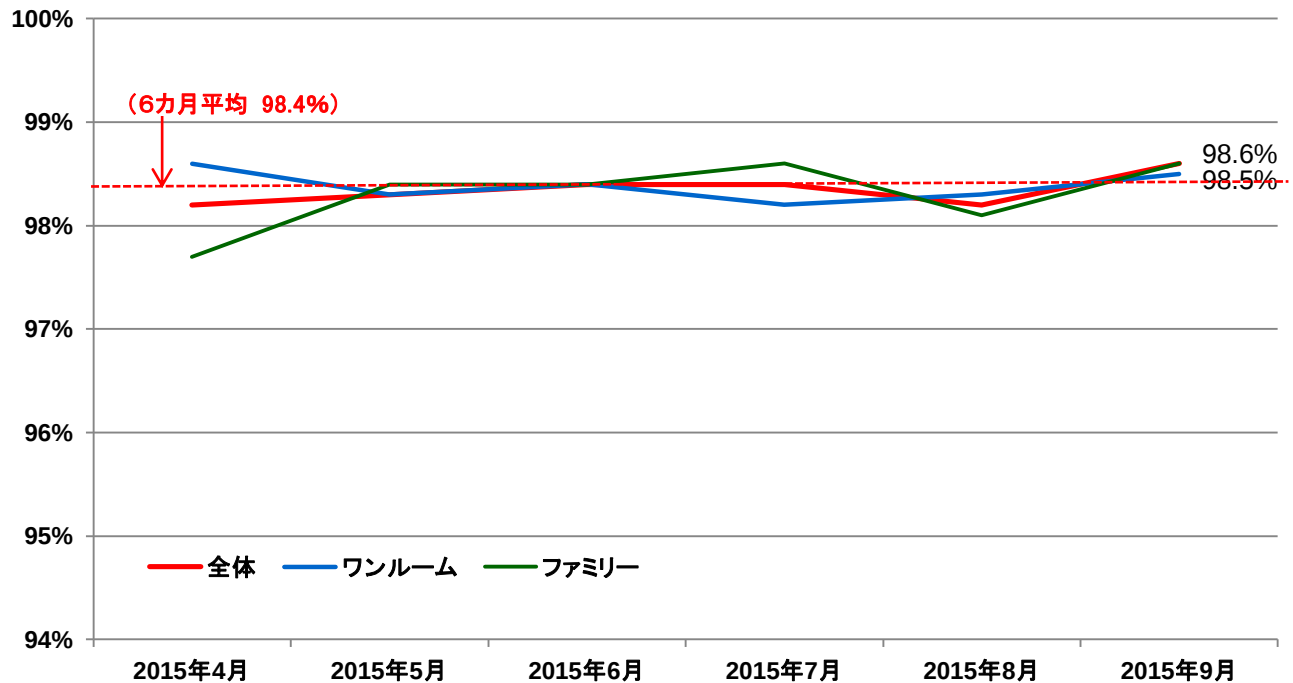
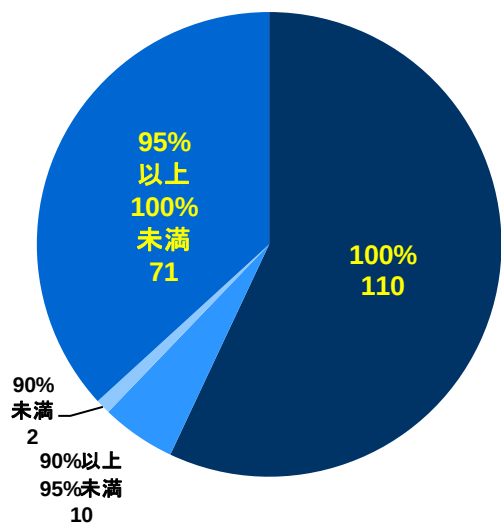
(注2) 譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は除きます。

2010年7月(PRI合併)以降の稼働率とNOI利回りの推移



- 期中平均98.4%（前期に引き続き毎月98%超を達成・9月末は181物件が95%以上の稼働）

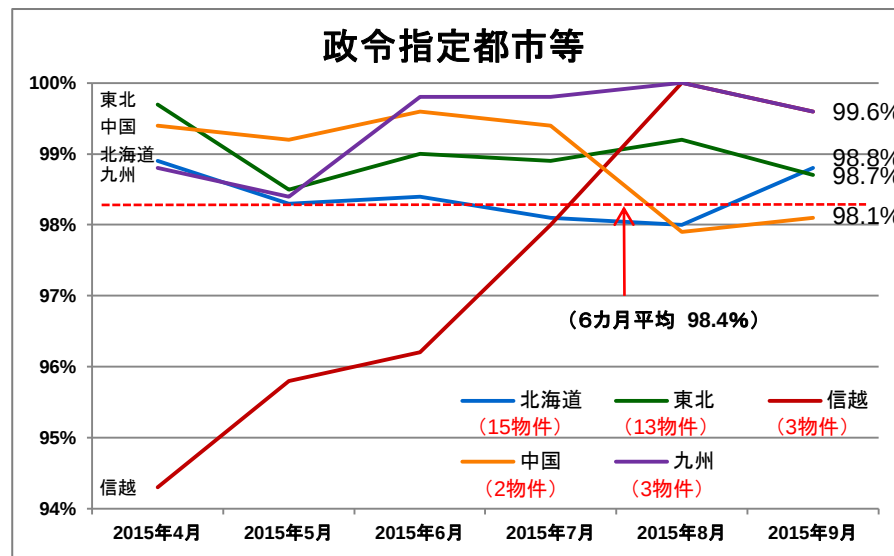
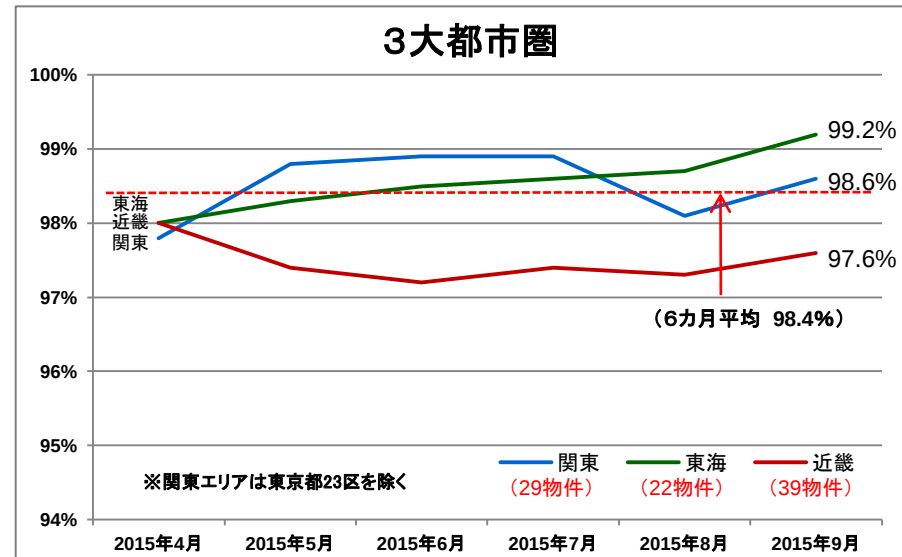
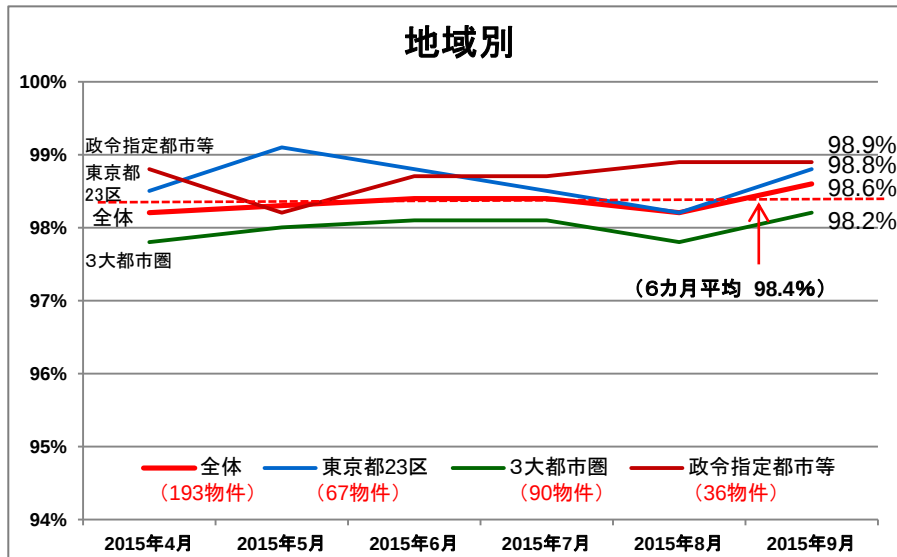
2015年9月末稼働率別物件数



稼働率	物件数	シェア
100%	110	57.0%
95%以上100%未満	71	36.8%
90%以上95%未満	10	5.2%
90%未満	2	1.0%
計	193	100.0%

	2015年4月	2015年5月	2015年6月	2015年7月	2015年8月	2015年9月
ワンルーム	98.6%	98.3%	98.4%	98.2%	98.3%	98.5%
ファミリー	97.7%	98.4%	98.4%	98.6%	98.1%	98.6%
全体	98.2%	98.3%	98.4%	98.4%	98.2%	98.6%

（注）稼働率：各月末保有物件の総賃貸面積÷総賃貸可能面積



『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
2015/5より新システム
(バージョンアップ)稼働



2015年9月末193棟
12,578戸保有
稼働率98.6%

(空室186戸のみ)

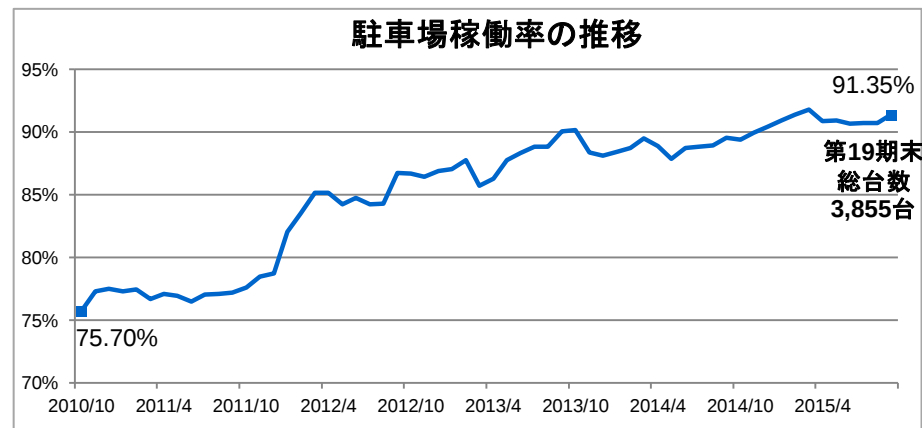
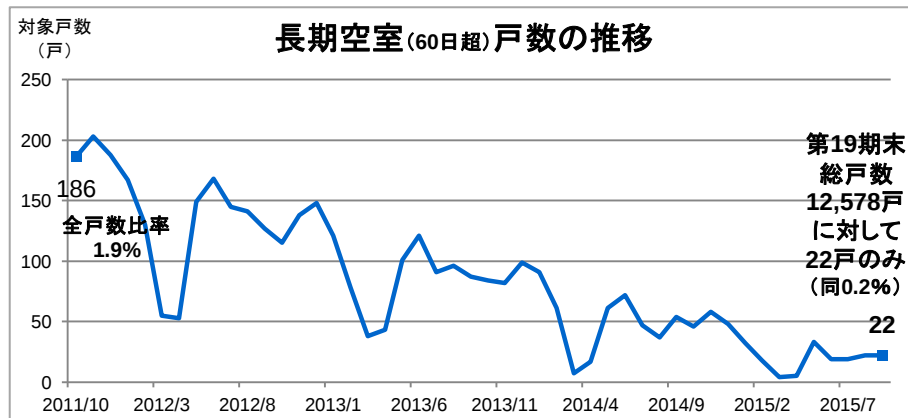
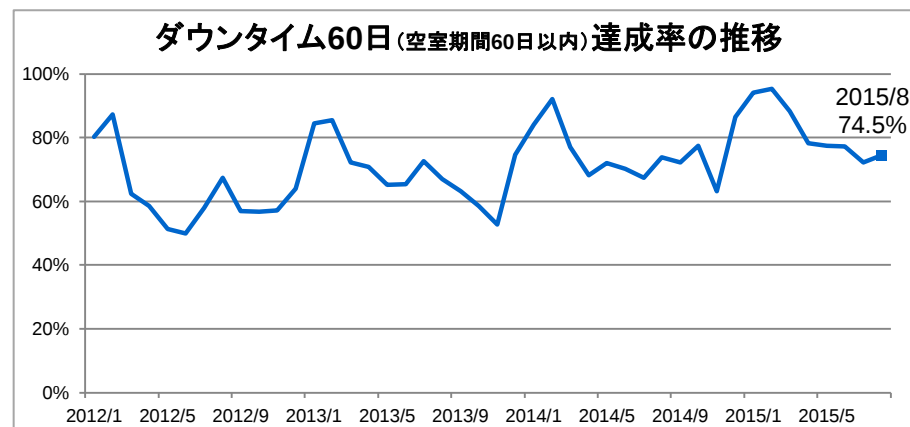
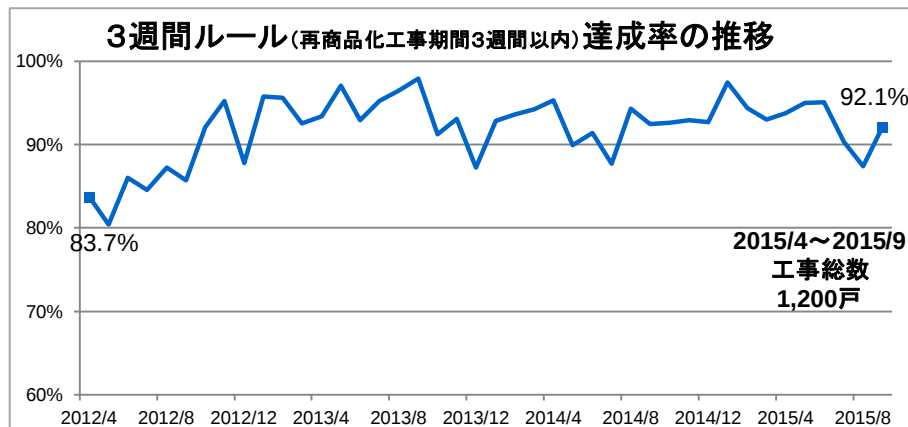
第19期(6ヶ月間)の入退去

