



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

証券コード：8986 | <http://www.jrhi.co.jp>

第25期（2018年9月期）決算説明会資料

2018年11月16日



大和リアル・エステート・アセット・マネジメント

Daiwa Real Estate Asset Management

I. 第25期（2018年9月期）運用状況（サマリー）	2
II. 第25期（2018年9月期）決算概要	8
III. 第26期（2019年3月期）、第27期（2019年9月期）決算予想	14
IV. 第25期（2018年9月期）運用状況（詳細）	16
V. 今後の基本戦略	37
資料編	42

I . 第25期（2018年9月期）運用状況（サマリー）

1. オペレーション：高稼働率維持と新規契約件数の約5割において賃料上昇

- ・ 居室稼働率：当期平均 98.2%（計画比+0.4P）と期末 98.6%
- ・ 長期空室（60日超）：35戸（総戸数13,223の0.3%）
- ・ 賃料：居室新規契約（1,491件）賃料上昇 50.1%（前期比▲1.4P）vs. 下落 36.5%（前期比+1.9P）
居室更新契約（2,288件）賃料上昇 3.5%（前期比▲0.2P）vs. 下落 0.1%（前期比+0.1P）
- ・ 駐車場稼働率：期末 93.2%
- ・ 保有物件の価値維持・向上：資本支出総額1,073百万円（大規模修繕11棟784百万円、居室38戸75百万円）
- ・ 賃貸事業経費：信託報酬を7百万円削減（当期は契約満了4物件を信託受益権から現物不動産に変更）
※信託手数料のピーク時 第10期126百万円 → 第25期9百万円（総額▲117百万円削減）

（4月～9月期平均稼働率比較）

第25期（2018年）	98.2%	-
第23期（2017年）	98.2%	↑(+0.1P)
第21期（2016年）	98.1%	↓(▲0.3P)
第19期（2015年）	98.4%	-

2018/4/1から、日時稼働率予測システムに『新規契約賃料の賃上・横ばい・下落情報（地域別・タイプ別）』を追加、2時間毎に期初来の賃料累計額の把握が可能に

2. 銀行借入のリファイナンス：計画どおりの条件で調達（29ページご参照）

- ・ 2018/6/22返済期日の銀行借入144.6億円借換（2018/3/19付で契約締結済）
- ・ 上記の内、変動金利分134.6億円について、借換と同時に金利スワップ契約により固定化
借換前：期間5年・1.45% → 借換後：期間7.3年・0.88%（加重平均）
- ・ 総有利子負債の総金融コスト：第24期1.21% → 第25期1.09%へ減少

3. サステナビリティへの取組み：2018年GRESB評価に新規参加（32ページご参照）

（海外投資家よりの要請もあり、2017年より準備開始）

- ・ 「Green Star」（「マネジメントと方針」及び「実行と計測」で優れた取り組み）
- ・ 「2 Star」（総合スコアの相対順位「GRESBレーティング」の5段階評価）

4. IR：海外・機関投資家・個人投資家の活動強化

- ・ 機関投資家47社訪問（在東京35社、東京以外の地方金融機関12社）
- ・ 欧米への定例IR実施（アムステルダム、ロンドン、フィラデルフィア、ボストン、ニューヨーク16社と個別面談）
- ・ 証券会社等主催の個人投資家向け説明会3回参加（344名出席）
- ・ 資産運用会社主催の本投資法人の投資主向けの定例（年2回）の運用状況報告会開催（東京・名古屋・大阪・福岡で合計339名出席）

（2018年9月末投資主構成（前期比増減））

→ 外国法人等が1.9Pが増加

金融機関（金業者を含む）	54.5%(▲0.8P)
外国法人等	31.9%(+1.9P)
個人・その他	9.3%(▲0.9P)
その他法人	4.4%(▲0.1P)
合計	100.0%

詳細は6ページをご参照ください。

※2016年3月よりグローバルインデックス FTSE EPRA/NAREITに参入

5. 分配金の中期目標の進捗：巡航で1,900円台を確保（4ページご参照）

6. 資産運用会社の合併（33ページご参照）

株式会社ミカサ・アセット・マネジメント（消滅会社）と大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社（存続会社）が2018年10月1日付で合併

【現状認識】

新規物件の取得を除き
ほぼ計画どおりに進捗

【分配金の中期目標（2016/11に発表、詳細43ページ）】

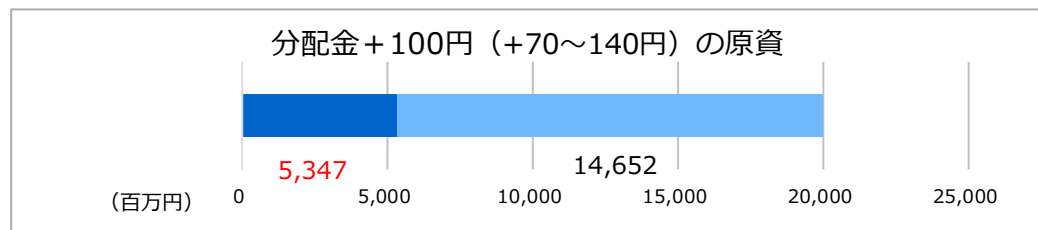
第22期（2017年3月期）～第27期（2019年9月期）の
3年間で1口当たり分配金を巡行で1,900～2,000円を目指す
（第21期比増加額300円の原資：外部成長100円+内部成長等200円）

1. 新規物件の取得

目標額 (百万円)	第25期 達成額 (百万円)	累計 達成額 (百万円)	進捗率	分配金 寄与額 (注2)
(10,000～) 20,000	0	5,347 (注1)	26.7%	37円 (60円)

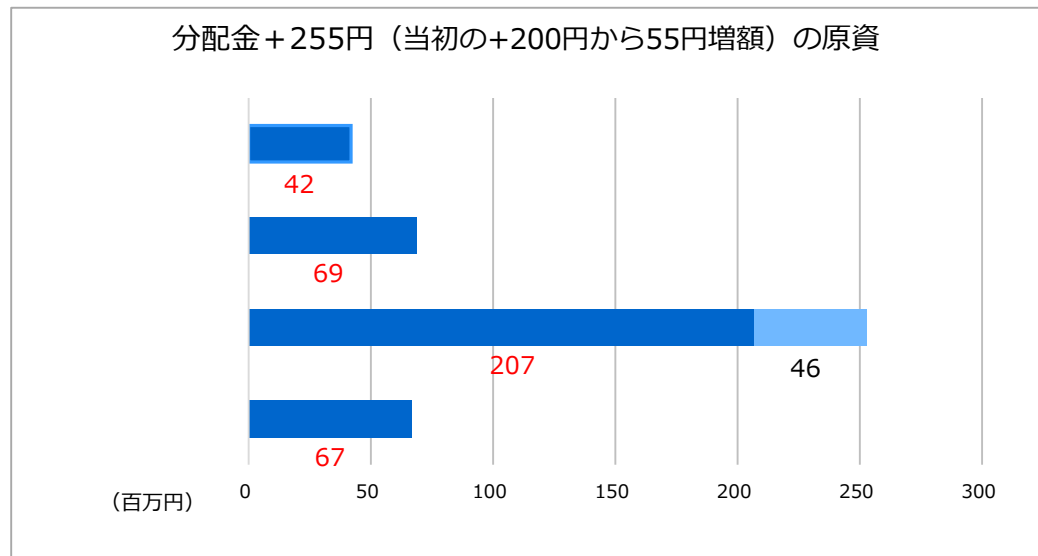
(注1) 取得価格ベース合計5,347百万円内訳＝新規取得8,549百万円（第22期札幌1物件4,530百万円、第23期大阪3物件4,019百万円）－譲渡物件3,202百万円（第22期札幌1物件・関西4物件1,484百万円、第23期大阪1物件1,391百万円、第24期旭川1物件326百万円）

(注2) 前提条件：全額借入で物件取得をした場合の分配金目標増加額140円×累計達成額53.47億円/200億円＝37円
配当積立金（アprest新大阪+サテラ永山）からの払出＝23円を考慮した場合は60円



2. 経費削減と一時差異等調整積立金の払出し

目標額 (百万円)	第25期 達成額 (百万円)	累計 達成額 (百万円)	進捗率 (%)	分配金 寄与額 (注3)
建物管理費削減 35.0	0.7	42.5	121.6%	25円
信託報酬削減 65.0	7.7	69.3	106.8%	42円
金融費用削減 253.9 (注4)	39.3 (注5)	207.8	81.8%	126円
一時差異等調整 積立金払出し 67.3 (注6)	67.3	67.3	100.0%	41円
合計	115.2	387.1	91.9%	236円



(注3) 各累計達成額÷発行済投資口数1,640,060口

(注4) 第21期末有利子負債残高117,132百万円×（第21期総金融費用1.47%－第27期目標総金融費用1.04%）÷2

(注5) 第24期中に期限の到来したバスケット方式の金利スワップ（有担保借入見合いに2013年に取組んだ個別借入に紐づけがされていないスワップ）の影響を除いています

(注6) 第22期分配金分配後残高6,733百万円÷50年÷2

第24期

第25期 【前期比増減】

[1.ポートフォリオ]

■ 資産規模 :	2,255億円
■ NOI利回り :	5.76%
■ 鑑定価格 :	2,555億円
■ 含み益 :	383億円
■ 一口当たりNAV :	87,542円

■ 資産規模 :	2,255億円【+0億円】
■ NOI利回り :	5.71%【-0.05P】
■ 鑑定価格 :	2,594億円【+39億円】
■ 含み益 :	428億円【+45億円】
■ 一口当たりNAV :	90,265円【+3,083円】

[2.オペレーション]

■ 物件数 :	198物件
■ 賃貸可能面積 :	532千㎡
■ 期中平均稼働率 :	98.4%
（2018年3月末稼働率 :	99.1%
■ 期末戸当賃料 :	98,189円

■ 物件数 :	198物件【+0物件】
■ 賃貸可能面積 :	532千㎡【+0千㎡】
■ 期中平均稼働率 :	98.2%【-0.2P】
（2018年9月末稼働率 :	98.6%【-0.5P】
■ 期末戸当賃料 :	98,182円【-7円】

[3.ファイナンス]

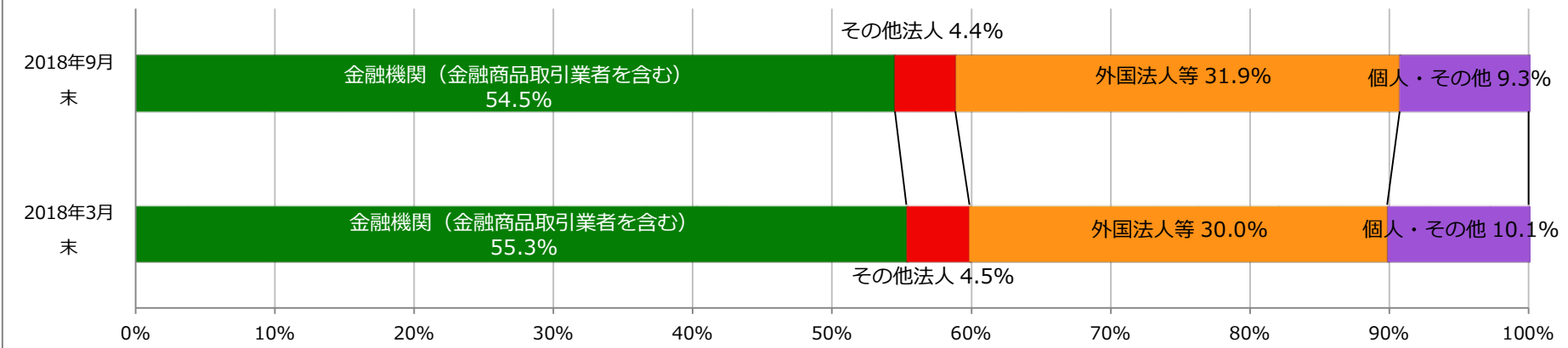
■ 借入残高 :	1,155億円
■ 長期有利子負債比率 :	75.2% (注1)
■ 平均借入期間 :	6.05年
■ 平均残存期間 :	3.34年
■ 鑑定ベースLTV :	45.2%
■ 総資産LTV :	50.9%
■ 出資総額 :	917億円
■ 発行済投資口総数 :	1,640,060口
■ 格付 :	『A+』 安定的 (JCR) 『A』 安定的 (R&I)

■ 借入残高 :	1,155億円【+0億円】 (注2)
■ 長期有利子負債比率 :	81.6%【+6.4P】 (注2)
■ 平均借入期間 :	6.34年【+0.29年】 (注2)
■ 平均残存期間 :	3.77年【+0.43年】 (注2)
■ 鑑定ベースLTV :	44.5%【-0.7%】 (注2)
■ 総資産LTV :	50.9%【+0.0P】 (注2)
■ 出資総額 :	917億円【増減無し】
■ 発行済投資口総数 :	1,640,060口【同上】
■ 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。

所有者別投資口数割合



<上位投資主>

順位	投資主名義（上位10位）	2018/9末			2018/3末 保有 投資口数 (口) (注2)
		保有 投資口数 (口)	投資口 割合 (注1)	増減 (口) (注2)	
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	342,005	20.8	-1,976	343,981
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	237,891	14.5	9,610	228,281
3	ノムラ・バンク・ルクセンブルク・エスエー	85,205	5.1	-1,112	86,317
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	68,853	4.1	-23,063	91,916
5	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	60,709	3.7	7,367	53,342
6	株式会社大和証券グループ本社	55,014	3.3	0	55,014
7	みずほ信託銀行株式会社	27,161	1.6	-9,676	36,837
8	STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	25,538	1.5	2,215	23,323
9	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	25,220	1.5	4,557	20,663
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	24,775	1.5	8,140	16,635
小計		952,371	58.0		

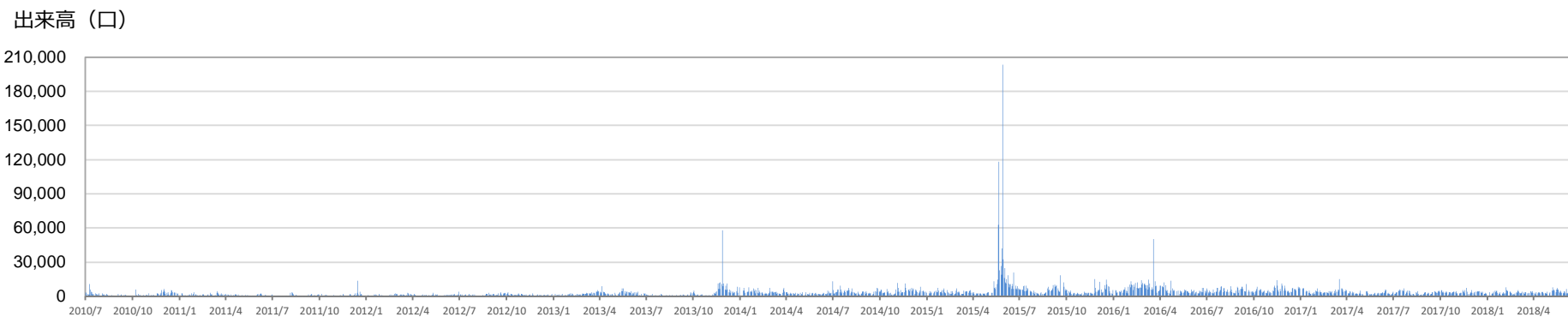
<所有者別投資主数>

	2018/3末	2018/9末	増減
金融機関 (金融商品取引業者を含む)	78	83	5
その他法人	202	198	-4
外国法人等	226	230	4
個人・その他	17,780	16,607	-1,173
計	18,286	17,118	-1,163

(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) 2018年9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。

■ 日本賃貸住宅投資法人の投資口価格・分配金利回りの推移



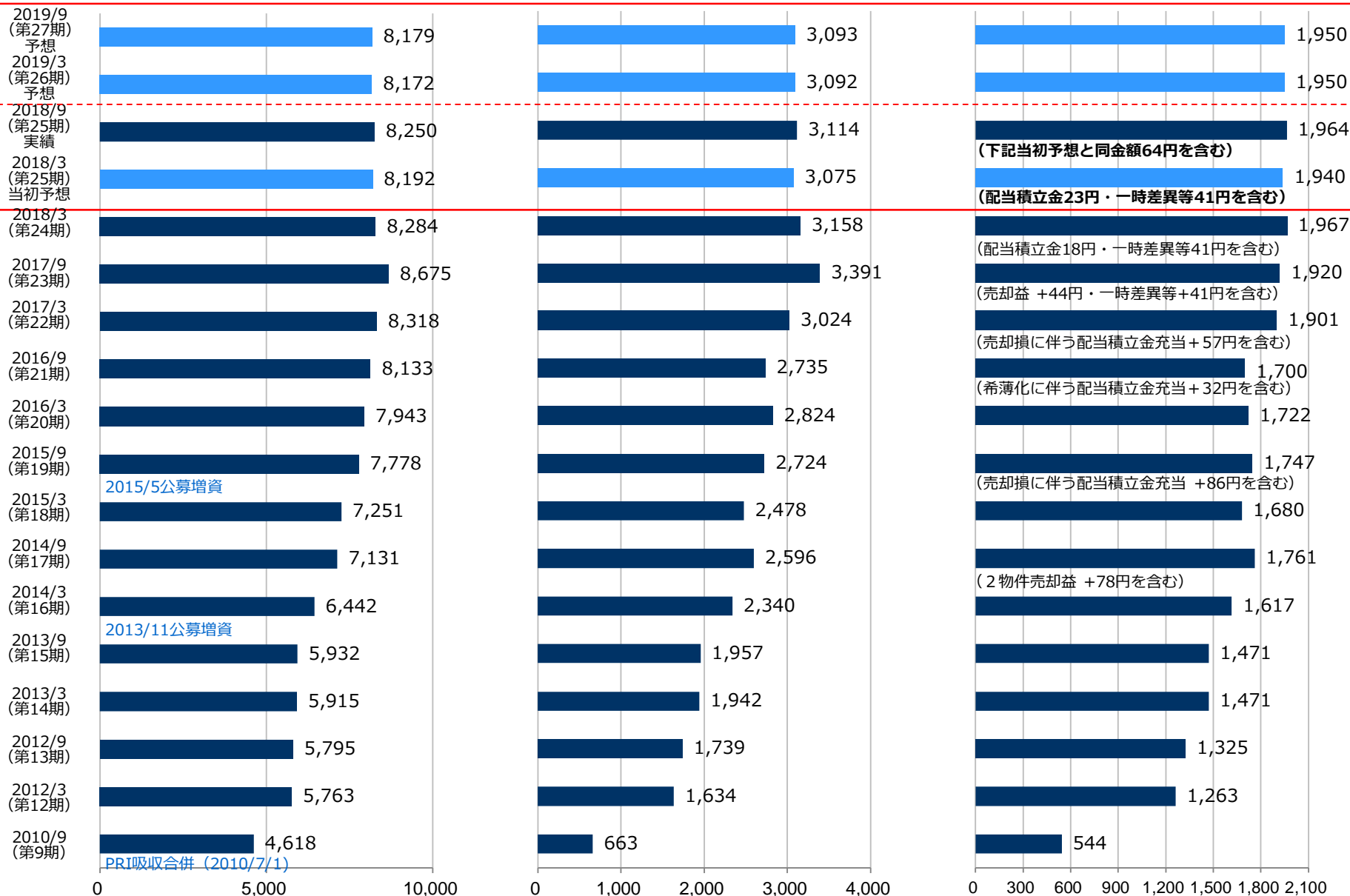
※TOPIX、東証リート指数 (TSREIT) は2010年7月1日の日本賃貸住宅投資法人の投資口価格に基づき指数化

Ⅱ. 第25期（2018年9月期）決算概要

営業収益 (百万円)

当期純利益 (百万円)

1口当たり分配金 (円)

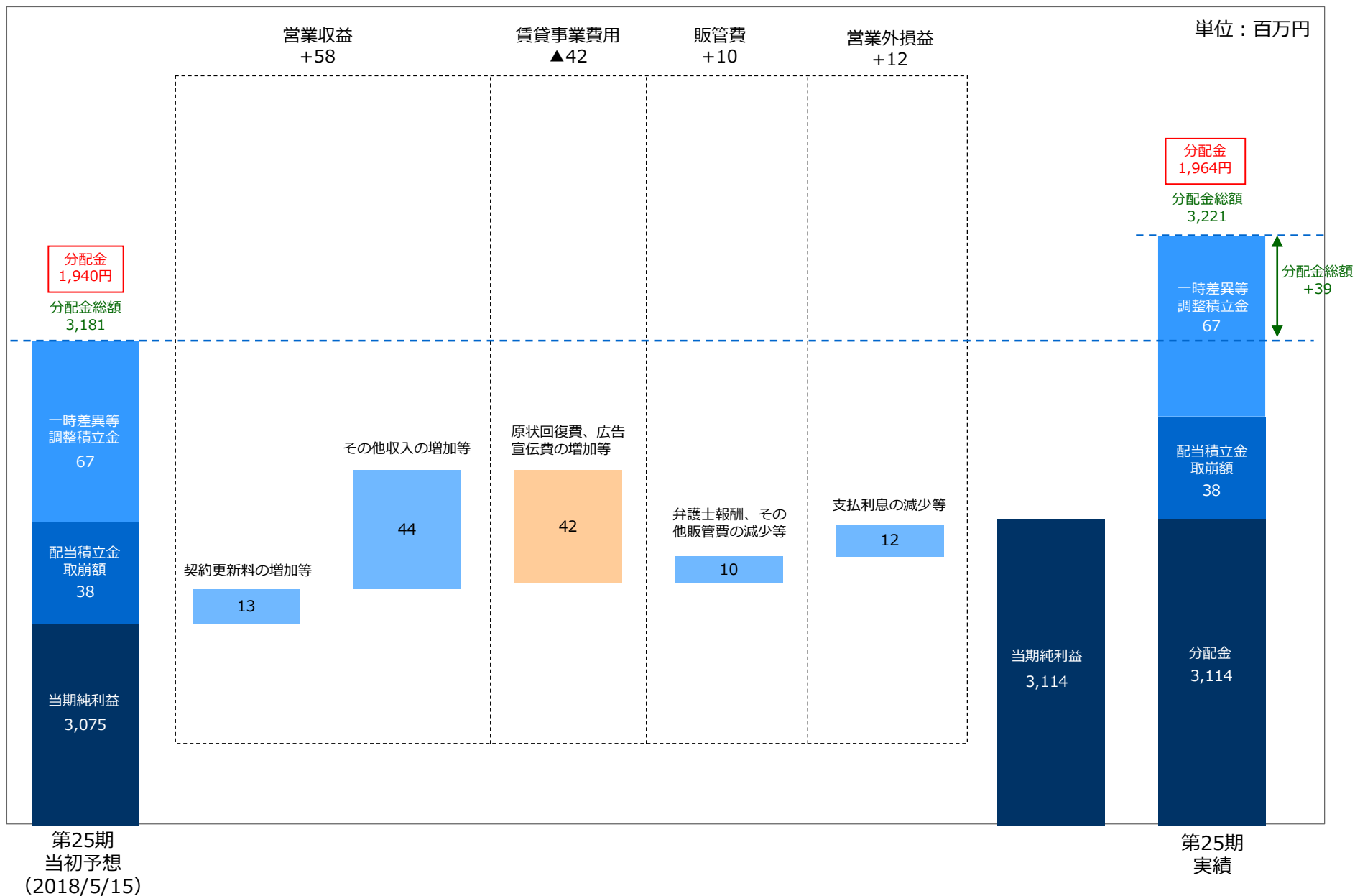


第25期（2018年9月期）当初予想（2018/5/15）との実績比較

単位：百万円

	① 当初予想 (2018/5/15)	② 実績	差：②-①	主な差異要因
営業収益	8,192	8,250	+58	契約更新料の増加 +14 その他収入の増加 +44
営業利益	3,707	3,733	+26	（賃貸事業費用の増加42の主な内訳） 修繕費の減少 +5 原状回復費の増加 ▲35 PM費の減少 +5 水道光熱費の増加 ▲3 広告宣伝費の増加 ▲7 租税公課の増加 ▲3 （販管費の減少10の主な内訳） 弁護士報酬の減少 +2 貸倒引当金繰入額の減少 +2 その他販管費の減少 +4
経常利益	3,076	3,115	+38	（営業外損益の増加12の主な内訳） その他営業外収益の増加 +3 支払利息の減少 +5
当期純利益	3,075	3,114	+38	1口当たり当期純利益 当初予想 1,875円 実績 1,899円
配当積立金／一時差異 等調整積立金 取崩額	67 38	67 38	0 0	—
分配金総額	3,181	3,221	+39	—
1口当たり分配金 (円)	1,940	1,964	+24	期末発行済投資口数：1,640,060口

