



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

8986

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

第20期 (2016年3月期) 決算説明会資料

2016年5月13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20期運用サマリー	2
II. 第20期決算概要	8
III. 第21期・第22期決算予想	13
IV. 第20期運用状況(詳細)	15
V. 当面の基本戦略	34
資料編	39

I . 第20期運用サマリー

1. 新規物件の取得

8物件105.3億円(札幌2、東京1、名古屋4、大阪1)を鑑定評価額の95.3%で取得
(諸費用を含め総額114.7億円に対して、銀行借入80億円及び自己資金により調達)

2. オペレーション

- ・居室平均稼働率98.2%(計画比+0.7P)と高水準で推移(期末稼働率99.0%達成)
- ・保有201物件のうち、期末100%稼働149物件(全物件の74%が満室)
- ・同13,159戸のうち、長期空室(空室期間60日以上)16戸(全戸数の0.1%)
- ・駐車場4,058台の期末稼働率92.2%(過去最高を達成、収入合計293百万円)

3. 資金調達

- ・新規物件取得資金のうち、80億円を取引銀行6行から調達
- ・リファイナンス23億円(3月期日の既存銀行借入借換え)
- ・追加の金利固定化78億円(1/28 35億円、2/2 43億円)実施(固定化比率74.7%)

4. 含み益

- ・前期末含み益179億円(ポートフォリオの+8.8%)から223億円(同+10.4%)に44億円改善
- ・鑑定ベースLTV49.5%(総資産LTV51.3%)

5. 投資口オーバーハングの解消と流動性改善

- ・2015年5月のグローバルオフリングに伴い大口投資主が分散化
(前スポンサーの期末時点での保有投資口ゼロに)
- ・2016年3月にFTSE EPRA/NAREIT グローバル・インデックスへ組入れ

6. スポンサー交代と格付変更

- ・2015年12月大和証券グループ本社が資産運用会社の株式68%を追加取得(98%を保有)し子会社化、資産運用会社は大和証券グループ本社とスポンサー・サポート契約締結
- ・2016年2月 R&I:A-(安定的)→A(安定的)、JCR A(安定的)→A(ポジティブ)

(取得物件)

取得価格総額	10,532百万円
グランカーサ三ノ輪	850
グランカーサ永山公園通	1,002
さくらHills富士見	2,750
さくらHillsリバーサイドWEST	1,920
さくらHillsリバーサイドEAST	1,030
さくらHills名駅NORTH	750
ルネ日本橋アネーロ	1,400
グランカーサ南11条	830

(10月～3月期平均稼働率比較)

第20期(2016年): 98.2%	↓ (-0.2%)
第18期(2015年): 98.4%	↑ (+0.3%)
第16期(2014年): 97.3%	→ (-)
第14期(2013年): 97.3%	-

(総額80億円の調達内訳)

三菱東京UFJ銀行	35億円
三井住友銀行	15
りそな銀行	10
新生銀行	10
三菱UFJ信託銀行	5
福岡銀行	5

(総額23.7億円の借換内訳)

農林中央金庫	11.7億円
三菱東京UFJ銀行	6
三井住友銀行	6

※詳細は27ページをご参照ください。

(2016年3月末 大口投資主シェア: ○内順位)

①日本トラスティ・サービス信託	15.2%
②日本マスタートラスト信託	10.7
③資産管理サービス信託	9.4
④ノムラ・バンク・ルクセンブルグ	7.3
⑤野村信託	4.4
⑥大和証券グループ本社	3.3
⑦CREDIT SUISSE SEC. PB	1.4
⑧STATE STREET BANK AND TRUST	1.4
⑨STATE STREET BANK AND TRUST	1.3
⑩THE BANK OF NY MELLON	1.1

※詳細は41ページをご参照ください。

第19期

第20期【前期比増減】

[1.ポートフォリオ]

■ 資産規模:	2,097億円
■ NOI利回り:	5.74% (186物件ベース)
■ 鑑定価格:	2,221億円
■ 含み益:	179億円

■ 資産規模:	2,202億円【+105億円】
■ NOI利回り:	5.73%【-0.01P】 (193物件ベース※) ※第20期新規取得8物件を除く
■ 鑑定価格:	2,368億円【+146億円】 (19期末保有193物件ベース: +36億円)
■ 含み益:	223億円【+44億円】

[2.オペレーション]

■ 物件数:	193物件
■ 賃貸可能面積:	498千㎡
■ 期中平均稼働率:	98.4%
(2015年9月末稼働率:	98.6%)
■ 期末戸当賃料:	98,255円

■ 物件数:	201物件【+8物件】
■ 賃貸可能面積:	524千㎡【+26千㎡】
■ 期中平均稼働率:	98.2%【-0.2P】
(2016年3月末稼働率:	99.0%【+0.4P】)
■ 期末戸当賃料:	97,668円【-587円】

[3.ファイナンス]

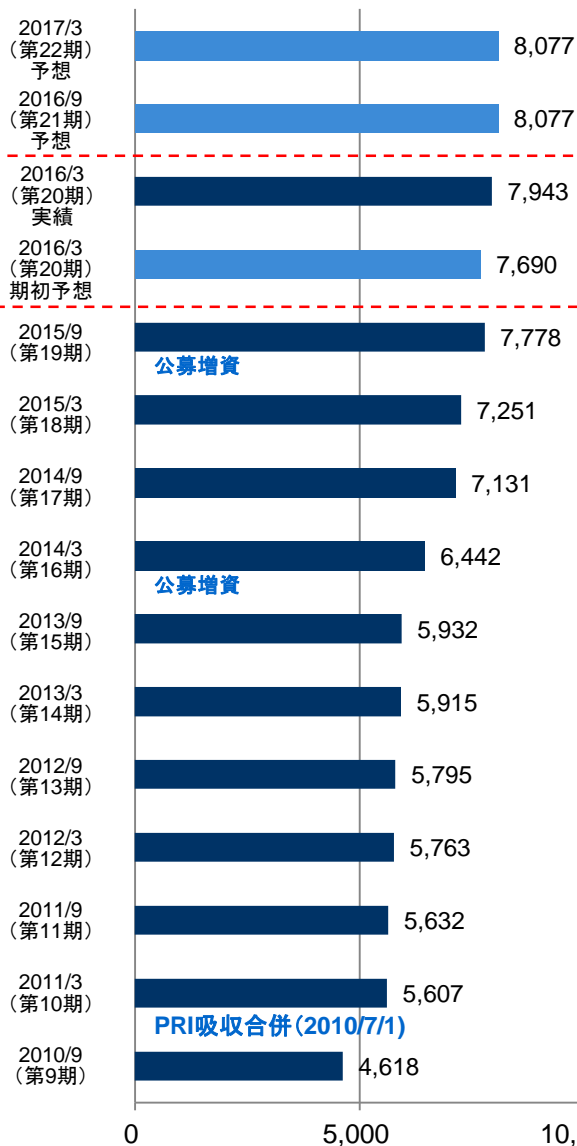
■ 借入残高:	1,092億円
■ 長期有利子負債比率:	84.5% (注1)
■ 借入期間平均:	4.9年
■ 鑑定ベースLTV:	49.2%
■ 総資産LTV:	49.5%
■ 出資総額:	917億円
■ 発行済投資口総数:	1,640,060口
■ 格付:	『A』 安定的 (JCR) 『A-』 安定的 (R&I)

■ 借入残高:	1,172億円【+80億円】
■ 長期有利子負債比率:	71.0%【-13.5P】 (注1)
■ 借入期間平均:	4.8年【-0.1年】
■ 鑑定ベースLTV:	49.5%【+0.3P】
■ 総資産LTV:	51.3%【+0.8P】
■ 出資総額:	917億円【増減なし】
■ 発行済投資口総数:	1,640,060口【増減なし】
■ 格付:	『A』 ポジティブ (JCR) 『A』 安定的 (R&I)

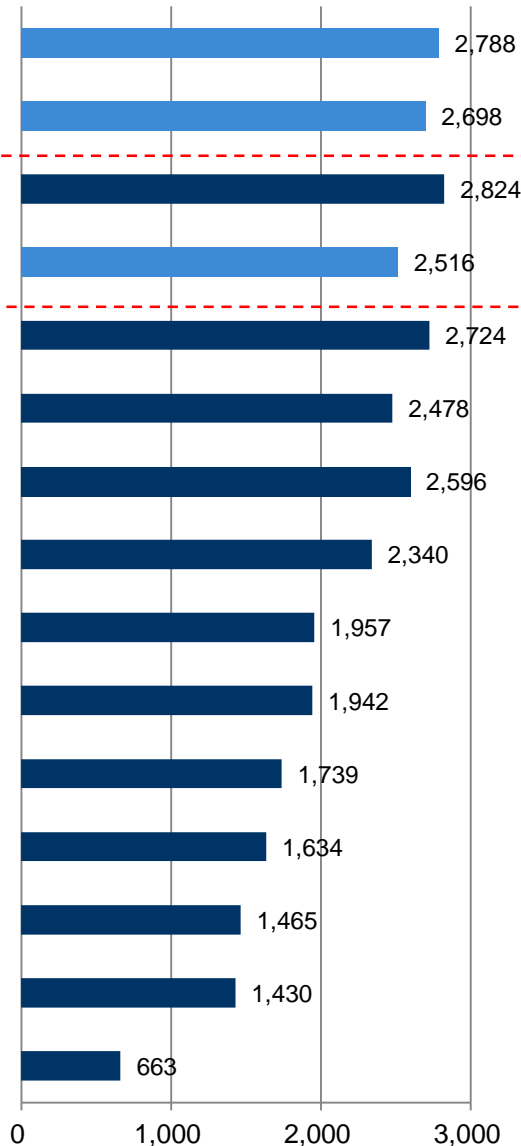
(注1) 1年内返済予定の長期借入金は長期有利子負債から除いています。

(注2) 金額は切り捨て、割合及び平均により小数以下を有する値は四捨五入にて記載しています。以下同じです。

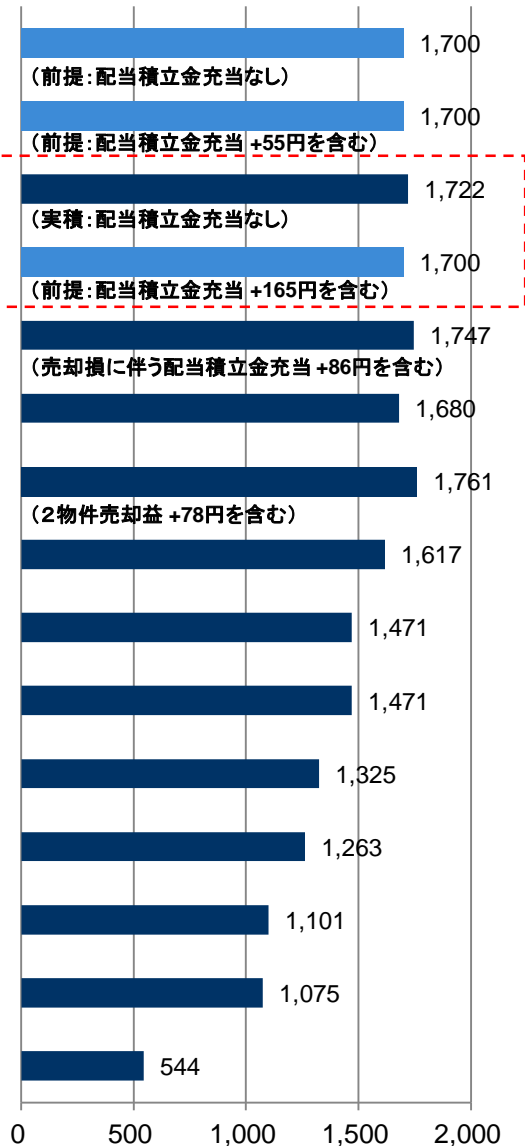
営業収益 (百万円)