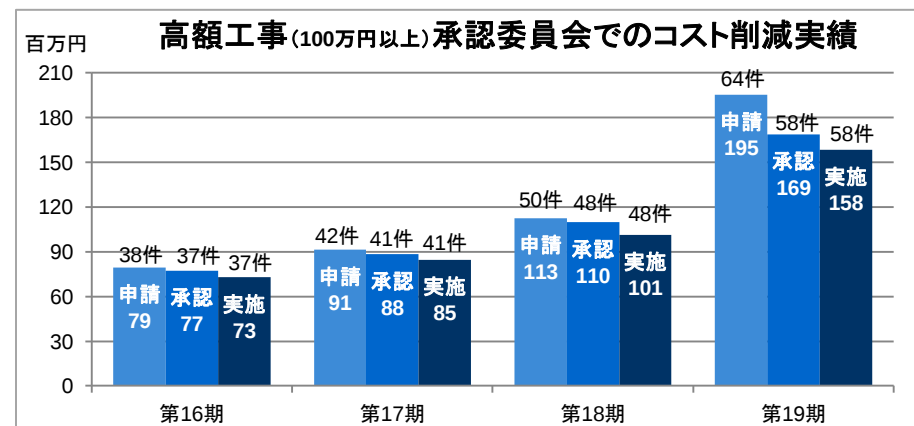
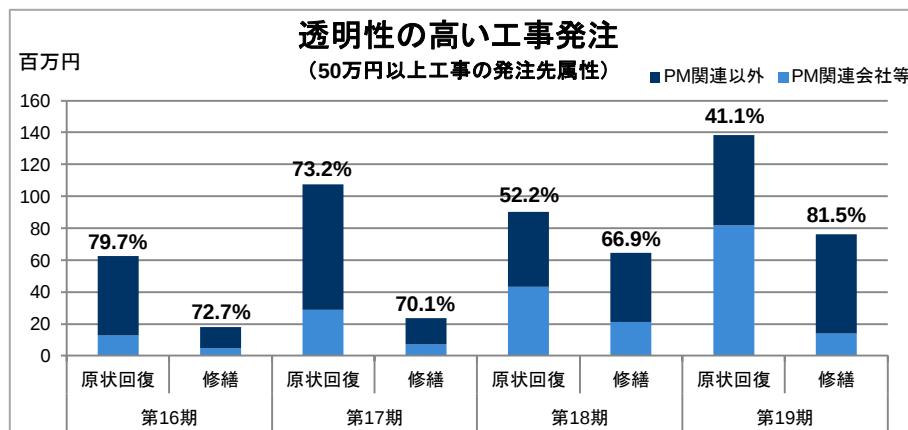
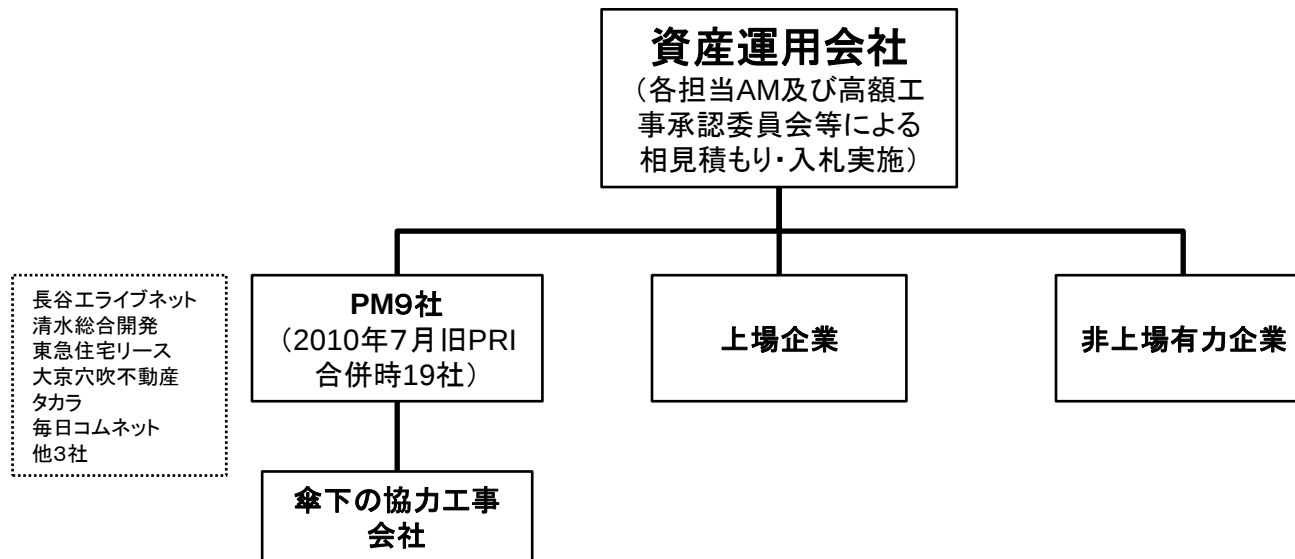
← 入居

1,321戸

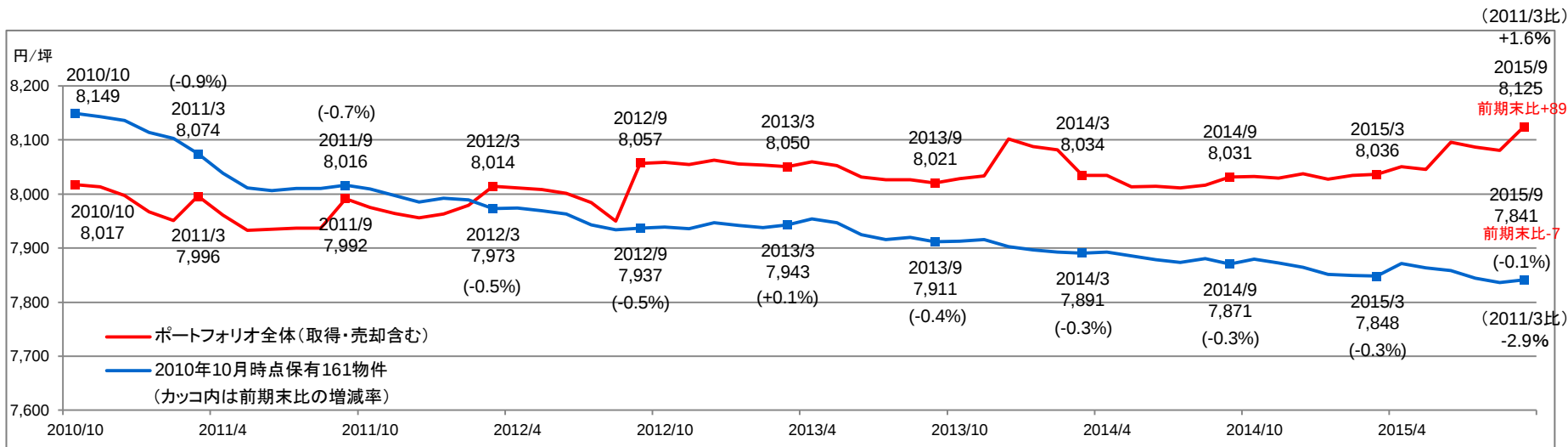
→ 退去

1,225戸

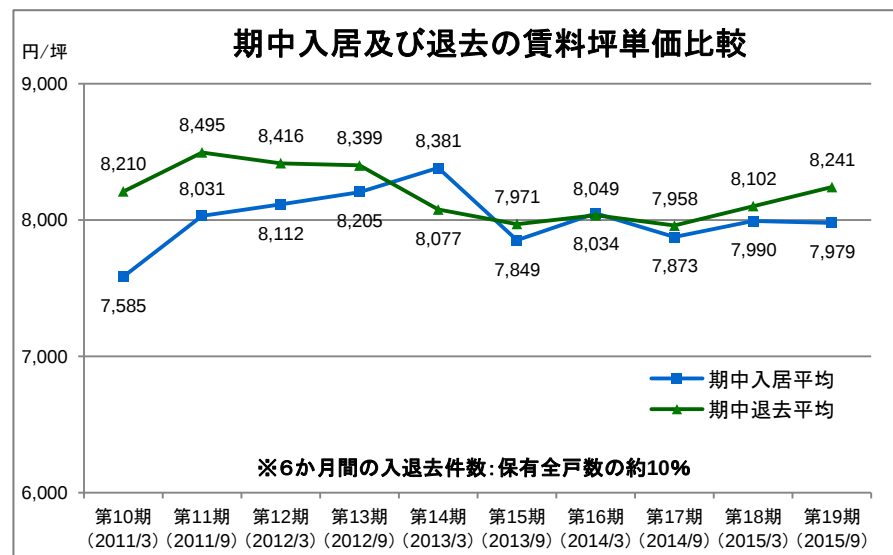
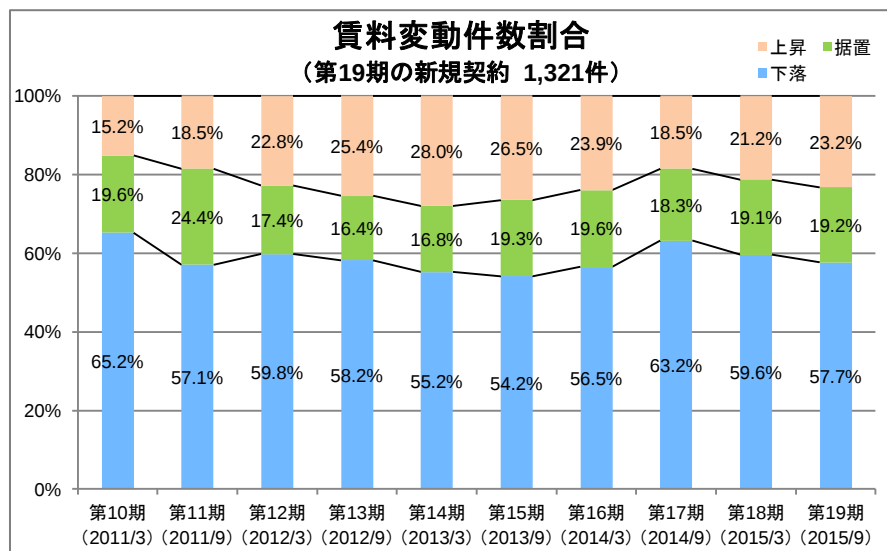




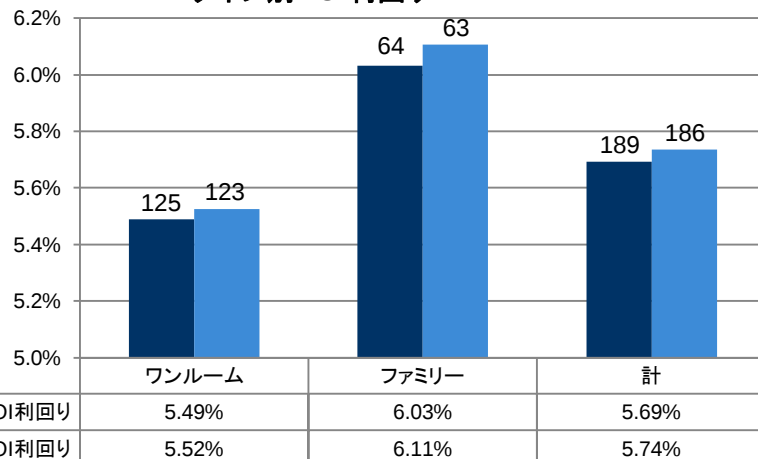
賃料坪単価



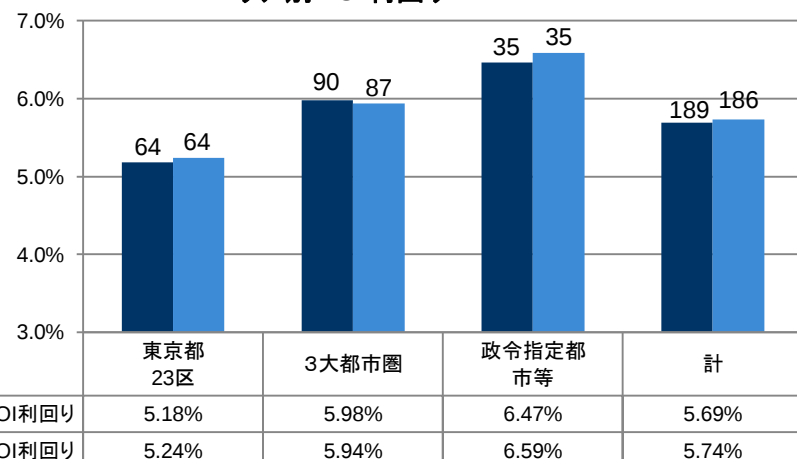
テナント入替え時の賃料動向



タイプ別NOI利回り



エリア別NOI利回り

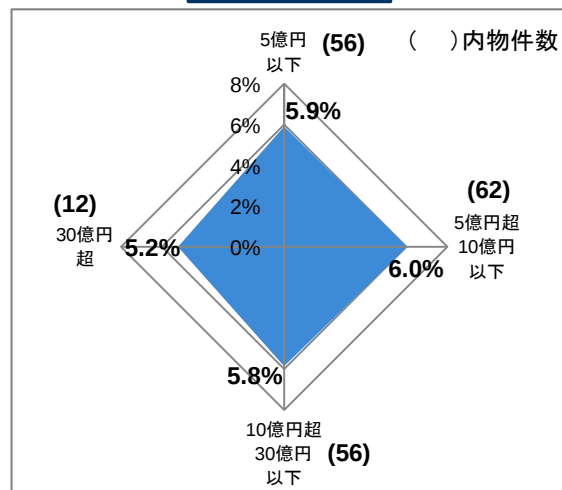


(注1) 物件数: 第18期は期中取得3物件を除く189物件、第19期は期中取得7物件及び期中譲渡6物件を除く186物件で比較しています。(棒グラフの上部に物件数を記載しています。)

(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

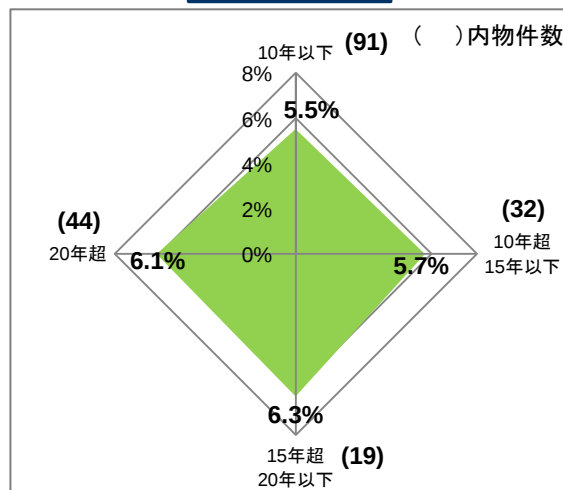
<規模別>

平均取得価格
1,086百万円

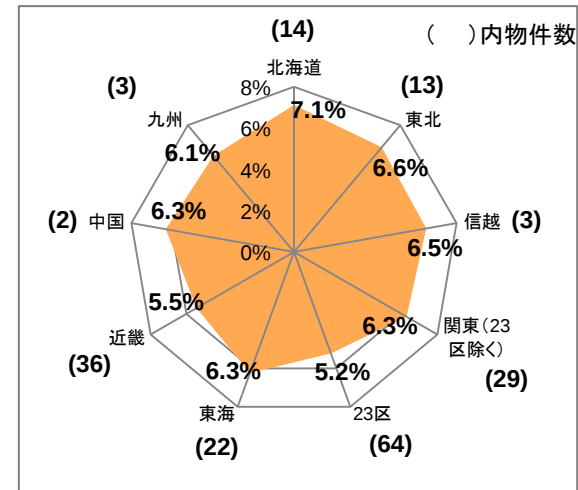


<築年別>

平均築年数
12.3年



<地域別>



鑑定評価額総額193棟 **2,221億円**※1

(第18期末比+141億円)

