



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23期 (2017年9月期) 決算説明会資料

2017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23期（2017年9月期）運用サマリー	2
II. 第23期（2017年9月期）決算概要	6
III. 第24期（2018年3月期）・第25期（2018年9月期）決算予想	12
IV. 第23期（2017年9月期）運用状況（詳細）	14
V. 今後の基本戦略	32
資料編	38

I. 第23期（2017年9月期）運用サマリー

1. 新規物件の取得と保有物件の譲渡 (資産の入替実施)

(新規取得)

大阪市所在の新築3物件 (本年2月竣工) 総額40億円を6/1付で取得 → 高稼働で運用開始

(譲渡)

アprest新大阪を9/28付で譲渡 (譲渡価格18億円、2010年旧PRI合併で取得したサービスアパート)

→ 譲渡益3.8億円計上 (第22期末簿価13.6億円、鑑定評価額14.6億円)

(新規取得)		9月末稼働率
HS梅田EAST	21.51 億円	98.5%
セレニテ梅田EST	10.57	100.0%
セレニテ夕陽丘EST	8.11	100.0%
3物件合計	40.19 億円	

(譲渡)

仲介は、大和証券/大和プロパティ

2. オペレーション

- ・居室稼働率：平均98.2% (計画比+0.4P) と6期連続で98%超を維持 (期末稼働率98.4%)
- ・賃料：居室新規契約 (1,459件) 賃料上比率44.2% (前期比▲3.0P) vs. 下落41.5% (前期比+1.6P) 同更新 (2,573件) 賃料上昇5.6% (前期比▲1.4P)
- ・駐車場稼働率：期末94.2%
- ・信託報酬削減：23百万円 (当初計画どおり当期契約満了の40物件を信託受益権から現物不動産に変更)

(4月～9月期平均稼働率比較)

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% ↑(+0.9P)
第17期 (2014年)	: 97.5% -

(2017年9月末)

長期空室 (60日超空室) 35戸
(総戸数の0.3%)

3. 資金調達

- ・調達の多様化により総額154.3億円 (= 銀行借入92.6億円+投資法人債46億円+物件譲渡15.7億円) を調達
→ ①第23期返済期日の銀行借入108.34億円を銀行借入92.6億円と投資法人債16億円で借換
→ ②第24期返済期日の銀行借入75.7億円のうち45.7億円について、10月上旬に30億円を投資法人債で期限前借換、15.7億円を物件譲渡資金により期限前返済 (→総資産LTV50.9%に▲0.3%低下)
- ・変動金利の固定化：金利スワップ132.6億円 → 固定化比率96.0%へ上昇 (2017年10月13日以降)
- ・総有利子負債の総金融コスト：第22期1.33% → 第23期1.27%へ減少 (計画比▲0.02%)

(第23期資金調達内訳)

銀行借入	72.6億円 (期間8年・0.86%)
同上	20億円 (期間5.8年・0.69%)
投資法人債16億円	(期間10年・0.77%)
同上	30億円 (期間10年・0.81%)
合計	138.6億円 (平均8.3年・0.82%)
物件譲渡15.7億円	
総合計	154.3億円

みずほ銀行と新規取引開始 (借入5億円)

金利スワップ契約 (リファイ92.6億円及び既存借入40億円) は、野村証券と締結

(2017年9月末投資主構成 (前期比増減))

投資主構成は、2017年3月末と殆ど変化なし

金融機関 (金業者を含む)	54.5%(+0.2P)
外国法人等	30.7%(-)
個人・その他 (18,162名)	10.6%(-0.1P)
その他法人	4.1%(-0.3P)
合計	100.0%

詳細は45ページをご参照ください。

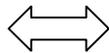
※2016年3月よりグローバルインデックス FTSE EPRA/NAREITに参入

4. IR

- ・機関投資家等62社訪問 (在東京38社、東京以外の地方金融機関24社)
- ・欧米に海外IR実施 (オランダ、英国、米国、カナダの海外投資家17社と個別面談)
- ・証券会社主催の国内でのカンファレンスで海外投資家との面談 (3社と個別面談)
- ・証券会社主催の個人投資家向け説明会3回参加 (443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：合計377名出席)

5. 分配金の中期目標の進捗 4ページをご参照ください。

計画通りに進捗
 (第25期以降、巡航でほぼ
 1,900円台が視野に…)



【分配金の中期目標】
 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（市場動向に鑑み、物件入替も継続実施）

目標額 (百万円)	第23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1)
(10,000～) 20,000	2,628	5,673 (注2)	28.4	39円

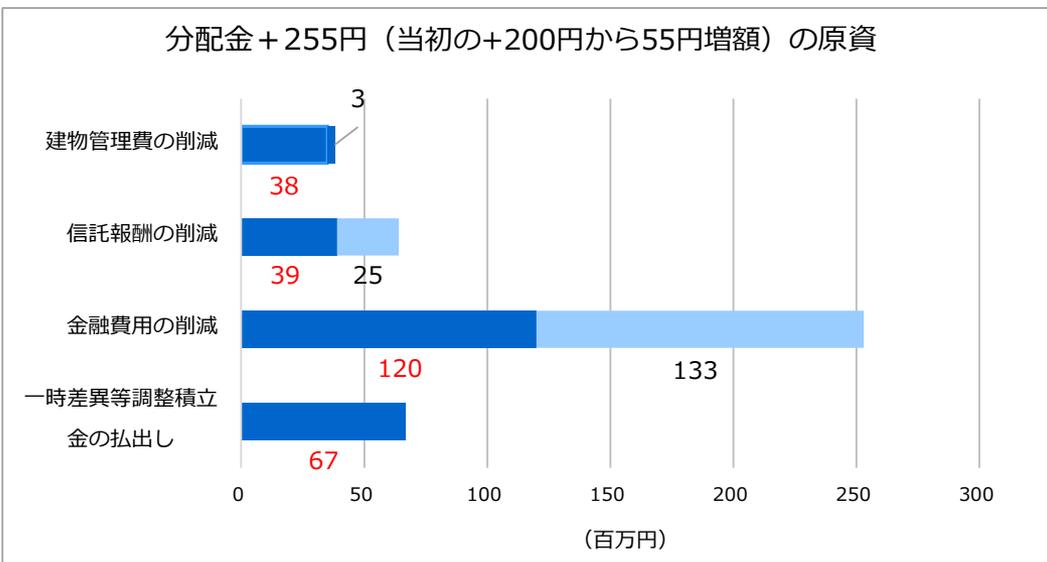


(注1) 分配金目標増加額200円÷資産規模増加目標額20,000百万円×累計達成額5,673百万円。なお、アプレスト新大阪の譲渡に伴い配当積立金310百万円を計上 → 同積立金を活用し、今後5年間は、毎期1口当たり18円分配により譲渡の影響を回避

(注2) 取得価格ベース合計5,673百万円内訳
 新規取得：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：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

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23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	0.8	38.4	110.0	23円
信託報酬削減 65.0	23.7	39.2	60.4	23円
金融費用削減 253.9 (注4)	35.6 (注5)	120.7	47.6	73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	127.6	265.8	63.1	160円



(注3) 各類型達成額÷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23期末平均借入残高117,408百万円×(第21期総金融費用1.47% - 第23期総金融費用1.27%) ÷ 2

(注6) 第22期分配金分配後残高6,733百万円÷50年÷2

第22期

第23期 【前期比増減】

[1.ポートフォリオ]

■ 資産規模：	2,232億円
■ NOI利回り：	5.73%（196物件ベース）
■ 鑑定価格：	2,478億円（197物件ベース）
■ 含み益：	316億円（197物件ベース）
（鑑定評価÷簿価）	114.6%

■ 資産規模：	2,259億円【+26億円】
■ NOI利回り：	5.67%【▲0.06P】（196物件ベース）
■ 鑑定価格：	2,541億円【+62億円】（199物件ベース）
■ 含み益：	361億円【+44億円】（199物件ベース）
（鑑定評価÷簿価）	116.6%【+1.9P】

[2.オペレーション]

■ 物件数：	197物件
■ 賃貸可能面積：	532千㎡
■ 期中平均稼働率：	98.3%
（2017年3月末稼働率）	98.7%
■ 期末戸当賃料：	98,432円

■ 物件数：	199物件【+2物件】
■ 賃貸可能面積：	535千㎡【+3千㎡】
■ 期中平均稼働率：	98.2%【▲0.1P】
（2017年9月末稼働率）	98.4%【▲0.3P】
■ 期末戸当賃料：	97,479円【▲953円】

[3.ファイナンス]

■ 借入残高：	1,171億円
■ 長期有利子負債比率：	84.3%（注1）
■ 平均借入期間：	5.54年
■ 平均残存期間：	3.14年
■ 鑑定ベースLTV：	47.3%
■ 総資産LTV：	51.2%
■ 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：	1,201億円【+30億円】 → 1,155億円（注2）
■ 長期有利子負債比率：	81.7%【▲2.6P】 → 84.9%（注1、2）
■ 平均借入期間：	5.91年【+0.37年】 → 5.97年（注2）
■ 平均残存期間：	3.54年【+0.4年】 → 3.62年（注2）
■ 鑑定ベースLTV：	47.3%【増減無し】 → 45.5%（注2）
■ 総資産LTV：	51.8%【+0.6P】 → 50.9%（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【増減無し】
■ 格付：	『A+』安定的（JCR） 『A』安定的（R&I）

（注1）1年内返済予定の長期借入金は長期有利子負債から除いています。

（注2）2017年10月2日及び13日の期限前返済後の有利子負債残高は1,155億円（平均借入期間5.97年、平均残存期間3.62年、長期有利子負債比率84.9%）、鑑定ベース及び総資産LTVは各45.5%、50.9%です。

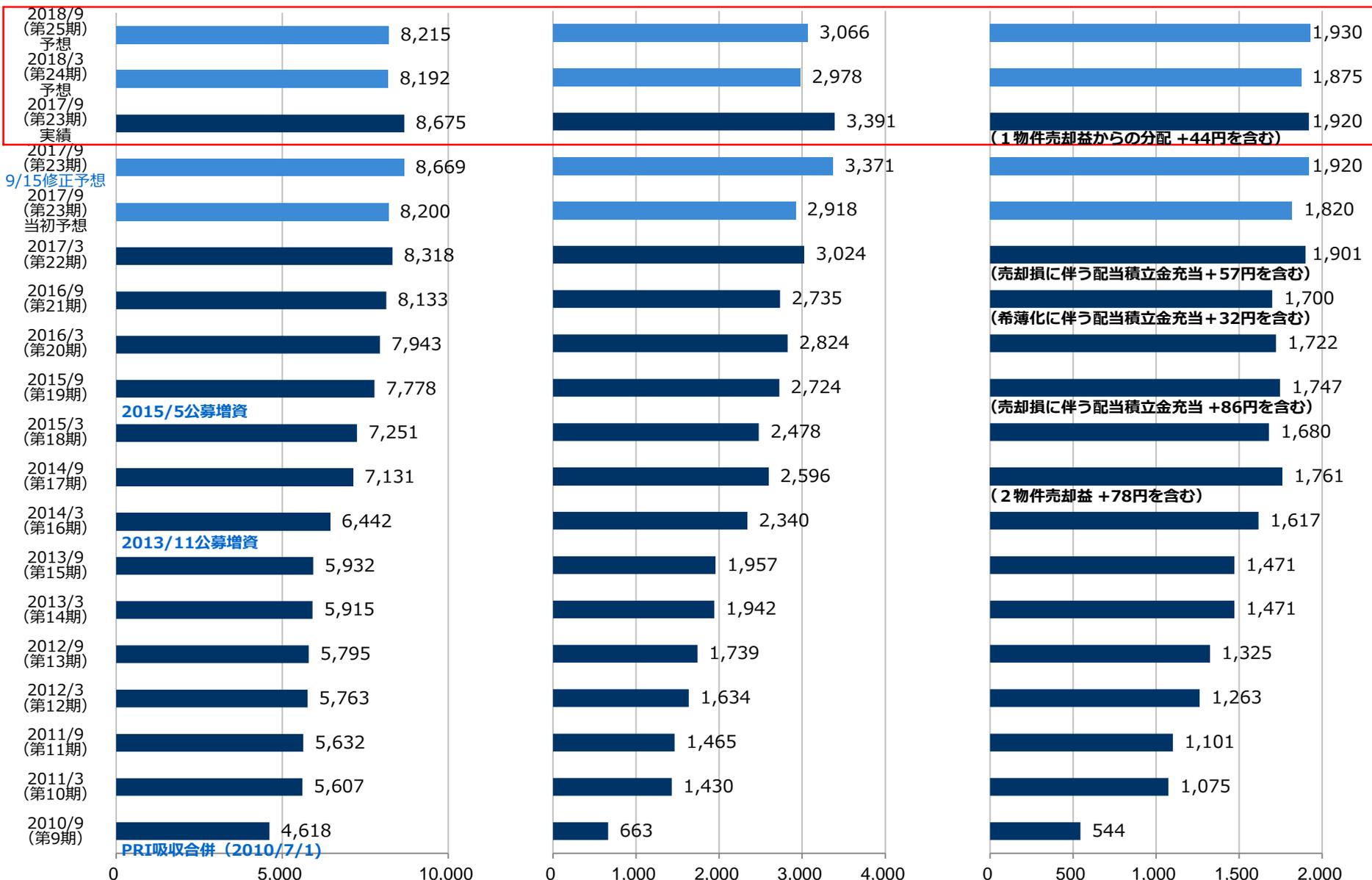
（注3）金額は切り捨て、割合及び平均により小数以下を有する値は四捨五入にて記載しています。以下同じです。

Ⅱ. 第23期（2017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)



(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

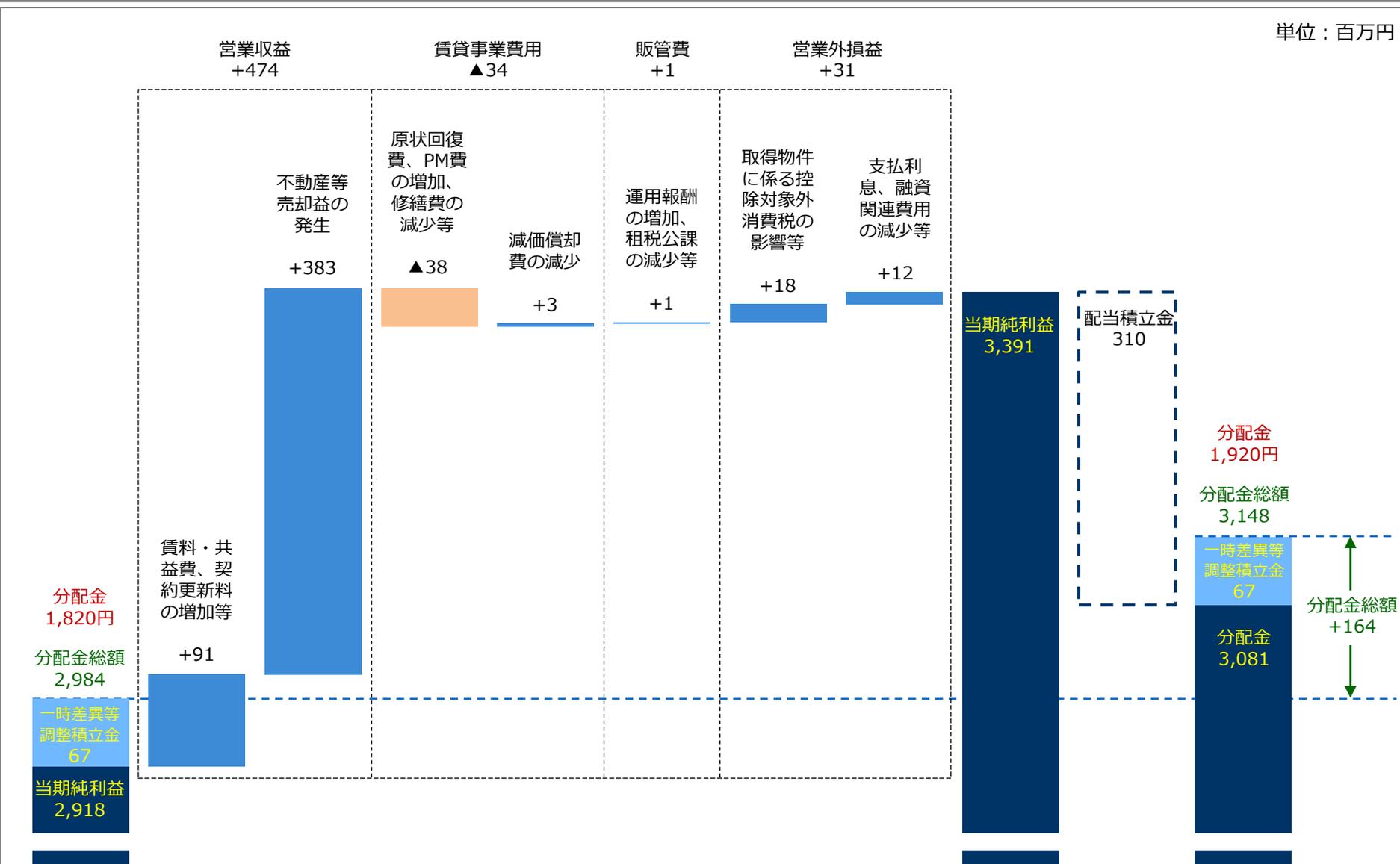
第23期（2017年9月期）当初予想（2017/5/15）との実績比較

単位：百万円

	① 当初予想 (2017/5/15)	上方修正 (2017/9/15)	② 実績	差：②-①	主な差異要因
営業収益	8,200	8,669	8,675	+474	賃料・共益費の増加 +8 契約更新料の増加 +34 その他収入の増加 +32 不動産等売却益 +383 その他の増加 +16
営業利益	3,651	4,077	4,093	+441	(賃貸事業費用の増加38の内訳) 修繕費の減少 +14 原状回復費の増加 ▲25 PM費の増加 ▲28 水道光熱費の減少 +11 更新手数料の増加 ▲8 その他の増加 ▲1 減価償却費の減少 +3 (販管費の減少1の内訳) 運用報酬の増加 ▲14 弁護士報酬の減少 +4 租税公課の減少 +7 その他の減少 +4
経常利益	2,919	3,372	3,391	+472	その他営業外収益の増加 +4 取得物件に係る控除対象外消費税の増加 +14 支払利息の減少 +10 融資関連費用の減少 +6 その他 ▲4
当期純利益	2,918	3,371	3,391	+472	1口当たり当期純利益 当初予想 1,779円 上方修正 2,055円 実績 2,067円
一時差異等 調整積立金 取崩額	67	67	67	0	—
分配金総額	2,984	3,148	3,148	+164	—
1口当たり分配金 (円)	1,820	1,920	1,920	+100	期末発行済投資口数：1,640,060口

<第23期当初予想との実績比較>

単位：百万円



第23期
当初予想
(2017/5/15)

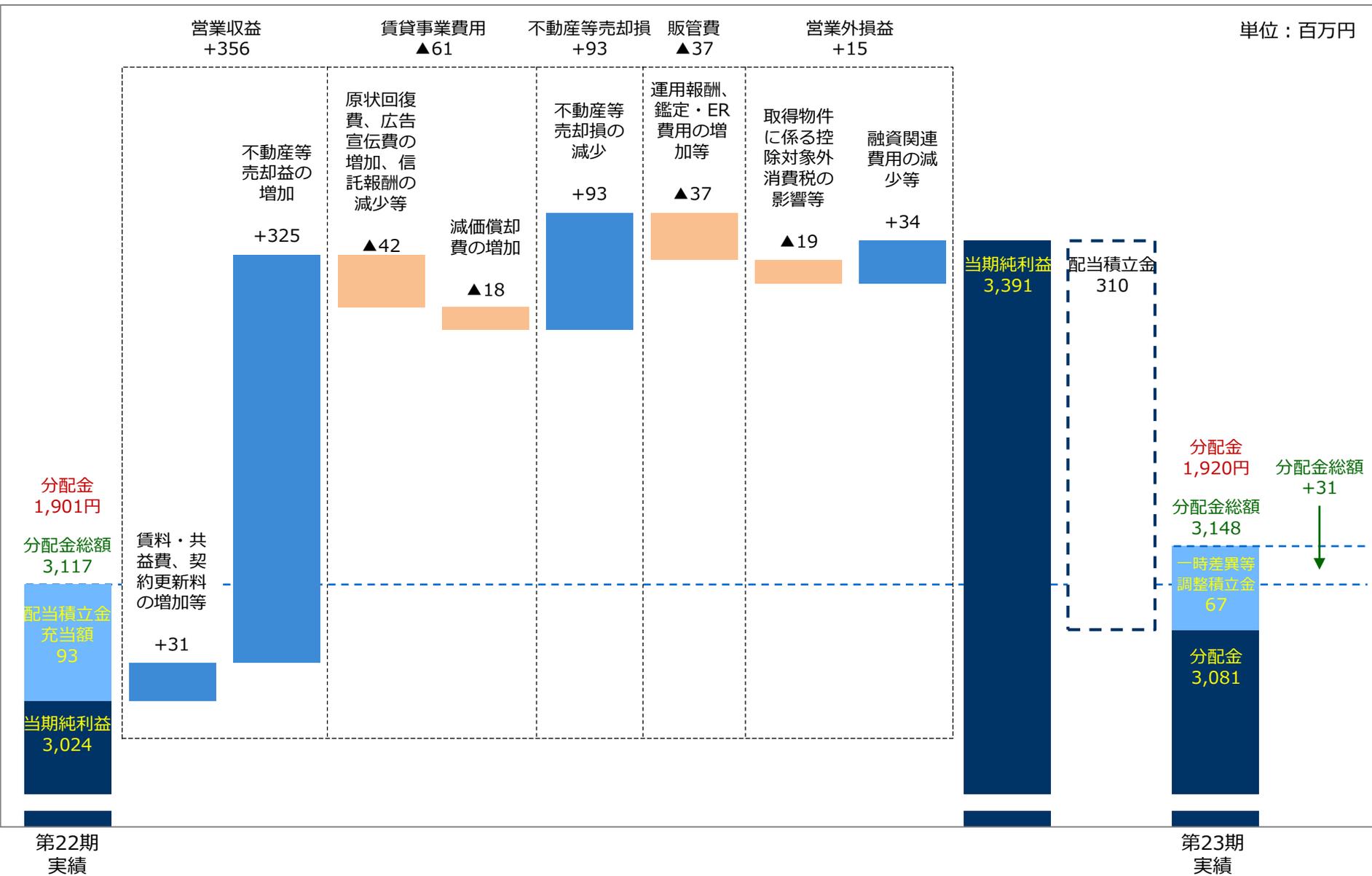
第23期
実績

第22期（2017年3月期）と第23期（2017年9月期）の実績比較

単位：百万円

	① 第22期実績	② 第23期実績	差：②-①	主な差異要因
営業収益	8,318	8,675	+356	賃料・共益費の増加 +4 礼金の増加 +7 契約更新料の増加 +11 不動産等売却益の増加 +325 その他の増加 +7
営業利益	3,742	4,093	+351	（賃貸事業費用の増加42の内訳） 原状回復費の増加 ▲36 広告宣伝費の増加 ▲25 信託報酬の減少 +23 租税公課の増加 ▲8 その他の減少 +4 減価償却費の増加 ▲18 不動産等売却損の減少 +93 （販管費の増加38の内訳） 運用報酬の増加 ▲14 鑑定・ER費用の増加 ▲17 租税公課の増加 ▲5
経常利益	3,025	3,391	+366	取得物件に係る控除対象外消費税の減少 ▲23 支払利息の減少 +4 投資法人債利息の増加 ▲4 融資関連費用の減少 +33 その他 +4
当期純利益	3,024	3,391	+366	1口当たり当期純利益 第22期 1,844円 第23期 2,067円
配当積立金／一時 差異等調整積立金 取崩額	93	67	▲25	—
分配金総額	3,117	3,148	+31	—
1口当たり分配金 （円）	1,901	1,920	+19	22期・23期末発行済投資口数：1,640,060口

単位：百万円



Ⅲ. 第24期（2018年3月期）・第25期（2018年9月期）決算予想

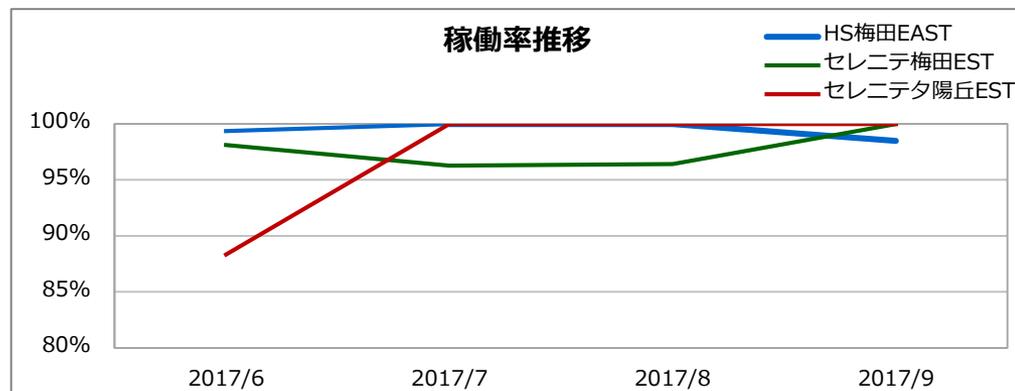
単位：百万円

	① 第23期 実績	② 第24期 予想	②-① 差異	主な差異要因	③ 第25期 予想	③-② 差異	主な差異要因
営業収益	8,675	8,192	▲483	賃料・共益費の減少 ▲41 契約更新料の減少 ▲10 その他収入の減少 ▲34 不動産等売却益の減少 ▲383 その他の減少 ▲12	8,215	+23	賃料・共益費の増加 +7 契約更新料の増加 +12 その他収入の増加 +4 その他の減少 ▲1
営業利益	4,093	3,673	▲419	(賃貸事業費用の減少75の内訳) 修繕費の減少 +23 原状回復費の減少 +22 建物管理費の減少 +15 信託報酬の減少 +22 その他の増加 ▲9 減価償却費の増加 ▲7 (販管費の増加3の内訳) 運用報酬の減少 +9 鑑定・ER費用の減少 +4 その他販管費の増加 ▲4 租税公課の増加 ▲4 その他の増加 ▲8	3,707	+33	(賃貸事業費用の減少7の内訳) 修繕費の増加 ▲7 水道光熱費の減少 +5 広告宣伝費の減少 +11 信託報酬の減少 +8 租税公課の増加 ▲9 その他の増加 ▲3 減価償却費の増加 ▲1 (販管費の減少5の内訳) 運用報酬の減少 +2 弁護士報酬の減少 +3 鑑定・ER費用の減少 +3 その他販管費の増加 ▲6 その他の減少 +1
経常利益	3,391	2,978	▲413	取得物件に係る控除対象外消費税の減少 ▲35 支払利息の減少 +36 融資関連費用の減少 +23 投資法人債利息の増加 ▲12 その他 ▲5	3,067	+88	支払利息の減少 +24 融資関連費用の減少 +28 その他 +2
当期純利益	3,391	2,978	▲413	1口当たり 第23期 2,067円 当期純利益 第24期 1,815円	3,066	+88	1口当たり 第25期 1,870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 -	67 31	0 +31	第23期より取崩開始（50年均等償却） 第24期より取崩開始（5年均等償却）	67 31	0 0	—
分配金総額	3,148	3,075	▲73	—	3,165	+90	—
1口当たり分配金 (円)	1,920	1,875	▲45	投資口数前提：1,640,060口	1,930	+55	投資口数前提：同左