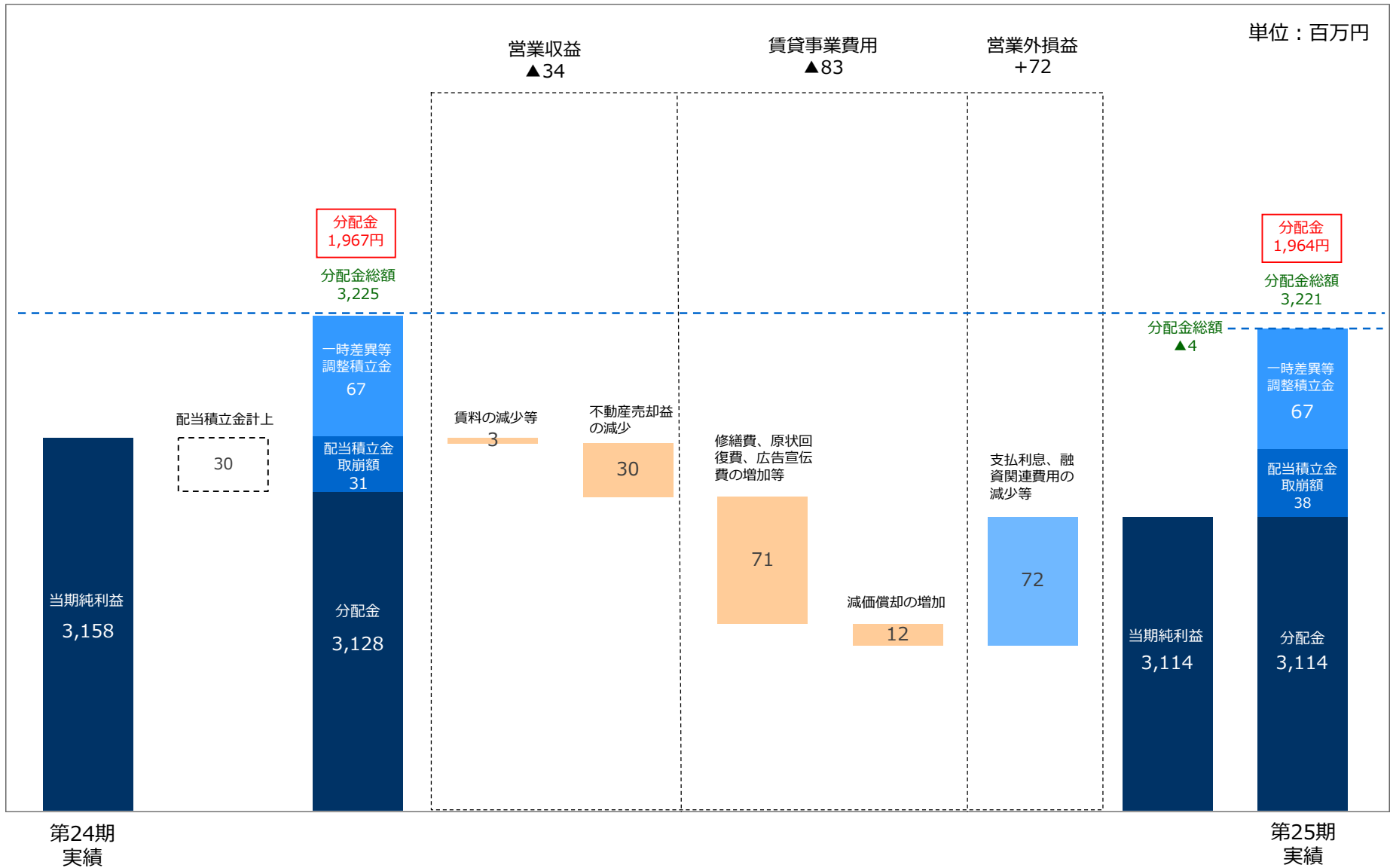
<第25期当初予想との実績比較>



第24期（2018年3月期）と第25期（2018年9月期）の実績比較

単位：百万円

	① 第24期実績	② 第25期実績	差：②-①	主な差異要因
営業収益	8,284	8,250	▲34	賃料・共益費の減少 ▲37 礼金の増加 +6 契約更新料の増加 +16 原復テナント負担の増加 +9 不動産等売却益の減少 ▲30
営業利益	3,850	3,733	▲116	(賃貸事業費用の増加83の主な内訳) 修繕費の増加 +26 原状回復費の増加 +26 水道光熱費の減少 ▲17 広告宣伝費の増加 +19 信託報酬の減少 ▲7 その他経費の増加 +16 減価償却費の増加 +12
経常利益	3,159	3,115	▲43	(営業外損益の増加72の主な内訳) 支払利息の減少 +37 融資関連費用の減少 +27
当期純利益	3,158	3,114	▲43	1口当たり当期純利益 第24期 1,925円 第25期 1,899円
配当積立金／一時差異等 調整積立金 取崩額	67 31	67 38	0 +7	—
分配金総額	3,225	3,221	▲4	—
1口当たり分配金（円）	1,967	1,964	▲3	期末発行済投資口数：1,640,060口



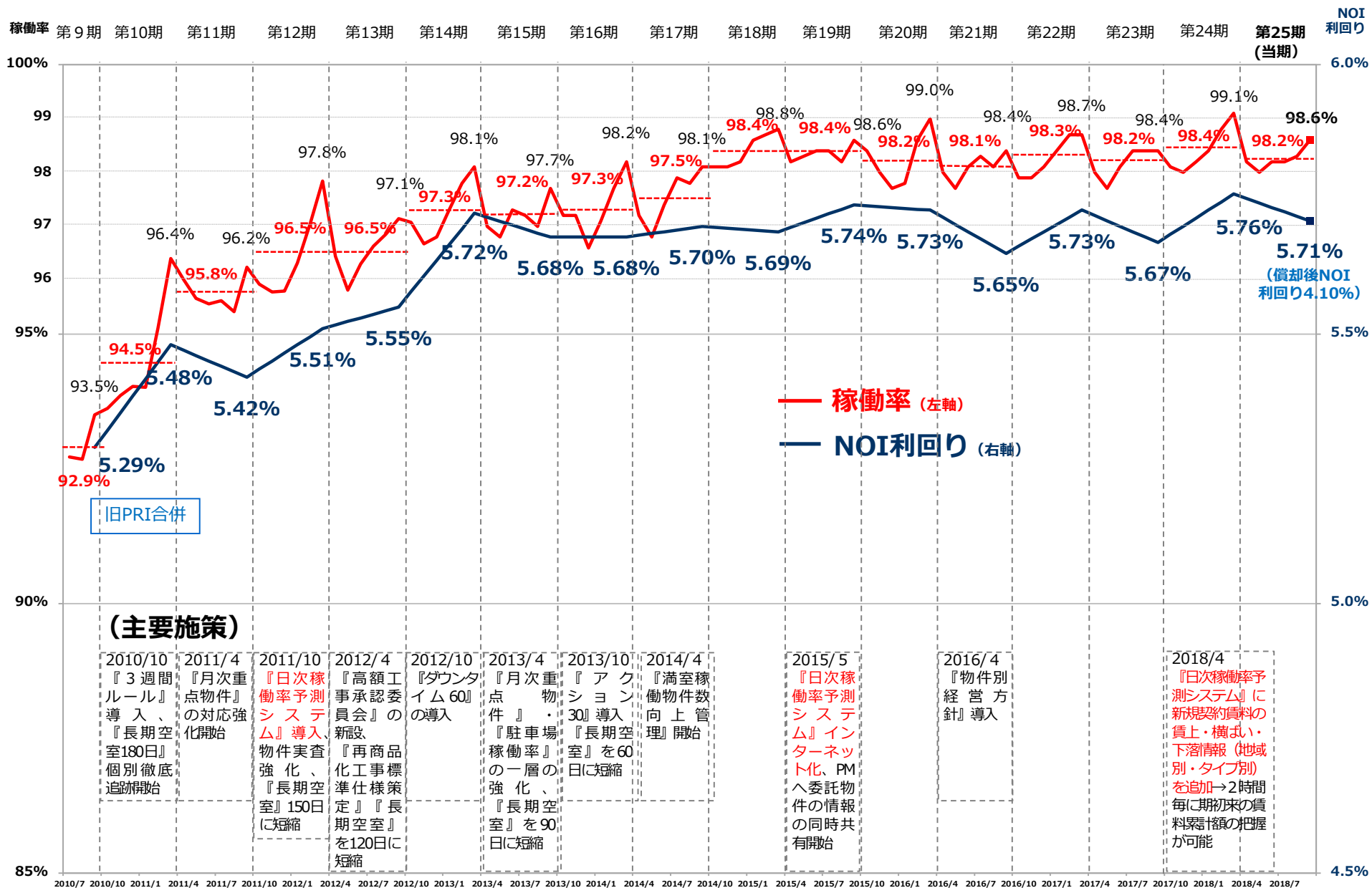
Ⅲ. 第26期（2019年3月期）、第27期（2019年9月期）決算予想

■ 第26期（2019年3月期）・第27期（2019年9月期）の予想

単位：百万円

	① 第25期 実績	② 第26期 予想	②-① 差異	主な差異要因	③ 第27期 予想	③-② 差異	主な差異要因
営業収益 平均稼働率 平均賃料坪単価	8,250 98.2% 8,053円	8,172 97.8% 8,059円	▲78	賃料・共益費の減少 ▲14 その他の減少 ▲48	8,179 97.8% 8,057円	6	賃料・共益費の増加 2 契約更新料の増加 2
営業利益	3,733	3,683	▲49	(賃貸事業費用の減少24の主な内訳) 原状回復費の減少 ▲34 広告宣伝費の減少 ▲5 減価償却費の増加 17 (販管費の減少3の主な内訳) 運用報酬の減少 ▲2	3,660	▲23	(賃貸事業費用の増加0の主な内訳) 修繕費の増加 10 水道光熱費の減少 ▲6 減価償却費の増加 16 (販管費の増加13の主な内訳) その他販管費の増加 9
経常利益	3,115	3,092	▲22	支払利息の減少 ▲2 融資関連費用の減少 ▲31	3,094	1	支払利息の減少 ▲7 融資関連費用の減少 ▲20
当期純利益	3,114	3,092	▲22	1口当たり 第25期 1,899円 当期純利益 第26期 1,885円	3,093	1	1口当たり 第27期 1,886円 当期純利益
(積立金取崩額) 一時差異等調整積立金 配当積立金	67 38	67 38	0 0	第23期より取崩開始（50年均等償却） 第24期、第25期より各取崩開始し、各5年及び 2年の均等償却	67 38	0 0	—
分配金総額	3,221	3,198	▲22	—	3,198	0	—
1口当たり分配金（円）	1,964	1,950	▲14	投資口数前提：1,640,060口	1,950	0	投資口数前提：同左

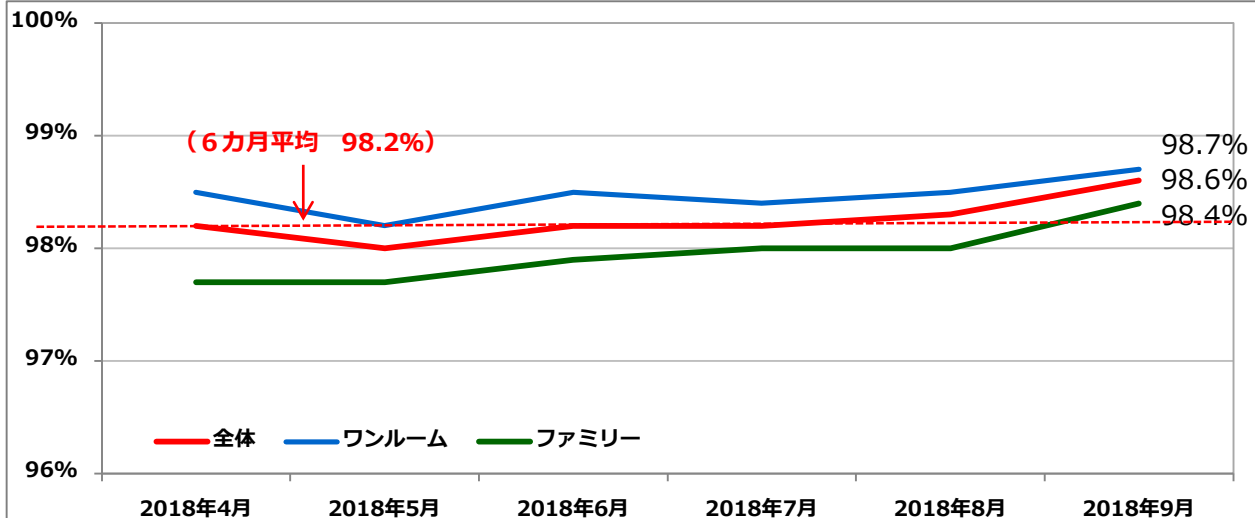
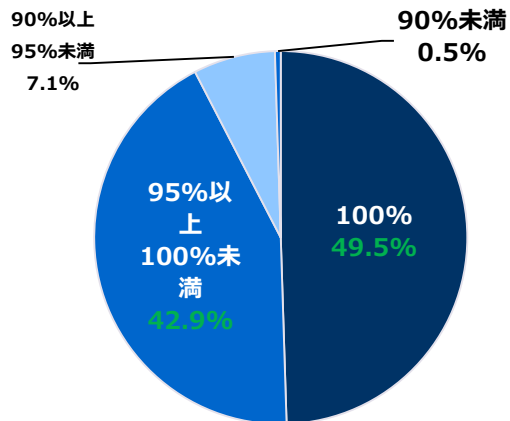
IV. 第25期（2018年9月期）運用状況（詳細）



(主要施策)

2010/10 『3週間 ルール』 導入、 『長期空 室180日』 個別徹底 追跡開始	2011/4 『月次重 点物件』 の対応強 化開始	2011/10 『日次稼 働率予測 システム』 導入、 物件実査 強化、 『長期空 室』150日 に短縮	2012/4 『高額工 事承認委 員会』の 新設、 『再商品 化工事標 準仕様策 定』『長 期空室』 を120日に 短縮	2012/10 『ダウン タイム60』 の導入	2013/4 『月次重 点物件』 ・ 『駐車場 稼働率』 の一層の 強化、 『長期空 室』を90 日に短縮	2013/10 『アク ション 30』導入 『長期空 室』を60 日に短縮	2014/4 『満室稼 働物件数 向上管 理』開始	2015/5 『日次稼 働率予測 システム』 インターネ ット化、PM へ委託物 件の情報 の同時共 有開始	2016/4 『物件別 経営方 針』導入	2018/4 『日次稼働率予 測システム』に 新規契約賃料の 賃上・横ばい・ 下落情報(地域 別・タイプ別) を追加→2時間 毎に期初来の賃 料累計額の把握 が可能
--	---------------------------------------	---	---	----------------------------------	---	---	---------------------------------------	---	-------------------------------	--

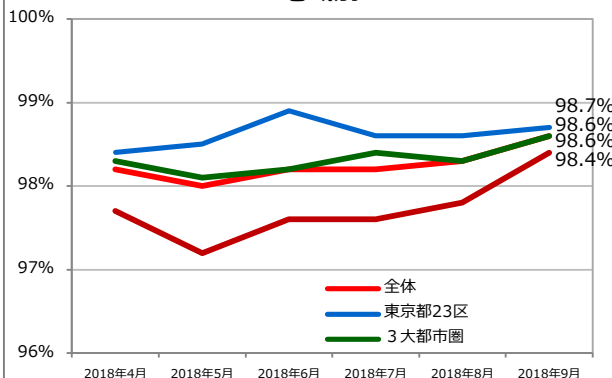
2018年9月末稼働率別物件数



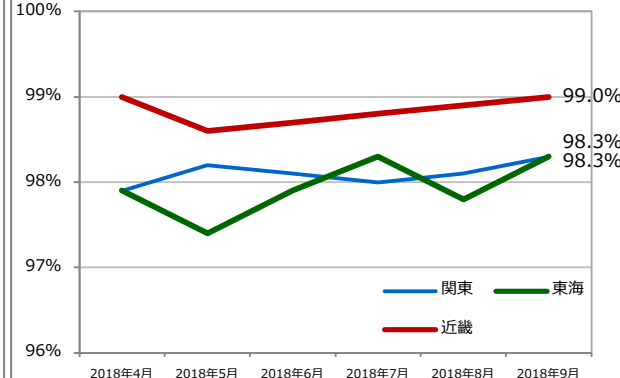
稼働率	物件数	シェア
100%	98	49.5%
95%以上100%未満	85	42.9%
90%以上95%未満	14	7.1%
90%未満	1	0.5%
計	198	100.0%

	2018年4月	2018年5月	2018年6月	2018年7月	2018年8月	2018年9月
ワンルーム	98.5%	98.2%	98.5%	98.4%	98.5%	98.7%
ファミリー	97.7%	97.7%	97.9%	98.0%	98.0%	98.4%
全体	98.2%	98.0%	98.2%	98.2%	98.3%	98.6%

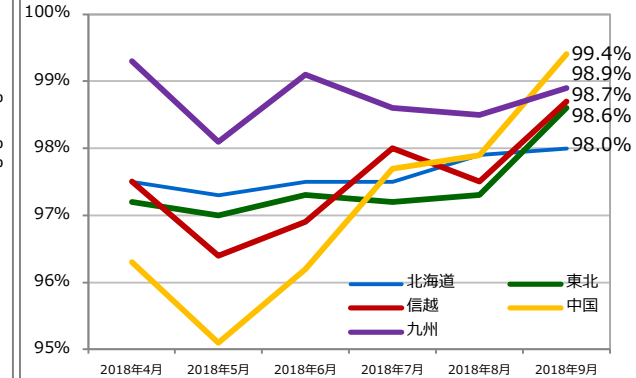
地域別

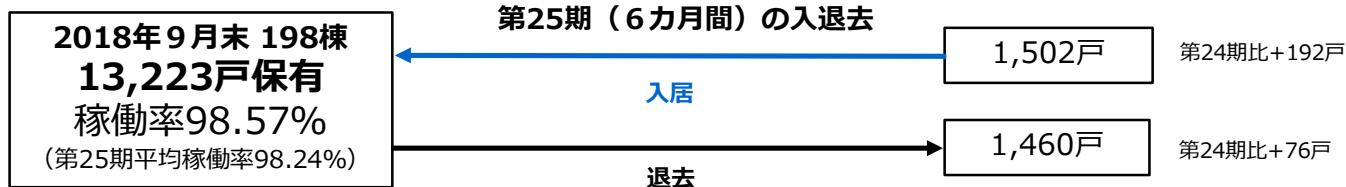


3大都市圏



政令指定都市等

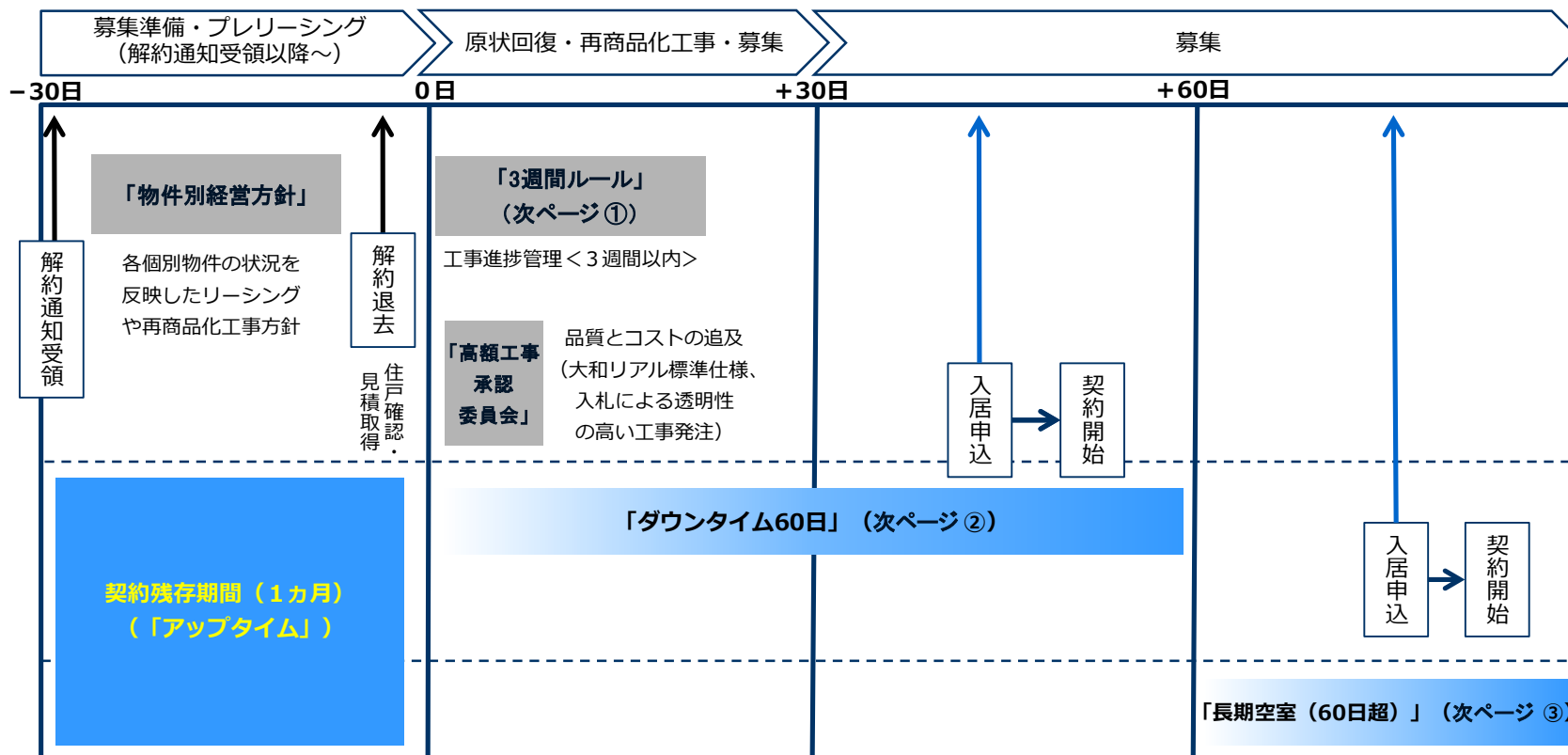




(月次稼働率の予測と個別物件（居室・駐車場）毎の空情報、新規契約賃料の動向を2時間単位で把握可能なシステム)

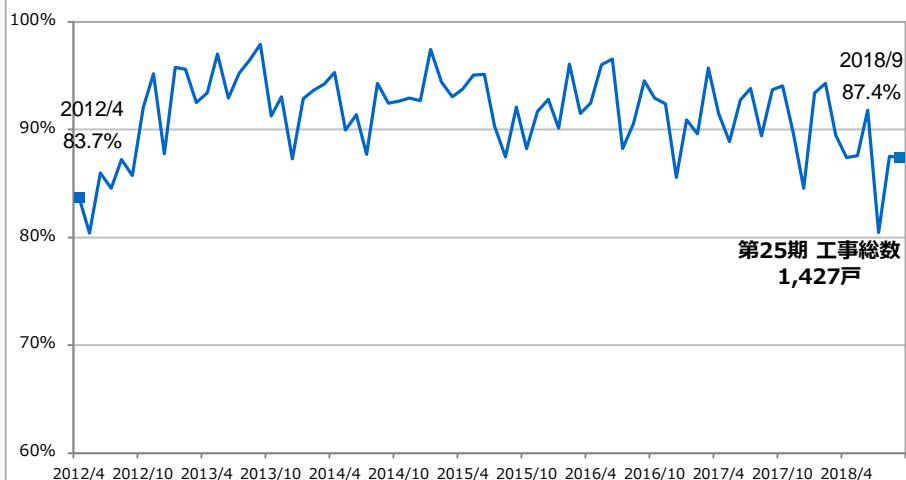
(進化する!) 『日次稼働率予測システム』

(2012/3) 独自開発・導入 (イントラネット) → (2015/9) インターネット化 (社外でも確認可能) → (2016/10～2018/2) 追加機能付与とPM会社への情報開示 → (2018/4～) 新規契約賃料の増減情報※を本システムに追加