※1内訳 既存186物件評価額 2,068億円(第18期末比+46億円)
第18期新規取得7物件評価額 152億円



含み益総額**179億円**※2
(第18期末比+61億円※3)

※2 = 既存保有186物件の第18期末含み益(120億円)
+ 既存保有186物件の鑑定評価額増(+46億円)
- 減価償却(資本支出勘案後)簿価減少(-11億円)
+ 第19期取得7物件の影響(+0.2億円)

※3 = 既存保有186物件の含み益増(+58億円)
+ 第19期取得7物件の影響(+0.2億円)
+ 第19期譲渡6物件の影響(+3億円)

	物件数	第18期末 評価額 (百万円)	第19期末 評価額 (百万円)	増減比率	鑑定NOI Cap Rate		
					第18期末	第19期末	差異
第18期末保有物件	186	202,192	206,872	2.3%	5.5%	5.4%	-0.1%
タイプ別							
ワンルーム	123	126,896	129,637	2.2%	5.5%	5.3%	-0.2%
ファミリー	63	75,296	77,235	2.6%	5.6%	5.5%	-0.1%
地域別							
東京都23区	64	91,323	93,587	2.5%	5.0%	4.9%	-0.1%
3大都市圏	87	76,809	78,348	2.0%	5.8%	5.7%	-0.1%
政令指定都市等	35	34,060	34,937	2.6%	6.2%	6.0%	-0.2%
第19期取得7物件	7	15,005	15,285	1.9%	5.1%	5.0%	-0.1%

(注) 第19期取得7物件の第18期末評価額欄には、各物件の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~150百万円): 172物件、横ばい: 10物件、
低下(-4百万円~-54百万円): 4物件

b. キャップレート

低下(10~30bps): 181物件、横ばい: 5物件、上昇: 無し

c. オペレーション

運営収益: 前期比-0.2%

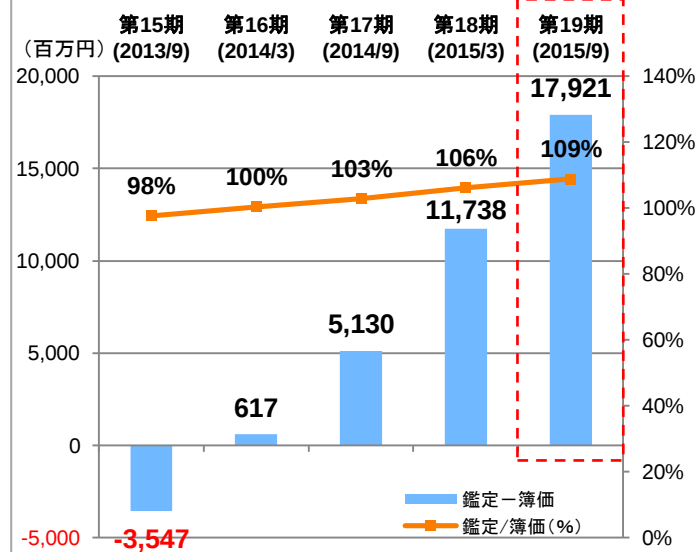
(満室想定賃料収入-0.3%、空室損失-2.8%)

運営費用: 前期比+0.1%

(修繕費-2.2%、原状回復費+2.6%、その他費用+0.8%等)

NOI: 前期比-0.3%

含み損益の推移



新規資金調達

- ① 2015年6月 32億円(グランカーサ北3条及びセニテ本町グランデ)
三菱東京UFJ銀行11億円・三井住友銀行11億円・りそな銀行5億円・
新生銀行5億円
・20億円:期間8年1か月・スプレッド0.75%
・12億円:期間9か月・スプレッド0.40%

銀行借入リファイナンス

- ② 2015年6月 期日113億円
・73億円:期間1年9か月・スプレッド0.275%
・40億円:期間8年・スプレッド0.75%

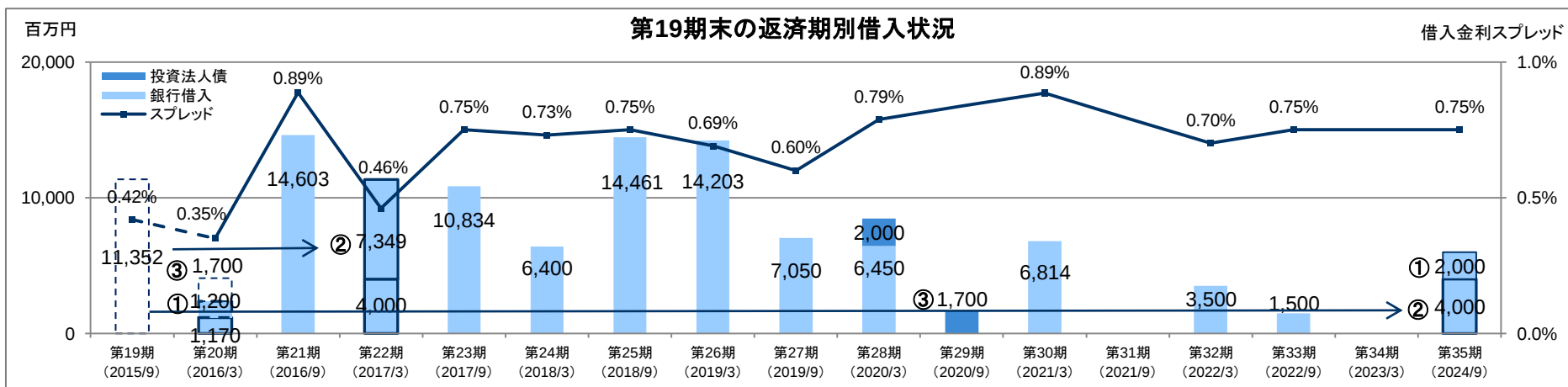
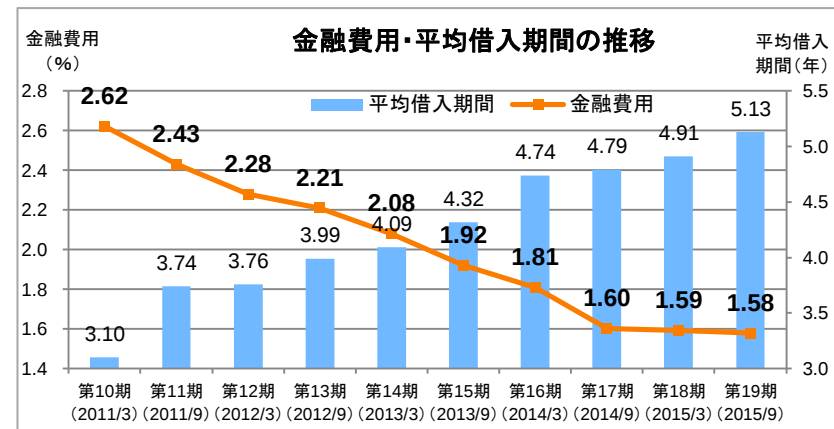
投資法人債

- ③ 2015年7月 17億円(長期銀行借入17億円を借換)
固定金利0.72%・期間5年(第2回無担保償)
→ 当期末固定化比率73.0%(797億円)

	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18期末	52.1%	51.7%	86.6%	4.91年
第19期末	49.2%	49.5%	84.5%	5.13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。



(注) 借入金スプレッドに投資法人債に係る金利は含みません。

金融機関別借入残高・シェアの推移

金融機関	第9期		第18期		第19期				
	2010年9月30日 (旧PRI合併)		2015年3月31日		① 2015年 6月1日 新規物件 取得に伴う 借入	② 2015年 6月22日 リファイナンス	③ 2015年 7月・8月 投資法人債 起債・ 借入金返済	2015年9月30日	
	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)	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%	30,003	28.8%	1,100	274	▲1,700	29,678	28.1%
株式会社三井住友銀行	11,278	15.6%	17,963	17.3%	1,100	▲0	-	19,063	18.1%
株式会社あおぞら銀行	22,751	31.5%	15,642	15.0%	-	▲0	-	15,642	14.8%
株式会社りそな銀行	4,075	5.6%	9,562	9.2%	500	▲0	-	10,062	9.5%
株式会社新生銀行	2,689	3.7%	8,995	8.6%	500	▲0	-	9,495	9.0%
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,987	2.8%	4,964	4.8%	-	▲0	-	4,964	4.7%
株式会社福岡銀行	-	-	3,837	3.7%	-	-	-	3,837	3.6%
オリックス銀行株式会社	400	0.6%	3,647	3.5%	-	-	-	3,647	3.5%
株式会社東日本銀行	-	-	2,270	2.2%	-	-	-	2,270	2.2%
農林中央金庫	4,850	6.7%	1,950	1.9%	-	▲275	-	1,675	1.6%
株式会社日本政策投資銀行	-	-	1,000	1.0%	-	-	-	1,000	0.9%
株式会社百五銀行	-	-	1,000	1.0%	-	-	-	1,000	0.9%
株式会社広島銀行	-	-	1,000	1.0%	-	-	-	1,000	0.9%
株式会社香川銀行	-	-	700	0.7%	-	-	-	700	0.7%
株式会社足利銀行	-	-	500	0.5%	-	-	-	500	0.5%
株式会社池田泉州銀行	-	-	500	0.5%	-	-	-	500	0.5%
野村信託銀行株式会社	-	-	500	0.5%	-	-	-	500	0.5%
金融機関借入合計(注1)	72,225	100.0%	104,039	100.0%	3,200	▲3	▲1,700	105,535	100.0%
投資法人債	-	-	2,000	-	-	-	1,700	3,700	-
有利子負債合計	72,225	-	106,039	-	3,200	▲3	-	109,235	-
総資産LTV(注2)	43.7%	-	50.0%	-	-	-	-	49.5%	-

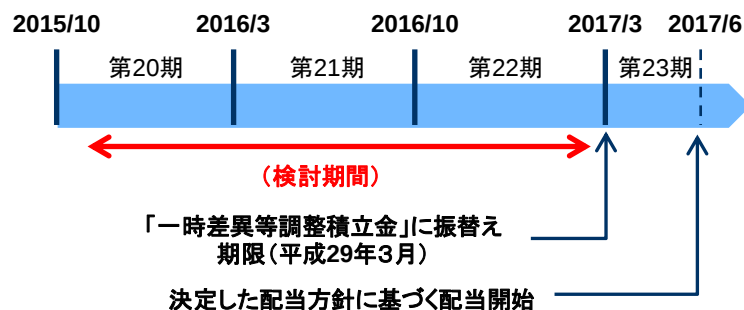
(注1) 第9期末の合計欄記載金額には、記載の無い4行(社)からの借入金額を含んでいます。

(注2) 総資産LTV = 有利子負債 ÷ 総資産 × 100

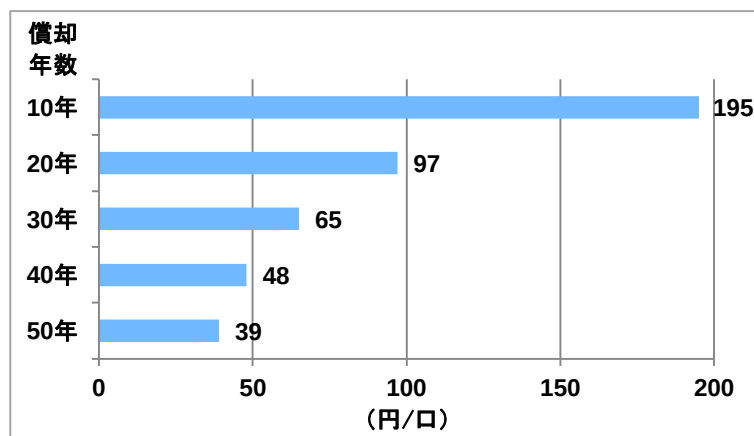
税制改正に伴う今後の配当積立金方針の検討

2015年度税制改正により、2017年3月末までに終了する決算期に「一時差異等調整積立金」への振替えが必要であり、振替え後は、予め定められた方針に従い、毎期均等額以上を取崩し、一定期間内に全額を取崩し、分配金へ充当する必要があります。

下記検討期間内に今後の方針を決定する予定です。



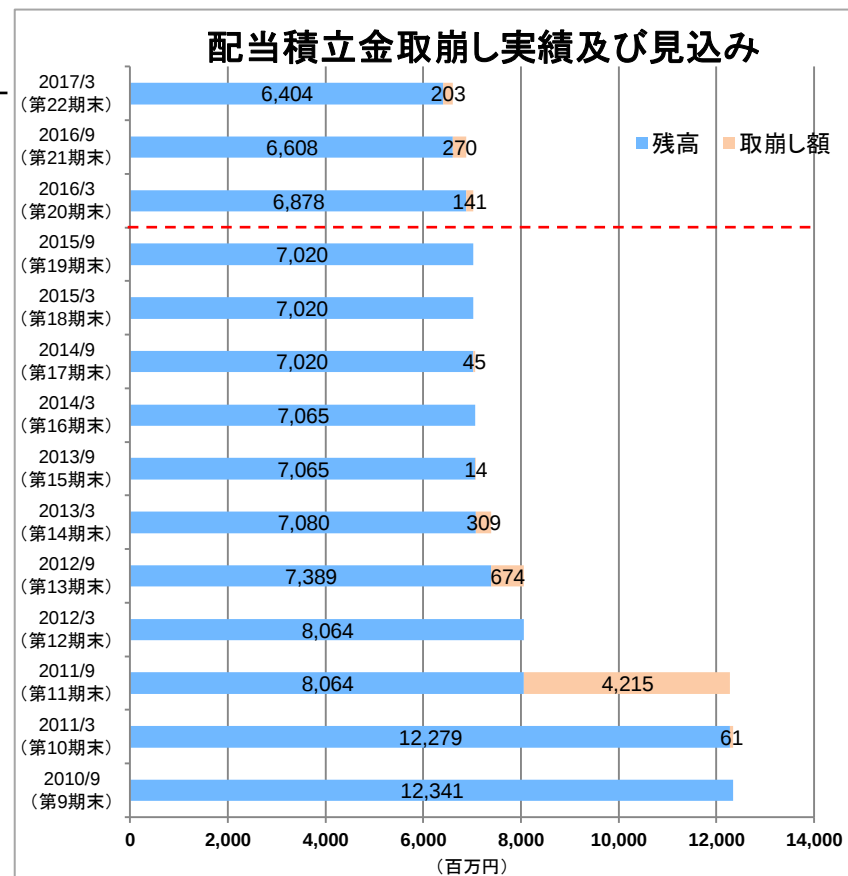
第22期末(2017/3)一時差異等調整積立金残高見込み6,404百万円を下記期間で均等償却した場合の一口当たり分配金への影響試算



