



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22期（2017年3月期）決算説明会資料

2017年5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22期運用サマリー	2
II. 第22期決算概要	12
III. 第23期・第24期決算予想	17
IV. 第22期運用状況（詳細）	19
V. 今後の基本戦略	37
資料編	42

I. 第22期運用サマリー

1. 保有物件の譲渡と新規物件の取得

(譲渡)

- ・小規模5物件(近畿4・札幌1、2016/9簿価13.6億円)を13.5億円で譲渡(2010年から合計30物件を譲渡)
→売却前の当該物件の含み損1.8億円解消、売却損0.9億円は配当積立金を充当(分配金への影響なし)

(新規取得)

- ・2016年10月3日付で札幌市所在のタワーマンション45.3億円を取得(自己資金で取得)
- ・2017年5月15日付で大阪市所在の新築3物件40億円の売買契約を締結(6/1自己資金で取得予定)

(知事公館前タワーレジデンスの稼働率)
取得前 90.2% → 取得後 97.8%
(2016年9月5日) (2017年3月31日)

(2017年6月1日 新規取得予定の3物件)

HS梅田EAST	21.51 億円
セレニテ梅田EST	10.57
セレニテ太陽丘EST	8.11
3物件合計	40.19 億円

2. オペレーション

- ・居室稼働率: 平均98.3%(計画比+0.7P)と98%超を維持(期末稼働率98.7%)
- ・長期(60日以上)空室: 期末11戸(0.01%)
- ・賃料: 居室新規契約(1,334件)賃料上比率47.2%(前期比+12.1P) vs. 下落39.9%(前期比-6.7P)
更新(2,062件)賃料上昇7.0%(前期比+1.4P)
- ・駐車場稼働率: 期末94.3%(過去最高)
- ・建物管理費: 37百万円削減(昨年11/15開示の中期計画の削減目標額▲35百万円)
- ・信託報酬: 15百万円削減(当期の当初計画どおり)

(10月~3月期平均稼働率比較)

第22期(2017年)	: 98.3% ↑(+0.1P)
第20期(2016年)	: 98.2% ↓(▲0.2P)
第18期(2015年)	: 98.4% ↑(+1.1P)
第16期(2014年)	: 97.3% -

(2017年3月末)
長期空室(60日超空室) 11戸
駐車場稼働率 94.3%(過去最高)

3. 資金調達

- ・当期に期日が到来した113億円(平均借入期間2.9年・総コスト0.94%) ※総コストは金利固定化コスト配賦前
→ 期間8年40億円及び同3.5年73億円(平均借入期間5年・総コスト0.57%)で借換え
→ 総有利子負債の総金融コストも第21期1.47%から1.33%へ減少

(第22期資金調達内訳)

三菱東京UFJ銀行	2,757 百万円
新生銀行	2,739
三井住友銀行	1,824
りそな銀行	1,315
三菱UFJ信託銀行	951
あおぞら銀行	758
農林中央金庫	505
福岡銀行	500
銀行借入合計	11,349 百万円

4. 格付

- ・JCRは「A(ポジティブ)」→「A+(安定的)」へ変更(2/28付)
- ・R&Iは「A(安定的)」据置き(2/3付)

5. IR

- ・機関投資家等61社訪問(在東京41社、東京以外の地方金融機関20社)
- ・アジア・豪州に海外IR実施(海外投資家18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の海外投資家との面談(10社と個別面談)
- ・証券会社主催の個人投資家向け説明会4回参加
- ・資産運用会社主催の本投資法人の投資主向け年2回の運用状況報告会開催
(東京・名古屋・大阪・福岡: 合計329名出席)

(2017年3月末投資主構成(前期比増減))

金融機関(金商業者を含む)	54.3%(+2.6P)
外国法人等	30.7%(-2.3P)
個人・その他(18,219名)	10.7%(-0.1P)
その他法人	4.4%(-0.1P)
合計	100.0%

※詳細は45ページをご参照ください。

6. 中期計画の進捗 5ページをご参照ください。

第21期

第22期 【前期比増減】

[1.ポートフォリオ]

■ 資産規模 :	2,202億円
■ NOI利回り :	5.65% (201物件ベース)
■ 鑑定価格 :	2,382億円 (196物件ベース)
■ 含み益 :	257億円 (201物件ベース)
（鑑定評価÷簿価 :	112.0%）

■ 資産規模 :	2,232億円【+30億円】
■ NOI利回り :	5.73%【+0.08P】 (196物件ベース)
■ 鑑定価格 :	2,432億円【+50億円】 (196物件ベース)
■ 含み益 :	316億円【+58億円】 (197物件ベース)
（鑑定評価÷簿価 :	114.6%【+2.6P】）

[2.オペレーション]

■ 物件数 :	201物件
■ 賃貸可能面積 :	524千㎡
■ 期中平均稼働率 :	98.1%
（2016年9月末稼働率 :	98.4%）
■ 期末戸当賃料 :	97,494円

■ 物件数 :	197物件【▲4物件】
■ 賃貸可能面積 :	532千㎡【+7千㎡】
■ 期中平均稼働率 :	98.3%【+0.2P】
（2017年3月末稼働率 :	98.7%【+0.3P】）
■ 期末戸当賃料 :	98,432円【+938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 :	81.1% (注1)
■ 借入期間平均 :	5.34年
■ 平均残存期間 :	3.16年
■ 鑑定ベースLTV :	48.9%
■ 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』 ポジティブ (JCR) 『A』 安定的 (R&I)

■ 借入残高 :	1,171億円【同左】
■ 長期有利子負債比率 :	84.3%【+3.2P】 (注1)
■ 借入期間平均 :	5.54年【+0.20年】
■ 平均残存期間 :	3.14年【▲0.01年】
■ 鑑定ベースLTV :	47.3%【▲1.6P】 (注2)
■ 総資産LTV :	51.2%【同左】
■ 出資総額 :	917億円【同左】
■ 発行済投資口総数 :	1,640,060口【同左】
■ 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6月1日（新規3物件取得後）は46.5%へ低下見込みです。

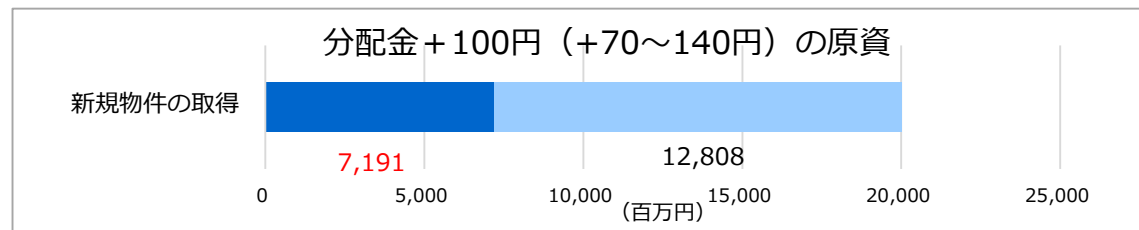
(注3) 金額は切り捨て、割合及び平均により小数以下を有する値は四捨五入にて記載しています。以下同じです。

全体
進捗率
第22期
35.9%

1. 新規物件の取得

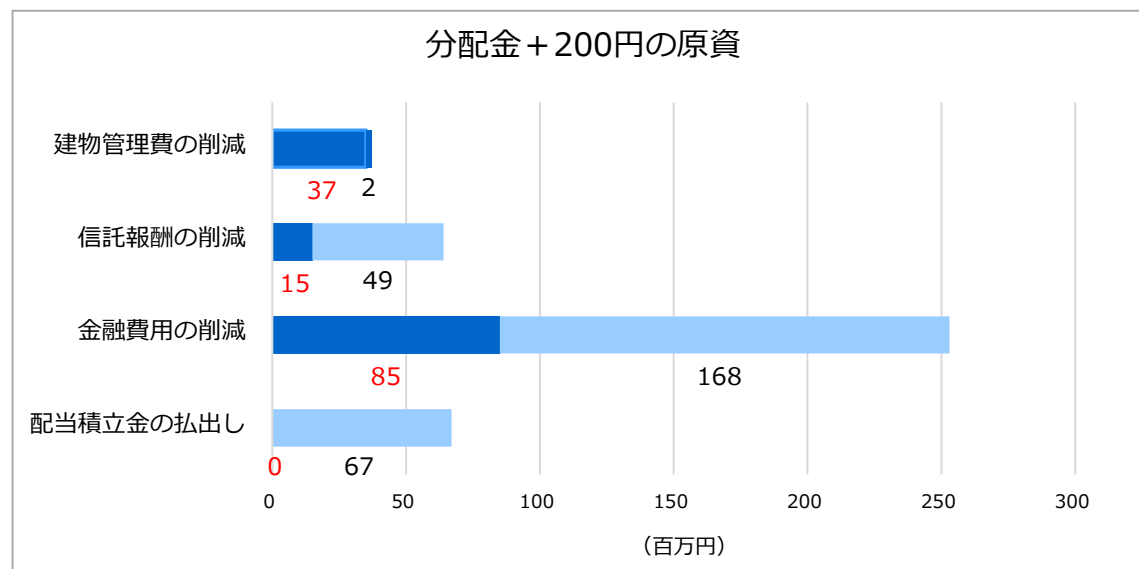
目標額 (百万円)	第22～23期 達成見込み額 (百万円)	進捗率 (%)
(10,000～) 20,000	7,191 (注1)	36.0

(注1) 取得8,549百万円（第22期1物件4,530百万円+第23期予定4,019百万円）- 第22期譲渡5物件1,357百万円



2. 経費削減と配当積立金の払出

目標額 (百万円)	第22期達成額 (百万円)	進捗率 (%)
建物管理費削減 35.0	37.6	107.5
信託報酬削減 65.0	15.4	23.8
金融費用削減 253.9 (注2, 3)	85.1 (注2)	33.5
配当積立金払出 67.3 (注4)	0	0



(注2) 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

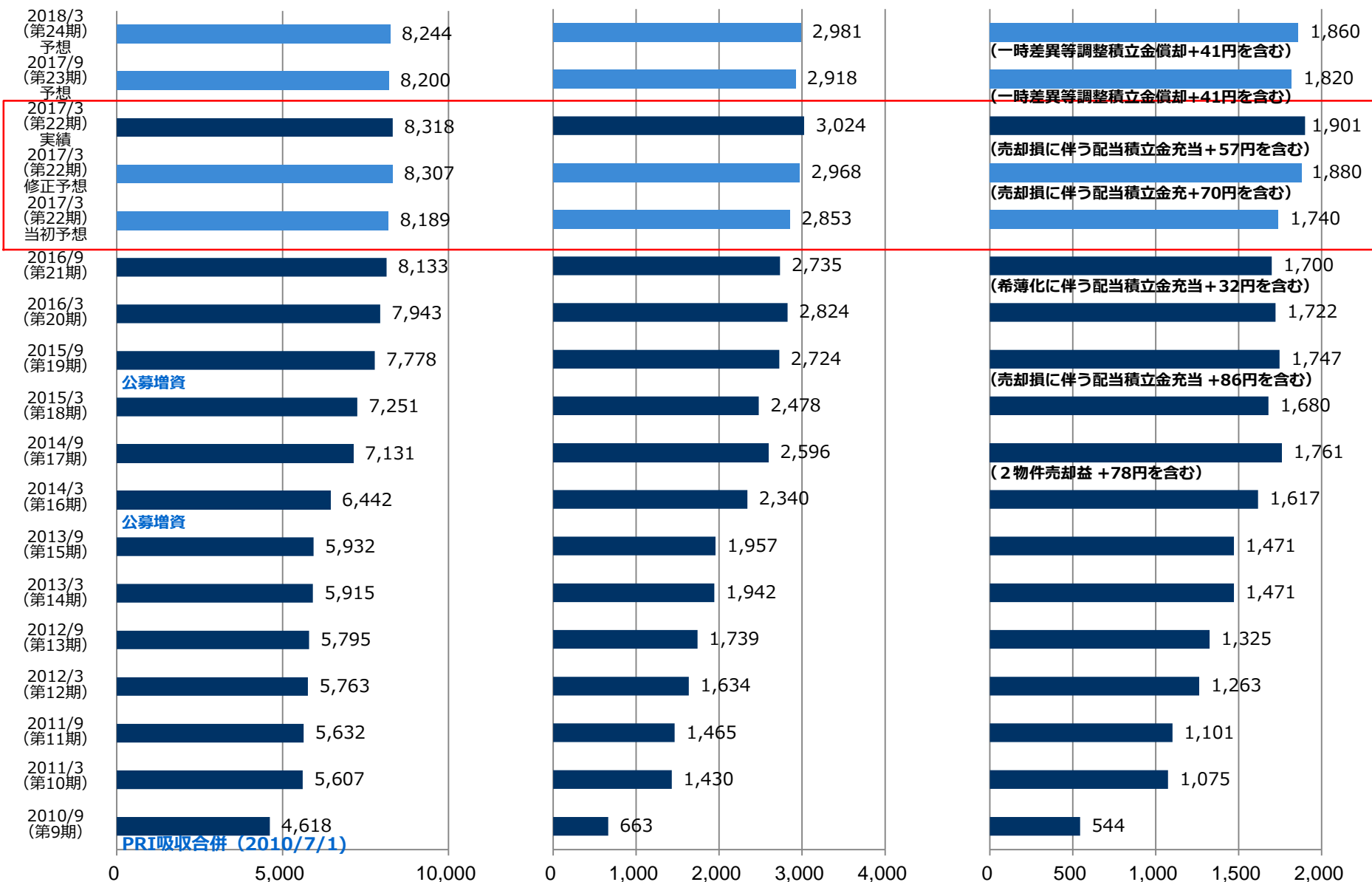
(注3) 第22期末有利子負債残高117,132百万円×(第21期総金融費用1.47% - 第22期総金融費用1.33%) ÷ 2

(注4) 第22期末分配金分配後見込み残高6,733百万円 ÷ 50年 ÷ 2

営業収益 (百万円)

当期純利益 (百万円)

1口当たり分配金 (円)



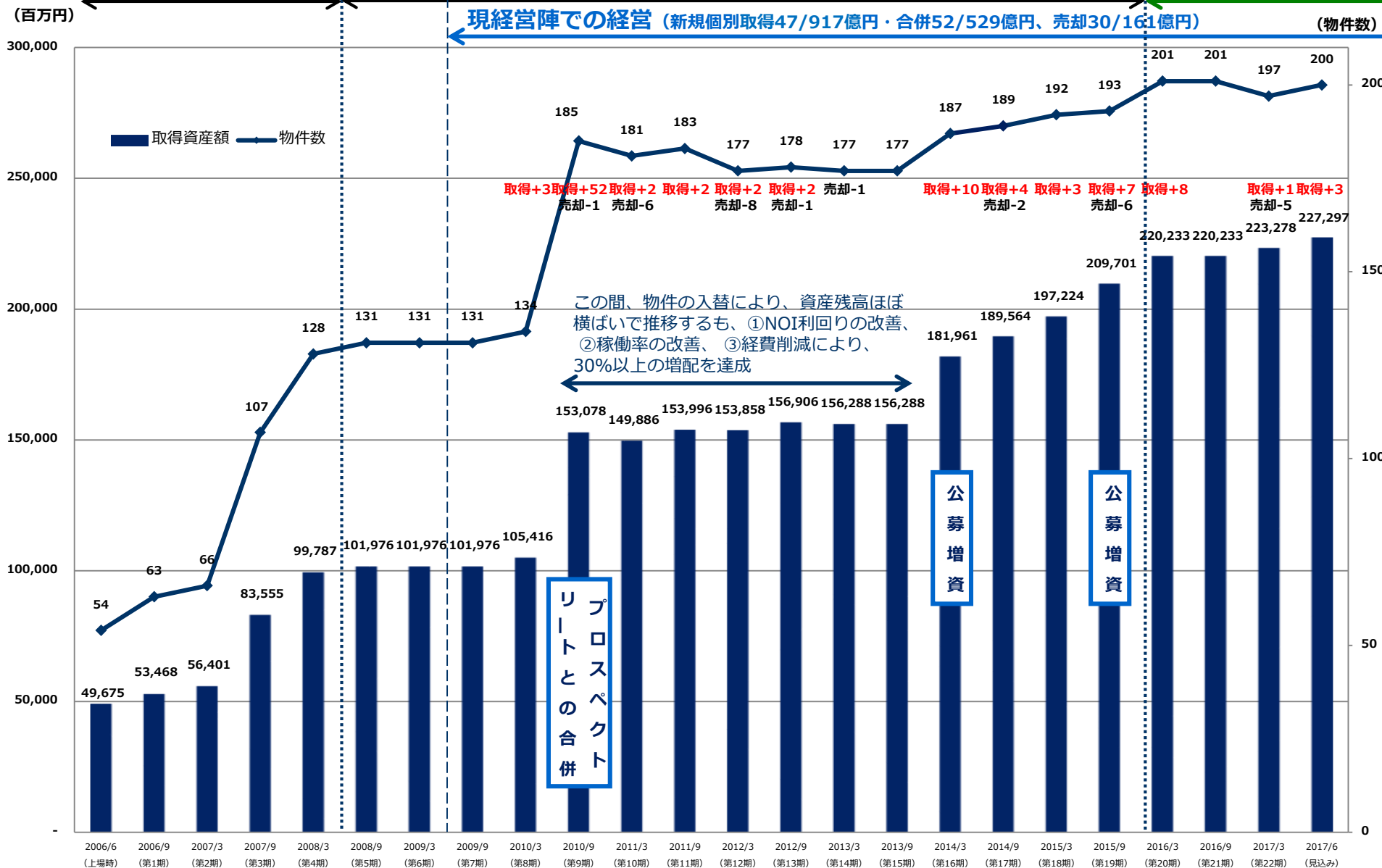
(注) 第9期は負ののれん発生益を控除した参考値、第10期・第12期・第13期実績は期中の物件譲渡損失等を除く参考値

■ 上場～2017年6月（見込み）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



■ ポートフォリオの主要物件 (2017年3月31日現在)

合計: **197** 物件

資産規模: **2,232** 億円

(取得価格ベース)

賃貸可能戸数: **13,151** 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: **36** 物件

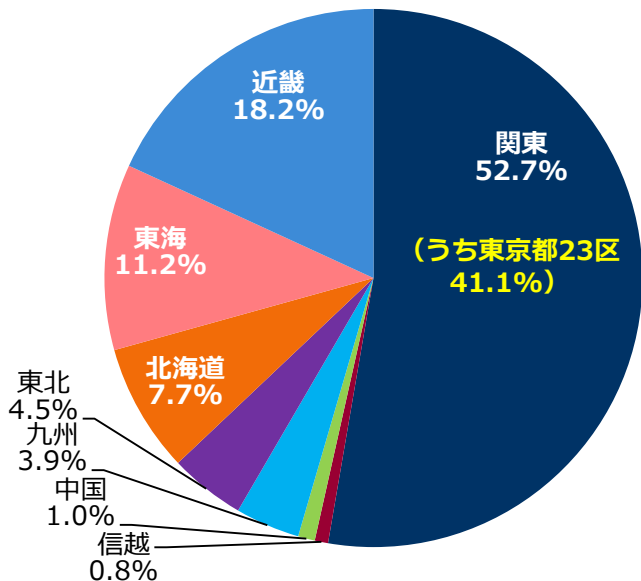
3大都市圏
東海エリア
物件数: **26** 物件

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

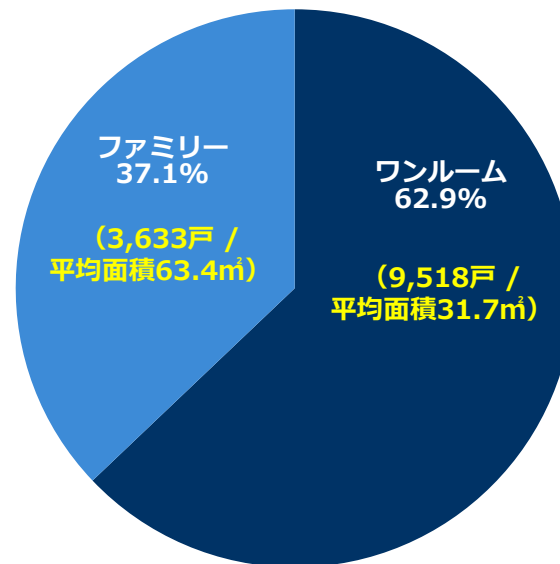


■ ワンルームタイプ ● ファミリータイプ

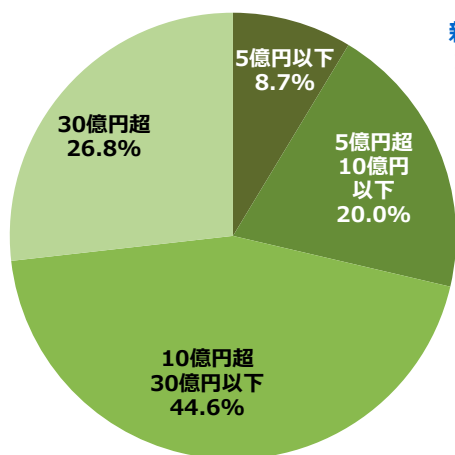
<地域別>



<タイプ別>



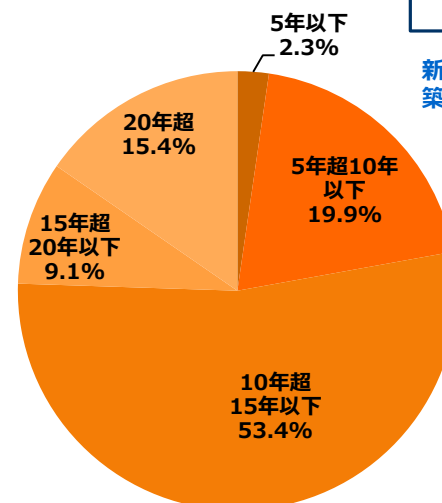
<規模別>



平均取得価格
1,133百万円

新規物件は原則
1物件10億円以上

<築年別>



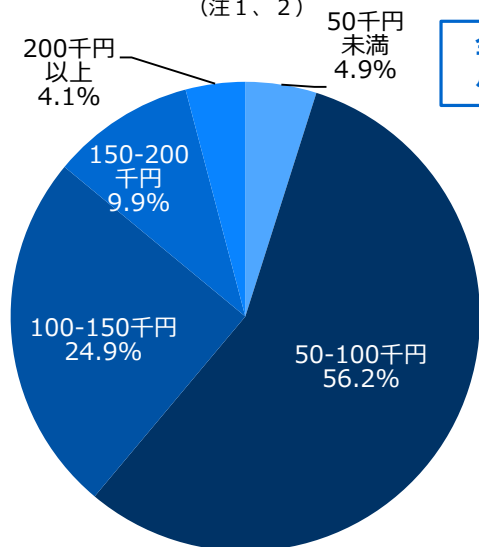
平均築年
13.5年

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>

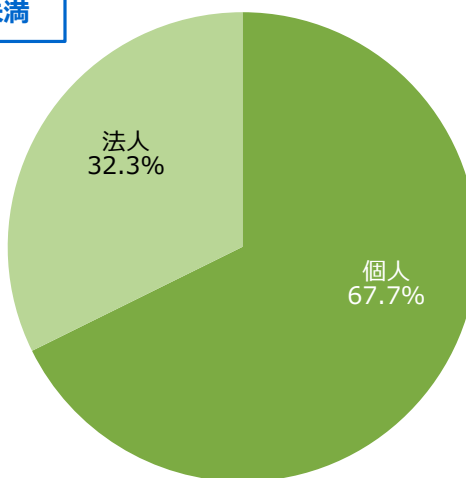
(注1、2)