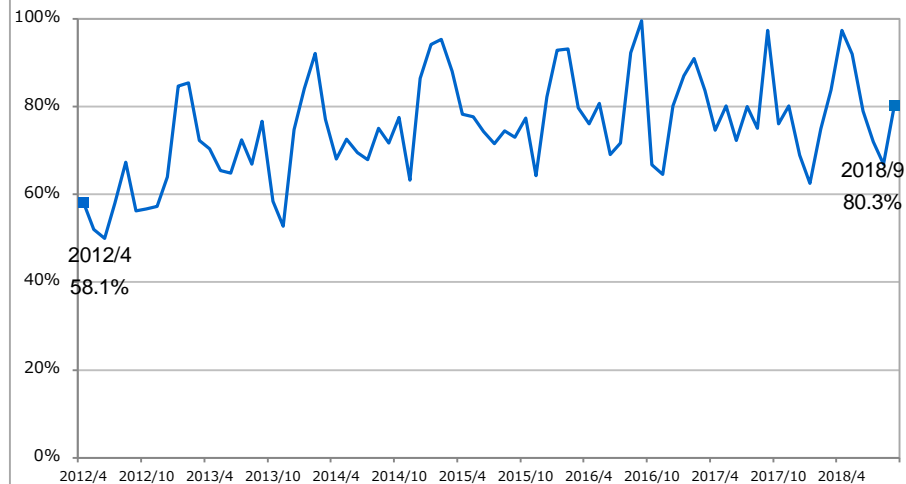


※『新規契約賃料の賃上・横ばい・下落情報（地域別・タイプ別）』を追加、2時間毎に期初来の賃料累計額の把握が可能に

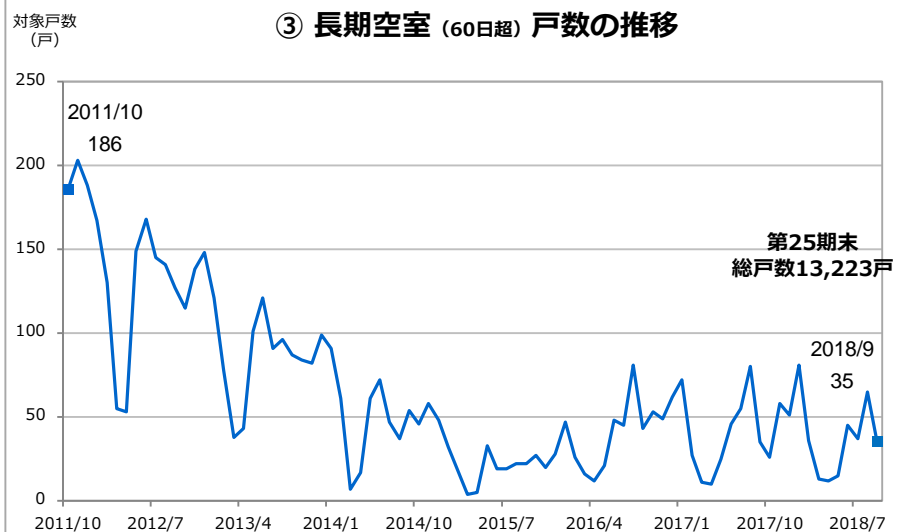
① 3週間ルール（再商品化工事期間3週間以内）達成率の推移



② ダウンタイム60日（空室期間60日以内）達成率の推移

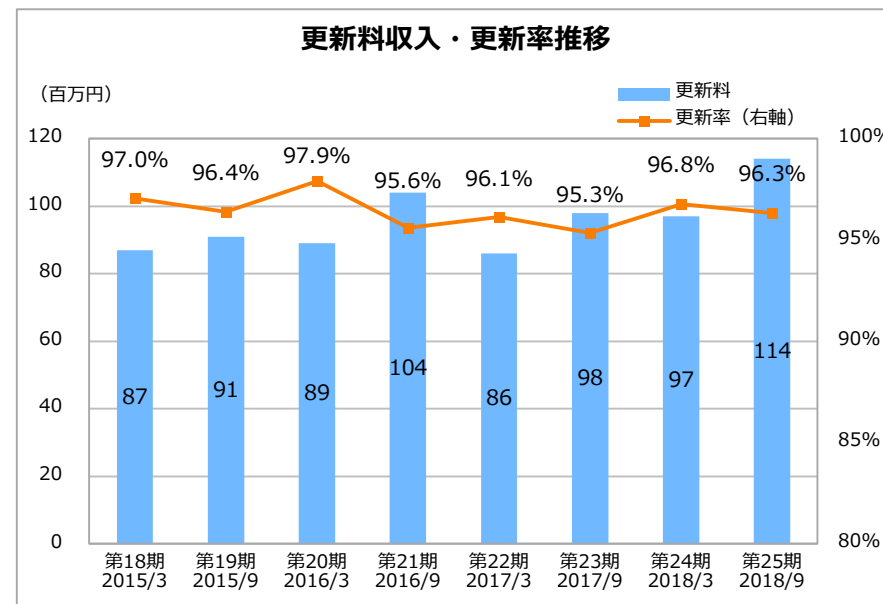
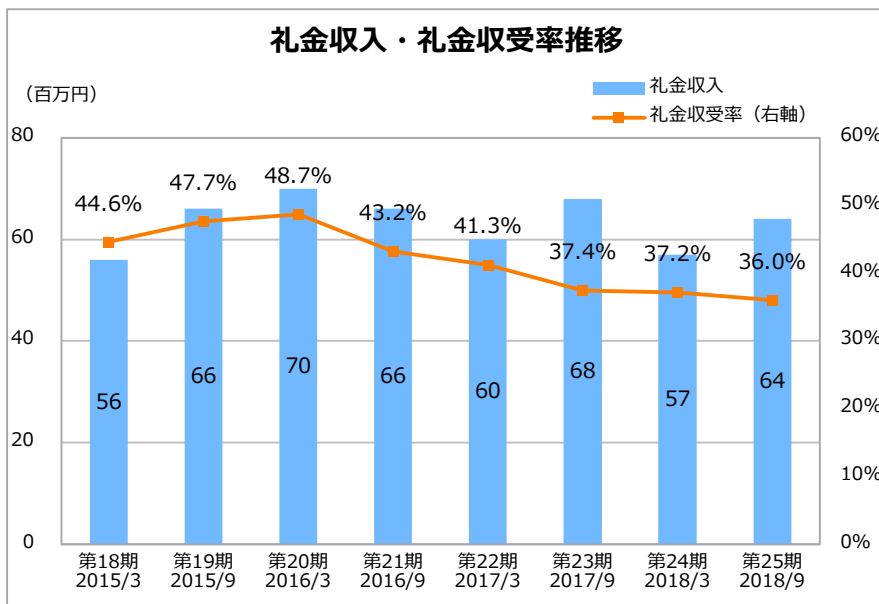
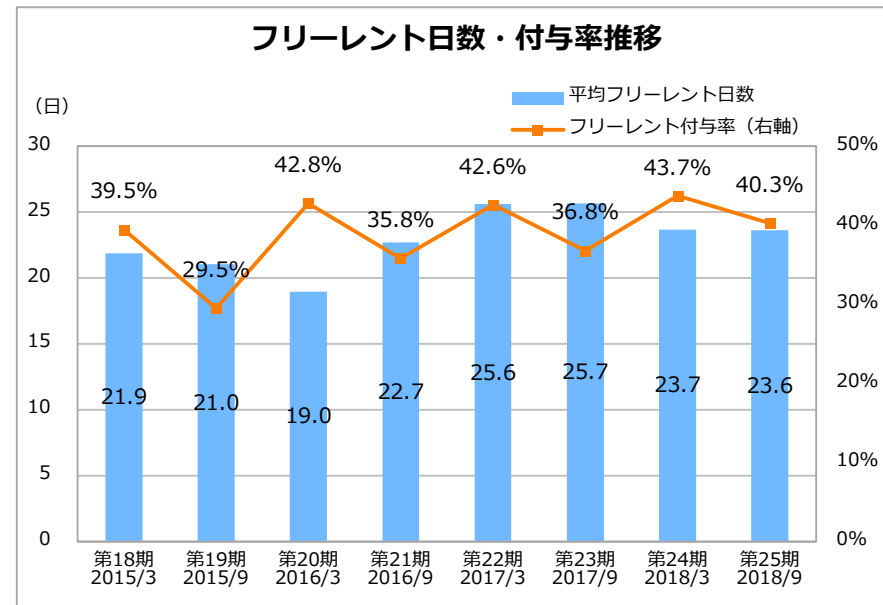
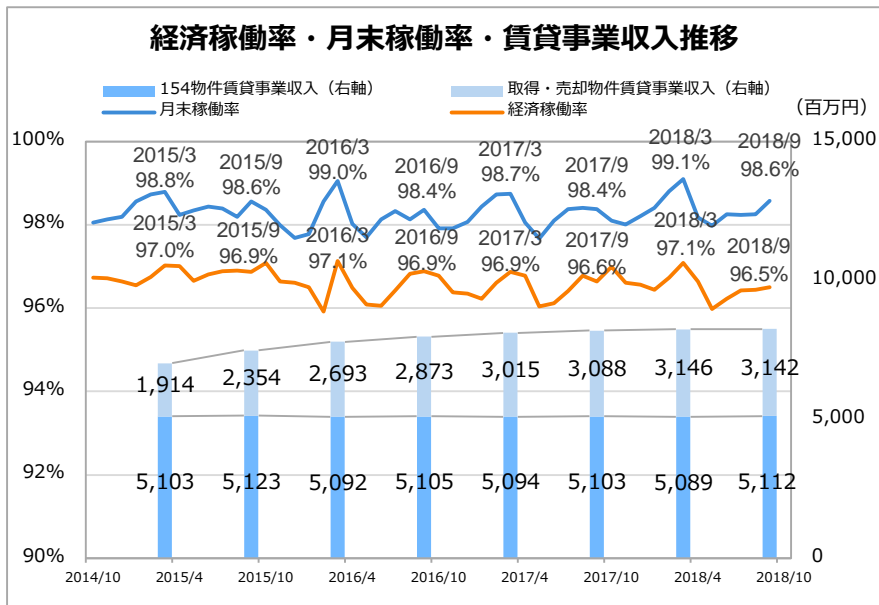


③ 長期空室（60日超）戸数の推移



（駐車場稼働率の推移）



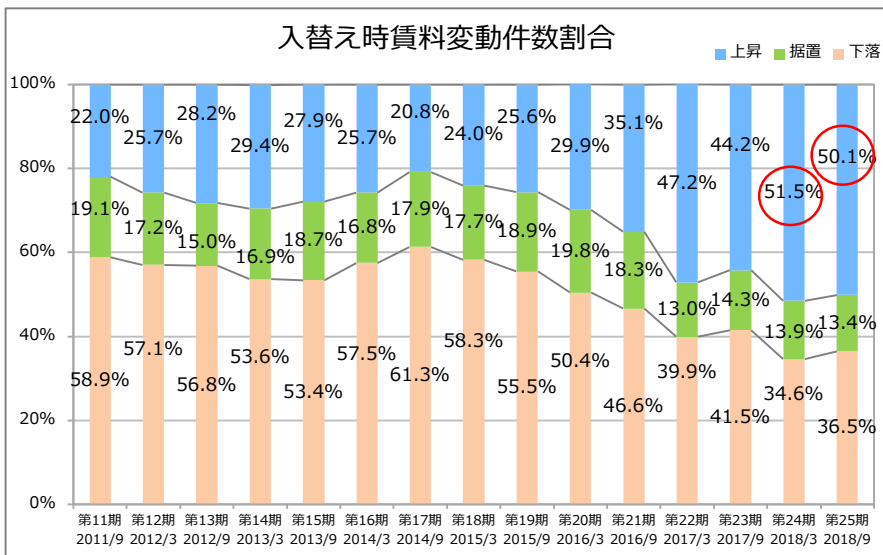


入替え時の賃料動向

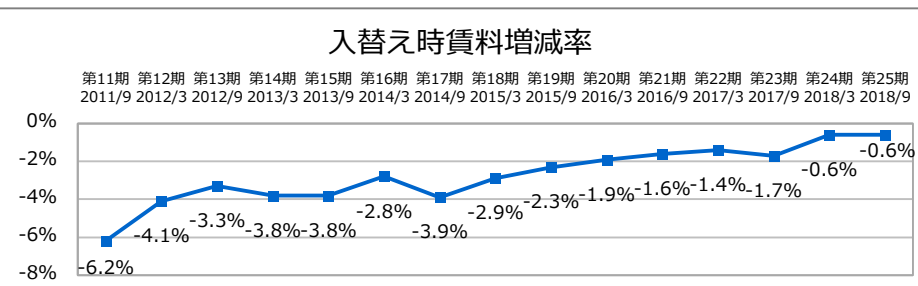
■ 入替え時賃料（件数ベース）の上昇比率50.1%を達成

上昇比率の地域別トップ3（同件数ベース）：東京23区80.8%、福岡70.2%、関東58.9%（23区除く）

入替え時賃料変動件数割合



入替え時賃料増減率



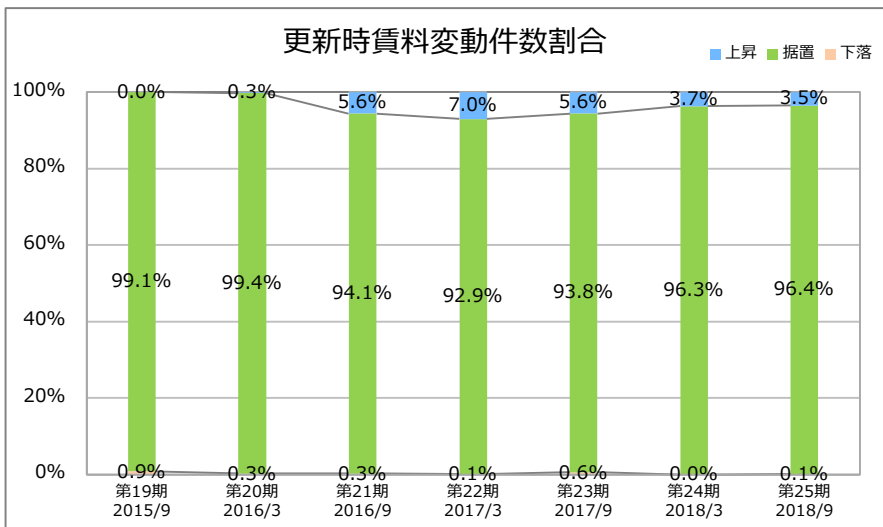
【第25期 入替え時賃料の増減実績】

	戸数	比率	前共込賃料 (円)	現共込賃料 (円)	月額増減額 (円)	増減率
上昇	747	50.1%	79,732,300	81,733,264	1,943,964	2.4%
据置	200	13.4%	18,400,800	18,400,800	-	-
下落	544	36.5%	46,626,851	43,758,628	-2,868,223	-6.2%
合計	1,491	100.0%	144,759,951	143,892,692	※-924,259	-0.6%

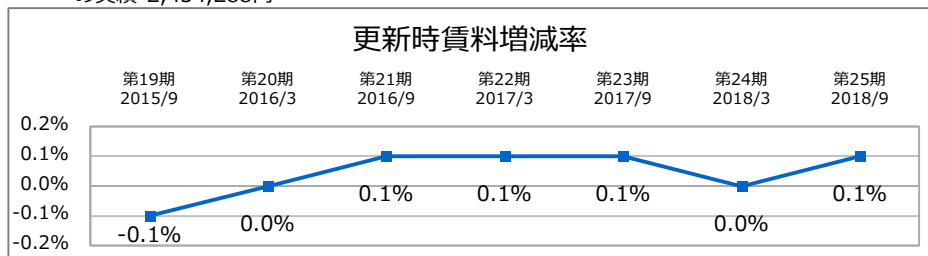
(注) 当期新規契約合計1,502件から、新規取得物件やサブリース契約解約等により前賃料が不明な住戸及び住居以外の用途の貸室を除き算出しています。※前年同期（第23期）の実績-2,454,288円

更新時の賃料動向

更新時賃料変動件数割合



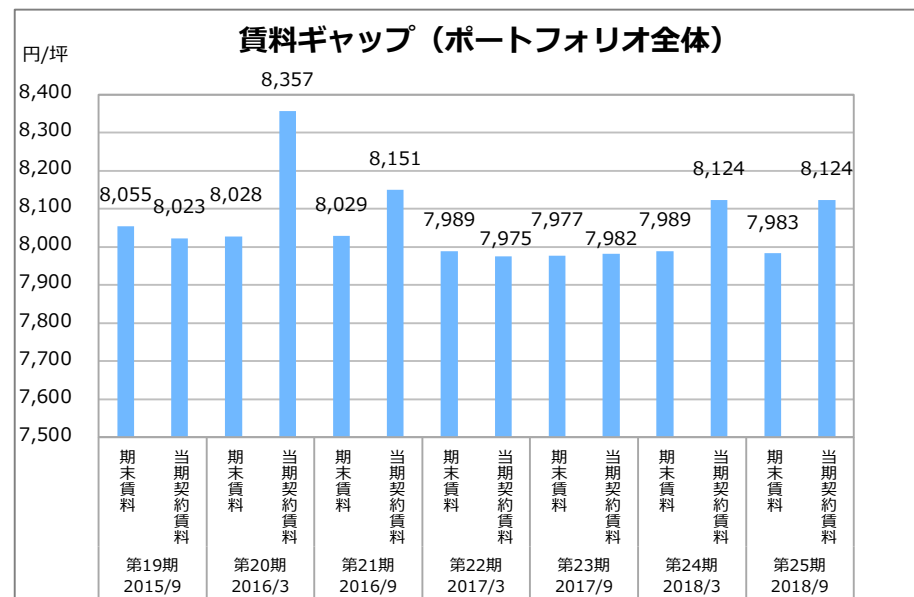
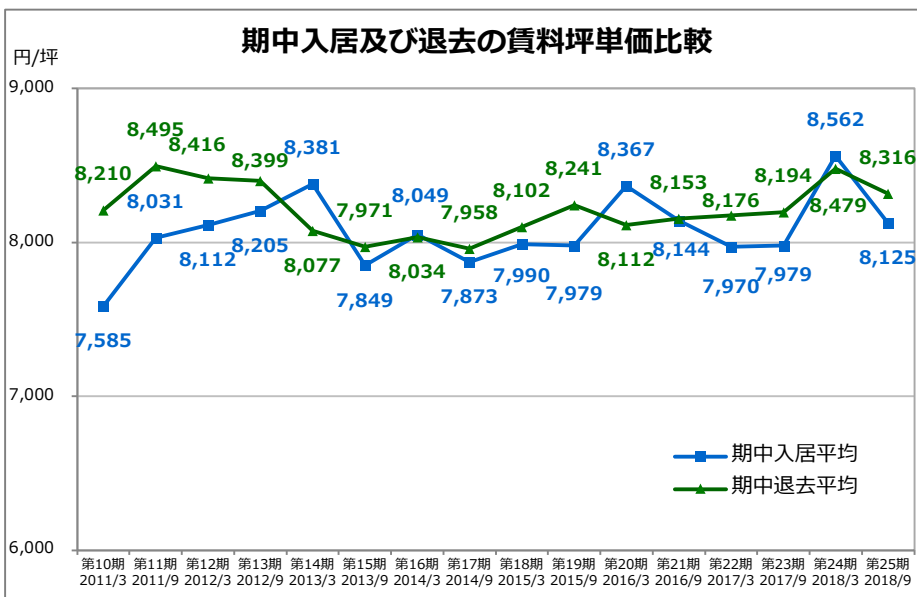
更新時賃料増減率



【第25期 更新時賃料の増減実績】

	戸数	比率	前共込賃料 (円)	現共込賃料 (円)	月額増減額 (円)	増減率
上昇	79	3.5%	8,559,600	8,809,600	250,000	2.9%
据置	2,206	96.4%	232,141,446	232,141,446	-	-
下落	3	0.1%	382,000	376,000	-6,000	-1.6%
合計	2,288	100.0%	241,083,046	241,327,046	244,000	0.1%

- 期中入居平均 8,125円、同退去平均 8,316円
- 当期の住居の新規契約賃料（1,491件）の平均坪賃料が8,124円と当期末ポートフォリオ全体の賃料7,983円を141円上回る水準に上昇
- 上記の主たる背景は、東京23区の当期新規契約のうち、80.8% [291/360 件]の増賃が貢献

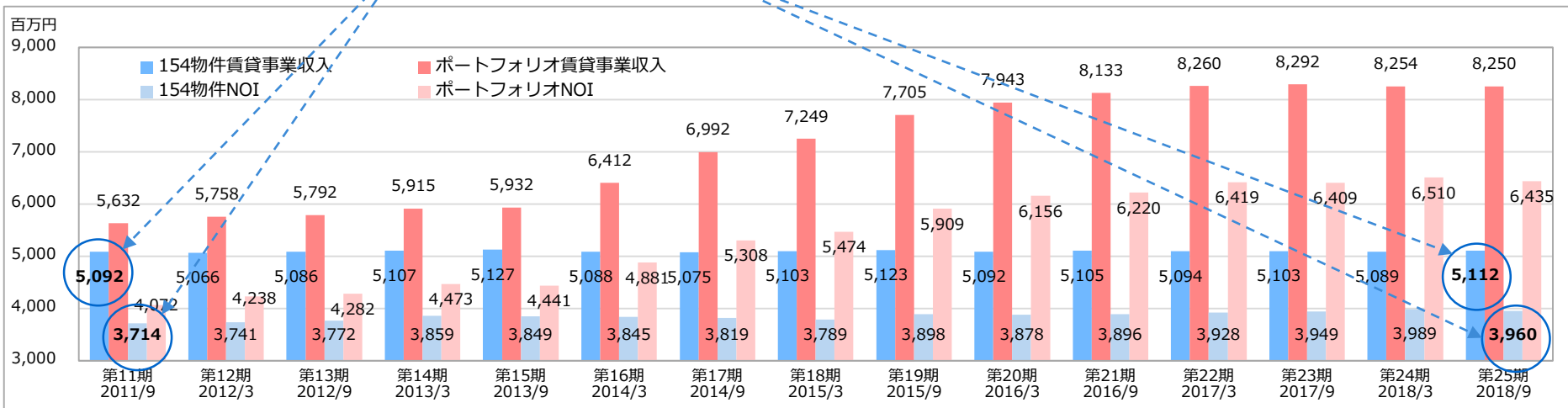


(注) 住居以外の用途の貸室を除き算出しています。なお、期末賃料は各期末現在で有効な賃貸借契約が締結されている住戸（当期は12,012件）を対象としています。

賃貸事業収入・NOI

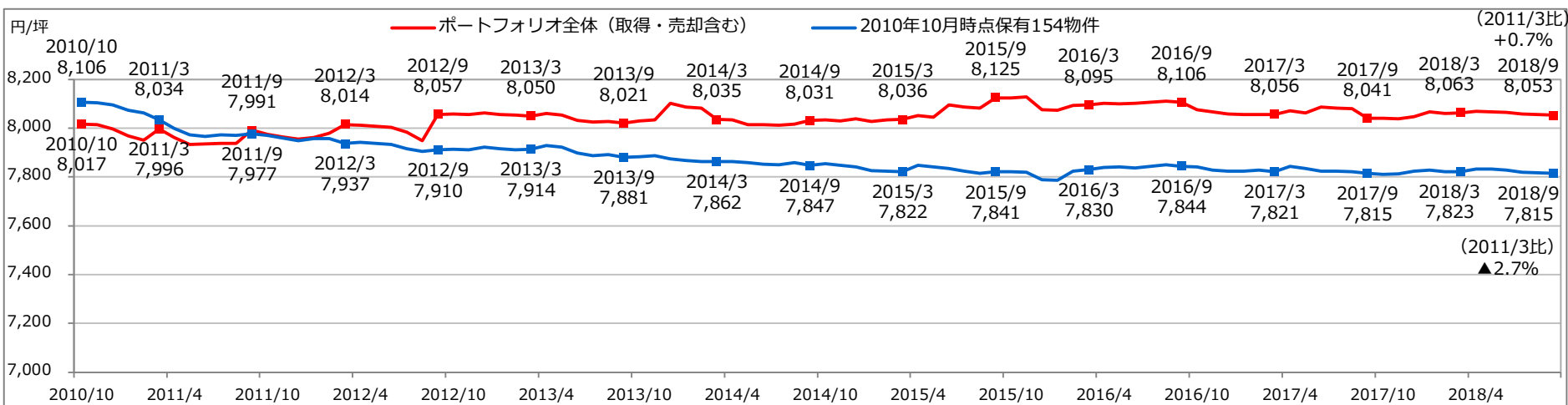
継続保有154物件の
賃貸事業収入とNOI額
(2011年3月期以降)

- 賃貸事業収入：坪賃料単価で2.7%減少するも（稼働率の改善・ダウンタイムの短縮化等により）7年間でほぼ同額（5,092→5,112百万円）を維持
- NOI額：賃貸事業経費の削減により2.4億円（3,714→3,960百万円）増加（賃貸事業収入に対するNOI比率は、72.9%から77.5%へ4.5P改善）



(注) 賃貸事業収入は、賃貸料、共益費、駐車場収入、付帯収入及びその他賃貸事業収入の合計です。

賃料坪単価

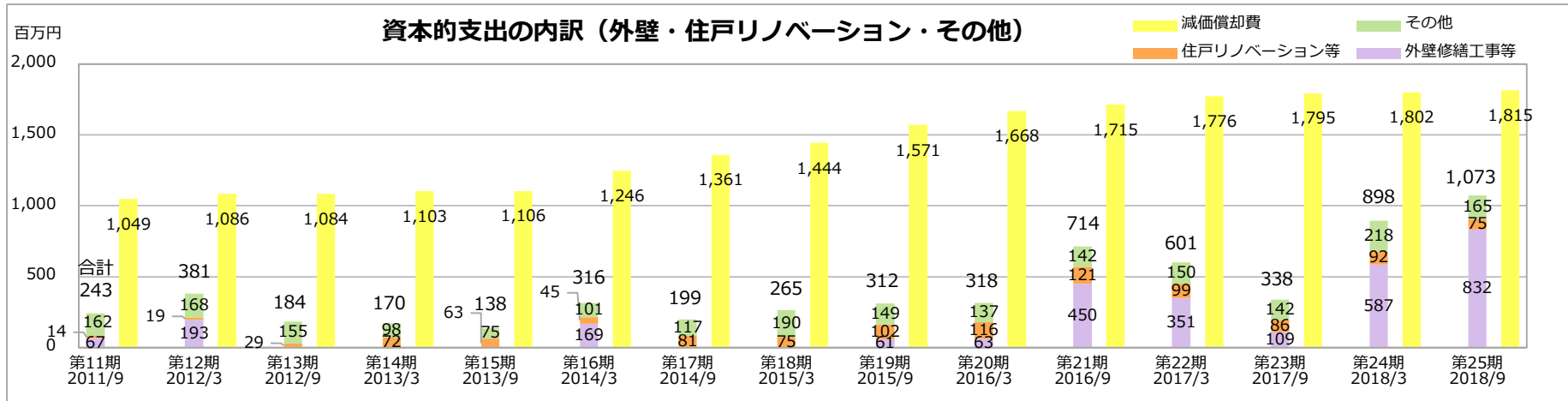
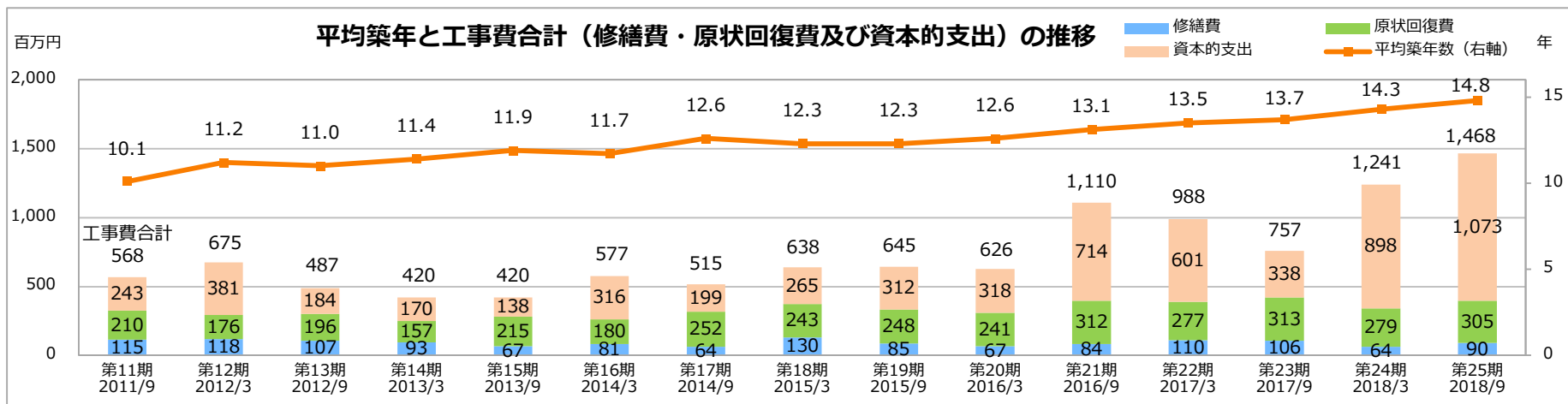