(前提) 2015年9月30日時点の発行済投資口数1,640,060口で試算

配当積立金の充当方針

- ① 物件売却時の譲渡損失及び減損損失への充当
- ② 金融費用等の一括償却への充当
- ③ その他本投資法人役員会が妥当と判断するもの
(期中増資に伴う投資口価値の希薄化による影響の補填等)



配当積立金の使途別充当実績(総額54億円)



VI. 当面の基本戦略

①新規物件の取得及び②高稼働率の維持により賃貸事業収入を拡大すると共に、③経費削減により純利益の増加を目指します

①新規物件の取得
(当面の総資産目標: 2,500億円)

首都圏及び札幌・仙台・名古屋・
大阪・福岡での新規物件の取得

(原則1物件10億円以上)

ブリッジファンド活用
(優先交渉権確保)

既存小規模物件の一部譲渡
(緩やかな資産の入替継続)

(特に1物件5億円以下)

②現オペレーション維持
(月次稼働率98%超の達成)

③経費の削減
(賃貸事業経費・金融費用等)

財務戦略

配当積立金の活用

(物件売却損、減損、金融費用
の一括償却、増資に伴う一時的
な希薄化等への対応)

(銀行借入による資金調達)

既存取引銀行との取引維持・拡大
(借入コストの低減と借入期間の長期化)

一層の金利固定化

(金融市場からの資金調達)

公募増資
(総資産LTV・取得物件等で検討)

投資法人債の起債
(調達多様化・金利固定化)

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

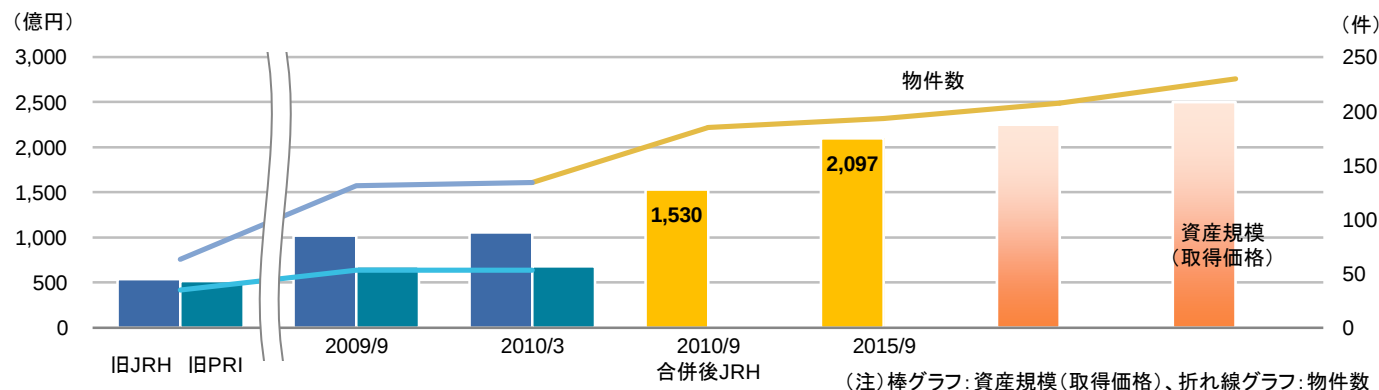
- 収益性: 取得価格と償却後NOI利回り(及び金融・投資法人コスト勘案後の収益力)
- 優位性: 立地、築年数、物件規模
- 将来性: 賃料水準と稼働率・築年経過後のボラティリティ・競合物件の需給・立地・世帯動態
- 流動性: 売買実績、一物件当たりの金額、鑑定評価額

■ 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19期分配金配当後残高見込み: 68億円)
- 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

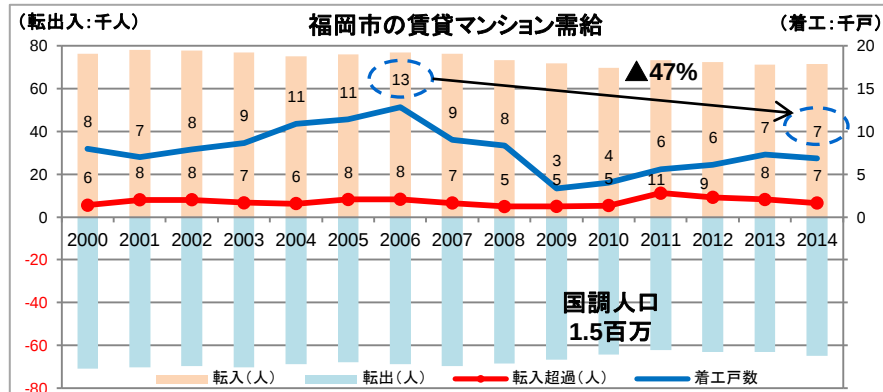
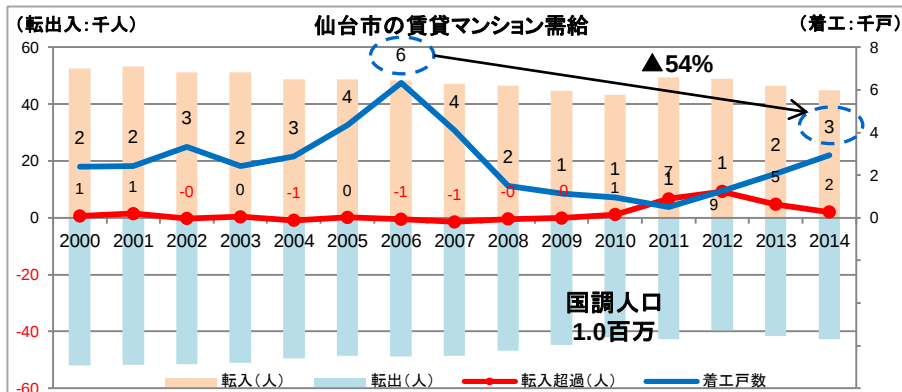
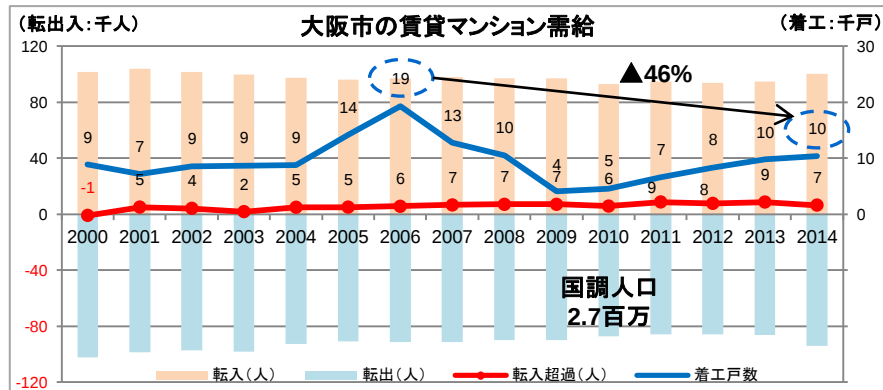
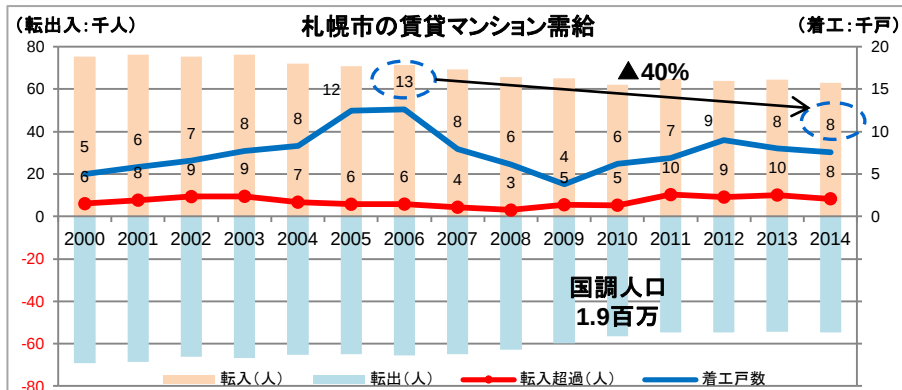
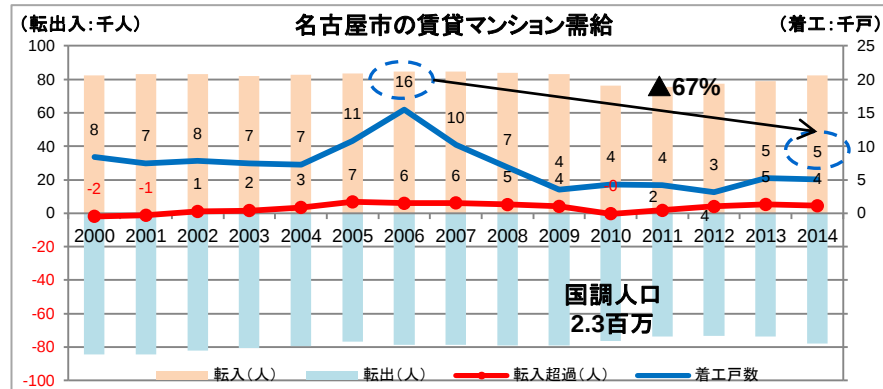
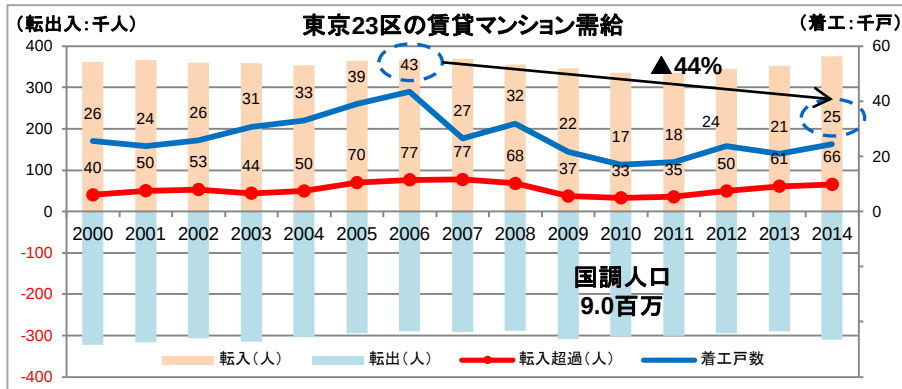
- 安定したバンクフォーメーションを前提とした新規金融機関との取引拡大
- 金融コストの継続的な削減
- 借入期間の長期化と返済期日の分散化
- 投資法人債起債
- 減価償却から資本支出を控除した手元資金にレバレッジ(借入)を考慮した物件取得

■ 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

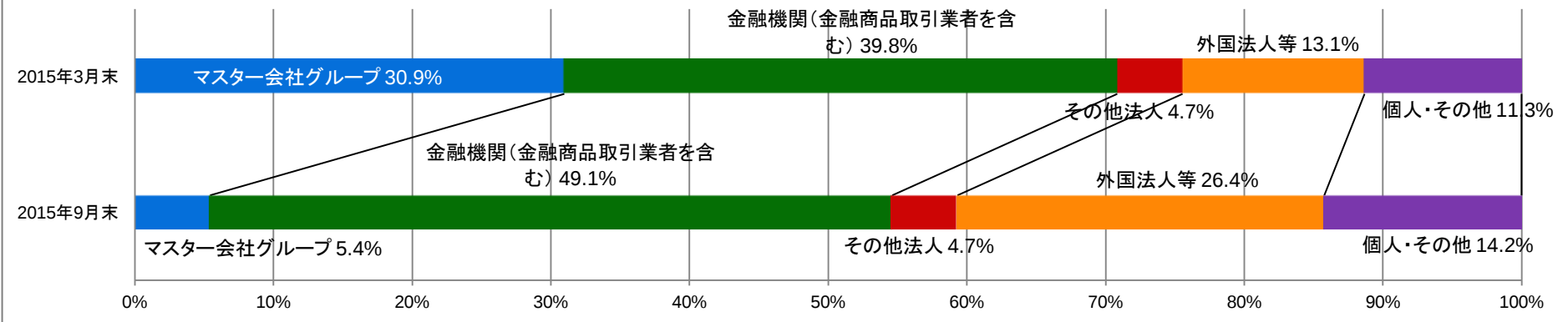
資料編

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>

<所有者別投資主数>

順位	投資主名義(上位10位)	保有投資口数(口)	投資口割合(注1)	2015/3末(注2)	
				保有(口)	増減(口)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	284,884	17.3%	226,729	+58,155
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	171,945	10.4%	125,799	+46,146
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	162,616	9.9%	107,963	+54,653
4	ノムラ・バンク・ルクセンブルグ・エスエー	103,444	6.3%	82,518	+20,926
5	アップルリング・ベンチャーズ・ワン・リミテッド(注3)	89,052	5.4%	456,052	-367,000
6	野村信託銀行株式会社(投信口)	74,412	4.5%	56,328	+18,084
7	株式会社大和証券グループ本社	55,014	3.3%	55,014	-
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	30,250	1.8%	-	-
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	25,122	1.5%	-	-
10	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	18,995	1.1%	-	-
小計		1,015,734	61.9%		

	2015年3月31日現在	2015年9月30日現在	増減
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)	59	75	+16
その他法人	198	278	+80
外国法人等	158	186	+28
個人・その他	16,811	21,765	+4,954
計	17,227	22,305	+5,078

(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。

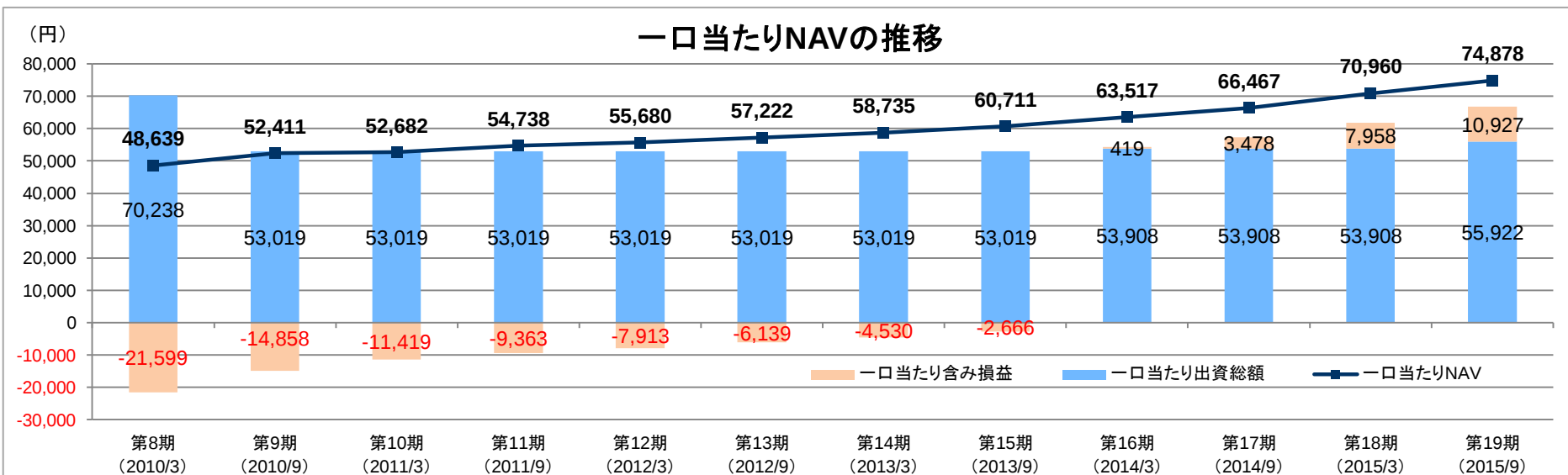
(注2)2015年3月末時点の投資主のうち、上位10位の投資主について記載しています。