当期純利益 (百万円)



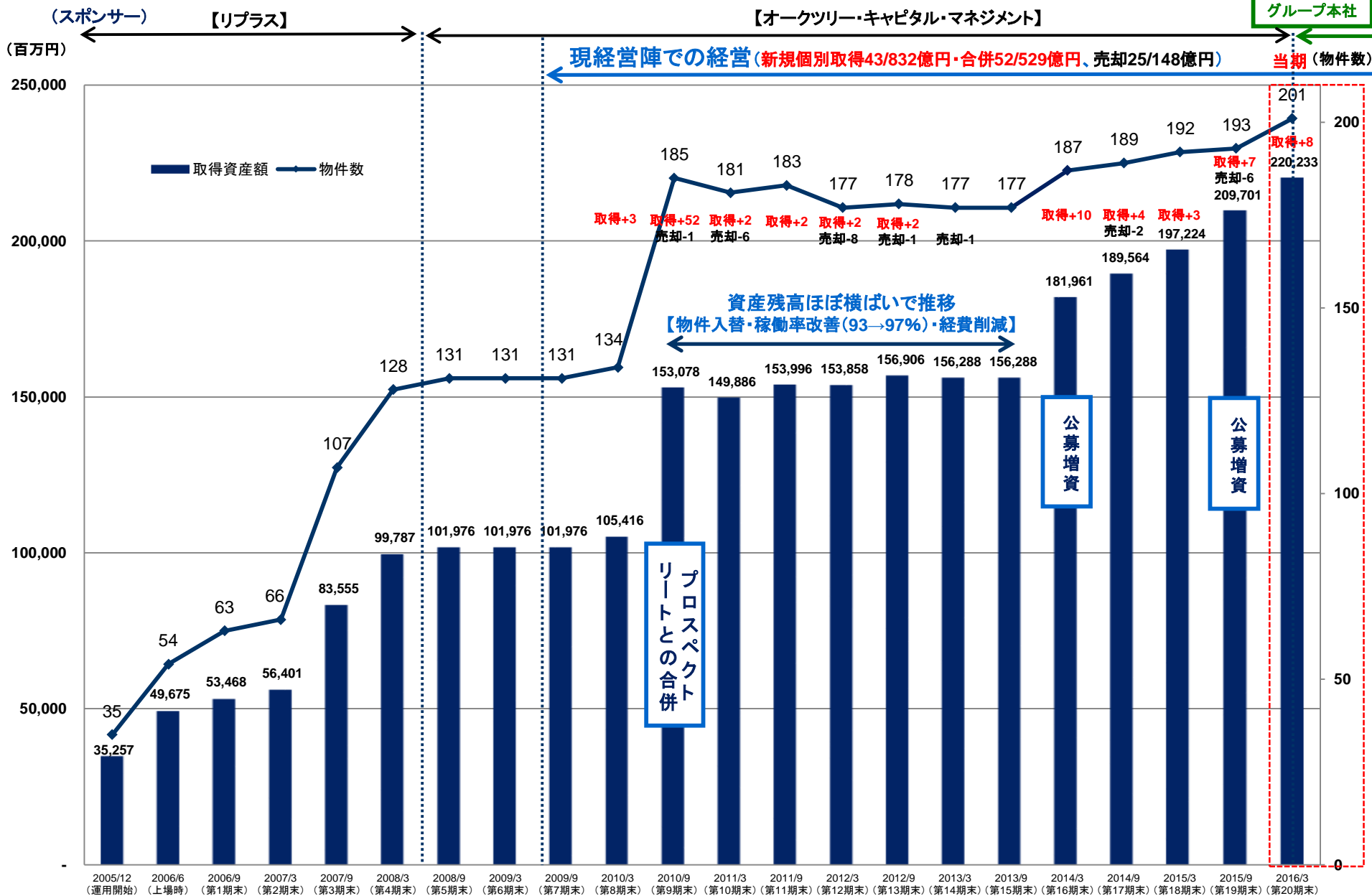
一口当たり分配金 (円)



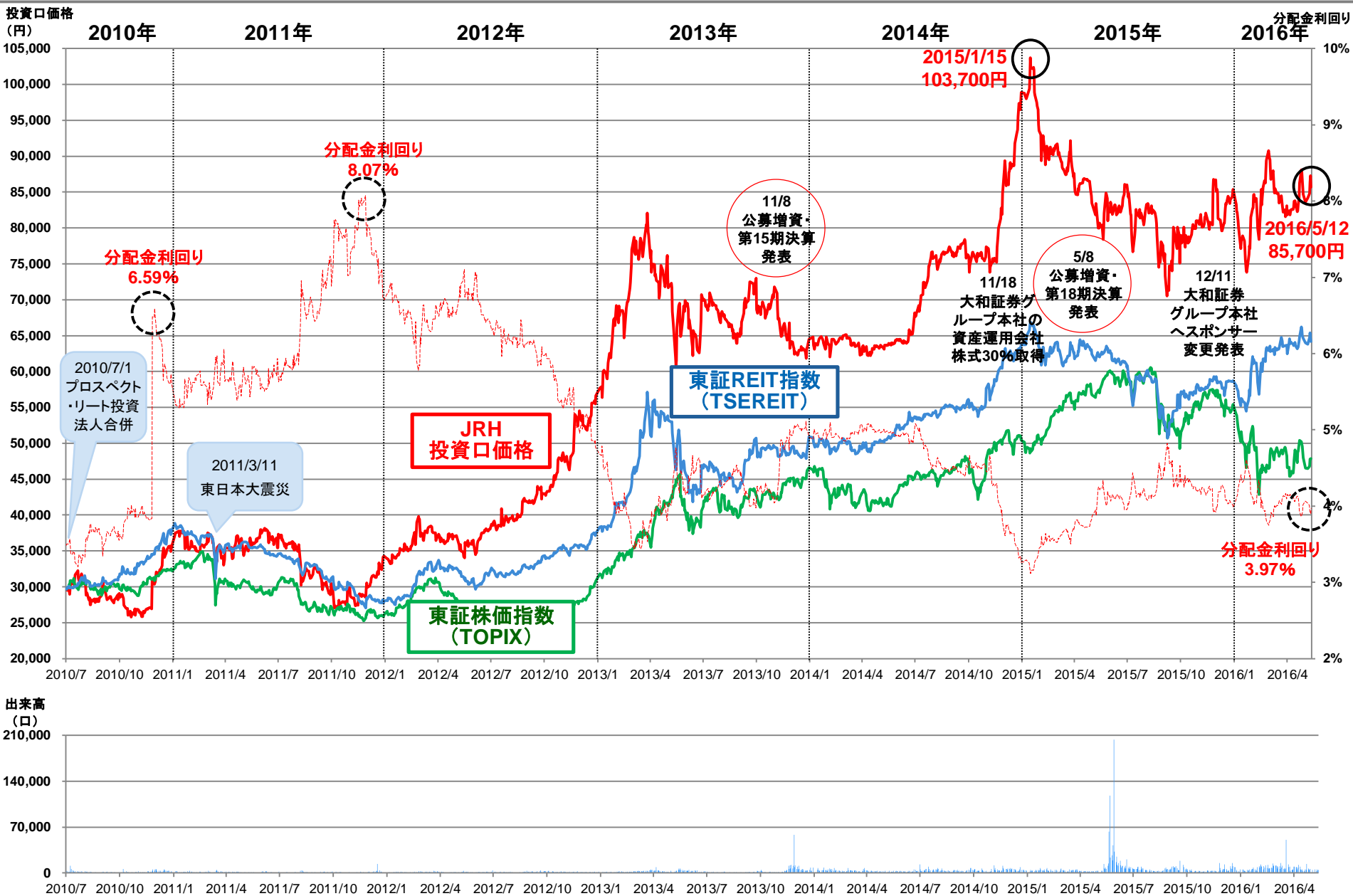
(注) 第9期は負ののれん発生益を控除した参考値、第10期・第12期・第13期実績は期中の物件譲渡損失等を除く参考値

■ 上場～2016年3月までの保有資産残高推移

大和証券
グループ本社



投資口価格・分配金利回り・出来高の推移



(注) TOPIX、東証REIT指数(TSREIT)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

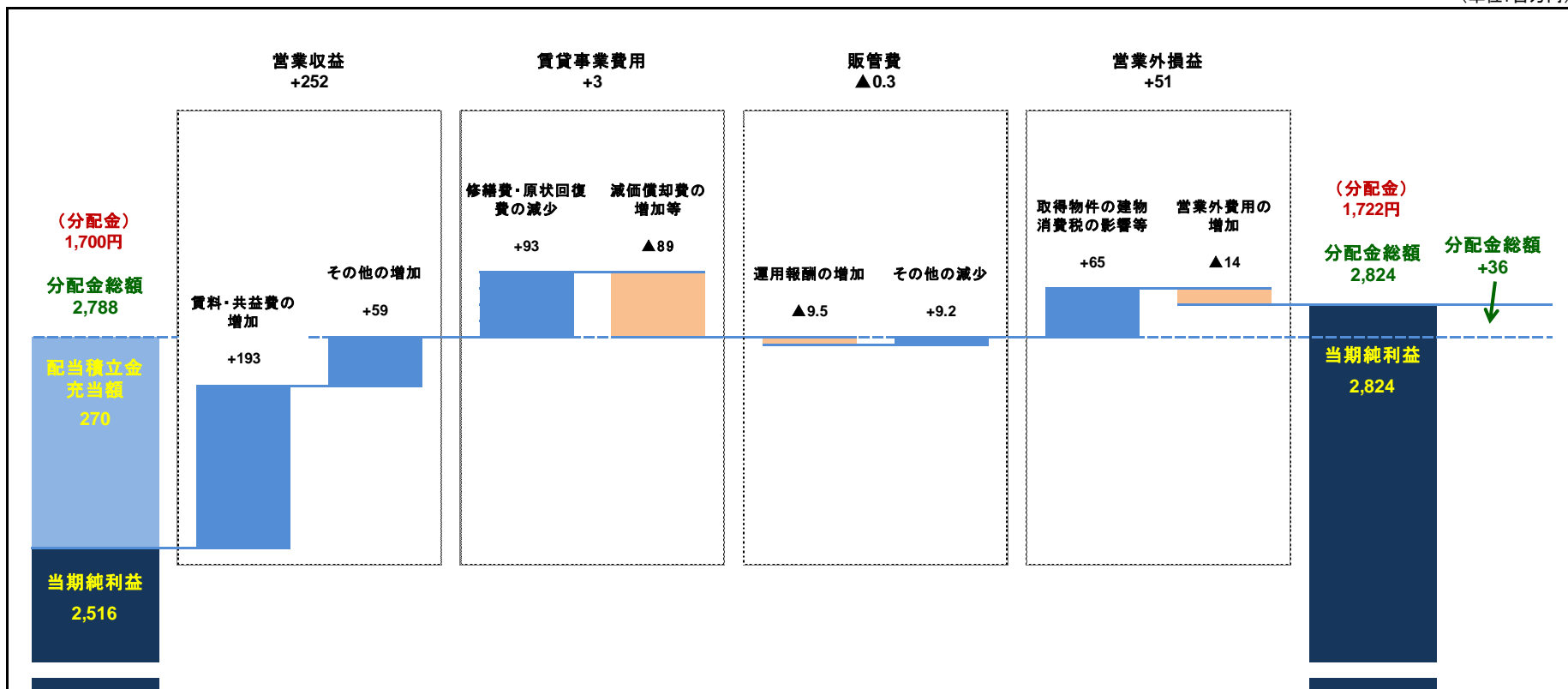
Ⅱ. 第20期決算概要

第20期当初予想(2015/11/13)との実績比較

単位:百万円

	① 当初予想 (2015/11/13)	② 実績	差:②-①	主な差異要因
営業収益	7,690	7,943	+252	賃料・共益費の増加 +193 駐車場収入の増加 +18 その他収入の増加 +29 その他の増加 +10
営業利益	3,371	3,627	+256	(賃貸事業費用の減少3の内訳) 修繕費の減少 +55 原状回復費の減少 +37 PM費の増加 ▲33 減価償却費の増加 ▲68 その他の減少 +12 (販管費の増加0.3の内訳) 運用報酬の増加 ▲9 貸倒引当金繰入額の減少 +2 公租公課(消費税)の減少 +6 その他の減少 +0.9
経常利益	2,517	2,824	+307	取得物件に係る控除対象外消費税の増加 +65 支払利息の増加 ▲6 融資関連費用の増加 ▲7
当期純利益	2,516	2,824	+307	—
配当積立金 取崩額	270	0	▲270	取崩しなしで当初予想の1口あたり分配金1,700円達成
分配金総額	2,788	2,824	+36	—
1口当たり分配金 (円)	1,700	1,722	+22	期末発行済投資口数:1,640,060口