■ 工事費の実績推移と今後の見込み

- 期物件の競争力維持・向上のため、通常の再商品化工事に加え、居室・共用部のバリューアップ、築10年超の物件に対する外壁修繕工事を継続実施
- 独立系の強みを活かし透明性の高い入札等により工事発注

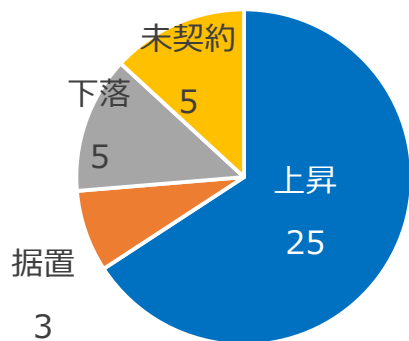
当面の1期当たりの工事支出額（賃貸事業経費+資本支出）の基本方針

- ・ 原状回復費・修繕費合計（一部外壁修繕工事も含む）：約4億円
- ・ 資本支出の工事費総額（居室・共用部のバリューアップ、外壁修繕工事）：上限10億円を目途（減価償却費1期当たり18億円）
（うち、外壁修繕工事費の今後の見込み：第28期 8.5億円をピークに、第31期以降当面 3億円以下に減少見込み）



住戸リノベーション (38居室 総額 75百万円) (平均工事金額1,988千円)

■ リノベーション工事の賃料への影響



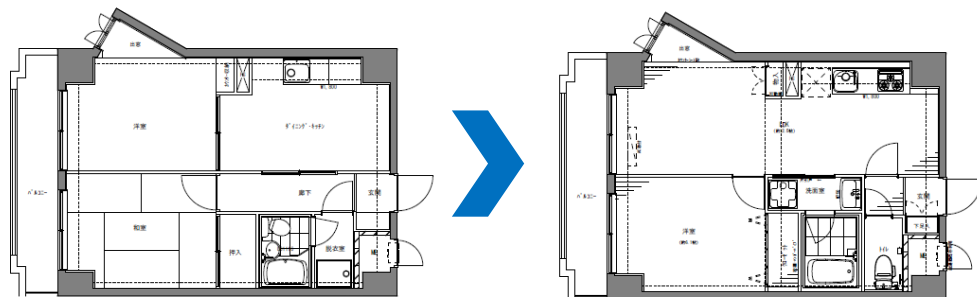
※下落5件の内訳
 ・レントギャップ2件 (下落理由は、前入居者の契約賃料が高額であることや建物経年などによる)
 ・長期空室化による条件変更3件

	工事前賃料	工事後賃料	差額
上昇 25			
据置 3	3,632,200円	3,766,000円	133,800円
下落 5			(+3.7%)
未契約 5		-	

上昇25の物件の築年数	
築20年以下	4
築20年超 25年以下	5
築30年超	16

(事例) デイム橋本 (神奈川県相模原市) 1987年竣工

JR横浜線・相模原線・京王相模原線「橋本駅」から徒歩5分のファミリーマンション92戸
 PRIとの合併により取得 (取得価格7.48億円、期末稼働率95.05%)



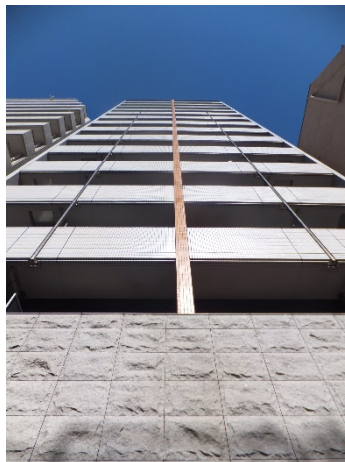
【和室から洋室に変更し、間仕切りを撤去】



| 外壁改修工事 (12棟 総額 806百万円 : 11棟は資本支出784百万円・グリーンパーク小松島のみ修繕費用22百万円に対応)



セレーノ大宮
(埼玉県さいたま市 1997年竣工)
工事費 114百万円



ガーラプレイス新宿御苑
(東京都新宿区 2007年竣工)
工事費 99百万円



フォレスト・ヒル仙台青葉
(宮城県仙台市 2007年竣工)
工事費 99百万円



プロスペクト清澄庭園
(東京都江東区 2002年竣工)
工事費 87百万円



グランカーサ南9条
(北海道札幌市 2006年竣工)
工事費 73百万円



リエトコート四谷
(東京都新宿区 2006年竣工)
工事費 72百万円

| 外壁改修工事 (12棟 総額 806百万円 : 11棟は資本支出784百万円・グリーンパーク小松島のみ修繕費用22百万円に対応)



クレジデンス札幌・南4条
(北海道札幌市 2007年竣工)
工事費 61百万円



プロスペクト道玄坂
(東京都渋谷区 2005年竣工)
工事費 58百万円



グランカーサ南13条
(北海道札幌市 2006年竣工)
工事費 52百万円



willDo上杉3丁目
(仙台市青葉区 2006年竣工)
工事費 40百万円

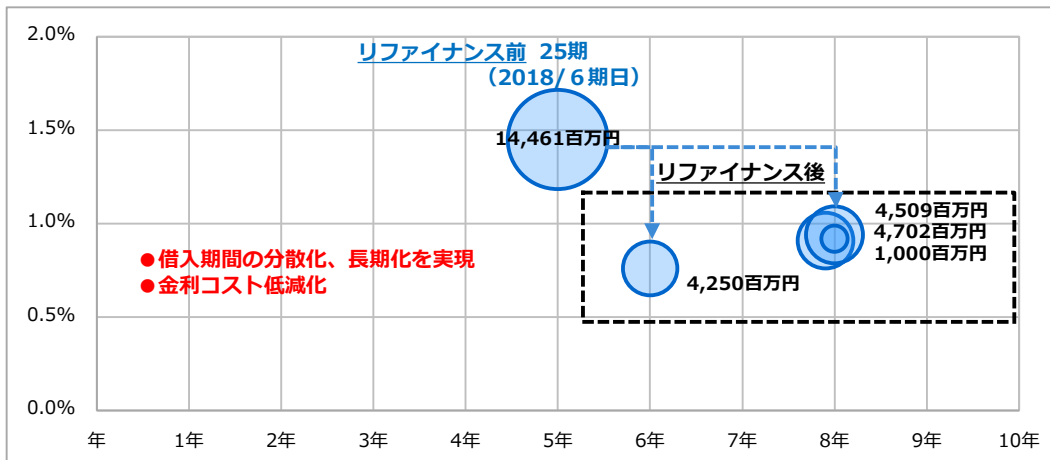


プロスペクトKALON ミノ輪
(東京都台東区 2007年竣工)
工事費 23百万円



グリーンパーク小松島
(仙台市青葉区 1990年竣工)
工事費 22百万円

2018/6に144.6億円を借換実施



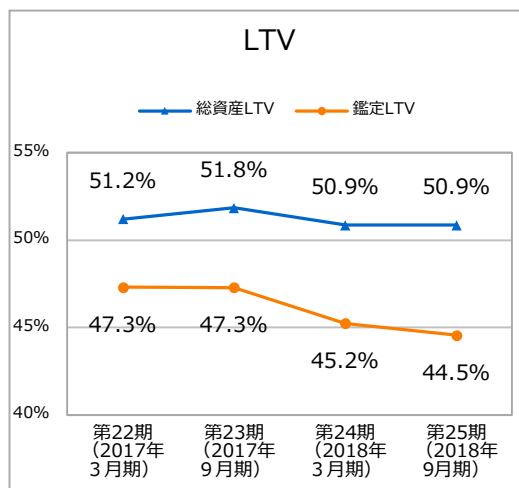
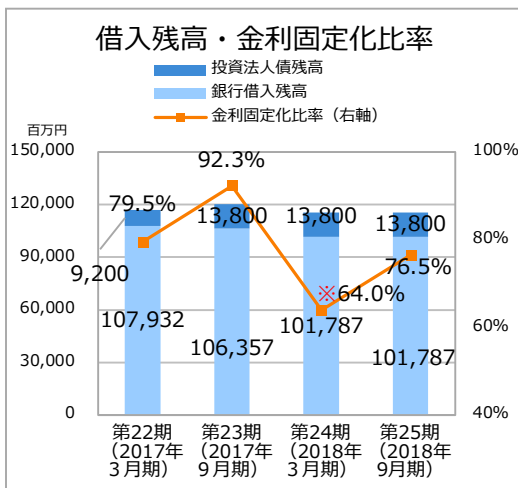
25期（2018年6月借換）

	元本 (百万円)	借入期間	オールインコスト
借換前	14,461	5年	1.45% (注1)
借換後	4,250	6年	固定 0.76%
	4,509	7年9ヶ月	固定 0.91%
	4,702	8年	固定 0.94%
	1,000	8年	固定 0.92%
	14,461	平均7.3年	平均 0.88%

(注1) 借換時点の 1M Tibor (0.05364%) を含む変動金利

有利子負債にかかる主要財務指標の推移

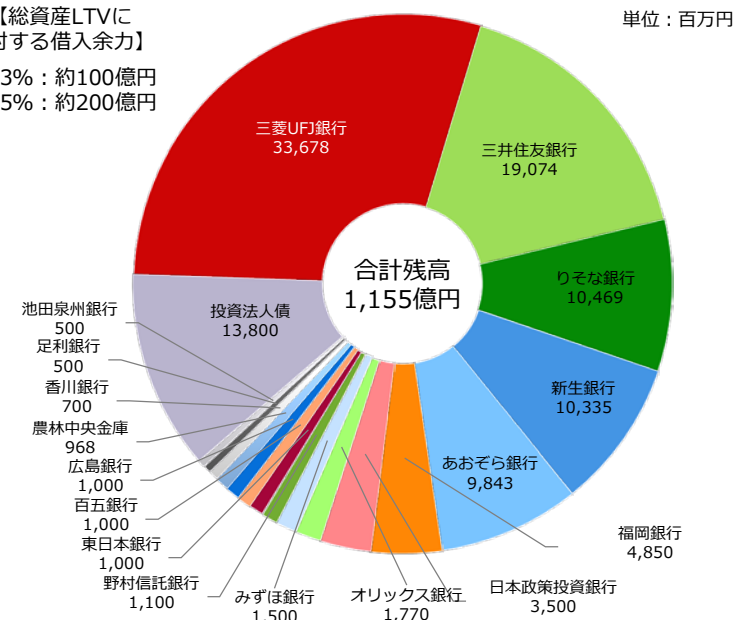
格付 『A+』 安定的 (JCR) 『A』 安定的 (R&I)



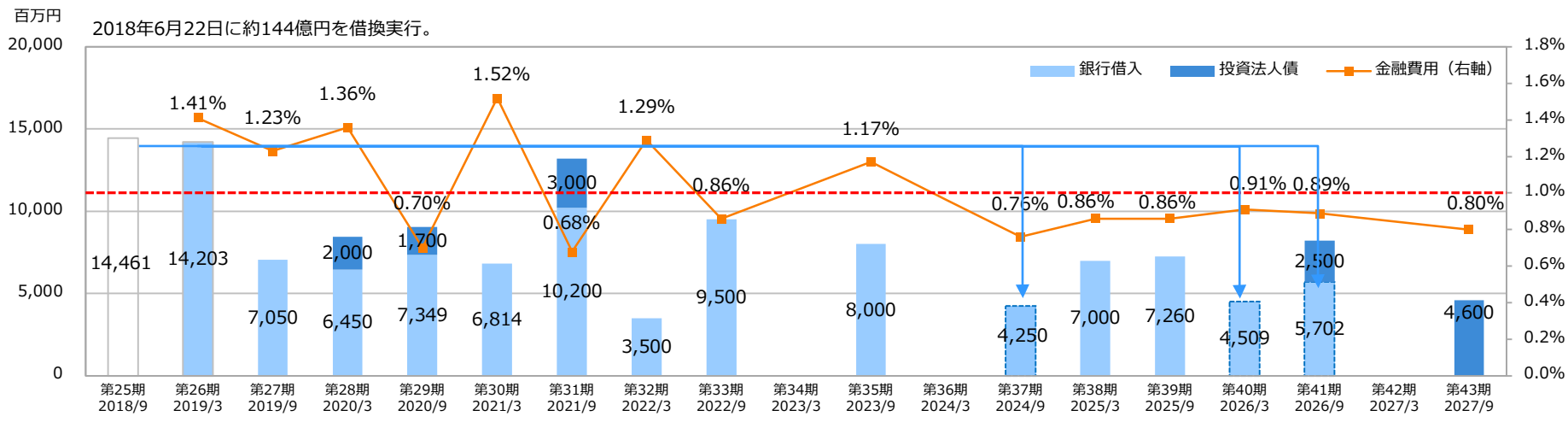
※第24期に固定化比率が64.0% (但し5年超の有利子負債の固定化比率79.6%) に減少した理由: 既存のバスケット方式の金利スワップ400億円 (5年前の有担保借入時に取組んだ個別借入に紐づけがされていないスワップ) が2018年1~3月に期日到来したため。なお、上記14,461百万円借換分の金利固定化により、2018年6月22日より固定化比率76.5%に改善 → 中長期的には固定化比率8~9割を維持する方針

有利子負債内訳 (2018年9月30日現在)

【総資産LTVに
対する借入余力】
53%: 約100億円
55%: 約200億円

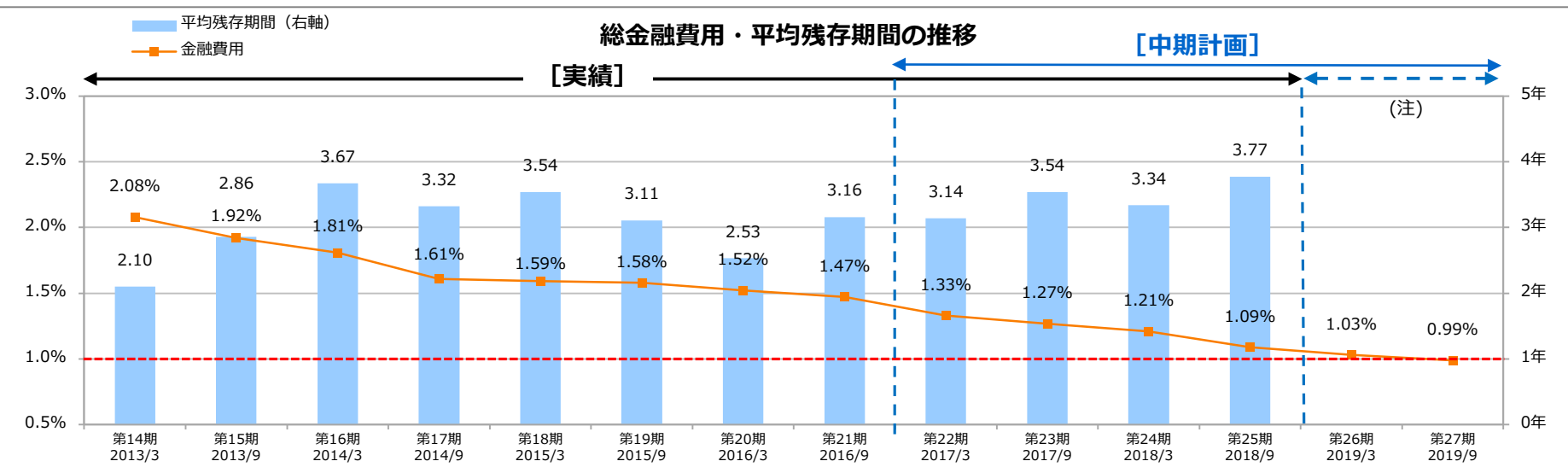


全借入の返済期日・残高と借入コスト（2018年9月30日現在）



(注) 各返済期日の上段の借入コスト（折れ線グラフ）は、支払利息（含むベースレート）+融資関連費用+金利固定化費用の合計です。なお、個別借入に紐付きになっている金利固定化費用は、そのまま当該借入のコストに反映し、紐付きになっていない同費用は、各個別借入の状況等に応じて合理的な範囲で、各借入に配賦しています。

総金融費用・平均残存期間の推移



(注) 第26期及び第27期の金融費用は2018年11月15日公表の業績予想の前提値

本日時点において資産運用会社の計画であり、その実現を保証するものではありません。

鑑定評価額総額198棟 2,594億円
(第24期末比+39億円)



含み益総額 428億円
(第24期末比+45億円)

	物件数	第24期末 評価額 (百万円)	第25期末 評価額 (百万円)	増減比率	鑑定NOI Cap Rate		
					第24期末	第25期末	差異
期末保有物件	198	255,525	259,467	1.5%	5.0%	4.9%	-0.1%
タイプ別							
ワンルーム	129	158,125	160,382	1.4%	5.0%	4.9%	-0.1%
ファミリー	69	97,400	99,085	1.7%	5.1%	5.0%	-0.1%
地域別							
東京都23区	68	106,180	108,042	1.8%	4.6%	4.5%	-0.1%
3大都市圏	93	105,202	106,902	1.6%	5.2%	5.1%	-0.1%
政令指定都市等	37	44,143	44,523	0.9%	5.6%	5.5%	-0.1%

(注) 鑑定評価は、株式会社谷澤総合鑑定所 (71物件)、大和不動産鑑定株式会社 (40物件)、一般財団法人日本不動産研究所 (87物件) に委託しています。

a. 鑑定評価額

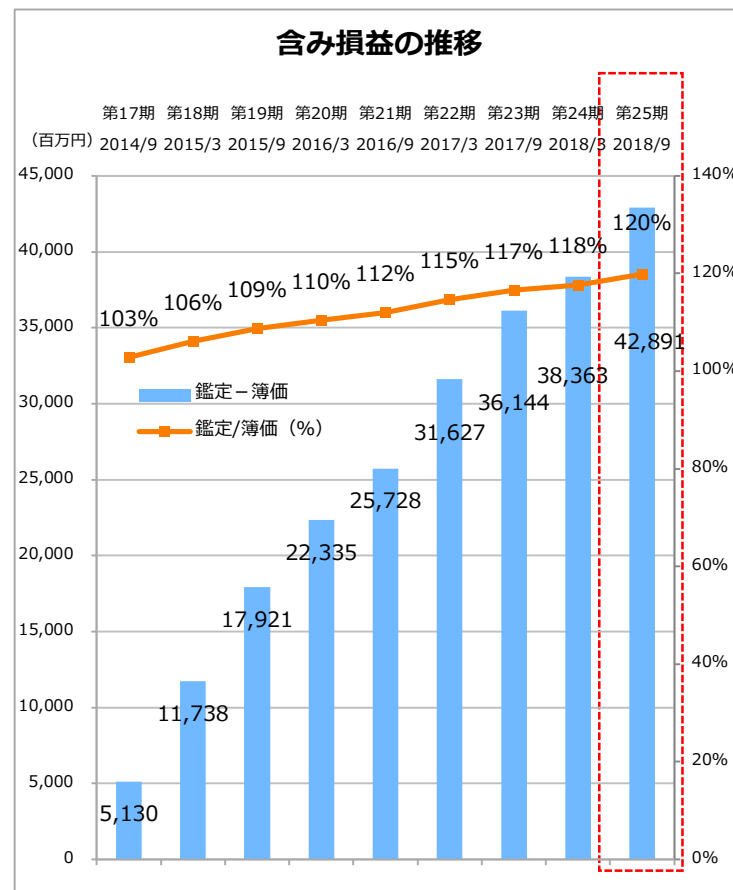
上昇 : 156 物件 (+1百万円~+170百万円)
横ばい : 32 物件
低下 : 10 物件 (-40百万円~-1百万円)

b. キャップレート

低下 : 148 物件 (10bps~20bps)
横ばい : 50 物件
上昇 : 0 物件

c. オペレーション

運営収益 : 前期比 -0.04%
運営費用 : 前期比 +0.10%
NOI : 前期比 -0.08%



2016年8月22日、日本賃貸住宅投資法人の中長期的な価値向上のため、**ESG**（「環境（Environment）・社会（Social）・企業統治（Governance）」）に関する方針を採択し、サステナビリティへの取組強化を明確化



ESGに関する方針
(8月22日採択・HP掲載)

サステナビリティ推進委員会
設置・諸規程作成

GRESB2018評価結果

- (月次PDCAで進捗管理)
- 共用部LED化
 - 省エネ・エコクロス・節水型トイレ・シャワーヘッド導入
 - 震災自販機・電子ブレーカー導入、省エネ館内掲示
 - 個別物件及び保有物件全体のエネルギー消費量等の計測・削減
 - GRESB※初参加の準備開始（2017年7月）
 - DBJグリーンビル認証

- ✓ 「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面で優れた取り組みを実践している参加者に与えられる「Green Star」
- ✓ 総合スコアの相対順位により5段階で評価される「GRESBレーティング」で「2 Star」
- ✓ 「情報開示状況」5段階での「B」（優れた開示をしているとの評価）



セレニテ本町グランデ
『優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル』
(大阪市・268戸・2015年竣工同年42.8億円で取得)

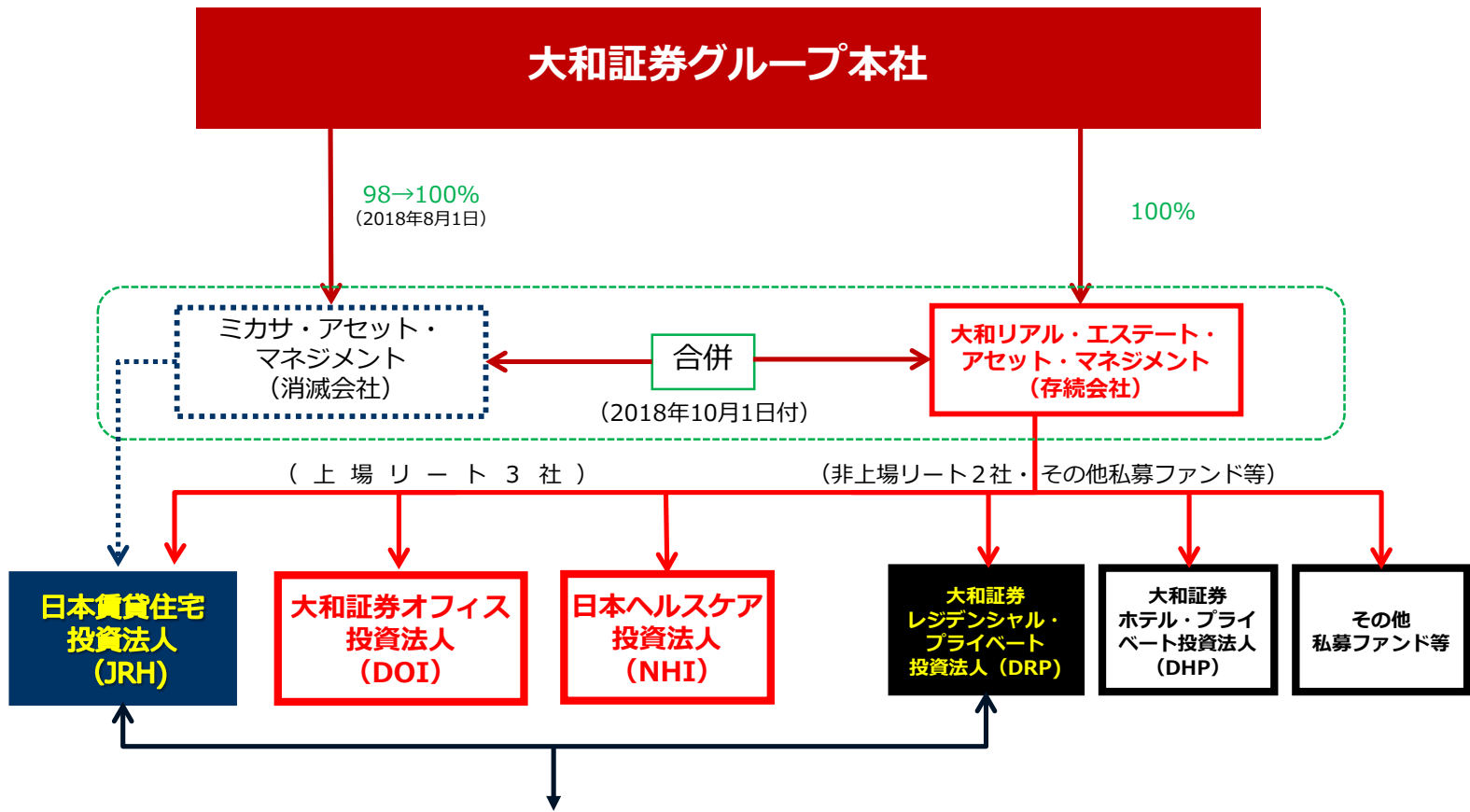


知事公館前タワーレジデンス
『非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル』(札幌市・141戸・2006年竣工2016年45.3億円で取得)



※GRESBリアルエステイト評価とは不動産セクターの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価。責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金のグループを中心に2009年に創設。GRESB リアルエステイト評価は、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社やREIT ごとのサステナビリティへの取り組みを総合的に評価。2018年はグローバルでの参加者は903社、日本市場からは61社が参加（J-REITでは38社が参加し、時価総額ベース（2018年9月7日時点）での参加率は89%）

本投資法人の資産運用会社 株式会社ミカサ・アセット・マネジメントは、プロ人材の確保と維持及び情報取得機会の拡充等を目的として、親会社（株式会社大和証券グループ本社）を同じくする大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社と2018年10月1日付で合併