全体の95.9%が
月額20万円未満

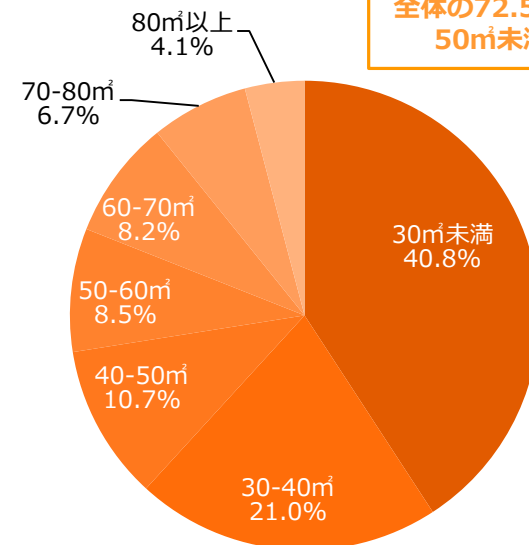
<賃借人属性別>

(注1、3)



<住戸面積別>

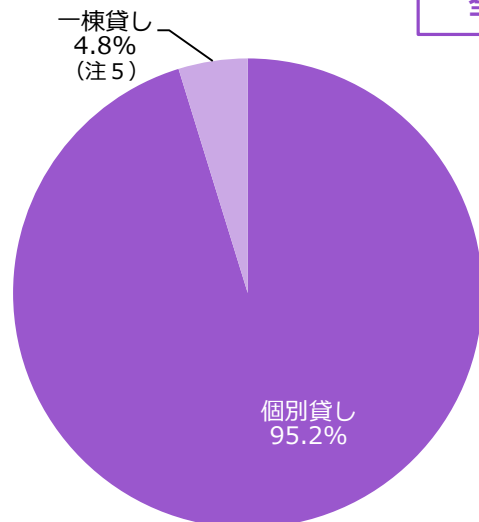
(注1)



全体の72.5%が
50㎡未満

<賃貸借契約種類別>

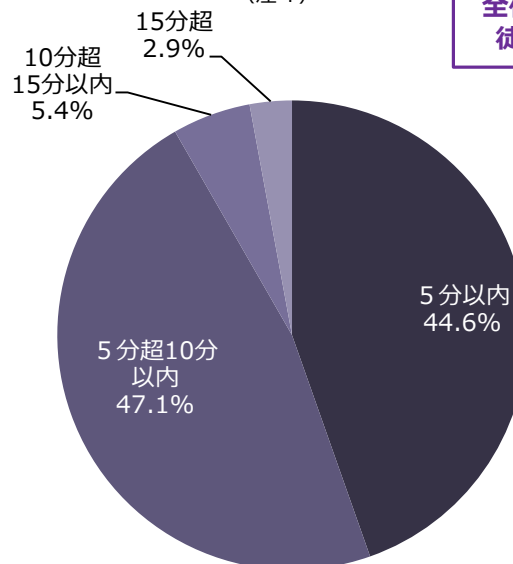
(注4)



一棟貸しは
全体の4.8%

<徒歩分数>

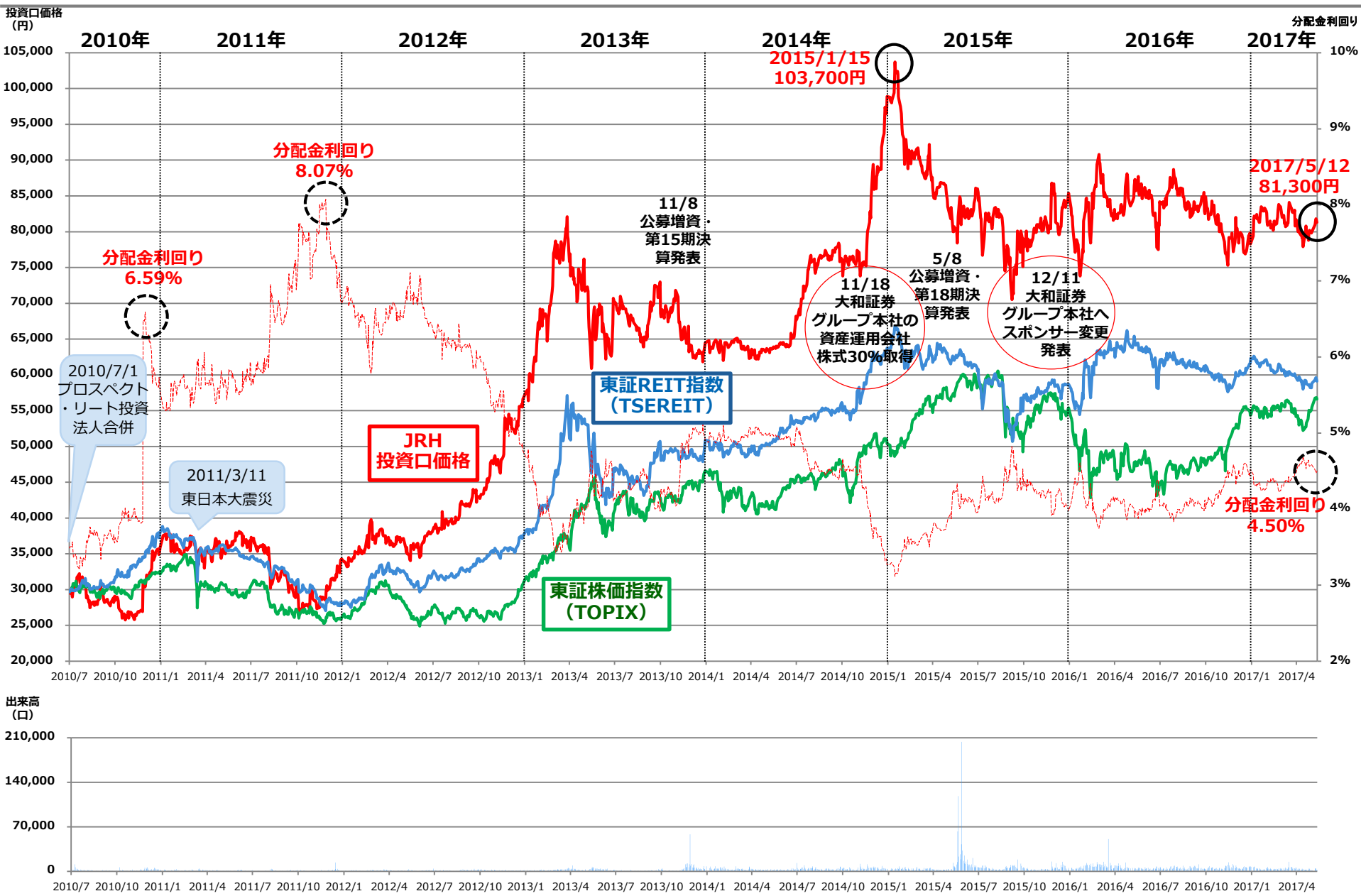
(注4)



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3月31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3月31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) 4.8%（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 (TSEREIT) は2010年7月1日の日本賃貸住宅投資法人 (JRH) の投資口価格に基づき指数化

出所: Bloomberg

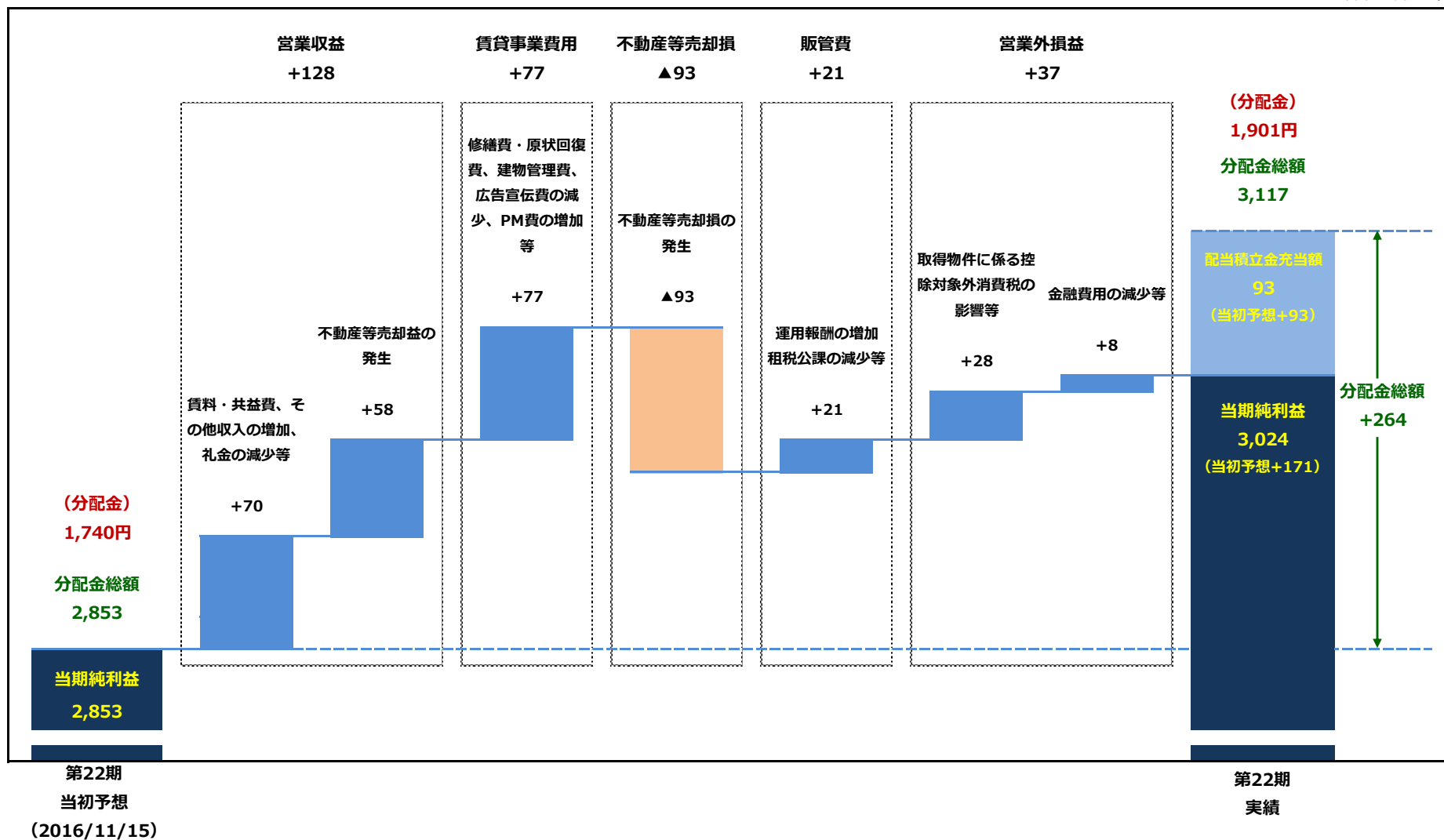
Ⅱ. 第22期決算概要

第22期当初予想（2016/11/15）との実績比較

単位：百万円

	① 当初予想 (2016/11/15)	上方修正 (2017/3/15)	② 実績	差：②-①	主な差異要因
営業収益	8,189	8,307	8,318	+128	賃料・共益費の増加 +42 礼金の減少 ▲16 その他収入の増加 +28 不動産等売却益 +58 その他の増加 +16
営業利益	3,607	3,691	3,742	+134	(賃貸事業費用の減少77の内訳) 修繕費・原状回復費の減少 +13 PM費の増加 ▲29 建物管理費の減少 +37 水道光熱費の減少 +15 広告宣伝費の減少 +31 その他の減少 +8 不動産等売却損 ▲93 (販管費の減少21の内訳) 運用報酬の増加 ▲5 租税公課の減少 +18 その他の減少 +8
経常利益	2,853	2,969	3,025	+171	取得物件に係る控除対象外消費税の増加 +28 金融費用の減少 +8
当期純利益	2,853	2,968	3,024	+171	1口当たり当期純利益 当初予想 1,739円 上方修正 1,810円 実績 1,844円
配当積立金 取崩額	-	114	93	+93	—
分配金総額	2,853	3,083	3,117	+264	—
1口当たり分配金 (円)	1,740	1,880	1,901	+161	期末発行済投資口数：1,640,060口

(単位：百万円)

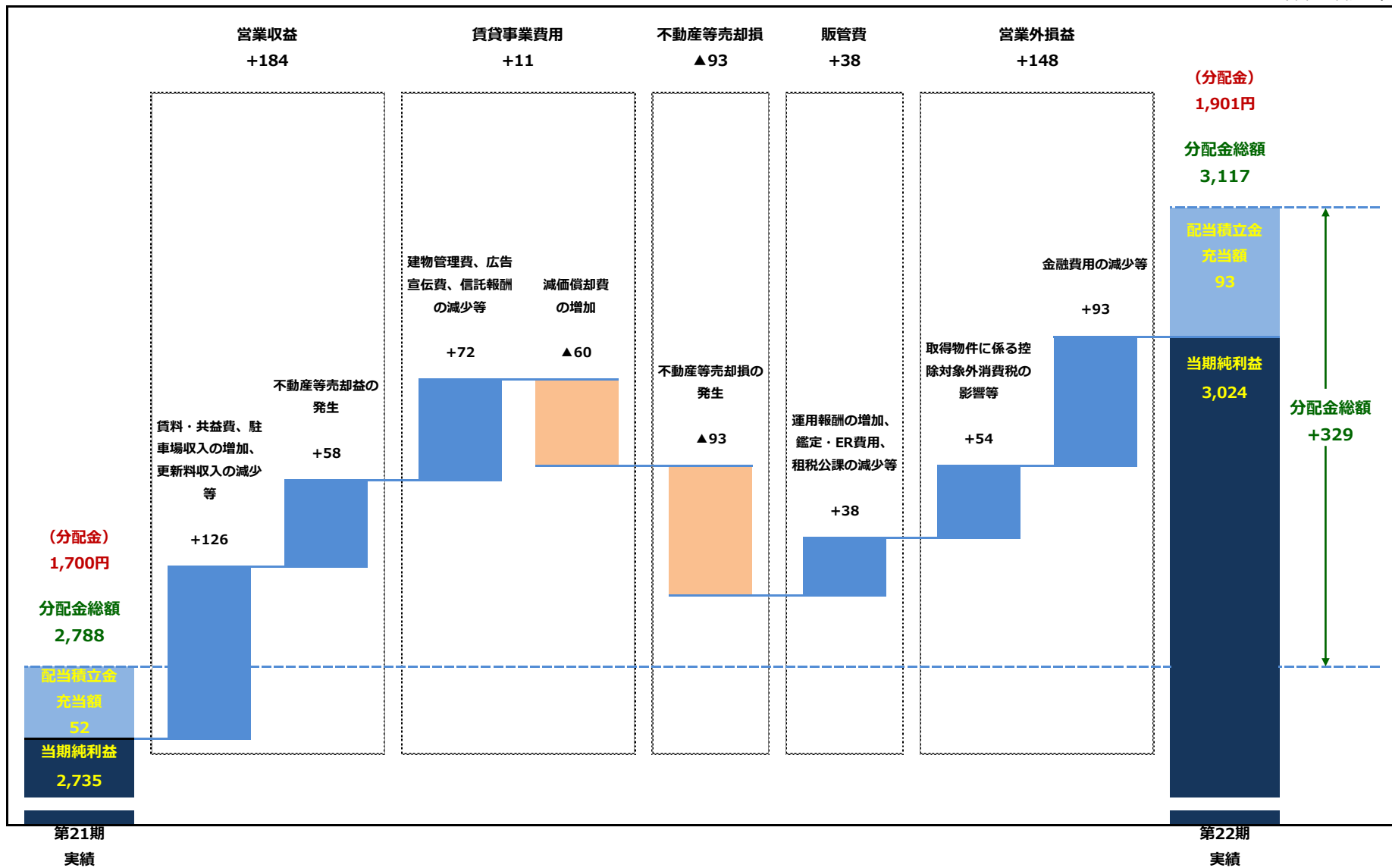


第21期と第22期の実績比較

単位：百万円

	① 第21期実績	② 第22期実績	差：②-①	主な差異要因
営業収益	8,133	8,318	+184	賃料・共益費の増加 +139 駐車場収入の増加 +10 契約更新料の減少 ▲17 不動産等売却益 +58 その他の減少 ▲5
営業利益	3,600	3,742	+141	(賃貸事業費用の減少72の内訳) 修繕費・原状回復費の減少 +9 建物管理費の減少 +30 広告宣伝費の減少 +17 信託報酬の減少 +15 減価償却費の増加 ▲60 不動産等売却損 ▲93 (販管費の減少38の内訳) 運用報酬の増加 ▲6 鑑定・ER費用の減少 +13 租税公課の減少 +18 その他の減少 +11
経常利益	2,735	3,025	+289	取得物件に係る控除対象外消費税の増加 +58 金融費用の減少 +88 投資口交付費償却の減少 +5 その他の減少 ▲3
当期純利益	2,735	3,024	+289	1口当たり当期純利益 第21期 1,667円 第22期 1,844円
配当積立金 取崩額	52	93	+40	—
分配金総額	2,788	3,117	+329	—
1口当たり分配金 (円)	1,700	1,901	+201	21期・22期末発行済投資口数：1,640,060口

(単位：百万円)



Ⅲ. 第23期・第24期決算予想

単位：百万円

	① 第22期 実績	② 第23期 予想	②-① 差異	主な差異要因	③ 第24期 予想	③-② 差異	主な差異要因
営業収益	8,318 実績： 平均稼働率 98.3% 坪単価 8,061円	8,200 前提： 同97.8% 同8,081円	▲117	賃料・共益費の減少 ▲3 礼金の増加 +9 契約更新料の減少 ▲22 その他収入の減少 ▲31 不動産等売却益の減少 ▲58 その他の減少 ▲10	8,244 前提： 同97.7% 同8,086円	+43	賃料・共益費の増加 +22 契約更新料の増加 +13 その他の増加 +6
営業利益	3,742	3,651	▲90	（賃貸事業費用の増加3の内訳） 修繕費・原状回復費の増加 ▲20 PM費の減少 +29 広告宣伝費の増加 ▲23 信託報酬の減少 +23 租税公課の増加 ▲11 その他の増加 ▲1 減価償却費の増加 ▲22 不動産等売却損の減少 +93 （販管費の増加39の内訳） 弁護士報酬の増加 ▲7 鑑定・ER費用の増加 ▲17 租税公課（消費税）の増加 ▲13 その他の増加 ▲0.5	3,695	+43	（賃貸事業費用の増加12の内訳） 修繕費・原状回復費の増加 ▲2 広告宣伝費の増加 ▲12 信託報酬の減少 +22 更新事務手数料の増加 ▲7 その他の増加 ▲11 減価償却費の増加 ▲13 （販管費の減少25の内訳） 弁護士報酬の減少 ▲4 鑑定・ER費用の減少 +20 その他の減少 +0.7
経常利益	3,025	2,919	▲106	取得物件に係る控除対象外消費税の減少 ▲38 金融費用の減少 +21 その他の増加 +1	2,982	+63	取得物件に係る控除対象外消費税の減少 ▲17 金融費用の減少 +37
当期純利益	3,024	2,918	▲106	1口当たり 第22期 1,844円 当期純利益 第23期 1,779円	2,981	+63	1口当たり 第24期 1,818円 当期純利益
配当積立金 取崩額	93	67	▲25	第23期より一時差異等調整積立金の50年均等償却開始	67	-	—
分配金総額	3,117	2,984	▲132	—	3,050	+65	—
1口当たり分配金 (円)	1,901	1,820	▲81	投資口数前提：1,640,060口	1,860	+40	投資口数前提：同左

IV. 第22期運用状況（詳細）

知事公館前タワーレジデンス <北海道札幌市>



【物件の特徴】（取得価格45.3億円）

- 分譲仕様の希少性の高いタワーマンション
 - 2～3LDK中心のファミリー向け（141戸）
 - 2017年3月末稼働率97.8%
- ※ 諸費用も含め全額自己資金で取得



所在地	北海道札幌市中央区北三条西16-1-1 札幌市営地下鉄東西線「西18丁目」駅徒歩7分
タイプ	ファミリー (1LDK：1戸、2LDK：43戸、2LDK+S：1戸、 3LDK：78戸、3LDK+S：1戸、4LDK：17戸)
主な用途	共同住宅
賃貸可能戸数	141戸
賃貸可能面積	11,705.28㎡
構造・階数	RC 陸屋根地下1階・地上31階建
建築時期	2006年5月19日
取得価格（注）	4,530,000千円
鑑定評価額（2017年3月31日時点）	4,630,000千円
稼働率（2017年3月31日時点）	97.8%

（注）取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は除きます。

HS梅田EAST <大阪府大阪市>



【物件の特徴】 (取得価格21.5億円)

- 1K中心の単身者向け2017年2月竣工新築物件
- 梅田エリアに近く利便性高い

※ 諸費用も含め全額自己資金で取得



所在地	大阪府大阪市北区西天満5-8-2 大阪市営地下鉄谷町線・堺筋線「南森町」駅徒歩3分
タイプ	ワンルーム (1K : 84戸、1DK : 14戸、1LDK : 28戸、事務所 : 1戸)
主な用途	共同住宅
賃貸可能戸数	127戸
賃貸可能面積	3,356.62㎡
構造・階数	RC 陸屋根15階建
建築時期	2017年2月22日
取得価格 (注)	2,151,000千円
鑑定評価額 (2017年4月1日時点)	2,290,000千円
稼働率 (2017年5月8日時点)	93.1%

(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。

セレニテ梅田 E S T <大阪府大阪市>



【物件の特徴】（取得価格10.5億円）

- 1DK中心の単身者向け2017年2月竣新築物件
 - 梅田に近く利便性高い
- ※ 諸費用も含め全額自己資金で取得



所在地	大阪府大阪市北区西天満5-15-12 大阪市営地下鉄谷町線・堺筋線「南森町」駅徒歩6分
タイプ	ワンルーム (1K:1戸、1DK:56戸、事務所:1戸)
主な用途	共同住宅・事務所
賃貸可能戸数	58戸
賃貸可能面積	1,715.35㎡
構造・階数	RC 陸屋根15階建
建築時期	2017年2月7日
取得価格 (注)	1,057,000千円
鑑定評価額 (2017年4月1日時点)	1,120,000千円
稼働率 (2017年5月8日時点)	81.0%

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

セレニータ陽丘EST <大阪府大阪市>



【物件の特徴】（取得価格8.1億円）

- 閑静な住宅街の单身者向け2017年2月竣工新築物件
 - 難波・梅田へのアクセスも良好
- ※ 諸費用も含め全額自己資金で取得



所在地	大阪府大阪市天王寺区上汐5-4-8 大阪市営地下鉄谷町線「四天王寺前夕陽ヶ丘」駅徒歩4分
タイプ	ワンルーム (1K : 28戸、1DK : 28戸)
主な用途	共同住宅
賃貸可能戸数	56戸
賃貸可能面積	1,397.20㎡
構造・階数	RC 陸屋根15階建
建築時期	2017年2月7日
取得価格 (注)	811,500千円
鑑定評価額 (2017年4月1日時点)	872,000千円
稼働率 (2017年5月8日時点)	60.5%

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

■ 第22期譲渡物件 (2007年以前に取得した小規模・低利回り・含み損のある5物件)