(単位:百万円)



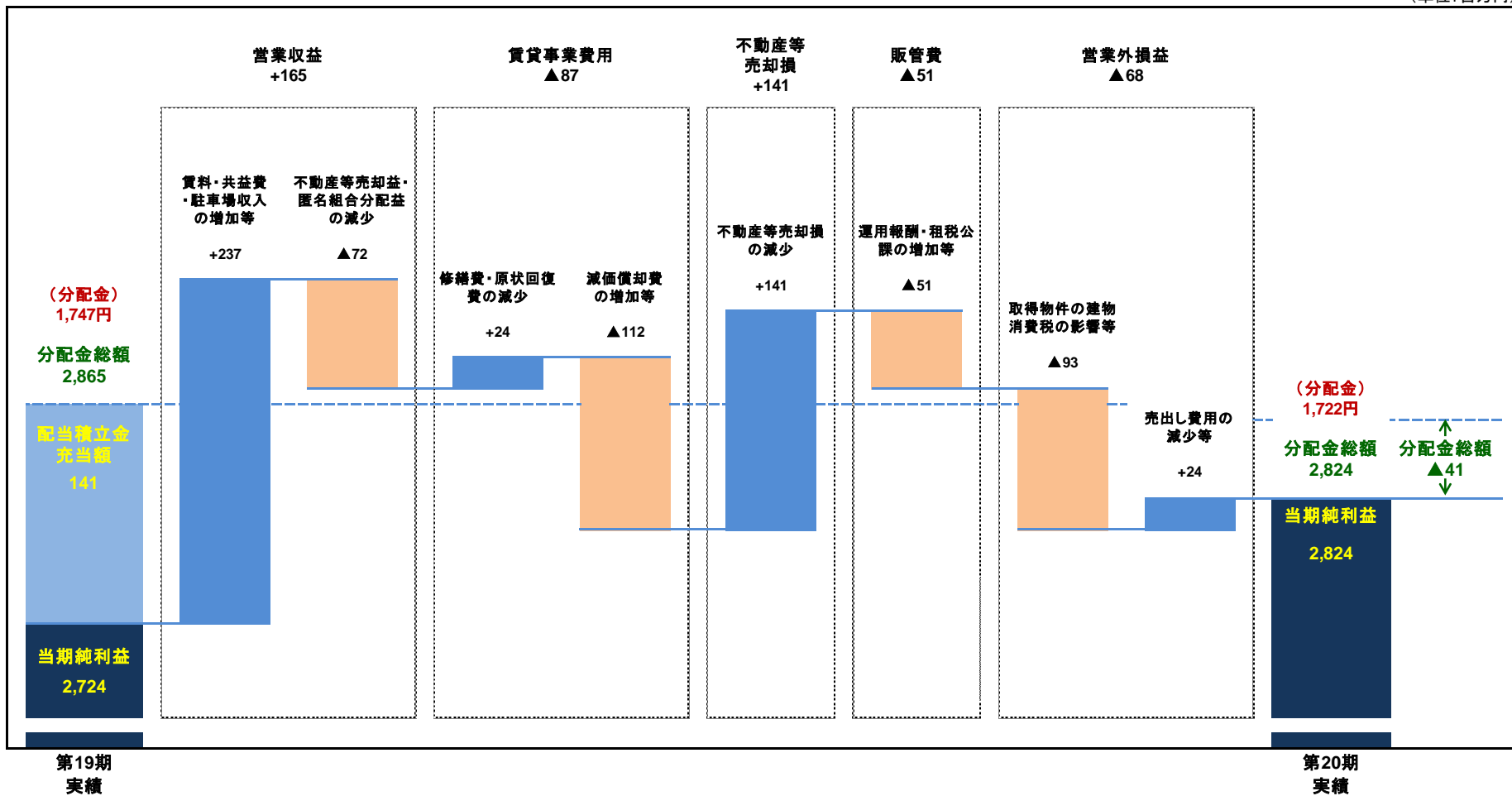
第20期
当初予想
(2015/11/13)

第20期
実績

単位: 百万円

	① 第19期実績	② 第20期実績	差: ②-①	主な差異要因
営業収益	7,778	7,943	+165	(賃貸事業収益の増加237の内訳) 賃料・共益費の増加 +210 駐車場収入の増加 +14 原状回復費テナント負担の増加 +7 その他の増加 +5 (不動産等売却益の減少) ▲39 (匿名組合分配金の減少) ▲33
営業利益	3,459	3,627	+168	(賃貸事業費用の増加87の内訳) 修繕費の減少 +17 原状回復費の減少 +7 PM費・建物管理費の増加 ▲11 広告宣伝費の増加 ▲11 減価償却費の増加 ▲96 その他の減少 +7 (不動産等売却損の減少) +141 (販管費の増加51の内訳) 運用報酬の増加 ▲34 鑑定・ER費用の減少 +13 租税公課(消費税)の増加 ▲16 その他の増加 ▲13
経常利益	2,725	2,824	+99	取得物件に係る控除対象外消費税の減少 ▲89 その他営業外収益の減少 ▲3 支払利息の増加 ▲9 融資関連費用の減少 +4 売出し費用の減少 +31
当期純利益	2,724	2,824	+99	—
配当積立金 取崩額	141	0	▲141	(第19期は物件売却損に充当)
分配金総額	2,865	2,824	▲41	—
1口当たり分配金 (円)	1,747	1,722	▲25	19期・20期末発行済投資口数: 1,640,060口

(単位: 百万円)



Ⅲ. 第21期・第22期決算予想

単位:百万円

	① 第20期 実績	② 第21期 予想	②-① 差異	主な差異要因	③ 第22期 予想	③-② 差異	主な差異要因
営業収益	7,943	8,077	+134	賃料・共益費の増加 +163 更新料の減少 ▲4 原状回復費テナント負担の減少 ▲4 その他収入の減少 ▲23 その他の増加 +2	8,077	▲0	賃料・共益費の減少 ▲10 更新料の増加 +5 原状回復費テナント負担の増加 +2 その他の増加 +2
営業利益	3,627	3,542	▲85	(賃貸事業費用の増加164の内訳) 修繕費・原状回復費の増加 ▲78 PM費の減少 +28 信託報酬の減少 +20 租税公課の増加 ▲60 減価償却費の増加 ▲47 その他の増加 ▲27 (販管費の増加54の内訳) 運用報酬の増加 ▲12 鑑定・ER費用の増加 ▲13 租税公課(消費税)の増加 ▲10 その他の増加 ▲18	3,585	+42	(賃貸事業費用の減少13の内訳) 修繕費・原状回復費の減少 +9 信託報酬の減少 +14 水道光熱費の増加 ▲3 広告宣伝費の増加 ▲7 (販管費の減少29の内訳) 弁護士報酬の減少 +3 鑑定・ER費用の減少 +17 その他販管費の減少 +7 その他の減少 +2
経常利益	2,824	2,698	▲126	取得物件に係る控除対象外消費税の減少 ▲61 支払利息・融資関連費用の減少 +21	2,789	+90	その他営業外収益の増加 +2 支払利息・融資関連費用の減少 +39 投資口交付費償却の減少 +5
当期純利益	2,824	2,698	▲126	—	2,788	+90	—
配当積立金 取崩額	0	90	+90	分配金で+55円分 (一口当たり分配金1,700円)	0	▲90	巡航ベースで配当積立金取崩なしで 一口当たり分配金1,700円
分配金総額	2,824	2,788	▲36	—	2,788	-	—
1口当たり分配金 (円)	1,722	1,700	▲22	投資口数前提:1,640,060口	1,700	-	投資口数前提:同左

IV. 第20期運用状況(詳細)

第20期取得物件(名古屋4物件を中心に105億円取得)

物件名	外観写真	所在地 (第20期末 稼働率)	建築 時期	(A) 取得価格 (千円) ((A)/(B)) (注1)	(B) 2016/3末 鑑定 評価額 (千円) (注2)	物件名	外観写真	所在地 (第20期末 稼働率)	建築 時期	(A) 取得価格 (千円) ((A)/(B)) (注1)	(B) 2016/3末 鑑定 評価額 (千円) (注2)
グランカーサ 三ノ輪		東京都 台東区 (66.0%)	2015年 9月	850,000 (97.3%)	874,000	さくらHills 名駅NORTH		愛知県 名古屋市 (100.0%)	2007年 11月	750,000 (94.3%)	795,000
グランカーサ 永山公園通		北海道 札幌市 (98.1%)	2007年 2月 2007年 1月	1,002,000 (98.2%)	1,020,000	ルネ日本橋 アネーロ		大阪府 大阪市 (99.0%)	2009年 2月	1,400,000 (90.9%)	1,540,000
さくらHills 富士見		愛知県 名古屋市 (95.3%)	2007年 6月	2,750,000 (96.5%)	2,850,000	グランカーサ 南11条		北海道 札幌市 (94.4%)	2007年 4月	830,000 (96.4%)	861,000
さくらHills リバーサイド WEST		愛知県 名古屋市 (100.0%)	2007年 11月	1,920,000 (96.0%)	2,000,000	合計				10,532,000 (95.3%)	11,050,000
さくらHills リバーサイド EAST		愛知県 名古屋市 (100.0%)	2007年 11月	1,030,000 (92.8%)	1,110,000						

第20期末鑑定NOI利回り

(注3)

5.6%

第20期末平均稼働率

96.2%

- (注1) 取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は除きます。
 (注2) グランカーサ三ノ輪、グランカーサ永山公園通及びグランカーサ南11条は一般財団法人日本不動産研究所、さくらHills富士見、さくらHillsリバーサイドWEST、さくらHillsリバーサイドEAST、さくらHills名駅NORTH及びルネ日本橋アネーロは株式会社谷澤総合鑑定所による鑑定評価額です。
 (注3) 2016年3月末を価格時点とする鑑定評価額書に記載されたNOI合計を取得価格の合計で除した数値です。

1) グランカーサ三ノ輪 <東京都台東区>

2015年11月26日取得(2015年9月の物件売却資金充当)