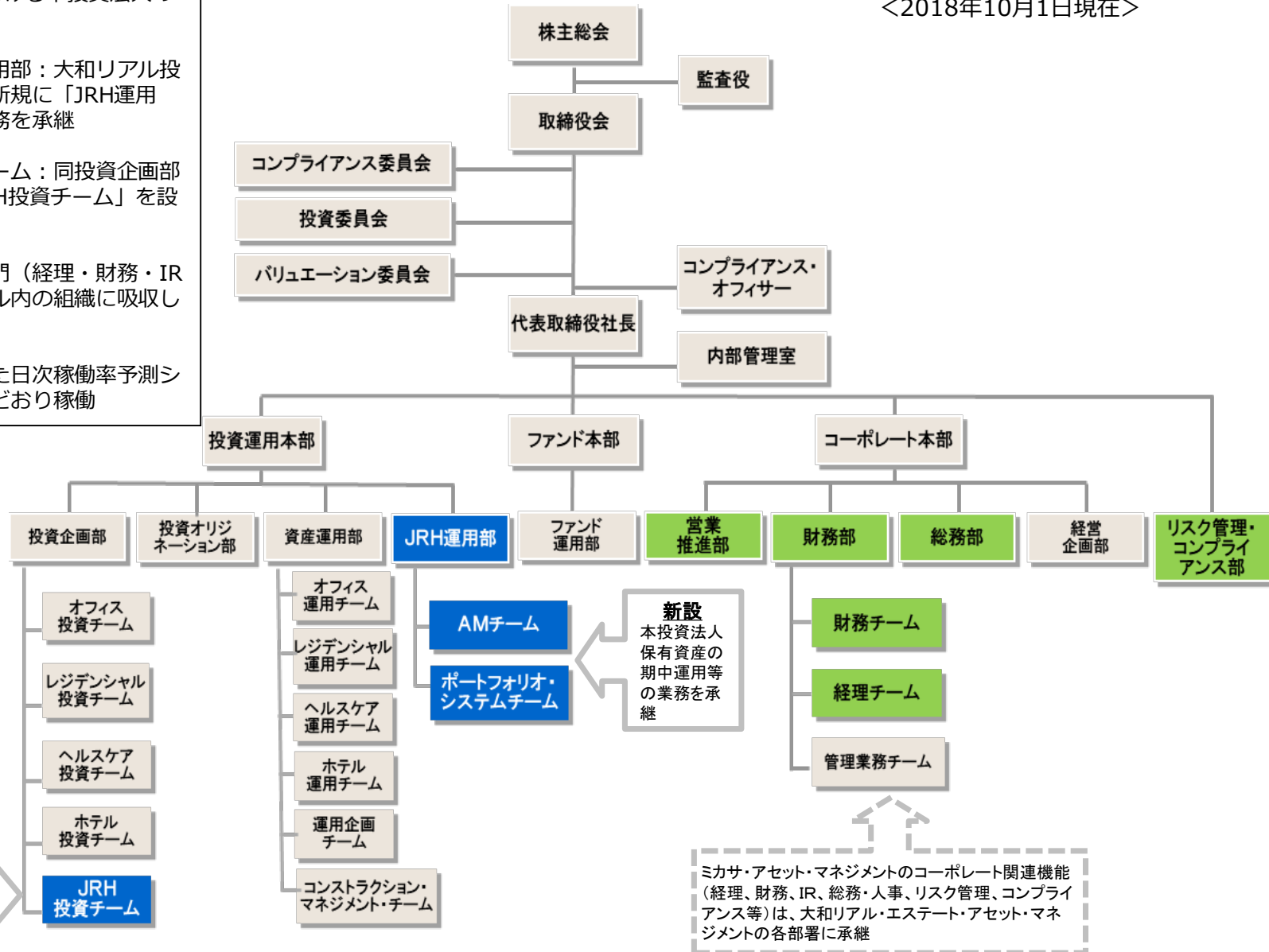
本投資法人とDRPは投資対象（賃貸住宅）が競合すること、また、その他私募ファンド等も賃貸住宅に投資する可能性があることから、合併以降は賃貸住宅に関し、35ページの通り「ローテーション・ルール」を設けることにより、本投資法人、DRP及びその他私募ファンド等の中で恣意的な物件情報の配分を抑制し、利益相反を防止するものとします

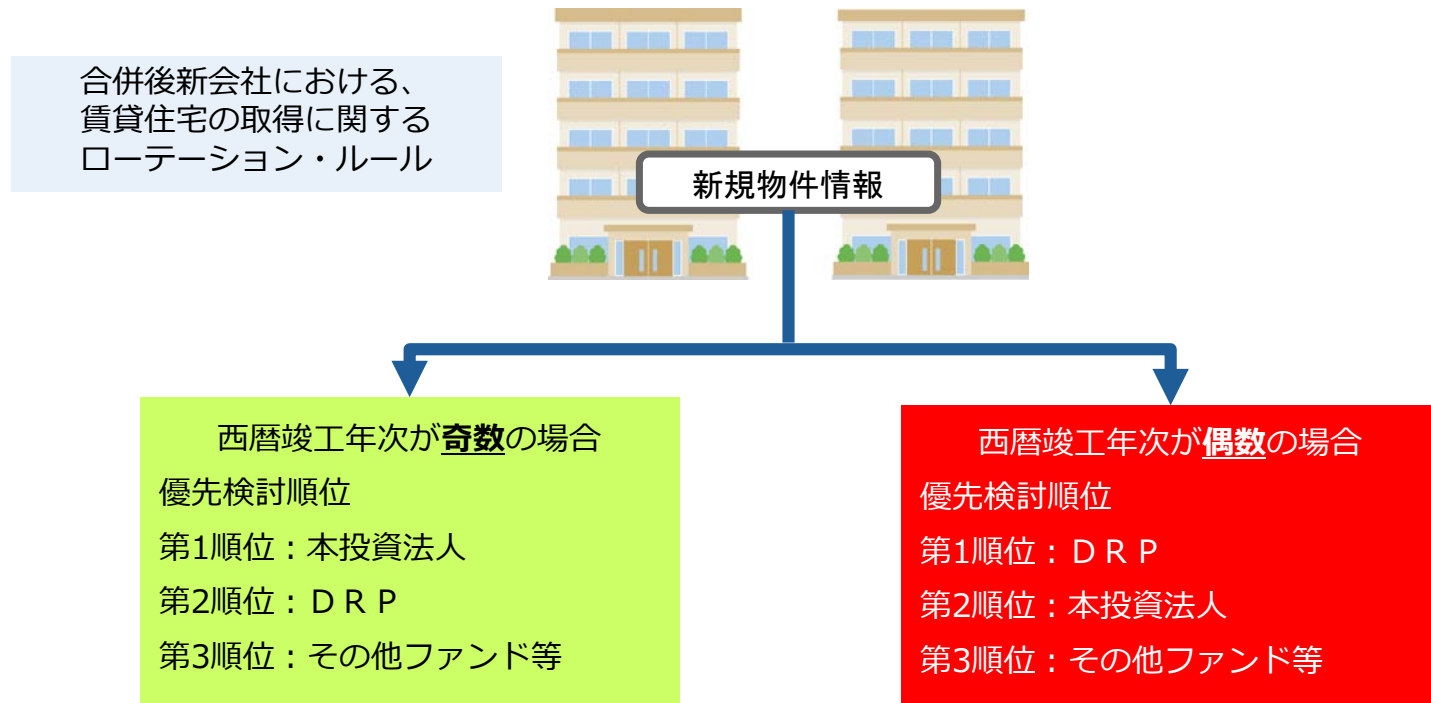
■ 合併後新会社の組織図

【合併後新会社における本投資法人の運用体制】

- ミカサの投資運用部：大和リアル投資運用本部内に新規に「JRH運用部」を設置し業務を承継
- ミカサの取得チーム：同投資企画部内に新規に「JRH投資チーム」を設置し業務を承継
- ミカサの管理部門（経理・財務・IR等）：大和リアル内の組織に吸収し業務を承継
- ミカサで開発した日次稼働率予測システム等も従来どおり稼働

<2018年10月1日現在>





ただし、以下の場合等は、ローテーション・ルールの対象外とします。

- ① 売主その他の関係者より本投資法人、D R P 又はその他ファンド等のいずれかが優先検討者として予め指定されている場合
- ② 共有・区分所有建物・受益権の準共有等の理由によって本投資法人、D R P 又はその他ファンド等が既に権利を有している物件の場合
- ③ 本投資法人、D R P 又はその他ファンド等が、隣接する物件を既に保有している等特殊な事情がある場合

ローテーション・ルールの設定により、西暦竣工年次が偶数の物件については、本投資法人の取得機会がD R P に劣後することとなります。一方、合併により次ページの効果が見込まれることにより、総合的には従来より取得機会が増加することが期待されます。
※検討開始時点において未竣工案件については、検討時点において合理的に判断可能な竣工予定時期に基づくものとします。

＜合併効果①＞ 合併後新会社の「投資企画部」「投資オリジネーション部」の人的リソース（計20名）の活用による、開発案件への新規取組みと情報ソース拡大等

【参考】大和リアル・エステート・アセット・マネジメント（合併前）の直近の賃貸住宅物件取得実績
2017年以降の取得：14物件 196億円

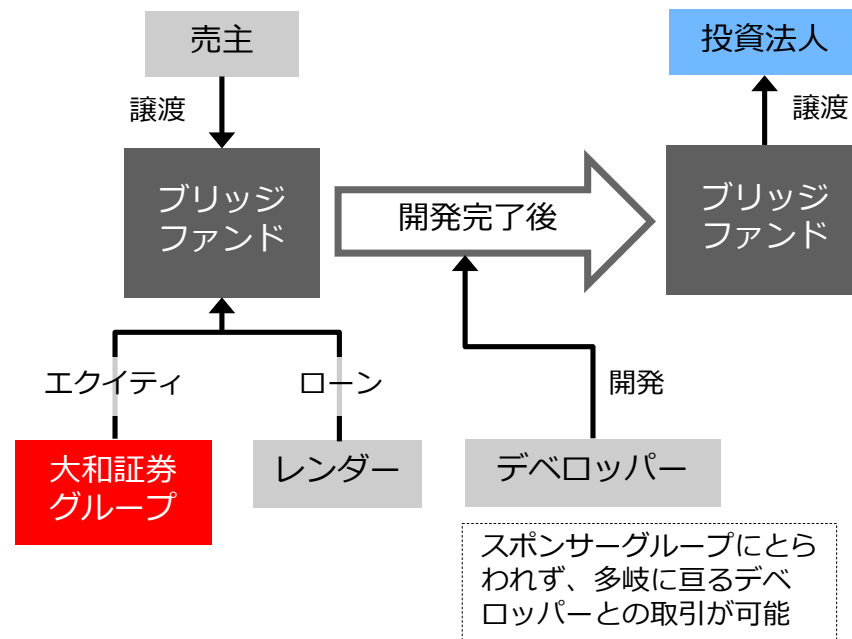
内訳：東京23区 7物件
東京都調布市、神奈川県横浜市、川崎市、埼玉県さいたま市、
千葉県船橋市、愛知県名古屋市、福岡県福岡市 各1物件

＜合併効果②＞ 大和証券グループ本社との共同の取り組みによる取得機会の拡大

スポンサーとの共同の取り組みによる想定事例

- ① 決済スケジュールが非常にタイトな案件や、本投資法人の希望する取得タイミングに決済時期が合わない場合に、一旦ブリッジファンドにより取得し、その後、本投資法人へ譲渡
- ② 非適格物件を含むバルク案件を一旦全てブリッジファンドにより取得し、一部を外部売却した上で、適格物件のみ本投資法人へ譲渡
- ③ 本投資法人が開発リスクを負担しないように、開発期間中ブリッジファンドにより取得し、安定稼働が確認された後に投資法人へ譲渡
（従来、新築物件は、第三者開発物件竣工後、稼働状況等を確認後、本投資法人で取得）

＜想定事例③イメージ＞



V. 今後の基本戦略

①新規物件の取得（取得環境を踏まえた）、②「物件別経営方針」に基づいた個別物件の収入極大化、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）

② 保有物件の運営

個別物件毎の賃料等収入の極大化

③ 経費の削減

（建物管理費、信託受益権の現物化等の賃貸事業経費、金融費用）

- ① 合理的な理由により、相対取引になる物件や競争入札者が少ない物件
- ② アンダーバリュー物件（賃料・稼働率・賃貸事業経費等で、取得後、NOIの改善ができる物件）
- ③ 非売却対象物件（売却物件として市場に売り出されていない物件）
- ④ 大和証券グループの情報ネットワークを活用した物件の紹介
- ⑤ 開発案件に対する、大和証券グループ本社と一体となったの取り組み

取得：首都圏及び札幌・仙台・名古屋・大阪・福岡にある原則1物件10億円以上
売却：原則、首都圏以外の1物件5億円以下（緩やかな入替を継続）

財務戦略

（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）

変動金利有利子負債の
一層の金利固定化

ブリッジファンド活用
（優先交渉権確保）

（金融市場からの資金調達）

投資法人債の起債
（調達多様化・金利固定化）

公募増資
（総資産LTV・取得物件等で検討）

自己投資口の取得

（一時差異等調整積立金66億円の活用）

第23期（2017年9月期）より期間50年の均等償却額で投資主への還元開始
（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が発生の際には、引き続き充当方針）

※同時期に複数物件の譲渡を行い、通算した譲渡損益がマイナス（以下「ネットロス」といいます。）の場合に、ネットロスに対して充当する方針です。

① 外部成長戦略

資産規模の拡大

目標とする総資産残高：

2,500億円

本投資法人で直接取得することに加え、ブリッジ・ファンドも活用

■ 投資判断基準

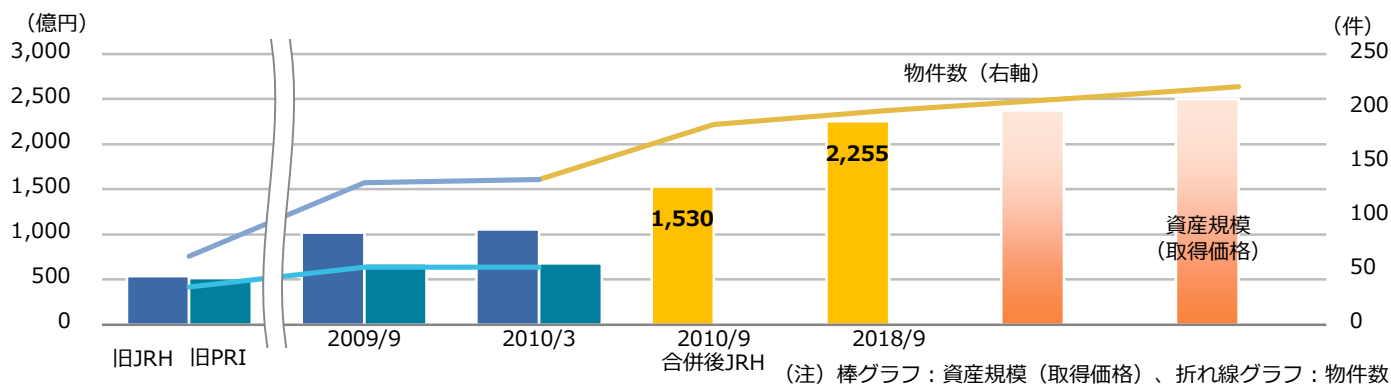
- 収益性：取得価格と償却後NOI利回り（及び金融・投資法人コスト勘案後の収益力）
- 優位性：立地、築年数、物件規模
- 将来性：賃料水準と稼働率・築年経過後のボラティリティ・競合物件の需給・立地・世帯動態
- 流動性：売買実績、1物件当たりの金額、鑑定評価額

■ 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区を中心とした首都圏、札幌、仙台、大阪、名古屋、福岡の高品質アセットへの投資
- 1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：原則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一時差異等調整積立金を活用
- 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

- 「物件別経営方針」に基づいた物件毎の収入極大化
- 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、1口当たりの投資口価格が同純資産を超えていること（1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

中期目標：今後3年程度で1口当たり分配金1,900～2,000円を目指す
前提：分配金の限界増加額300円を下記1（新規物件の取得と保有物件の収入増加）及び2（経費削減と配当積立金払出）により捻出の計画

現時点における市場環境についての現状認識

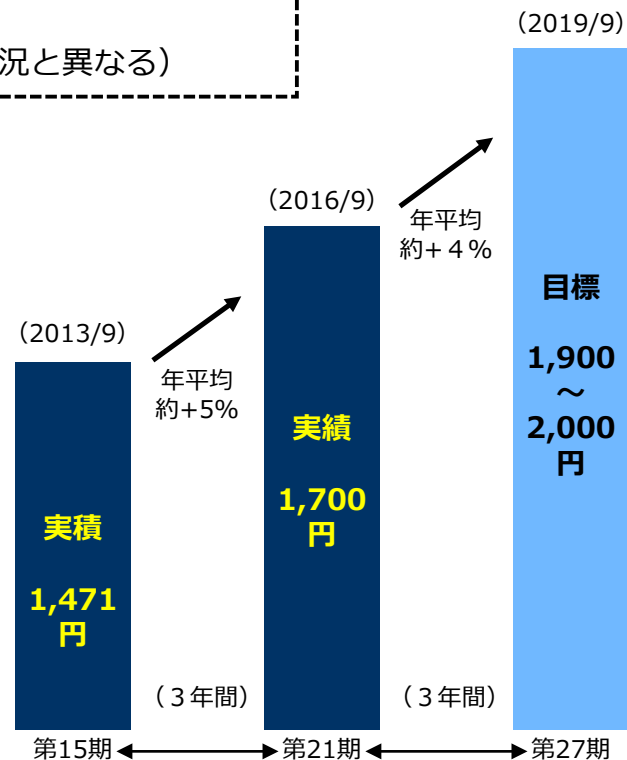
- ・ 売買取引のキャップレートは、リーマンショック直前の近い水準まで低下
 → 新規物件の取得競争の激化継続（但し、売主希望価格と買主希望価格の乖離拡大）
- ・ 金融緩和政策の継続
- ・ 新築物件（6大都市中心部の10億円以上）の供給は限定的 → 稼働率の下振れリスク小
- ・ リーマンショック前に大きく下がった都心物件の賃料は回復基調
 （但し、欧米のようにリーマンショック前の水準を超えた賃料上昇の状況と異なる）

1. 一口当たり分配金+100円の財源

- ① 新規物件の取得100～200億円（分配金で+約70～140円）
- ② 個別物件毎の賃料等収入の極大化
 （適正賃料の適用とダウンタイム極小化による収入極大化）

2. 一口当たり分配金+200円の財源

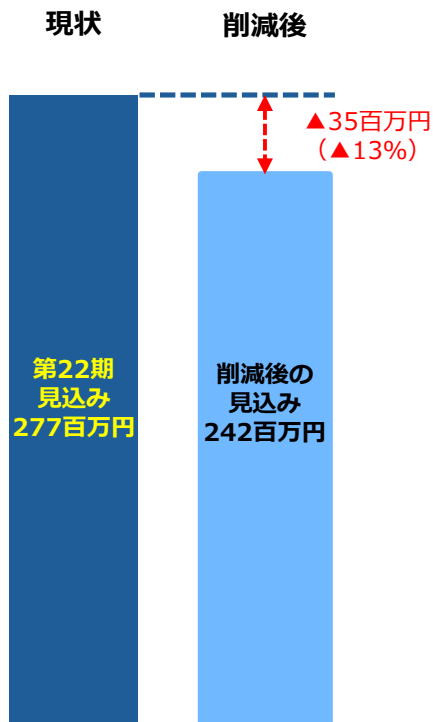
- ① 建物管理費：1期あたり約35百万円削減（分配金で+約20円）
- ② 信託報酬：今後3年間で約65百万円削減（同上+約40円）
 ※第11期（2011/9）より信託受益権の現物化を推進。第10期には総額で126百万円あったが、第21期には78百万円まで48百万円減少済（第27期には総額で約10百万円まで減少）
- ③ 金融費用：総有利子負債コストを第21期実績（1.47%）から、第27期には約1%を目指す（分配金で+約100円以上）
 ※前提：今後3年間で期日が到来する654億円（総借入の約56%）を1%で借換（vs. 第21期の借換実績コスト0.63%）
- ④ 第23期より配当積立金の払出開始（分配金で+約40円）
 ※前提：第22期末の配当積立金を50年で均等償却



中期目標とする一口当たりの分配金は、2016年11月15日時点において資産運用会社が設定する目標であり、その実現を保証するものではありません。また、第22期以降3年間の一口当たりの分配金は、本日時点の発行済投資口総数（1,640,060口）に変動がないことを前提にしています。

① 建物管理費の削減

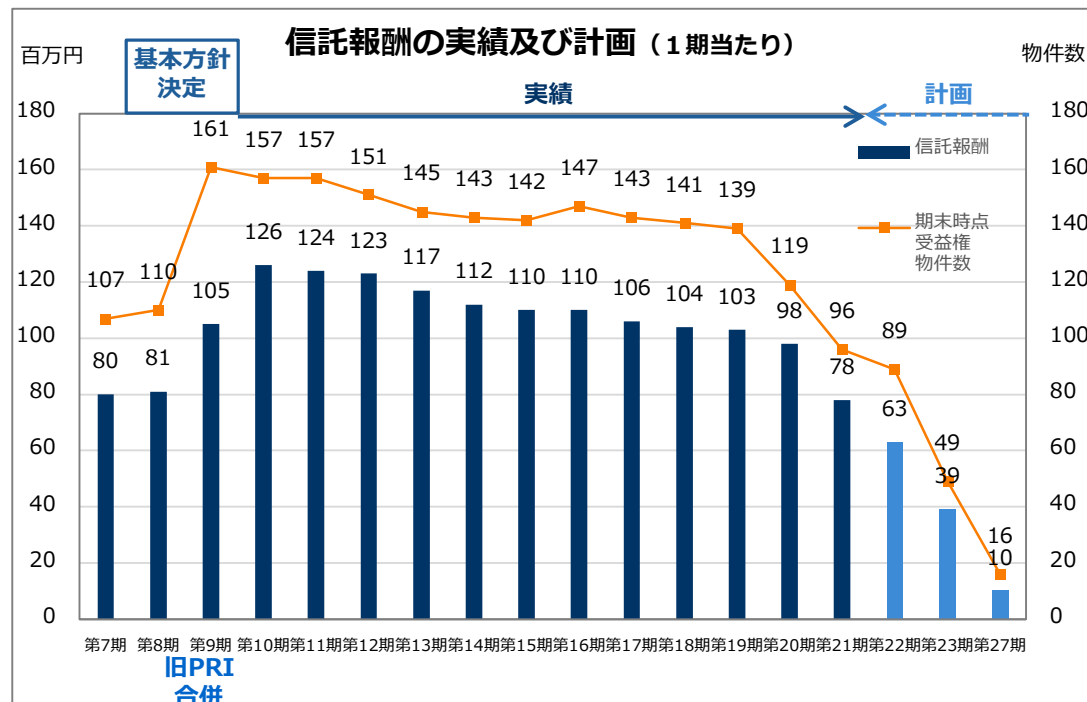
スポンサー変更後も、不動産事業について、独立系である強味を活かし1期35百万円程度の削減を計画



② 信託受益権の現物化※による信託報酬の削減

2009年に信託受益権で保有していた物件は、原則、信託期間の満了日毎に、信託契約を終了し、現物不動産へ変更する基本方針を決定

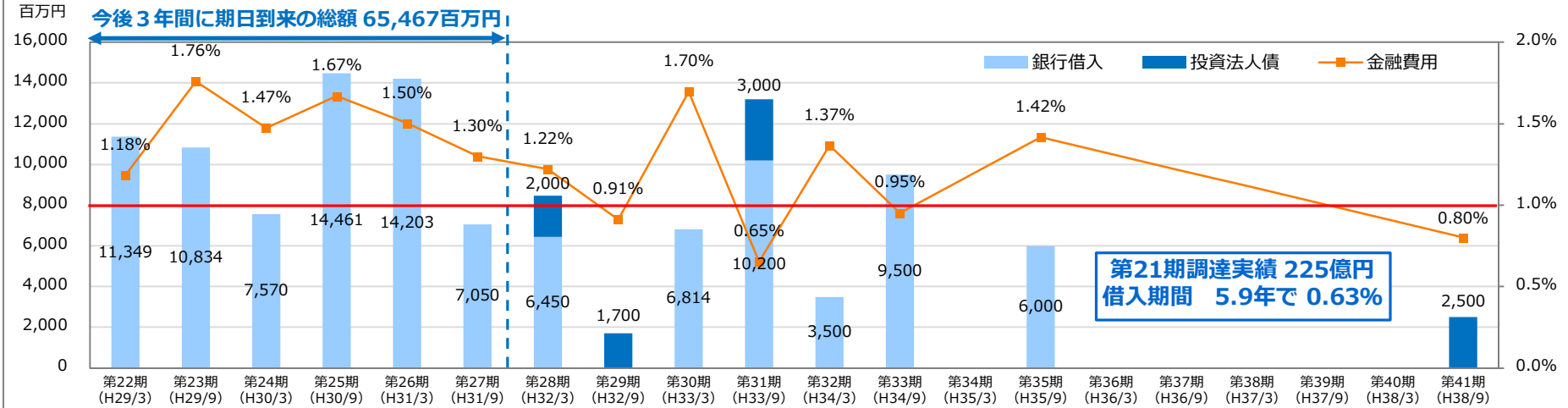
→ 旧PRI合併直後のピーク時126百万円から、第22期には半減、3年後には約10百万円まで減少見込み



※不動産の所有形態は、現物不動産か信託受益権。現物不動産は、取得時に不動産取得税等の支払いが発生（簿価参入）しますが、保有期間中の信託報酬は発生しません。一方、信託受益権は、取得時に不動産取得税は非課税・登録免許税は軽減税率が適用されますが、保有期間中、信託報酬の支払いが発生します。従って、長期保有を前提としない私募基金等は、信託受益権での保有が多く、長期保有を前提とした不動産投資の場合には、現物不動産で取得する場合の初期コストと信託受益権で保有する場合の長期間のコスト負担等を比較検証の上、方針決定が必要です。