IV. 第23期（2017年9月期）運用状況（詳細）

物件名	外観写真	所在地 (2017/9未稼働率) 階数・総戸数	建築時期	(A) 取得価格 (千円) ((A) / (B)) (注)	(B) 2017/9未 鑑定評価額 (千円)
HS梅田EAST		大阪府大阪市北区 (98.5%) 15階・127戸	2017年 2月	2,151,000 (91.9%)	2,340,000
セレニテ梅田EST		大阪府大阪市北区 (100.0%) 15階・58戸	2017年 2月	1,057,000 (92.7%)	1,140,000
セレニテタ陽丘EST		大阪府大阪市天王寺区 (100.0%) 15階・56戸	2017年 2月	811,500 (93.4%)	869,000
合計				4,019,500 (92.4%)	4,349,000

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



【譲渡理由】

- ✓ 地域戦略 (資産の入替)
- ✓ 譲渡物件の将来的な収益性の見込み
- ✓ 大阪市の不動産売買市場の動向 (観光客増加に伴うホテル・民泊等)

(物件特性等)

- ・2010年旧プロスペクト・リート合併により13.9億円で取得
- ・「新大阪」駅から徒歩9分・地下鉄御堂筋線「東三国」駅から徒歩5分・総戸数92戸
- ・家具・大浴場・食事付き、24時間スタッフ常駐、クリーニング・清掃等提供の (JRHで唯一の) サービスアパート
- ・テナントは、法人契約での大手企業の役職者中心



居室バリューアップ工事例



2K (和室・洋室) から
広い1K等に 36居室 変更



直近の第23期
NOI利回り5.91%
第22期末稼働率
97.9%

営業収益78百万円
NOI 40
※期中譲渡につき、180日分の数値

(ピーク時) 第16期
NOI利回り7.07%
期末稼働率100.0%

営業収益88
NOI 49

取得直後の第10期
NOI利回り5.02%
稼働率71.8%

営業収益82
NOI 34

物件名	外観写真	所在地 (取得時期)	築年数 (注1)	取得価格 (千円) (取得価格ベース NOI利回り) (注3)	(A) 譲渡価格 (千円) (注2) (譲渡価格ベース NOI利回り) (注3)	2017年3月末			譲渡益 (千円)	
						(B) 帳簿価格 (千円) (帳簿価格ベース NOI利回り) (注3)	(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)
アプレスト 新大阪 (サービス アパート)		大阪府 大阪市 (2010年7月)	21.5年	1,391,000 (6.37%)	1,800,000 (4.92%)	1,365,590 (6.49%)	1,460,000	94,409	340,000	383,198

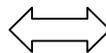
(注1) 各物件の引渡し日時点の築年数を記載しています。

(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。

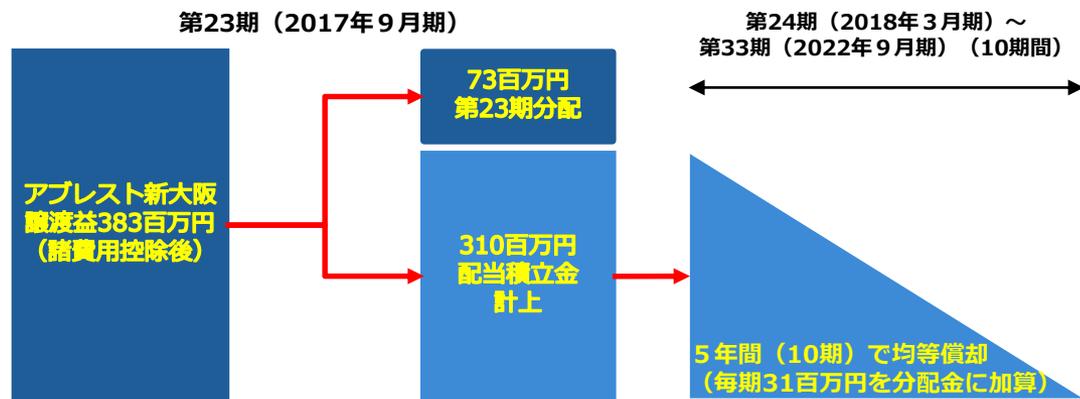
(注3) NOI利回りは、第21期 (2016年9月期) 及び第22期 (2017年3月期) のNOIの合計を、取得価格、譲渡価格及び帳簿価格で除して算出しています。

■ アprest新大阪譲渡益の処分方針

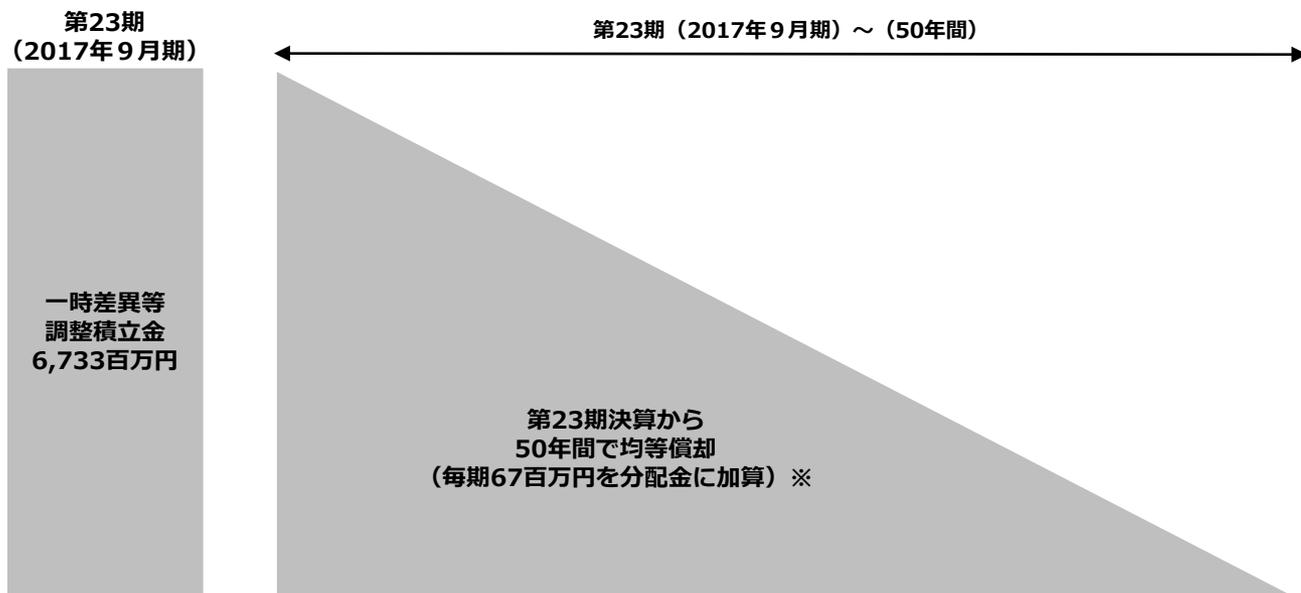
基本的考え方：①分配金の平準化、②譲渡物件の全体収益への影響（同物件の償却後NOI額26百万円等）を考慮して第23期分配額と翌期以降の分配額を決定



売却益 → 配当積立金に310百万円計上（5年10期に均等分配）
売却資金 → 借入金15.7億円返済に充当



（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）。

■ 直近2年間（2015年9月期～）物件入替実績

【12物件190億円新規取得 ⇔ 6物件31億円売却（売却益合計3.4億円）】

■ グランカーサ
永山公園通
2015年12月取得



<北海道札幌市>
10億円

■ グランカーサ
南11条
2016年3月取得



<北海道札幌市>
8億円

● 知事公館前
タワーレジデンス
2016年10月取得



<北海道札幌市>
45億円
(31階タワー)

■ フラットカレラ
3億円
2017年3月売却

【第23期の入替】

■ ルネ日本橋
アネーロ
2015年12月取得



<大阪府大阪市>
14億円

■ HS梅田EAST
2017年6月取得



<大阪府大阪市>
21億円
(新築)

■ セレニテ梅田
EST
2017年6月取得



<大阪府大阪市>
10億円
(新築)

■ セレニテ夕陽丘
EST
2017年6月取得



<大阪府大阪市>
8億円
(新築)

■ アプレスト
新大阪
18億円
2017年9月売却

■ willDo
新大阪 s I
2億円
2017年3月売却

■ willDo
上新庄 w I
3億円
2017年3月売却

■ グランメール
東淀川
1億円
2017年3月売却

■ ウィンドフォー
南本町
2億円
2017年3月売却

■ グランカーサ
三ノ輪
2015年11月取得



<東京都台東区>
8億円
(新築)

■ さくらHills
名駅NORTH
2015年12月取得



<愛知県名古屋市>
7億円
(JR名古屋駅近接)

■ さくらHills
リバーサイドWEST
2015年12月取得



<愛知県名古屋市>
19億円
(JR名古屋駅近接)

■ さくらHills
リバーサイドEAST
2015年12月取得



<愛知県名古屋市>
10億円
(JR名古屋駅近接)

● さくらHills
富士見
2015年12月取得



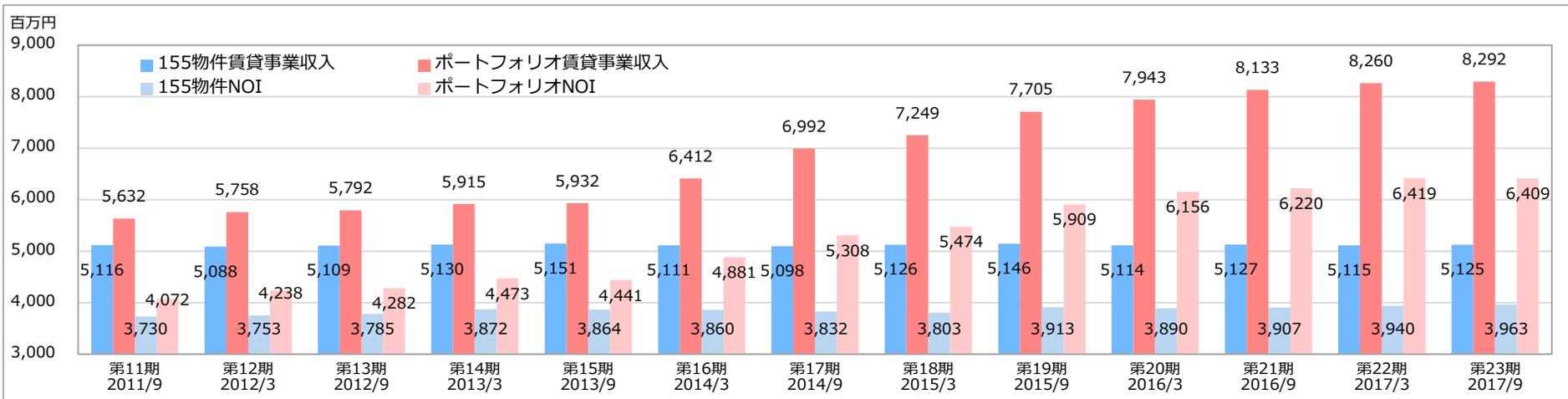
<愛知県名古屋市>
27億円



取得	売却
■ ワンルーム	■ ワンルーム
● ファミリー	● ファミリー

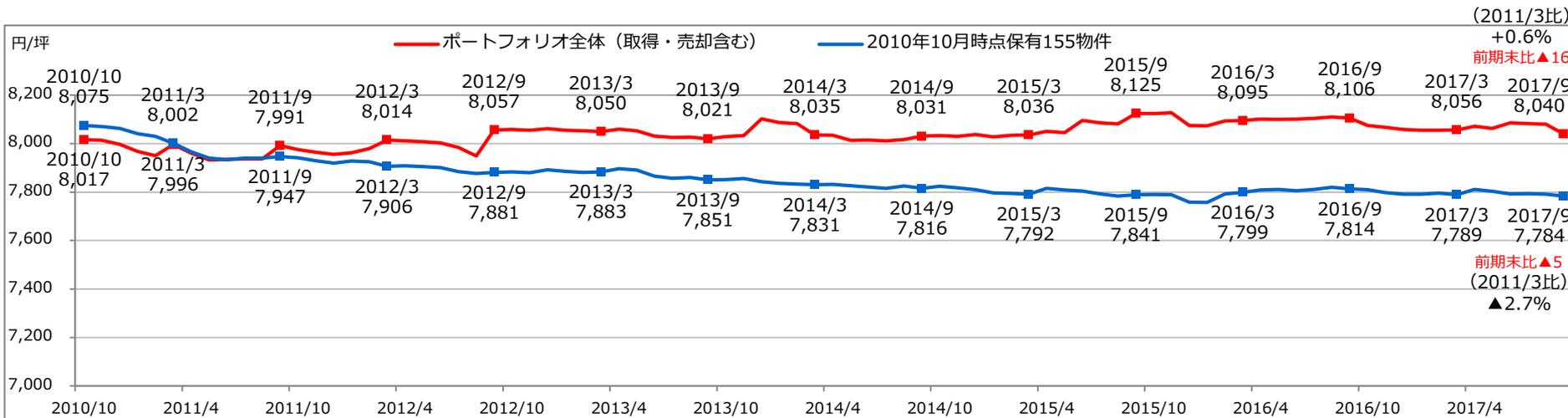
賃貸事業収入・NOI

- ✓ 旧PRI合併以降の継続保有155物件の賃貸事業収入は6年間でほぼ横ばい（5,116→5,125百万円）
NOIは6ポイント増加（3,730→3,963百万円）
- ✓ ポートフォリオ全体は、新規取得物件（総額883億円）と譲渡物件（総額128億円）を含む総額



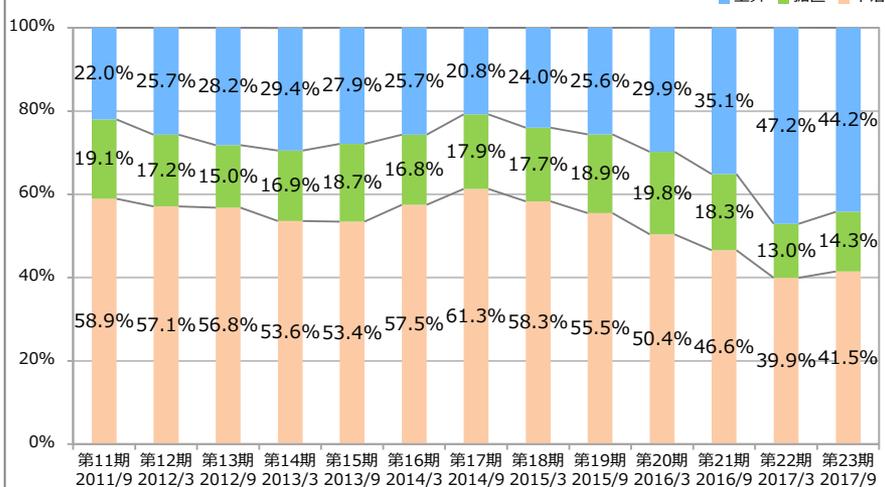
(注) 賃貸事業収入は、賃貸料、共益費、駐車場収入、付帯収入及びその他賃貸事業収入の合計です。

賃料坪単価

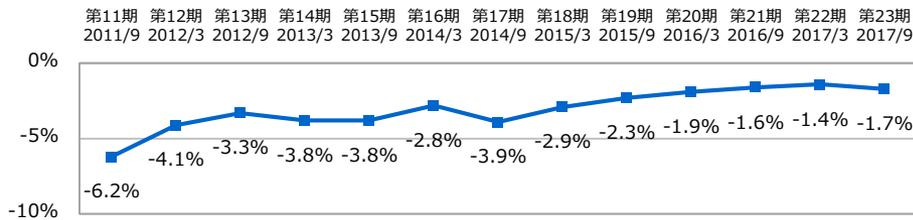


入替え時の賃料動向

入替え時賃料変動件数割合



入替え時賃料増減率



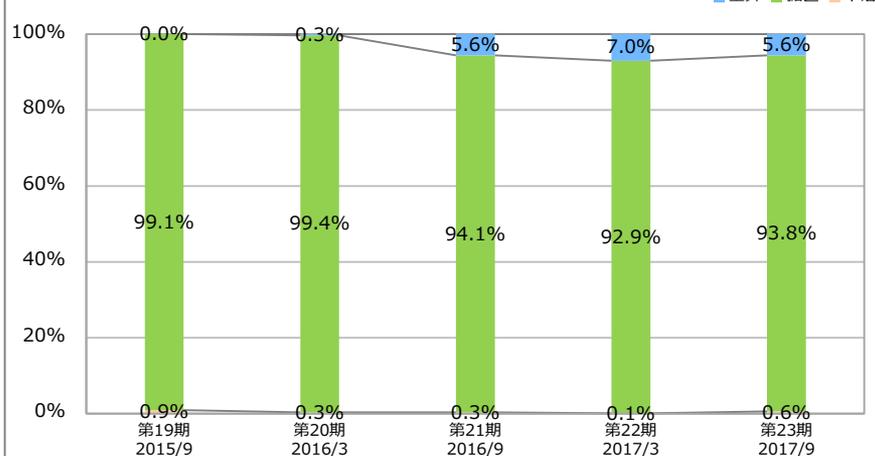
【第23期 入替え時賃料増減実績】

	戸数	比率	前共込賃料 (円)	現共込賃料 (円)	増減額 (円)	増減率
上昇	645	44.2%	70,123,970	71,591,548	1,467,578	2.1%
据置	209	14.3%	20,122,450	20,122,450	-	-
下落	605	41.5%	53,407,098	49,485,232	-3,921,866	-7.3%
合計	1,459	100.0%	143,653,518	141,199,230	-2,454,288	-1.7%

(注) 当期新規契約合計1,539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80件を除き算出しています。

更新時の賃料動向

更新時賃料変動件数割合



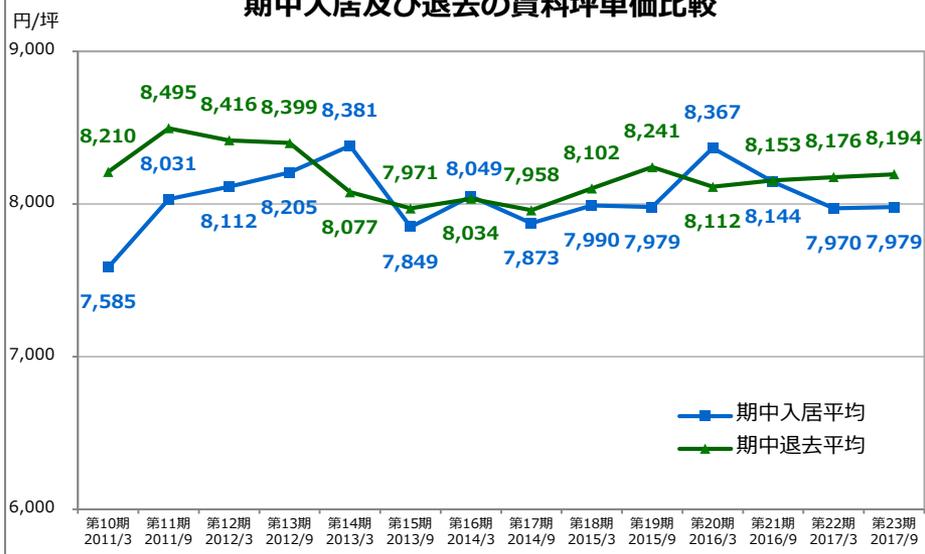
更新時賃料増減率



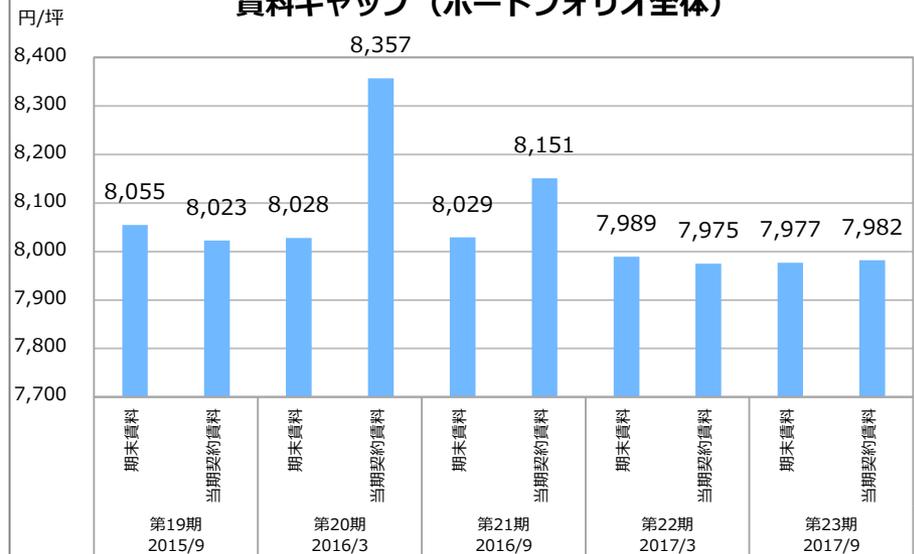
【第23期 更新時賃料増減実績】

	戸数	比率	前共込賃料 (円)	現共込賃料 (円)	増減額 (円)	増減率
上昇	145	5.6%	14,121,978	14,334,817	212,839	1.51%
据置	2,413	93.8%	243,246,990	243,246,990	0	0.00%
下落	15	0.6%	561,216	547,000	-14,216	-2.53%
合計	2,573	100.0%	257,930,184	258,128,807	198,623	0.08%