【物件の特徴】 8.5億円で取得

- 都心へのアクセス良好
- 単身者・DINKS向けの新築マンション



2) グランカーサ永山公園通 <北海道札幌市>

2015年12月1日取得(同左)

【物件の特徴】 10.0億円で取得

- 札幌市内へのアクセス良好
- 単身者・DINKSをターゲットとした物件



所在地	東京都台東区下谷3-20-19 東京メトロ日比谷線「三ノ輪」駅 徒歩4分
タイプ	ワンルーム
主な用途	共同住宅
賃貸可能戸数	28戸
賃貸可能面積	1,241.22㎡
構造・階数	RC 陸屋根15階建
建築時期	2015年9月15日
取得価格(注1)	850,000千円
鑑定評価額(2016年3月31日時点)	874,000千円
稼働率(2016年3月31日時点)	66.0%
申込ベース稼働率(2016年5月11日時点)	86.9%

所在地	北海道札幌市中央区北一条東9-13-4 札幌市営地下鉄東西線「バスセンター前」駅 徒歩10分
タイプ	ワンルーム
主な用途	①共同住宅 ②共同住宅
賃貸可能戸数	92戸
賃貸可能面積	3,921.77㎡
構造・階数	①RC陸屋根12階建 ②RC陸屋根10階建
建築時期	①2007年2月5日 ②2007年1月10日
取得価格(注1)	1,002,000千円
鑑定評価額(2016年3月31日時点)	1,020,000千円
稼働率(2016年3月31日時点)	98.1%

(注1) 取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は除きます。

(注2) ①はイースト棟、②はウエスト棟の情報を記載しています。

3) さくらHills富士見 <愛知県名古屋市> 2015年12月22日取得(銀行借入調達)

【物件の特徴】 27.5億円で取得

- オフィス・商業地の栄エリア近接
- 単身者・DINKS向けマンション



所在地	愛知県名古屋市中区富士見町5-7 名古屋市営地下鉄名城線「上前津」駅 徒歩6分
タイプ	ファミリー
主な用途	共同住宅・駐車場・駐輪場・店舗・ごみ置き場
賃貸可能戸数	119戸
賃貸可能面積	6,769.82㎡
構造・階数	RC陸屋根14階建／RC陸屋根10階建 ／RC陸屋根平家建
建築時期	2007年6月11日
取得価格(注1)	2,750,000千円
鑑定評価額(2016年3月31日時点)	2,850,000千円
稼働率(2016年3月31日時点)	95.3%

(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。

4) さくらHillsリバーサイドWEST <愛知県名古屋市> 2015年12月22日取得(同左)

【物件の特徴】 19.2億円で取得

- 住戸内のハイグレード設備(名古屋駅にも徒歩圏)
- 単身者・DINKS・法人需要が高い



所在地	愛知県名古屋市中村区那古野1-39-3 名古屋市営地下鉄桜通線「国際センター」駅 徒歩4分
タイプ	ワンルーム
主な用途	共同住宅・店舗・駐輪場
賃貸可能戸数	76戸
賃貸可能面積	4,502.48㎡
構造・階数	SRC陸屋根12階建
建築時期	2007年11月28日
取得価格(注1)	1,920,000千円
鑑定評価額(2016年3月31日時点)	2,000,000千円
稼働率(2016年3月31日時点)	100.0%

5) さくらHillsリバーサイドEAST <愛知県名古屋市> 2015年12月22日取得(銀行借入調達)

【物件の特徴】 10.3億円で取得

- 住戸内のハイグレード設備(名古屋駅にも徒歩圏)
- 単身者・DINKS・法人需要が高い

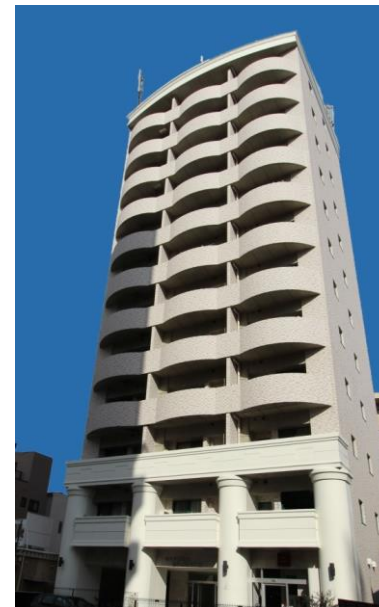


所在地	愛知県名古屋市中村区那古野1-38-11 名古屋市営地下鉄桜通線「国際センター」駅 徒歩4分
タイプ	ワンルーム
主な用途	共同住宅・店舗
賃貸可能戸数	47戸
賃貸可能面積	2,288.65㎡
構造・階数	RC陸屋根10階建
建築時期	2007年11月28日
取得価格(注1)	1,030,000千円
鑑定評価額(2016年3月31日時点)	1,110,000千円
稼働率(2016年3月31日時点)	100.0%

6) さくらHills名駅NORTH <愛知県名古屋市> 2015年12月22日取得(同左)

【物件の特徴】 7.5億円で取得

- 名古屋駅へ徒歩6分
- 単身者・DINKS・法人需要が高い



所在地	愛知県名古屋市区那古野2-25-12 JR線「名古屋」駅 徒歩6分
タイプ	ワンルーム
主な用途	共同住宅・店舗・駐輪場
賃貸可能戸数	34戸
賃貸可能面積	1,685.16㎡
構造・階数	RC陸屋根12階建
建築時期	2007年11月21日
取得価格(注1)	750,000千円
鑑定評価額(2016年3月31日時点)	795,000千円
稼働率(2016年3月31日時点)	100.0%

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

7) ルネ日本橋アネーロ <大阪府大阪市> 2015年12月22日取得(銀行借入調達)

【物件の特徴】 14億円で取得

- 商業地、難波エリアへのアクセス良好
- 単身者・DINKSをターゲットとした物件



所在地	大阪府大阪市浪速区日本橋5-7-12 大阪市営地下鉄堺筋線「恵美須町」駅 徒歩1分
タイプ	ワンルーム
主な用途	共同住宅・店舗
賃貸可能戸数	113戸
賃貸可能面積	3,114.19㎡
構造・階数	RC陸屋根15階建
建築時期	2009年2月24日
取得価格(注1)	1,400,000千円
鑑定評価額(2016年3月31日時点)	1,540,000千円
稼働率(2016年3月31日時点)	99.0%

8) グランカーサ南11条 <北海道札幌市> 2016年3月1日取得(自己資金充当)

【物件の特徴】 8.3億円で取得

- ビジネス、商業エリアともにアクセス良好
- 単身者・DINKSをターゲットとした物件



所在地	北海道札幌市中央区南十一条西7-1-1 札幌市電「中島公園通」電停徒歩1分
タイプ	ワンルーム
主な用途	共同住宅・店舗
賃貸可能戸数	72戸
賃貸可能面積	2,671.28㎡
構造・階数	RC陸屋根地下1階・10階建
建築時期	2007年4月2日
取得価格(注1)	830,000千円
鑑定評価額(2016年3月31日時点)	861,000千円
稼働率(2016年3月31日時点)	94.4%

(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。

首都圏(全体の約53%)を中心に、人口が増加している全国5大都市(札幌市・仙台市・名古屋市・大阪市・福岡市)等に201棟13,159戸の賃貸マンションを保有する住宅特化型リート

合計: **201** 物件

資産規模: **2,202** 億円

(取得価格ベース)

賃貸可能戸数: **13,159** 戸



■ グランシス天満橋
(大阪府大阪市)



■ セレニテ甲子園
(兵庫県西宮市)