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)	2016年9月末				譲渡損益 (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)	
フラットカレラ		北海道 札幌市 (2007年5月)	15.2年	290,000 (4.47%)	305,000 (4.25%)	262,396 (5.00%)	221,000	▲41,396	84,000	34,480
ウィンドフォー 南本町		兵庫県 伊丹市 (2005年12月)	25.7年	307,142 (4.72%)	240,000 (6.04%)	282,882 (5.17%)	213,000	▲69,882	27,000	▲47,968
willDo新大阪 s I		大阪府 大阪市 (2006年8月)	11.4年	285,723 (4.86%)	293,520 (4.73%)	261,339 (5.25%)	238,000	▲23,339	55,520	23,645
グランメール 東淀川		大阪府 大阪市 (2006年8月)	12.0年	236,069 (4.96%)	194,000 (6.04%)	221,288 (5.25%)	194,000	▲27,288	0	▲31,063
willDo上新庄w I		大阪府 吹田市 (2007年12月)	9.7年	366,000 (4.74%)	325,000 (5.33%)	339,224 (5.07%)	312,000	▲27,224	13,000	▲14,199
合計			14.8年	1,484,935 (4.74%)	1,357,520 (5.18%)	1,367,131 (5.14%)	1,178,000	▲189,131	179,520	▲35,106

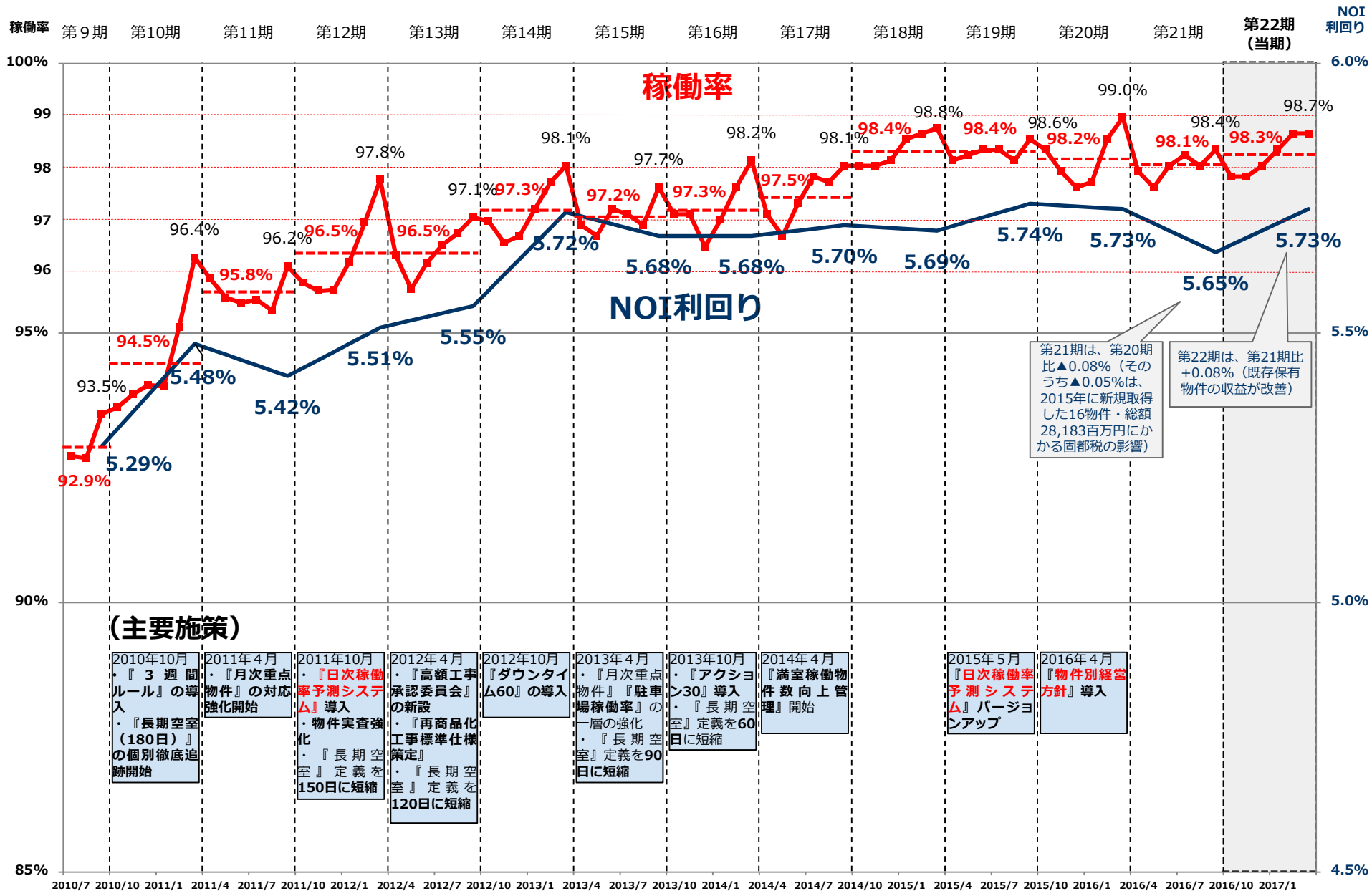
(注1) 各物件の引渡し日時点の築年数を記載しています。なお合計は、同日時点における築年数を、取得価格でそれぞれ加重平均することにより算出しています。

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

(注3) NOI利回りは、第20期及び第21期のNOIの合計をそれぞれ譲渡価格と取得価格で除して算出しています。

上記譲渡損失の合計
93,230千円には
配当積立金を充当

稼働率とNOI利回り推移 5期連続で平均稼働率98%超を達成



第21期は、第20期比▲0.08% (そのうち▲0.05%は、2015年に新規取得した16物件・総額28,183百万円にかかる固都税の影響)

第22期は、第21期比+0.08% (既存保有物件の収益が改善)

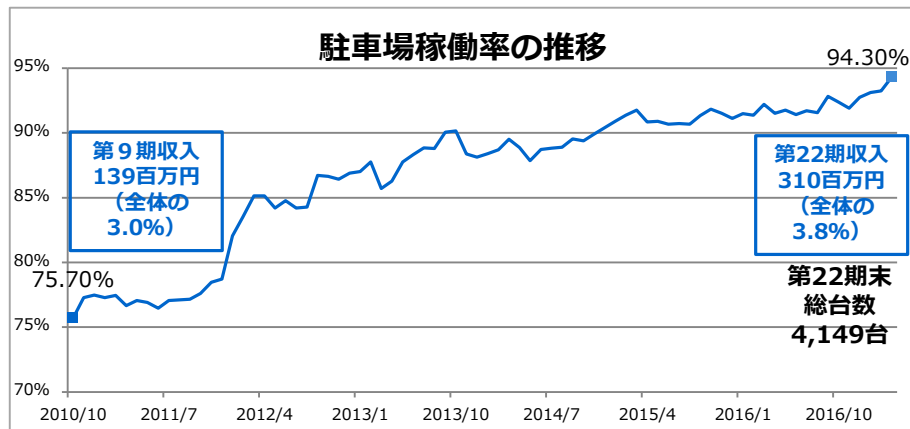
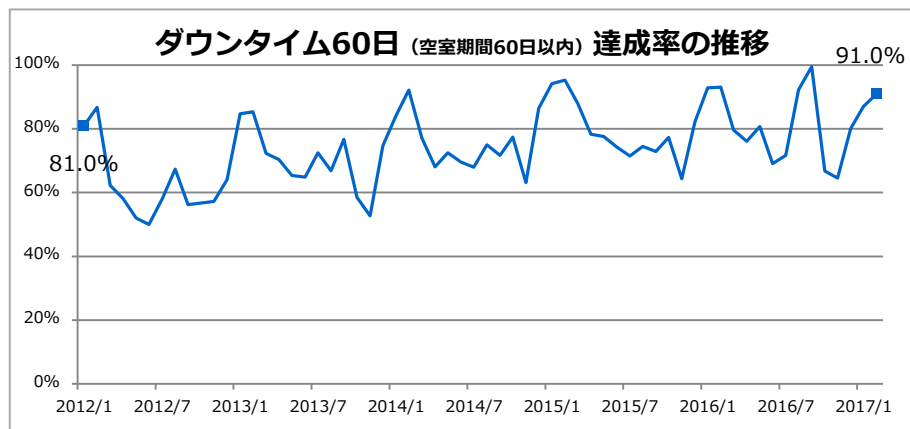
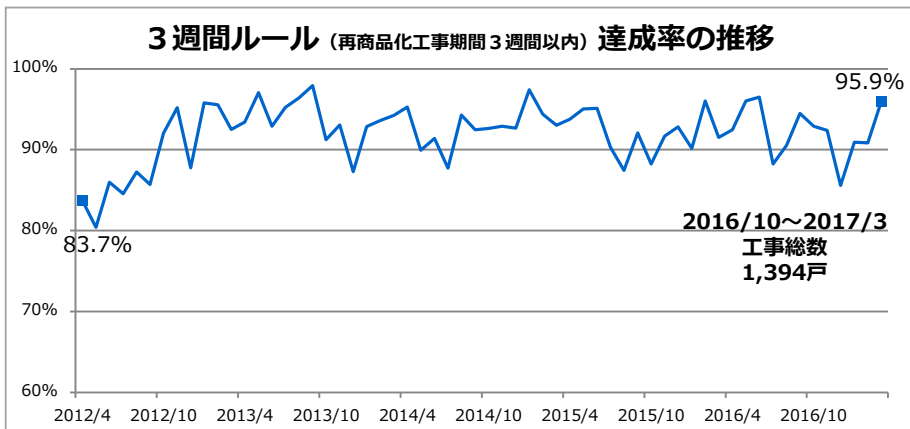
『日次稼働率
予測システム』
月次稼働率の予測と物件
(居室及び駐車場) 毎の
空室状況を日次把握



2017年3月末 197棟
13,151戸保有
稼働率98.7%
(空室140戸)

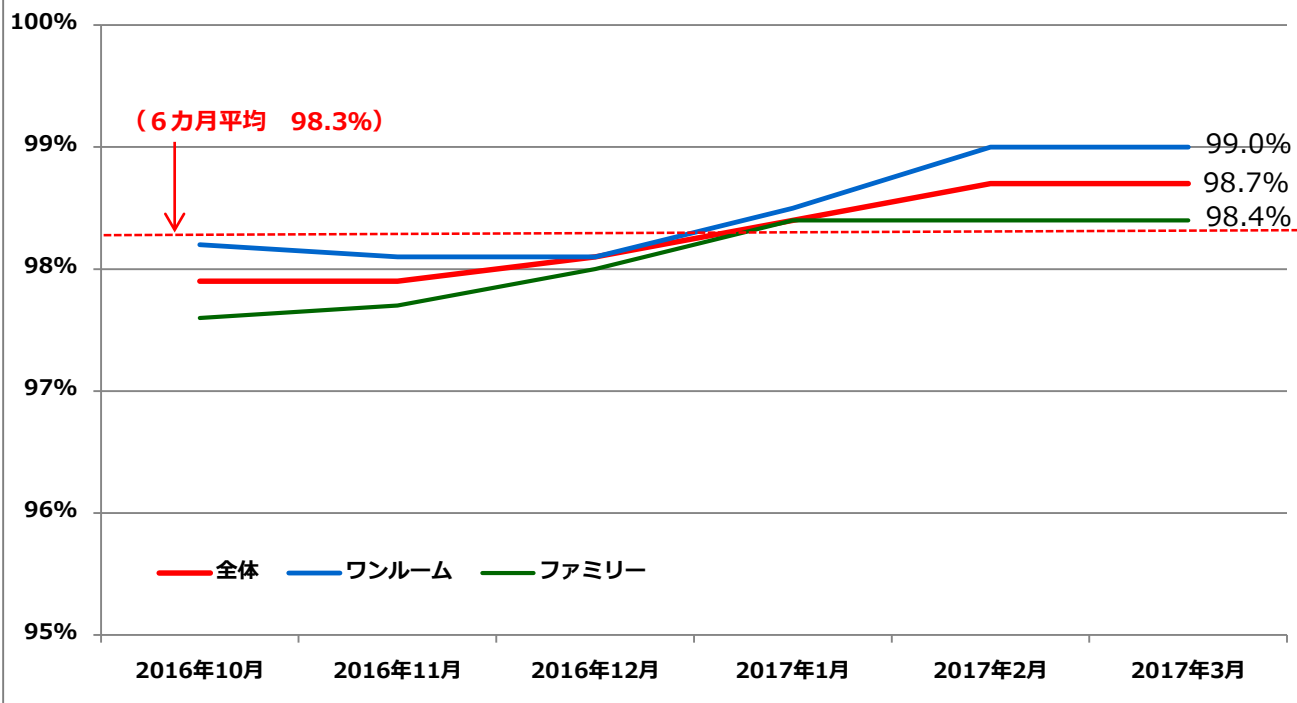
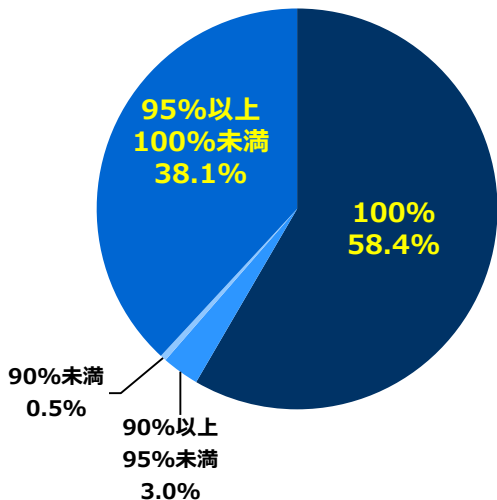
第22期（6カ月間）の入退去

← 入居 **1,354戸**
→ 退去 **1,425戸**



(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。

2017年3月末稼働率別物件数



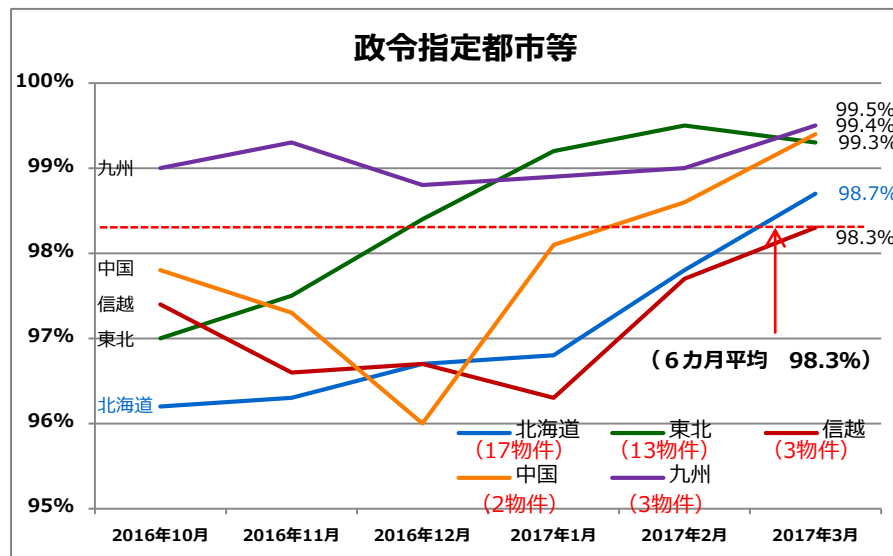
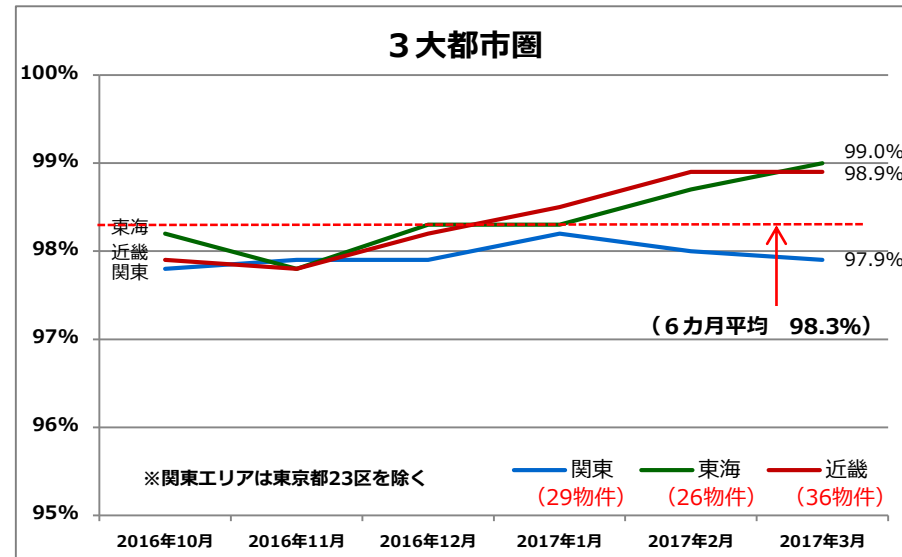
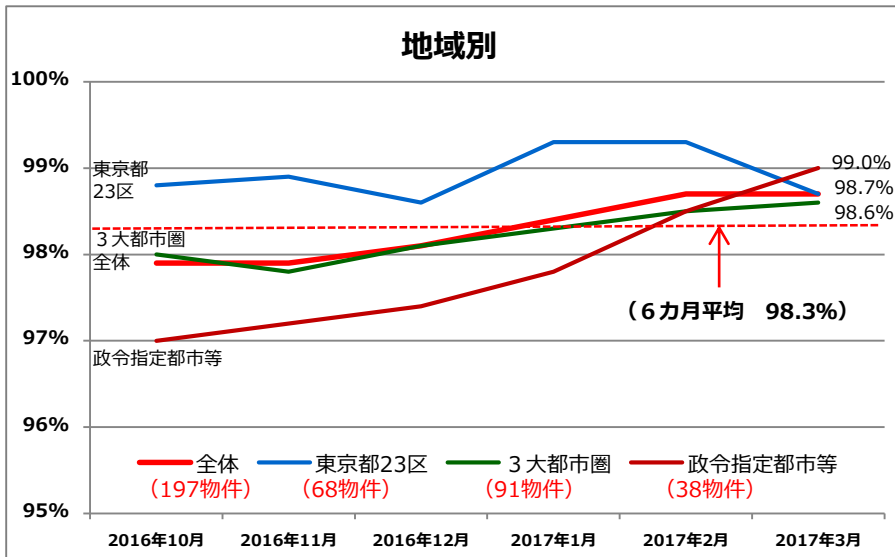
稼働率	物件数	シェア
100%	115	58.4%
95%以上100%未満	75	38.1%
90%以上95%未満	6*	3.0%
90%未満	1*	0.5%
計	197	100.0%

	2016年10月	2016年11月	2016年12月	2017年1月	2017年2月	2017年3月
ワンルーム	98.2%	98.1%	98.1%	98.5%	99.0%	99.0%
ファミリー	97.6%	97.7%	98.0%	98.4%	98.4%	98.4%
全体	97.9%	97.9%	98.1%	98.4%	98.7%	98.7%

※稼働率95%未満の7物件

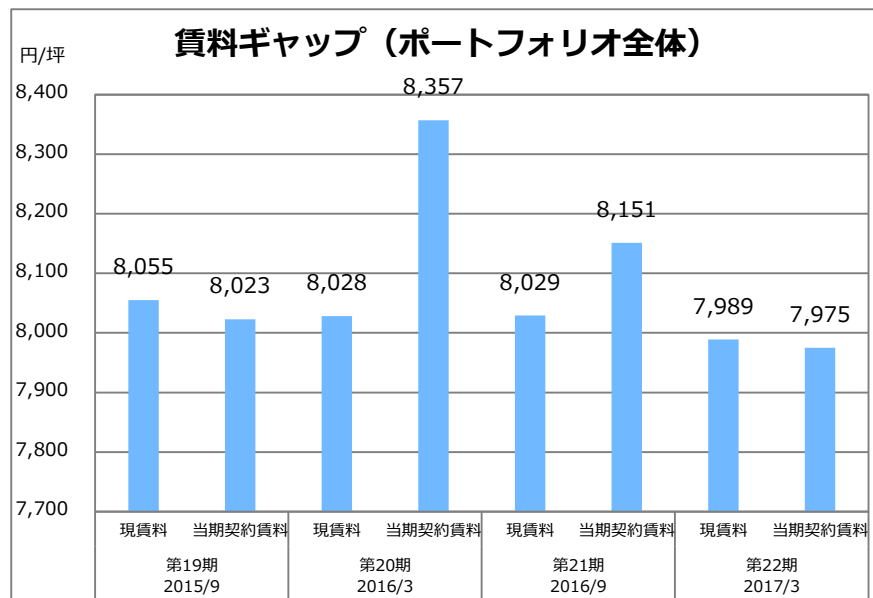
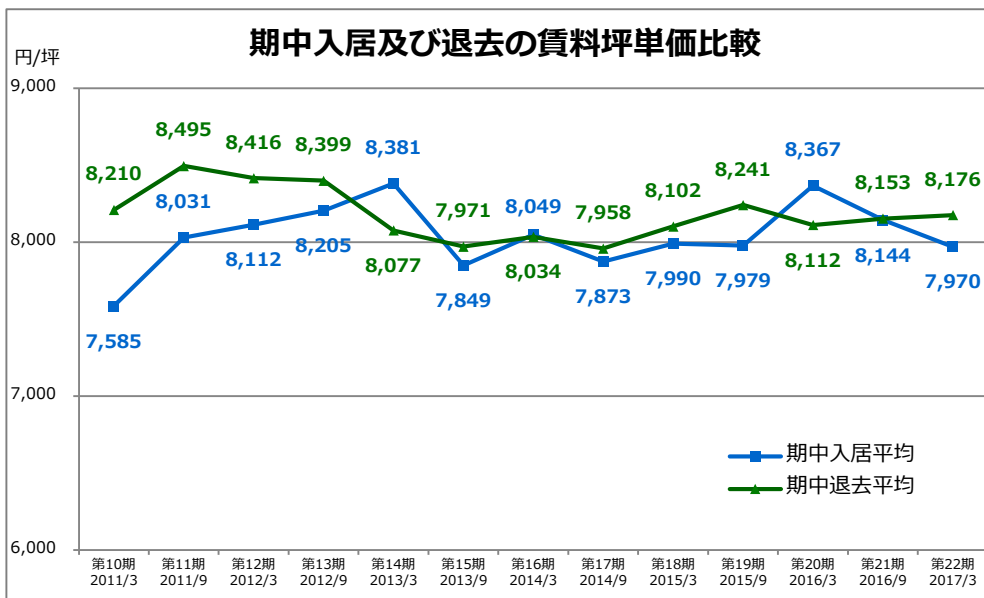
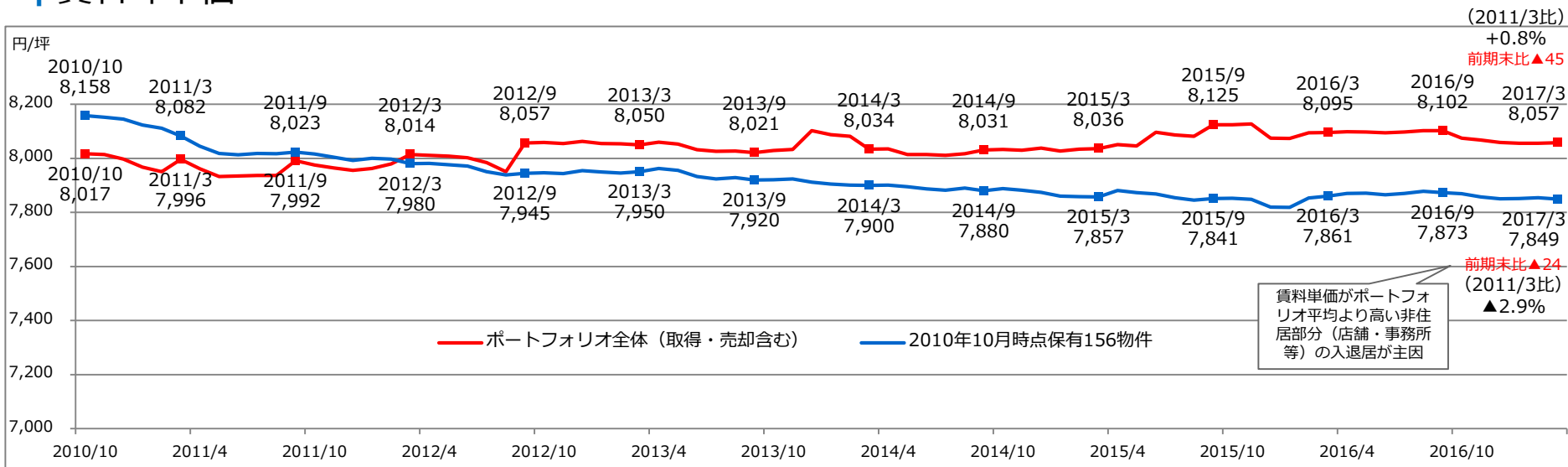
ジョイ尾山台	78.05%
ジョイフル狭山	90.39%
高砂関式番館	92.49%
シエモア桜ヶ丘	92.79%
ドリームハイツ	94.11%
willDo伝馬町	94.43%
プロスペクト道玄坂	94.73%