(注3)マスター会社グループに該当する投資主です。

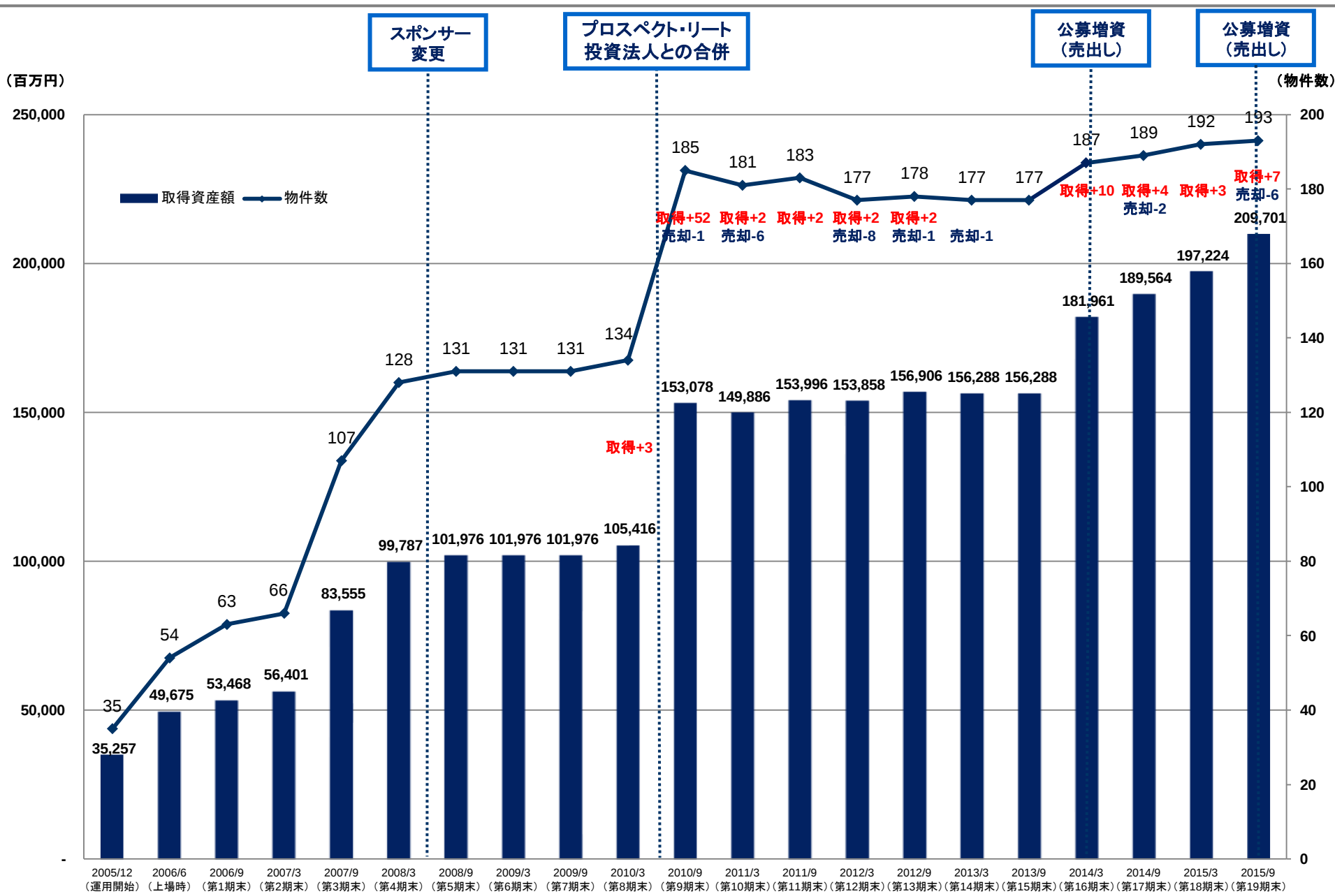
年月日	摘要	出資総額(円)		発行済投資口総数(口)		備考
		増減	残高	増減	口数	
2005年10月7日	私募設立	100,000,000	100,000,000	200	200	
2005年12月13日	第三者割当増資	8,900,000,000	9,000,000,000	17,800	18,000	
2006年6月21日	公募増資	18,748,800,000	27,748,800,000	43,400	61,400	
2007年4月26日	公募増資	18,595,161,900	46,343,961,900	34,300	95,700	
2007年5月24日	第三者割当増資	963,370,341	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	(注1)
2010年7月1日	投資口分割	-	70,557,688,191	829,125	1,105,500	(注2)
2010年7月1日	合併	-	70,557,688,191	225,300	1,330,800	(注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

(注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。
(注2) 投資口1口につき4口の投資口分割を行いました。
(注3) 本投資法人を吸収合併継続法人とし、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

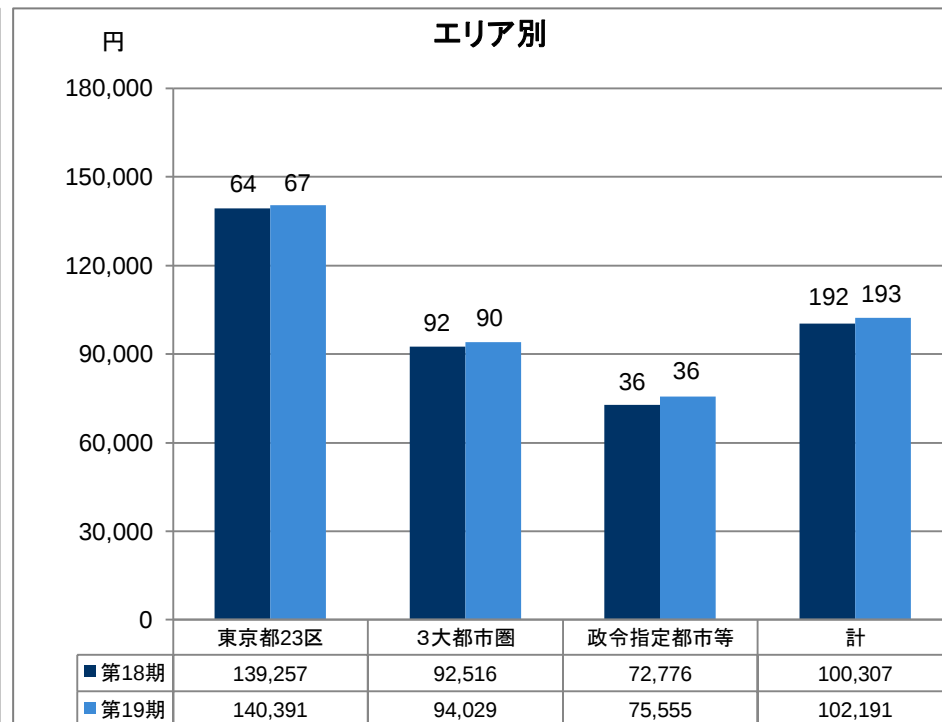
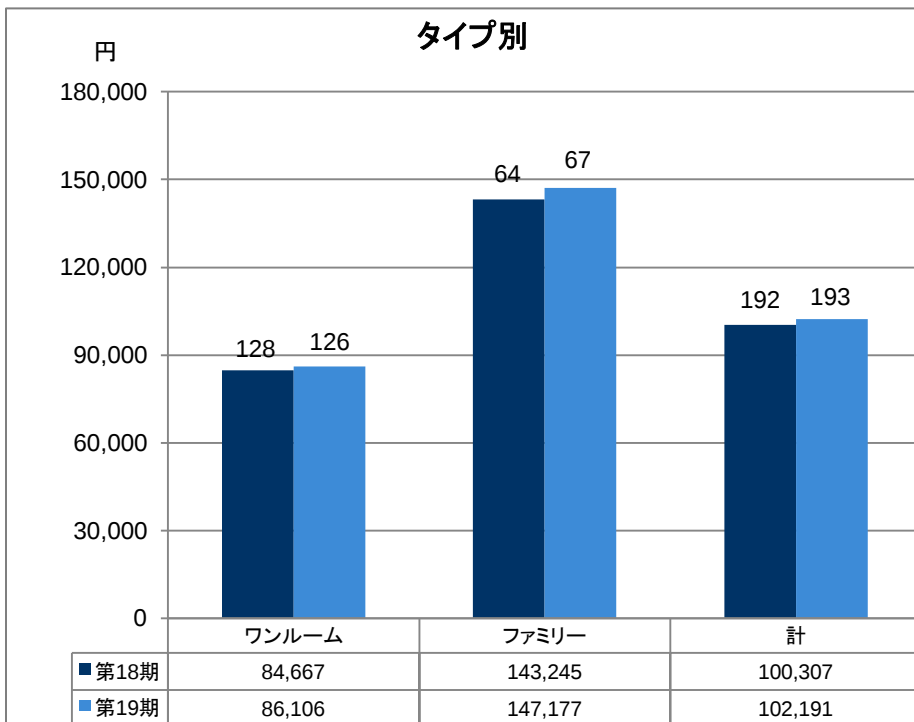
タイプ	2006年 9月	2007年 3月	2007年 9月	2008年 3月	2008年 9月	2009年 3月	2009年 9月	2010年 3月	2010年 9月	2011年 3月	2011年 9月	2012年 3月	2012年 9月	2013年 3月	2013年 9月	2014年 3月	2014年 9月	2015年 3月	2015年 9月
ワンルーム	94.45%	95.17%	94.66%	96.29%	94.43%	94.57%	94.23%	96.54%	95.67%	97.71%	96.69%	98.25%	97.05%	98.44%	97.84%	98.83%	98.35%	99.20%	98.54%
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%	98.61%
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%	98.57%
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	2015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%	-	-
東京都23区	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98.74%	98.78%
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%	98.24%
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%	98.92%
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%	98.57%
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	2015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%	-	99.45%
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%	98.49%
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%	98.50%
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%	98.09%
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%	98.88%
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%	98.57%
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	2015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%	98.95%	98.55%
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%	98.69%
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%	98.54%
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%	98.49%
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%	98.57%

(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)	賃貸可能 戸数	1物件当たり 平均戸数	1戸当たり 平均賃貸可能面積 (㎡)
ワンルームタイプ	126	1,063,982	9,206	73	31.1
ファミリータイプ	67	1,128,942	3,372	50	62.9
合計(平均)	193	1,086,533	12,578	65	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)	賃貸可能 戸数	1物件当たり 平均戸数	1戸当たり 平均賃貸可能面積 (㎡)
東京都23区	67	1,356,084	3,474	51	40.5
3大都市圏	90	941,993	5,822	64	39.3
政令指定都市等	36	946,220	3,282	91	39.2
合計(平均)	193	1,086,533	12,578	65	39.6



(注1) 物件数: 第18期は192物件、第19期は193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。)

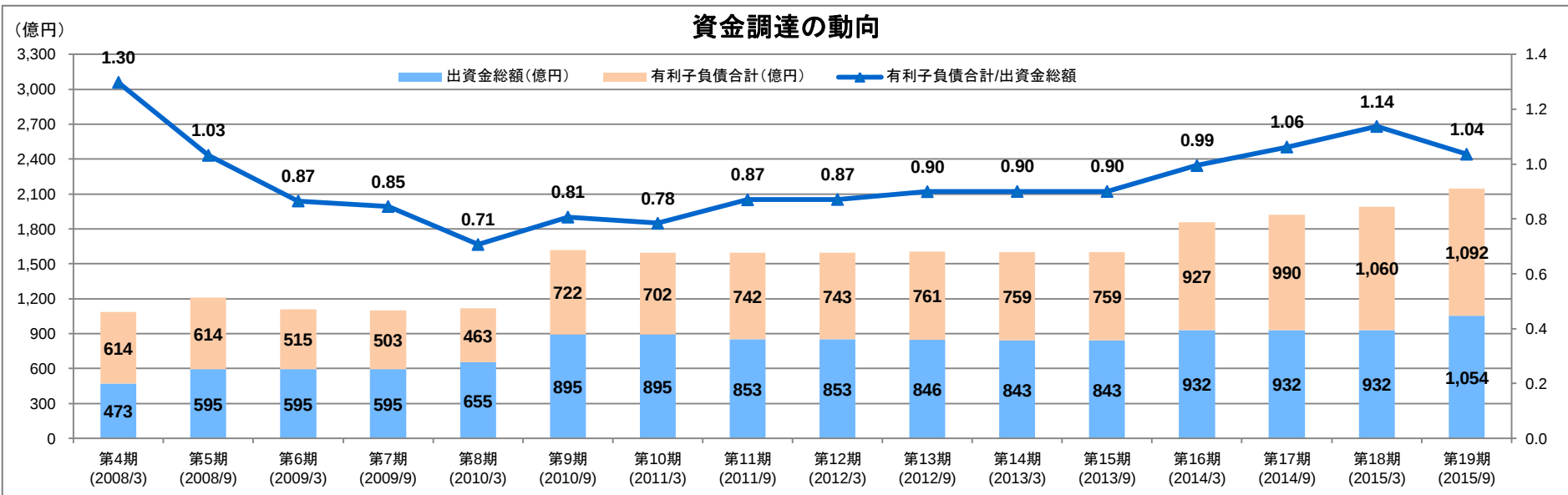
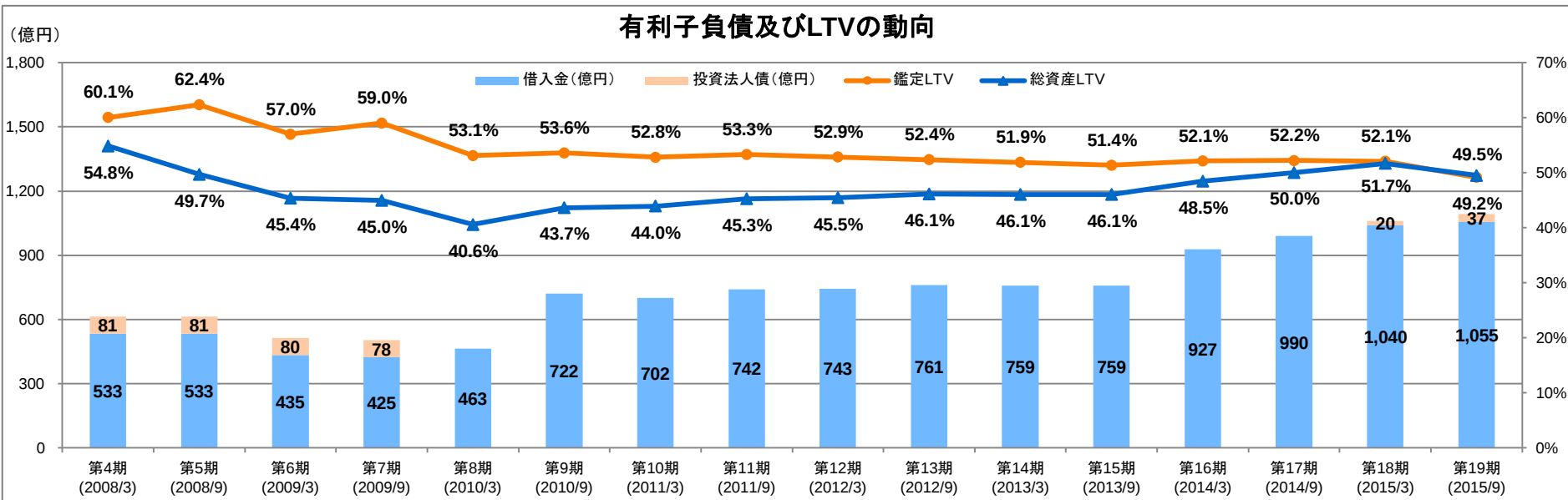
(注2) 戸当平均賃料: 賃貸収入(賃料・共益費・駐車場・駐輪場等の収入) ÷ 契約戸数