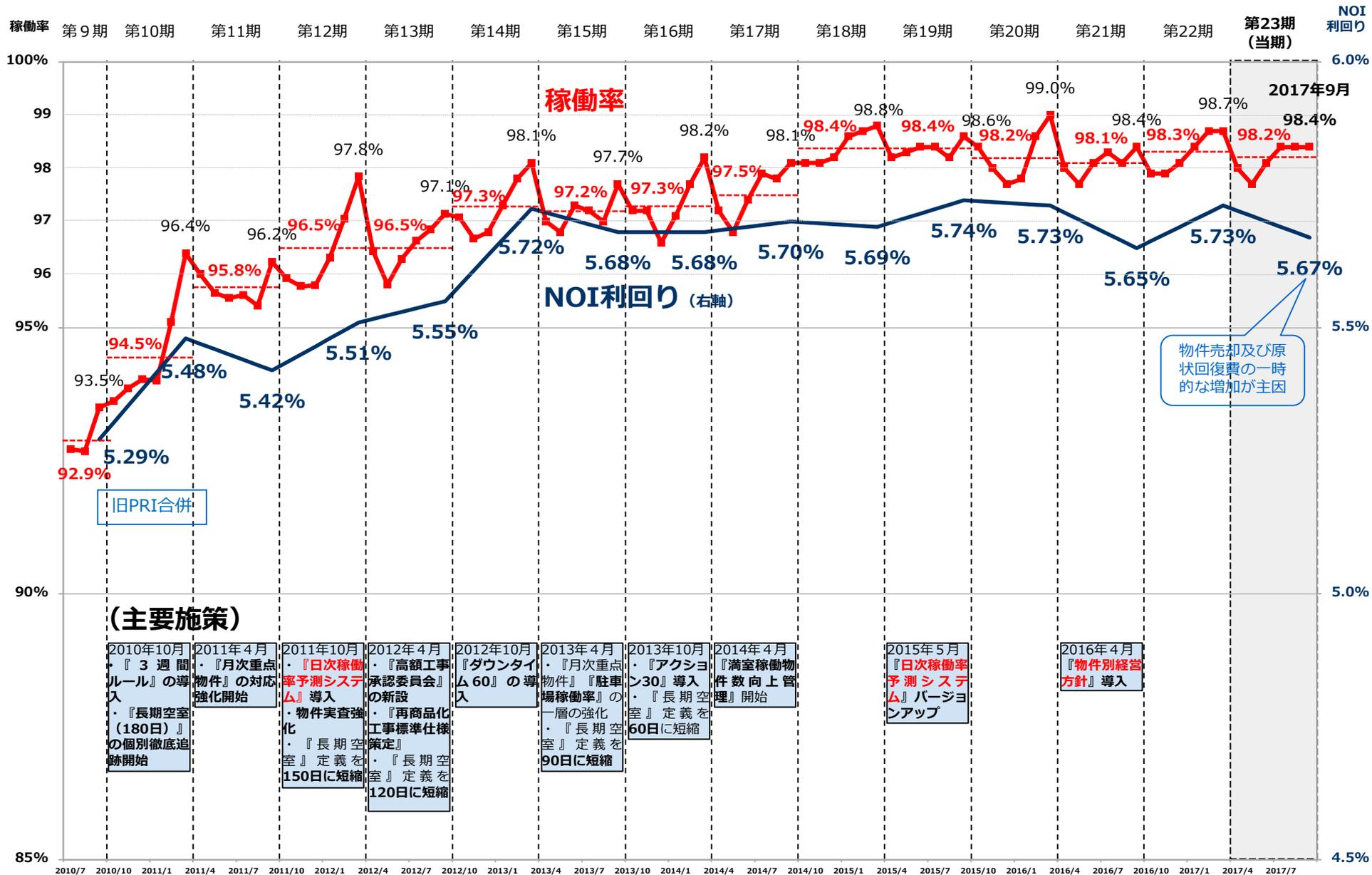
期中入居及び退去の賃料坪単価比較

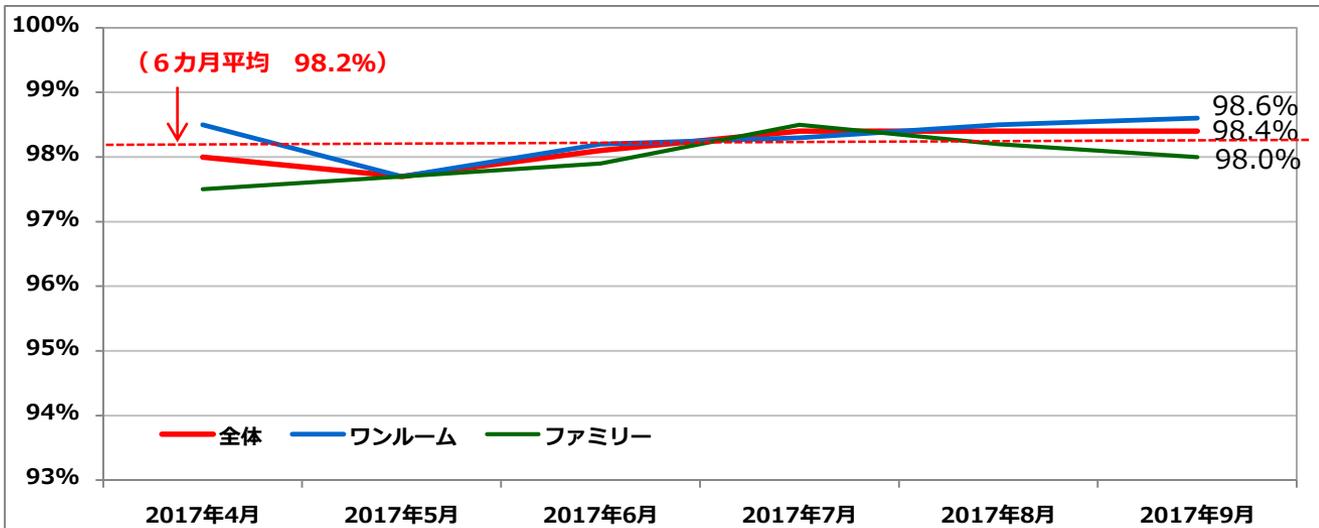
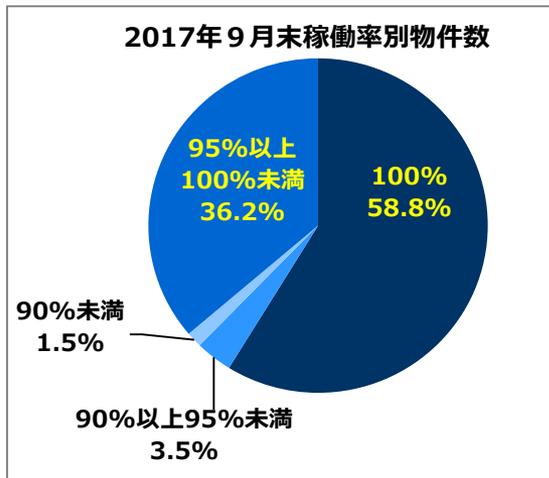


賃料ギャップ (ポートフォリオ全体)



(注) 住居以外の用途の貸室を除き算出しています。なお、現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を対象としています。



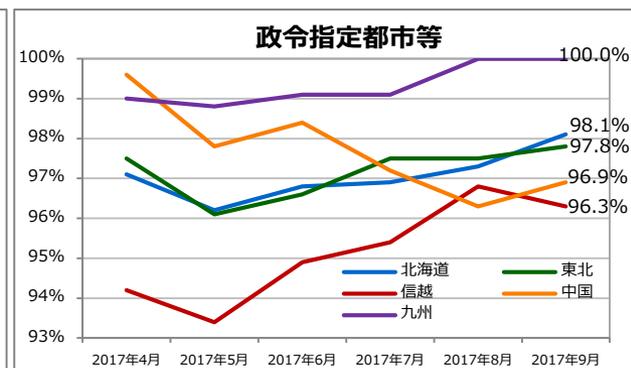
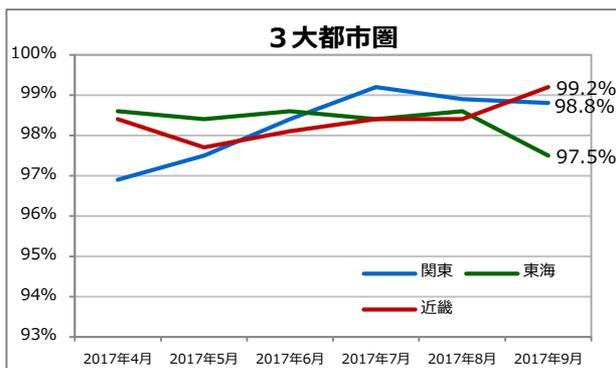
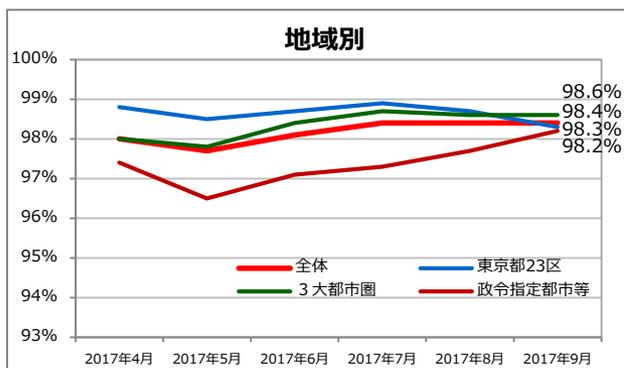


稼働率	物件数	シェア
100%	117	58.8%
95%以上100%未満	72	36.2%
90%以上95%未満	7	3.5%
90%未満	3	1.5%
計	199	100.0%

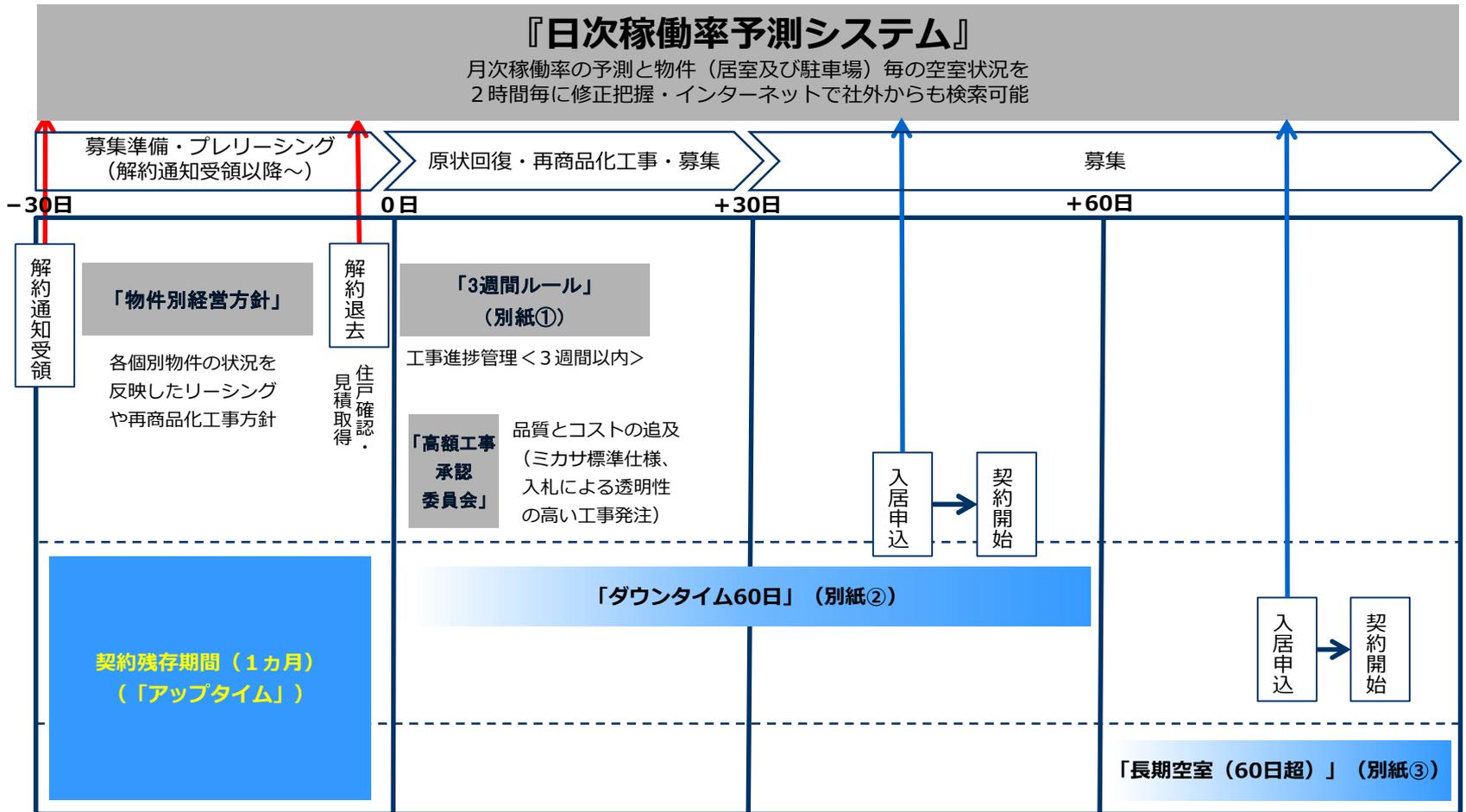
	2017年4月	2017年5月	2017年6月	2017年7月	2017年8月	2017年9月
ワンルーム	98.5%	97.7%	98.2%	98.3%	98.5%	98.6%
ファミリー	97.5%	97.7%	97.9%	98.5%	98.2%	98.0%
全体	98.0%	97.7%	98.1%	98.4%	98.4%	98.4%

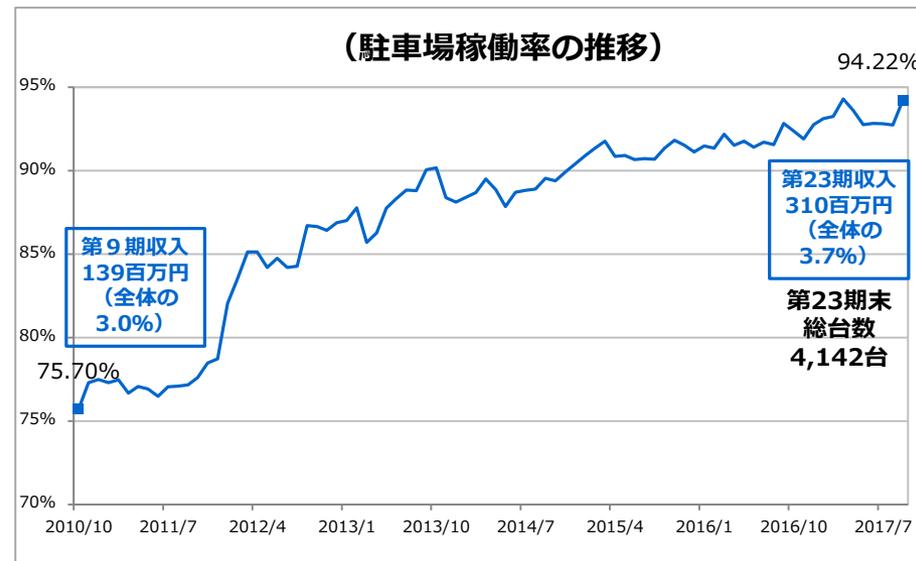
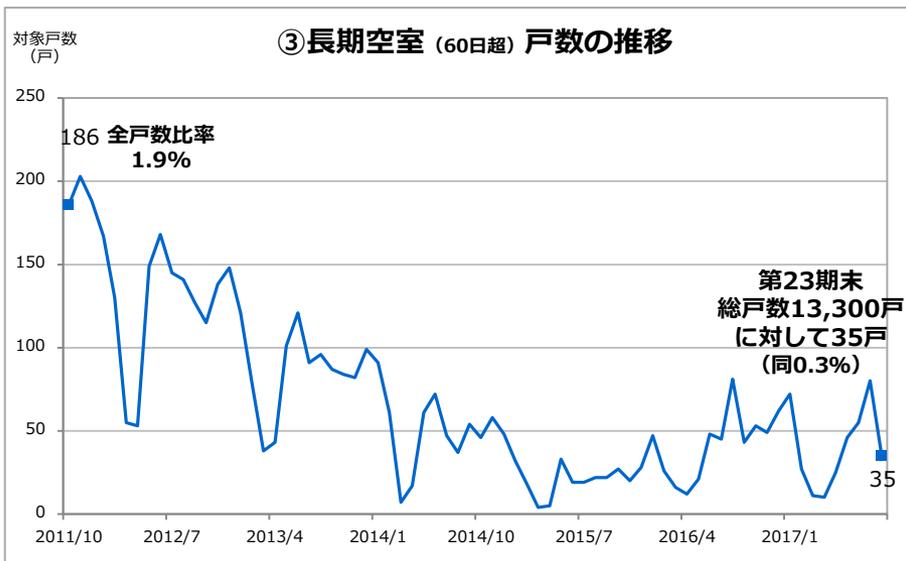
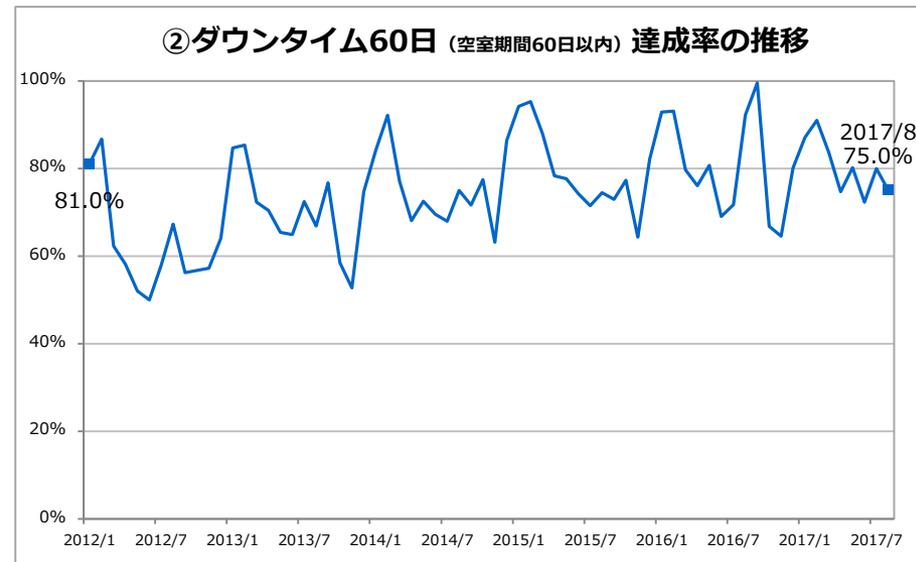
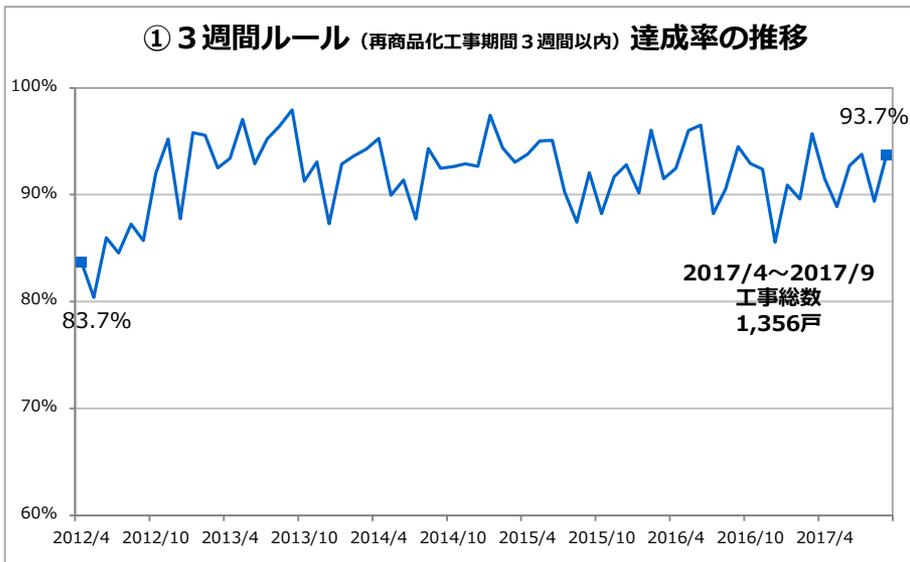
※稼働率90%未満の3物件

- willDo稲永 57.6% → 11/1現在 71.3% (空室残27戸) (一棟貸し(住居91戸)のうち、8月末に48戸一括解約発生、順次改善中)
- willDo等々力 62.8% → 引き合い強く、有力テナント候補と交渉中 (非住居・商業スペース空室1)
- ジョイ尾山台 83.1% → 10月末100%稼働 (非住居・商業スペース空室2解消)

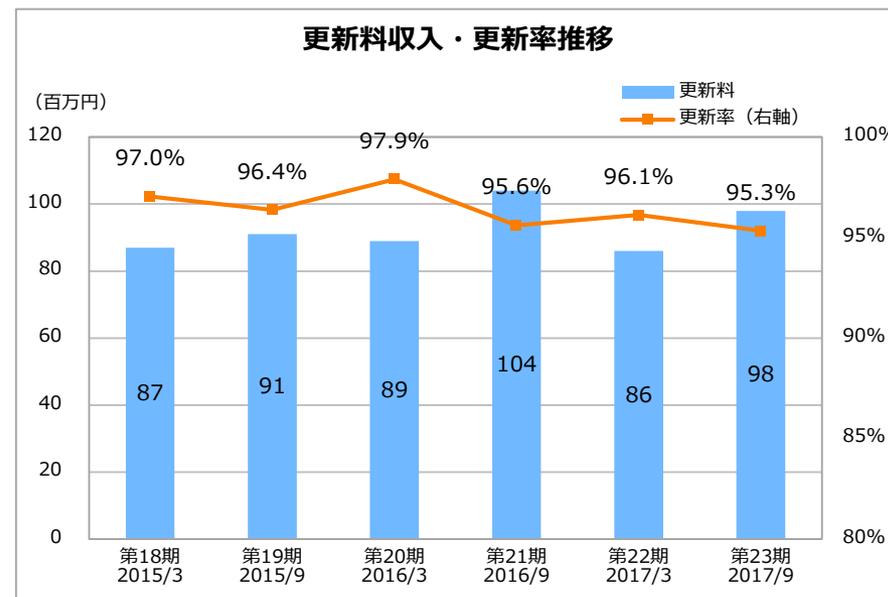
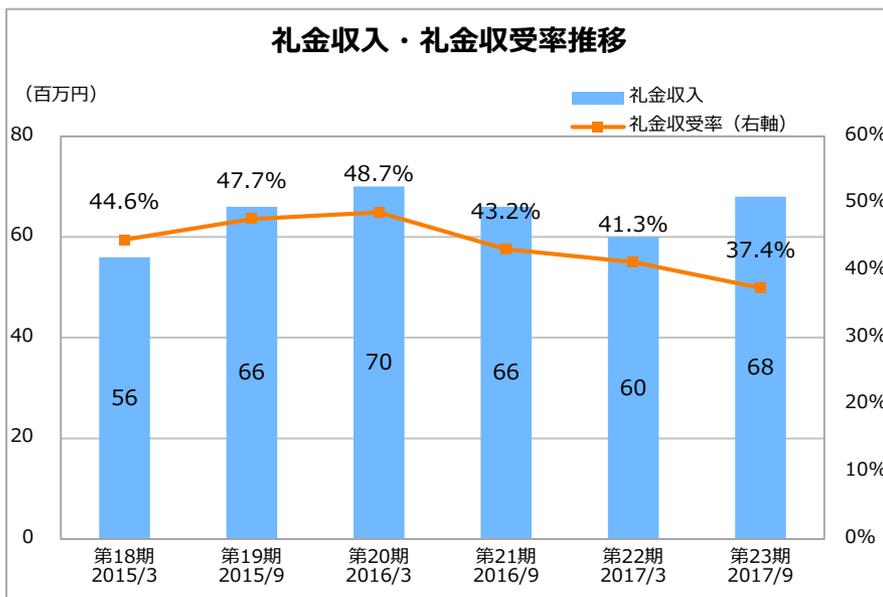
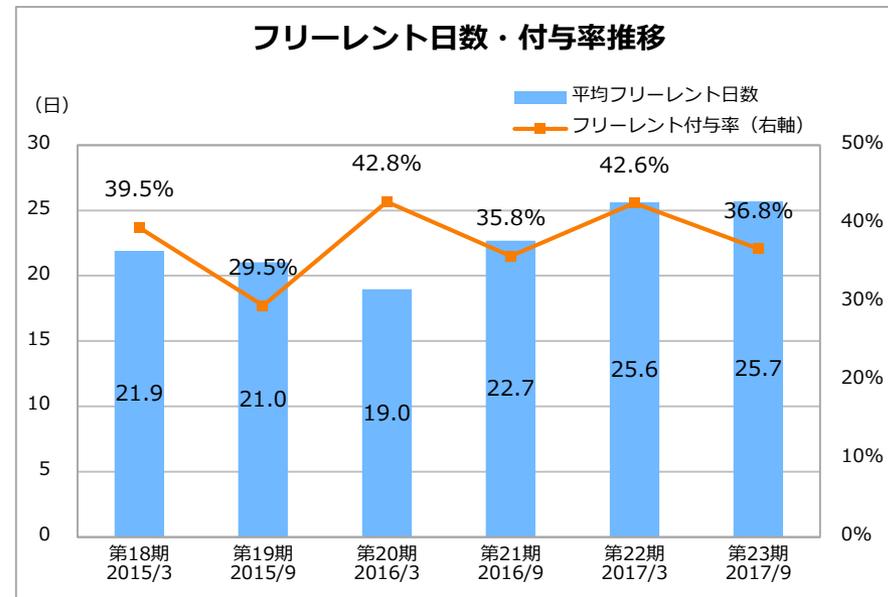
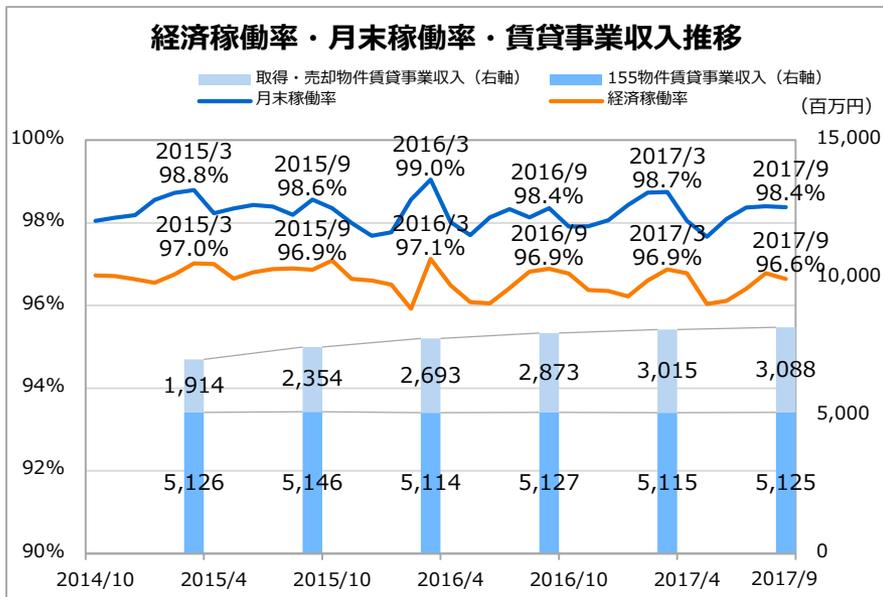