(注) 稼働率：各月末保有物件の総賃貸面積÷総賃貸可能面積



(北海道) 昨年10月に新規取得した「知事公館前タワーレジデンス」の期末稼働率は、97.8% (空室3 / 総戸数141) と取得時から8.4P改善

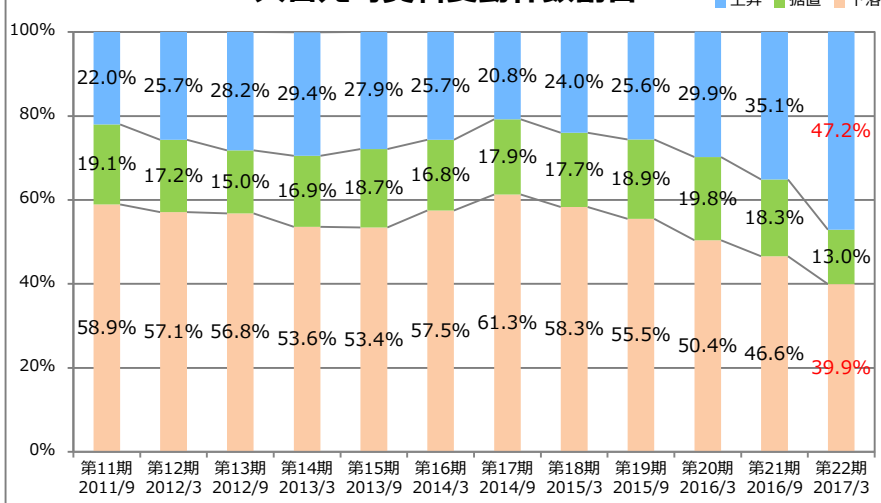
賃料坪単価



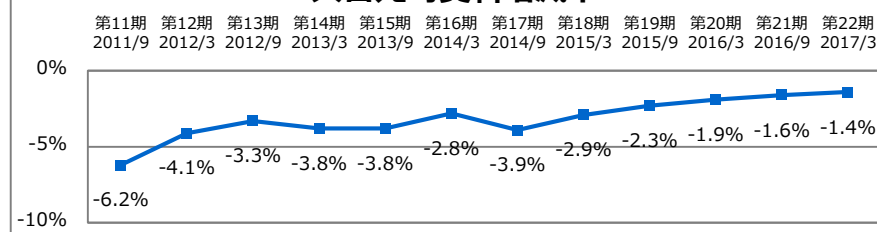
(注) 住居以外の用途の貸室を除き算出しています。なお、現賃料は各期末現在で有効な賃貸借契約が締結されている住戸を対象としています。

入替え時の賃料動向 上昇比率（47.2%）が前期比12.1P改善（入替え時賃料の増減率前期から0.2P改善）

入替え時賃料変動件数割合



入替え時賃料増減率



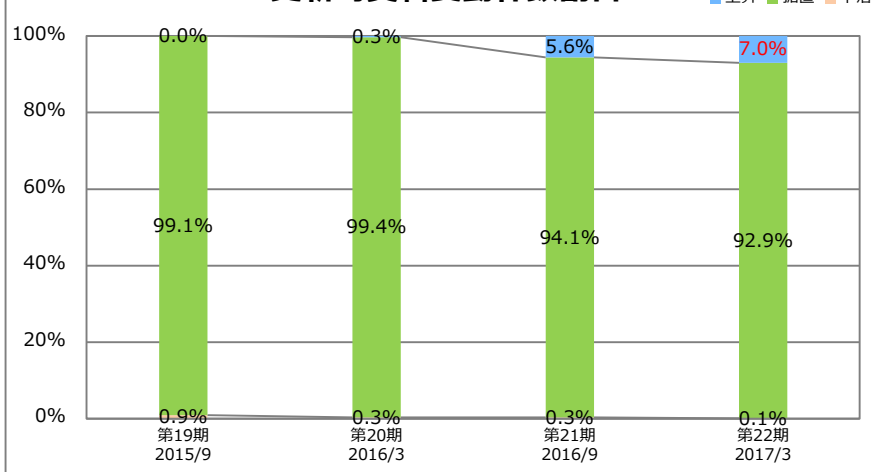
【第22期 入替え時賃料増減実績】

	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	629	47.2%	63,168,030	64,698,212	1,530,182	2.4%
据置	173	13.0%	16,034,800	16,034,800	-	-
下落	532	39.9%	45,920,380	42,674,948	-3,245,432	-7.1%
合計	1,334	100.0%	125,123,210	123,407,960	-1,715,250	-1.4%

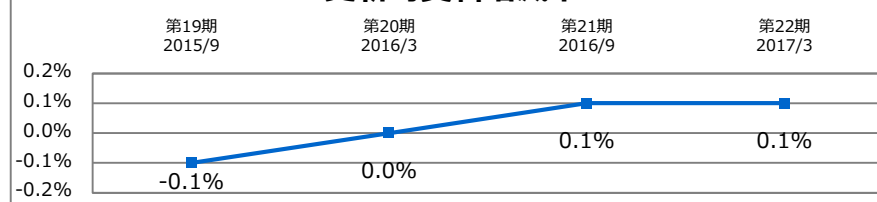
(注) 新規取得物件やサブリース契約解約等により前賃料が不明な住戸及び住居以外の用途の貸室を除き算出しています。

更新時の賃料動向 上昇比率（7.0%）は前期比1.4P改善

更新時賃料変動件数割合



更新時賃料増減率

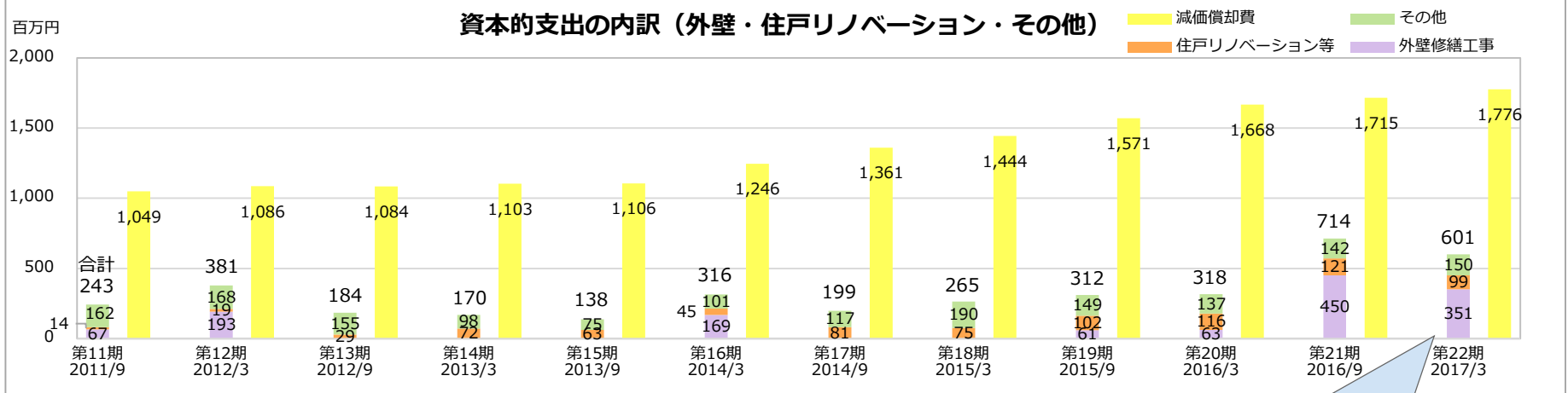
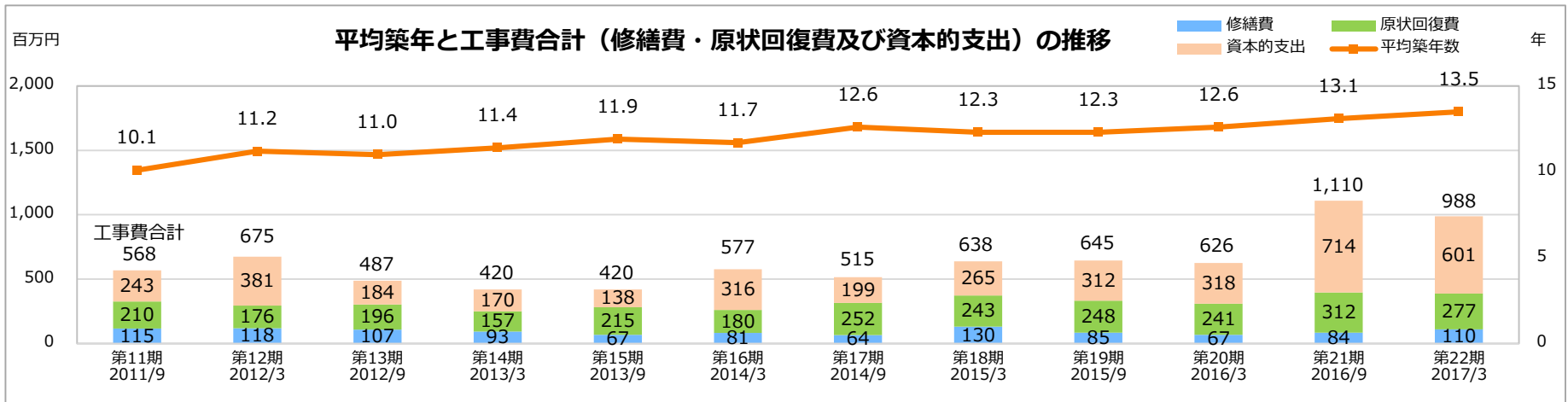


【第22期 更新時賃料増減実績】

	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	144	7.0%	15,117,966	15,384,060	266,094	1.76%
据置	1,915	92.9%	190,469,625	190,469,625	-	-
下落	3	0.1%	379,000	372,000	-7,000	-1.85%
合計	2,062	100.0%	205,966,591	206,225,685	259,094	0.13%

● 時期を分散し、効率的かつ効果的な工事（修繕及び資本支出）を実施

- 住戸リノベーション：リーシング上の競争力維持のため、経年と賃料の関係に留意し実施
- 外壁修繕工事：築10年超の物件に関し、定期的に調査のうえ必要に応じ実施
- 毎期の資本支出額は、減価償却費の範囲内
(第17期以降、資本支出後で毎期10億円以上のフリーキャッシュ確保)

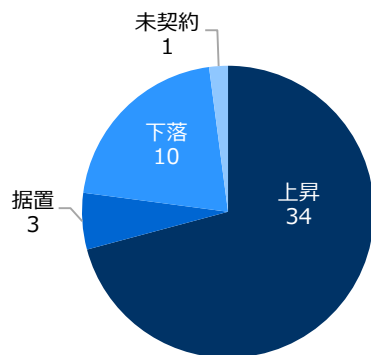


リノベーション99及び外壁修繕351百万円の概要は次ページをご参照ください。

住戸リノベーション（総額99百万円）

住戸リノベーションによる物件価値向上

- 48居室（総額99百万円、平均工事金額2百万円）
- 第22期住戸リノベーションのうち、契約済み47件の月額賃料への影響：上昇34件、同額3件、下落10件（合計では月額112千円の上昇）



※下落10件の内訳

- ①レントギャップ8件（全てリーマンショック以前の入居、最古1990年入居）
- ②その他2件（経年・礼金で調整）

住戸リノベーション事例

ジョイ尾山台 昭和60年竣工（東京都世田谷区）

401号室工事金額：2.3百万円

共益費込賃料：99,000円 → リノベ後 105,000円



外壁改修工事等（総額351百万円）

■外壁改修工事（合計297百万円）

プロスペクト東雲橋（東京都江東区 平成16年竣工）	98百万円
入間駅前ビル（埼玉県入間市 昭和61年竣工）	78
入間駅前第二ビル（同上 昭和63年竣工）	55
willDo西下台町（岩手県盛岡市 平成18年竣工）	33
SKレジデンス（東京都豊島区 平成2年竣工）	30

■共用部改修（54百万円）

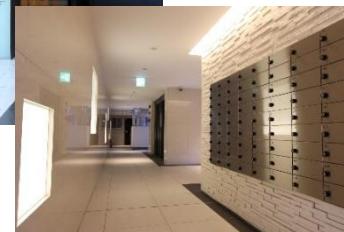
グランカーサ代官町（愛知県名古屋市・昭和61年築）	53百万円
---------------------------	-------

プロスペクト東雲橋 外壁改修工事



ワンルームタイプ171戸
2010年7月合併により取得
取得価格30.4億円
(第22期末鑑定評価額38.3億円)
2017年3月末稼働率98.8%

グランカーサ代官町（名古屋市）共用部改修工事



ファミリータイプ96戸
2010年7月合併により取得
取得価格10.8億円
(第22期末鑑定評価額13.9億円)
2017年3月末稼働率100.0%

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 1,204台
- ・ 電子ブレーカー設置10物件による電気代節約
→ 年額：約130万円減額
- ・ 省エネ型エアコン設置 265台
- ・ 再商品化工事時にエコクロスへの張替 約68,400㎡
→ 約13,000kg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

■ 防災対策

- ・ 震災対応型自動販売機の設置 8台
- ・ ELVに防災キャビネット設置 1台

■ テナント満足度向上

- ・ 宅配ボックス導入によるテナントの満足度の向上
→ クオリティの向上

DBJグリーンビルディング認証



セレンテ本町グランデ

「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42.86億円
(第22期末鑑定評価額50.5億円)

鑑定評価額総額197棟 2,478億円
 (第21期末比+84億円、第22期新規取得1物件・第22期譲渡5物件を除くと第21期末比+50億円)

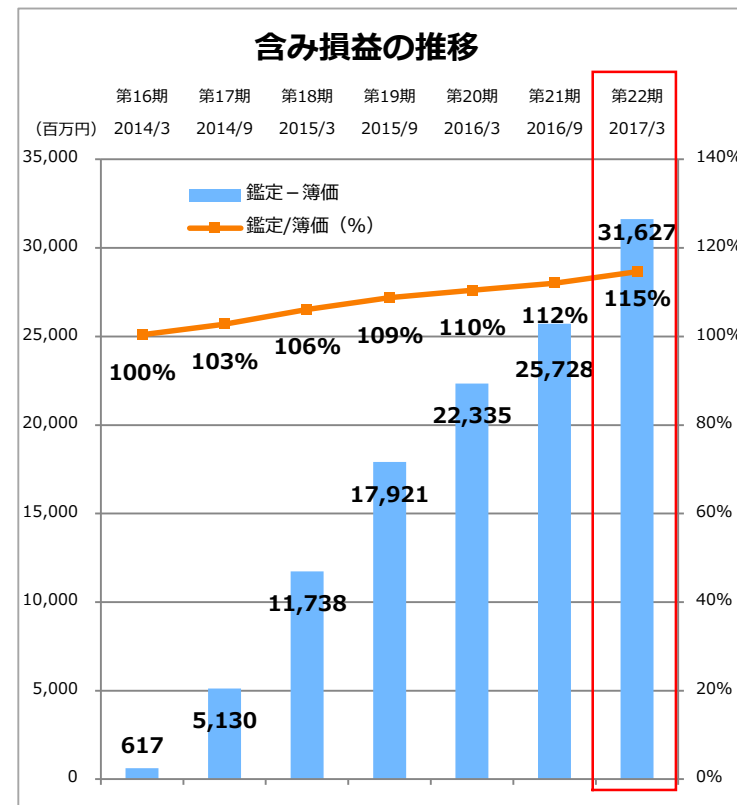


含み益総額316億円
 (第21期末比+58億円)

	物件数	第21期末 評価額 (百万円)	第22期末 評価額 (百万円)	増減比率	鑑定NOI Cap Rate		
					第21期末	第22期末	差異
第21期末保有物件	196	238,246	243,256	2.1%	5.2%	5.1%	▲0.1%
タイプ別							
ワンルーム	128	149,957	152,878	1.9%	5.2%	5.1%	▲0.1%
ファミリー	68	88,289	90,378	2.4%	5.3%	5.2%	▲0.1%
地域別							
東京都23区	68	101,169	103,529	2.3%	4.8%	4.7%	▲0.1%
3大都市圏	91	98,399	100,312	1.9%	5.4%	5.3%	▲0.1%
政令指定都市等	37	38,678	39,415	1.9%	5.9%	5.8%	▲0.1%
第22期取得1物件	1	4,560	4,630	1.5%	5.3%	5.2%	▲0.1%

(注) 鑑定評価は、一般財団法人日本不動産研究所(85物件)、大和不動産鑑定株式会社(40物件)、株式会社谷澤総合鑑定所(72物件)に委託しています。

- a. 鑑定評価額
 - 上昇(100万円~160万円) : 186物件
 - 横ばい : 8物件
 - 低下(-100万円~-400万円) : 3物件
- b. キャップレート
 - 低下(10bps) : 181物件
 - 横ばい : 16物件
 - 上昇 : 無し
- c. オペレーション
 - 運営収益 : 前期比▲0.2%
(住居・店舗・事務所収入▲0.2%、駐車場収入▲0.2%等)
 - 運営費用 : 前期比▲1.9%
(BM費用▲12.3%、原状回復費+3.2%、損害保険料▲8.3%等)
 - NOI : 前期比+0.3%



➤ 第22期に期日到来の銀行借入113億円をリファイナンス

既存借入のマチュリティラダー等を考慮の上、借入期間の長期化とコスト削減を実現

◆借換前

	元本 (百万円)	借入期間 (年)	調達金利 スプレッド
タームローン G号	4,000	5.0	1M Tibor +0.800%
タームローン Q号第一	7,349	1.8	1M Tibor +0.275%
合計	11,349	平均 2.9年、0.94% (注)	

◆借換後

	元本 (百万円)	調達期間 (年)	調達金利
タームローン X号	4,000	8.0	1M Tibor +0.525%
タームローン W号	7,349	3.3	1M Tibor +0.320%
合計	11,349	平均 5.0年、0.57% (注)	



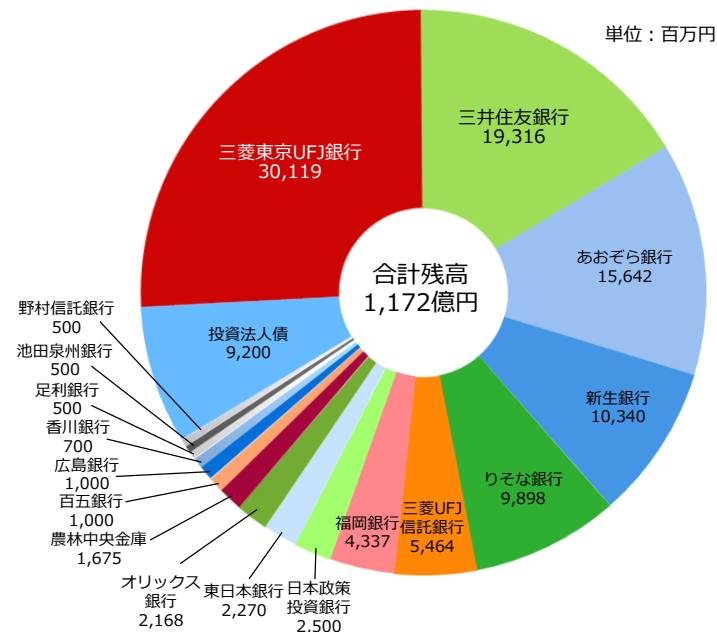
(注) 平均コストは期中金融費用(金利固定化コストを除く)に、ベース金利(1M Tibor)を第22期末時点の0.03%を加算して算出しています。

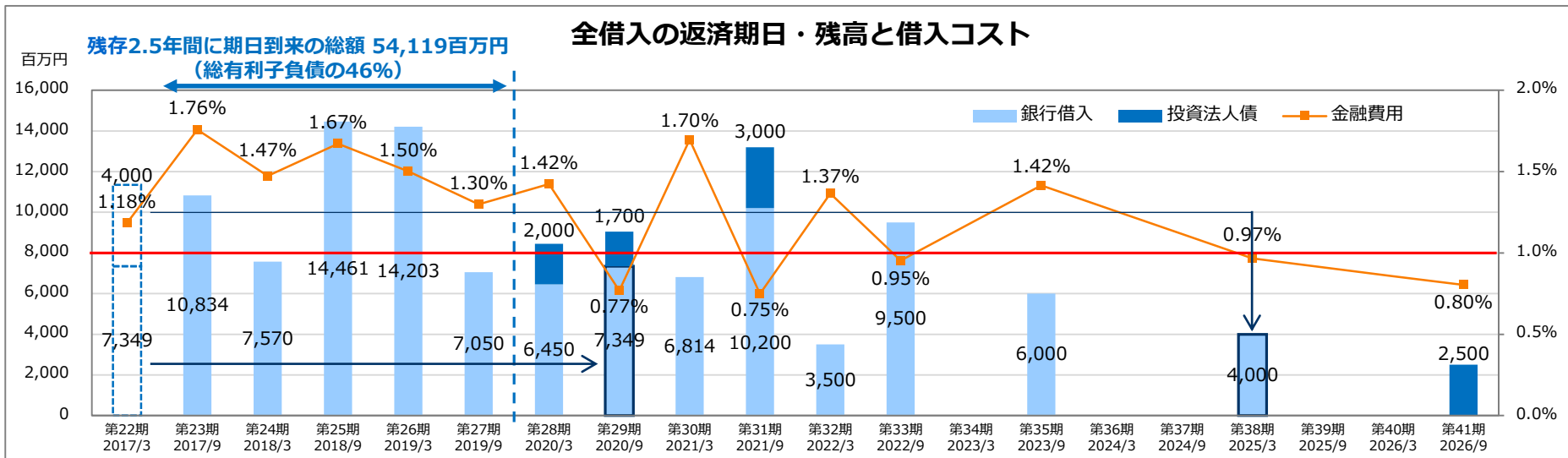
➤ 有利子負債にかかる主要財務指標の推移

	第20期	第21期	第22期
有利子負債残高	117,235百万円	117,132百万円	117,132百万円
(うち、投資法人債残高)	(3,700百万円)	(9,200百万円)	(9,200百万円)
平均借入期間	4.87年	5.34年	5.54年
平均残存期間	2.53年	3.16年	3.14年
総金融費用	1.52%	1.47%	1.33%
総資産LTV	51.3%	51.2%	51.2%
鑑定LTV	49.5%	48.9%	47.3%※
金利固定化比率	74.7%	79.5%	79.5%
格付(JCR)	A (ポジティブ)	A (ポジティブ)	A+ (安定的)
格付(R&I)	A (安定的)	A (安定的)	A (安定的)