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	1,305	1.03%	2011年6月22日	2016年6月22日	無担保・無保証
	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	
	1,459	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	
	500	0.88%	2015年6月1日	2023年6月30日	
	600	0.53%	2015年6月1日	2016年3月25日	
	757	0.41%	2015年6月22日	2017年3月22日	
	688	0.88%	2015年6月22日	2023年6月30日	
小計	29,678				
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	
	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	
	500	0.88%	2015年6月1日	2023年6月30日	
	600	0.53%	2015年6月1日	2016年3月25日	
	1,824	0.41%	2015年6月22日	2017年3月22日	
	993	0.88%	2015年6月22日	2023年6月30日	
小計	19,063				
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	
	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	
	758	0.41%	2015年6月22日	2017年3月22日	
	412	0.88%	2015年6月22日	2023年6月30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	
	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	
	500	0.88%	2015年6月1日	2023年6月30日	
	1,315	0.41%	2015年6月22日	2017年3月22日	
	715	0.88%	2015年6月22日	2023年6月30日	
小計	10,062				

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	1.03%	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	
	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	
	500	0.88%	2015年6月1日	2023年6月30日	
	1,239	0.41%	2015年6月22日	2017年3月22日	
	674	0.88%	2015年6月22日	2023年6月30日	
小計	9,495				
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
	1,160	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	
	500	0.83%	2015年2月2日	2022年2月28日	
	951	0.41%	2015年6月22日	2017年3月22日	
	518	0.88%	2015年6月22日	2023年6月30日	
小計	4,964				
株式会社福岡銀行	500	0.93%	2012年3月22日	2017年3月22日	無担保・無保証
	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	0.88%	2013年3月25日	2018年3月23日	
	600	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	
小計	2,270				
農林中央金庫	1,170	0.43%	2014年3月26日	2016年3月22日	無担保・無保証
	505	0.41%	2015年6月22日	2017年3月22日	
小計	1,675				
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
	1,000				
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
	1,000				
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
	500	0.73%	2014年9月1日	2019年8月30日	
小計	1,000				
株式会社雪川銀行	700	0.73%	2014年7月1日	2019年6月28日	無担保・無保証
	700				
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
	500				
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
	500				
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
	500				
小計	500				
合計	105,535				
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
第二回投資法人債	1,700	0.72%	2015年7月28日	2020年7月28日	
合計	109,235				

(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18期	第19期	備考
実質運用日数	182日	183日	-
総資産経常利益率(ROA)	1.2%	1.3%	経常利益／((期首総資産+期末総資産)÷2)×100
(年換算)	2.5%	2.6%	-
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%	5.3%	-
期末自己資本比率	46.5%	48.8%	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	1,444百万円	1,571百万円	-
賃貸NOI(Net Operating Income)	5,474百万円	5,909百万円	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)	2,859円	2,876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	15.4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)	9.5倍	10.0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	106,039百万円	109,235百万円	期末有利子負債額
期末総資産有利子負債比率	51.7%	49.5%	期末有利子負債額／期末総資産額×100

(単位:千円)

	第18期 自 2014年10月1日 至 2015年3月31日	第19期 自 2015年4月1日 至 2015年9月30日
営業収益		
賃貸事業収入	7,249,688	7,705,731
不動産等売却損	-	39,323
受取配当金	1,573	33,268
営業収益合計	7,251,262	7,778,324
営業費用		
賃貸事業費用	3,219,666	3,368,193
不動産等売却損	-	141,242
資産運用報酬	471,400	495,400
役員報酬	6,000	6,000
資産保管手数料	12,160	12,528
一般事務委託手数料	40,422	39,544
会計監査人報酬	14,200	14,200
貸倒引当金繰入額	6,155	513
その他営業費用	232,118	241,222
営業費用合計	4,002,123	4,318,845
営業利益	3,249,138	3,459,478
営業外収益		
受取利息	274	267
雑収入	52,163	163,862
営業外収益合計	52,437	164,129
営業外費用		
支払利息	495,489	523,661
融資関連費用	317,719	330,915
新投資口交付費償却	6,418	8,479
投資法人債発行費償却	647	2,810
投資口売出し費用	-	31,153
その他	2,593	1,573
営業外費用合計	822,869	898,594
経常利益	2,478,707	2,725,013
税引前当期純利益	2,478,707	2,725,013
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	2,478,102	2,724,408
前期繰越利益	226	228
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,478,329	2,724,637

(単位:千円)

第18期 自 2014年10月1日 至 2015年3月31日		第19期 自 2015年4月1日 至 2015年9月30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)	6,270,513	(賃貸料)	6,655,964
(共益費)	374,937	(共益費)	417,213
(駐車場収入)	263,272	(駐車場収入)	279,491
(付帯収入)	50,507	(付帯収入)	53,633
(その他賃貸事業収入)	290,457	(その他賃貸事業収入)	299,429
合計	<u>7,249,688</u>	合計	<u>7,705,731</u>
(物件管理等委託費)	437,418	(物件管理等委託費)	463,090
(公租公課) ※2	407,727	(公租公課) ※2	450,821
(水道光熱費)	150,885	(水道光熱費)	149,597
(修繕費) ※3	374,350	(修繕費) ※3	334,088
(保険料)	18,878	(保険料)	20,495
(営業広告費等)	183,083	(営業広告費等)	198,826
(信託報酬)	104,844	(信託報酬)	103,385
(減価償却費)	1,444,484	(減価償却費)	1,571,969
(その他賃貸事業費用)	97,993	(その他賃貸事業費用)	75,919
合計	<u>3,219,666</u>	合計	<u>3,368,193</u>
C.賃貸事業損益 ※1	<u>4,030,022</u>	C.賃貸事業損益 ※1	<u>4,337,537</u>
(A－B)		(A－B)	
※1 賃貸事業損益			
第18期		第19期	
賃貸事業収益	7,249百万円	賃貸事業収益	7,705百万円
賃貸事業費用	3,219百万円	賃貸事業費用	3,368百万円
賃貸事業損益	4,030百万円	賃貸事業損益	4,337百万円
賃貸NOI	5,474百万円	賃貸NOI	5,909百万円
※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18期	183物件	第19期	190物件
※3 修繕費			
第18期		第19期	
修繕費	374百万円	修繕費	334百万円
資本的支出	265百万円	資本的支出	312百万円

(単位:千円)

	第18期 (2015年3月31日)	第19期 (2015年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金 ※1	7,416,699	10,835,019
信託現金及び信託預金 ※1	3,443,394	3,603,786
営業未収入金	127,495	102,836
前払費用	633,643	643,018
未収消費税等	7,325	37,435
その他	450	7,753
貸倒引当金	△11,670	△8,760
流動資産合計	11,617,338	15,221,090
固定資産		
有形固定資産 ※2		
建物	30,461,989	34,432,763
減価償却累計額	△3,065,978	△3,405,445
建物(純額)	27,396,010	31,027,318
構築物	177,585	196,709
減価償却累計額	△35,739	△41,101
構築物(純額)	141,846	155,607
機械及び装置	63,377	63,377
減価償却累計額	△23,007	△25,479
機械及び装置(純額)	40,369	37,897
工具、器具及び備品	152,725	181,055
減価償却累計額	△66,227	△76,550
工具、器具及び備品(純額)	86,498	104,505
土地	23,603,737	26,058,488
信託建物	83,412,320	87,836,593
減価償却累計額	△11,831,259	△12,672,176
信託建物(純額)	71,581,061	75,164,416
信託構築物	396,333	424,527
減価償却累計額	△98,745	△111,119
信託構築物(純額)	297,587	313,408
信託機械及び装置	445,249	445,768
減価償却累計額	△129,733	△140,435
信託機械及び装置(純額)	315,516	305,332
信託工具、器具及び備品	263,925	295,963
減価償却累計額	△131,264	△147,712
信託工具、器具及び備品(純額)	132,660	148,251
信託土地	67,709,910	70,373,726
信託建設仮勘定	470	-
有形固定資産合計	191,305,668	203,688,954
無形固定資産		
水道施設利用権	85	-
信託借地権	546,283	546,283
信託水道施設利用権	346	320
商標権	678	604
無形固定資産合計	547,393	547,207
投資その他の資産		
投資有価証券	210,918	401
差入保証有価証券	9,583	9,639
敷金及び保証金	743	743
長期前払費用	1,166,010	1,078,875
修繕積立金	179,250	106,326
投資その他の資産合計	1,566,505	1,195,985
固定資産合計	193,419,566	205,432,147

(単位:千円)

	第18期 (2015年3月31日)	第19期 (2015年9月30日)
繰延資産		
投資口交付費	20,325	26,686
投資法人債発行費	19,097	33,941
繰延資産合計	39,423	60,628
資産合計	205,076,328	220,713,866
負債の部		
流動負債		
営業未払金	435,540	313,628
短期借入金 ※3	-	1,200,000
1年内返済予定の長期借入金 ※3	14,222,260	15,773,757
未払金	19,424	42,185
未払費用	361,570	390,785
未払法人税等	591	591
前受金	787,550	801,481
その他	21,045	18,186
流動負債合計	15,847,983	18,540,616
固定負債		
投資法人債 ※3	2,000,000	3,700,000
長期借入金 ※3	89,816,823	88,562,065
預り敷金及び保証金 ※1	530,905	566,205
信託預り敷金及び保証金 ※1	1,182,710	1,202,150
デリバティブ債務	287,983	394,442
固定負債合計	93,818,423	94,424,863
負債合計	109,666,406	112,965,480
純資産の部		
投資主資本		
出資総額 ※4	79,517,099	91,715,714
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
当期末処分利益又は当期末処 理損失(△)	2,478,329	2,724,637
剰余金合計	16,180,805	16,427,113
投資主資本合計	95,697,905	108,142,828
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△287,983	△394,442
評価・換算差額等合計	△287,983	△394,442
純資産合計	95,409,921	107,748,386
負債純資産合計	205,076,328	220,713,866

※1 現金及び預金	第18期末	第19期末
現金及び預金	7,416百万円	10,835百万円
信託現金及び信託預金	3,443百万円	3,603百万円
合計	10,860百万円	14,438百万円
預かり敷金保証金	530百万円	566百万円
信託預かり敷金保証金	1,182百万円	1,202百万円
差引	9,146百万円	12,670百万円

※2 有形固定資産	第18期末	第19期末
取得価格総額	197,224百万円	209,701百万円

※3 有利子負債	第19期末
有利子負債残高	109,235百万円
長期有利子負債比率 (長期有利子負債/有利子負債)	84.5%

※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
⑪2015/5/27 PO	12,198百万円
第19期末出資金総額	91,175百万円

(単位:千円)

	第18期	第19期
	自 2014年10月1日	自 2015年4月1日
	至 2015年3月31日	至 2015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	2,478,707	2,725,013
減価償却費	1,444,484	1,571,969
長期前払費用償却額	294,936	308,381
投資法人債発行費償却	647	2,810
投資口交付費償却	6,418	8,479
受取利息	△274	△267
支払利息	495,489	523,661
貸倒引当金の増減額(△は減少)	2,826	△2,910
営業未収入金の増減額(△は増加)	△23,700	24,659
前払費用の増減額(△は増加)	7,634	△13,448
未収消費税等の増減額(△は増加)	△578	△30,110
営業未払金の増減額(△は減少)	154,055	△102,450
未払金の増減額(△は減少)	825	23,633
未払費用の増減額(△は減少)	△1,343	32,401
前受金の増減額(△は減少)	44,063	13,930
有形固定資産の売却による減少額	-	551,385
信託有形固定資産の売却による減少額	-	1,162,512
長期前払費用の支払額	△136,214	△217,171
その他	△12,576	△16,306
小計	4,755,400	6,566,173
利息の受取額	274	267
利息の支払額	△492,743	△526,848
法人税等の支払額	△600	△604
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,262,331	6,038,987

(単位:千円)

	第18期		第19期	
	自	2014年10月1日	自	2015年4月1日
	至	2015年3月31日	至	2015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		△221,984		△6,604,206
信託有形固定資産の取得による支出		△8,459,855		△9,005,210
投資有価証券の払戻による収入		13,199		210,516
預り敷金保証金の純増減額(△は減少)		80,785		35,363
信託預り敷金保証金の純増減額(△は減少)		△56,568		19,376
投資活動によるキャッシュ・フロー		△8,644,422		△15,344,160
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		1,700,000
短期借入れによる収入		2,000,000		1,200,000
短期借入金の返済による支出		△2,000,000		-
長期借入れによる収入		5,000,000		13,349,000
長期借入金の返済による支出		-		△13,052,260
投資口の発行による収入		-		12,198,615
投資口交付費の支出		-		△14,840
投資法人債発行費の支出		△19,744		△17,654
分配金の支払額		△2,597,573		△2,478,973
財務活動によるキャッシュ・フロー		4,382,681		12,883,886
現金及び現金同等物の増加額(△は減少)		590		3,578,712
現金及び現金同等物の期首残高		10,859,503		10,860,093
現金及び現金同等物の期末残高		10,860,093		14,438,806