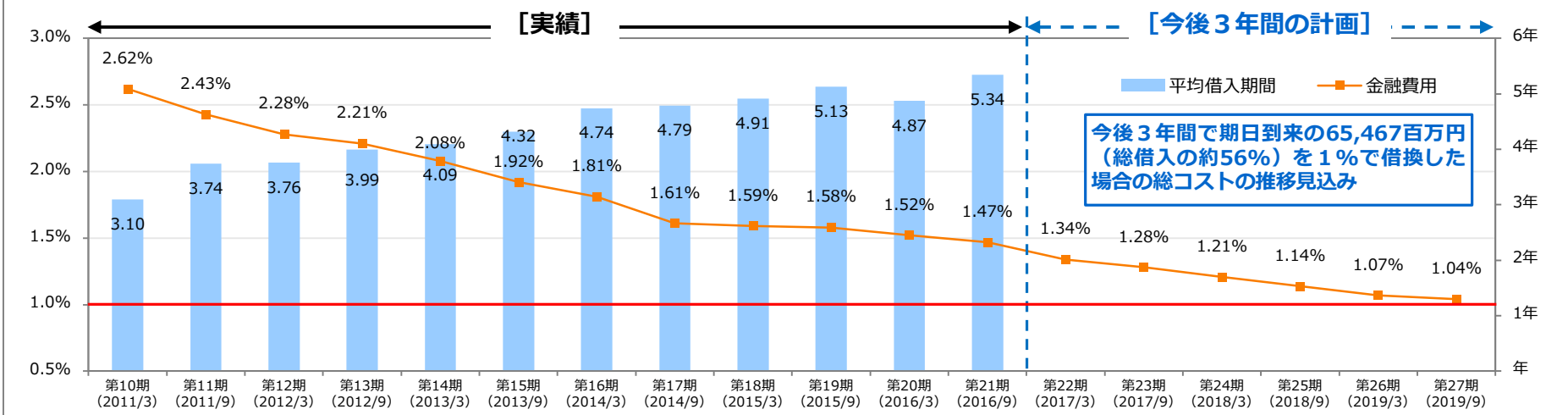
2016年11月15日時点において資産運用会社が設定する目標であり、その実現を保証するものではありません。

全借入の返済期日・残高と借入コスト



(注) 金融費用は、各期に返済期日が到来する借入金にかかる支払利息、融資関連費用及び金利固定化費用の合計です。なお、金利固定化費用は、各金利スワップ契約に基づく固定支払金利の合計を想定元本で加重平均した利率を、各期に返済期日が到来する借入額に乗じて算出しています。

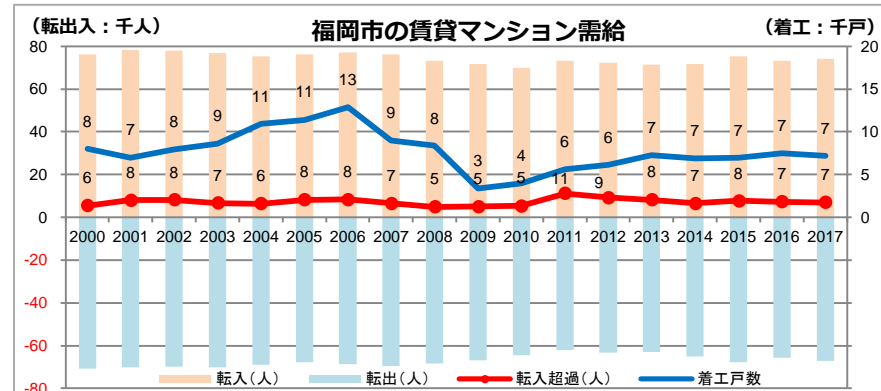
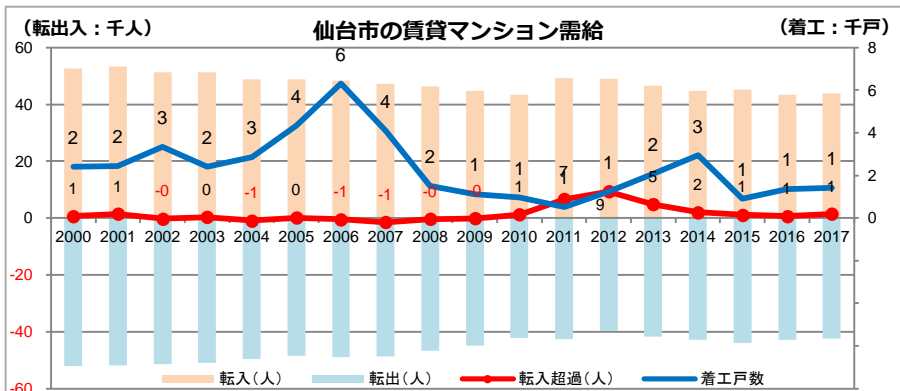
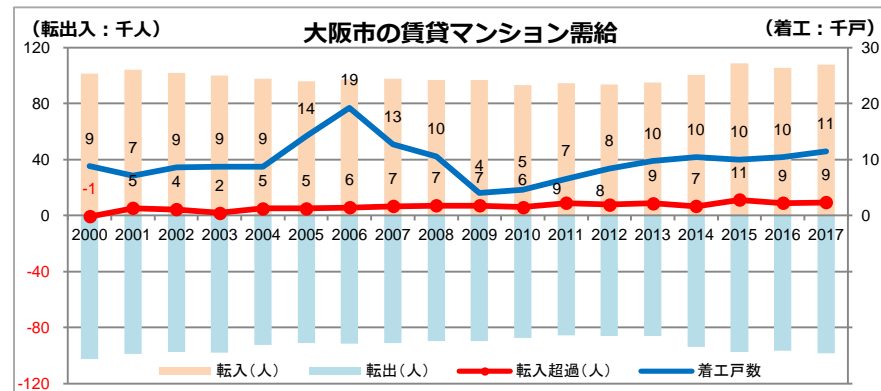
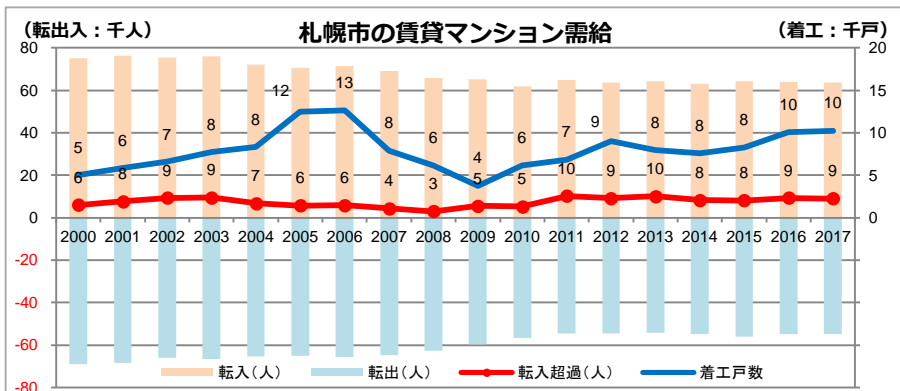
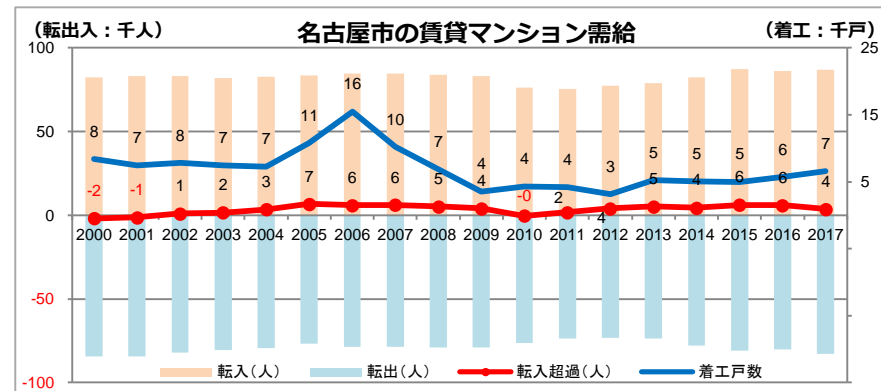
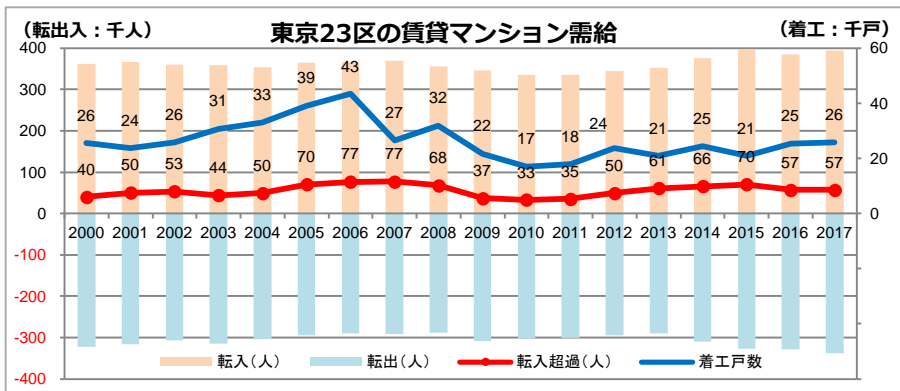
総金融費用・平均借入期間の推移



(注) 第22期以降の金融費用は、各期に返済期日が到来する既存借入金の借換条件を1% (支払利息、融資関連費用及び投資法人債発行費償却の合計) として試算しています。

2016年11月15日時点において資産運用会社が設定する目標であり、その実現を保証するものではありません。

■ 主要都市の賃貸マンション需給



(出所) 転入人口：「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)

■ ポートフォリオの主要物件 (2018年9月30日現在)

合計: **198** 物件

資産規模: **2,255** 億円
(取得価格ベース)

賃貸可能戸数: **13,223** 戸



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: **38** 物件

3大都市圏
東海エリア
物件数: **26** 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: **97** 物件



■ ワンルームタイプ ● ファミリータイプ

東証上場（2006年）～2018年9月までの保有資産残高推移

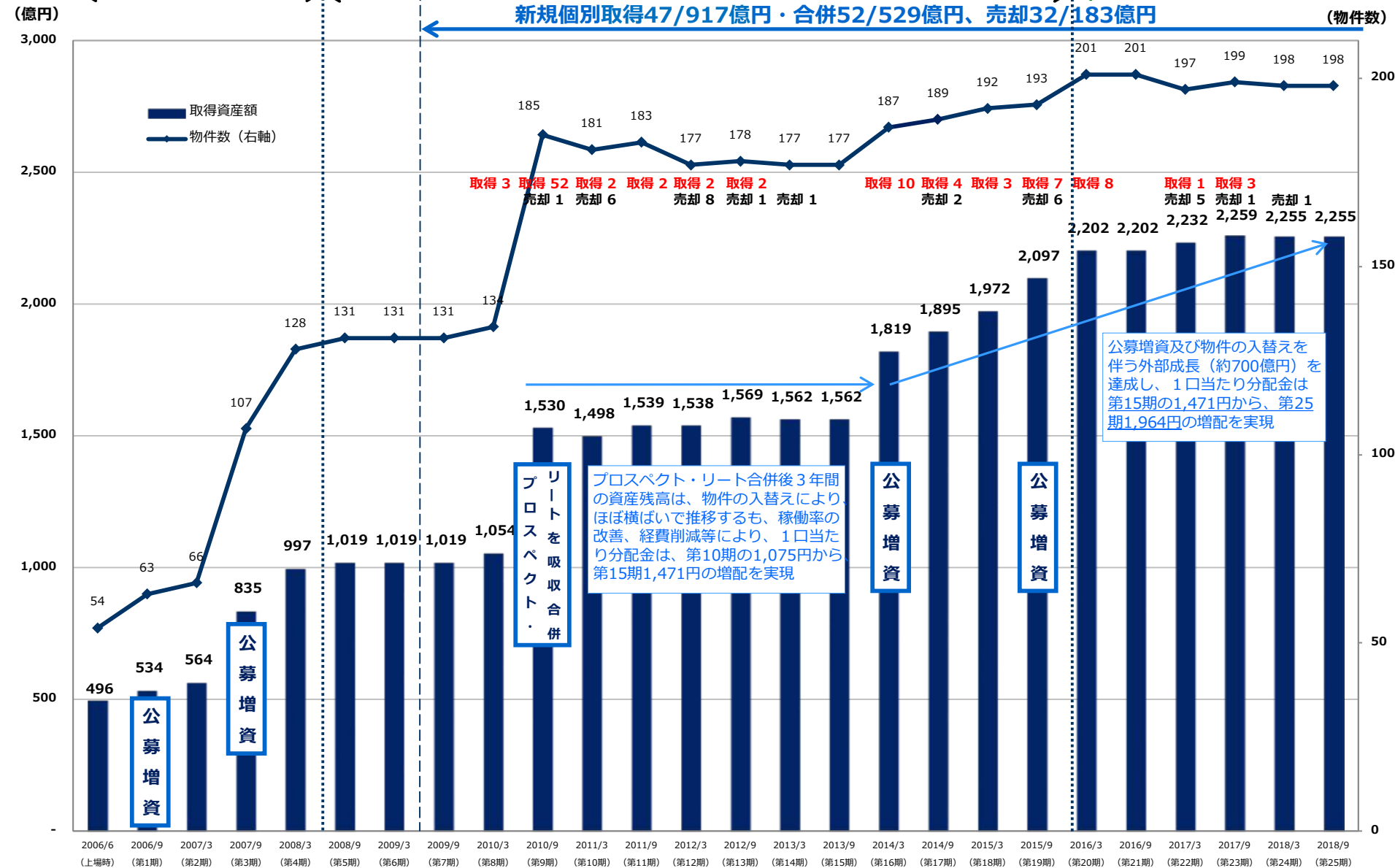
大和証券グループ本社
Daiva Securities Group Inc.

（スポンサー推移） 【リプラス】

【オークツリー・キャピタル・マネジメント】

新規個別取得47/917億円・合併52/529億円、売却32/183億円

（物件数）



取得3 売却1
取得52 売却6
取得2 売却2
取得2 売却8
取得2 売却1
取得2 売却1

取得10 売却2
取得4 売却2
取得3
取得7 売却6
取得8

取得1 売却3
売却5
売却1
売却1
売却1

リート
を吸収
合併

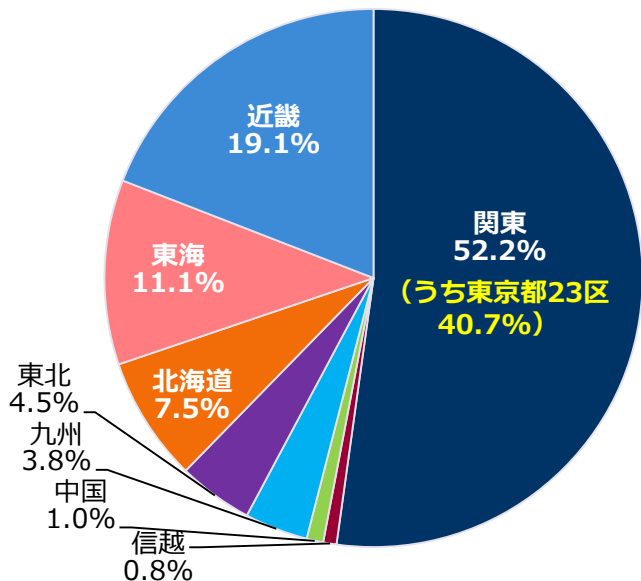
プロスペクト・リート合併後3年間の資産残高は、物件の入替えにより、ほぼ横ばいで推移するも、稼働率の改善、経費削減等により、1口当たり分配金は、第10期の1,075円から第15期1,471円の増配を実現

公募増資

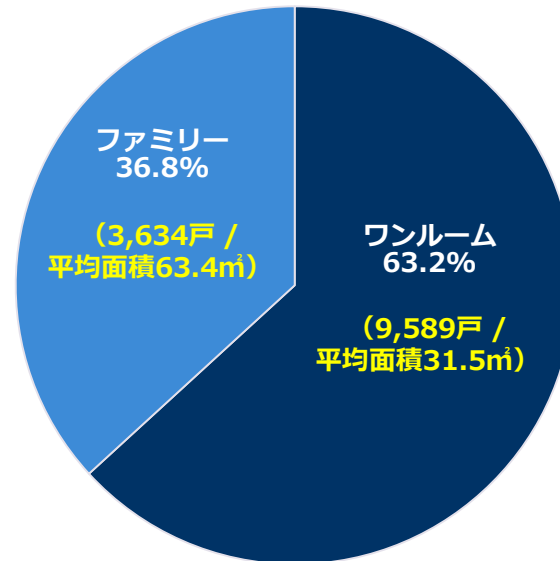
公募増資

公募増資及び物件の入替えを伴う外部成長（約700億円）を達成し、1口当たり分配金は第15期の1,471円から、第25期1,964円の増配を実現

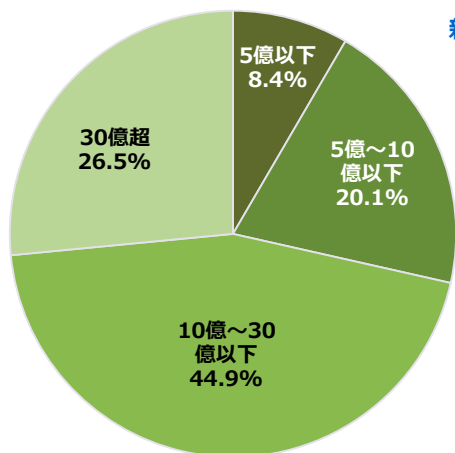
<地域別>



<タイプ別>



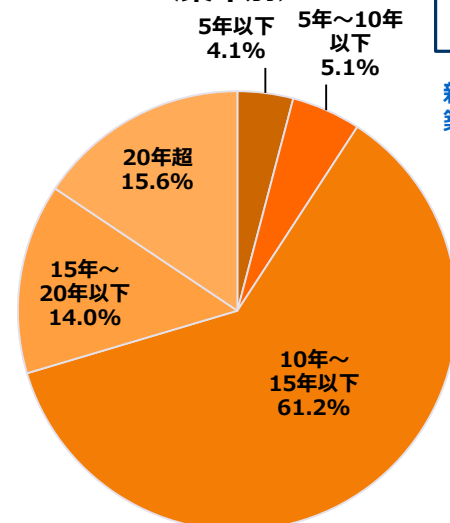
<規模別>



平均取得価格
1,139百万円

新規物件は原則
1物件10億円以上

<築年別>



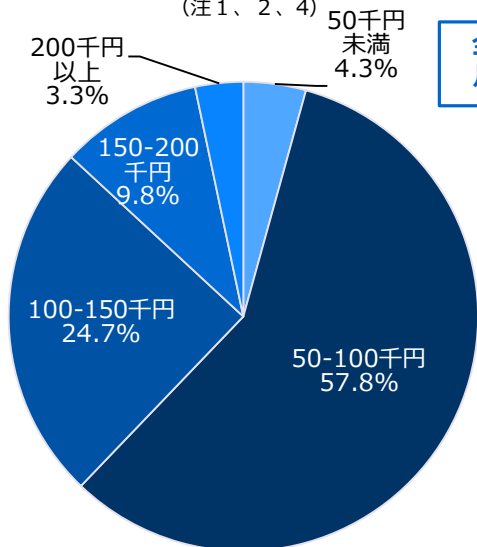
平均築年
14.8年

新規物件は原則
築年10年以下

(注) 各比率は取得価格に基づき算出しています。

<戸当たり月額賃料別>

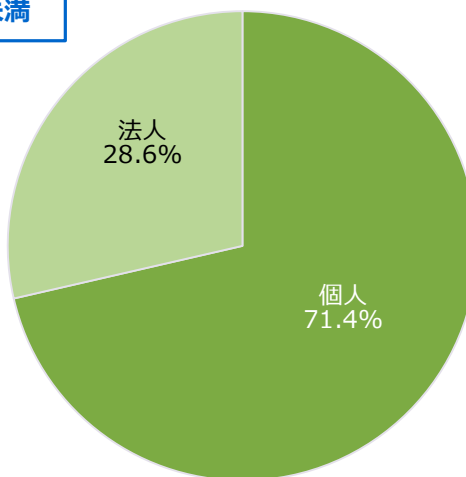
(注1、2、4)



全体の96.7%が
月額20万円未満

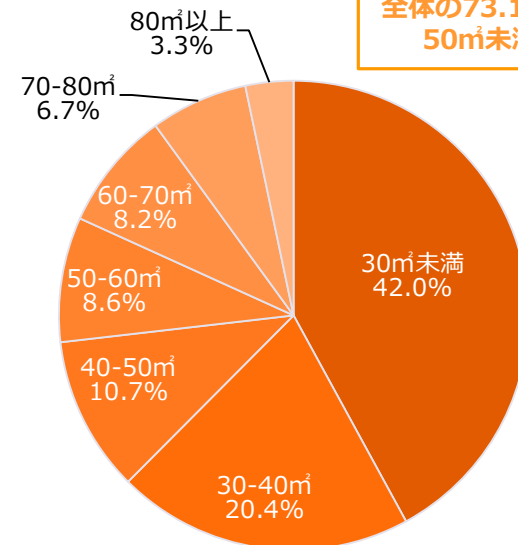
<賃借人属性別>

(注1、3、4)



<住戸面積別>

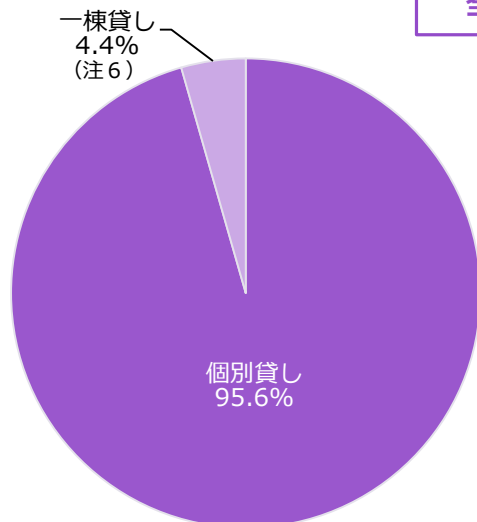
(注1、4)



全体の73.1%が
50㎡未満

<賃貸借契約種類別>

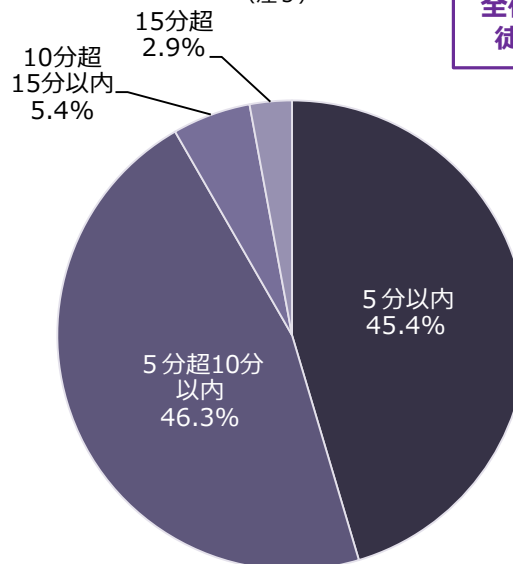
(注5)



一棟貸しは
全体の4.4%

<徒歩分数>

(注5)



全体の91.7%が
徒歩10分以内

(注1) サブリース物件及び住居以外の貸室（事務所、店舗等）を除き算出しています。

(注2) 2018年9月30日時点の月額賃料及び共益費に基づき算出しています。

(注3) 2018年9月30日現在の空室は除いて算出しています。

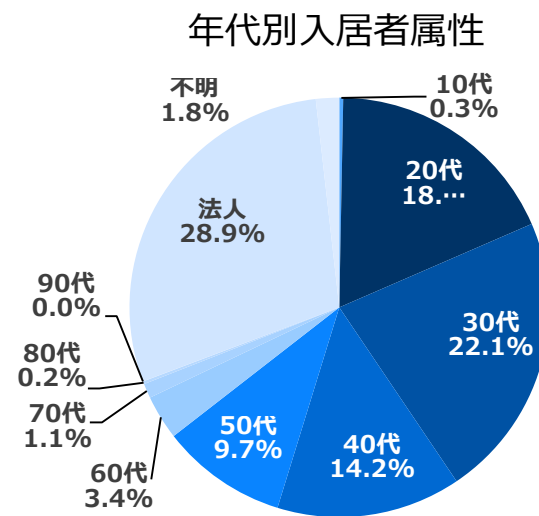
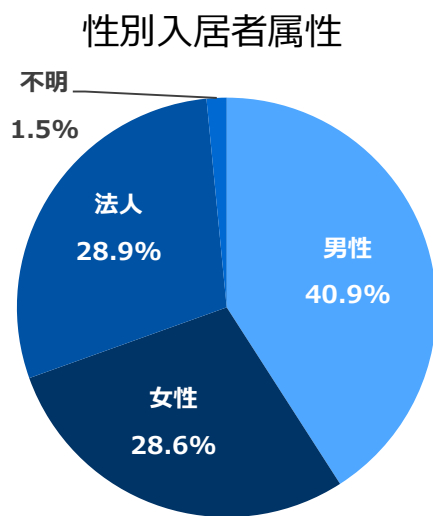
(注4) 戸数に基づき算出しています。

(注5) 取得価格に基づき算出しています。

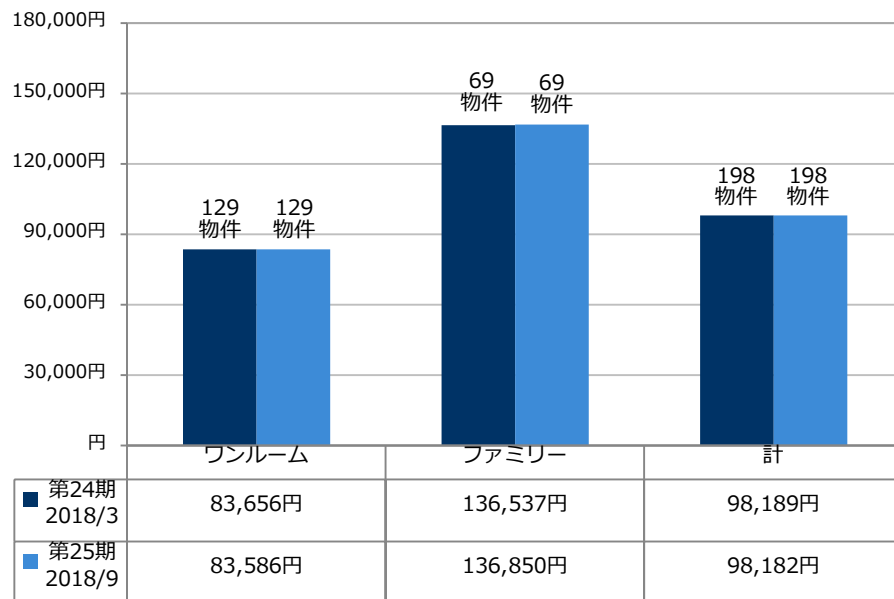
(注6) 4.4%（16棟・取得価格総額100億円）のうち、2.8%は株式会社毎日コムネット（都内の学生マンション10棟・取得価格総額63億円）、残り1.6%は一般事業法人（6棟・取得価格総額36億円）へ一棟貸し。一棟貸しは、シングルテナントのリスクテイクになるため、原則、新規物件の取得検討時は回避方針です。