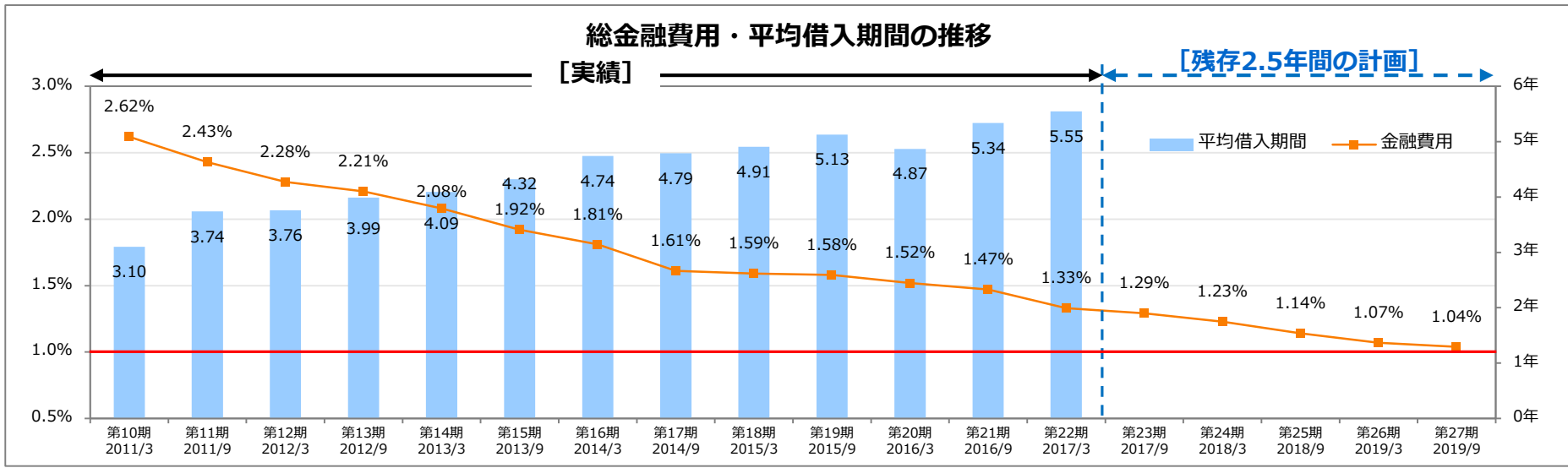
※2017年6月1日(新規3物件取得後)46.5%へ低下見込み

➤ 有利子負債内訳 (2017年3月31日現在)





(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。



(注) 第23期及び第24期の金融費用は2017年5月15日公表の業績予想の前提、第24期以降は、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。

本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。

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）

（配当積立金67億円の活用）

第23期より期間50年の均等償却額
で投資主への還元開始予定
（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に変更します。（変更前は、譲渡益が発生する個別物件があっても、全物件の譲渡損益を通算することなく、損失が発生した個別物件に対して、配当積立金を充当していましたが、分配金への影響の平準化の観点から変更するものです。）

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

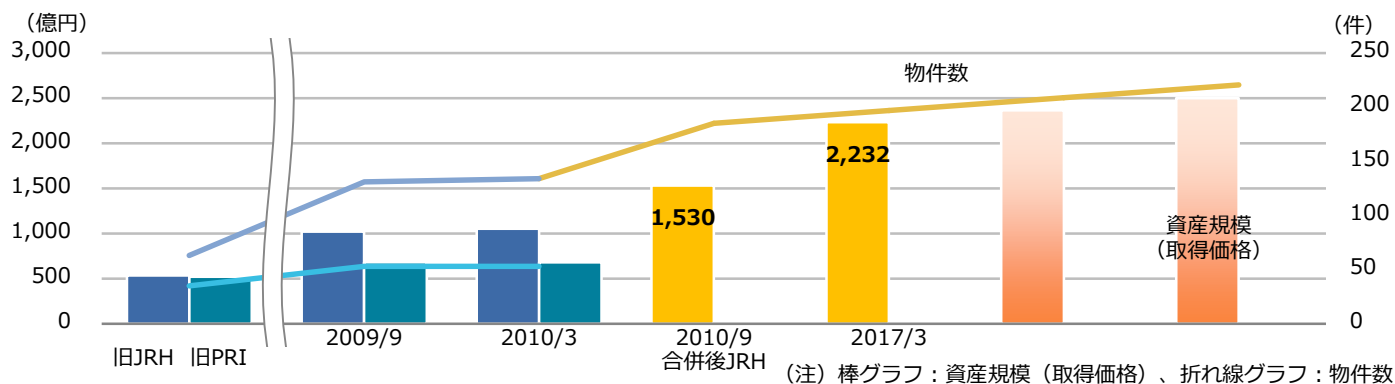
- 収益性：取得価格と償却後NOI利回り（及び金融・投資法人コスト勘案後の収益力）
- 優位性：立地、築年数、物件規模
- 将来性：賃料水準と稼働率・築年経過後のボラティリティ・競合物件の需給・立地・世帯動態
- 流動性：売買実績、一物件当たりの金額、鑑定評価額

■ 取得方針

- 相対取引（多数参加者による競争入札を極力回避）・独自ルート等による取得推進
- ストック物件情報、月次新規受領情報、独自発掘情報等の活用
- 東京都23区を中心とした首都圏、札幌、仙台、大阪、名古屋、福岡の高品質アセットへの投資
- 一物件あたり原則10億円以上、ワンルーム、ファミリータイプ（高級賃貸物件は回避）
- 東京以外の地域では（低利回り小型物件の入替等を前提に）市場規模を勘案、投資金額を決定
- 築年数：原則10年以下
- 平均NOI利回り：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22期分配後残高見込み：67.3億円）
- 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

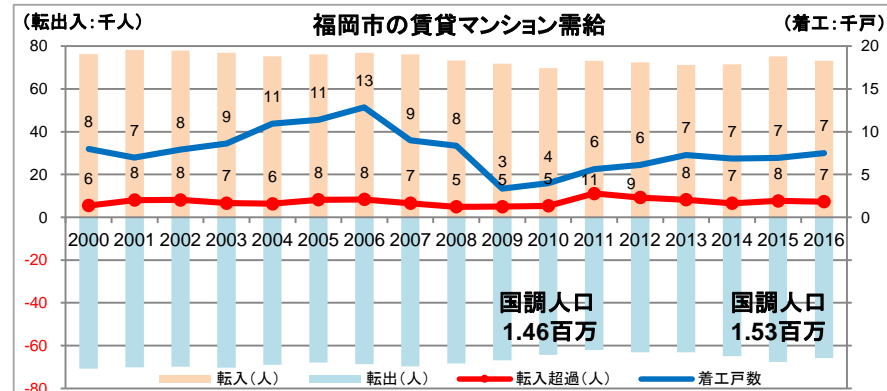
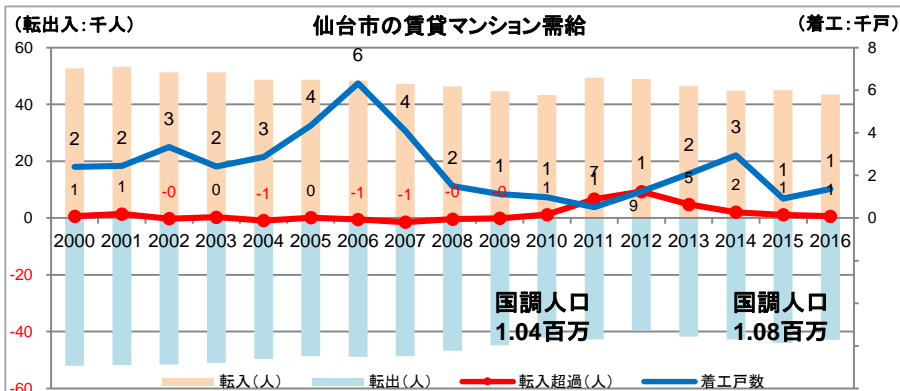
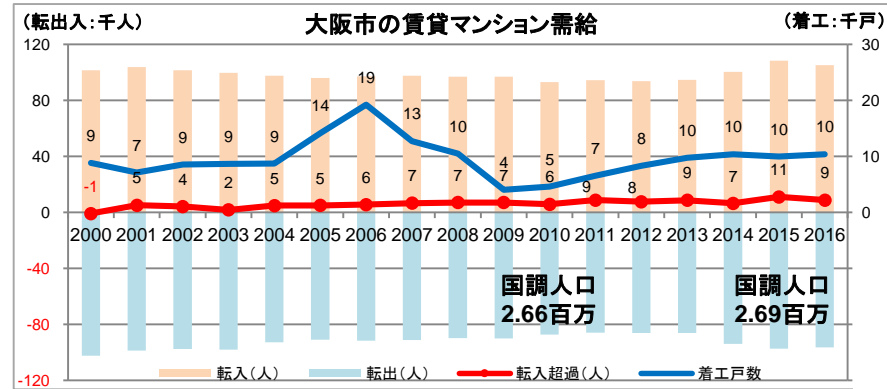
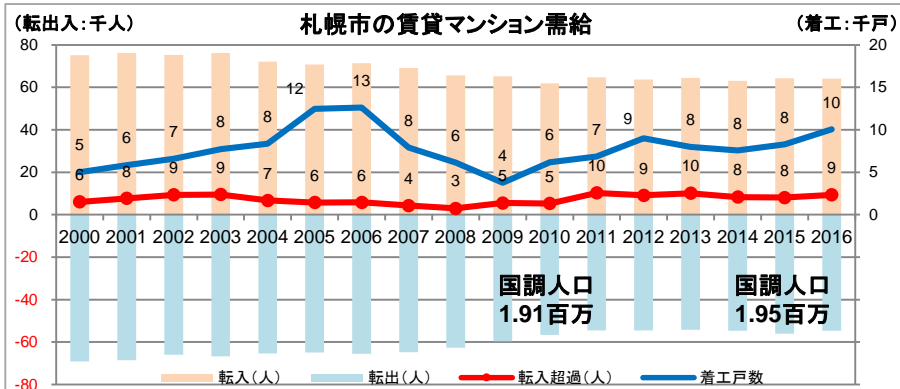
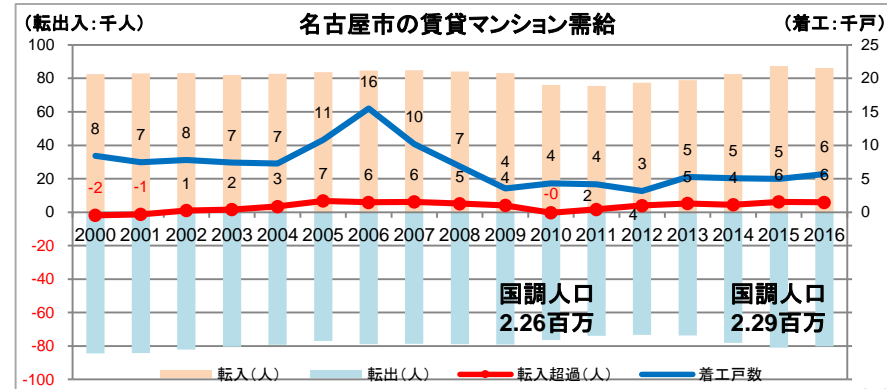
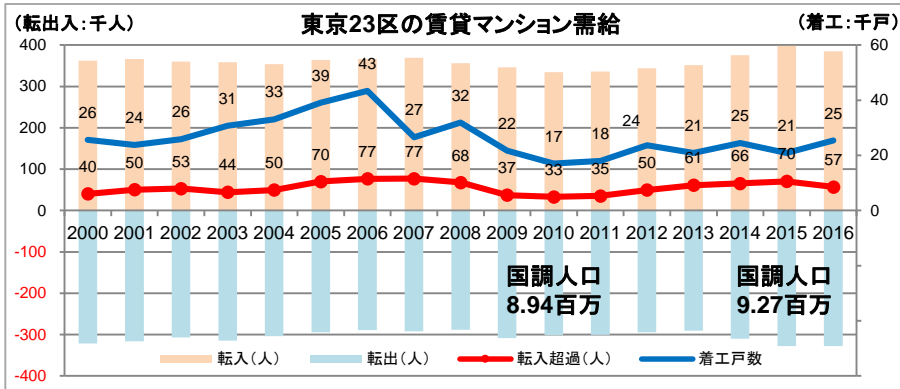
- 安定したバンクフォーメーションを前提とした新規金融機関との取引拡大
- 金融コストの継続的な削減
- 借入期間の長期化と返済期日の分散化
- 投資法人債起債
- 減価償却から資本支出を控除した手元資金にレバレッジ（借入）を考慮した物件取得

■ エクイティ・ファイナンス戦略

- 原則、一口当たりの投資口価格が同純資産を超えていること（一口当たりNAV 1倍以上）
- 資本市場の動向、分配金への影響、増資後の物件の取得余力等を総合的に勘案し決定
- 総資産LTVを考慮した増資検討

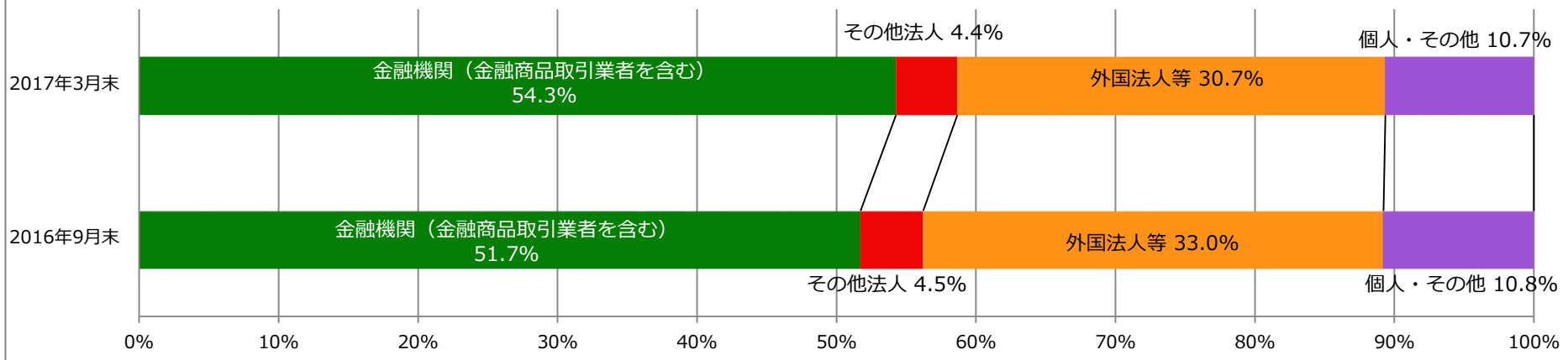
資料編

主要都市の賃貸マンション需給



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

所有者別投資口数割合



<上位投資主>

順位	投資主名義（上位10位）	2017/3末			2016/9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)	
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	247,328	15.0%	-30,033	277,361
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	229,055	13.9%	+50,172	178,883
3	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	143,043	8.7%	-8,626	151,669
4	ノムラ・バンク・ルクセンブルグ・エスエー	119,689	7.2%	-9,100	128,789
5	野村信託銀行株式会社（投信口）	91,633	5.5%	+8,909	82,724
6	株式会社大和証券グループ本社	55,014	3.3%	-	55,014
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	26,405	1.6%	+5,860	20,545
8	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	23,778	1.4%	-	-
9	みずほ信託銀行株式会社	23,362	1.4%	-	-
10	三菱UFJ信託銀行株式会社	23,136	1.4%	-	-
小計		982,443	59.9%		

<所有者別投資主数>

	2016/9末	2017/3末	増減
金融機関 （金融商品取引業者を含む）	74	81	+7
その他法人	236	219	-17
外国法人等	231	211	-20
個人・その他	18,491	18,219	-272
計	19,032	18,730	-302

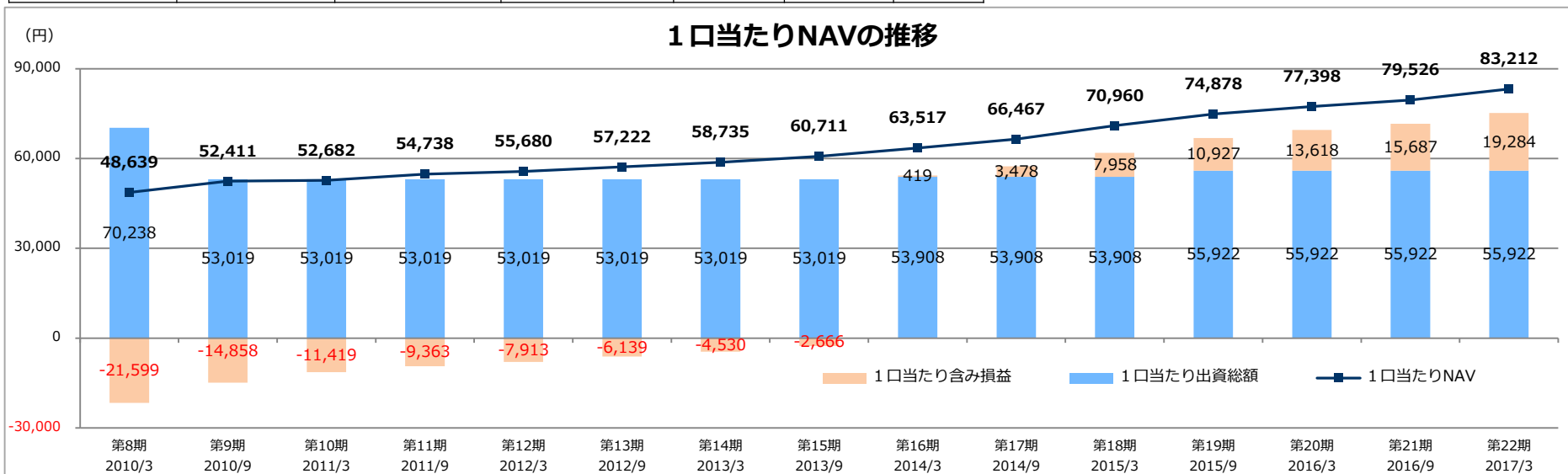
（注1）発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率は、小数第2位以下を切り捨てて表示しています。

（注2）2016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。

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存続法人とし、旧PRIを吸収合併消滅法人とする投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。



■ 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
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%
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%
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%

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
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%
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%
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%
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%

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
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%
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%
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%
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%
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%
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%

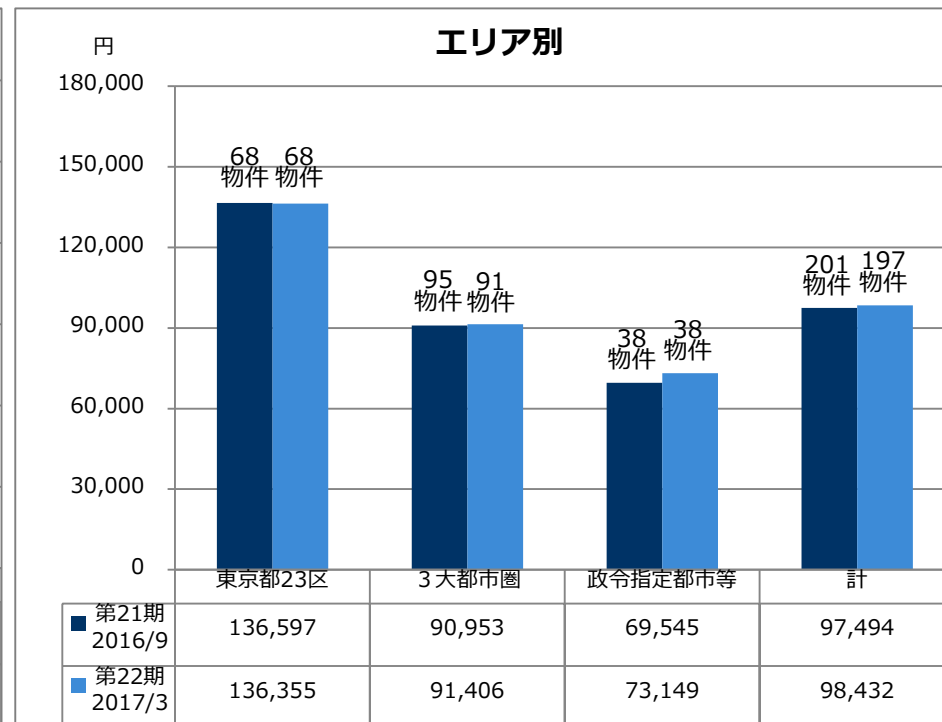
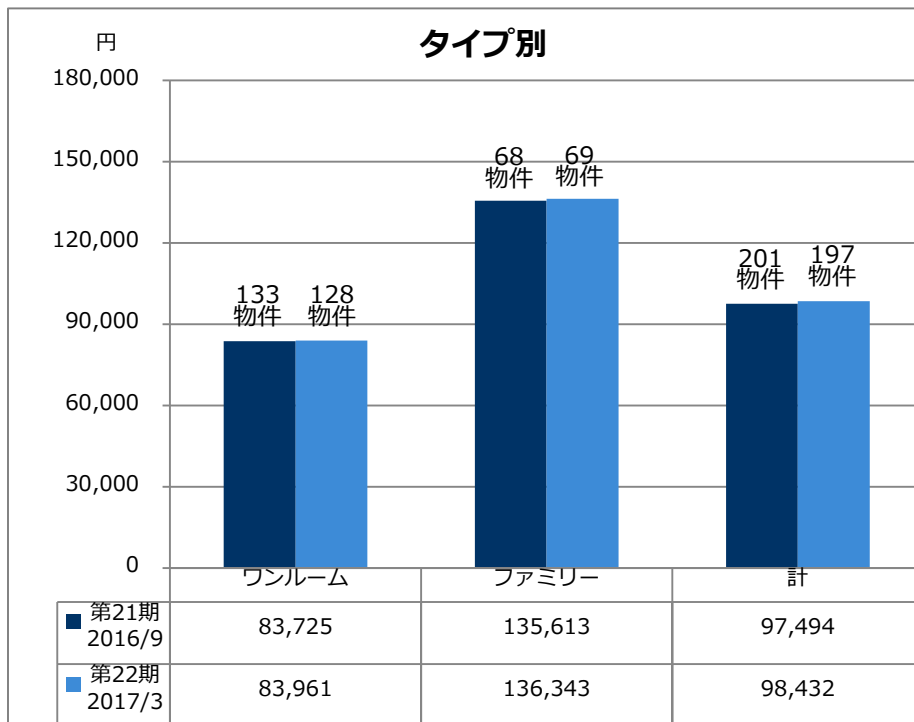
規模区分	2006年 9月	2007年 3月	2007年 9月	2008年 3月	2008年 9月	2009年 3月	2009年 9月	2010年 3月	2010年 9月	2011年 3月	2011年 9月	2012年 3月	2012年 9月	2013年 3月	2013年 9月	2014年 3月	2014年 9月	2015年 3月	2015年 9月	2016年 3月	2016年 9月	2017年 3月
5億円以下	96.42%	96.03%	94.05%	95.18%	93.00%	93.31%	91.91%	95.48%	93.66%	97.61%	97.40%	98.15%	97.73%	98.39%	97.62%	98.56%	97.75%	98.95%	98.55%	99.22%	98.09%	99.17%
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%
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%
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%
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%