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
北海道エリア
物件数: 17 物件

政令指定都市等
中国・九州エリア
物件数: 5 物件

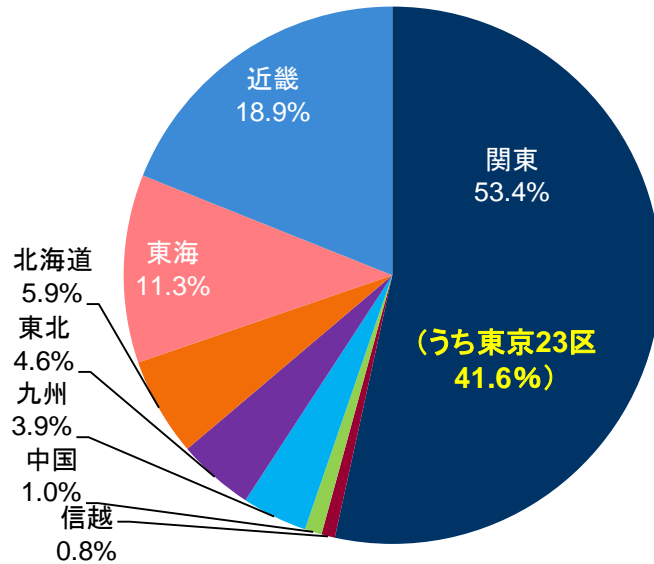
3大都市圏
近畿エリア
物件数: 40 物件

3大都市圏
東海エリア
物件数: 26 物件

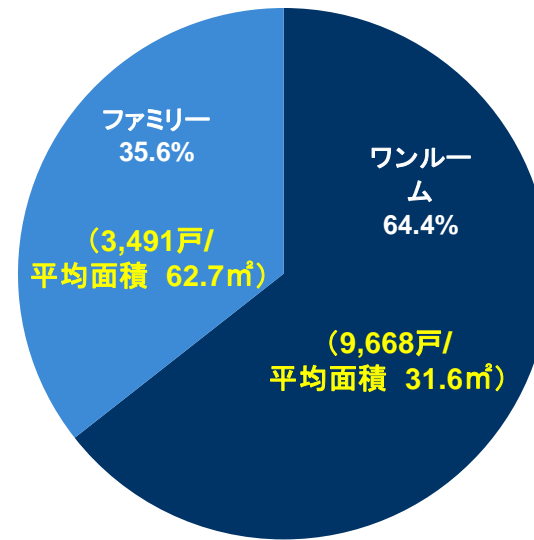
東京都23区
3大都市圏
東京都23区
関東エリア
物件数: 97 物件



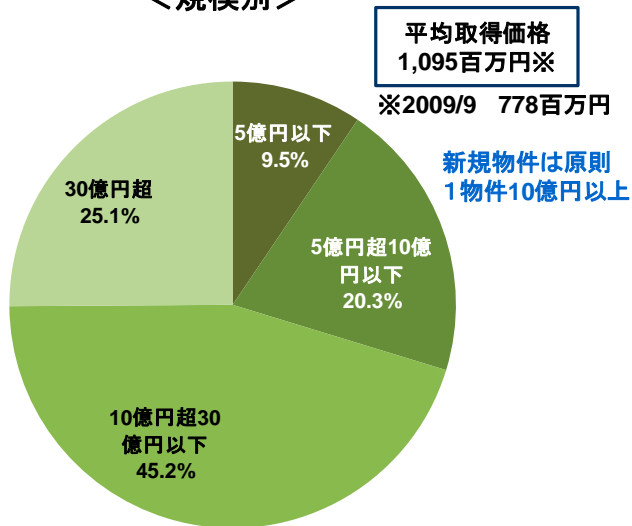
<全国地域別>



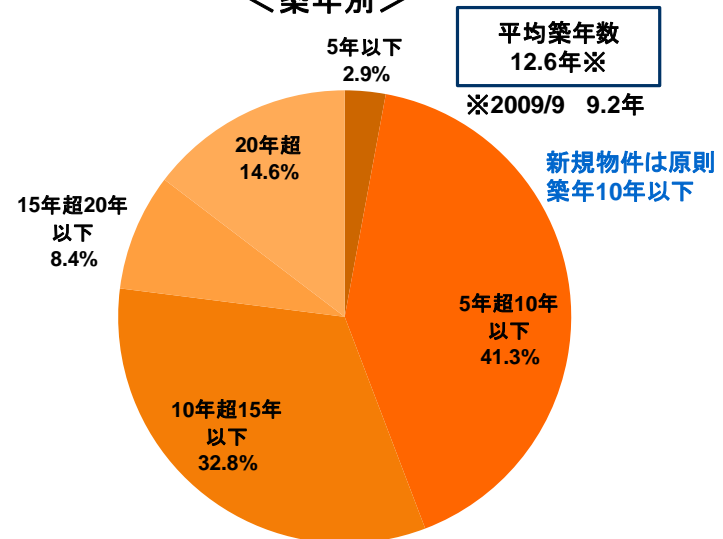
<賃貸住宅カテゴリ別>



<規模別>

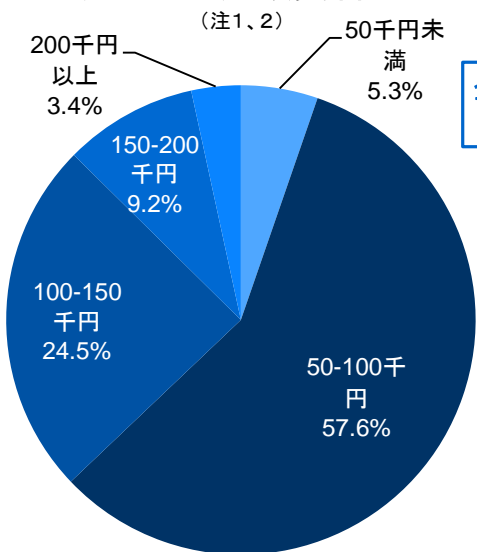


<築年別>



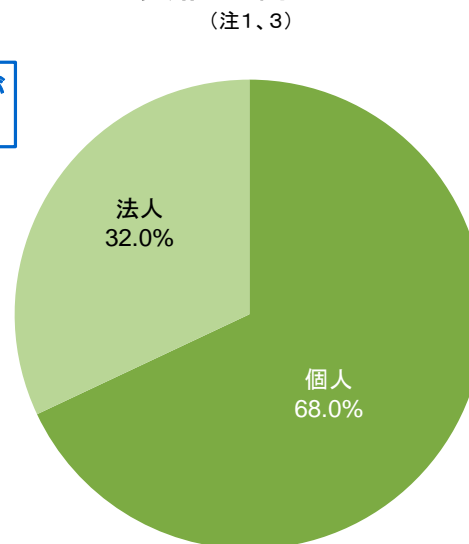
(注) 各比率は取得価格に基づき算出しています。

<戸当たり月額賃料別>

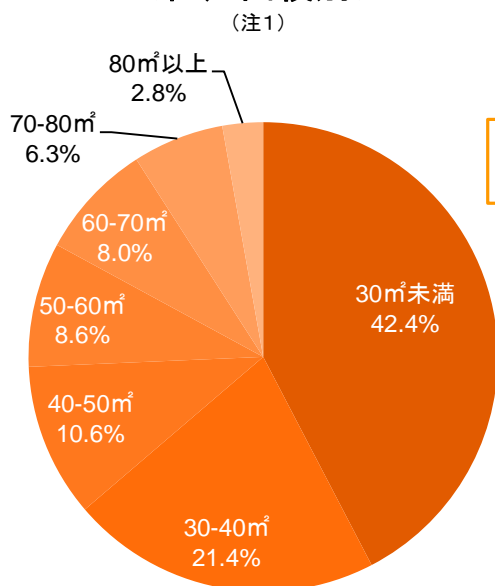


全体の96%以上が月額20万円未満

<賃借人属性別>

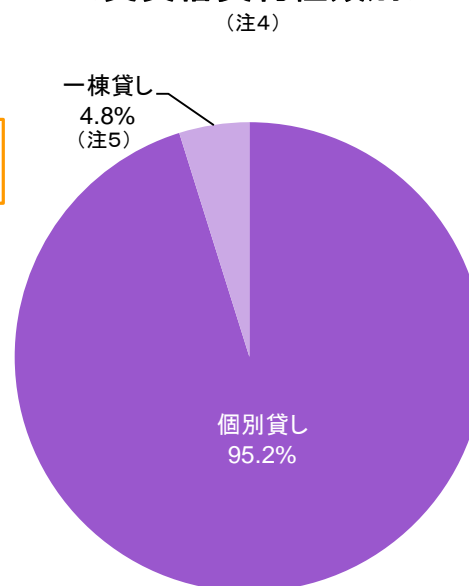


<住戸面積別>



全体の74%以上が50㎡未満

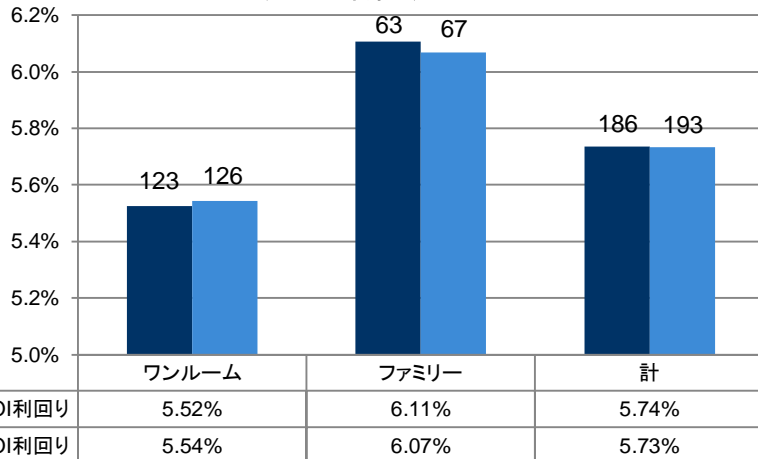
<賃貸借契約種類別>



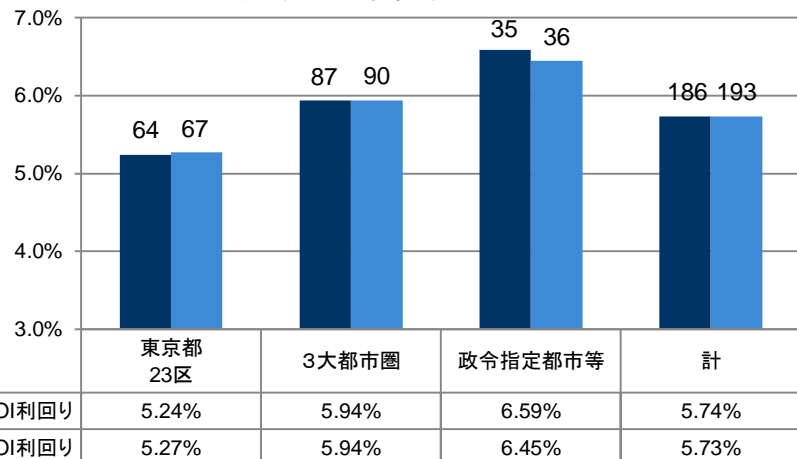
一棟貸しは全体の5%以下(原則回避方針)

(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) 2016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。
 (注3) 2016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%のうち、株式会社毎日コムネットに対する一棟貸しが10棟で2.9%です。

タイプ別NOI利回り

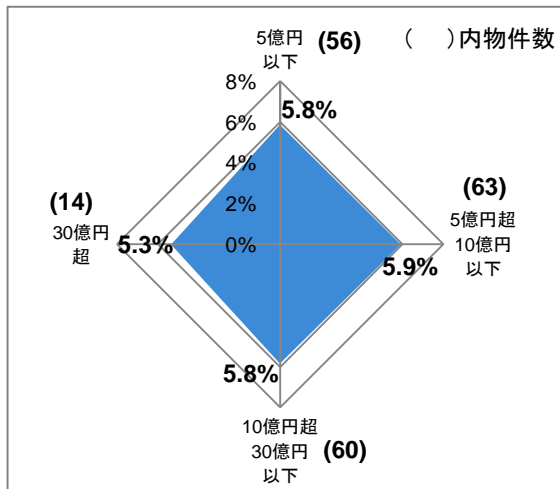


エリア別NOI利回り

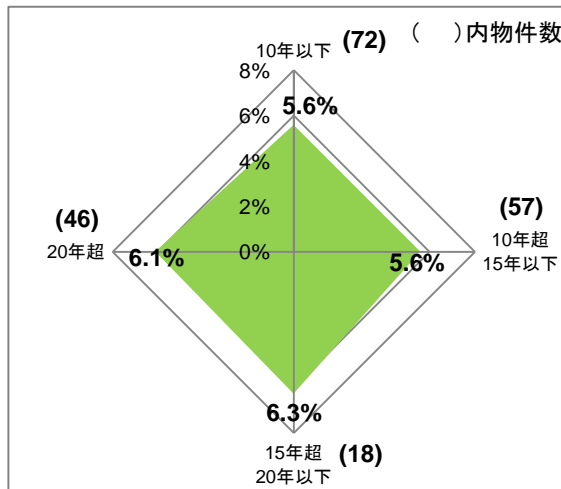


(注1) 物件数: 第19期は期中取得7物件及び期中譲渡6物件を除く186物件、第20期は期中取得8物件を除く193物件で比較しています。(棒グラフの上部に物件数を記載しています。)
 (注2) NOI利回り: 年換算した期賃貸事業収支総額÷物件税抜取得総額