タイプ別カテゴリー	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	129	1,105,775	9,589	74	31.5
ファミリータイプ	69	1,201,726	3,634	52	63.4
合計（平均）	198	1,139,212	13,223	66	40.3

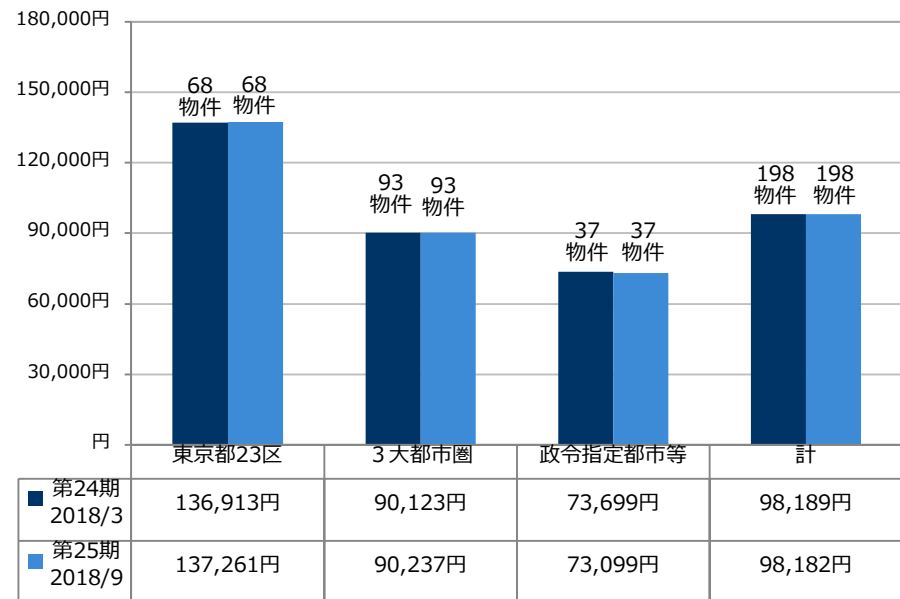
地域別カテゴリー	物件数	1物件当たり 平均取得価格 (千円)	賃貸可能 戸数	1物件当たり 平均戸数	1戸当たり 平均賃貸可能面積 (㎡)
東京都23区	68	1,348,641	3,502	51	40.5
3大都市圏	93	1,011,429	6,238	67	39.7
政令指定都市等	37	1,075,500	3,483	94	41.0
合計（平均）	198	1,139,212	13,223	66	40.3



タイプ別戸当たり平均賃料

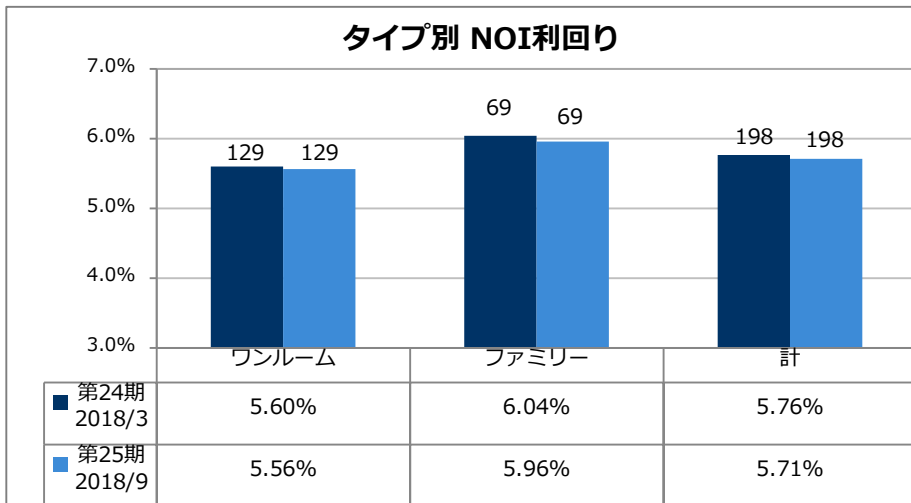


エリア別戸当たり平均賃料

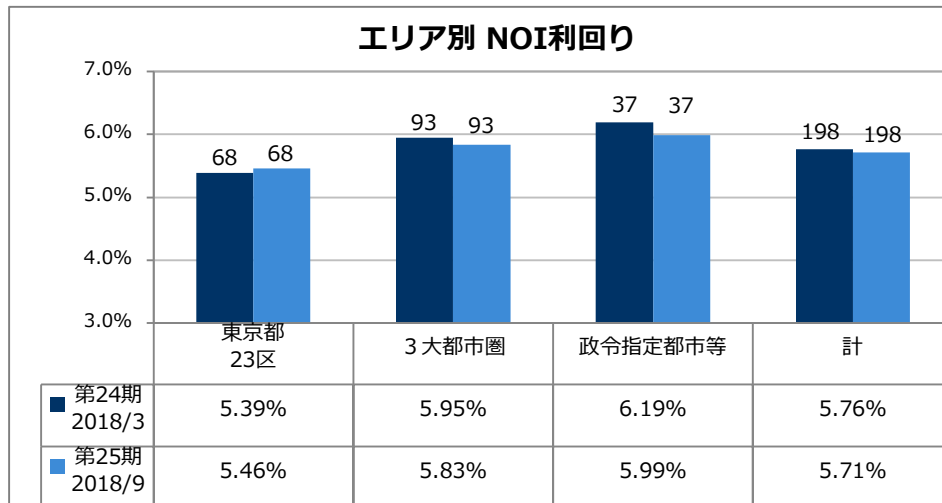


(注) 戸当たり賃料：各期末時点における賃貸収入（賃料・共益費の収入）÷契約戸数

タイプ別 NOI利回り



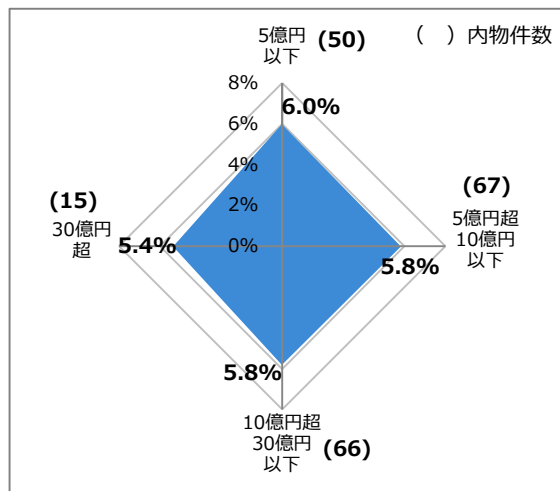
エリア別 NOI利回り



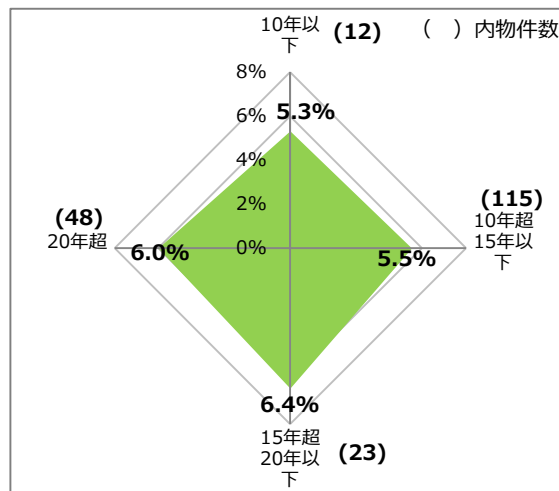
(注1) 物件数：棒グラフの上部に物件数を記載しています。

(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

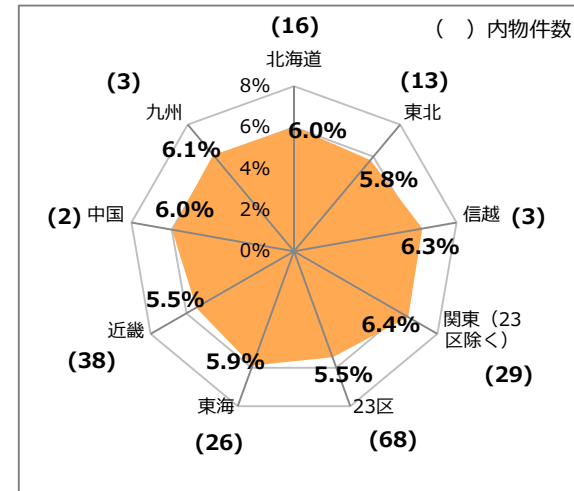
<規模別 NOI>



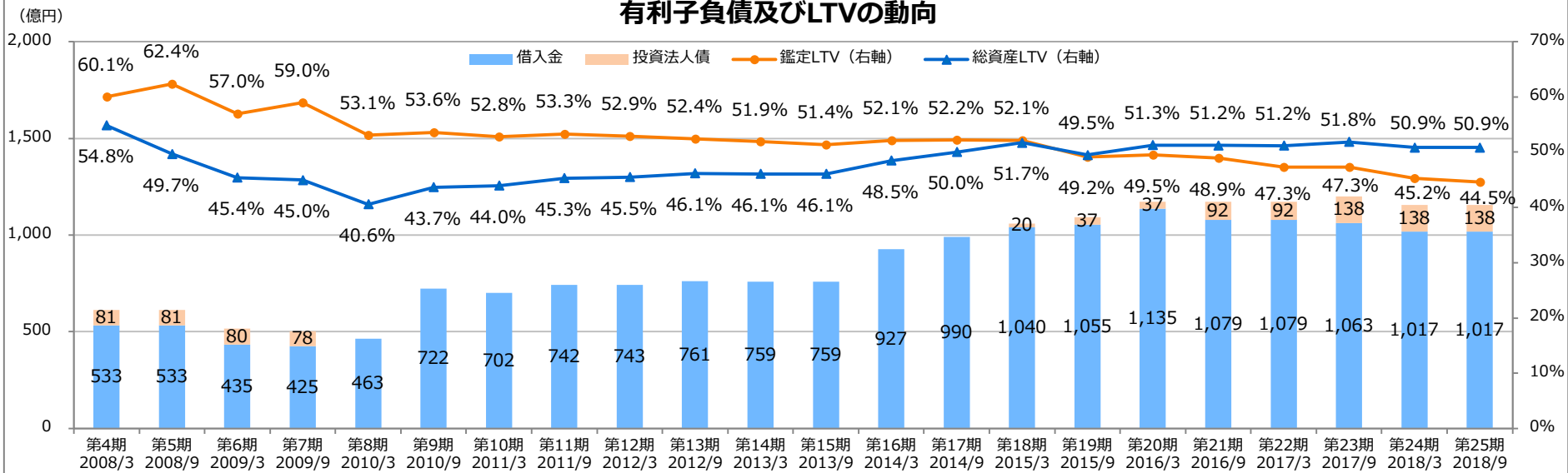
<築年別 NOI >



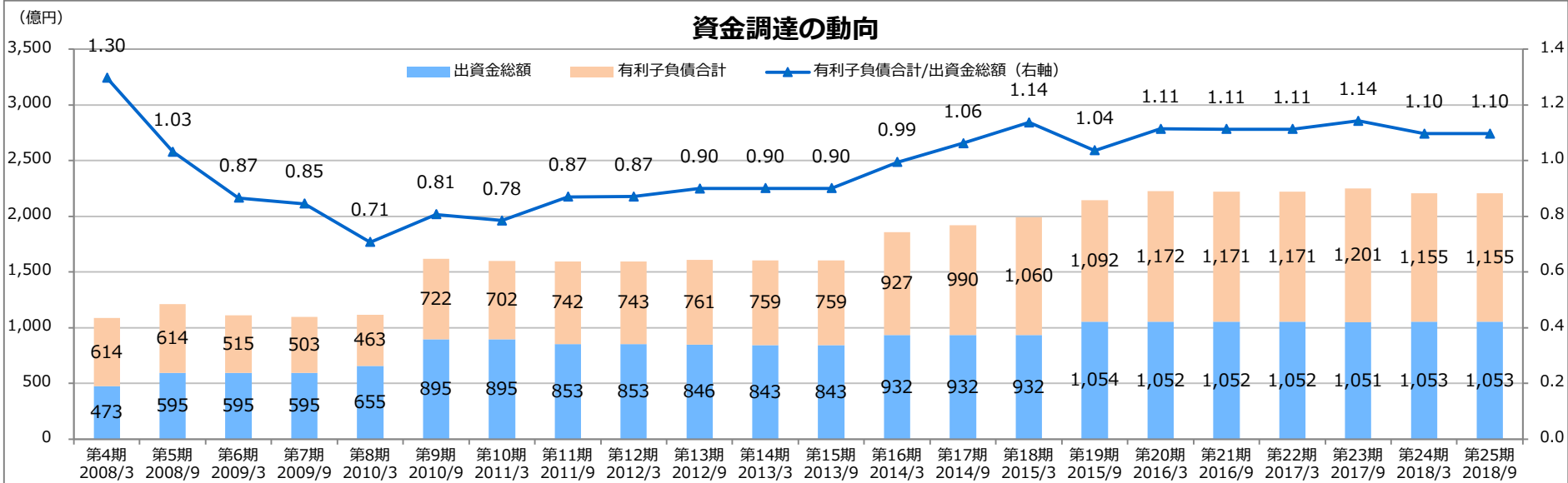
<地域別 NOI >



有利子負債及びLTVの動向



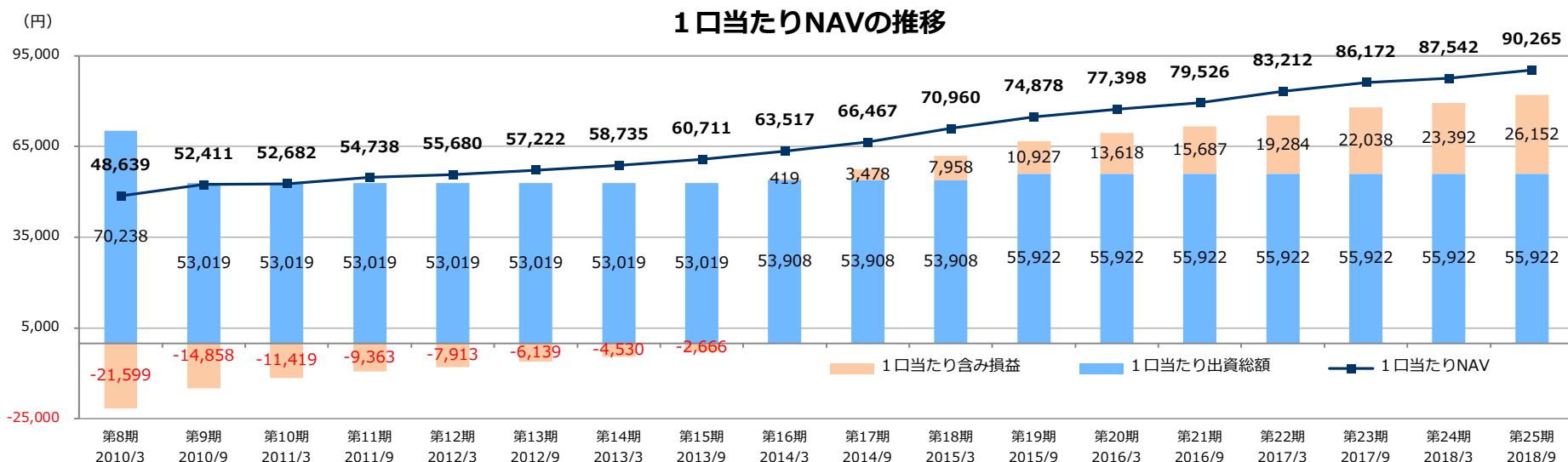
資金調達の動向



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。

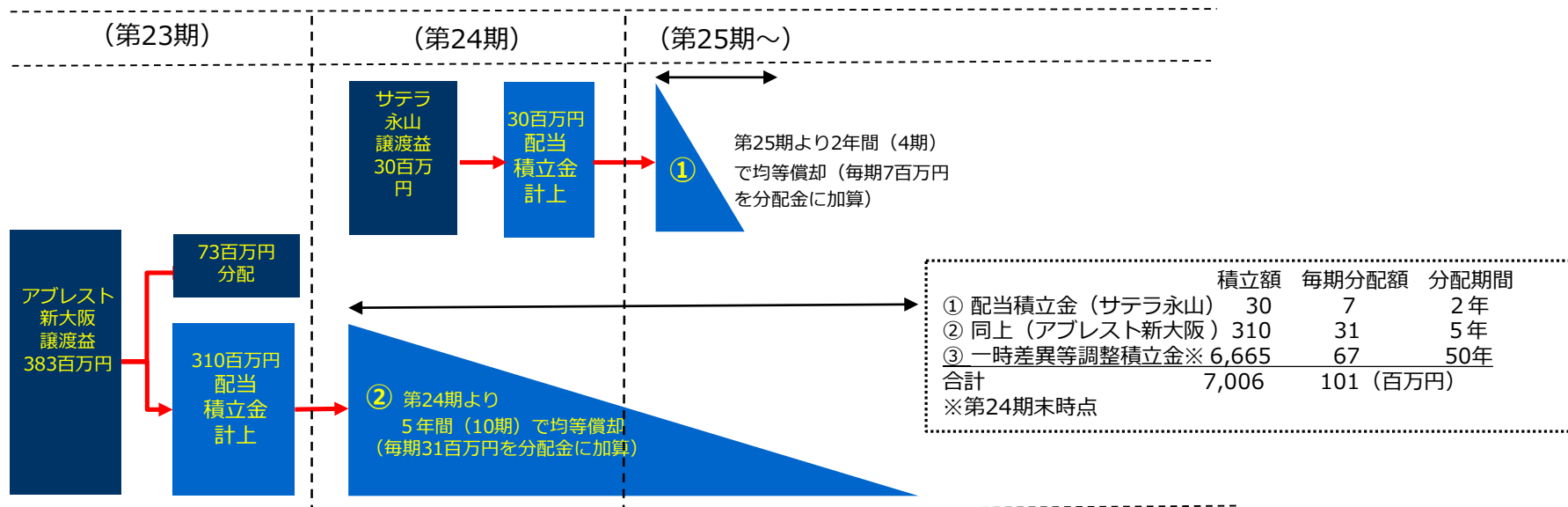


金融機関	第9期		第24期		第25期		
	2010年9月30日 (旧PRI合併)		2018年3月31日		リファイナンス (2018年6月22日)	2018年9月30日	
	借入残高 (百万円)	シェア	借入残高 (百万円)	シェア	増減額 (百万円)	借入残高 (百万円)	シェア
株式会社三菱UFJ銀行	12,692	17.6%	28,334	24.5%	-1,459 +6,803	33,678	29.1%
株式会社三井住友銀行	11,278	15.6%	19,074	16.5%	-4,612 +4,612	19,074	16.5%
株式会社りそな銀行	4,075	5.6%	9,629	8.3%	- +840	10,469	9.1%
株式会社新生銀行	2,689	3.7%	10,335	8.9%	-	10,335	8.9%
株式会社あおぞら銀行	22,751	31.5%	13,397	11.6%	-7,154 +3,600	9,843	8.5%
株式会社福岡銀行	-	-	4,337	3.8%	-837 +1,350	4,850	4.2%
株式会社日本政策投資銀行	-	-	2,500	2.2%	- +1,000	3,500	3.0%
オリックス銀行株式会社	400	0.6%	2,168	1.9%	-398 -	1,770	1.5%
株式会社みずほ銀行	-	-	500	0.4%	- +1,000	1,500	1.3%
野村信託銀行株式会社	-	-	500	0.4%	- +600	1,100	1.0%
株式会社東日本銀行	-	-	1,000	1.0%	-	1,000	0.9%
株式会社百五銀行	-	-	1,000	0.9%	-	1,000	0.9%
株式会社広島銀行	-	-	1,000	0.9%	-	1,000	0.9%
農林中央金庫	4,850	6.7%	968	0.8%	-	968	0.8%
株式会社香川銀行	-	-	700	0.6%	-	700	0.6%
株式会社足利銀行	-	-	500	0.4%	-	500	0.4%
株式会社池田泉州銀行	-	-	500	0.4%	-	500	0.4%
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,987	2.8%	5,344	4.6%	-5,344 -	-	-
金融機関借入合計(注1)	72,225	100.0%	101,787	88.1%	-	101,787	88.1%
投資法人債	-	-	13,800	11.9%	-	13,800	11.9%
有利子負債合計	72,225	100.0%	115,587	100.0%	-	115,587	100.0%
総資産LTV(注2)	43.7%	-	50.9%	-	-	50.9%	-
鑑定LTV	53.6%	-	45.2%	-	-	44.5%	-

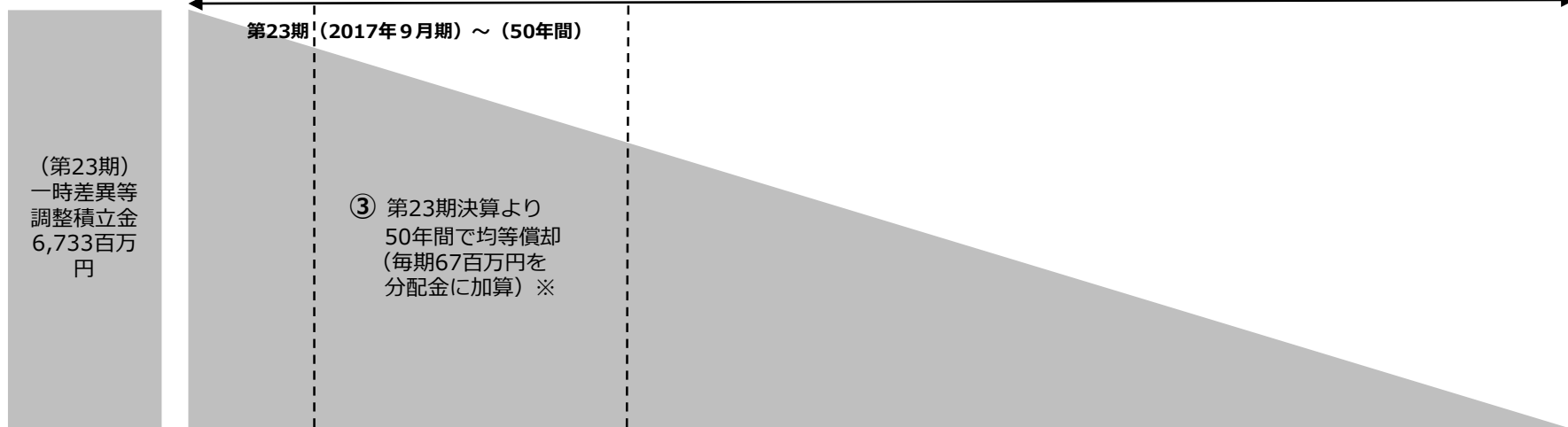
(注1) 第9期末の合計欄記載金額には、記載の無い5行(社)からの借入金額を含んでいます。

(注2) 総資産LTV = 有利子負債 ÷ 総資産 × 100

分配金の平準化の観点から、譲渡益の金額により、分配額、配当積立金への積立額と分配方針等を決定



(御参考) 「一時差異等調整積立金」の取扱い



※物件の譲渡損・減損・その他の事由等が発生し、本積立金を活用することが合理的と判断される場合は、最終期日（現時点において50年後）を前倒しすることにより不測の事態に備えることが可能（その場合、その時点の同残高から活用額が減少するが、毎期の償却額67百万円は最終期日が到来するまで不変）。

項目	第24期 (2018年3月期)	第25期 (2018年9月期)	備考
実質運用日数	182日	183日	-
総資産経常利益率 (ROA)	1.4%	1.4%	経常利益 / ((期首総資産+期末総資産) ÷ 2) × 100
(年換算)	2.8%	2.7%	-
自己資本利益率 (ROE)	2.9%	2.9%	当期純利益 / ((期首純資産+期末純資産) ÷ 2) × 100
(年換算)	5.8%	5.7%	-
期末自己資本比率	47.7%	47.7%	期末純資産額 / 期末総資産額 × 100
当期減価償却費	1,802百万円	1,815百万円	-
賃貸NOI (Net Operating Income)	6,510百万円	6,435百万円	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)	3,131円	3,109円	FFO (当期純利益 + 当期減価償却費 + その他の償却費 - 不動産等売却損益 + 減損損失) / 期末発行済投資口数
FFO (Funds from Operation) 倍率	12.9倍	14.5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)	11.9倍	12.8倍	(金利償却前当期純利益 - 不動産等売却損益 + 減損損失) / 支払利息
有利子負債総額	115,587百万円	115,587百万円	期末有利子負債額
期末総資産有利子負債比率	50.9%	50.9%	期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100

(単位：千円)