(注1) 2012年5月24日に賃貸住宅カテゴリーを「ワンルームタイプ、ファミリータイプ及びプレミアムタイプ」から、「ワンルームタイプ及びファミリータイプ」に変更しました。

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

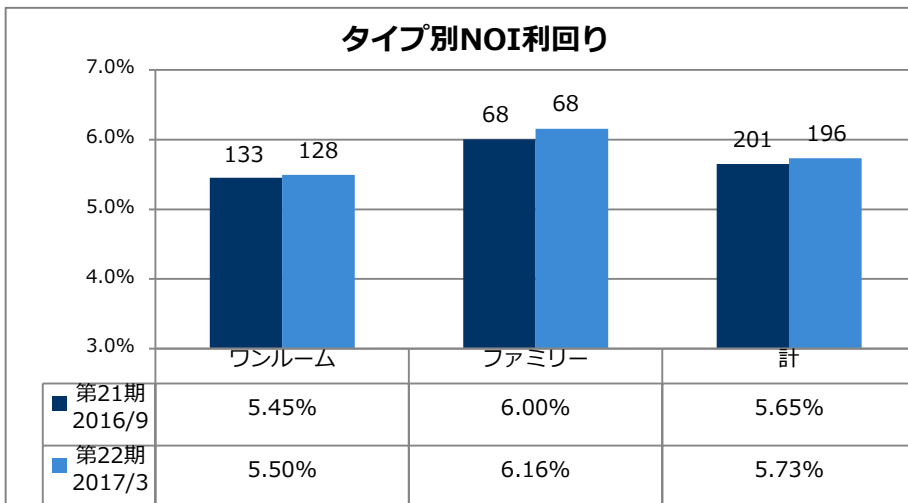
賃貸住宅カテゴリー	物件数	1物件当たり 平均取得価格 (千円)	賃貸可能 戸数	1物件当たり 平均戸数	1戸当たり 平均賃貸可能面積 (㎡)
ワンルームタイプ	128	1,096,554	9,518	74	31.7
ファミリータイプ	69	1,201,726	3,633	52	63.4
合計（平均）	197	1,133,391	13,151	66	40.4

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	91	1,004,774	6,088	66	40.1
政令指定都市等	38	1,056,209	3,561	93	41.0
合計（平均）	197	1,133,391	13,151	66	40.4

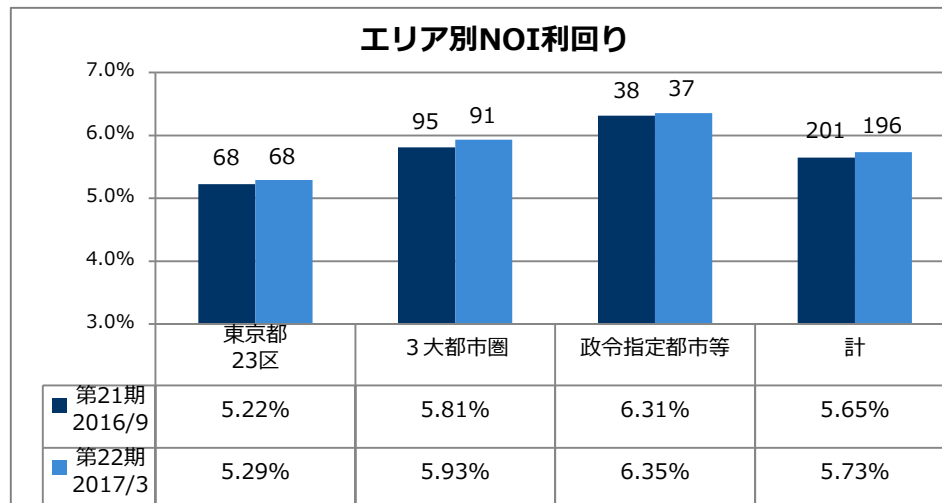


(注) 戸当平均賃料：賃貸収入（賃料・共益費の収入）÷契約戸数

タイプ別NOI利回り



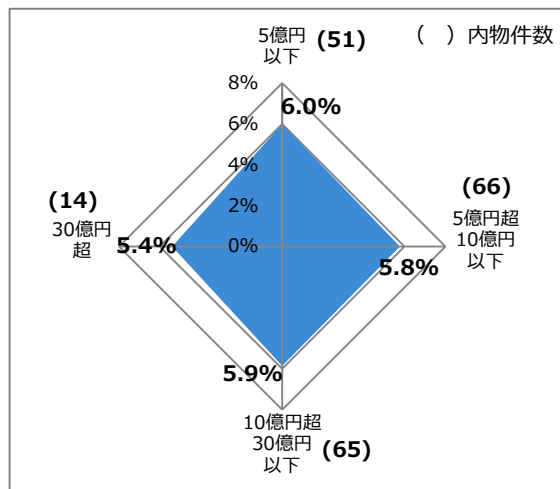
エリア別NOI利回り



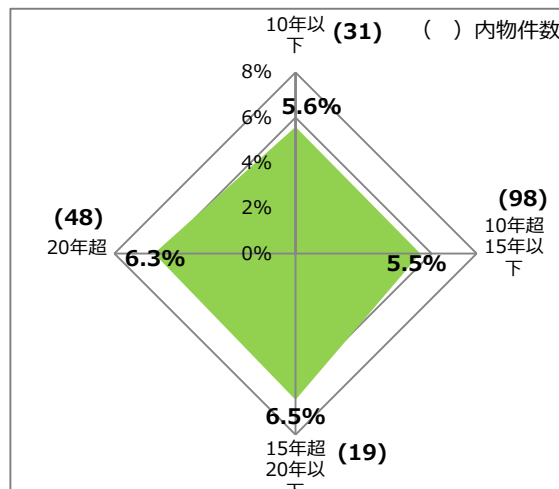
(注1) 物件数：第22期は期中取得1物件を除く196物件で比較しています。(棒グラフの上部に物件数を記載しています。)

(注2) NOI利回り：年換算した期貨貸事業収支総額÷物件税抜取得総額

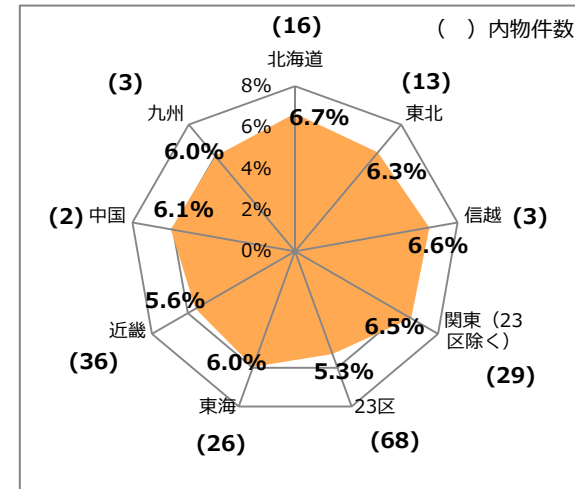
<規模別>



<築年別>



<地域別>



有利子負債残高 (2017年3月31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	借入先	借入残高 (百万円) (注)	利率 (注)	借入日	返済日	適用	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	1,960	0.78%	2012年6月22日	2017年6月22日	無担保・無保証	株式会社新生銀行	685	0.78%	2012年6月22日	2017年6月22日	無担保・無保証	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									
	1,372	0.78%	2012年6月22日	2017年6月22日			770	0.78%	2013年12月25日	2018年12月25日			505	0.35%	2017年3月22日	2020年7月22日										
	1,000	0.78%	2012年9月21日	2017年9月21日			230	0.78%	2014年1月31日	2018年12月25日			小計	1,675												
	1,550	0.78%	2013年3月25日	2018年3月23日			500	0.88%	2014年3月6日	2020年3月22日			株式会社西五銀行	1,000	0.63%	2014年7月1日		2019年6月28日	無担保・無保証							
	1,459	0.78%	2013年6月24日	2018年6月22日			500	0.98%	2014年3月6日	2021年3月22日			小計	1,000												
	1,400	0.73%	2013年10月18日	2018年3月23日			1,000	0.78%	2014年3月26日	2020年3月23日			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							
	430	0.78%	2013年12月25日	2018年12月25日			500	0.73%	2015年2月2日	2022年2月28日			小計	500	0.63%	2014年9月1日		2019年8月30日	無担保・無保証							
	630	0.78%	2014年1月31日	2018年12月25日			500	0.78%	2015年6月1日	2023年6月30日			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							
	1,050	0.88%	2014年3月6日	2020年3月22日			674	0.78%	2015年6月22日	2023年6月30日			小計	700												
	1,050	0.98%	2014年3月6日	2021年3月22日			1,242	0.43%	2016年6月22日	2021年6月22日			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							
	808	0.63%	2014年3月26日	2018年12月25日			1,000	0.46%	2016年9月20日	2022年9月22日			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							
	1,000	0.78%	2014年3月26日	2020年3月23日			1,239	0.35%	2017年3月22日	2020年7月22日			小計	500												
	1,544	0.88%	2014年3月26日	2021年3月22日			1,500	0.56%	2017年3月22日	2025年3月24日			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							
	550	0.63%	2014年7月1日	2019年6月28日			小計	10,340					小計	500												
	500	0.63%	2014年9月1日	2019年8月30日			株式会社りそな銀行	1,000	0.78%	2012年6月22日			2017年6月22日	合計	107,932											
	1,300	0.63%	2014年9月22日	2019年9月30日			500	0.78%	2012年9月21日	2017年9月21日			第一回投資法人債	2,000	0.69%	2015年2月13日		2020年2月13日								
	1,000	0.78%	2014年12月24日	2022年6月30日			1,000	0.78%	2012年9月21日	2018年3月23日			第二回投資法人債	1,700	0.72%	2015年7月28日		2020年7月28日								
	500	0.73%	2015年2月2日	2022年2月28日			550	0.73%	2013年3月25日	2018年3月23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	無担保・無保証							
	500	0.78%	2015年6月1日	2023年6月30日			770	0.78%	2013年10月18日	2018年3月23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								
	688	0.78%	2015年6月22日	2023年6月30日			770	0.78%	2013年12月25日	2018年12月25日			合計	9,200												
	600	0.68%	2016年3月25日	2021年6月22日			230	0.78%	2014年1月31日	2018年12月25日			合計	117,132												
	4,470	0.43%	2016年6月22日	2021年6月22日			500	0.63%	2014年3月26日	2018年12月25日			無担保・無保証													
	2,000	0.46%	2016年9月20日	2022年9月22日			500	0.78%	2014年12月24日	2022年6月30日																
757	0.35%	2017年3月22日	2020年7月22日	500	0.78%	2014年12月24日	2022年6月30日																			
2,000	0.56%	2017年3月22日	2025年3月24日	500	0.78%	2015年6月1日	2023年6月30日																			
小計	30,119			715	0.78%	2015年6月22日	2023年6月30日																			
株式会社三井住友銀行	685	0.78%	2012年6月22日	2017年6月22日	無担保・無保証	三冢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	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									
	566	0.78%	2012年6月22日	2017年6月22日			1,160	0.78%	2013年12月25日	2018年12月25日			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					
	400	0.78%	2013年3月25日	2018年3月23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					
	4,612	0.78%	2013年6月24日	2018年6月22日			1,295	0.63%	2014年3月26日	2018年12月25日			500	0.98%	2014年3月6日	2021年3月22日		518	0.78%	2015年6月22日	2023年6月30日					
	770	0.78%	2013年12月25日	2018年12月25日			500	0.73%	2015年2月2日	2022年2月28日			500	0.63%	2014年3月26日	2018年12月25日		500	0.46%	2016年9月20日	2022年9月22日					
	230	0.78%	2014年1月31日	2018年12月25日			500	0.98%	2014年3月6日	2021年3月22日			951	0.35%	2016年9月20日	2022年9月22日		小計	5,464							
	500	0.88%	2014年3月6日	2020年3月22日			500	0.78%	2014年12月24日	2022年6月30日			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							
	500	0.98%	2014年3月6日	2021年3月22日			1,500	0.46%	2016年9月20日	2022年9月22日			小計	2,500												
	500	0.63%	2014年3月26日	2018年12月25日			500	0.56%	2017年3月22日	2025年3月24日			株式会社東日本銀行	500	0.78%	2012年9月21日		2017年9月21日	無担保・無保証							
	1,000	0.78%	2014年3月26日	2020年3月23日			400	0.78%	2013年3月25日	2018年3月23日			小計	500												
	1,666	0.88%	2014年3月26日	2021年3月22日			600	0.73%	2013年10月18日	2018年3月23日			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							
	500	0.73%	2015年2月2日	2022年2月28日			500	0.78%	2013年12月25日	2018年12月25日			770	0.78%	2013年12月25日	2018年12月25日										
	500	0.78%	2015年6月1日	2023年6月30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										
	993	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			500	0.63%	2014年3月26日	2018年12月25日										
	600	0.68%	2016年3月25日	2021年6月22日			500	0.56%	2017年3月22日	2025年3月24日			500	0.73%	2015年2月2日	2022年2月28日										
	1,970	0.43%	2016年6月22日	2021年6月22日			小計	4,337					500	0.78%	2015年6月22日	2023年6月30日										
	1,500	0.46%	2016年9月20日	2022年9月22日			株式会社あおぞら銀行	1,000	0.78%	2012年6月22日			2017年6月22日	1,222	0.78%	2012年6月22日		2017年6月22日								
	1,824	0.35%	2017年3月22日	2020年7月22日			300	0.78%	2013年3月25日	2018年3月23日			1,342	0.78%	2012年6月22日	2017年6月22日										
	小計	19,316					400	0.78%	2013年6月24日	2018年6月22日			300	0.78%	2013年3月25日	2018年3月23日										
	株式会社あおぞら銀行	1,222	0.78%	2012年6月22日			2017年6月22日	無担保・無保証	株式会社東日本銀行	500			0.78%	2012年9月21日	2017年9月21日	無担保・無保証		小計	2,270							
		1,342	0.78%	2012年6月22日			2017年6月22日			400			0.78%	2013年3月25日	2018年3月23日				小計	2,270						
		300	0.78%	2013年3月25日			2018年3月23日			600			0.73%	2013年10月18日	2018年3月23日				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			
		7,154	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				770	0.78%	2013年12月25日	2018年12月25日				
400		0.88%	2014年3月6日	2020年3月22日	500	0.63%	2014年3月26日			2018年12月25日	500	0.63%	2014年3月26日	2018年12月25日												
400		0.98%	2014年3月6日	2021年3月22日	500	0.73%	2015年2月2日			2022年2月28日	500	0.73%	2015年2月2日	2022年2月28日												
1,000		0.63%	2014年3月26日	2018年12月25日	500	0.78%	2015年6月22日			2023年6月30日	500	0.78%	2015年6月22日	2023年6月30日												
1,000		0.78%	2014年3月26日	2020年3月23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												
1,154		0.88%	2014年3月26日	2021年3月22日	小計	15,642																				
500		0.73%	2015年2月2日	2022年2月28日																						

(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3月31日時点の利率の小数第3位を四捨五入して表示しています。

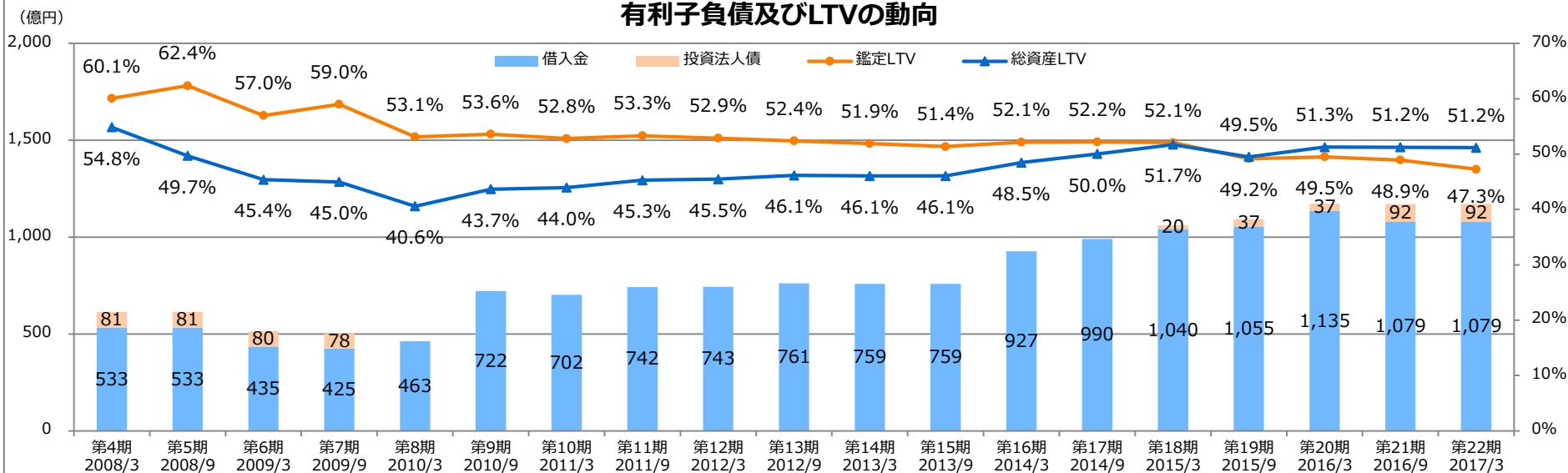
金融機関別借入残高・シェアの推移

金融機関	第9期		第21期		第22期		
	2010年9月30日 (旧PRI合併)		2016年9月30日		リファイナンス・ (2017年 3月22日)	2017年3月31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
株式会社三菱東京UFJ銀行	12,692	17.6%	30,119	25.7%	±2,757	30,119	25.7
株式会社三井住友銀行	11,278	15.6%	19,316	16.5%	±1,824	19,316	16.5
株式会社あおぞら銀行	22,751	31.5%	15,642	13.4%	±758	15,642	13.4
株式会社新生銀行	2,689	3.7%	10,340	8.8%	±2,739	10,340	8.8
株式会社りそな銀行	4,075	5.6%	9,898	8.5%	±1,315	9,898	8.5
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,987	2.8%	5,464	4.7%	±951	5,464	4.7
株式会社福岡銀行	-	-	4,337	3.7%	±500	4,337	3.7
株式会社日本政策投資銀行	-	-	2,500	2.1%	-	2,500	2.1
株式会社東日本銀行	-	-	2,270	1.9%	-	2,270	1.9
オリックス銀行株式会社	400	0.6%	2,168	1.9%	-	2,168	1.9
農林中央金庫	4,850	6.7%	1,675	1.4%	±505	1,675	1.4
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
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
野村信託銀行株式会社	-	-	500	0.4%	-	500	0.4
金融機関借入合計(注1)	72,225	100.0%	107,932	92.1%	±11,349	107,932	92.1
投資法人債	-	-	9,200	7.9%	-	9,200	7.9
有利子負債合計	72,225	100.0%	117,132	100.0%	±11,349	117,132	100.0
総資産LTV(注2)	43.7%	-	51.2%	-	-	51.2%	-
鑑定LTV	53.6%	-	48.9%	-	-	47.3%	-

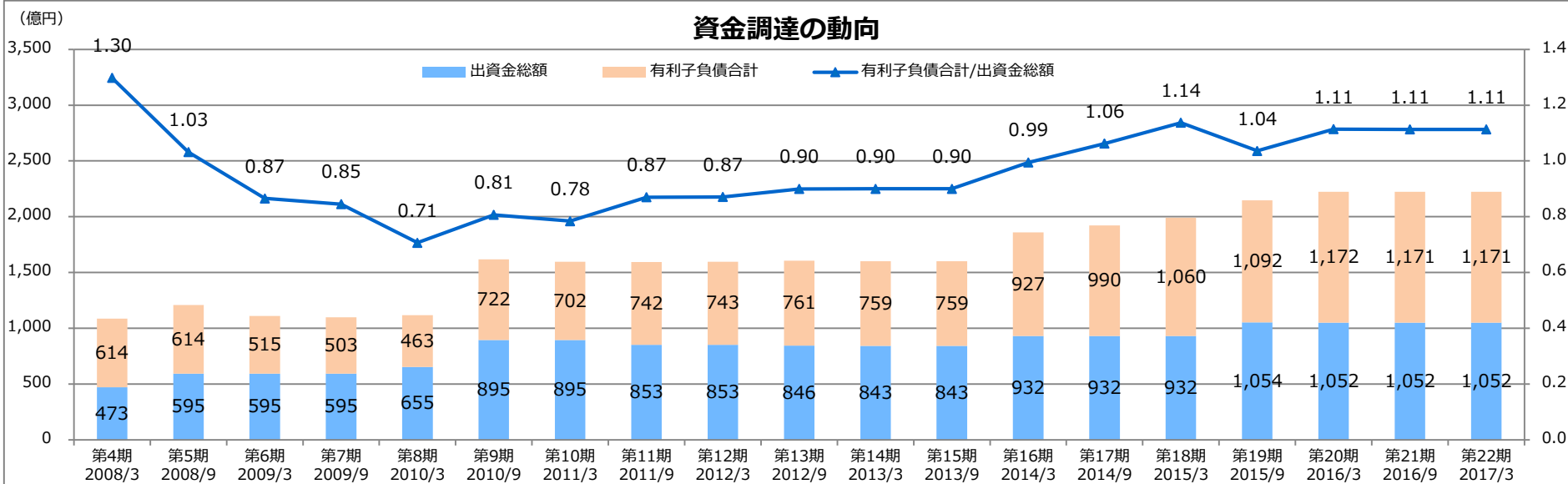
(注1) 第9期末の合計欄記載金額には、記載の無い5行(社)からの借入金額を含んでいます。

(注2) 総資産LTV = 有利子負債÷総資産×100

有利子負債及びLTVの動向



資金調達の動向



項目	第21期	第22期	備考
実質運用日数	183日	182日	-
総資産経常利益率 (ROA)	1.2%	1.3%	経常利益 / ((期首総資産+期末総資産) ÷ 2) × 100
(年換算)	2.4%	2.7%	-
自己資本利益率 (ROE)	2.5%	2.8%	当期純利益 / ((期首純資産+期末純資産) ÷ 2) × 100
(年換算)	5.1%	5.6%	-
期末自己資本比率	47.0%	47.2%	期末純資産額 / ((期首総資産額+期末総資産額) ÷ 2) × 100
当期減価償却費	1,715百万円	1,776百万円	-
賃貸NOI (Net Operating Income)	6,220百万円	6,419百万円	不動産賃貸事業収入-不動産賃貸事業費用+減価償却費
1口当たりFFO (Funds from Operation)	2,890円	3,104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	14.7倍	13.1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)	10.2倍	11.3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	117,132百万円	期末有利子負債額
期末総資産有利子負債比率	51.2%	51.2%	期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100

(単位：千円)