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9月 期末稼働率	(1) 取得価格 (千円)	(2) 第19期末 簿価(千円)	(3) 第18期末鑑定 評価額 2015.3 (千円)	(4) 第19期末鑑定 評価額 2015.9 (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	99.0%	1,133,714	1,036,413	1,060,000	1,070,000	10,000	-63,714	33,586
O-1-004	サテラ永山	北海道旭川市	79	2,904.83	98.9%	342,428	325,040	358,000	370,000	12,000	27,571	44,959
O-1-032	willDo北24条	北海道札幌市	36	1,279.89	100.0%	316,000	286,191	235,000	243,000	8,000	-73,000	-43,191
O-1-033	フラットカララ	北海道札幌市	26	971.15	100.0%	290,000	262,192	214,000	221,000	7,000	-69,000	-41,192
O-1-034	s13w9 h+	北海道札幌市	48	1,836.38	95.9%	463,000	426,217	362,000	374,000	12,000	-89,000	-52,217
O-1-035	s9w12 h+	北海道札幌市	55	2,246.01	96.4%	533,000	483,127	430,000	435,000	5,000	-98,000	-48,127
O-1-090	スカイヒルズN15	北海道札幌市	111	3,524.83	99.1%	712,000	674,154	863,000	914,000	51,000	202,000	239,845
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	787,787	874,000	875,000	1,000	43,000	87,212
O-1-092	ドーミー千歳	北海道千歳市	110	2,239.00	100.0%	476,000	451,087	507,000	515,000	8,000	39,000	63,912
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	439,338	451,000	473,000	22,000	25,000	33,661
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	1,200,861	1,340,000	1,380,000	40,000	195,000	179,138
O-1-132	クレジデンス札幌・南4条	北海道札幌市	99	3,581.86	95.9%	1,140,000	1,176,274	1,260,000	1,310,000	50,000	170,000	133,725
O-2-037	willDo西下台町	岩手県盛岡市	76	2,304.00	100.0%	512,000	465,634	490,000	505,000	15,000	-7,000	39,365
O-2-054	willDo上杉3丁目	宮城県仙台市	46	1,517.81	100.0%	506,000	451,671	504,000	516,000	12,000	10,000	64,328
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	324,269	265,000	270,000	5,000	-72,000	-54,269
O-2-094	リビングステージ東仙台	宮城県仙台市	52	1,596.53	98.2%	317,200	299,468	334,000	351,000	17,000	33,800	51,531
O-2-123	ウエストパーク支倉	宮城県仙台市	138	5,150.62	97.0%	1,240,000	1,242,927	1,860,000	1,920,000	60,000	680,000	677,072
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	2,895,866	2,930,000	2,950,000	20,000	200,000	54,133
O-2-140	グランカーサ仙台五橋	宮城県仙台市	120	4,746.20	99.5%	2,100,000	2,231,050	2,130,000	2,140,000	10,000	40,000	-91,050
O-3-079	willDo礎町	新潟県新潟市	48	1,868.64	97.9%	462,510	413,023	469,000	482,000	13,000	19,489	68,976
O-3-080	willDo笹口	新潟県新潟市	28	1,008.00	100.0%	266,000	242,721	270,000	284,000	14,000	18,000	41,278
O-4-005	willDo越谷	埼玉県越谷市	49	1,230.28	91.9%	499,333	452,794	473,000	482,000	9,000	-17,333	29,205
O-4-006	ジョイフル狭山	埼玉県狭山市	52	870.97	96.2%	216,619	205,914	180,000	186,000	6,000	-30,619	-19,914
O-4-007	ルミエール八王子	東京都八王子市	95	1,692.90	100.0%	480,761	461,191	387,000	410,000	23,000	-70,761	-51,191
O-4-008	willDo清澄	東京都江東区	200	7,497.46	100.0%	5,024,619	4,755,886	5,400,000	5,520,000	120,000	495,380	764,113
O-4-009	ターキーズ田園調布第2	東京都大田区	27	462.12	96.4%	281,523	273,293	275,000	280,000	5,000	-1,523	6,706
O-4-010	willDo本千葉	千葉県千葉市	30	1,903.82	100.0%	379,857	370,919	366,000	377,000	11,000	-2,857	6,080
O-4-011	willDo横浜南	神奈川県横浜市	21	493.59	100.0%	233,142	215,426	239,000	244,000	5,000	10,857	28,573
O-4-012	サイトピア	神奈川県相模原市	86	1,697.50	96.2%	506,142	503,764	474,000	480,000	6,000	-26,142	-23,764
O-4-024	VISTAシュブリム	東京都町田市	37	892.88	100.0%	563,584	525,364	439,000	444,000	5,000	-119,584	-81,364
O-4-025	ジョイ尾山台	東京都世田谷区	21	1,064.55	100.0%	624,265	640,382	571,000	580,000	9,000	-44,265	-60,382
O-4-031	willDo大塚	東京都豊島区	27	1,091.54	92.2%	725,229	729,602	615,000	622,000	7,000	-103,229	-107,602
O-4-038	willDo新座	埼玉県新座市	56	1,260.00	98.2%	590,438	539,740	514,000	521,000	7,000	-69,438	-18,740
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	961,165	807,000	828,000	21,000	-84,000	-133,165
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	404,655	323,000	329,000	6,000	-71,000	-75,655
O-4-062	willDo南浦和	埼玉県さいたま市	29	725.62	97.2%	396,000	372,554	394,000	401,000	7,000	5,000	28,445
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	681,196	692,000	722,000	30,000	-5,000	40,803
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	848,925	843,000	878,000	35,000	-14,000	29,074
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	685,401	704,000	734,000	30,000	0	48,598
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	472,589	495,000	506,000	11,000	-17,000	33,410
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	204,187	258,000	269,000	11,000	54,000	64,812
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	1,007,729	1,150,000	1,170,000	20,000	110,000	162,270
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	676,715	688,000	717,000	29,000	-7,000	40,284
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	599,986	671,000	685,000	14,000	46,000	85,013
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	457,752	477,000	488,000	11,000	-2,000	30,247
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	311,212	308,000	315,000	7,000	-1,000	3,787
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	97.9%	1,010,000	1,031,277	1,140,000	1,200,000	60,000	190,000	168,722
O-4-095	プロスペクト日本橋本町	東京都中央区	50	1,295.76	100.0%	808,000	782,644	996,000	1,040,000	44,000	232,000	257,355
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	1,458,527	1,610,000	1,640,000	30,000	160,000	181,472
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	897,429	999,000	1,040,000	41,000	128,000	142,570

(注) 第19期取得7物件の第18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9月 期末稼働率	(1) 取得価格 (千円)	(2) 第19期末 簿価(千円)	(3) 第18期末鑑定 評価額 2015.3 (千円)	(4) 第19期末鑑定 評価額 2015.9 (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	97.2%	4,770,000	4,569,028	5,480,000	5,550,000	70,000	780,000	980,971
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	1,026,323	1,230,000	1,220,000	-10,000	170,000	193,676
O-4-100	プロスペクトKALON 三ノ輪	東京都台東区	82	3,075.70	96.6%	1,620,000	1,496,938	1,910,000	1,910,000	0	290,000	413,061
O-4-101	プロスペクト東雲橋	東京都江東区	171	4,919.31	97.5%	3,040,000	2,850,761	3,500,000	3,540,000	40,000	500,000	689,238
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	1,031,586	1,280,000	1,330,000	50,000	250,000	298,413
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	661,094	803,000	821,000	18,000	120,000	159,905
O-4-104	エクセリア池袋WESTⅡ	東京都豊島区	48	1,379.52	98.2%	852,000	812,475	957,000	987,000	30,000	135,000	174,524
O-4-105	プロスペクト大森海岸	東京都大田区	89	2,506.04	98.8%	1,480,000	1,433,356	1,760,000	1,850,000	90,000	370,000	416,643
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	973,967	1,200,000	1,160,000	-40,000	110,000	186,032
O-4-107	フレグランス川崎	神奈川県川崎市	45	1,065.87	100.0%	548,900	514,668	628,000	646,000	18,000	97,100	131,331
O-4-108	プロスペクト中央林間	神奈川県大和市	48	1,121.28	97.9%	524,000	476,422	615,000	626,000	11,000	102,000	149,577
O-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	東京都新宿区	104	2,837.72	96.5%	2,170,000	2,164,051	2,620,000	2,680,000	60,000	510,000	515,948
O-4-121	ジョイスコート	東京都大田区	154	6,268.53	99.1%	3,010,000	3,019,900	3,650,000	3,680,000	30,000	670,000	660,099
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	1,223,188	1,550,000	1,610,000	60,000	394,000	386,811
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	783,744	819,000	852,000	33,000	-628,808	68,255
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	2,322,113	1,870,000	1,960,000	90,000	-1,790,000	-362,113
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	3,201,783	2,190,000	2,290,000	100,000	-870,000	-911,783
O-4-129	スペースシア新宿	東京都新宿区	92	3,307.07	95.6%	2,525,000	2,567,108	3,010,000	3,070,000	60,000	545,000	502,891
O-4-133	リエットコート四谷	東京都新宿区	49	2,397.81	100.0%	1,716,800	1,738,782	1,940,000	1,980,000	40,000	263,200	241,217
O-4-134	リエットコート元赤坂	東京都港区	37	1,282.94	100.0%	1,095,700	1,110,508	1,300,000	1,300,000	0	204,300	189,491
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	100.0%	2,000,000	2,176,284	2,040,000	2,060,000	20,000	60,000	-116,284
O-5-013	willDo金山正木	愛知県名古屋市	48	1,192.32	97.9%	490,095	446,197	532,000	555,000	23,000	64,904	108,802
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	610,985	501,000	520,000	19,000	-121,767	-90,985
O-5-027	willDo日比野	愛知県名古屋市	31	767.25	100.0%	317,603	293,831	281,000	292,000	11,000	-25,603	-1,831
O-5-040	willDo千代田	愛知県名古屋市	60	1,445.80	100.0%	633,000	571,174	557,000	575,000	18,000	-58,000	3,825
O-5-041	willDo太閤通	愛知県名古屋市	98	3,127.32	96.9%	1,120,000	1,011,432	1,090,000	1,120,000	30,000	0	108,567
O-5-042	willDo金山	愛知県名古屋市	36	892.44	100.0%	370,000	338,826	361,000	372,000	11,000	2,000	33,173
O-5-043	willDo金山沢下	愛知県名古屋市	36	970.80	100.0%	375,000	340,834	379,000	392,000	13,000	17,000	51,165
O-5-056	willDo勝川	愛知県春日井市	64	1,548.80	100.0%	503,000	452,637	575,000	575,000	0	72,000	122,362
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	546,183	524,000	549,000	25,000	-51,000	2,816
O-5-063	willDo稲永	愛知県名古屋市	91	2,348.20	100.0%	641,000	567,289	642,000	664,000	22,000	23,000	96,710
O-5-066	willDo東別院	愛知県名古屋市	66	1,640.76	98.5%	703,000	640,452	677,000	700,000	23,000	-3,000	59,547
O-5-081	willDo松原	愛知県名古屋市	54	1,344.60	100.0%	549,000	503,937	529,000	547,000	18,000	-2,000	43,062
O-5-082	willDo四日市鶴の森	三重県四日市市	54	2,160.00	100.0%	529,150	473,064	530,000	556,000	26,000	26,850	82,935
O-5-086	willDo代官町	愛知県名古屋市	55	1,320.00	100.0%	655,000	606,024	602,000	621,000	19,000	-34,000	14,975
O-5-088	willDo高畑	愛知県名古屋市	54	1,319.22	98.1%	494,115	451,475	469,000	493,000	24,000	-1,115	41,524
O-6-014	willDo市岡	大阪府大阪市	62	1,682.06	100.0%	722,761	653,132	629,000	648,000	19,000	-74,761	-5,132
O-6-015	willDo海老江	大阪府大阪市	28	763.63	96.3%	350,904	322,809	316,000	323,000	7,000	-27,904	190
O-6-016	willDo今福西	大阪府大阪市	29	1,040.41	100.0%	413,857	378,007	335,000	339,000	4,000	-74,857	-39,007
O-6-017	メゾンフローラ	兵庫県神戸市	38	1,686.72	98.6%	584,285	580,199	417,000	437,000	20,000	-147,285	-143,199
O-6-018	ウィンドフォー南本町	兵庫県伊丹市	39	926.18	97.4%	307,142	280,791	205,000	207,000	2,000	-100,142	-73,791
O-6-028	willDo新大阪 s I	大阪府大阪市	27	628.56	100.0%	285,723	266,947	225,000	232,000	7,000	-53,723	-34,947
O-6-029	グランメル東淀川	大阪府大阪市	27	585.30	100.0%	236,069	225,283	184,000	191,000	7,000	-45,069	-34,283
O-6-046	willDo塚本	大阪府大阪市	66	1,711.17	90.9%	730,000	666,916	699,000	710,000	11,000	-20,000	43,083
O-6-047	willDo天満橋	大阪府大阪市	20	678.00	100.0%	338,000	313,799	284,000	288,000	4,000	-50,000	-25,799
O-6-048	willDo堺筋本町	大阪府大阪市	21	740.28	100.0%	325,000	298,324	244,000	246,000	2,000	-79,000	-52,324
O-6-049	willDo谷町	大阪府大阪市	54	1,927.80	100.0%	1,040,000	984,975	855,000	877,000	22,000	-163,000	-107,975
O-6-050	willDo難波 w II	大阪府大阪市	45	1,146.51	100.0%	486,000	442,202	389,000	394,000	5,000	-92,000	-48,202
O-6-051	willDo難波 w I	大阪府大阪市	66	1,699.50	94.0%	690,000	616,639	588,000	594,000	6,000	-96,000	-22,639
O-6-059	willDo浜崎通	兵庫県神戸市	199	5,886.70	100.0%	2,280,000	2,102,917	2,110,000	2,140,000	30,000	-140,000	37,082