■ 退去～入居のプロセス管理



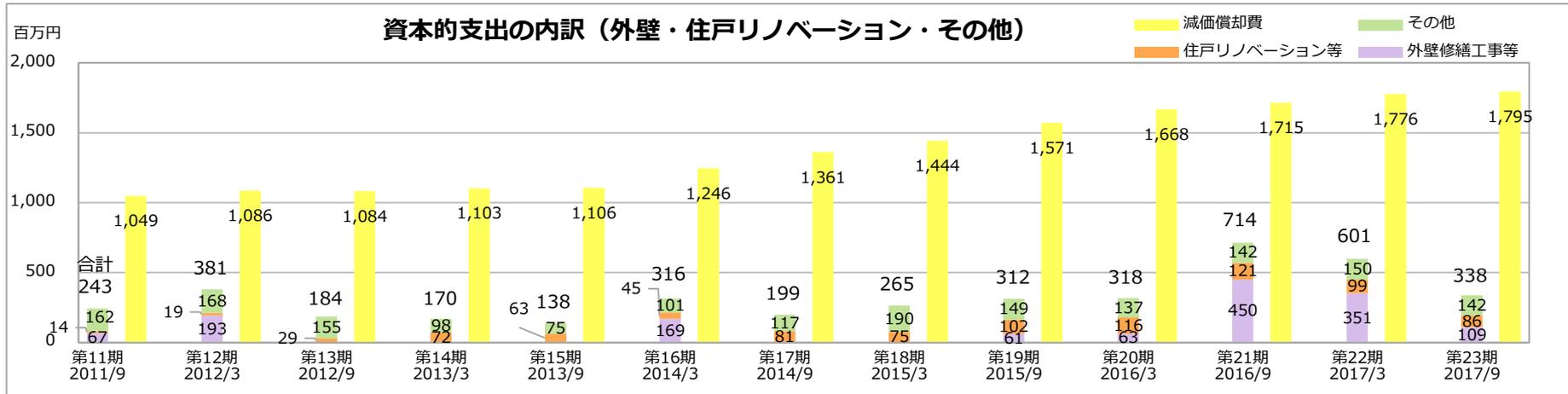
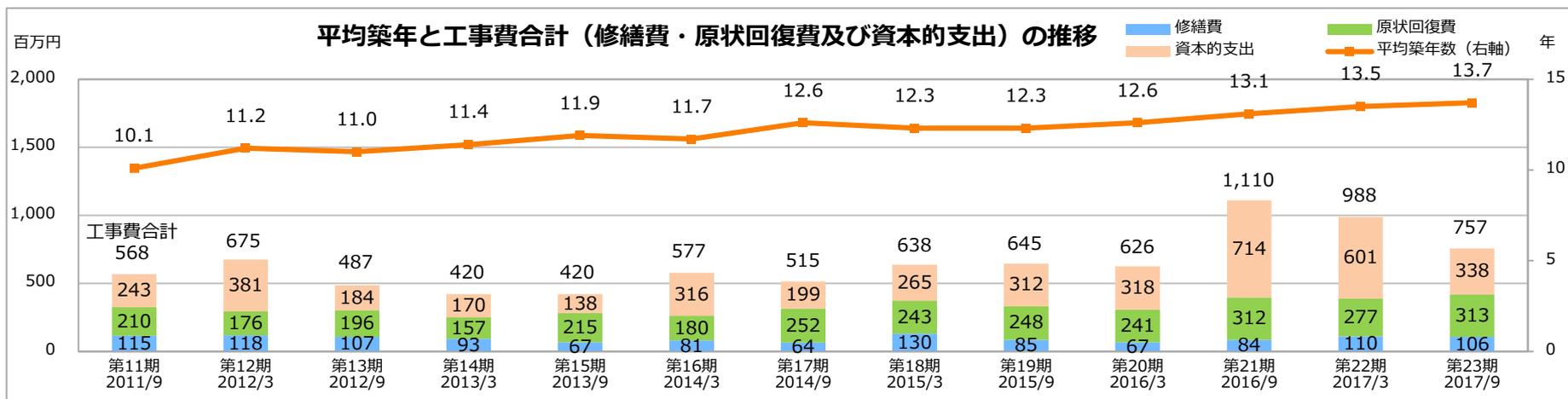


(注) 駐車場収入には、バイク置場や駐輪場にかかる使用料収入を含みます。



■ 工事費の実績推移と今後の見込み

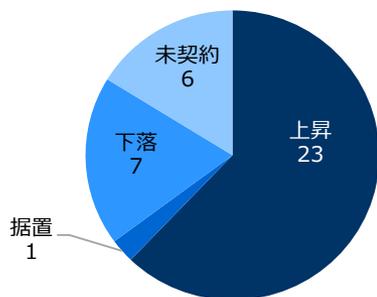
- 物件の競争力維持・向上のため、通常の再商品化工事に加え、居室・共用部のバリューアップ、築10年超の物件に対する外壁修繕工事を継続実施
- 独立系の強みを活かし透明性の高い入札等により工事発注
- 今後の見込み：当面1期当たりの工事総額（賃貸事業経費+資本支出）
 - ・ 原状回復費・修繕費合計（一部外壁修繕工事も含む）：約4億円（同費用等負担後のNOI利益率で77~78%を維持）
 - ・ 資本支出の工事費総額（居室・共用部のバリューアップ、外壁修繕工事）：上限10億円に設定（減価償却費1期当たり約18億円）
（築10年超物件の外壁修繕工事等は、定期的調査の上、効果的な工事手法により、時期を分散し実施方針）



住戸リノベーション（総額72百万円）

住戸リノベーションによる物件価値向上

- 37居室（総額72百万円、平均工事金額1,958千円）
- 第23期住戸リノベーションのうち、契約済み31件の月額賃料への影響：上昇23件、据置1件、下落7件（合計では月額16千円の上昇）



※下落7件の内訳

- ①レントギャップ5件（内、4件はリーマンショック以前の入居、最古2005年入居）
- ②その他2件（経年等）

住戸リノベーション事例

グリーンヒルズ芦花 1988年竣工（東京都世田谷区）

405号室工事金額：3百万円

共益費込賃料：131,000円 → リノベ後 148,000円（募集）
（+12.9%増賃）



外壁改修工事（総額104百万円）

グラーナ上野（東京都台東区 2005年竣工） 53百万円

willDo高砂（宮城県仙台市 2005年竣工） 51

グラーナ上野 外壁改修工事



ファミリータイプ36戸
2011年9月に取得
取得価格11.0億円
（第23期末鑑定評価額15.3億円）
2017年9月末稼働率100.0%
NOI利回り6.36%

willDo高砂 外壁改修工事



ファミリータイプ32戸
2006年6月に取得
取得価格3.6億円
（第23期末鑑定評価額3.8億円）
2017年9月末稼働率100.0%
NOI利回り5.90%

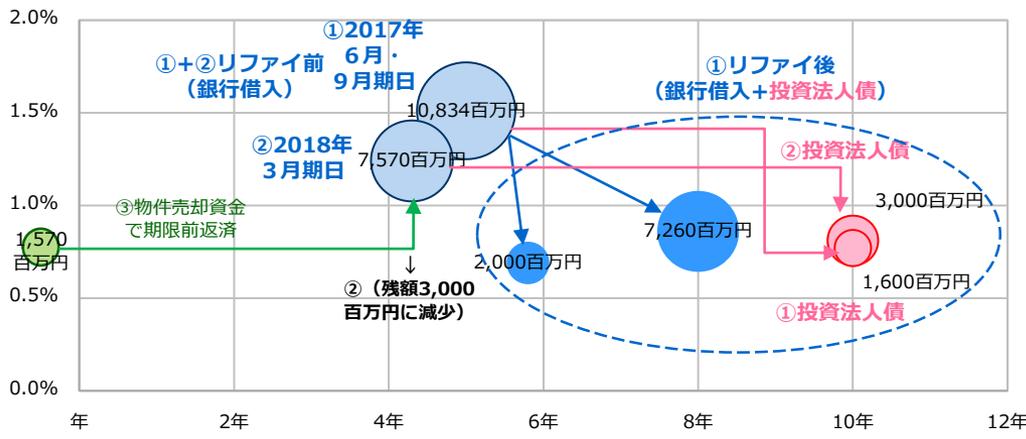
第23期に138.6億円 (①+②) を銀行借入及び投資法人債により調達

①2017年6月及び9月返済期日の銀行借入
10,834百万円 (平均5年・オールインコスト1.51%)

①合計10,860百万円で借換
(平均7.9年・オールインコスト0.82%)

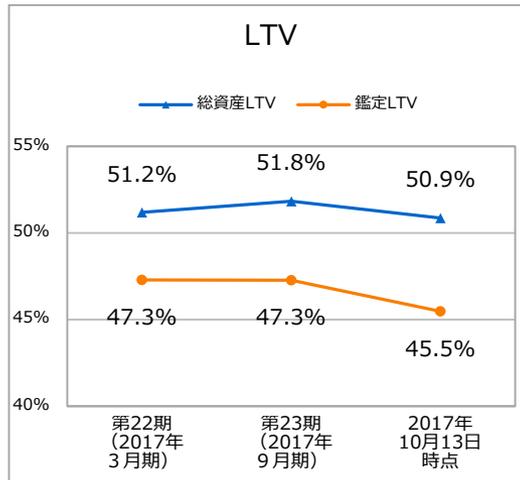
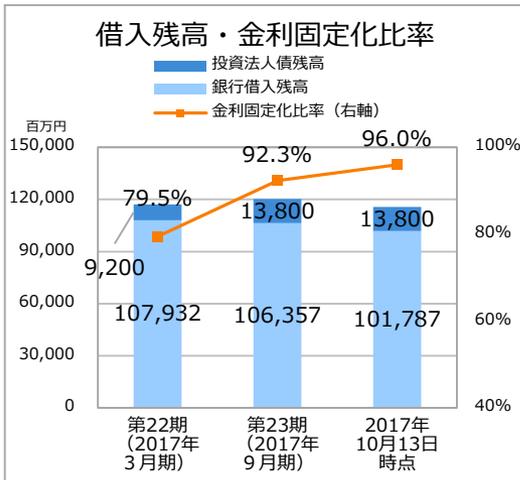
①銀行借入7,260百万円 (8年、オールインコスト0.86%)
同 2,000百万円 (5.8年、オールインコスト0.69%)

①投資法人債1,600百万円 (10年、オールインコスト0.77%)



(注) オールインコストは、期中金融費用にベース金利(借換時点の1M Tibor(0.03%))を加算し、借換後の銀行借入については金利スワップによる固定化費用を加えて算出しています。

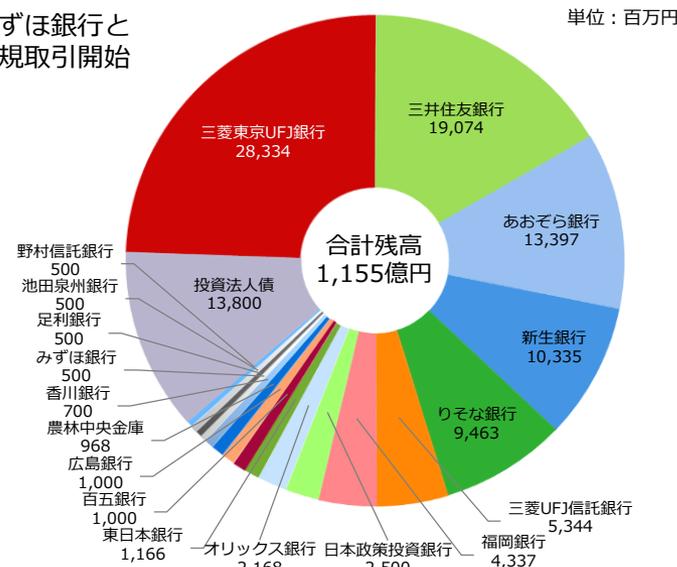
有利子負債にかかる主要財務指標の推移



(注) 2017年10月13日時点の総資産は、第23期末(2017年9月30日)時点の総資産から、2017年10月2日及び13日付期限前返済総額を控除して算出しています。

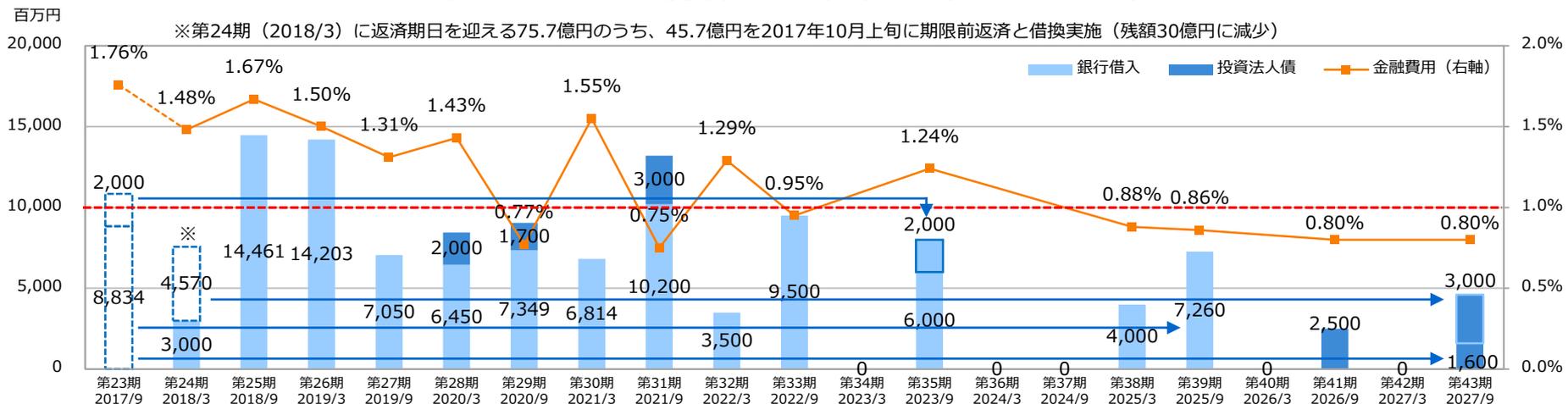
有利子負債内訳 (2017年10月13日現在)

みずほ銀行と新規取引開始



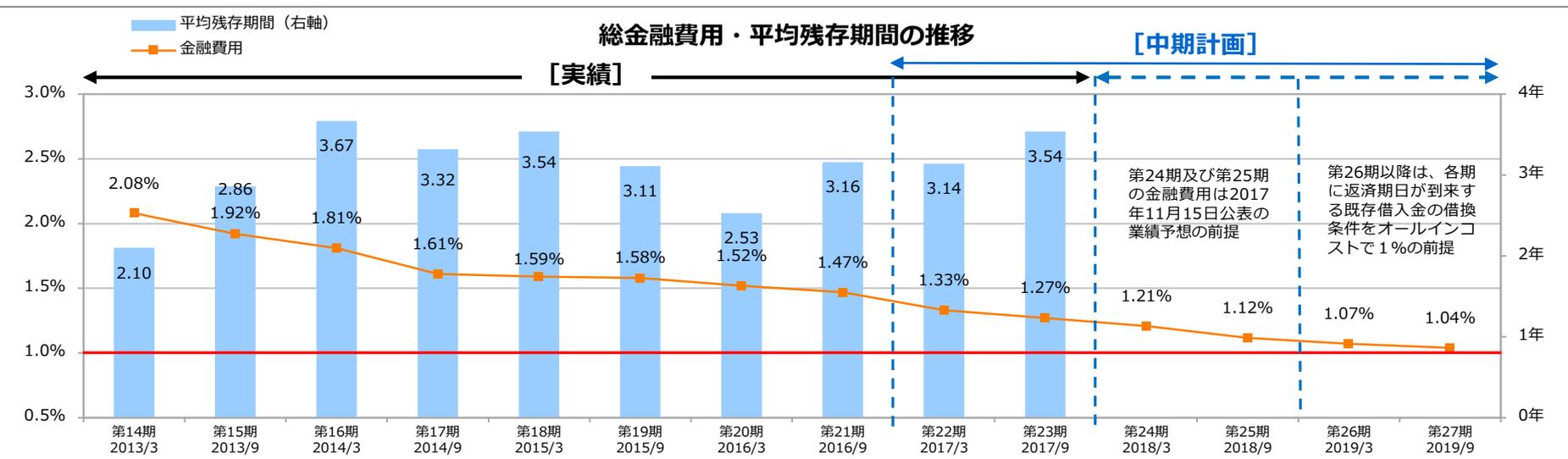
全借入の返済期日・残高と借入コスト（2017年10月13日時点）

※第24期（2018/3）に返済期日を迎える75.7億円のうち、45.7億円を2017年10月上旬に期限前返済と借換実施（残額30億円に減少）



(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、金利固定化費用のうち、ヘッジ対象が特定されていない各金利スワップ契約に基づく固定支払金利は、そ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固定化されていない借入額に乗じて算出しています。

総金融費用・平均残存期間の推移



2017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。

鑑定評価額総額199棟 2,541億円
 (第22期末比+62億円、第23期新規取得3物件・第23期譲渡1物件を除くと第22期末比+33億円)



含み益総額361億円
 (第22期末比+44億円)

	物件数	第22期末 評価額 (百万円)	第23期末 評価額 (百万円)	増減比率	鑑定NOI Cap Rate		
					第22期末	第23期末	差異
第22期末保有物件	196	246,426	249,803	1.4%	5.1%	5.0%	-0.1%
タイプ別							
ワンルーム	127	151,418	153,327	1.3%	5.1%	5.0%	-0.1%
ファミリー	69	95,008	96,476	1.5%	5.2%	5.1%	-0.1%
地域別							
東京都23区	68	103,529	105,325	1.7%	4.7%	4.6%	-0.1%
3大都市圏	90	98,852	100,087	1.2%	5.3%	5.2%	-0.1%
政令指定都市等	38	44,045	44,391	0.8%	5.7%	5.7%	0.0%
第23期取得3物件	3	4,282	4,349	1.6%	4.8%	4.7%	-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 (88物件) に委託しています。

a. 鑑定評価額

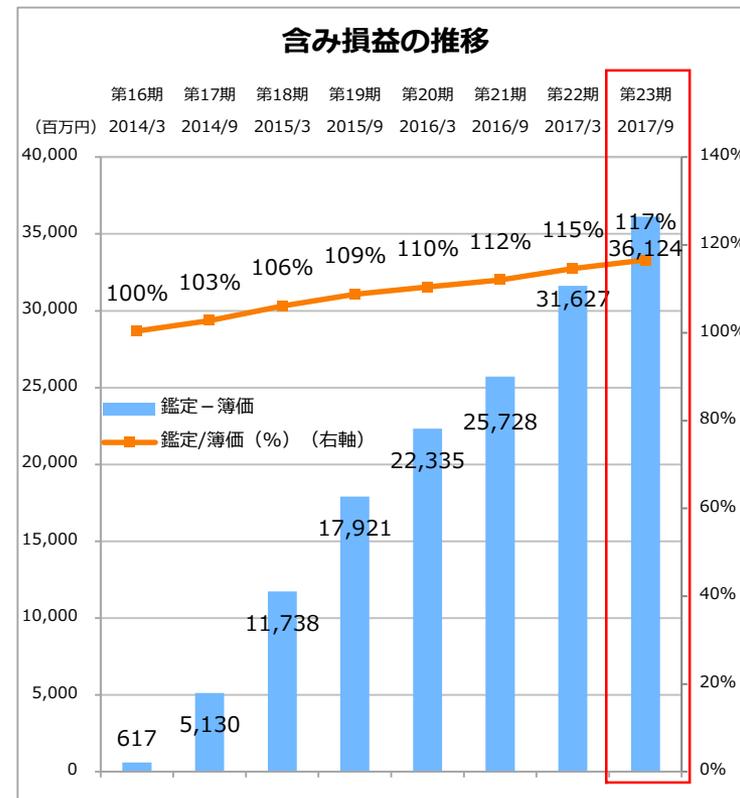
上昇 (+1百万円~+150百万円) : 151物件
 横ばい : 30物件
 低下 (-72百万円~-1百万円) : 18物件

b. キャップレート

低下 (10-20bps) : 149物件
 横ばい : 50物件
 上昇 : 無し

c. オペレーション

運営収益 : 前期比▲0.14%
 (満室想定収入▲0.16%、駐車場満室想定収入▲0.78%、その他収入▲1.14%、空室損失▲2.08%等)
 運営費用 : 前期比▲0.07%
 (水道光熱費▲2.19%、原状回復費+1.37%、その他費用+3.58%等)
 NOI : 前期比▲0.15%



V. 今後の基本戦略

①（取得環境を踏まえた）新規物件の取得、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）

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（緩やかな入替えを継続）

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）

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）

変動金利有利子負債の
一層の金利固定化

公募増資
（総資産LTV・取得物件等で検討）

（一時差異等調整積立金67億円の活用）

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、引き続きブリッジ・ファンドも活用

■ 投資判断基準

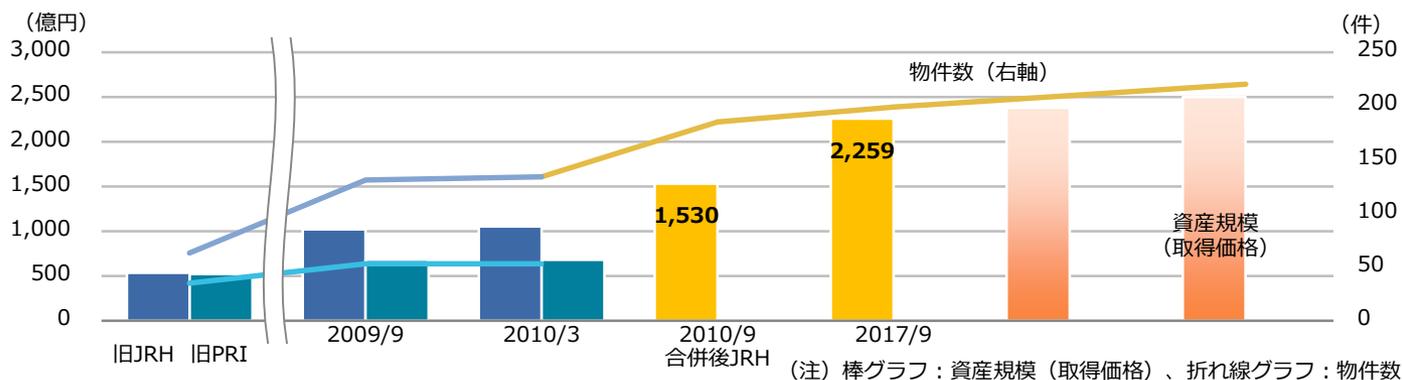
- 収益性：取得価格と償却後NOI利回り（及び金融・投資法人コスト勘案後の収益力）
- 優位性：立地、築年数、物件規模
- 将来性：賃料水準と稼働率・築年経過後のボラティリティ・競合物件の需給・立地・世帯動態
- 流動性：売買実績、1物件当たりの金額、鑑定評価額

■ 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（第23期分配後残高見込み：66億円）
- 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

- 「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

ESGに関する方針（2016年8月22日採択）

日本賃貸住宅投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び株式会社ミカサ・アセット・マネジメント（以下「資産運用会社」といいます。）は、本投資法人の資産運用に当たり、ESG（「環境（Environment）・社会（Social）・企業統治（Governance）」）を重視することが本投資法人の中長期的な企業価値向上に資すると判断し、以下の項目に注力してまいります。

1. 環境保護への取り組み（Environment）

本投資法人保有物件において、環境保護に資する設備機器の導入等により、省資源・省エネルギー対策を始めとする環境保護へ向けた取り組みを積極的に推進します。

2. 社会とのつながり（Social）

本投資法人の投資家や取引銀行等すべてのステーク・ホルダーの皆様に対し、IR活動等を通じ、積極的な情報開示と説明責任を果たしてまいります。本投資法人の保有物件にご入居されているテナントの皆様に対して、プロパティ・マネジメント会社と連携し、高品質で快適な居住空間を提供することにより、上場投資法人及びその資産運用会社としての社会的使命を果たしてまいります。また、資産運用会社は、優れたアセット・マネジメントを通じて社会に貢献するため、役職員のワークライフバランスを尊重した働きやすい環境の実現を図ると同時に、社内外の研修等を通じて人材育成に努めます。

3. 企業統治（Governance）

資産運用会社及び本投資法人は、法令及び諸規則を遵守し、企業倫理及びコンプライアンスの重要性を意識して、透明性が高い合理的な意思決定を行ってまいります。また、資産運用会社は、善管注意義務やフィデューシャリー・デューティ（受託者責任）を全うするため、利益相反防止やリスク管理を始めとする内部管理態勢の強化、役職員に対する教育・啓発活動等に努めます。

サステナビリティへの継続的な取り組み

■ 環境への配慮、省エネ

- ・ LED照明設置 1,164台
- ・ 省エネ型エアコン設置 279台
- ・ 節水型シャワー水栓 173個
- ・ 再商品化工事時にエコクロスへの張替 約94,202㎡
→ 約17,900kgの二酸化炭素排出削減
- ・ 節電・節水を呼びかける館内掲示の実施

DBJグリーンビルディング認証



セレンите本町グランデ

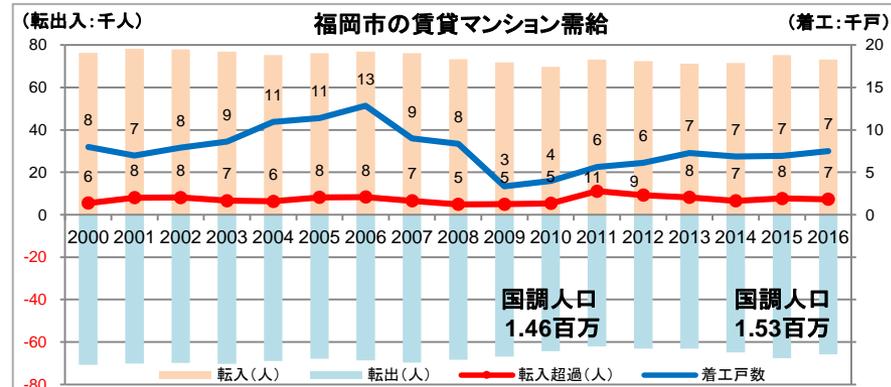
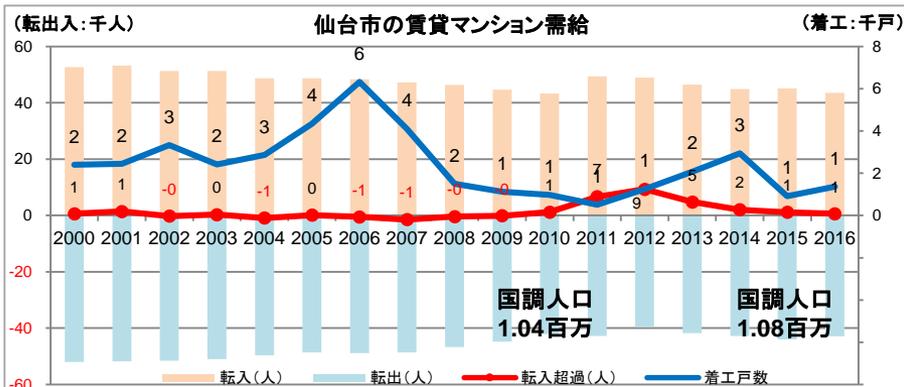
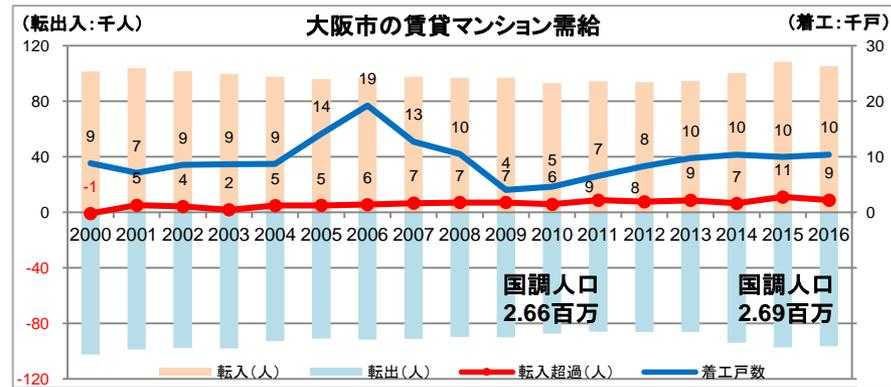
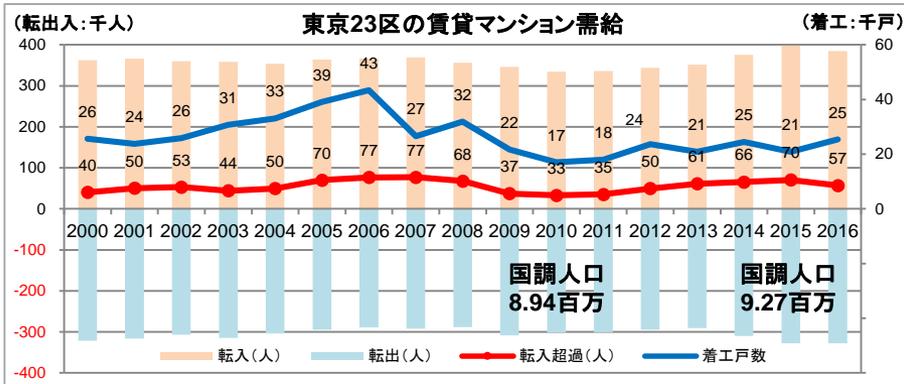
『優れた「環境・社会への配慮」
がなされたビル』