	第21期		第22期	
	自 2016年4月1日 至 2016年9月30日	自 2016年10月1日 至 2017年3月31日	自 2016年4月1日 至 2016年9月30日	自 2016年10月1日 至 2017年3月31日
営業収益				
賃貸事業収入	8,133,821	8,260,383		
不動産等売却益	-	58,125		
営業収益合計	8,133,821	8,318,509		
営業費用				
賃貸事業費用	3,628,670	3,616,960		
不動産等売却損	-	93,232		
資産運用報酬	543,100	549,500		
役員報酬	6,200	6,000		
資産保管手数料	13,628	13,551		
一般事務委託手数料	40,132	38,103		
会計監査人報酬	14,500	14,500		
貸倒引当金繰入額	7,428	6,400		
貸倒損失	78	-		
その他営業費用	279,223	238,182		
営業費用合計	4,532,962	4,576,431		
営業利益	3,600,858	3,742,077		
営業外収益				
受取利息	10	9		
雑収入	11,663	66,439		
営業外収益合計	11,673	66,448		
営業外費用				
支払利息	513,813	496,111		
融資関連費用	346,555	274,836		
新投資口交付費償却	8,892	3,543		
投資法人債発行費償却	5,883	6,985		
その他	1,582	1,611		
営業外費用合計	876,727	783,088		
経常利益	2,735,804	3,025,437		
税引前当期純利益	2,735,804	3,025,437		
法人税、住民税及び事業税	605	605		
法人税等合計	605	605		
当期純利益	2,735,199	3,024,832		
前期繰越利益	759	338		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,735,958	3,025,171		

(単位：千円)

	第21期		第22期	
	自 2016年4月1日 至 2016年9月30日	自 2016年10月1日 至 2017年3月31日	自 2016年4月1日 至 2016年9月30日	自 2016年10月1日 至 2017年3月31日
賃貸事業損益の内訳				
A. 賃貸事業収益				
(賃貸料)	6,987,641	7,113,807		
(共益費)	458,549	471,844		
(駐車場収入)	299,700	310,257		
(付帯収入)	54,469	54,197		
(その他賃貸事業収入)	333,459	310,276		
合計	8,133,821	8,260,383		
B. 賃貸事業費用				
(物件管理等委託費)	473,821	444,525		
(公租公課) ※2	504,610	504,773		
(水道光熱費)	143,163	153,455		
(修繕費) ※3	397,175	388,056		
(保険料)	19,484	19,136		
(営業広告費等)	215,622	192,351		
(信託報酬)	78,473	63,009		
(減価償却費)	1,715,666	1,776,455		
(その他賃貸事業費用)	80,653	75,197		
合計	3,628,670	3,616,960		
C. 賃貸事業損益 ※1	4,505,150	4,643,423		
(A - B)				
※1 賃貸事業損益				
第21期				
賃貸事業収益	8,133百万円	8,260百万円		
賃貸事業費用	3,628百万円	3,616百万円		
賃貸事業損益	4,505百万円	4,643百万円		
賃貸NOI	6,220百万円	6,419百万円		
第22期				
賃貸事業収益	8,260百万円	8,260百万円		
賃貸事業費用	3,616百万円	3,616百万円		
賃貸事業損益	4,643百万円	4,643百万円		
賃貸NOI	6,419百万円	6,419百万円		
※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21期	200物件	200物件		
第22期				
第21期				
修繕費	397百万円	388百万円		
資本的支出	714百万円	601百万円		
第22期				
修繕費		388百万円		
資本的支出		601百万円		

貸借対照表

	(単位：千円)	
	第21期 (2016年9月30日)	第22期 (2017年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金 ※1	11,121,948	9,006,692
信託現金及び信託預金 ※1	2,130,837	2,156,041
営業未収入金	148,409	183,680
前払費用	586,995	485,281
その他	1	1
貸倒引当金	△13,150	△16,288
流動資産合計	13,975,040	11,815,408
固定資産		
有形固定資産 ※2		
建物	61,434,343	64,556,754
減価償却累計額	△8,874,733	△10,098,439
建物 (純額)	52,559,610	54,458,315
構築物	274,804	289,962
減価償却累計額	△75,713	△91,097
構築物 (純額)	199,090	198,865
機械及び装置	118,069	125,384
減価償却累計額	△45,544	△50,076
機械及び装置 (純額)	72,525	75,308
工具、器具及び備品	408,157	455,328
減価償却累計額	△208,732	△243,818
工具、器具及び備品 (純額)	199,425	211,509
土地	44,371,541	48,701,856
建設仮勘定	4,519	3,559
信託建物	70,419,195	71,010,798
減価償却累計額	△10,448,716	△10,657,832
信託建物 (純額)	59,970,478	60,352,966
信託構築物	385,885	370,724
減価償却累計額	△119,291	△120,544
信託構築物 (純額)	266,593	250,180
信託機械及び装置	394,682	394,682
減価償却累計額	△146,921	△156,081
信託機械及び装置 (純額)	247,761	238,601
信託工具、器具及び備品	170,190	173,871
減価償却累計額	△84,188	△82,100
信託工具、器具及び備品 (純額)	86,002	91,771
信託土地	55,175,980	51,132,739
信託建設仮勘定	7,628	5,704
有形固定資産合計	213,161,157	215,721,379
無形固定資産		
水道施設利用権	-	241
信託借地権	546,283	546,283
信託水道施設利用権	267	-
商標権	621	538
無形固定資産合計	547,173	547,064

	(単位：千円)	
	第21期 (2016年9月30日)	第22期 (2017年3月31日)
投資その他の資産		
差入保証有価証券	9,750	9,805
敷金及び保証金	743	743
長期前払費用	747,675	622,343
修繕積立金	122,509	120,095
投資その他の資産合計	880,678	752,987
固定資産合計	214,589,008	217,021,430
繰延資産		
投資口交付費	8,902	5,359
投資法人債発行費	69,315	62,329
繰延資産合計	78,217	67,689
資産合計	228,642,267	228,904,528
負債の部		
流動負債		
営業未払金	542,556	567,636
1年内返済予定の長期借入金 ※3	22,183,405	18,404,405
未払金	37,220	20,280
未払費用	418,845	433,721
未払法人税等	605	605
未払消費税等	42,694	15,886
前受金	649,638	645,943
その他	17,016	20,266
流動負債合計	23,891,982	20,108,745
固定負債		
投資法人債 ※3	9,200,000	9,200,000
長期借入金 ※3	85,748,660	89,527,660
預り敷金及び保証金 ※1	917,679	977,014
信託預り敷金及び保証金 ※1	871,038	841,470
デリバティブ債務	525,711	287,294
固定負債合計	97,263,089	100,833,439
負債合計	121,155,071	120,942,184
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
配当積立金	6,878,836	6,826,354
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,735,958	3,025,171
剰余金合計	16,297,192	16,533,923
投資主資本合計	108,012,907	108,249,638
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△525,711	△287,294
評価・換算差額等合計	△525,711	△287,294
純資産合計	107,487,196	107,962,343
負債純資産合計	228,642,267	228,904,528

※1 現金及び預金	第21期末	第22期末
現金及び預金	11,121百万円	9,006百万円
信託現金及び信託預金	2,130百万円	2,156百万円
合計	13,252百万円	11,162百万円
預かり敷金保証金	917百万円	977百万円
信託預かり敷金保証金	871百万円	841百万円
差引	11,464百万円	9,344百万円

※2 有形固定資産	第21期末	第22期末
取得価格総額	220,233百万円	223,278百万円

※3 有利子負債	第22期末
有利子負債残高	117,132百万円
長期有利子負債比率 (長期有利子負債/有利子負債)	84.3%

※4 出資金	第22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22期末出資金総額	91,175百万円

(単位：千円)

	第21期		第22期	
	自 2016年4月1日 至 2016年9月30日	自 2016年10月1日 至 2017年3月31日	自 2016年4月1日 至 2016年9月30日	自 2016年10月1日 至 2017年3月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	2,735,804	3,025,437		
減価償却費	1,715,666	1,776,455		
長期前払費用償却額	274,579	244,645		
投資法人債発行費償却	5,883	6,985		
投資口交付費償却	8,892	3,543		
受取利息	△10	△9		
支払利息	513,813	496,111		
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	4,971	3,137		
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△6,601	△35,271		
前払費用の増減額 (△は増加)	△61,623	52,181		
未収消費税等の増減額 (△は増加)	19,921	-		
営業未払金の増減額 (△は減少)	△36,775	59,332		
未払金の増減額 (△は減少)	15,068	△26,808		
未払消費税等の増減額 (△は増加)	42,694	△15,804		
未払費用の増減額 (△は減少)	39	10,396		
前受金の増減額 (△は減少)	△103,906	△3,694		
有形固定資産の売却による減少額	-	1,017,527		
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	△113,571	△69,781		
その他	△12,260	△2,858		
小計	5,002,585	6,877,759		
利息の受取額	10	9		
利息の支払額	△513,288	△491,632		
法人税等の支払額	△604	△605		
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,488,702	6,385,531		

(単位：千円)

	第21期		第22期	
	自 2016年4月1日 至 2016年9月30日	自 2016年10月1日 至 2017年3月31日	自 2016年4月1日 至 2016年9月30日	自 2016年10月1日 至 2017年3月31日
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出	△559,330	△596,662		
信託有形固定資産の取得による支出	△127,278	△5,119,450		
預り敷金保証金の純増減額 (△は減少)	141,694	59,334		
信託預り敷金保証金の純増減額 (△は減少)	△188,232	△29,567		
投資活動によるキャッシュ・フロー	△733,146	△5,686,345		
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の返済による支出	△8,000,000	-		
長期借入れによる収入	17,000,000	11,349,000		
長期借入金の返済による支出	△14,603,757	△11,349,000		
投資法人債の発行による収入	5,500,000	-		
投資法人債発行費の支出	△44,935	-		
分配金の支払額	△2,824,551	△2,789,237		
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,973,245	△2,789,237		
現金及び現金同等物の増加額 (△は減少)	782,310	△2,090,051		
現金及び現金同等物の期首残高	12,470,474	13,252,785		
現金及び現金同等物の期末残高	13,252,785	11,162,733		

■ ポートフォリオ一覧 (2017年3月31日現在)

ワンルームタイプ

物件番号	物件名称	地域	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	2017年3月 期末稼働率	(1)	(2)	(3)	(4)	(4) - (3) (千円)	(4) - (1) (千円)	(4) - (2) (千円)	鑑定会社
						取得価格 (千円)	第22期末 簿価 (千円)	第21期末鑑定 評価額 2016.9 (千円)	第22期末鑑定 評価額 2017.3 (千円)				
O-1-001	サテラ北34条	北海道札幌市	181	5,691.72	99.0%	1,133,714	1,040,567	1,130,000	1,170,000	40,000	36,285	129,432	1
O-1-004	サテラ永山	北海道旭川市	79	2,904.83	100.0%	342,428	329,988	370,000	370,000	0	27,571	40,011	3
O-1-032	willDo北24条	北海道札幌市	36	1,279.89	97.2%	316,000	276,252	249,000	254,000	5,000	-62,000	-22,252	3
O-1-034	グランカーサ南13条	北海道札幌市	48	1,836.38	100.0%	463,000	412,385	376,000	392,000	16,000	-71,000	-20,385	3
O-1-035	グランカーサ南9条	北海道札幌市	55	2,246.01	100.0%	533,000	466,306	438,000	453,000	15,000	-80,000	-13,306	3
O-1-090	スカイビルズN15	北海道札幌市	111	3,524.83	98.2%	712,000	668,411	925,000	941,000	16,000	229,000	272,588	1
O-1-091	スカイビルズ栄町	北海道千歳市	134	5,335.70	100.0%	832,000	772,939	902,000	916,000	14,000	84,000	143,060	1
O-1-092	ドリーミー千歳	北海道千歳市	110	2,239.00	100.0%	476,000	444,039	487,000	493,000	6,000	17,000	48,960	1
O-1-093	スカイビルズ高台I	北海道千歳市	120	3,748.80	100.0%	448,000	437,789	480,000	494,000	14,000	46,000	56,210	1
O-1-128	アルファタワー札幌南4条	北海道札幌市	100	4,413.21	96.3%	1,185,000	1,163,294	1,400,000	1,400,000	0	215,000	236,705	3
O-1-132	クレジデンス札幌・南4条	北海道札幌市	99	3,581.86	98.6%	1,140,000	1,137,441	1,340,000	1,340,000	0	200,000	202,558	3
O-1-146	グランカーサ永山公園通	北海道札幌市	92	3,921.77	98.5%	1,002,000	1,097,230	1,020,000	1,020,000	0	18,000	-77,230	3
O-1-151	グランカーサ南11条	北海道札幌市	72	2,671.28	98.8%	830,000	917,979	861,000	867,000	6,000	37,000	-50,979	3
O-2-037	willDo西下町	岩手県盛岡市	76	2,304.00	100.0%	512,000	482,098	511,000	532,000	21,000	20,000	49,901	3
O-2-054	willDo上杉3丁目	宮城県仙台市	46	1,517.81	100.0%	506,000	434,743	523,000	542,000	19,000	36,000	107,256	2
O-2-065	グランソング七福	宮城県仙台市	38	1,083.70	100.0%	342,000	336,774	274,000	284,000	10,000	-58,000	-52,774	2
O-2-094	リビングステージ東仙台	宮城県仙台市	52	1,596.53	100.0%	317,200	295,905	357,000	368,000	11,000	50,800	72,094	2
O-2-123	ウエストパーク支倉	宮城県仙台市	138	5,150.62	100.0%	1,240,000	1,209,417	1,910,000	1,930,000	20,000	690,000	720,582	3
O-2-137	フォレスト・ビル仙台青葉	宮城県仙台市	252	6,497.06	100.0%	2,750,000	2,807,275	3,000,000	3,030,000	30,000	280,000	222,724	2
O-2-140	グランカーサ仙台五橋	宮城県仙台市	120	4,726.20	100.0%	2,100,000	2,167,211	2,140,000	2,180,000	40,000	80,000	12,788	2
O-3-079	willDo礎町	新潟県新潟市	48	1,868.64	97.9%	462,510	397,000	479,000	484,000	5,000	21,489	86,999	3
O-3-080	willDo笹口	新潟県新潟市	28	1,008.00	100.0%	266,000	235,680	263,000	273,000	10,000	7,000	37,319	3
O-4-005	willDo越谷	埼玉県越谷市	49	1,230.28	98.3%	499,333	446,723	499,000	511,000	12,000	11,666	64,276	1
O-4-006	ジョイフル狭山	埼玉県狭山市	52	870.97	90.4%	216,619	204,827	199,000	199,000	9,000	-17,619	-5,827	1
O-4-007	ルミエール八王子	東京都八王子市	95	1,692.90	96.9%	480,761	460,659	418,000	425,000	7,000	-55,761	-35,659	1
O-4-008	willDo清澄	東京都江東区	200	7,497.46	97.0%	5,024,619	4,727,403	5,870,000	6,010,000	140,000	985,380	1,282,596	3
O-4-009	ターキーズ田園調布第2	東京都大田区	27	462.12	100.0%	281,523	273,187	303,000	312,000	9,000	30,476	38,812	1
O-4-010	willDo本千葉	千葉県千葉市	30	1,903.82	98.2%	379,857	364,006	393,000	411,000	18,000	31,142	46,993	1
O-4-011	willDo横浜南	神奈川県横浜南	21	493.59	100.0%	233,142	208,407	248,000	257,000	9,000	23,857	48,592	1
O-4-012	サイトピア	神奈川県相模原市	86	1,697.50	97.1%	506,142	497,335	487,000	490,000	3,000	-16,142	-7,335	3
O-4-024	VISTAシュプリム	東京都町田市	37	892.88	97.4%	563,584	516,347	461,000	473,000	12,000	-90,584	-43,347	3
O-4-025	ジョイ尾山台	東京都世田谷区	21	1,064.55	78.0%	624,265	646,388	594,000	609,000	15,000	-15,265	-37,388	3
O-4-031	willDo大塚	東京都豊島区	27	1,091.54	100.0%	725,229	727,265	633,000	650,000	17,000	-75,229	-77,265	3
O-4-038	willDo新座	埼玉県新座市	56	1,260.00	100.0%	590,438	522,413	524,000	535,000	11,000	-55,438	12,586	3
O-4-039	東信松涛マンション	東京都渋谷区	27	1,044.66	100.0%	912,000	956,339	853,000	880,000	27,000	-32,000	-76,339	3
O-4-055	ハーモニー上北沢	東京都世田谷区	29	539.48	96.6%	400,000	400,685	332,000	332,000	0	-68,000	-68,685	3
O-4-062	willDo南浦和	埼玉県さいたま市	29	725.62	100.0%	396,000	363,465	398,000	408,000	10,000	12,000	44,534	3
O-4-069	カレッジスクエア北池袋	東京都板橋区	50	1,065.00	100.0%	727,000	662,501	746,000	762,000	16,000	35,000	99,498	2
O-4-070	カレッジスクエア東武練馬	東京都板橋区	63	1,360.10	100.0%	892,000	830,205	897,000	915,000	18,000	23,000	84,794	2
O-4-071	カレッジスクエア赤塚	東京都練馬区	54	1,110.75	100.0%	734,000	666,767	748,000	764,000	16,000	30,000	97,232	2
O-4-072	カレッジスクエア東久留米	東京都東久留米市	45	936.72	100.0%	523,000	454,966	526,000	548,000	22,000	25,000	93,033	1
O-4-073	カレッジスクエア早稲田II	東京都豊島区	14	297.24	100.0%	215,000	198,574	276,000	283,000	7,000	68,000	84,425	2
O-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	東京都文京区	68	1,420.77	100.0%	1,060,000	984,694	1,190,000	1,220,000	30,000	160,000	235,305	1
O-4-075	カレッジスクエア新小岩	東京都葛飾区	54	1,139.10	100.0%	724,000	658,212	734,000	750,000	16,000	26,000	91,787	2
O-4-076	カレッジスクエア木場	東京都江東区	42	897.39	100.0%	639,000	583,723	701,000	718,000	17,000	79,000	134,276	1
O-4-077	カレッジスクエア錦糸町	東京都江東区	31	667.36	100.0%	490,000	444,775	500,000	510,000	10,000	20,000	65,224	1
O-4-078	カレッジスクエア早稲田	東京都新宿区	19	392.03	100.0%	316,000	306,005	322,000	329,000	7,000	13,000	22,994	1
O-4-089	レキジントン・スクエア新宿御苑	東京都新宿区	48	1,383.59	100.0%	1,010,000	1,024,352	1,250,000	1,280,000	30,000	270,000	255,647	2
O-4-095	ピュースペクト日本橋本町	東京都中央区	50	1,295.76	100.0%	808,000	791,359	1,060,000	1,100,000	40,000	292,000	308,640	3
O-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	東京都港区	70	1,778.37	98.6%	1,480,000	1,446,556	1,670,000	1,710,000	40,000	230,000	263,443	3

(注) 第22期取得1物件の「第21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	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	2017年3月 期末稼働率	(1) 取得価格 (千円)	(2) 第2期末 簿価 (千円)	(3) 第2期末鑑定 評価額 2016.9 (千円)	(4) 第2期末鑑定 評価額 2017.3 (千円)	(4) - (3) (千円)	(4) - (1) (千円)	(4) - (2) (千円)	鑑定会社
0-4-097	六本木ライズハウス	東京都港区	34	1,242.23	97.6%	912,000	888,157	1,070,000	1,080,000	10,000	168,000	191,842	3
0-4-098	TKフラッツ渋谷	東京都渋谷区	194	6,984.28	98.0%	4,770,000	4,607,852	5,560,000	5,580,000	20,000	810,000	972,147	3
0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京都目黒区	50	1,275.00	100.0%	1,050,000	1,019,801	1,270,000	1,310,000	40,000	260,000	290,198	3
0-4-100	プロスペクトKALON 三ノ輪	東京都台東区	82	3,075.70	100.0%	1,620,000	1,461,718	1,910,000	1,960,000	50,000	340,000	498,281	3
0-4-101	プロスペクト東雲橋	東京都江東区	171	4,919.31	98.8%	3,040,000	2,906,766	3,750,000	3,830,000	80,000	790,000	923,233	3
0-4-102	プロスペクト門前仲町	東京都江東区	62	1,790.56	100.0%	1,080,000	1,017,540	1,350,000	1,390,000	40,000	310,000	372,459	2
0-4-103	プロスペクト狹窪	東京都杉並区	40	1,123.59	97.6%	701,000	649,577	841,000	864,000	23,000	163,000	214,422	2
0-4-104	エクセリア池袋WEST II	東京都豊島区	48	1,379.52	100.0%	852,000	847,959	1,010,000	1,040,000	30,000	188,000	192,040	2
0-4-105	プロスペクト大森海岸	東京都大田区	89	2,506.04	100.0%	1,480,000	1,413,004	1,880,000	1,900,000	20,000	420,000	486,995	3
0-4-106	プロスペクト武蔵新城	神奈川県川崎市	85	1,855.03	100.0%	1,050,000	965,397	1,240,000	1,270,000	30,000	220,000	304,602	2
0-4-107	フレグランス川崎	神奈川県川崎市	45	1,065.87	100.0%	548,900	501,825	657,000	674,000	17,000	125,100	172,174	3
0-4-108	プロスペクト中央林間	神奈川県大和市	48	1,121.28	97.9%	524,000	464,888	637,000	649,000	12,000	125,000	184,111	2
0-4-120	ガーラブレイス新宿御苑	東京都新宿区	104	2,837.72	97.4%	2,170,000	2,129,052	2,720,000	2,760,000	40,000	590,000	630,947	1
0-4-121	ジョイスコート	東京都大田区	154	6,268.53	98.3%	3,010,000	2,969,074	3,730,000	3,740,000	10,000	730,000	770,925	3
0-4-122	アクトフォルム浅草	東京都台東区	46	2,220.17	100.0%	1,216,000	1,202,142	1,710,000	1,750,000	40,000	534,000	547,857	1
0-4-125	グランカーサ大木	東京都港区	17	1,407.63	100.0%	1,480,808	774,054	858,000	880,000	22,000	-600,808	105,945	2
0-4-126	グランカーサ南青山	東京都港区	21	1,862.73	100.0%	3,750,000	2,300,817	2,010,000	2,100,000	90,000	-1,650,000	-200,817	2
0-4-127	ストーリア神宮前	東京都渋谷区	49	2,071.60	96.6%	3,160,000	3,184,251	2,370,000	2,450,000	80,000	-710,000	-734,251	2
0-4-129	グランカーサ新宿御苑	東京都新宿区	92	3,307.07	97.2%	2,525,000	2,604,879	3,140,000	3,200,000	60,000	675,000	595,120	1
0-4-133	リエトコート四谷	東京都新宿区	49	2,397.81	100.0%	1,716,800	1,718,625	1,990,000	2,030,000	40,000	313,200	311,374	3
0-4-134	リエトコート元赤坂	東京都港区	37	1,282.94	100.0%	1,095,700	1,097,506	1,330,000	1,350,000	20,000	254,300	252,493	3
0-4-138	グランカーサ銀座イースト	東京都中央区	53	2,774.19	100.0%	2,000,000	2,134,767	2,110,000	2,130,000	20,000	130,000	-4,767	3
0-4-145	グランカーサ三ノ輪	東京都台東区	28	1,241.22	100.0%	850,000	915,056	864,000	875,000	11,000	25,000	-40,056	3
0-5-013	willDo金山正木	愛知県名古屋市	48	1,192.32	100.0%	490,095	431,488	569,000	582,000	13,000	91,904	150,511	3
0-5-026	エクセルシオール栄	愛知県名古屋市	48	1,486.56	100.0%	641,767	608,618	522,000	534,000	12,000	-107,767	-74,618	3
0-5-027	willDo日比野	愛知県名古屋市	31	767.25	100.0%	317,603	284,373	295,000	303,000	8,000	-14,603	18,626	3
0-5-040	willDo千代田	愛知県名古屋市	60	1,445.80	98.3%	633,000	550,764	584,000	610,000	26,000	-23,000	59,235	2
0-5-041	willDo太閤通	愛知県名古屋市	98	3,127.32	100.0%	1,120,000	976,916	1,170,000	1,200,000	30,000	80,000	223,083	1
0-5-042	willDo金山	愛知県名古屋市	36	892.44	100.0%	370,000	327,403	379,000	395,000	16,000	25,000	67,596	2
0-5-043	willDo金山沢下	愛知県名古屋市	36	970.80	100.0%	375,000	329,191	399,000	415,000	16,000	40,000	85,808	2
0-5-056	willDo勝川	愛知県春日井市	64	1,548.80	100.0%	503,000	435,375	606,000	625,000	19,000	122,000	189,624	1
0-5-057	ステージャ黄金	愛知県名古屋市	67	1,651.21	97.1%	600,000	526,346	555,000	567,000	12,000	-33,000	40,653	3
0-5-063	willDo稲永	愛知県名古屋市	91	2,348.20	100.0%	641,000	544,830	672,000	682,000	10,000	41,000	137,169	2
0-5-066	willDo東別院	愛知県名古屋市	66	1,640.76	100.0%	703,000	618,079	713,000	714,000	1,000	11,000	95,920	3
0-5-081	willDo松原	愛知県名古屋市	54	1,344.60	100.0%	549,000	487,717	556,000	562,000	6,000	13,000	74,282	3
0-5-082	willDo四日市鶴の森	三重県四日市市	54	2,160.00	100.0%	529,150	452,240	564,000	574,000	10,000	44,850	121,759	3
0-5-086	willDo代官町	愛知県名古屋市	55	1,320.00	98.2%	655,000	586,422	635,000	645,000	10,000	-10,000	58,577	3
0-5-088	willDo高畑	愛知県名古屋市	54	1,319.22	100.0%	494,115	434,573	502,000	504,000	2,000	9,884	69,426	3
0-5-147	さくらHILLS リバーサイドWEST	愛知県名古屋市	76	4,502.48	98.7%	1,920,000	2,044,576	2,040,000	2,130,000	90,000	210,000	85,423	1
0-5-148	さくらHILLS リバーサイドEAST	愛知県名古屋市	47	2,288.65	98.2%	1,030,000	1,095,239	1,130,000	1,170,000	40,000	140,000	74,760	1
0-5-149	さくらHILLS 名駅NORTH	愛知県名古屋市	34	1,685.16	97.1%	750,000	800,877	811,000	830,000	19,000	80,000	29,122	1
0-6-014	willDo市岡	大阪府大阪市	62	1,682.06	100.0%	722,761	642,437	658,000	666,000	8,000	-56,761	23,562	3
0-6-015	willDo海老江	大阪府大阪市	28	763.63	100.0%	350,904	312,645	329,000	336,000	7,000	-14,904	23,354	3
0-6-016	willDo今福西	大阪府大阪市	29	1,040.41	100.0%	413,857	372,375	355,000	366,000	11,000	-47,857	-6,375	1
0-6-017	メゾンフローラ	兵庫県神戸市	38	1,686.72	100.0%	584,285	579,270	452,000	462,000	10,000	-122,285	-117,270	3
0-6-046	willDo塚本	大阪府大阪市	66	1,711.17	100.0%	730,000	645,989	729,000	747,000	18,000	17,000	101,010	1
0-6-047	willDo天満橋	大阪府大阪市	20	678.00	100.0%	338,000	304,548	300,000	303,000	3,000	-35,000	-1,548	1
0-6-048	willDo堺筋本町	大阪府大阪市	21	740.28	100.0%	325,000	289,141	251,000	254,000	3,000	-71,000	-35,141	1
0-6-049	willDo谷町	大阪府大阪市	54	1,927.80	98.1%	1,040,000	962,273	878,000	883,000	5,000	-157,000	-79,273	3
0-6-050	willDo難波w II	大阪府大阪市	45	1,146.51	100.0%	486,000	426,909	417,000	427,000	10,000	-59,000	90	1