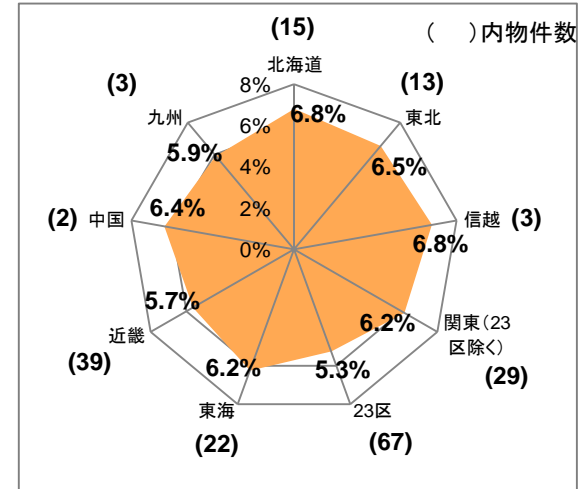
<規模別>



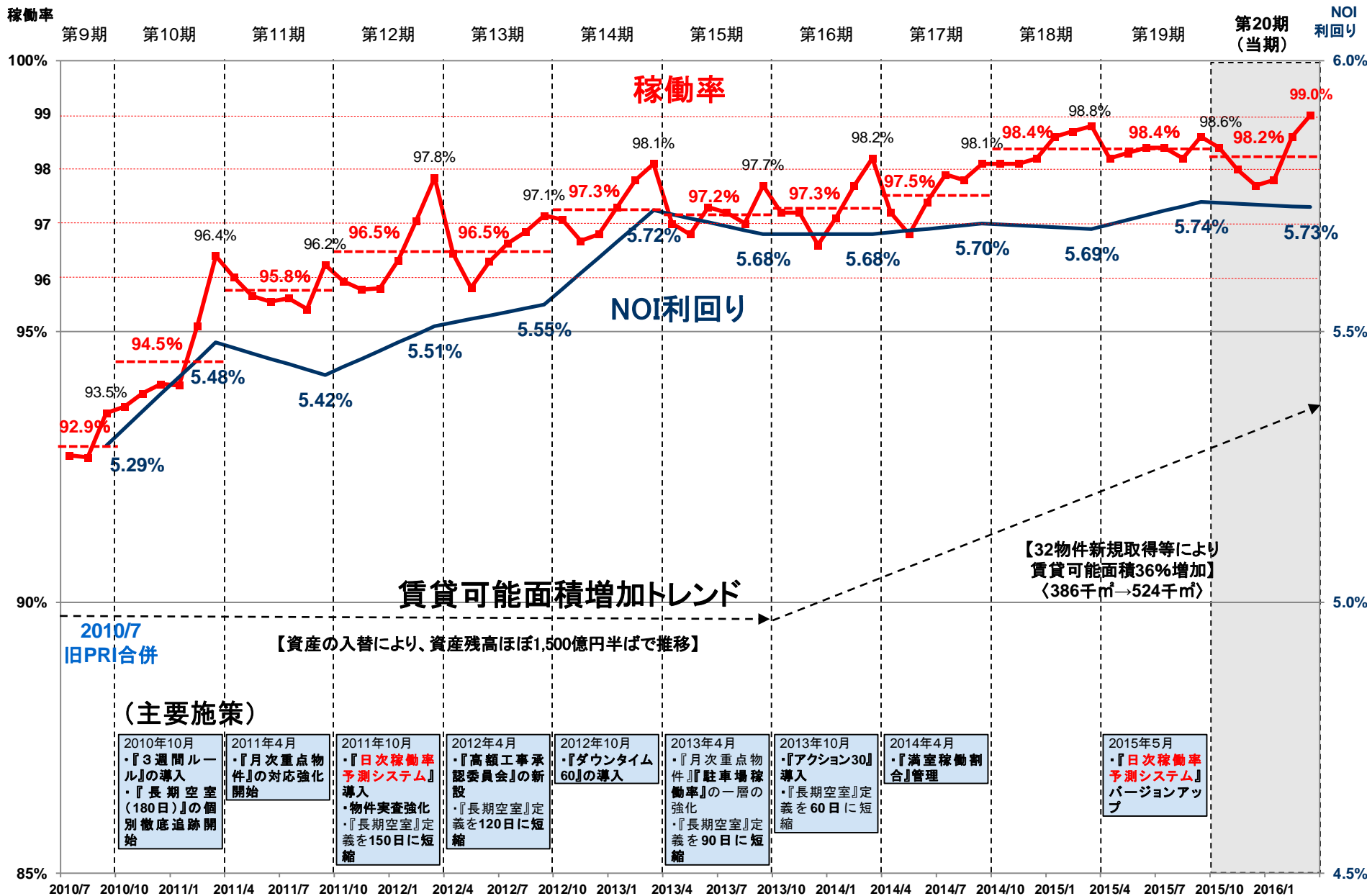
<築年別>



<地域別>



稼働率とNOI利回り推移(3期続けて当期も平均稼働率で98%超を維持)



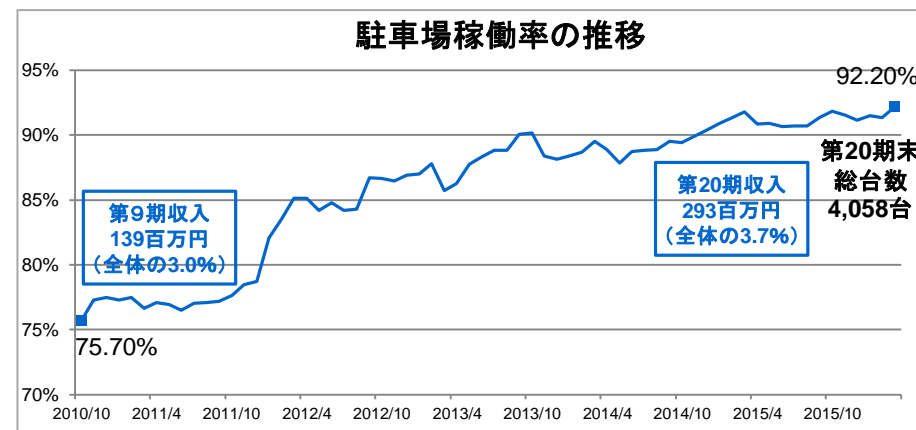
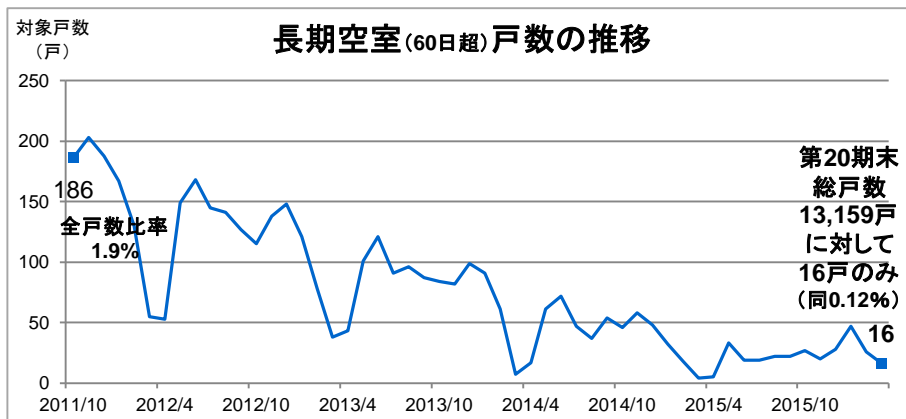
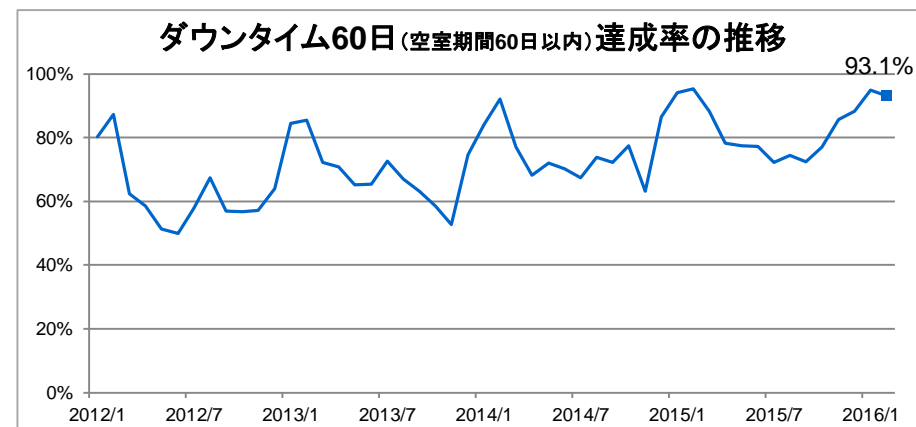
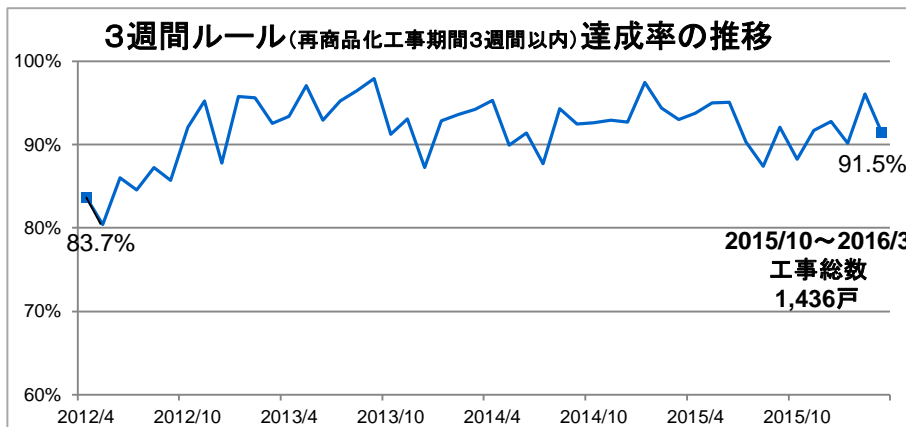
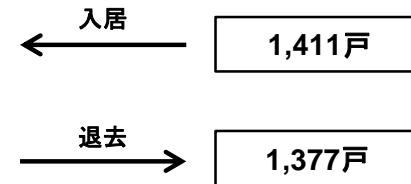
『日次稼働率予測システム』
月次稼働率の予測と物件(居室及び駐車場)毎の空室状況を日次把握



2016年3月末201棟
13,159戸保有
稼働率99.0%

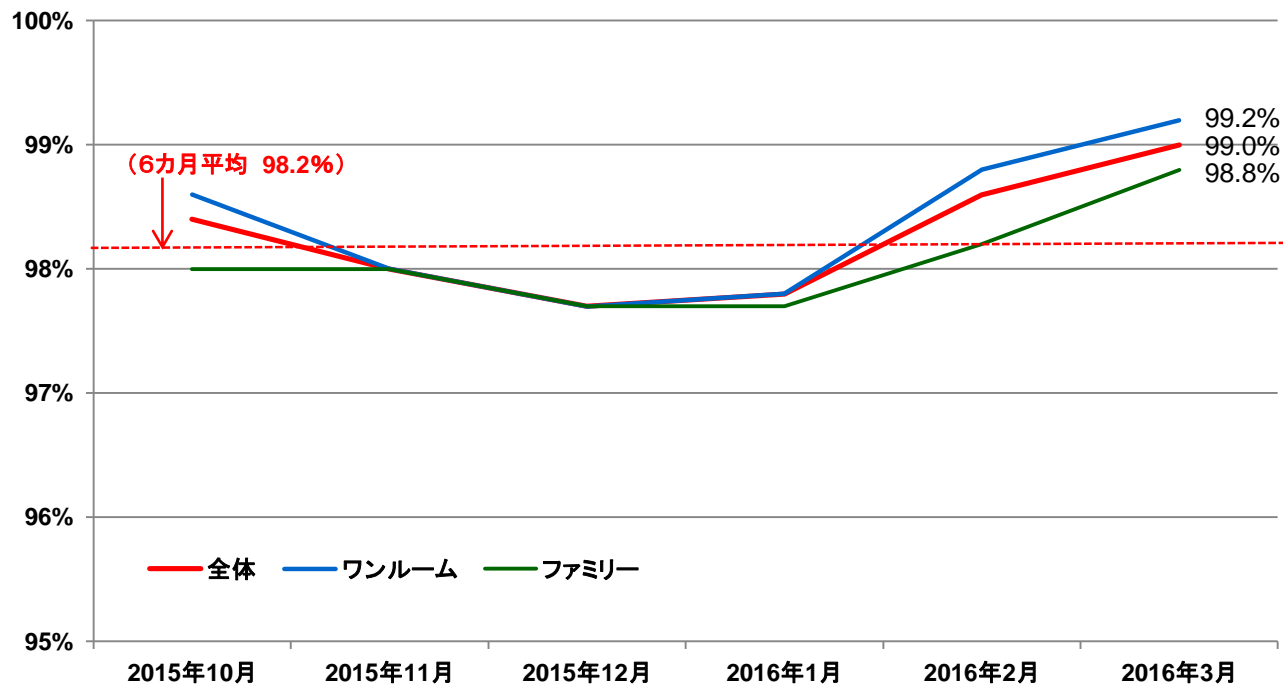
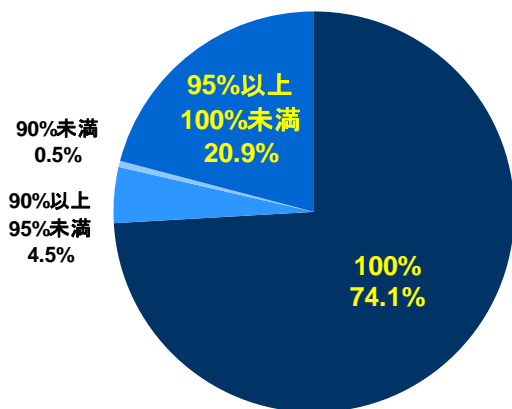
(空室105戸のみ)