大阪市所在のワンルーム
タイプ268戸
2015年2月竣工
同年6月新規取得
取得価格42.8億円
(第23期末鑑定評価額51.1億円)

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)

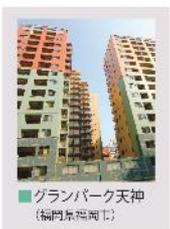
■ ポートフォリオの主要物件 (2017年9月30日現在)

合計: **199** 物件

資産規模: **2,259** 億円

(取得価格ベース)

賃貸可能戸数: **13,300** 戸



政令指定都市等
北海道エリア
物件数: **17** 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



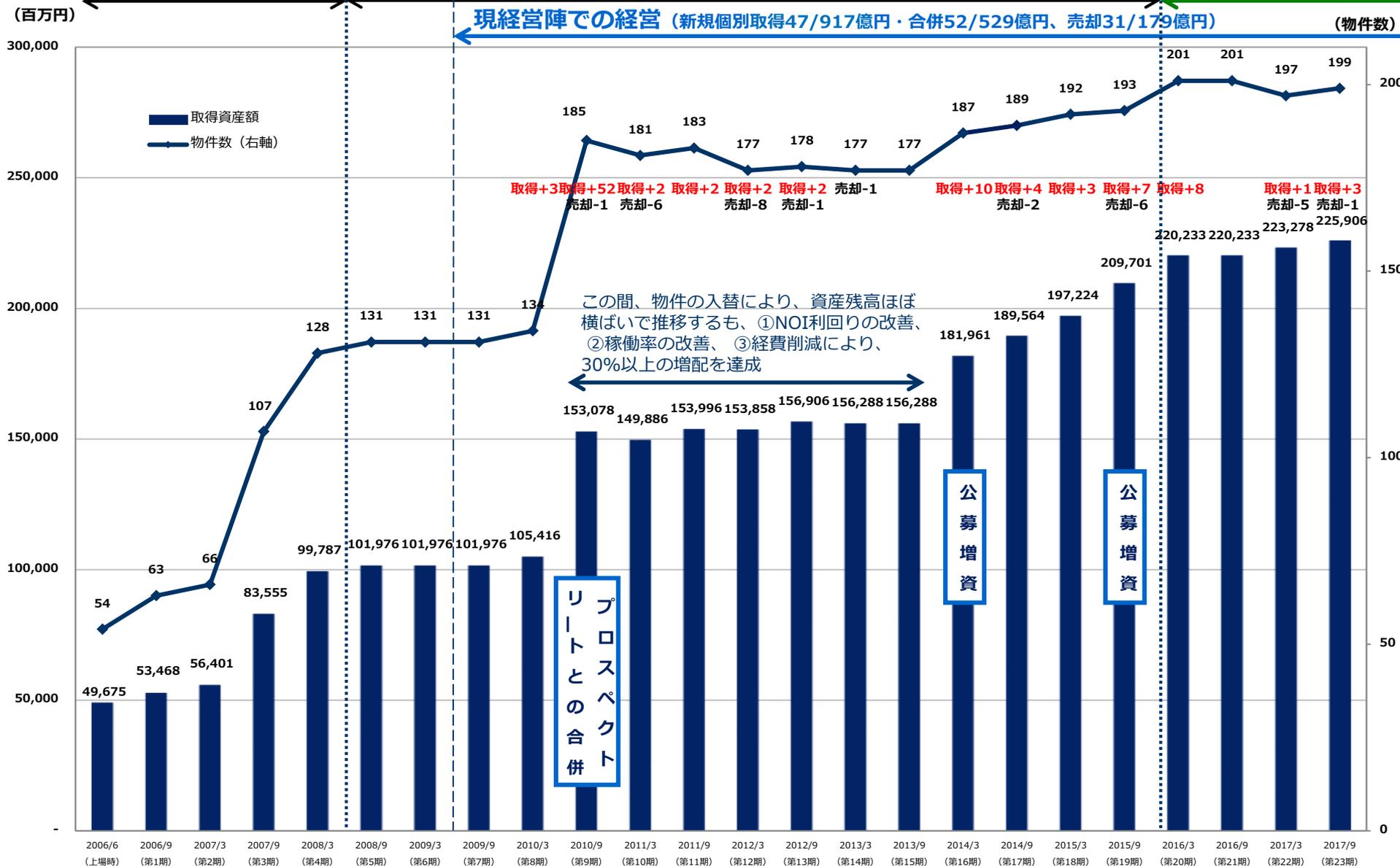
■ ワンルームタイプ ● ファミリータイプ

■ 上場～2017年9月までの保有資産残高推移

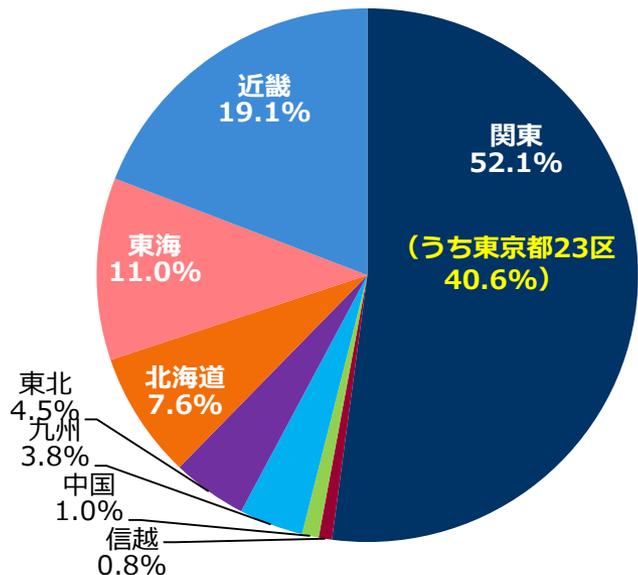
(スポンサー推移) 【リプラス】

【オークツリー・キャピタル・マネジメント】

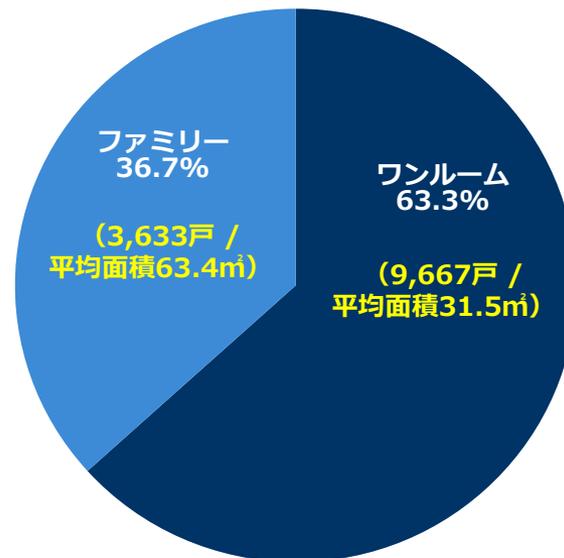
大和証券
グループ本社



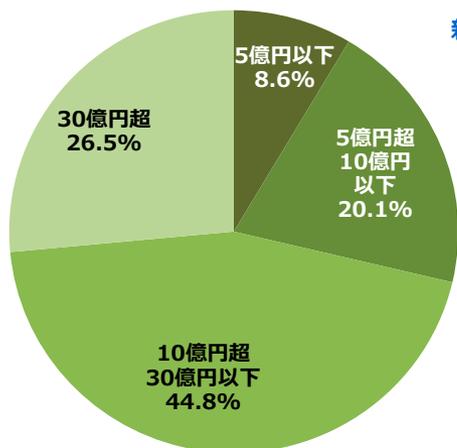
<地域別>



<タイプ別>



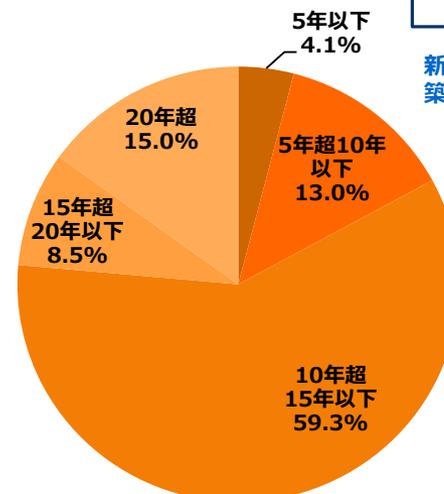
<規模別>



平均取得価格
1,135百万円

新規物件は原則
1物件10億円以上

<築年別>



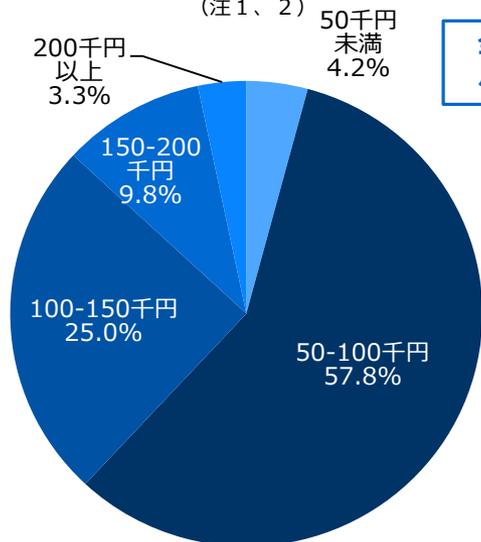
平均築年
13.7年

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>

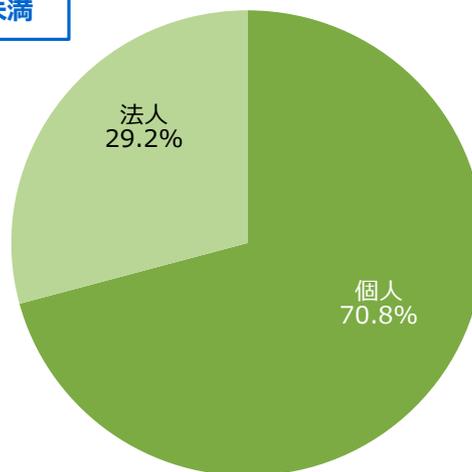
(注1、2)



全体の96.8%が
月額20万円未満

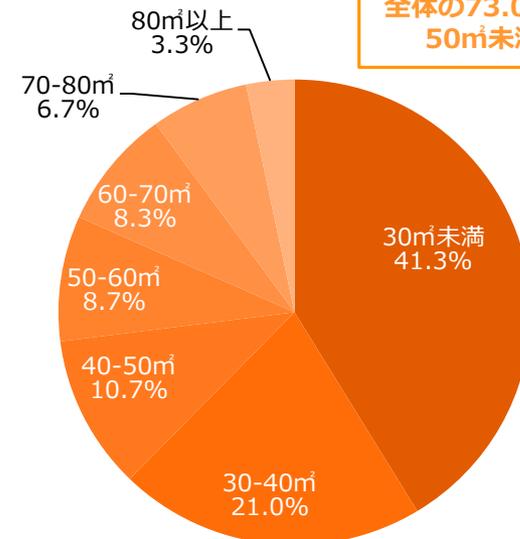
<賃借人属性別>

(注1、3)



<住戸面積別>

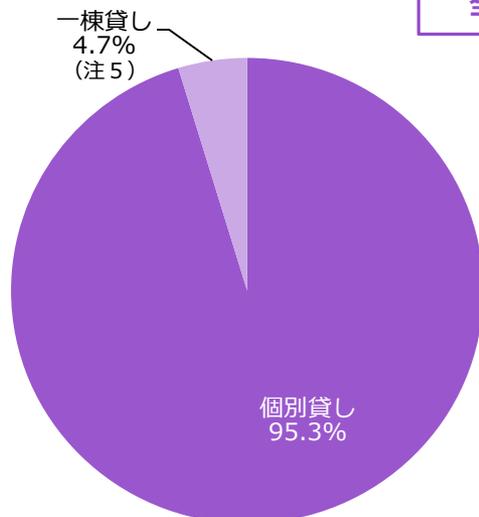
(注1)



全体の73.0%が
50㎡未満

<賃貸借契約種類別>

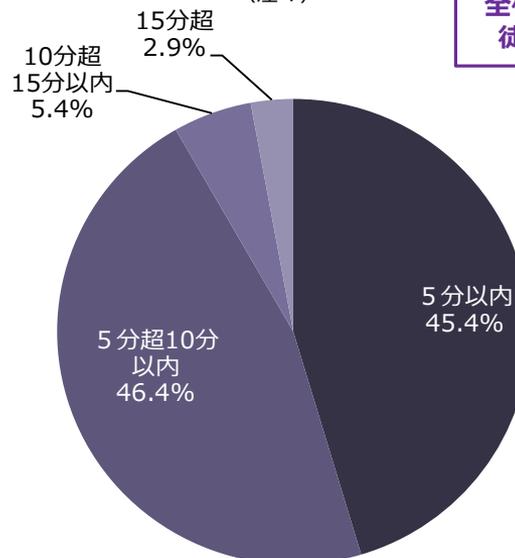
(注4)



一棟貸しは
全体の4.7%

<徒歩分数>

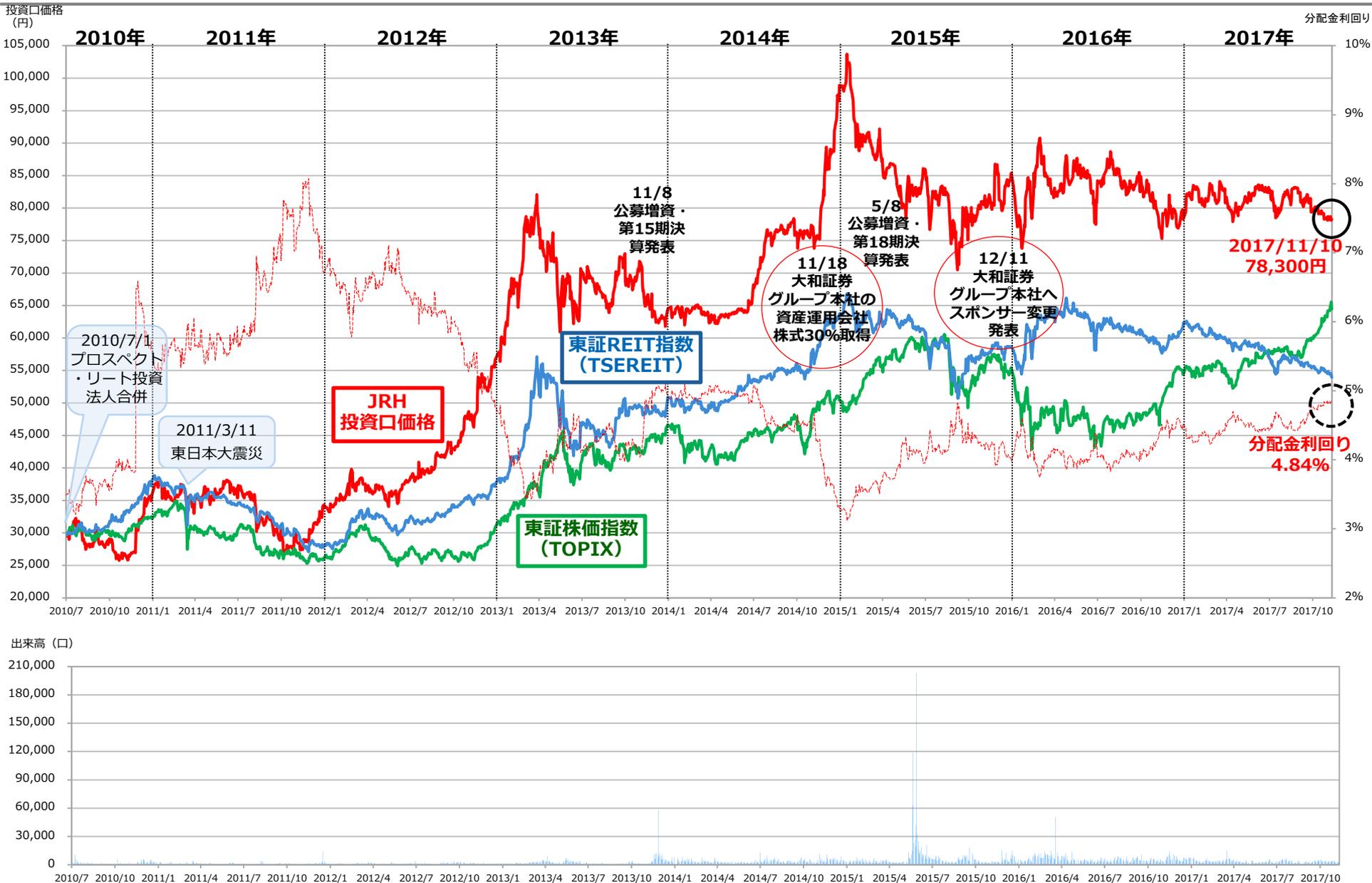
(注4)



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) 2017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。なお、空室については募集賃料及び共益費の合計金額で算出しています。
- (注3) 2017年9月30日現在の空室は除いて算出しています。
- (注4) 取得価格に基づき算出しています。
- (注5) 4.7%（17棟・取得価格総額106億円）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1.9%は一般事業法人（7棟・取得価格総額43億円）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。

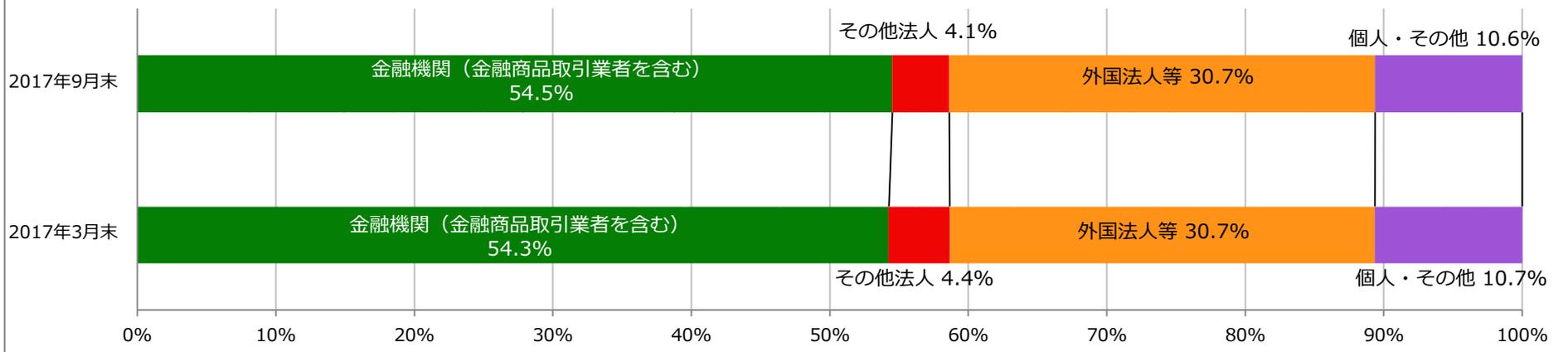
投資口価格・分配金利回り・出来高の推移



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

出所: Bloomberg

所有者別投資口数割合



<上位投資主>

<所有者別投資主数>

順位	投資主名義（上位10位）	2017/9末			2017/3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）	313,907	19.1%	+84,852	229,055
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	231,189	14.0%	-16,139	247,328
3	ノムラ・バンク・ルクセンブルグ・エスエー	101,450	6.1%	-18,239	119,689
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	91,385	5.5%	-248	91,633
5	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	66,691	4.0%	-76,352	143,043
6	株式会社大和証券グループ本社	55,014	3.3%	-	55,014
7	みずほ信託銀行株式会社	31,337	1.9%	+7,975	23,362
8	STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	27,095	1.6%	-	-
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	26,315	1.6%	-90	26,405
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	24,965	1.5%	-	-
小計		969,348	59.1%		

	2017/3末	2017/9末	増減
金融機関 （金融商品取引業者を含む）	81	83	+2
その他法人	219	209	-10
外国法人等	211	226	+15
個人・その他	18,219	18,162	-57
計	18,730	18,680	-50

(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。

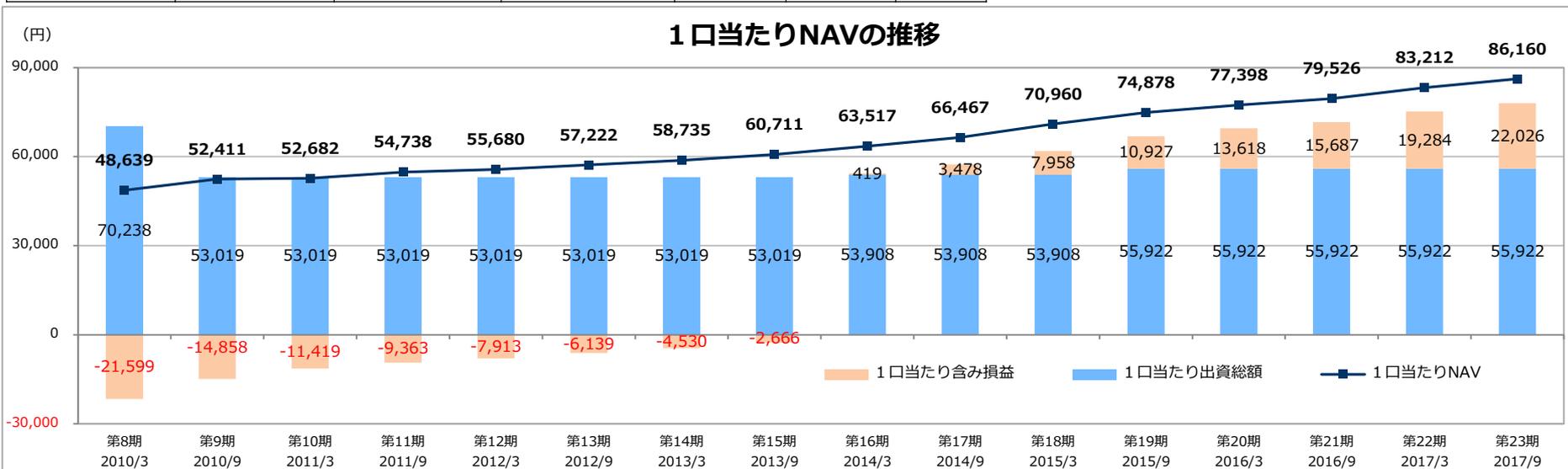
(注2) 2017年3月末時点の投資主のうち、上位10位の投資主について記載しています。

■ エクイティの状況

年月日	摘要	出資総額 (円)		発行済投資口総数 (口)		備考
		増減	残高	増減	口数	
2005年10月7日	私募設立	100,000,000	100,000,000	200	200	
2005年12月13日	第三者割当増資	8,900,000,000	9,000,000,000	17,800	18,000	
2006年6月21日	公募増資	18,748,800,000	27,748,800,000	43,400	61,400	
2007年4月26日	公募増資	18,595,161,900	46,343,961,900	34,300	95,700	
2007年5月24日	第三者割当増資	963,370,341	47,307,332,241	1,777	97,477	
2008年8月28日	第三者割当増資	12,250,000,000	59,557,332,241	70,000	167,477	
2009年10月2日	第三者割当増資	6,000,119,300	65,557,451,541	65,863	233,340	
2010年6月30日	第三者割当増資	5,000,236,650	70,557,688,191	43,035	276,375	(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。



■ 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	2016年 3月	2016年 9月	2017年 3月	2017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%	99.23%	98.65%	98.99%	98.65%
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%	98.79%	97.95%	98.43%	98.03%
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%	99.05%	98.36%	98.75%	98.38%

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	2016年 3月	2016年 9月	2017年 3月	2017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%	98.86%	99.20%	98.71%	98.25%
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%	99.08%	98.02%	98.62%	98.58%
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%	99.18%	98.09%	99.01%	98.17%
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%	99.05%	98.36%	98.75%	98.38%

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	2016年 3月	2016年 9月	2017年 3月	2017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%	96.80%	98.96%	97.92%	98.86%
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%	99.22%	98.54%	98.65%	98.39%
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%	98.97%	98.77%	98.98%	98.64%
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%	98.97%	98.69%	98.90%	99.56%
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%	99.12%	97.20%	98.35%	97.13%
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%	99.05%	98.36%	98.75%	98.38%