	第24期		第25期	
	自 2017年10月1日 至 2018年3月31日	自 2018年4月1日 至 2018年9月30日	自 2017年10月1日 至 2018年3月31日	自 2018年4月1日 至 2018年9月30日
営業収益				
賃貸事業収入	8,254,314	8,250,737		
不動産等売却益	30,594	-		
営業収益合計	<u>8,284,909</u>	<u>8,250,737</u>		
営業費用				
賃貸事業費用	3,546,203	3,630,121		
資産運用報酬	560,000	552,000		
役員報酬	6,000	6,500		
資産保管手数料	13,693	13,565		
一般事務委託手数料	38,119	39,132		
会計監査人報酬	14,500	14,500		
貸倒引当金繰入額	87	2,387		
貸倒損失	539	73		
その他営業費用	255,381	258,885		
営業費用合計	<u>4,434,524</u>	<u>4,517,166</u>		
営業利益	<u>3,850,384</u>	<u>3,733,570</u>		
営業外収益				
受取利息	5	4		
雑収入	10,888	14,257		
営業外収益合計	<u>10,894</u>	<u>14,262</u>		
営業外費用				
支払利息	470,805	433,750		
融資関連費用	218,063	187,670		
投資口交付費償却	2,473	412		
投資法人債発行費償却	9,201	9,201		
その他	1,630	1,582		
営業外費用合計	<u>702,174</u>	<u>632,617</u>		
経常利益	<u>3,159,104</u>	<u>3,115,216</u>		
税引前当期純利益	3,159,104	3,115,216		
法人税、住民税及び事業税	605	605		
法人税等合計	<u>605</u>	<u>605</u>		
当期純利益	3,158,499	3,114,611		
前期繰越利益	310	548		
当期未処分利益又は当期末処理損失 (△)	<u>3,158,809</u>	<u>3,115,159</u>		

(単位：千円)

	第23期		第24期	
	自 2017年4月1日 至 2017年9月30日	自 2017年10月1日 至 2018年3月31日	自 2017年4月1日 至 2017年9月30日	自 2017年10月1日 至 2018年3月31日
賃貸事業損益の内訳				
A. 賃貸事業収益				
(賃貸料)	7,080,822	7,043,441		
(共益費)	482,798	481,825		
(駐車場収入)	313,148	310,609		
(付帯収入)	54,876	53,779		
(その他賃貸事業収入)	322,670	361,080		
合計	<u>8,254,314</u>	<u>8,250,737</u>		
B. 賃貸事業費用				
(物件管理等委託費)	428,963	423,445		
(公租公課)	509,549	520,816		
(水道光熱費)	156,544	138,739		
(修繕費) ※2	344,147	396,419		
(保険料)	18,176	17,825		
(営業広告費等)	203,785	229,893		
(信託報酬)	16,819	9,080		
(減価償却費)	1,802,528	1,815,066		
(その他賃貸事業費用)	65,688	78,836		
合計	<u>3,546,203</u>	<u>3,630,121</u>		
C. 賃貸事業損益 ※1 (A - B)	<u>4,708,111</u>	<u>4,620,615</u>		
※1 賃貸事業損益				
第24期			第25期	
賃貸NOI	6,510百万円		賃貸NOI	6,435百万円
※2 修繕費				
第24期			第25期	
修繕費	344百万円		修繕費	396百万円
資本的支出	898百万円		資本的支出	1,073百万円

貸借対照表

(単位：千円)

	第24期		第25期	
	(2018年3月31日)		(2018年9月30日)	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金 ※1	7,549,310		8,548,708	
信託現金及び信託預金 ※1	1,259,644		955,191	
営業未収入金	246,776		223,238	
前払費用	343,518		245,531	
その他	55		26	
貸倒引当金	△9,682		△ 8,527	
流動資産合計	9,389,623		9,964,168	
固定資産				
有形固定資産 ※2				
建物	97,070,517		100,170,035	
減価償却累計額	△19,380,430		△ 21,184,271	
建物 (純額)	77,690,086		78,985,764	
構築物	439,176		464,011	
減価償却累計額	△183,332		△ 209,324	
構築物 (純額)	255,844		254,686	
機械及び装置	430,833		462,316	
減価償却累計額	△192,913		△ 215,594	
機械及び装置 (純額)	237,919		246,721	
工具、器具及び備品	609,024		663,313	
減価償却累計額	△344,421		△ 383,156	
工具、器具及び備品 (純額)	264,602		280,156	
土地	74,216,361		75,415,843	
建設仮勘定	39,759		39,937	
信託建物	41,325,802		39,335,733	
減価償却累計額	△4,553,838		△ 4,485,987	
信託建物 (純額)	36,771,963		34,849,746	
信託構築物	233,613		210,368	
減価償却累計額	△71,610		△ 67,568	
信託構築物 (純額)	162,002		142,800	
信託機械及び装置	96,813		67,840	
減価償却累計額	△40,101		△ 31,588	
信託機械及び装置 (純額)	56,712		36,251	
信託工具、器具及び備品	73,406		82,224	
減価償却累計額	△29,517		△ 33,716	
信託工具、器具及び備品 (純額)	43,889		48,507	
信託土地	26,915,191		25,768,414	
信託建設仮勘定	6,623		5,707	
有形固定資産合計	216,660,956		216,074,539	
無形固定資産				
借地権	546,283		546,283	
水道施設利用権	189		163	
商標権	373		290	
無形固定資産合計	546,846		546,737	

(単位：千円)

	第24期		第25期	
	(2018年3月31日)		(2018年9月30日)	
投資その他の資産				
差入保証有価証券	9,916		9,972	
敷金及び保証金	743		743	
長期前払費用	465,275		486,364	
修繕積立金	133,146		142,482	
投資その他の資産合計	609,082		639,561	
固定資産合計	217,816,885		217,260,838	
繰延資産				
投資口交付費	412		-	
投資法人債発行費	89,993		80,791	
繰延資産合計	90,405		80,791	
資産合計	227,296,914		227,305,798	
負債の部				
流動負債				
営業未払金	573,599		774,785	
1年内返済予定の長期借入金 ※3	28,664,660		21,253,000	
未払金	32,824		28,209	
未払費用	433,202		423,720	
未払法人税等	605		605	
未払消費税等	13,923		1,664	
前受金	393,665		365,762	
その他	16,442		16,119	
流動負債合計	30,128,923		22,863,866	
固定負債				
投資法人債 ※3	13,800,000		13,800,000	
長期借入金 ※3	73,123,000		80,534,000	
預り敷金及び保証金 ※1	1,246,747		1,258,986	
信託預り敷金及び保証金 ※1	465,530		427,618	
デリバティブ債務	96,767		52,226	
固定負債合計	88,732,046		96,072,831	
負債合計	118,860,969		118,936,698	
純資産の部				
投資主資本				
出資総額 ※4	91,715,714		91,715,714	
剰余金				
出資剰余金	6,682,398		6,682,398	
任意積立金				
配当積立金	310,000		309,594	
一時差異等調整積立金	6,665,790		6,598,459	
任意積立金合計	6,975,790		6,908,054	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	3,158,809		3,115,159	
剰余金合計	16,816,998		16,705,611	
投資主資本合計	108,532,713		108,421,326	
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益	△96,767		△ 52,226	
評価・換算差額等合計	△96,767		△ 52,226	
純資産合計	108,435,945		108,369,100	
負債純資産合計	227,296,914		227,305,798	

	第24期末	第25期末
※1 現金及び預金	7,549百万円	8,548百万円
現金及び預金	7,549百万円	8,548百万円
信託現金及び信託預金	1,259百万円	955百万円
合計	8,808百万円	9,503百万円
預かり敷金保証金	1,246百万円	1,258百万円
信託預かり敷金保証金	465百万円	427百万円
差引	7,096百万円	7,817百万円

	第24期末	第25期末
※2 有形固定資産	225,564百万円	225,564百万円
取得価格総額	225,564百万円	225,564百万円

	第25期末
※3 有利子負債	115,587百万円
有利子負債残高	115,587百万円

※4 出資金	第25期末出資金総額
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25期末出資金総額	91,715百万円

(単位：千円)

	第24期		第25期	
	自	2017年10月1日	自	2018年4月1日
	至	2018年3月31日	至	2018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		3,159,104		3,115,216
減価償却費		1,802,528		1,815,066
長期前払費用償却額		193,725		159,841
投資法人債発行費償却		9,201		9,201
投資口交付費償却		2,473		412
受取利息		△5		△4
支払利息		470,805		433,750
貸倒引当金の増減額 (△は減少)		△4,640		△1,155
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△52,884		23,538
前払費用の増減額 (△は増加)		40,321		53,534
営業未払金の増減額 (△は減少)		4,272		△44,319
未払消費税等の増減額 (△は増加)		△28,514		△12,259
未払金の増減額 (△は減少)		△3,764		△4,548
未払費用の増減額 (△は減少)		△21,309		△906
前受金の増減額 (△は減少)		△57,805		△27,902
有形固定資産の売却による減少額		324,956		-
長期前払費用の支払額		△28,394		△136,477
その他		△9,992		△11,942
小計		5,800,076		5,371,046
利息の受取額		5		4
利息の支払額		△471,783		△442,325
法人税等の支払額		△605		△605
営業活動によるキャッシュ・フロー		5,327,693		4,928,120

(単位：千円)

	第24期		第25期	
	自	2017年10月1日	自	2018年4月1日
	至	2018年3月31日	至	2018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		△908,835		△906,023
信託有形固定資産の取得による支出		△183,184		△74,754
預り敷金保証金の純増減額 (△は減少)		84,264		12,239
信託預り敷金保証金の純増減額 (△は減少)		△109,712		△37,912
投資活動によるキャッシュ・フロー		△1,117,468		△1,006,450
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入		3,000,000		14,461,000
長期借入金の返済による支出		△7,570,000		△14,461,660
投資法人債の発行による収入		-		-
投資法人債発行費の支出		-		-
分配金の支払額		△3,149,136		△3,226,064
財務活動によるキャッシュ・フロー		△7,719,136		△3,226,724
現金及び現金同等物の増加額 (△は減少)		△3,508,911		694,944
現金及び現金同等物の期首残高		12,317,866		8,808,954
現金及び現金同等物の期末残高		8,808,954		9,503,899

ワンルームタイプ

物件番号	物件名称	地域	建築時期	賃貸可能 戸数 (戸)	賃貸可能 面積 (m)	2018年9月 期末稼働率	(1) 取得価格 (千円)	(2) 第25期 (2018年9月期) 末 簿価 (千円)	(3) 第24期 (2018年3月期) 末 鑑定評価額 (千円)	(4) 第25期 (2018年9月期) 末 鑑定評価額 (千円)	(4) - (3) (千円)	(4) - (1) (千円)	(4) - (2) (千円)	鑑定会社
O-6-059	willDo浜崎通	兵庫県神戸市	2007/2	199	5,886.70	98.5%	2,280,000	2,006,147	2,260,000	2,260,000	0	-20,000	253,852	2
O-6-060	willDo南森町	大阪府大阪市	2007/3	31	1,028.48	100.0%	493,000	450,037	482,000	492,000	10,000	-1,000	41,962	1
O-6-064	willDo松屋町	大阪府大阪市	2007/4	60	1,865.64	100.0%	810,000	702,622	832,000	840,000	8,000	30,000	137,377	3
O-6-067	willDo新大阪	大阪府大阪市	2007/6	66	1,713.36	100.0%	861,000	750,481	988,000	997,000	9,000	136,000	246,518	1
O-6-083	willDo三宮イースト	兵庫県神戸市	2007/8	63	1,760.15	96.8%	731,000	610,410	765,000	777,000	12,000	46,000	166,589	3
O-6-085	willDo九条	大阪府大阪市	2000/2	63	1,260.36	98.4%	537,000	510,927	568,000	577,000	9,000	40,000	66,072	3
O-6-112	アプレスト桜川	大阪府大阪市	2000/8	48	1,009.92	97.9%	385,800	347,313	476,000	489,000	13,000	103,200	141,686	3
O-6-113	プロスベクト美草園	大阪府大阪市	2005/10	26	901.91	100.0%	277,000	252,442	314,000	317,000	3,000	40,000	64,557	3
O-6-114	プロスベクト中之島	大阪府大阪市	2006/8	63	1,615.05	98.4%	734,000	643,846	875,000	887,000	12,000	153,000	243,153	1
O-6-116	プロスベクト豊中服部	大阪府豊中市	2005/12	34	981.12	100.0%	366,000	317,214	408,000	415,000	7,000	49,000	97,785	3
O-6-117	プロスベクト下鴨	京都府京都市	2006/2	31	675.21	100.0%	281,000	256,598	294,000	294,000	0	13,000	37,401	2
O-6-118	プロスベクト河原町五条	京都府京都市	2007/1	52	1,523.12	95.1%	583,000	526,592	696,000	697,000	1,000	114,000	170,407	2
O-6-119	グランシス江坂	大阪府吹田市	2008/2	90	2,623.86	98.8%	1,260,000	1,204,459	1,710,000	1,720,000	10,000	460,000	515,540	1
O-6-131	セレニテ甲子園	兵庫県西宮市	2010/2	197	5,615.79	100.0%	2,550,000	2,460,075	2,780,000	2,840,000	60,000	290,000	379,924	3
O-6-136	ブレジオ都島	大阪府大阪市	2009/3	120	3,313.20	99.1%	1,610,000	1,637,117	1,790,000	1,790,000	0	180,000	152,882	3
O-6-139	セレニテ新大阪武蔵館	大阪府大阪市	2009/1	224	6,173.16	99.6%	3,510,000	3,592,110	3,710,000	3,750,000	40,000	240,000	157,889	1
O-6-141	クラッカーサ梅田北	大阪府大阪市	2007/11	126	3,451.14	100.0%	2,050,000	2,057,992	2,260,000	2,290,000	30,000	240,000	232,007	1
O-6-142	セレニテ本町グランテ	大阪府大阪市	2015/2	268	7,591.92	98.5%	4,286,000	4,296,921	5,120,000	5,260,000	140,000	974,000	963,078	3
O-6-143	グランシス天満橋	大阪府大阪市	2007/5	166	6,749.31	100.0%	4,050,000	4,107,166	4,410,000	4,520,000	110,000	470,000	412,833	3
O-6-144	デイグラン鶴見	大阪府大阪市	2007/3	79	2,470.36	98.8%	1,030,000	1,058,750	1,120,000	1,140,000	20,000	110,000	81,249	3
O-6-150	ルネ日本橋アネーロ	大阪府大阪市	2009/2	113	3,114.19	98.5%	1,400,000	1,453,961	1,610,000	1,630,000	20,000	230,000	176,038	1
O-6-152	HS梅田EST	大阪府大阪市	2017/2	127	3,356.62	95.1%	2,151,000	2,237,878	2,340,000	2,340,000	0	189,000	102,121	3
O-6-153	セレニテ梅田EST	大阪府大阪市	2017/2	58	1,715.35	98.3%	1,057,000	1,106,974	1,130,000	1,140,000	10,000	83,000	33,025	3
O-6-154	セレニテ夕陽丘EST	大阪府大阪市	2017/2	56	1,397.20	100.0%	811,500	847,740	869,000	869,000	0	57,500	21,259	3
O-7-068	willDo岡山駅西口	岡山県岡山市	2007/9	109	3,794.40	100.0%	1,220,000	1,007,724	1,290,000	1,340,000	50,000	120,000	332,275	1
O-7-087	willDo岡山山大供	岡山県岡山市	2008/3	98	3,446.94	98.8%	1,040,000	943,429	1,180,000	1,230,000	50,000	190,000	286,570	1
O-9-053	willDo中洲	福岡県福岡市	2007/1	175	5,759.40	95.9%	2,460,000	2,235,148	2,530,000	2,530,000	0	70,000	294,851	3
O-9-130	ルネッサンス21博多	福岡県福岡市	2007/3	109	4,010.95	100.0%	1,500,000	1,493,766	1,720,000	1,760,000	40,000	260,000	266,233	3
O-9-135	グランパーク天神	福岡県福岡市	2005/2	341	14,299.21	99.7%	4,698,000	4,574,607	5,860,000	5,950,000	90,000	1,252,000	1,375,392	3
	ワンルーム計			9,589	302,343.64	98.7%	142,644,991	135,171,682	158,125,000	160,382,000	2,257,000	17,737,008	25,210,317	-

ファミリータイプ

物件番号	物件名称	地域	建築時期	賃貸可能 戸数 (戸)	賃貸可能 面積 (㎡)	2018年9月 期末稼働率	(1) 取得価格 (千円)	(2) 第25期 (2018年9月期) 末 簿価 (千円)	(3) 第24期 (2018年3月期) 末 鑑定評価額 (千円)	(4) 第25期 (2018年9月期) 末 鑑定評価額 (千円)	(4) - (3) (千円)	(4) - (1) (千円)	(4) - (2) (千円)	鑑定会社
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	埼玉県さいたま市	1993/2	30	2,263.20	100.0%	717,000	652,194	951,000	971,000	20,000	254,000	318,805	1
F-4-064	グラナト上野	東京都台東区	2005/8	36	2,147.40	100.0%	1,100,000	1,097,281	1,530,000	1,560,000	30,000	460,000	462,718	3
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	2008/2	159	13,584.07	98.3%	5,550,000	5,299,371	6,660,000	6,780,000	120,000	1,230,000	1,480,628	3
F-4-066	リエトコート浅草橋	東京都台東区	2005/5	49	2,632.94	100.0%	1,615,800	1,581,779	2,050,000	2,090,000	40,000	474,200	508,220	3
F-4-071	グランカーサ新小岩	東京都葛飾区	2006/2	36	2,467.92	100.0%	1,510,000	1,594,514	1,590,000	1,590,000	0	80,000	-4,514	2
F-4-072	グランカーサ陶国吾番館	東京都墨田区	2006/2	33	2,136.53	100.0%	1,420,000	1,447,908	1,460,000	1,460,000	0	40,000	12,091	2
F-4-073	グランカーサ陶国武番館	東京都墨田区	2006/6	18	1,131.90	100.0%	770,000	788,059	797,000	799,000	2,000	29,000	10,940	2
F-5-023	willDo伝馬町	愛知県名古屋市	2006/3	40	2,185.20	98.0%	627,785	560,946	769,000	781,000	12,000	153,215	220,053	3
F-5-032	ステラートシティ桜山	愛知県名古屋市	2006/7	26	1,914.07	100.0%	735,000	647,458	797,000	816,000	19,000	81,000	168,541	1
F-5-037	willDo黒川	愛知県名古屋市	2006/2	26	1,933.37	96.3%	677,000	557,678	624,000	644,000	20,000	-33,000	86,321	1
F-5-060	グランカーサ代官町	愛知県名古屋市	1986/3	96	5,962.18	97.9%	1,082,000	1,142,041	1,460,000	1,500,000	40,000	418,000	357,958	1
F-5-061	グランカーサ御器所	愛知県名古屋市	1991/2	78	5,195.21	100.0%	932,500	957,352	1,380,000	1,400,000	20,000	467,500	442,647	1
F-5-067	リエトコート丸の内	愛知県名古屋市	2005/9	120	9,350.67	99.2%	3,756,800	3,671,171	4,970,000	5,050,000	80,000	1,293,200	1,378,828	1
F-5-068	グランカーサ上前津	愛知県名古屋市	2006/6	70	5,365.64	94.5%	2,050,000	1,997,812	2,600,000	2,660,000	60,000	610,000	662,187	1
F-5-074	さくらH i l l s 富士見	愛知県名古屋市	2007/6	119	6,769.82	97.7%	2,750,000	2,819,213	3,140,000	3,220,000	80,000	470,000	400,786	1
F-6-026	willDo西明石	兵庫県明石市	2003/3	64	4,703.40	100.0%	635,666	528,680	799,000	824,000	25,000	188,333	295,319	3
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	大阪府大阪市	2006/9	69	4,647.08	98.7%	1,860,000	1,630,571	1,900,000	1,940,000	40,000	80,000	309,428	1
F-6-062	クラウンハイム西田辺	大阪府大阪市	2004/1	22	1,536.03	100.0%	405,000	388,147	481,000	481,000	0	76,000	92,852	3
F-6-063	プロスペクト桂	京都府京都市	1996/3	29	1,796.59	96.5%	470,000	441,056	471,000	471,000	0	1,000	29,943	2
ファミリー計 全物件計				3,634	230,612.09	98.4%	82,919,158	81,403,657	97,400,000	99,085,000	1,685,000	16,165,841	17,681,342	-
				13,223	532,955.73	98.6%	225,564,149	216,575,340	255,525,000	259,467,000	3,942,000	33,902,850	42,891,659	-

F-4-065 ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド



2008年竣工の分譲仕様のファミリーマンション159戸
2013年11月 55.5億円で新規取得

会社概要

2018年10月1日現在

商号	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号
設立	2004年10月21日
資本金	2億円
代表取締役社長	山内 章
役員	10名 常勤取締役5名、常勤監査役1名、 非常勤(取締役2名 監査役2名)
従業員	109名(派遣社員を除く)
金融商品取引業者登録	関東財務局長(金商)第355号
宅地建物取引業免許	東京都知事(3)第83920号
取引一任代理等認可	国土交通大臣第34号
協会会員等	一般社団法人投資信託協会会員 一般社団法人日本投資顧問業協会会員 一般社団法人第二種金融商品取引業協会

役員

2018年10月1日現在

代表取締役社長	山内 章
代表取締役副社長	篠塚 裕司
代表取締役副社長	西垣 佳機
常務取締役	福島 寿雄
取締役	忌部 肇
取締役(非常勤)	小松 幹太
取締役(非常勤)	石川 介一
監査役	柴山 珠樹
監査役(非常勤)	松田 守正
監査役(非常勤)	木曾 慎二

資産運用を受託しているリート

2018年10月31日現在

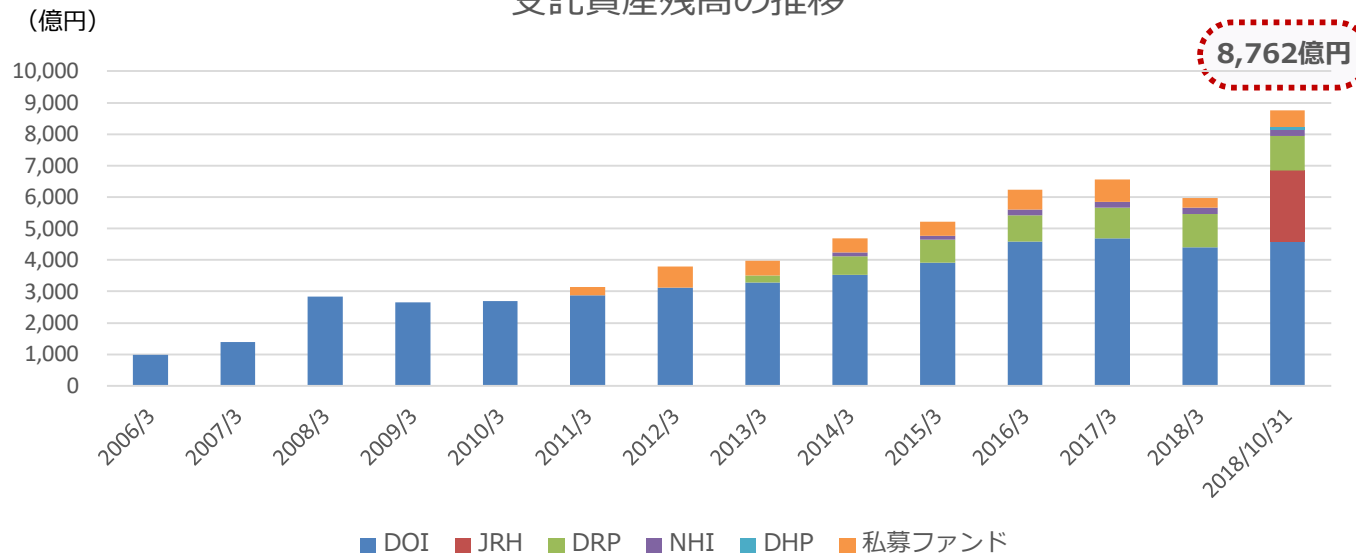
大和証券オフィス投資法人	オフィス特化型上場リート 資産規模：約4,592億円(58物件)
日本賃貸住宅投資法人	住宅特化型上場リート 資産規模：約2,255億円(198物件)
大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人	住宅特化型私募リート 資産規模：約1,100億円(71物件)
日本ヘルスケア投資法人	日本初のヘルスケア施設特化型上場リート 資産規模：約193億円(22物件)
大和証券ホテル・プライベート投資法人	ホテル特化型私募リート 資産規模：約92億円(3物件)

沿革

2004年10月	会社設立（設立時の商号：株式会社ダヴィンチ・セレクト）
2005年10月	大和証券オフィス投資法人(DOI)の運用開始
2007年9月	金融商品取引業者（投資運用業）としての登録
2009年7月	株式会社大和証券グループ本社が100%株主に変更 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社に商号変更
2010年3月	金融商品取引業の種別に係る変更登録（投資助言・代理業の追加）
2012年5月	金融商品取引業者（投資運用業）に係る変更届出（投資一任契約に係る業務の追加）
2012年5月	金融商品取引業の種別に係る変更登録（第二種金融商品取引業の追加）
2013年3月	大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人(DRP)の運用開始
2014年3月	日本ヘルスケア投資法人(NHI)の運用開始
2018年6月	大和証券ホテル・プライベート投資法人(DHP)の運用開始
2018年10月	株式会社ミカサ・アセット・マネジメントとの合併により、日本賃貸住宅投資法人(JRH)の運用開始

運用受託残高

受託資産残高の推移



幅広いアセットタイプ・ストラクチャーの不動産ファンドの組成・運用の経験・
ノウハウ・プロフェッショナル人材・運用受託実績 (上場・私募・海外)

67兆円の有価証券預り資産残高を誇る日本有数の顧客基盤持つ証券会社グループがスポンサー

国内外の機関投資家との強固なリレーションと大和証券グループが持つ広範な個人投資家チャネルの活用

大和証券グループの不動産アセットマネジメント事業に対する強いスポンサー・コミットメント

金融機関が持つ厳格なコンプライアンス態勢・コーポレート・ガバナンス態勢を確立

グループ会社との連携 (大和証券,大和初代銀行,大和PIA^o-トナズ^o,大和Eナジー・インフラ,Fintertech)

証券顧客基盤、
投資銀行業務

中堅地銀並みの
約3.6兆円の預金残高

各種10行投資、
不動産/リコ-ド

再生可能エネルギー・インフラ投資
各種インフラの専門家集団

クラウドファン
ディング事業者

- 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】 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第355号/一般社団法人投資信託協会会員)
コーポレート本部 木本 Tel. 03-6757-9680



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