第20期(6ヶ月間)の入退去



- 上場以来初の稼働率99%、満室稼働149棟(=74%)を達成
- 期中平均稼働率は98%超と、引き続き高水準を維持
(但し、12月及び1月は、グランカーサミノ輪及びプロスペクト武蔵新城の特殊要因により98%弱へ一時的に低下)

2016年3月末稼働率別物件数

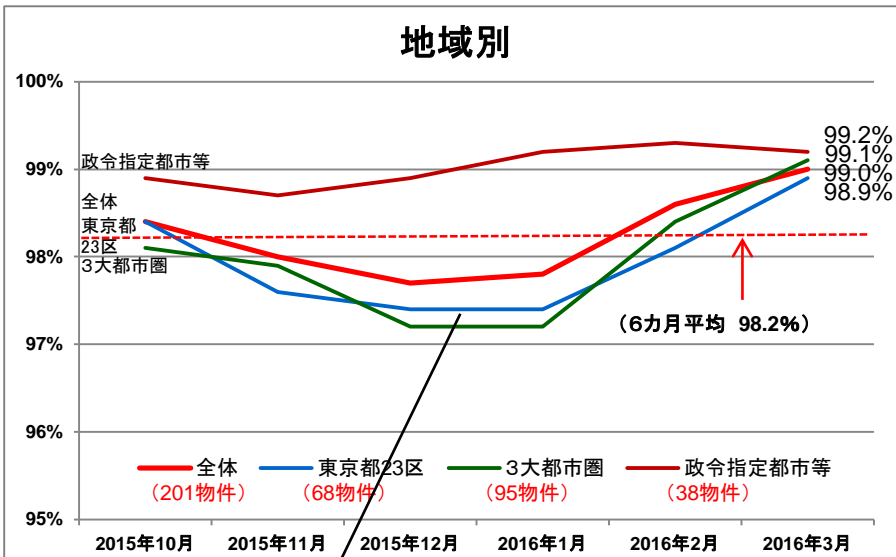


稼働率	物件数	シェア
100%	149	74.1%
95%以上100%未満	42	20.9%
90%以上95%未満	9	4.5%
90%未満	1	0.5%
計	201	100.0%

	2015年10月	2015年11月	2015年12月	2016年1月	2016年2月	2016年3月
ワンルーム	98.6%	98.0%	97.7%	97.8%	98.8%	99.2%
ファミリー	98.0%	98.0%	97.7%	97.7%	98.2%	98.8%
全体	98.4%	98.0%	97.7%	97.8%	98.6%	99.0%

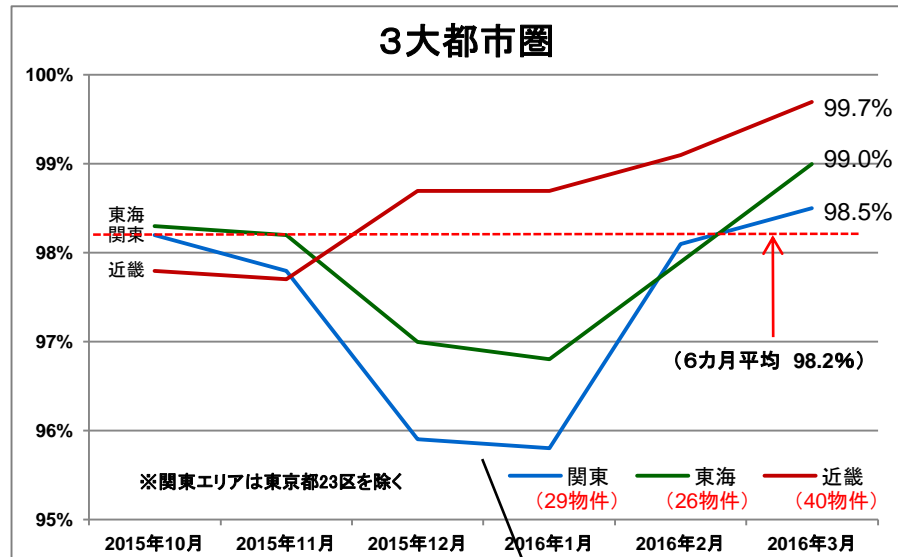
(注) 稼働率: 各月末保有物件の総賃貸面積 ÷ 総賃貸可能面積

地域別



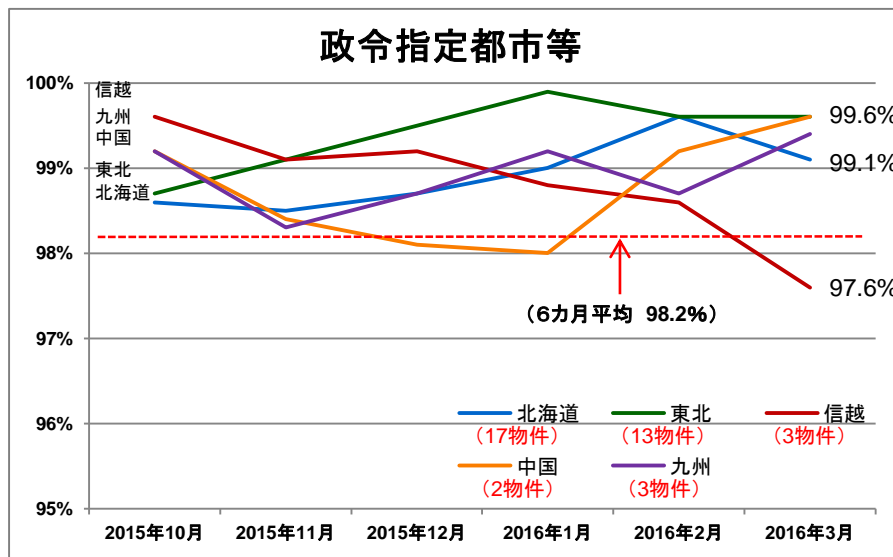
(東京都23区)
新築全空で取得したグランカーサミノ輪が主因で2か月間(2015/12～2016/1)低下

3大都市圏

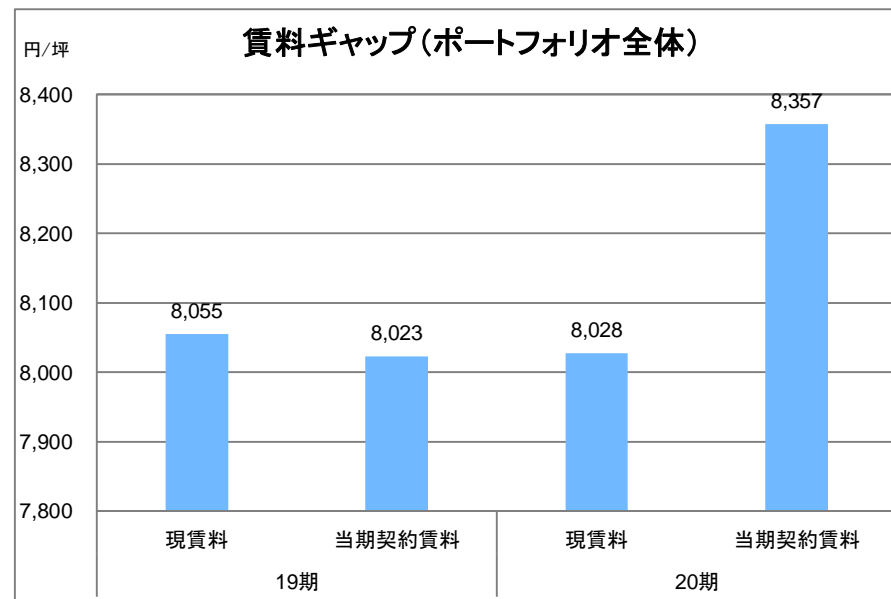
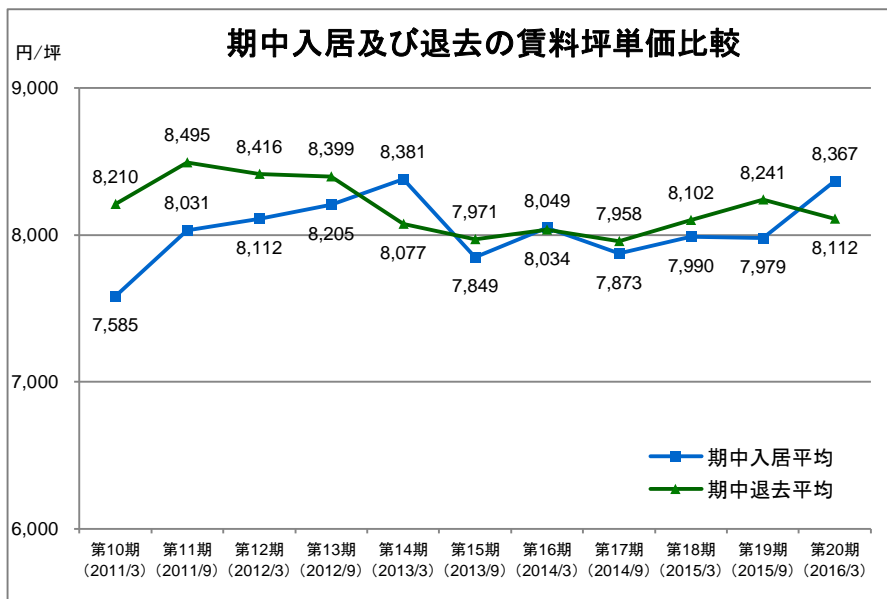
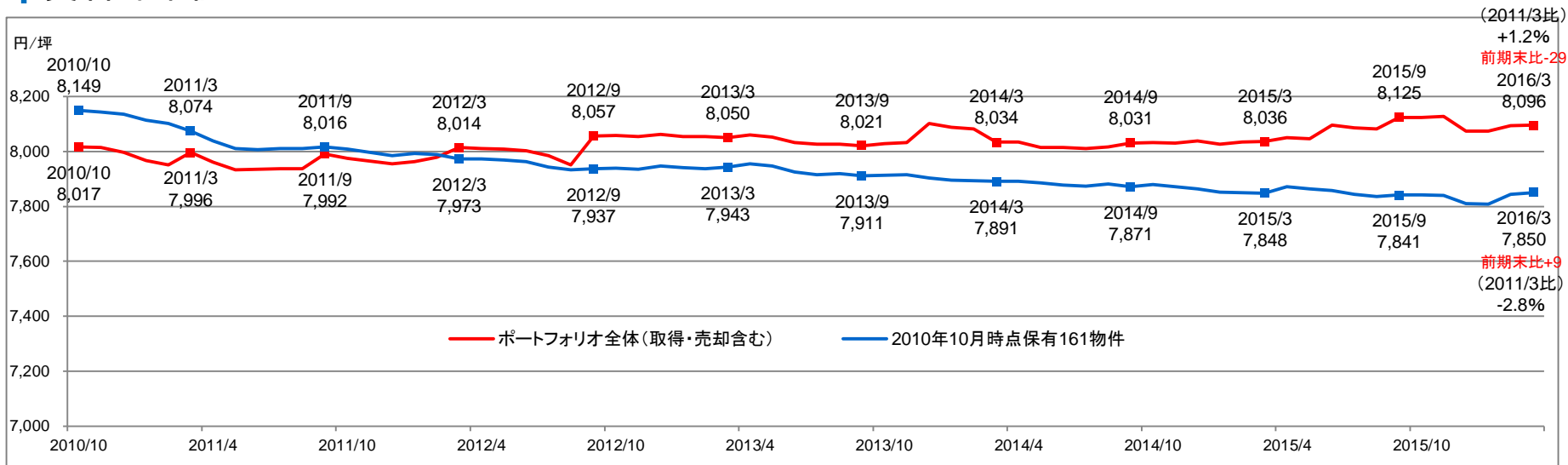