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	2016年 3月	2016年 9月	2017年 3月	2017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%	99.22%	98.09%	99.17%	98.70%
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%	98.91%	97.69%	98.45%	98.01%
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%	99.06%	98.63%	98.92%	98.40%
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%	99.06%	98.77%	98.47%	98.61%
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%	99.05%	98.36%	98.75%	98.38%

(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。

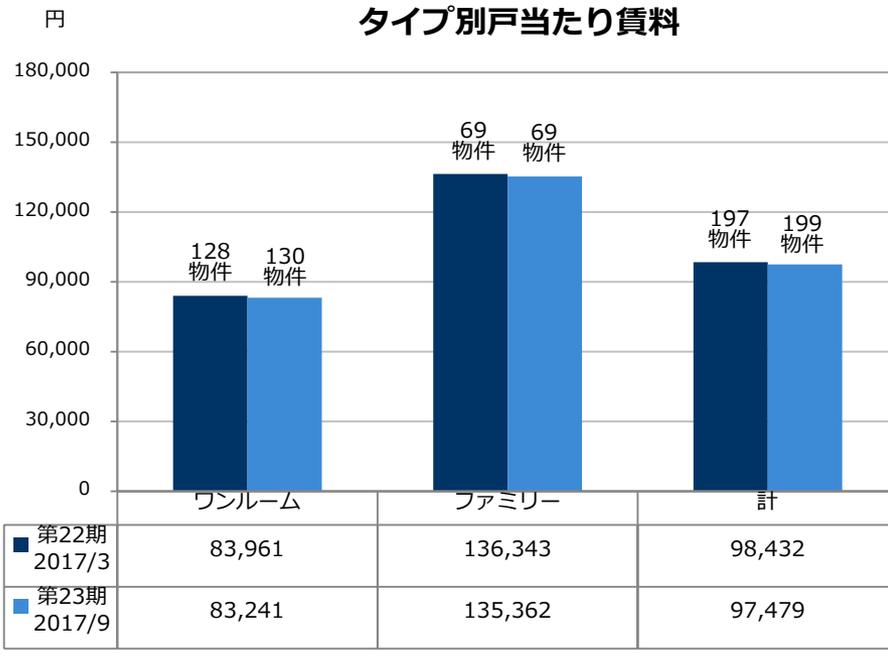
(注2) 2015年1月29日に投資対象エリア区分を、「東京都心7区、3大都市圏及び政令指定都市等」から、「東京都23区、3大都市圏及び政令指定都市等」に変更しました。

■ カテゴリー別ポートフォリオの状況（2017年9月30日現在）

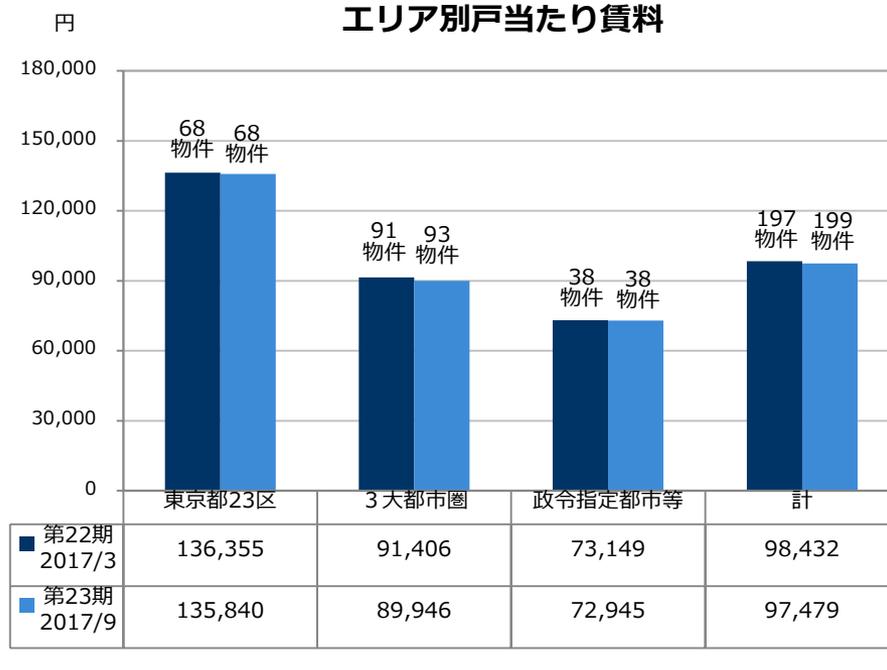
賃貸住宅カテゴリー	物件数	1物件当たり 平均取得価格 (千円)	賃貸可能 戸数	1物件当たり 平均戸数	1戸当たり 平均賃貸可能面積 (㎡)
ワンルームタイプ	130	1,099,903	9,667	74	31.5
ファミリータイプ	69	1,201,726	3,633	52	63.4
合計（平均）	199	1,135,208	13,300	66	40.2

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	68	1,348,641	3,502	51	40.5
3大都市圏	93	1,011,429	6,237	67	39.7
政令指定都市等	38	1,056,209	3,561	93	41.0
合計（平均）	199	1,135,208	13,300	66	40.2

タイプ別戸当たり賃料

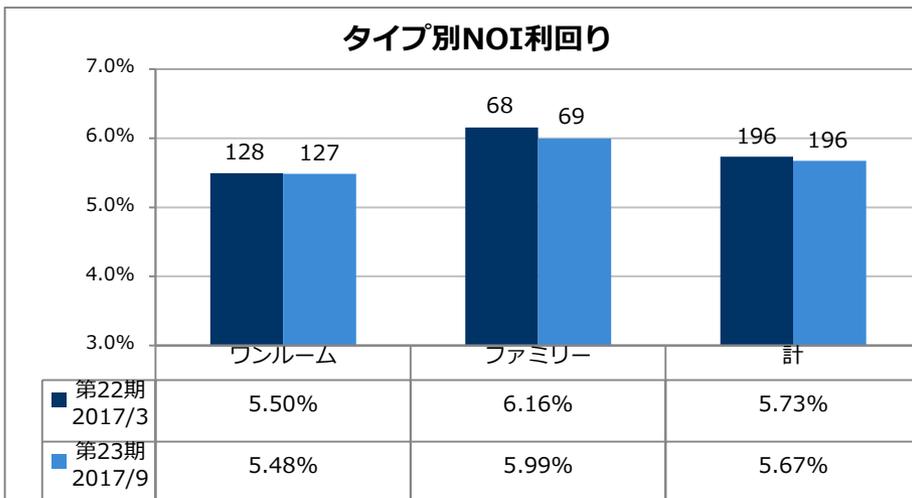


エリア別戸当たり賃料

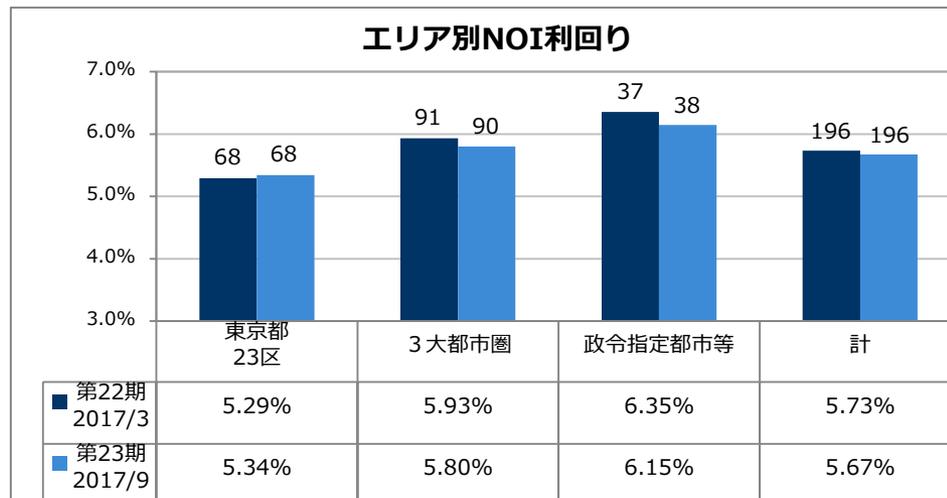


(注) 戸当たり賃料：各期末時点における賃貸収入（賃料・共益費の収入）÷契約戸数

タイプ別NOI利回り



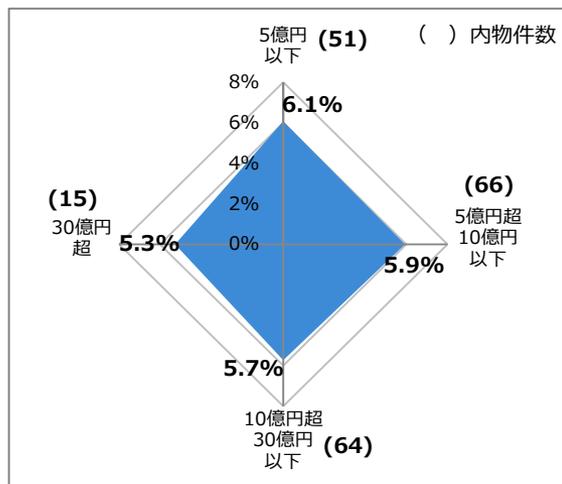
エリア別NOI利回り



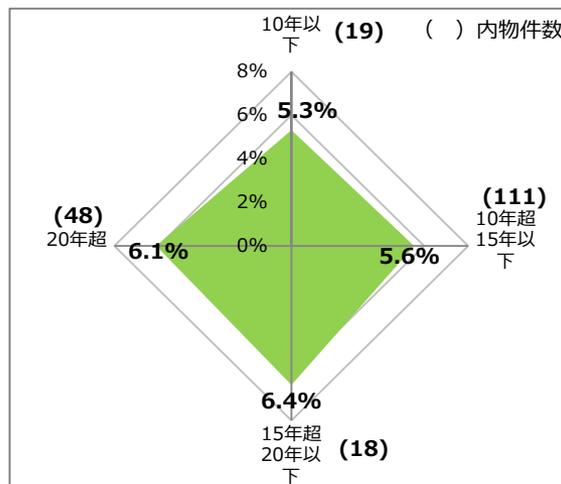
(注1) 物件数：第22期は期中取得1物件を除く196物件、第23期は期中取得3物件を除く196物件で比較しています。(棒グラフの上部に物件数を記載しています。)

(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

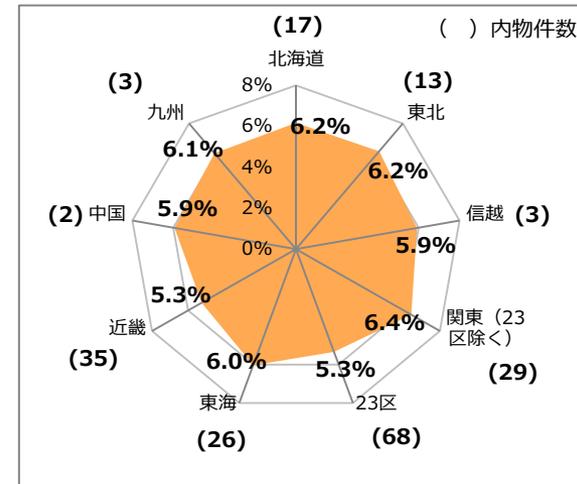
<規模別>



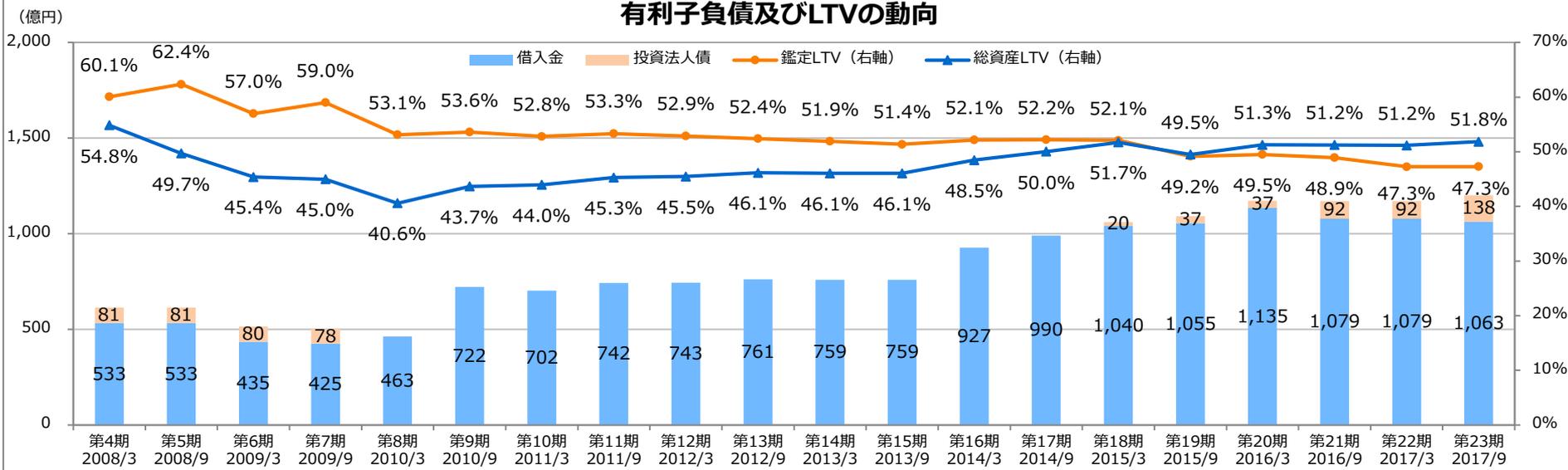
<築年別>



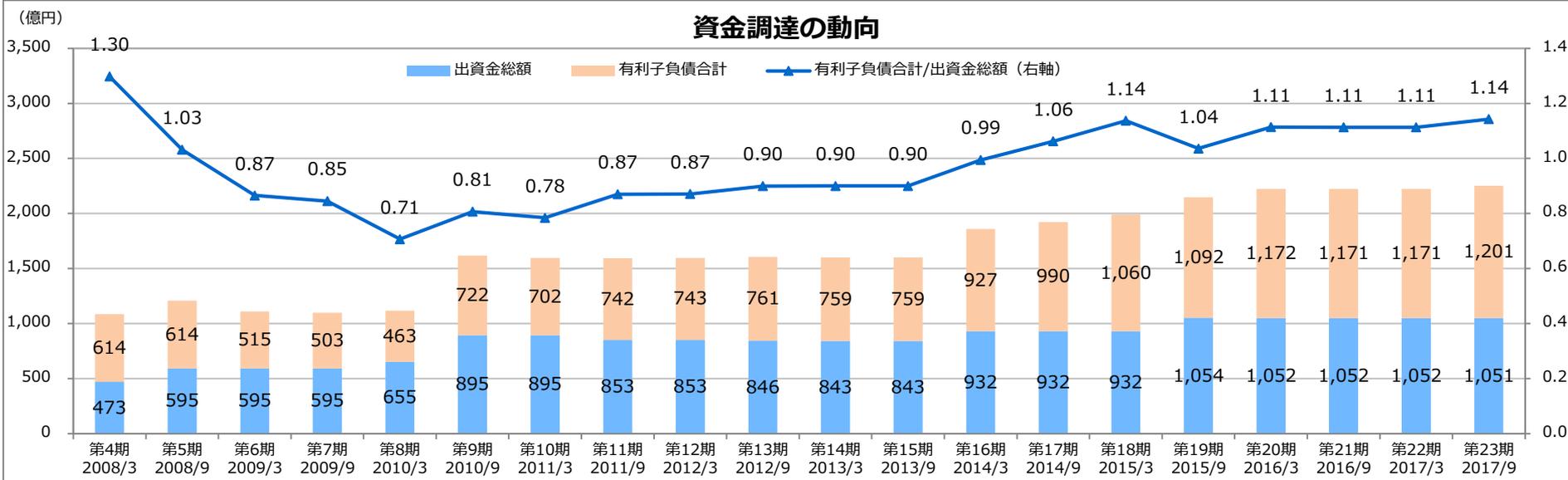
<地域別>



有利子負債及びLTVの動向



資金調達への動向



有利子負債残高 (2017年9月30日現在)

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	1,550	0.78%	2013年3月25日	2018年3月23日	無担保・無保証		
	1,459	0.78%	2013年6月24日	2018年6月22日			
	1,400	0.73%	2013年10月18日	2018年3月23日			
	430	0.78%	2013年12月25日	2018年12月25日			
	630	0.78%	2014年1月31日	2018年12月25日			
	1,050	0.88%	2014年3月6日	2020年3月22日			
	1,050	0.98%	2014年3月6日	2021年3月22日			
	808	0.63%	2014年3月26日	2018年12月25日			
	1,000	0.78%	2014年3月26日	2020年3月23日			
	1,544	0.88%	2014年3月26日	2021年3月22日			
	550	0.63%	2014年7月1日	2019年6月28日			
	500	0.63%	2014年9月1日	2019年8月30日			
	1,300	0.63%	2014年9月22日	2019年9月30日			
	1,000	0.78%	2014年12月24日	2022年6月30日			
	500	0.73%	2015年2月2日	2022年2月28日			
	500	0.78%	2015年6月1日	2023年6月30日			
	688	0.78%	2015年6月22日	2023年6月30日			
	600	0.68%	2016年3月25日	2021年6月22日			
	4,470	0.43%	2016年6月22日	2021年6月22日			
	2,000	0.46%	2016年9月20日	2022年9月22日			
757	0.35%	2017年3月22日	2020年7月22日				
2,000	0.56%	2017年3月22日	2025年3月24日				
3,330	0.54%	2017年6月22日	2025年6月23日				
1,000	0.46%	2017年9月21日	2023年6月30日				
小計	30,116						
株式会社三井住友銀行	400	0.78%	2013年3月25日	2018年3月23日	無担保・無保証		
	4,612	0.78%	2013年6月24日	2018年6月22日			
	770	0.78%	2013年12月25日	2018年12月25日			
	230	0.78%	2014年1月31日	2018年12月25日			
	500	0.88%	2014年3月6日	2020年3月22日			
	500	0.98%	2014年3月6日	2021年3月22日			
	500	0.63%	2014年3月26日	2018年12月25日			
	1,000	0.78%	2014年3月26日	2020年3月23日			
	1,666	0.88%	2014年3月26日	2021年3月22日			
	500	0.73%	2015年2月2日	2022年2月28日			
	500	0.78%	2015年6月1日	2023年6月30日			
	993	0.78%	2015年6月22日	2023年6月30日			
	600	0.68%	2016年3月25日	2021年6月22日			
	1,970	0.43%	2016年6月22日	2021年6月22日			
	1,500	0.46%	2016年9月20日	2022年9月22日			
	1,824	0.35%	2017年3月22日	2020年7月22日			
	1,250	0.54%	2017年6月22日	2025年6月23日			
	小計	19,315					
	株式会社あおぞら銀行	300	0.78%	2013年3月25日		2018年3月23日	無担保・無保証
		7,154	0.78%	2013年6月24日		2018年6月22日	
400		0.88%	2014年3月6日	2020年3月22日			
400		0.98%	2014年3月6日	2021年3月22日			
1,000		0.63%	2014年3月26日	2018年12月25日			
1,000		0.78%	2014年3月26日	2020年3月23日			
1,154		0.88%	2014年3月26日	2021年3月22日			
500		0.73%	2015年2月2日	2022年2月28日			
412		0.78%	2015年6月22日	2023年6月30日			
758		0.35%	2017年3月22日	2020年7月22日			
500		0.54%	2017年6月22日	2025年6月23日			
小計	13,578						

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	770	0.78%	2013年12月25日	2018年12月25日	無担保・無保証		
	230	0.78%	2014年1月31日	2018年12月25日			
	500	0.88%	2014年3月6日	2020年3月22日			
	500	0.98%	2014年3月6日	2021年3月22日			
	1,000	0.78%	2014年3月26日	2020年3月23日			
	500	0.73%	2015年2月2日	2022年2月28日			
	500	0.78%	2015年6月1日	2023年6月30日			
	674	0.78%	2015年6月22日	2023年6月30日			
	1,242	0.43%	2016年6月22日	2021年6月22日			
	1,000	0.46%	2016年9月20日	2022年9月22日			
	1,239	0.35%	2017年3月22日	2020年7月22日			
	1,500	0.56%	2017年3月22日	2025年3月24日			
	680	0.54%	2017年6月22日	2025年6月23日			
	小計	10,335					
株式会社りそな銀行	1,000	0.78%	2013年3月25日	2018年3月23日	無担保・無保証		
	550	0.73%	2013年10月18日	2018年3月23日			
	770	0.78%	2013年12月25日	2018年12月25日			
	230	0.78%	2014年1月31日	2018年12月25日			
	500	0.63%	2014年3月26日	2018年12月25日			
	500	0.78%	2014年12月24日	2022年6月30日			
	500	0.78%	2015年6月1日	2023年6月30日			
	715	0.78%	2015年6月22日	2023年6月30日			
	1,318	0.43%	2015年6月22日	2021年6月22日			
	1,000	0.46%	2016年9月20日	2022年9月22日			
	1,315	0.35%	2017年3月22日	2020年7月22日			
	1,000	0.54%	2017年6月22日	2025年6月23日			
	1,000	0.46%	2017年9月21日	2023年6月30日			
	小計	10,398					
三菱UFJ信託銀行株式会社	200	0.78%	2013年3月25日	2018年3月23日	無担保・無保証		
	1,160	0.78%	2013年12月25日	2018年12月25日			
	340	0.78%	2014年1月31日	2018年12月25日			
	1,295	0.63%	2014年3月26日	2018年12月25日			
	500	0.73%	2015年2月2日	2022年2月28日			
	518	0.78%	2015年6月22日	2023年6月30日			
	500	0.46%	2016年9月20日	2022年9月22日			
	951	0.35%	2017年3月22日	2020年7月22日			
	小計	5,464					
	株式会社福岡銀行	837	0.78%	2013年6月24日		2018年6月22日	無担保・無保証
1,160		0.78%	2013年12月25日	2018年12月25日			
340		0.78%	2014年1月31日	2018年12月25日			
500		0.63%	2014年3月26日	2018年12月25日			
500		0.73%	2015年2月2日	2022年2月28日			
500		0.46%	2016年9月20日	2022年9月22日			
小計	4,337						
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		
	1,500	0.46%	2016年9月20日	2022年9月22日			
小計	2,500						
オリックス銀行株式会社	398	0.78%	2013年6月24日	2018年6月22日	無担保・無保証		
	770	0.78%	2013年12月25日	2018年12月25日			
	500	0.63%	2014年3月26日	2018年12月25日			
	500	0.73%	2015年2月2日	2022年2月28日			
	小計	2,168					
株式会社東日本銀行	400	0.78%	2013年3月25日	2018年3月23日	無担保・無保証		
	600	0.73%	2013年10月18日	2018年3月23日			
	770	0.78%	2013年12月25日	2018年12月25日			
小計	1,770						

借入先	借入残高 (百万円) (注)	利率 (注)	借入日	返済日	適用
農林中央金庫	1,170	0.38%	2016年3月22日	2018年3月23日	無担保・無保証
	505	0.35%	2017年3月22日	2020年7月22日	
小計	1,675				
株式会社百五銀行	1,000	0.63%	2014年7月1日	2019年6月28日	無担保・無保証
小計	1,000				
株式会社広島銀行	500	0.63%	2014年7月1日	2019年6月28日	無担保・無保証
	500	0.63%	2014年9月1日	2019年8月30日	
小計	1,000				
株式会社香川銀行	700	0.63%	2014年7月1日	2019年6月28日	無担保・無保証
小計	700				
株式会社みずほ銀行	500	0.54%	2017年6月22日	2025年6月23日	無担保・無保証
小計	500				
株式会社足利銀行	500	0.63%	2014年3月26日	2018年12月25日	無担保・無保証
小計	500				
株式会社池田泉州銀行	500	0.63%	2014年9月1日	2019年8月30日	無担保・無保証
小計	500				
野村信託銀行株式会社	500	0.63%	2014年9月1日	2019年8月30日	無担保・無保証
小計	500				
合計	106,357				
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	
第三回投資法人債	3,000	0.28%	2016年6月15日	2021年6月15日	
第四回投資法人債	2,500	0.72%	2016年6月15日	2026年6月15日	
第五回投資法人債	1,600	0.66%	2017年6月9日	2027年6月9日	
第六回投資法人債	3,000	0.73%	2017年9月21日	2027年9月21日	
合計	13,800				
合計	120,157				

(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2017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。