ワンルームタイプ

物件番号	物件名称	地域	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	2017年3月 期末稼働率	(1) 取得価格 (千円)	(2) 第22期末 簿価 (千円)	(3) 第21期末鑑定 評価額 2016.9 (千円)	(4) 第22期末鑑定 評価額 2017.3 (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	66	1,699.50	100.0%	690,000	592,608	604,000	610,000	6,000	-80,000	17,391	1
O-6-059	willDo浜崎通	兵庫県神戸市	199	5,886.70	100.0%	2,280,000	2,034,785	2,190,000	2,220,000	30,000	-60,000	185,214	2
O-6-060	willDo南森町	大阪府大阪市	31	1,028.48	100.0%	493,000	453,369	451,000	464,000	13,000	-29,000	10,630	1
O-6-064	willDo松屋町	大阪府大阪市	60	1,865.64	98.4%	810,000	714,092	829,000	829,000	0	19,000	114,907	3
O-6-067	willDo新大阪	大阪府大阪市	66	1,713.36	100.0%	861,000	764,417	935,000	954,000	19,000	93,000	189,582	1
O-6-083	willDo三宮イースト	兵庫県神戸市	63	1,760.15	100.0%	731,000	625,610	762,000	765,000	3,000	34,000	139,389	3
O-6-085	willDo九条	大阪府大阪市	63	1,260.36	100.0%	537,000	513,348	541,000	556,000	15,000	19,000	42,651	3
O-6-111	アプレスト新大阪	大阪府大阪市	92	2,984.64	97.9%	1,391,000	1,365,590	1,420,000	1,460,000	40,000	69,000	94,409	1
O-6-112	アプレスト桜川	大阪府大阪市	48	1,009.92	100.0%	385,800	354,633	472,000	475,000	3,000	89,200	120,366	3
O-6-113	プロスペクト美草園	大阪府大阪市	26	901.91	96.6%	277,000	258,317	304,000	312,000	8,000	35,000	53,682	3
O-6-114	プロスペクト中之島	大阪府大阪市	63	1,615.05	100.0%	734,000	661,767	813,000	839,000	26,000	105,000	177,232	1
O-6-116	プロスペクト豊中服部	大阪府豊中市	34	981.12	100.0%	366,000	323,538	392,000	401,000	9,000	35,000	77,461	3
O-6-117	プロスペクト下鴨	京都府京都市	31	675.21	100.0%	281,000	262,474	287,000	294,000	7,000	13,000	31,525	2
O-6-118	プロスペクト河原町五条	京都府京都市	52	1,523.12	100.0%	583,000	533,175	671,000	687,000	16,000	104,000	153,824	2
O-6-119	グランシス江坂	大阪府吹田市	90	2,623.86	97.6%	1,260,000	1,239,979	1,650,000	1,680,000	30,000	420,000	440,020	1
O-6-131	セレニテ甲子園	兵庫県西宮市	197	5,615.79	100.0%	2,550,000	2,517,888	2,750,000	2,800,000	50,000	250,000	282,111	3
O-6-136	プレジオ都島	大阪府大阪市	120	3,313.20	99.2%	1,610,000	1,682,820	1,770,000	1,790,000	20,000	180,000	107,179	3
O-6-139	セレニテ新大阪式番館	大阪府大阪市	224	6,173.16	98.3%	3,510,000	3,704,370	3,620,000	3,640,000	20,000	130,000	-64,370	1
O-6-141	グランカーサ梅田北	大阪府大阪市	126	3,451.14	98.4%	2,050,000	2,106,097	2,190,000	2,210,000	20,000	160,000	103,902	1
O-6-142	セレニテ本町グランデ	大阪府大阪市	268	7,591.92	97.6%	4,286,000	4,416,994	4,890,000	5,050,000	160,000	764,000	633,005	3
O-6-143	グランシス天満橋	大阪府大阪市	166	6,749.31	99.5%	4,050,000	4,194,206	4,380,000	4,410,000	30,000	360,000	215,793	3
O-6-144	ダイクラン鶴見	大阪府大阪市	79	2,470.36	98.8%	1,030,000	1,084,113	1,120,000	1,120,000	0	90,000	35,886	3
O-6-150	ルネ日本橋アネーロ	大阪府大阪市	113	3,114.19	96.7%	1,400,000	1,489,905	1,560,000	1,580,000	20,000	180,000	90,094	1
O-7-068	willDo岡山駅西口	岡山県岡山市	109	3,794.40	98.9%	1,220,000	1,042,605	1,240,000	1,270,000	30,000	50,000	227,394	1
O-7-087	willDo岡山天大供	岡山県岡山市	98	3,446.94	100.0%	1,040,000	973,287	1,130,000	1,160,000	30,000	120,000	186,712	1
O-9-053	willDo中洲	福岡県福岡市	175	5,759.40	100.0%	2,460,000	2,254,534	2,410,000	2,470,000	60,000	10,000	215,465	3
O-9-130	ルネッサンス21博多	福岡県福岡市	109	4,010.95	98.7%	1,500,000	1,541,003	1,640,000	1,670,000	30,000	170,000	128,996	3
O-9-135	グランパーク天神	福岡県福岡市	341	14,299.21	99.6%	4,698,000	4,679,636	5,600,000	5,740,000	140,000	1,042,000	1,060,363	3
ワンルーム計			9,518	301,756.55	99.0%	140,358,919	134,129,194	149,957,000	152,878,000	2,921,000	12,519,080	18,748,805	-

ファミリータイプ

物件番号	物件名称	地域	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	2017年3月 期末稼働率	(1)	(2)	(3)	(4)	(4) - (3) (千円)	(4) - (1) (千円)	(4) - (2) (千円)	鑑定会社
						取得価格 (千円)	第2期末 簿価 (千円)	第2期末鑑定 評価額 2016.9 (千円)	第2期末鑑定 評価額 2017.3 (千円)				
F-1-041	ハレドール円山	北海道札幌市	64	4,637.08	98.4%	559,000	609,427	904,000	934,000	30,000	375,000	324,572	1
F-1-069	グランカーサ裏参道	北海道札幌市	78	4,537.83	99.3%	1,510,000	1,600,391	1,700,000	1,720,000	20,000	210,000	119,608	1
F-1-070	グランカーサ北3条	北海道札幌市	84	4,346.56	98.7%	1,265,880	1,388,506	1,390,000	1,410,000	20,000	144,120	21,493	3
F-1-075	知事公館前タワーレジデンス	北海道札幌市	141	11,705.28	97.8%	4,530,000	4,845,730	4,560,000	4,630,000	70,000	100,000	-215,730	3
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	宮城県仙台市	29	2,051.07	100.0%	396,190	371,193	273,000	278,000	5,000	-118,190	-93,193	2
F-2-002	グリーンパーク小松島	宮城県仙台市	46	3,027.17	100.0%	550,523	507,287	401,000	413,000	12,000	-137,523	-94,287	2
F-2-003	ダイアパレス泉崎	宮城県仙台市	37	2,060.77	100.0%	355,095	371,961	317,000	327,000	10,000	-28,095	-44,961	2
F-2-004	willDo高砂	宮城県仙台市	32	1,623.68	100.0%	364,904	323,174	370,000	380,000	10,000	15,095	56,825	3
F-2-042	リビングステーション南仙台	宮城県仙台市	27	1,330.83	100.0%	159,500	151,153	222,000	232,000	10,000	72,500	80,846	2
F-2-043	高砂興武番館	宮城県仙台市	41	3,336.52	92.5%	558,000	546,502	716,000	722,000	6,000	164,000	175,497	3
F-3-034	アークハイム新潟	新潟県新潟市	115	6,945.03	98.2%	1,060,000	1,046,758	930,000	956,000	26,000	-104,000	-90,758	3
F-4-005	ジョアンナマンション	群馬県前橋市	53	4,143.96	96.2%	556,714	529,677	363,000	351,000	-12,000	-205,714	-178,677	1
F-4-006	入間駅前ビル	埼玉県入間市	68	4,359.31	97.6%	1,517,000	1,589,487	1,670,000	1,700,000	30,000	183,000	110,512	1
F-4-007	入間駅前第二ビル	埼玉県入間市	53	3,592.48	100.0%	687,666	782,698	618,000	628,000	10,000	-59,666	-154,698	1
F-4-008	セラレノ大宮	埼玉県さいたま市	102	6,710.68	98.0%	1,554,523	1,551,669	1,690,000	1,740,000	50,000	185,476	188,330	1
F-4-009	すずらん館	埼玉県さいたま市	20	1,160.80	95.8%	441,190	409,677	522,000	537,000	15,000	95,809	127,322	1
F-4-010	ボヌール常盤	埼玉県さいたま市	29	1,951.89	96.8%	752,904	745,183	720,000	728,000	8,000	-24,904	-17,183	3
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	東京都足立区	46	2,431.33	96.3%	636,333	632,047	630,000	648,000	18,000	11,666	15,952	1
F-4-013	ドリームハイツ	東京都板橋区	19	1,100.31	94.1%	358,666	387,035	399,000	413,000	14,000	54,333	25,964	1
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	東京都北区	28	1,477.38	100.0%	587,238	575,599	616,000	624,000	8,000	36,761	48,400	1
F-4-015	王子ハイツ	東京都北区	20	986.52	100.0%	347,857	352,564	436,000	449,000	13,000	101,142	96,435	1
F-4-016	阪上ロイヤルハイッツ第二	東京都荒川区	28	1,173.65	100.0%	360,714	357,568	413,000	427,000	14,000	66,285	69,431	1
F-4-017	willDo等々力	東京都世田谷区	26	2,422.06	100.0%	1,764,809	1,787,876	1,600,000	1,590,000	-10,000	-174,809	-197,876	3
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	東京都多摩市	31	1,911.36	92.8%	609,904	629,633	594,000	611,000	17,000	1,095	-18,633	1
F-4-019	リーベスト西千葉	千葉県千葉市	140	11,060.14	98.7%	2,152,476	2,011,456	2,420,000	2,450,000	30,000	297,523	438,543	1
F-4-020	コリンヌ津田沼	千葉県習志野市	20	1,435.80	100.0%	352,761	365,528	328,000	337,000	9,000	-15,761	-28,528	3
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	神奈川県茅ヶ崎市	34	1,838.43	100.0%	453,571	467,757	431,000	451,000	20,000	-2,571	-16,757	1
F-4-028	ウィンブルコース平塚第13	神奈川県平塚市	33	1,533.82	97.0%	477,587	469,407	360,000	364,000	4,000	-113,587	-105,407	3
F-4-029	リーベスト東中山	千葉県船橋市	76	6,011.80	97.1%	1,371,314	1,253,822	1,670,000	1,630,000	-40,000	258,685	376,177	1
F-4-031	MGA金町	東京都葛飾区	26	1,522.89	100.0%	484,000	487,263	415,000	421,000	6,000	-63,000	-66,263	3
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	東京都世田谷区	22	1,199.95	97.1%	662,000	679,634	628,000	636,000	8,000	-26,000	-43,634	1
F-4-036	ロフティー平井	東京都江戸川区	19	939.95	100.0%	324,000	320,764	324,000	329,000	5,000	5,000	8,235	1
F-4-038	コロネード春日	東京都文京区	46	4,344.72	100.0%	3,115,277	3,183,779	2,520,000	2,600,000	80,000	-515,277	-583,779	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	30	1,804.69	96.9%	1,250,000	1,279,380	1,430,000	1,480,000	50,000	230,000	200,619	2
F-4-040	サンテラス代々木上原	東京都渋谷区	21	1,763.33	100.0%	1,180,000	1,227,351	1,480,000	1,520,000	40,000	340,000	292,648	2
F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	東京都中央区	37	1,364.02	100.0%	840,000	754,758	1,060,000	1,090,000	30,000	250,000	335,241	1
F-4-045	パークテラス恵比寿	東京都渋谷区	51	2,755.28	100.0%	2,060,000	2,065,706	2,620,000	2,700,000	80,000	640,000	634,293	1
F-4-046	プロスペクト道玄坂	東京都渋谷区	47	2,081.54	94.7%	1,590,000	1,543,755	1,950,000	2,020,000	70,000	430,000	476,244	3
F-4-047	プロスペクト・グラーサ広尾	東京都渋谷区	112	3,861.29	98.5%	3,560,000	3,257,787	4,090,000	4,210,000	120,000	650,000	952,212	3
F-4-048	プロスペクト初台	東京都渋谷区	22	817.43	100.0%	518,000	503,596	629,000	654,000	25,000	136,000	150,403	2
F-4-049	プロスペクト西巣鴨	東京都北区	42	2,063.60	97.4%	1,110,000	1,029,519	1,230,000	1,270,000	40,000	160,000	240,480	3
F-4-050	プロスペクト町屋	東京都荒川区	21	1,177.71	95.1%	484,000	427,311	551,000	570,000	19,000	86,000	142,688	3
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	東京都江東区	77	5,601.46	100.0%	2,630,000	2,475,379	3,100,000	3,200,000	100,000	570,000	724,620	3
F-4-052	プロスペクト森下	東京都江東区	45	2,399.23	100.0%	1,260,000	1,161,581	1,560,000	1,600,000	40,000	340,000	438,418	2
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	東京都江東区	61	2,073.21	100.0%	1,110,000	1,008,190	1,520,000	1,590,000	70,000	480,000	581,809	1
F-4-054	BELNOS34	東京都葛飾区	100	5,328.66	99.1%	1,700,000	1,839,558	2,330,000	2,460,000	130,000	760,000	620,441	1
F-4-055	SKレジデンス	東京都豊島区	30	1,624.73	97.3%	805,000	809,413	987,000	1,010,000	23,000	205,000	200,586	3
F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	東京都大田区	40	2,776.64	97.6%	1,012,000	987,818	1,350,000	1,360,000	10,000	348,000	372,181	3
F-4-057	デイズ橋本	神奈川県相模原市	92	3,134.24	100.0%	748,000	742,129	918,000	961,000	43,000	213,000	218,870	2
F-4-058	プロスペクト川崎	神奈川県川崎市	52	3,404.96	100.0%	1,520,000	1,392,212	2,070,000	2,120,000	50,000	600,000	727,787	1

ファミリータイプ

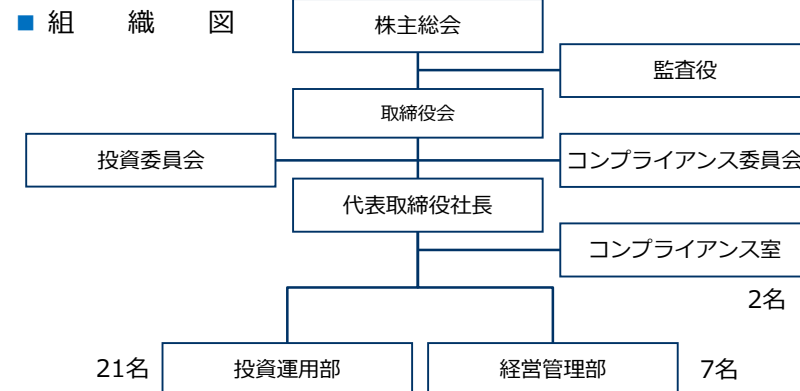
物件番号	物件名称	地域	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	2017年3月 期末稼働率	(1) 取得価格 (千円)	(2) 第22期末 簿価 (千円)	(3) 第21期末鑑定 評価額 2016.9 (千円)	(4) 第22期末鑑定 評価額 2017.3 (千円)	(4) - (3) (千円)	(4) - (1) (千円)	(4) - (2) (千円)	鑑定会社
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	埼玉県さいたま市	30	2,263.20	96.5%	717,000	664,198	888,000	915,000	27,000	198,000	250,801	1
F-4-064	グラナ上野	東京都台東区	36	2,147.40	97.4%	1,100,000	1,068,295	1,440,000	1,490,000	50,000	390,000	421,704	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	159	13,584.07	97.4%	5,550,000	5,442,774	6,530,000	6,550,000	20,000	1,000,000	1,107,225	3
F-4-066	リエトコート浅草橋	東京都台東区	49	2,632.94	100.0%	1,615,800	1,610,201	1,930,000	1,970,000	40,000	354,200	359,798	3
F-4-071	グランカーサ新小岩	東京都葛飾区	36	2,467.92	100.0%	1,510,000	1,569,803	1,550,000	1,590,000	40,000	80,000	20,196	2
F-4-072	グランカーサ両国吾番館	東京都墨田区	33	2,136.53	100.0%	1,420,000	1,474,780	1,440,000	1,460,000	20,000	40,000	-14,780	2
F-4-073	グランカーサ両国武番館	東京都墨田区	18	1,131.90	100.0%	770,000	803,360	789,000	795,000	6,000	25,000	-8,360	2
F-5-023	willDo佐馬町	愛知県名古屋	40	2,185.20	94.4%	627,785	575,696	756,000	769,000	13,000	141,215	193,303	3
F-5-032	ステラードシティ桜山	愛知県名古屋	26	1,914.07	100.0%	735,000	659,941	751,000	767,000	16,000	32,000	107,058	1
F-5-037	willDo黒川	愛知県名古屋	26	1,933.37	100.0%	677,000	580,953	585,000	600,000	15,000	-77,000	19,046	1
F-5-060	グランカーサ代官町	愛知県名古屋	96	5,962.18	100.0%	1,082,000	1,133,913	1,290,000	1,390,000	100,000	308,000	256,086	1
F-5-061	グランカーサ御器所	愛知県名古屋	78	5,195.21	99.4%	932,500	966,746	1,270,000	1,310,000	40,000	377,500	343,253	1
F-5-067	リエトコート丸の内	愛知県名古屋	120	9,350.67	100.0%	3,756,800	3,737,956	4,700,000	4,790,000	90,000	1,033,200	1,052,043	1
F-5-068	グランカーサ上前津	愛知県名古屋	70	5,365.64	96.9%	2,050,000	2,050,684	2,450,000	2,510,000	60,000	460,000	459,315	1
F-5-074	さくらH i l l s 富士見	愛知県名古屋	119	6,769.82	98.4%	2,750,000	2,902,232	2,960,000	3,040,000	80,000	290,000	137,767	1
F-6-026	willDo西明石	兵庫県明石	64	4,703.40	95.3%	635,666	545,342	785,000	800,000	15,000	164,333	254,657	3
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	大阪府大阪市	69	4,647.08	100.0%	1,860,000	1,664,963	1,770,000	1,830,000	60,000	-30,000	165,036	1
F-6-062	クラウンハイム西田辺	大阪府大阪市	22	1,536.03	100.0%	405,000	391,899	466,000	477,000	11,000	72,000	85,100	3
F-6-063	プロスペクト桂	京都府京都市	29	1,796.59	100.0%	470,000	447,816	474,000	474,000	0	4,000	26,183	2
ファミリー計			3,633	230,666.29	98.4%	82,919,158	82,129,234	92,849,000	95,008,000	2,159,000	12,088,841	12,878,765	-
全物件計			13,151	532,422.84	98.7%	223,278,078	216,258,429	242,806,000	247,886,000	5,080,000	24,607,921	31,627,570	-

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22期末鑑定評価額65.5億円〉

- 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3月31日現在、全役職員数 33名（常勤）



代表取締役社長 東野 豊	
1976年4月	株式会社三和銀行（現 株式会社三菱東京UFJ銀行）
1993年8月	同行 ニューヨーク支店 次長
1997年10月	同行 東恵比寿支店 支店長
2000年2月	同行 ストラクチャード・ファイナンス部 部長
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	クレジッ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GE株式会社） 名古屋支店副支店長等
2009年4月	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント
2009年5月	同社 執行役員投資運用部長（現任）

- 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.