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9月 期末稼働率	(1) 取得価格 (千円)	(2) 第19期末 簿価(千円)	(3) 第18期末鑑定 評価額 2015.3 (千円)	(4) 第19期末鑑定 評価額 2015.9 (千円)	(4) - (3) (千円)	(4) - (1) (千円)	(4) - (2) (千円)
O-6-060	willDo南森町	大阪府大阪市	31	1,028.48	100.0%	493,000	464,725	449,000	449,000	0	-44,000	-15,725
O-6-064	willDo松屋町	大阪府大阪市	60	1,865.64	100.0%	810,000	738,373	790,000	818,000	28,000	8,000	79,626
O-6-067	willDo新大阪	大阪府大阪市	66	1,713.36	92.5%	861,000	790,320	886,000	903,000	17,000	42,000	112,679
O-6-083	willDo三宮イースト	兵庫県神戸市	63	1,760.15	92.2%	731,000	651,471	711,000	745,000	34,000	14,000	93,528
O-6-084	willDo上新庄w I	大阪府吹田市	31	912.95	100.0%	366,000	345,032	310,000	311,000	1,000	-55,000	-34,032
O-6-085	willDo九条	大阪府大阪市	63	1,260.36	96.9%	537,000	522,717	514,000	532,000	18,000	-5,000	9,282
O-6-111	アプレスト新大阪	大阪府大阪市	92	2,984.64	97.9%	1,391,000	1,401,564	1,370,000	1,380,000	10,000	-11,000	-21,564
O-6-112	アプレスト桜川	大阪府大阪市	48	1,009.92	100.0%	385,800	362,903	463,000	459,000	-4,000	73,200	96,096
O-6-113	ブロスベクト美章園	大阪府大阪市	26	901.26	96.6%	277,000	259,194	299,000	300,000	1,000	23,000	40,805
O-6-114	ブロスベクト中之島	大阪府大阪市	63	1,615.05	92.1%	734,000	669,369	838,000	784,000	-54,000	50,000	114,630
O-6-116	ブロスベクト豊中服部	大阪府豊中市	34	981.12	100.0%	366,000	332,008	382,000	396,000	14,000	30,000	63,991
O-6-117	ブロスベクト下鴨	京都府京都市	31	675.21	100.0%	281,000	263,310	282,000	293,000	11,000	12,000	29,689
O-6-118	ブロスベクト河原町五条	京都府京都市	52	1,523.12	100.0%	583,000	542,777	647,000	672,000	25,000	89,000	129,222
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	1,275,934	1,590,000	1,610,000	20,000	350,000	334,065
O-6-131	セレニテ甲子園	兵庫県西宮市	197	5,615.79	98.7%	2,550,000	2,580,910	2,600,000	2,720,000	120,000	170,000	139,089
O-6-136	プレジオ都島	大阪府大阪市	120	3,313.20	97.0%	1,610,000	1,731,502	1,750,000	1,760,000	10,000	150,000	28,497
O-6-139	セレニテ新大阪貳番館	大阪府大阪市	224	6,173.16	98.1%	3,510,000	3,821,234	3,600,000	3,600,000	0	90,000	-221,234
O-6-141	グランカーサ梅田北	大阪府大阪市	126	3,451.14	97.6%	2,050,000	2,159,096	2,150,000	2,150,000	0	100,000	-9,096
O-6-142	セレニテ本町グランデ	大阪府大阪市	268	7,591.92	99.7%	4,286,000	4,537,217	4,530,000	4,730,000	200,000	444,000	192,782
O-6-143	グランシス天満橋	大阪府大阪市	166	6,749.31	95.7%	4,050,000	4,273,922	4,320,000	4,330,000	10,000	280,000	56,077
O-6-144	デイグラン鶴見	大阪府大阪市	79	2,470.36	91.6%	1,030,000	1,099,606	1,120,000	1,130,000	10,000	100,000	30,393
O-7-068	willDo岡山駅西口	岡山県岡山市	109	3,794.40	98.2%	1,220,000	1,086,175	1,180,000	1,200,000	20,000	-20,000	113,824
O-7-087	willDo岡山大供	岡山県岡山市	98	3,446.94	97.9%	1,040,000	946,177	1,050,000	1,070,000	20,000	30,000	123,822
O-9-053	willDo中洲	福岡県福岡市	175	5,759.40	100.0%	2,460,000	2,308,498	2,310,000	2,390,000	80,000	-70,000	81,501
O-9-130	ルネッサンス21博多	福岡県福岡市	109	4,010.95	99.4%	1,500,000	1,586,794	1,610,000	1,640,000	30,000	140,000	53,205
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	4,792,936	5,340,000	5,470,000	130,000	772,000	677,063
ワンルーム計			9,206	286,376.14	98.5%	134,061,855	129,328,716	136,866,000	139,827,000	2,961,000	5,765,144	10,498,283

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9月 期末稼働率	(1) 取得価格 (千円)	(2) 第19期末 簿価(千円)	(3) 第18期末鑑定 評価額 2015.3 (千円)	(4) 第19期末鑑定 評価額 2015.9 (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	596,167	722,000	764,000	42,000	205,000	167,832
F-1-069	グランカーサ裏参道	北海道札幌市	78	4,537.83	97.7%	1,510,000	1,652,985	1,610,000	1,630,000	20,000	120,000	-22,985
F-1-070	グランカーサ北3条	北海道札幌市	84	4,346.56	100.0%	1,265,880	1,429,986	1,290,000	1,350,000	60,000	84,120	-79,986
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	96.5%	396,190	375,339	260,000	267,000	7,000	-129,190	-108,339
F-2-002	グリーンパーク小松島	宮城県仙台市	46	3,027.17	97.6%	550,523	509,379	391,000	397,000	6,000	-153,523	-112,379
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	344,056	311,000	316,000	5,000	-39,095	-28,056
F-2-004	willDo高砂	宮城県仙台市	32	1,623.68	100.0%	364,904	334,290	341,000	350,000	9,000	-14,904	15,709
F-2-042	リビングステージ南仙台	宮城県仙台市	27	1,330.83	96.2%	159,500	153,013	181,000	218,000	37,000	58,500	64,986
F-2-043	高砂関式番館	宮城県仙台市	41	3,336.52	97.8%	558,000	557,875	664,000	717,000	53,000	159,000	159,124
F-3-034	アークハイム新潟	新潟県新潟市	115	6,945.03	100.0%	1,060,000	1,077,697	884,000	910,000	26,000	-150,000	-167,697
F-4-005	ジョアンナマンション	群馬県前橋市	53	4,143.96	100.0%	556,714	536,005	344,000	346,000	2,000	-210,714	-190,005
F-4-006	入間駅前ビル	埼玉県入間市	68	4,359.31	100.0%	1,517,000	1,516,751	1,590,000	1,610,000	20,000	93,000	93,248
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	721,354	647,000	665,000	18,000	-22,666	-56,354
F-4-008	セレーノ大宮	埼玉県さいたま市	102	6,710.68	99.0%	1,554,523	1,550,651	1,630,000	1,650,000	20,000	95,476	99,348
F-4-009	すずらん館	埼玉県さいたま市	20	1,160.80	95.8%	441,190	414,742	481,000	499,000	18,000	57,809	84,257
F-4-010	ボヌール常盤	埼玉県さいたま市	29	1,951.89	97.1%	752,904	738,573	663,000	667,000	4,000	-85,904	-71,573
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	100.0%	636,333	627,749	593,000	612,000	19,000	-24,333	-15,749
F-4-013	ドリームハイツ	東京都板橋区	19	1,100.31	100.0%	358,666	348,954	366,000	372,000	6,000	13,333	23,045
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	576,563	592,000	596,000	4,000	8,761	19,436
F-4-015	王子ハイツ	東京都北区	20	986.52	100.0%	347,857	345,889	410,000	418,000	8,000	70,142	72,110
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	363,272	382,000	389,000	7,000	28,285	25,727
F-4-017	willDo等々力	東京都世田谷区	26	2,422.06	100.0%	1,764,809	1,754,479	1,570,000	1,600,000	30,000	-164,809	-154,479
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	東京都多摩市	30	1,919.67	100.0%	609,904	610,762	575,000	584,000	9,000	-25,904	-26,762
F-4-019	リーベスト西千葉	千葉県千葉市	140	11,060.14	97.9%	2,152,476	1,997,824	2,320,000	2,330,000	10,000	177,523	332,175
F-4-020	コリンズ津田沼	千葉県習志野市	20	1,435.80	85.0%	352,761	364,045	318,000	323,000	5,000	-29,761	-41,045
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	100.0%	453,571	468,951	408,000	415,000	7,000	-38,571	-53,951
F-4-028	ウインベルユース平塚第13	神奈川県平塚市	33	1,533.82	100.0%	477,587	470,100	352,000	352,000	0	-125,587	-118,100
F-4-029	リーベスト東中山	千葉県船橋市	76	6,011.80	98.9%	1,371,314	1,279,038	1,590,000	1,610,000	20,000	238,685	330,961
F-4-031	MGA金町	東京都葛飾区	26	1,522.89	100.0%	484,000	491,804	406,000	411,000	5,000	-73,000	-80,804
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	681,243	609,000	615,000	6,000	-47,000	-66,243
F-4-036	ロフティー平井	東京都江戸川区	19	939.95	100.0%	324,000	325,037	303,000	308,000	5,000	-16,000	-17,037
F-4-038	コロネード春日	東京都文京区	46	4,344.72	100.0%	3,115,277	3,193,382	2,390,000	2,460,000	70,000	-655,277	-733,382
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	1,278,267	1,320,000	1,390,000	70,000	140,000	111,732
F-4-040	サンテラス代々木上原	東京都渋谷区	21	1,763.33	89.3%	1,180,000	1,220,822	1,350,000	1,430,000	80,000	250,000	209,177
F-4-044	ブロスベクト日本橋小網町	東京都中央区	37	1,364.02	100.0%	840,000	773,864	1,020,000	1,020,000	0	180,000	246,135
F-4-045	パークテラス恵比寿	東京都渋谷区	51	2,755.28	98.5%	2,060,000	2,004,692	2,530,000	2,560,000	30,000	500,000	555,307
F-4-046	ブロスベクト道玄坂	東京都渋谷区	47	2,081.54	100.0%	1,590,000	1,551,575	1,820,000	1,850,000	30,000	260,000	298,424
F-4-047	ブロスベクト・グラサ広尾	東京都渋谷区	112	3,861.29	98.8%	3,560,000	3,323,505	3,790,000	3,860,000	70,000	300,000	536,494
F-4-048	ブロスベクト初台	東京都渋谷区	22	817.43	96.7%	518,000	503,686	574,000	615,000	41,000	97,000	111,313
F-4-049	ブロスベクト西巢鴨	東京都北区	42	2,063.60	95.5%	1,110,000	1,042,191	1,210,000	1,210,000	0	100,000	167,808
F-4-050	ブロスベクト町屋	東京都荒川区	21	1,177.71	100.0%	484,000	435,796	540,000	540,000	0	56,000	104,203
F-4-051	ブロスベクト清澄庭園	東京都江東区	77	5,601.46	98.6%	2,630,000	2,520,545	3,010,000	3,070,000	60,000	440,000	549,454
F-4-052	ブロスベクト森下	東京都江東区	45	2,399.23	100.0%	1,260,000	1,170,581	1,470,000	1,530,000	60,000	270,000	359,418
F-4-053	ブロスベクト恩賜公園	東京都江東区	61	2,073.21	100.0%	1,110,000	1,026,080	1,440,000	1,470,000	30,000	360,000	443,919
F-4-054	BELNOS34	東京都葛飾区	100	5,328.66	95.3%	1,700,000	1,823,628	1,920,000	2,000,000	80,000	300,000	176,371
F-4-055	SKレジデンス	東京都豊島区	30	1,624.73	97.4%	805,000	790,212	892,000	944,000	52,000	139,000	153,787
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	1,005,908	1,170,000	1,300,000	130,000	288,000	294,091
F-4-057	デイム橋本	神奈川県相模原市	92	3,134.24	100.0%	748,000	739,070	864,000	883,000	19,000	135,000	143,929
F-4-058	ブロスベクト川崎	神奈川県川崎市	52	3,404.96	100.0%	1,520,000	1,414,830	1,980,000	2,010,000	30,000	490,000	595,169
F-4-059	ブロスベクト浦和常盤	埼玉県さいたま市	30	2,263.20	96.6%	717,000	676,950	842,000	856,000	14,000	139,000	179,049

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9月 期末稼働率	(1) 取得価格 (千円)	(2) 第19期末 簿価(千円)	(3) 第18期末鑑定 評価額 2015.3 (千円)	(4) 第19期末鑑定 評価額 2015.9 (千円)	(4) - (3) (千円)	(4) - (1) (千円)	(4) - (2) (千円)
F-4-064	グラナ上野	東京都台東区	36	2,147.40	100.0%	1,100,000	1,090,906	1,340,000	1,370,000	30,000	270,000	279,093
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	97.6%	5,550,000	5,594,615	6,300,000	6,430,000	130,000	880,000	835,384
F-4-066	リエコート浅草橋	東京都台東区	49	2,632.94	100.0%	1,615,800	1,639,292	1,870,000	1,900,000	30,000	284,200	260,707
F-4-071	グランカーサ新小岩	東京都葛飾区	36	2,467.92	100.0%	1,510,000	1,606,254	1,530,000	1,530,000	0	20,000	-76,254
F-4-072	グランカーサ両国壹番館	東京都墨田区	33	2,136.53	100.0%	1,420,000	1,499,804	1,430,000	1,430,000	0	10,000	-69,804
F-4-073	グランカーサ両国貳番館	東京都墨田区	18	1,131.90	100.0%	770,000	816,369	785,000	785,000	0	15,000	-31,369
F-5-023	willDo伝馬町	愛知県名古屋市	40	2,185.20	100.0%	627,785	590,479	713,000	738,000	25,000	110,215	147,520
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	679,727	699,000	714,000	15,000	-21,000	34,272
F-5-037	willDo黒川	愛知県名古屋市	26	1,933.37	100.0%	677,000	604,366	556,000	569,000	13,000	-108,000	-35,366
F-5-060	グランカーサ代官町	愛知県名古屋市	96	5,962.18	100.0%	1,082,000	1,072,803	1,070,000	1,220,000	150,000	138,000	147,196
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	973,611	1,110,000	1,190,000	80,000	257,500	216,388
F-5-067	リエコート丸の内	愛知県名古屋市	120	9,350.67	98.4%	3,756,800	3,806,782	4,400,000	4,470,000	70,000	713,200	663,217
F-5-068	グランカーサ上前津	愛知県名古屋市	70	5,365.64	98.7%	2,050,000	2,107,725	2,300,000	2,330,000	30,000	280,000	222,274
F-6-026	willDo西明石	兵庫県明石市	64	4,703.40	98.4%	635,666	558,827	694,000	725,000	31,000	89,333	166,172
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	大阪府大阪市	69	4,647.08	94.8%	1,860,000	1,716,022	1,680,000	1,710,000	30,000	-150,000	-6,022
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	391,965	448,000	456,000	8,000	51,000	64,034
F-6-063	プロスペクト桂	京都府京都市	29	1,796.59	93.1%	470,000	447,104	471,000	474,000	3,000	4,000	26,895
ファミリー計			3,372	212,199.50	98.6%	75,639,158	74,906,841	80,331,000	82,330,000	1,999,000	6,690,841	7,423,158
全物件計			12,578	498,575.64	98.6%	209,701,013	204,235,558	217,197,000	222,157,000	4,960,000	12,455,986	17,921,441

■ 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(3) 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
2014年11月28日	株式会社大和証券グループ本社が資本参画(発行済株式の30%を取得)

■ 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

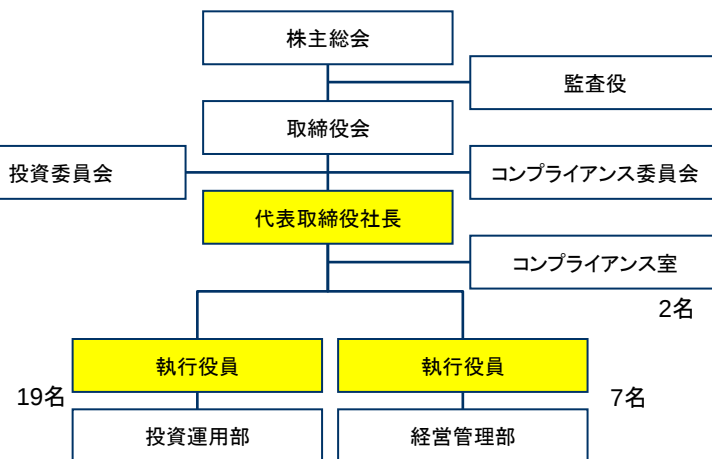
■ 資 本 金 400百万円

■ 株 主 (出 資 比 率)

アップルリング・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%
アップルリング・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9月30日現在、全役職員数:29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・北村）
（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.