金融機関別借入残高・シェアの推移

金融機関	第9期		第22期		第23期				第24期		
	2010年9月30日 (旧PRI合併)		2017年3月31日		投資法人債発行・ リファイナンス (2017年6月)	投資法人債発行・ リファイナンス (2017年9月)	2017年9月30日		期限前返済 (2017年10月2日・13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)	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
株式会社三菱東京UFJ銀行	12,692	17.6%	30,119	25.7%	-3,333 +3,330	-1,000 +1,000	30,116	25.1%	-1,782	28,334	24.5%
株式会社三井住友銀行	11,278	15.6%	19,316	16.5%	-1,251 +1,250	-	19,315	16.1%	-241	19,074	16.5%
株式会社あおぞら銀行	22,751	31.5%	15,642	13.4%	-2,564 +500	-	13,578	11.3%	-181	13,397	11.6%
株式会社新生銀行	2,689	3.7%	10,340	8.8%	-685 +680	-	10,335	8.6%	-	10,335	8.9%
株式会社りそな銀行	4,075	5.6%	9,898	8.5%	-1,000 +1,000	-500 +1,000	10,398	8.7%	-935	9,463	8.2%
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,987	2.8%	5,464	4.7%	-	-	5,464	4.5%	-120	5,344	4.6%
株式会社福岡銀行	-	-	4,337	3.7%	-	-	4,337	3.6%	-	4,337	3.8%
株式会社日本政策投資銀行	-	-	2,500	2.1%	-	-	2,500	2.1%	-	2,500	2.2%
オリックス銀行株式会社	400	0.6%	2,168	1.9%	-	-	2,168	1.8%	-	2,168	1.9%
株式会社東日本銀行	-	-	2,270	1.9%	-	-500	1,770	1.5%	-604	1,166	1.0%
株式会社百五銀行	-	-	1,000	0.9%	-	-	1,000	0.8%	-	1,000	0.9%
株式会社広島銀行	-	-	1,000	0.9%	-	-	1,000	0.8%	-	1,000	0.9%
農林中央金庫	4,850	6.7%	1,675	1.4%	-	-	1,675	1.4%	-707	968	0.8%
株式会社香川銀行	-	-	700	0.6%	-	-	700	0.6%	-	700	0.6%
株式会社みずほ銀行	-	-	-	-	+500	-	500	0.4%	-	500	0.4%
株式会社足利銀行	-	-	500	0.4%	-	-	500	0.4%	-	500	0.4%
株式会社池田泉州銀行	-	-	500	0.4%	-	-	500	0.4%	-	500	0.4%
野村信託銀行株式会社	-	-	500	0.4%	-	-	500	0.4%	-	500	0.4%
金融機関借入合計(注1)	72,225	100.0%	107,932	92.1%	-1,574	-	106,357	88.5%	-4,570	101,787	88.1%
投資法人債	-	-	9,200	7.9%	+1,600	+3,000	13,800	11.5%	-	13,800	11.9%
有利子負債合計	72,225	100.0%	117,132	100.0%	+25	+3,000	120,157	100.0%	-4,570	115,587	100.0%
総資産LTV(注2)	43.7%	-	51.2%	-	-	-	51.8%	-	-	49.9%	-
鑑定LTV	53.6%	-	47.3%	-	-	-	47.3%	-	-	45.5%	-

(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

項目	第22期 (2017年3月期)	第23期 (2017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)	1.3%	1.5%	経常利益 / ((期首総資産 + 期末総資産) ÷ 2) × 100
(年換算)	2.7%	2.9%	-
自己資本利益率 (ROE)	2.8%	3.1%	当期純利益 / ((期首純資産 + 期末純資産) ÷ 2) × 100
(年換算)	5.6%	6.3%	-
期末自己資本比率	47.2%	46.7%	期末純資産額 / 期末総資産額 × 100
当期減価償却費	1,776百万円	1,795百万円	-
賃貸NOI (Net Operating Income)	6,419百万円	6,409百万円	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)	3,104円	3,065円	FFO (当期純利益 + 当期減価償却費 + その他の償却費 - 不動産等売却損益 + 減損損失) / 期末発行済投資口数
FFO (Funds from Operation) 倍率	13.1倍	13.0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)	11.3倍	11.1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	117,132百万円	120,157百万円	期末有利子負債額
期末総資産有利子負債比率	51.2%	51.8%	期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100

(単位：千円)

	第22期		第23期	
	自 2016年10月1日 至 2017年3月31日	自 2017年4月1日 至 2017年9月30日	自 2016年10月1日 至 2017年3月31日	自 2017年4月1日 至 2017年9月30日
営業収益				
賃貸事業収入	8,260,383	8,292,283		
不動産等売却益	58,125	383,198		
営業収益合計	8,318,509	8,675,482		
営業費用				
賃貸事業費用	3,616,960	3,678,086		
不動産等売却損	93,232	-		
資産運用報酬	549,500	563,800		
役員報酬	6,000	6,000		
資産保管手数料	13,551	13,637		
一般事務委託手数料	38,103	37,971		
会計監査人報酬	14,500	14,500		
貸倒引当金繰入額	6,400	3,456		
貸倒損失	-	55		
その他営業費用	238,182	264,770		
営業費用合計	4,576,431	4,582,276		
営業利益	3,742,077	4,093,205		
営業外収益				
受取利息	9	7		
雑収入	66,439	47,009		
営業外収益合計	66,448	47,017		
営業外費用				
支払利息	496,111	495,357		
融資関連費用	274,836	241,136		
投資口交付費償却	3,543	2,473		
投資法人債発行費償却	6,985	7,822		
その他	1,611	1,582		
営業外費用合計	783,088	748,373		
経常利益	3,025,437	3,391,849		
税引前当期純利益	3,025,437	3,391,849		
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	3,024,832	3,391,244		
前期繰越利益	338	649		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,025,171	3,391,894		

(単位：千円)

	第22期		第23期	
	自 2016年10月1日 至 2017年3月31日	自 2017年4月1日 至 2017年9月30日	自 2016年10月1日 至 2017年3月31日	自 2017年4月1日 至 2017年9月30日
賃貸事業損益の内訳				
A. 賃貸事業収益				
(賃貸料)	7,113,781	7,111,191		
(共益費)	471,844	479,395		
(駐車場収入)	310,257	310,587		
(付帯収入)	54,197	53,123		
(その他賃貸事業収入)	310,305	337,985		
合計	8,260,383	8,292,283		
B. 賃貸事業費用				
(物件管理等委託費)	444,525	447,153		
(公租公課) ※2	504,773	513,670		
(水道光熱費)	153,455	146,059		
(修繕費) ※3	388,056	420,320		
(保険料)	19,136	18,304		
(営業広告費等)	192,351	221,102		
(信託報酬)	63,009	39,242		
(減価償却費)	1,776,455	1,795,143		
(その他賃貸事業費用)	75,197	77,089		
合計	3,616,960	3,678,086		
C. 賃貸事業損益 ※1	4,643,423	4,614,197		
(A - B)				

※1 賃貸事業損益

	第22期	第23期
賃貸事業収益	8,260百万円	8,292百万円
賃貸事業費用	3,616百万円	3,678百万円
賃貸事業損益	4,643百万円	4,614百万円
賃貸NOI	6,419百万円	6,409百万円

※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22期	第23期
固定資産税、都市計画税の計上対象物件数	200物件	197物件

※3 修繕費

	第22期	第23期
修繕費	388百万円	420百万円
資本的支出	601百万円	338百万円

貸借対照表

	(単位：千円)	
	第22期 (2017年3月31日)	第23期 (2017年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金 ※1	9,006,692	10,867,851
信託現金及び信託預金 ※1	2,156,041	1,450,014
営業未収入金	183,680	193,892
前払費用	485,281	462,222
その他	1	56
貸倒引当金	△16,288	△14,323
流動資産合計	11,815,408	12,959,714
固定資産		
有形固定資産 ※2		
建物	64,556,754	86,625,590
減価償却累計額	△10,098,439	△15,700,561
建物 (純額)	54,458,315	70,925,029
構築物	289,962	378,651
減価償却累計額	△91,097	△137,768
構築物 (純額)	198,865	240,883
機械及び装置	125,384	421,406
減価償却累計額	△50,076	△180,194
機械及び装置 (純額)	75,308	241,211
工具、器具及び備品	455,328	563,504
減価償却累計額	△243,818	△305,085
工具、器具及び備品 (純額)	211,509	258,418
土地	48,701,856	64,567,879
建設仮勘定	3,559	14,947
信託建物	71,010,798	51,032,495
減価償却累計額	△10,657,832	△6,594,876
信託建物 (純額)	60,352,966	44,437,618
信託構築物	370,724	291,848
減価償却累計額	△120,544	△95,759
信託構築物 (純額)	250,180	196,089
信託機械及び装置	394,682	100,859
減価償却累計額	△156,081	△38,923
信託機械及び装置 (純額)	238,601	61,935
信託工具、器具及び備品	173,871	88,081
減価償却累計額	△82,100	△35,695
信託工具、器具及び備品 (純額)	91,771	52,385
信託土地	51,132,739	36,499,697
信託建設仮勘定	5,704	8,529
有形固定資産合計	215,721,379	217,504,625
無形固定資産		
水道施設利用権	241	215
信託借地権	546,283	546,283
商標権	538	455
無形固定資産合計	547,064	546,955

	(単位：千円)	
	第22期 (2017年3月31日)	第23期 (2017年9月30日)
投資その他の資産		
差入保証有価証券	9,805	9,861
敷金及び保証金	743	743
長期前払費用	622,343	552,224
修繕積立金	120,095	129,486
投資その他の資産合計	752,987	692,314
固定資産合計	217,021,430	218,743,895
繰延資産		
投資口交付費	5,359	2,885
投資法人債発行費	62,329	99,195
繰延資産合計	67,689	102,080
資産合計	228,904,528	231,805,690
負債の部		
流動負債		
営業未払金	567,636	381,924
1年内返済予定の長期借入金 ※3	18,404,405	22,031,660
未払金	20,280	36,810
未払費用	433,721	455,489
未払法人税等	605	605
未払消費税等	15,886	42,438
前受金	645,943	451,471
その他	20,266	18,436
流動負債合計	20,108,745	23,418,835
固定負債		
投資法人債 ※3	9,200,000	13,800,000
長期借入金 ※3	89,527,660	84,326,000
預り敷金及び保証金 ※1	977,014	1,162,482
信託預り敷金及び保証金 ※1	841,470	575,243
デリバティブ債務	287,294	190,884
固定負債合計	100,833,439	100,054,610
負債合計	120,942,184	123,473,446
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	6,826,354	-
一時差異等調整積立金	-	6,733,122
任意積立金合計	6,826,354	6,733,122
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	3,025,171	3,391,894
剰余金合計	16,533,923	16,807,414
投資主資本合計	108,249,638	108,523,128
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△287,294	△190,884
評価・換算差額等合計	△287,294	△190,884
純資産合計	107,962,343	108,332,244
負債純資産合計	228,904,528	231,805,690

※1 現金及び預金	第22期末	第23期末
現金及び預金	9,006百万円	10,867百万円
信託現金及び信託預金	2,156百万円	1,450百万円
合計	11,162百万円	12,317百万円
預かり敷金保証金	977百万円	1,162百万円
信託預り敷金保証金	841百万円	575百万円
差引	9,344百万円	10,580百万円

※2 有形固定資産	第22期末	第23期末
取得価格総額	223,278百万円	225,906百万円

※3 有利子負債	第23期末
有利子負債残高	120,157百万円
長期有利子負債比率 (長期有利子負債/有利子負債)	81.7%

※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23期末出資金総額	91,175百万円

(単位：千円)

	第22期		第23期	
	自 2016年10月1日 至 2017年3月31日	自 2017年4月1日 至 2017年9月30日	自 2017年4月1日 至 2017年9月30日	自 2017年4月1日 至 2017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	3,025,437	3,391,849		
減価償却費	1,776,455	1,795,143		
長期前払費用償却額	244,645	213,625		
投資法人債発行費償却	6,985	7,822		
投資口交付費償却	3,543	2,473		
受取利息	△9	△7		
支払利息	496,111	495,357		
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	3,137	△1,965		
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△35,271	△10,211		
前払費用の増減額 (△は増加)	52,181	△29,450		
営業未払金の増減額 (△は減少)	59,332	△39,507		
未払消費税等の増減額 (△は増加)	△26,808	26,552		
未払金の増減額 (△は減少)	△15,804	18,006		
未払費用の増減額 (△は減少)	10,396	20,735		
前受金の増減額 (△は減少)	△3,694	△194,472		
有形固定資産の売却による減少額	1,017,527	1,351,304		
信託有形固定資産の売却による減少額	336,231	-		
長期前払費用の支払額	△69,781	△90,996		
その他	△2,858	△13,879		
小計	6,877,759	6,942,379		
利息の受取額	9	7		
利息の支払額	△491,632	△494,324		
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	6,385,531	6,447,457		

(単位：千円)

	第22期		第23期	
	自 2016年10月1日 至 2017年3月31日	自 2017年4月1日 至 2017年9月30日	自 2017年4月1日 至 2017年9月30日	自 2017年4月1日 至 2017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	△596,662	△4,935,784		
信託有形固定資産の取得による支出	△5,119,450	△137,457		
預り敷金保証金の純増減額 (△は減少)	59,334	185,468		
信託預り敷金保証金の純増減額 (△は減少)	△29,567	△266,227		
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,686,345	△5,154,000		
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	11,349,000	9,260,000		
長期借入金の返済による支出	△11,349,000	△10,834,405		
投資法人債の発行による収入	-	4,600,000		
投資法人債発行費の支出	-	△44,687		
分配金の支払額	△2,789,237	△3,119,230		
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,789,237	△138,324		
現金及び現金同等物の増加額 (△は減少)	△2,090,051	1,155,132		
現金及び現金同等物の期首残高	13,252,785	11,162,733		
現金及び現金同等物の期末残高	11,162,733	12,317,866		

■ ポートフォリオ一覧 (2017年9月30日現在)

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 ²)	2017年9月期末稼働率	(1)取得価格(千円)	(2)第23期末簿価(千円)	(3)第22期末鑑定評価額(千円)	(4)第23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-1-001	サテラ北34条	北海道札幌市	1994/9	181	5,691.72	99.3%	1,133,714	1,032,073	1,170,000	1,180,000	10,000	46,285	147,926	1
O-1-004	サテラ永山	北海道旭川市	1997/2	79	2,904.83	96.5%	342,428	326,534	370,000	365,000	-5,000	22,571	38,465	3
O-1-032	willDo北24条	北海道札幌市	2006/2	36	1,279.89	100.0%	316,000	278,873	254,000	255,000	1,000	-61,000	-23,873	3
O-1-034	グランカーサ南13条	北海道札幌市	2006/1	48	1,836.38	100.0%	463,000	417,110	392,000	396,000	4,000	-67,000	-21,110	3
O-1-035	グランカーサ南9条	北海道札幌市	2006/10	55	2,246.01	98.2%	533,000	472,019	453,000	450,000	-3,000	-83,000	-22,019	3
O-1-090	スカイビルズN15	北海道札幌市	2000/3	111	3,524.83	100.0%	712,000	685,123	941,000	944,000	3,000	232,000	258,876	1
O-1-091	スカイビルズ栄町	北海道千歳市	2002/2	134	5,335.70	100.0%	832,000	775,506	916,000	919,000	3,000	87,000	143,493	1
O-1-092	ドーミー千歳	北海道千歳市	1999/3	110	2,239.00	100.0%	476,000	445,021	493,000	493,000	0	17,000	47,978	1
O-1-093	スカイビルズ高台1	北海道千歳市	1992/1	120	3,748.80	100.0%	448,000	440,508	494,000	494,000	0	46,000	53,491	1
O-1-128	アルファタワー札幌南4条	北海道札幌市	2009/4	100	4,413.21	97.7%	1,185,000	1,150,616	1,400,000	1,390,000	-10,000	205,000	239,383	3
O-1-132	クレジデンス札幌・南4条	北海道札幌市	2007/9	99	3,581.86	100.0%	1,140,000	1,124,757	1,340,000	1,330,000	-10,000	190,000	205,242	3
O-1-146	グランカーサ永山公園通	北海道札幌市	2007/1	92	3,921.77	98.7%	1,002,000	1,086,610	1,020,000	1,040,000	20,000	38,000	-46,610	3
O-1-151	グランカーサ南11条	北海道札幌市	2007/4	72	2,671.28	95.7%	830,000	909,961	867,000	852,000	-15,000	22,000	-57,961	3
O-2-037	willDo西下台町	岩手県盛岡市	2006/5	76	2,304.00	100.0%	512,000	479,823	532,000	549,000	17,000	37,000	69,176	3
O-2-054	willDo上杉3丁目	宮城県仙台市	2007/3	46	1,517.81	98.0%	506,000	433,126	542,000	549,000	7,000	43,000	115,873	2
O-2-065	グランソロン七福	宮城県仙台市	1999/2	38	1,083.70	97.6%	342,000	334,574	284,000	284,000	0	-58,000	-50,574	2
O-2-094	リビングステージ東仙台	宮城県仙台市	1996/7	52	1,596.53	92.1%	317,200	293,544	368,000	368,000	0	50,800	74,455	2
O-2-123	ヴェストパーク支倉	宮城県仙台市	2007/3	138	5,150.62	100.0%	1,240,000	1,199,130	1,930,000	1,920,000	-10,000	680,000	720,869	3
O-2-137	フォレスト・ビル仙台青葉	宮城県仙台市	2007/3	252	6,497.06	100.0%	2,750,000	2,777,460	3,030,000	3,030,000	0	280,000	252,539	2
O-2-140	グランカーサ仙台五橋	宮城県仙台市	2007/11	120	4,726.20	98.5%	2,100,000	2,146,136	2,180,000	2,180,000	0	80,000	33,863	2
O-3-079	willDo礎町	新潟県新潟市	2007/2	48	1,868.64	100.0%	462,510	391,302	478,000	478,000	-6,000	15,489	86,697	3
O-3-080	willDo釜口	新潟県新潟市	2007/2	28	1,008.00	96.4%	266,000	232,574	273,000	275,000	2,000	9,000	42,425	3
O-4-005	willDo越谷	埼玉県越谷市	2005/4	49	1,230.28	100.0%	499,333	442,355	511,000	519,000	8,000	19,666	76,644	1
O-4-006	ジョイフル狭山	埼玉県狭山市	1991/7	52	870.97	96.2%	216,619	205,360	199,000	201,000	2,000	-15,619	-4,360	1
O-4-007	ルミエール八王子	東京都八王子市	1986/3	95	1,692.90	96.9%	480,761	456,722	425,000	428,000	3,000	52,761	-28,722	1
O-4-008	willDo清澄	東京都江東区	2005/12	200	7,497.46	99.0%	5,024,619	4,700,256	6,010,000	6,120,000	110,000	1,095,380	1,419,743	3
O-4-009	ターキーズ田園調布第2	東京都大田区	1989/2	27	462.12	100.0%	281,523	271,793	312,000	316,000	4,000	34,476	44,206	1
O-4-010	willDo本千葉	千葉県千葉市	1990/10	30	1,903.82	97.5%	379,857	360,398	411,000	413,000	2,000	33,142	52,601	1
O-4-011	willDo横浜南	神奈川県横浜市	2002/2	21	493.59	100.0%	233,142	206,127	257,000	262,000	5,000	28,857	55,872	1
O-4-012	サイトピア	神奈川県相模原市	1987/10	86	1,697.50	98.1%	506,142	493,504	490,000	493,000	3,000	-13,142	-504	3
O-4-024	VISTAジュビラーム	東京都町田市	2005/3	37	892.88	100.0%	563,584	516,015	473,000	474,000	1,000	-89,584	-42,015	3
O-4-025	ジョイ尾山台	東京都世田谷区	1985/7	21	1,064.55	83.1%	624,265	646,916	609,000	617,000	8,000	-7,265	-29,916	3
O-4-031	willDo大塚	東京都豊島区	1994/3	27	1,091.54	100.0%	725,229	730,471	650,000	678,000	28,000	-47,229	-52,471	3
O-4-038	willDo新座	埼玉県新座市	2006/11	56	1,260.00	100.0%	590,438	519,818	535,000	544,000	9,000	-46,438	-24,111	3
O-4-039	東信松涛マンション	東京都渋谷区	1978/6	27	1,044.66	100.0%	912,000	962,114	880,000	881,000	1,000	-31,000	-81,114	3
O-4-055	ハーモニー上北沢	東京都世田谷区	1993/2	29	539.48	100.0%	400,000	399,109	332,000	333,000	1,000	-67,000	-66,109	3
O-4-062	willDo南浦和	埼玉県さいたま市	2007/3	29	725.62	97.2%	396,000	362,415	408,000	417,000	9,000	21,000	54,584	3
O-4-069	カレッジスクエア北池袋	東京都板橋区	2006/2	50	1,065.00	100.0%	727,000	656,269	762,000	767,000	5,000	40,000	110,730	2
O-4-070	カレッジスクエア東武練馬	東京都板橋区	2005/10	63	1,360.10	100.0%	892,000	823,965	915,000	927,000	12,000	35,000	103,034	2
O-4-071	カレッジスクエア赤塚	東京都練馬区	2006/3	54	1,110.75	100.0%	734,000	660,556	764,000	764,000	0	30,000	103,443	2
O-4-072	カレッジスクエア東久留米	東京都東久留米市	2007/9	45	936.72	100.0%	523,000	449,241	548,000	560,000	12,000	37,000	110,758	1
O-4-073	カレッジスクエア早稲田II	東京都豊島区	2007/7	14	297.24	100.0%	215,000	196,704	283,000	282,000	-1,000	67,000	85,295	2
O-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	東京都文京区	2007/3	68	1,420.77	100.0%	1,060,000	977,139	1,220,000	1,250,000	30,000	190,000	272,860	1
O-4-075	カレッジスクエア新小岩	東京都葛飾区	2007/3	54	1,139.10	100.0%	724,000	652,044	750,000	750,000	0	26,000	97,955	2
O-4-076	カレッジスクエア木場	東京都江東区	2006/11	42	897.39	100.0%	639,000	578,302	718,000	736,000	18,000	97,000	157,697	1
O-4-077	カレッジスクエア錦糸町	東京都江東区	2006/3	31	667.36	100.0%	490,000	440,449	510,000	522,000	12,000	32,000	81,550	1
O-4-078	カレッジスクエア早稲田	東京都新宿区	2007/3	19	392.03	100.0%	316,000	304,269	329,000	337,000	8,000	21,000	32,730	1
O-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	東京都新宿区	2005/8	48	1,383.59	100.0%	1,010,000	1,028,436	1,280,000	1,280,000	0	270,000	251,563	2
O-4-095	プロスペクト日本橋本町	東京都中央区	2004/11	50	1,295.76	100.0%	808,000	786,722	1,100,000	1,120,000	20,000	312,000	333,277	3
O-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	東京都港区	1999/3	70	1,778.37	98.6%	1,480,000	1,443,029	1,710,000	1,750,000	40,000	270,000	306,970	3

(注) 第23期(2017年9月期)取得3物件の「第22期末鑑定評価額」は取得時鑑定評価額です。

「鑑定会社」欄に記載している「1」は株式会社谷澤総合鑑定所、「2」は大和不動産鑑定株式会社、「3」は一般財団法人日本不動産研究所をそれぞれ表します。

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 ²)	2017年9月期末稼働率	(1)取得価格(千円)	(2)第23期(2017年9月期)末簿価(千円)	(3)第22期(2017年3月期)末鑑定評価額(千円)	(4)第23期(2017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-4-097	六本木ライズハウス	東京都港区	2003/3	34	1,242.23	95.2%	912,000	889,590	1,080,000	1,100,000	20,000	188,000	210,409	3
O-4-098	TKフラッツ渋谷	東京都渋谷区	2002/11	194	6,984.28	99.6%	4,770,000	4,588,089	5,580,000	5,730,000	150,000	960,000	1,141,910	3
O-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京都目黒区	1999/2	50	1,275.00	100.0%	1,050,000	1,016,578	1,310,000	1,340,000	30,000	290,000	323,421	3
O-4-100	プロスベクトKALON ミノ輪	東京都台東区	2007/2	82	3,075.70	97.0%	1,620,000	1,458,336	1,960,000	2,000,000	40,000	380,000	541,663	3
O-4-101	プロスベクト東雲橋	東京都江東区	2004/3	171	4,919.31	100.0%	3,040,000	2,887,576	3,830,000	3,930,000	100,000	890,000	1,042,423	3
O-4-102	プロスベクト門前仲町	東京都江東区	2007/1	62	1,790.56	100.0%	1,080,000	1,017,831	1,390,000	1,390,000	0	310,000	372,168	2
O-4-103	プロスベクト荻窪	東京都杉並区	2007/2	40	1,123.59	97.6%	701,000	649,622	864,000	865,000	1,000	164,000	215,377	2
O-4-104	エグゼリア池袋WEST II	東京都豊島区	2006/9	48	1,379.52	100.0%	852,000	847,676	1,040,000	1,040,000	0	188,000	192,323	2
O-4-105	プロスベクト大田区	東京都大田区	2003/2	89	2,506.04	99.0%	1,480,000	1,406,663	1,940,000	1,940,000	40,000	460,000	533,336	3
O-4-106	プロスベクト武蔵新城	神奈川県川崎市	2008/5	85	1,855.03	100.0%	1,050,000	958,243	1,270,000	1,270,000	0	220,000	311,756	2
O-4-107	プレグランズ川崎	神奈川県川崎市	2003/9	45	1,065.87	100.0%	548,900	497,193	674,000	674,000	0	125,100	176,806	3
O-4-108	プロスベクト中央林間	神奈川県大和市	2006/5	48	1,121.28	97.9%	524,000	459,892	649,000	649,000	0	125,000	189,107	2
O-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	東京都新宿区	2007/2	104	2,837.72	99.1%	2,170,000	2,117,032	2,760,000	2,840,000	80,000	670,000	722,967	1
O-4-121	ジョイスコート	東京都大田区	2002/11	154	6,268.53	99.5%	3,010,000	2,948,385	3,740,000	3,830,000	90,000	820,000	881,614	3
O-4-122	アクトフォルム浅草	東京都台東区	2000/10	46	2,220.17	98.1%	1,216,000	1,196,479	1,750,000	1,720,000	-30,000	504,000	523,520	1
O-4-125	グランカーサ六本木	東京都港区	1993/3	17	1,407.63	100.0%	1,480,808	771,743	880,000	881,000	1,000	-599,808	109,256	2
O-4-126	グランカーサ南青山	東京都港区	2006/10	21	1,862.73	100.0%	3,750,000	2,312,999	2,100,000	2,110,000	10,000	-1,640,000	-202,999	2
O-4-127	ストリア神宮前	東京都渋谷区	2004/11	49	2,071.60	93.8%	3,160,000	3,178,963	2,450,000	2,460,000	10,000	-700,000	-718,963	2
O-4-129	グランカーサ新宿御苑	東京都新宿区	2003/2	92	3,307.07	96.5%	2,525,000	2,590,933	3,200,000	3,240,000	40,000	715,000	649,066	1
O-4-133	リエトコート四谷	東京都新宿区	2006/1	49	2,397.81	97.8%	1,716,800	1,711,425	2,030,000	2,100,000	70,000	383,200	388,574	3
O-4-134	リエトコート元赤坂	東京都港区	2006/4	37	1,282.94	100.0%	1,095,700	1,093,298	1,350,000	1,390,000	40,000	294,300	296,701	3
O-4-138	グランカーサ鶴屋エースト	東京都中央区	2005/2	53	2,774.19	97.9%	2,000,000	2,118,552	2,130,000	2,190,000	60,000	190,000	71,447	3
O-4-145	グランカーサミノ輪	東京都台東区	2015/9	28	1,241.22	100.0%	850,000	908,065	875,000	888,000	13,000	38,000	-20,065	3
O-5-013	willDo金山正木	愛知県名古屋	2006/2	48	1,192.32	97.9%	490,095	426,839	582,000	585,000	3,000	94,904	158,160	3
O-5-026	エグゼルシオール栄	愛知県名古屋	2002/3	48	1,486.56	100.0%	641,767	604,020	534,000	535,000	1,000	-106,767	-69,020	3
O-5-027	willDo日比野	愛知県名古屋	2006/1	31	767.25	93.5%	317,603	281,632	303,000	303,000	0	-14,603	21,367	3
O-5-040	willDo千代田	愛知県名古屋	2006/7	60	1,445.80	96.6%	633,000	546,682	610,000	615,000	5,000	-18,000	68,317	2
O-5-041	willDo太閤通	愛知県名古屋	2006/8	98	3,127.32	100.0%	1,120,000	970,502	1,200,000	1,230,000	30,000	110,000	259,497	1
O-5-042	willDo金山	愛知県名古屋	2006/9	36	892.44	97.2%	370,000	325,294	395,000	400,000	5,000	30,000	74,705	2
O-5-043	willDo金山沢下	愛知県名古屋	2007/1	36	970.80	97.4%	375,000	327,126	415,000	418,000	3,000	43,000	90,873	2
O-5-056	willDo勝川	愛知県春日井市	2007/2	64	1,548.80	100.0%	503,000	432,107	625,000	636,000	11,000	133,000	203,892	1
O-5-057	ステージャ黄金	愛知県名古屋	2007/2	67	1,651.21	100.0%	600,000	522,473	567,000	577,000	10,000	-23,000	54,526	3
O-5-063	willDo稲永	愛知県名古屋	2007/3	91	2,348.20	57.6%	641,000	560,141	682,000	635,000	-47,000	-6,000	74,858	2
O-5-066	willDo東別院	愛知県名古屋	2007/6	66	1,640.76	98.5%	703,000	610,576	714,000	727,000	13,000	24,000	116,423	3
O-5-081	willDo松原	愛知県名古屋	2007/8	54	1,344.60	98.1%	549,000	482,311	562,000	564,000	2,000	15,000	81,688	3
O-5-082	willDo四日市鶴の森	三重県四日市	2007/9	54	2,160.00	100.0%	529,150	445,362	574,000	588,000	14,000	58,850	142,637	3
O-5-086	willDo代官町	愛知県名古屋	2008/3	55	1,320.00	98.2%	655,000	579,837	645,000	650,000	5,000	-5,000	70,162	3
O-5-088	willDo高畑	愛知県名古屋	2008/3	54	1,319.22	100.0%	494,115	428,954	504,000	514,000	10,000	19,884	85,045	3
O-5-147	さくらH i i i s リバーサイドWEST	愛知県名古屋	2007/11	76	4,502.48	100.0%	1,920,000	2,024,434	2,130,000	2,170,000	40,000	250,000	145,565	1
O-5-148	さくらH i i i s リバーサイドEAST	愛知県名古屋	2007/11	47	2,288.65	100.0%	1,030,000	1,084,916	1,170,000	1,190,000	20,000	160,000	105,083	1
O-5-149	さくらH i i i s 名駅NORTH	愛知県名古屋	2007/11	34	1,685.16	100.0%	750,000	794,336	830,000	853,000	23,000	103,000	58,663	1
O-6-014	willDo市岡	大阪府大阪市	2006/2	62	1,682.06	100.0%	722,761	635,618	666,000	677,000	11,000	-45,761	41,381	3
O-6-015	willDo海老江	大阪府大阪市	2006/2	28	763.63	100.0%	350,904	309,211	336,000	343,000	7,000	-7,904	33,788	3
O-6-016	willDo今福西	大阪府大阪市	2005/10	29	1,040.41	100.0%	413,857	368,592	366,000	371,000	5,000	-42,857	2,407	1
O-6-017	メゾンフローラ	兵庫県神戸市	1990/6	38	1,686.72	100.0%	584,285	576,346	462,000	480,000	18,000	-104,285	-96,346	3
O-6-046	willDo塚本	大阪府大阪市	2006/3	66	1,711.17	100.0%	730,000	642,340	747,000	769,000	22,000	39,000	126,659	1
O-6-047	willDo天満橋	大阪府大阪市	2005/9	20	678.00	100.0%	338,000	303,112	303,000	306,000	3,000	-32,000	2,887	1
O-6-048	willDo堺筋本町	大阪府大阪市	2006/9	21	740.28	100.0%	325,000	287,922	254,000	260,000	6,000	-65,000	-27,922	1
O-6-049	willDo谷町	大阪府大阪市	2007/1	54	1,927.80	100.0%	1,040,000	959,629	883,000	889,000	6,000	-151,000	-70,629	3
O-6-050	willDo難波W II	大阪府大阪市	2006/3	45	1,146.51	100.0%	486,000	424,634	427,000	429,000	2,000	-57,000	4,365	1

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 (㎡)	2017年9月 期末稼働率	(1) 取得価格 (千円)	(2) 第23期 (2017年9月期)末 簿価 (千円)	(3) 第22期 (2017年3月期)末 鑑定評価額 (千円)	(4) 第23期 (2017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-6-051	willDo難波 w I	大阪府大阪市	2006/8	66	1,699.50	100.0%	690,000	588,164	610,000	610,000	0	-80,000	21,835	1
O-6-059	willDo浜崎通	兵庫県神戸市	2007/2	199	5,886.70	99.5%	2,280,000	2,024,834	2,220,000	2,260,000	40,000	-20,000	235,165	2
O-6-060	willDo南森町	大阪府大阪市	2007/3	31	1,028.48	100.0%	493,000	452,488	464,000	474,000	10,000	-19,000	21,511	1
O-6-064	willDo松屋町	大阪府大阪市	2007/4	60	1,865.64	100.0%	810,000	710,308	829,000	832,000	3,000	22,000	121,691	3
O-6-067	willDo新大阪	大阪府大阪市	2007/6	66	1,713.36	100.0%	861,000	755,783	954,000	972,000	18,000	111,000	216,216	1
O-6-083	willDo三宮イースト	兵庫県神戸市	2007/8	63	1,760.15	100.0%	731,000	617,488	765,000	765,000	0	34,000	147,511	3
O-6-085	willDo九条	大阪府大阪市	2000/2	63	1,260.36	100.0%	537,000	510,421	556,000	566,000	10,000	29,000	55,578	3
O-6-112	アブレスト桜川	大阪府大阪市	2000/8	48	1,009.92	97.9%	385,800	352,526	475,000	476,000	1,000	90,200	123,473	3
O-6-113	プロスペクト美草園	大阪府大阪市	2005/10	26	901.91	100.0%	277,000	256,357	312,000	314,000	2,000	37,000	57,642	3
O-6-114	プロスペクト甲之島	大阪府大阪市	2006/8	63	1,615.05	100.0%	734,000	656,165	839,000	859,000	20,000	125,000	202,834	1
O-6-116	プロスペクト豊中服部	大阪府豊中市	2005/12	34	981.12	100.0%	366,000	324,448	401,000	408,000	7,000	42,000	83,551	3
O-6-117	プロスペクト下鴨	京都府京都市	2006/2	31	675.21	100.0%	281,000	260,479	294,000	294,000	0	13,000	33,520	2
O-6-118	プロスペクト河原町五条	京都府京都市	2007/1	52	1,523.12	100.0%	583,000	529,172	687,000	694,000	7,000	111,000	164,827	2
O-6-119	グランシス江坂	大阪府吹田市	2008/2	90	2,623.86	93.2%	1,260,000	1,227,877	1,680,000	1,690,000	10,000	430,000	462,122	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	2,497,352	2,800,000	2,850,000	50,000	300,000	352,647	3
O-6-136	プレシオ都島	大阪府大阪市	2009/3	120	3,313.20	99.2%	1,610,000	1,667,351	1,790,000	1,790,000	0	180,000	122,648	3
O-6-139	セレニテ新大阪貳番館	大阪府大阪市	2009/1	224	6,173.16	99.5%	3,510,000	3,665,244	3,640,000	3,680,000	40,000	170,000	14,755	1
O-6-141	グランカーサ梅田北	大阪府大阪市	2007/11	126	3,451.14	100.0%	2,050,000	2,088,512	2,210,000	2,240,000	30,000	190,000	151,487	1
O-6-142	セレニテ本町グランデ	大阪府大阪市	2015/2	268	7,591.92	98.4%	4,286,000	4,376,709	5,050,000	5,110,000	60,000	824,000	733,290	3
O-6-143	グランシス犬漕橋	大阪府大阪市	2007/5	166	6,749.31	97.7%	4,050,000	4,166,875	4,410,000	4,410,000	0	360,000	243,124	3
O-6-144	テイグラン鶴見	大阪府大阪市	2007/3	79	2,470.36	100.0%	1,030,000	1,075,520	1,120,000	1,140,000	20,000	110,000	64,479	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	96.1%	1,400,000	1,478,120	1,580,000	1,600,000	20,000	200,000	121,879	1
O-6-152	HS梅田EAST	大阪府大阪市	2017/2	127	3,356.62	98.5%	2,151,000	2,273,911	2,290,000	2,340,000	50,000	189,000	66,088	3
O-6-153	セレニテ梅田EST	大阪府大阪市	2017/2	58	1,715.35	100.0%	1,057,000	1,126,370	1,120,000	1,140,000	20,000	83,000	13,629	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	861,235	872,000	869,000	-3,000	57,500	7,764	3
O-7-068	willDo岡山駅西口	岡山県岡山市	2007/9	109	3,794.40	98.2%	1,220,000	1,028,202	1,270,000	1,260,000	-10,000	40,000	231,797	1
O-7-087	willDo岡山大供	岡山県岡山市	2008/3	98	3,446.94	95.4%	1,040,000	960,855	1,160,000	1,170,000	10,000	130,000	209,144	1
O-9-053	willDo中洲	福岡県福岡市	2007/1	175	5,759.40	100.0%	2,460,000	2,248,901	2,470,000	2,530,000	60,000	70,000	281,098	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	1,525,294	1,670,000	1,710,000	40,000	210,000	184,705	3
O-9-135	クラリアーク天神	福岡県福岡市	2005/2	341	14,299.21	100.0%	4,698,000	4,644,834	5,740,000	5,850,000	110,000	1,152,000	1,205,165	3
ワンルーム計				9,667	305,241.08	98.7%	142,987,419	136,234,841	155,700,000	157,676,000	1,976,000	14,688,580	21,441,158	-

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(m ²)	2017年9月期末稼働率	(1)取得価格(千円)	(2)第23期(2017年9月期)末簿価(千円)	(3)第22期(2017年3月期)末鑑定評価額(千円)	(4)第23期(2017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-1-041	ハレドール円山	北海道札幌市	1989/11	64	4,637.08	97.5%	559,000	604,810	904,000	962,000	58,000	403,000	357,189	1
F-1-069	グランカーザ夢参道	北海道札幌市	2006/2	78	4,537.83	95.7%	1,510,000	1,582,400	1,700,000	1,720,000	20,000	210,000	137,599	1
F-1-070	グランカーザ北3条	北海道札幌市	2012/1	84	4,346.56	98.7%	1,265,880	1,376,487	1,390,000	1,460,000	70,000	194,120	83,512	3
F-1-075	知事公館前タワーレジデンス	北海道札幌市	2006/5	141	11,705.28	95.8%	4,530,000	4,797,615	4,560,000	4,750,000	190,000	220,000	-47,615	3
F-2-001	ロイヤルカーテン森林公園	宮城県仙台市	1989/8	29	2,051.07	96.1%	396,190	367,559	273,000	280,000	7,000	-116,190	-87,559	2
F-2-002	グリーンパーク小松島	宮城県仙台市	1990/10	46	3,027.17	97.0%	550,523	504,080	401,000	413,000	12,000	-137,523	-91,080	2
F-2-003	タイアパレス泉崎	宮城県仙台市	1989/7	37	2,060.77	98.5%	355,095	369,442	317,000	317,000	0	-38,095	-52,442	2
F-2-004	willDo高砂	宮城県仙台市	2005/6	32	1,623.68	100.0%	364,904	371,485	370,000	385,000	15,000	20,095	13,514	3
F-2-042	リビングステージ南仙台	宮城県仙台市	1995/4	27	1,330.83	100.0%	159,500	150,228	222,000	232,000	10,000	72,500	81,771	2
F-2-043	高砂関武番館	宮城県仙台市	1995/2	41	3,336.52	90.3%	558,000	542,701	716,000	727,000	11,000	169,000	184,298	3
F-3-034	アークハイム新潟	新潟県新潟市	1989/11	115	6,945.03	95.3%	1,060,000	1,046,393	930,000	884,000	-46,000	-176,000	-162,393	3
F-4-005	ジョアンナマンション	群馬県前橋市	1992/2	53	4,143.96	100.0%	556,714	523,757	363,000	346,000	-17,000	-210,714	-177,757	1
F-4-006	入間駅前ビル	埼玉県入間市	1986/3	68	4,359.31	98.8%	1,517,000	1,582,113	1,670,000	1,680,000	10,000	163,000	97,886	1
F-4-007	入間駅前第二ビル	埼玉県入間市	1988/3	53	3,592.48	100.0%	687,666	778,571	618,000	638,000	20,000	-49,666	-140,571	1
F-4-008	セレーノ大宮	埼玉県さいたま市	1997/11	102	6,710.68	100.0%	1,554,523	1,555,984	1,690,000	1,810,000	120,000	255,476	254,015	1
F-4-009	すずらん館	埼玉県さいたま市	2000/3	20	1,160.80	100.0%	441,190	406,976	522,000	551,000	29,000	109,809	144,023	1
F-4-010	ボヌール常盤	埼玉県さいたま市	1988/2	29	1,951.89	100.0%	752,904	742,009	720,000	742,000	22,000	-10,904	-9	3
F-4-011	プロフィットリング竹ノ塚	東京都足立区	1990/2	46	2,431.33	100.0%	636,333	630,131	630,000	661,000	31,000	24,666	30,868	1
F-4-013	ドリームハイツ	東京都板橋区	1985/10	19	1,100.31	100.0%	358,666	384,929	399,000	426,000	27,000	67,333	41,070	1
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	東京都北区	1992/2	28	1,477.38	100.0%	587,238	577,045	616,000	650,000	34,000	62,761	72,954	1
F-4-015	王子ハイツ	東京都北区	1991/11	20	986.52	100.0%	347,857	350,521	436,000	459,000	23,000	111,142	108,478	1
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	東京都荒川区	1990/10	28	1,173.65	96.8%	360,714	354,790	413,000	436,000	23,000	75,285	81,209	1
F-4-017	willDo等々力	東京都世田谷区	1996/10	26	2,422.06	62.8%	1,764,809	1,787,350	1,600,000	1,630,000	30,000	-134,809	-157,350	3
F-4-018	シエモア桜丘	東京都多摩市	1989/3	31	1,911.36	92.8%	609,904	631,411	594,000	621,000	27,000	11,095	-10,411	1
F-4-019	リーベスト西千葉	千葉県千葉市	1999/2	140	11,060.14	100.0%	2,152,476	2,003,464	2,420,000	2,440,000	20,000	287,523	436,535	1
F-4-020	コリナマ津沼	千葉県習志野市	1989/3	20	1,435.80	100.0%	352,761	371,674	328,000	341,000	13,000	-11,761	-30,674	3
F-4-022	茅ヶ崎タイカンプラザ	神奈川県茅ヶ崎市	1987/9	34	1,838.43	97.1%	453,571	469,761	431,000	461,000	30,000	7,428	-8,761	1
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	神奈川県平塚市	1990/12	33	1,533.82	100.0%	477,587	471,503	360,000	343,000	-17,000	-134,587	-128,503	3
F-4-029	リーベスト東中山	千葉県船橋市	2000/2	76	6,011.80	97.7%	1,371,314	1,258,496	1,670,000	1,630,000	-40,000	258,685	371,503	1
F-4-031	MGA金町	東京都葛飾区	1990/9	26	1,522.89	100.0%	484,000	490,407	415,000	426,000	11,000	-58,000	-64,407	3
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	東京都世田谷区	1988/3	22	1,199.95	91.0%	662,000	687,744	628,000	656,000	28,000	-6,000	-31,744	1
F-4-036	ロフティー平井	東京都江戸川区	1989/5	19	939.95	95.3%	324,000	318,494	324,000	335,000	11,000	11,000	16,505	1
F-4-038	コロネード春日	東京都文京区	1991/7	46	4,344.72	100.0%	3,115,277	3,176,979	2,520,000	2,610,000	90,000	-505,277	-566,979	2
F-4-039	THEバームス代々木上原コスモテラス	東京都渋谷区	2004/11	30	1,804.69	96.3%	1,250,000	1,275,173	1,430,000	1,490,000	60,000	240,000	214,826	2
F-4-040	サンテラス代々木上原	東京都渋谷区	1999/2	21	1,763.33	100.0%	1,180,000	1,224,252	1,480,000	1,530,000	50,000	350,000	305,747	2
F-4-044	プロスベクト日本橋小網町	東京都中央区	2007/3	37	1,364.02	100.0%	840,000	752,281	1,060,000	1,130,000	70,000	290,000	377,718	1
F-4-045	パークテラス恵比寿	東京都渋谷区	2000/10	51	2,755.28	100.0%	2,060,000	2,056,386	2,620,000	2,750,000	130,000	690,000	693,613	1
F-4-046	プロスベクト道玄坂	東京都渋谷区	2005/2	47	2,081.54	100.0%	1,590,000	1,539,065	1,950,000	2,070,000	120,000	480,000	530,934	3
F-4-047	プロスベクト・グラササ広尾	東京都渋谷区	2005/11	112	3,861.29	99.4%	3,560,000	3,235,590	4,090,000	4,320,000	230,000	760,000	1,084,409	3
F-4-048	プロスベクト初台	東京都渋谷区	2006/2	22	817.43	100.0%	518,000	501,538	629,000	654,000	25,000	136,000	152,461	2
F-4-049	プロスベクト西巣鴨	東京都北区	2006/6	42	2,063.60	95.4%	1,110,000	1,023,144	1,230,000	1,300,000	70,000	190,000	276,855	3
F-4-050	プロスベクト町屋	東京都荒川区	2006/8	21	1,177.71	100.0%	484,000	422,779	551,000	582,000	31,000	98,000	159,220	3
F-4-051	プロスベクト清澄庭園	東京都江東区	2002/2	77	5,601.46	100.0%	2,630,000	2,459,719	3,100,000	3,270,000	170,000	640,000	810,280	3
F-4-052	プロスベクト森下	東京都江東区	2006/1	45	2,399.23	100.0%	1,260,000	1,152,478	1,560,000	1,610,000	50,000	350,000	457,521	2
F-4-053	プロスベクト恩賜公園	東京都江東区	2005/2	61	2,073.21	98.1%	1,110,000	998,839	1,520,000	1,620,000	100,000	510,000	621,160	1
F-4-054	BELNOS34	東京都葛飾区	1991/5	100	5,328.66	100.0%	1,700,000	1,837,171	2,330,000	2,510,000	180,000	810,000	672,828	1
F-4-055	SKLレジデンス	東京都豊島区	1990/2	30	1,624.73	100.0%	805,000	803,897	987,000	1,030,000	43,000	225,000	226,102	3
F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	東京都大田区	1997/5	40	2,776.64	97.7%	1,012,000	982,665	1,350,000	1,360,000	10,000	348,000	377,334	3
F-4-057	デイム橋本	神奈川県相模原市	1987/8	92	3,134.24	100.0%	748,000	740,838	918,000	962,000	44,000	214,000	221,161	2
F-4-058	プロスベクト川崎	神奈川県川崎市	2006/8	52	3,404.96	100.0%	1,520,000	1,381,287	2,070,000	2,170,000	100,000	650,000	788,712	1

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 (㎡)	2017年9月 期末稼働率	(1) 取得価格 (千円)	(2) 第23期 (2017年9月期)末 簿価 (千円)	(3) 第22期 (2017年3月期)末 鑑定評価額 (千円)	(4) 第23期 (2017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	96.7%	717,000	660,306	888,000	934,000	46,000	217,000	273,693	1
F-4-064	グラナーナ上野	東京都台東区	2005/8	36	2,147.40	100.0%	1,100,000	1,114,706	1,440,000	1,530,000	90,000	430,000	415,293	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	97.7%	5,550,000	5,394,240	6,530,000	6,660,000	130,000	1,110,000	1,265,759	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	1,600,502	1,930,000	2,020,000	90,000	404,200	419,497	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	97.0%	1,510,000	1,557,492	1,550,000	1,590,000	40,000	80,000	32,507	2
F-4-072	グランカーサ両国名番館	東京都墨田区	2006/2	33	2,136.53	96.9%	1,420,000	1,466,319	1,440,000	1,460,000	20,000	40,000	-6,319	2
F-4-073	グランカーサ両国式番館	東京都墨田区	2006/6	18	1,131.90	100.0%	770,000	798,142	789,000	796,000	7,000	26,000	-2,142	2
F-5-023	willDo伝馬町	愛知県名古屋市	2006/3	40	2,185.20	100.0%	627,785	570,515	756,000	769,000	13,000	141,215	198,484	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	657,171	751,000	787,000	36,000	52,000	129,828	1
F-5-037	willDo黒川	愛知県名古屋市	2006/2	26	1,933.37	100.0%	677,000	573,068	585,000	613,000	28,000	-64,000	39,931	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	96.0%	1,082,000	1,135,307	1,290,000	1,420,000	130,000	338,000	284,692	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	98.6%	932,500	961,218	1,270,000	1,350,000	80,000	417,500	388,781	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	99.1%	3,756,800	3,714,597	4,700,000	4,880,000	180,000	1,123,200	1,165,402	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	100.0%	2,050,000	2,031,047	2,450,000	2,570,000	120,000	520,000	538,952	1
F-5-074	さくらHills富士見	愛知県名古屋市	2007/6	119	6,769.82	97.9%	2,750,000	2,873,067	2,960,000	3,090,000	130,000	340,000	216,932	1
F-6-026	willDo西明石	兵庫県明石市	2003/3	64	4,703.40	100.0%	635,666	539,408	785,000	812,000	27,000	176,333	272,591	3
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	大阪府大阪市	2006/9	69	4,647.08	100.0%	1,860,000	1,655,969	1,770,000	1,860,000	90,000	0	204,030	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	390,066	466,000	481,000	15,000	76,000	90,933	3
F-6-063	プロスペクト桂	京都府京都市	1996/3	29	1,796.59	100.0%	470,000	445,220	474,000	474,000	0	4,000	28,779	2
ファミリー計				3,633	230,666.29	98.0%	82,919,158	81,792,806	92,849,000	96,476,000	3,627,000	13,556,841	14,683,193	-
全物件計				13,300	535,907.37	98.4%	225,906,578	218,027,647	248,549,000	254,152,000	5,603,000	28,245,421	36,124,352	-

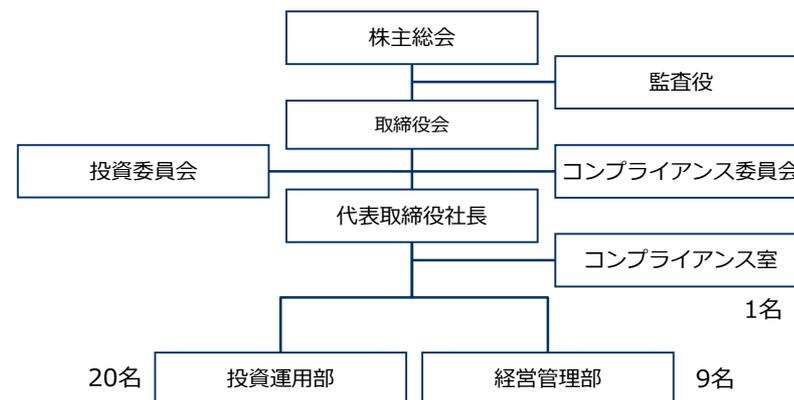
F-4-065 ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド



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
 (第23期(2017年9月期)末鑑定評価額66.6億円)

- 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）
2015年12月18日 株式会社大和証券グループ本社が追加出資（発行済株式の98%を保有）
 - 代表取締役社長 東野 豊
 - 常 勤 役 員 渡邊 浩二（常務取締役経営管理部長）、宇梶 一彦（監査役）、中村 聡（執行役員投資運用部長）
 - 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）
- | | |
|----------------|-------|
| 株式会社大和証券グループ本社 | 98.1% |
| 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% |
- 2017年9月30日現在、全役職員数 33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
常務取締役経営管理部長 渡邊 浩二	
1983年4月	株式会社日本長期信用銀行
1988年3月	ノヴァスコシア銀行
1994年3月	クレディトイタリアーノ銀行
1995年4月	大和インターナショナル信託銀行株式会社（現 三井住友信託銀行株式会社）
2000年8月	株式会社大和証券グループ本社
2008年6月	株式会社大和証券グループ本社 財務部 部長
2011年7月	大和証券株式会社 財務部 部長 大和証券キャピタル・マーケット株式会社（現 大和証券株式会社） 財務部 部長
2015年12月	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 常務取締役（大和証券株式会社より出向）
2017年5月	同社 常務取締役経営管理部長（現任）

監査役 宇梶 一彦	
1982年4月	大和証券株式会社
2006年6月	大和証券株式会社 債券部 部長
2011年10月	株式会社大和証券グループ本社 コンプライアンス部 担当部長 大和証券株式会社 コンプライアンス部 担当部長 大和証券キャピタル・マーケット株式会社（現 大和証券株式会社） コンプライアンス部 担当部長
2015年6月	大和証券株式会社 コンプライアンス部 参事 株式会社大和証券グループ本社 コンプライアンス部 参事
2016年4月	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 監査役（現任）（大和証券株式会社より出向）
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G E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）

- 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 (渡邊・小林)
(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第416号/一般社団法人投資信託協会会員)
Tel. 03-5425-5600



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