(関東)
プロスペクト武蔵新城のサブリース契約の期日到来に伴い、2か月間(2015/12～2016/1)全空となったが、2月末より、満室稼働

政令指定都市等



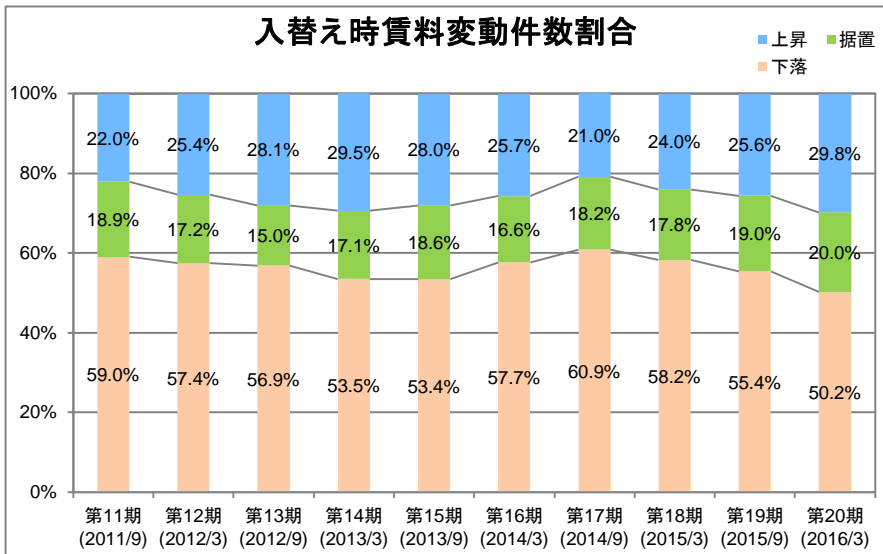
賃料坪単価



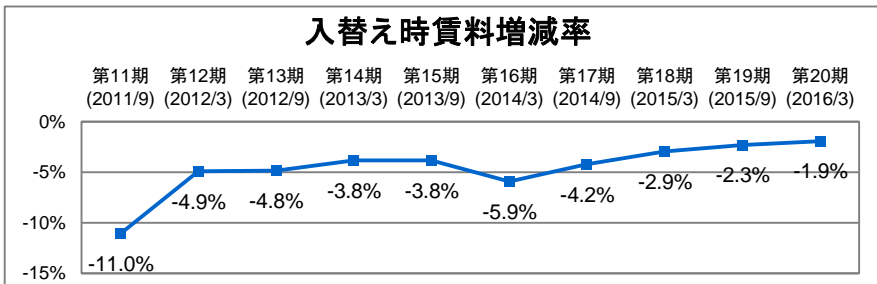
(注) 住居以外の用途の貸室を除き算出しています。なお、現賃料は各期末現在で有効な賃貸借契約が締結されている住戸を対象としています。

入替え時の賃料動向

入替え時賃料変動件数割合



入替え時賃料増減率



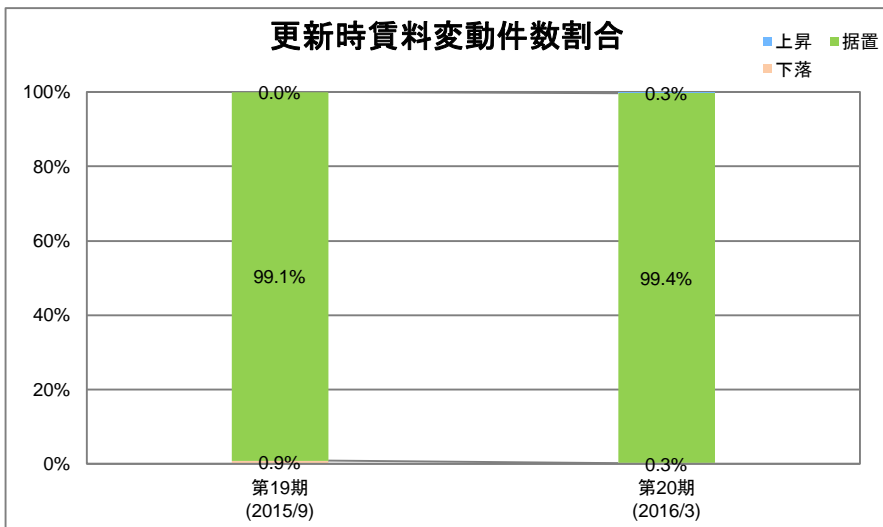
【第20期 入替え時賃料増減実績】

	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	379	29.8%	37,496,660	39,304,505	1,807,845	4.8%
据置	254	20.0%	26,078,600	26,078,600	—	—
下落	639	50.2%	61,309,176	57,139,438	-4,169,738	-6.8%
合計	1,272	100.0%	124,884,436	122,522,543	-2,361,893	-1.9%

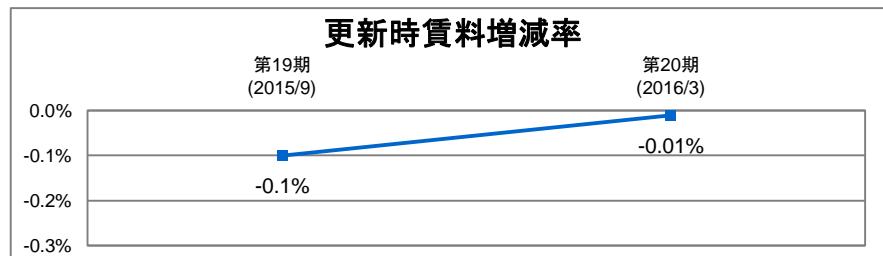
(注) 新規取得物件やサブリース契約解約等により前賃料が不明な住戸及び住居以外の用途の貸室を除き算出しています。

更新時の賃料動向

更新時賃料変動件数割合



更新時賃料増減率



【第20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	6	0.3%	449,500	459,000	9,500	2.11%
据置	2,009	99.4%	206,680,314	206,680,314	—	—
下落	7	0.3%	899,000	870,000	-29,000	-3.23%
合計	2,022	100.0%	208,028,814	208,009,314	-19,500	-0.01%

新規資金調達

- ① 2015年12月 80億円(名古屋4物件及び大阪1物件)
三菱東京UFJ銀行35億円・三井住友銀行15億円・りそな銀行10億円・
新生銀行10億円・三菱UFJ信託銀行5億円・福岡銀行5億円
期間9か月(期日2016年9月)・スプレッド0.325%

リファイナンス

- ② 2016年3月期日23.7億円
・農林中央金庫 11.7億円:期間2年・スプレッド0.35%
・三菱東京UFJ銀行及び三井住友銀行 各6億円:期間5年・
スプレッド0.65%

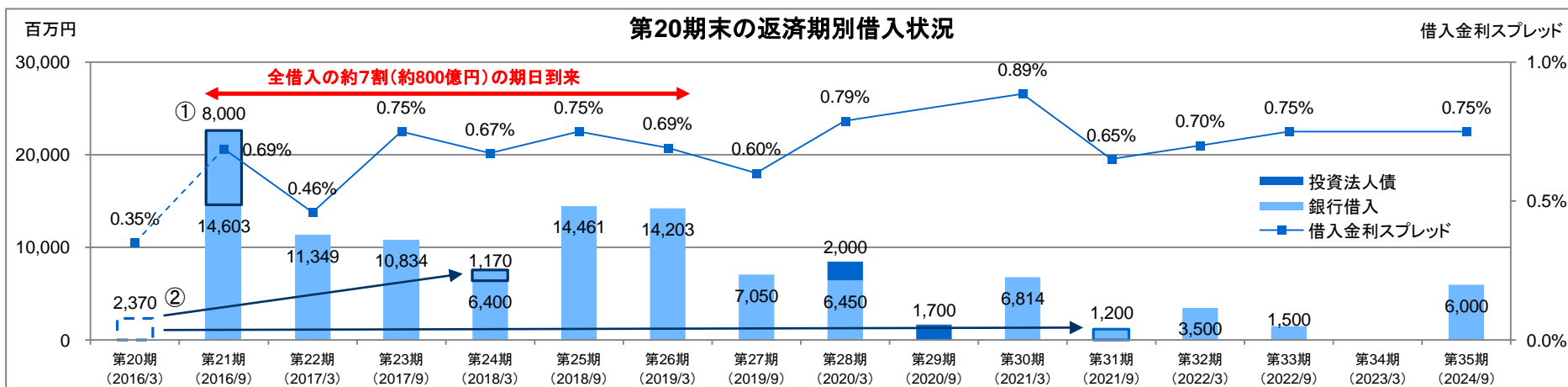
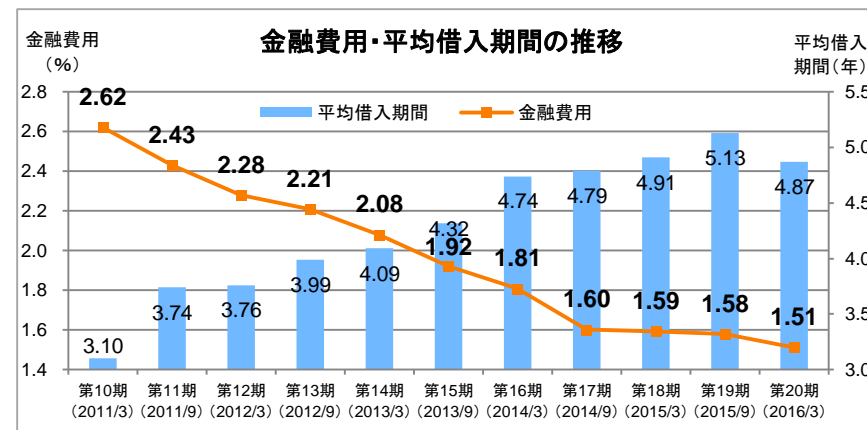
金利固定化

- ③ 2016年2月総額78億円
・35億円:期間6年固定化後金利 0.898%(コスト=0.198% - 1ヵ月Tibor)
・43億円:期間5年固定化後金利 0.902%(コスト=0.052% - 1ヵ月Tibor)
→ 固定化比率74.7%

	鑑定LTV	総資産LTV※(注1)	長期有利子負債比率(注2)	平均借入期間	平均借入残存期間
第19期末	49.2%	49.5%	84.5%	5.13年	3.11年
第20期末	49.5%	51.3%	71.0%	4.87年	2.53年

(注1) 有利子負債÷総資産額

(注2) 1年内返済予定の長期借入金は長期有利子負債から除いています。



(注)借入金スプレッドに投資法人債に係る金利は含みません。

金融機関別借入残高・シェアの推移

金融機関	第9期		第19期		第20期			
	2010年9月30日 (旧PRI合併)		2015年9月30日		2015年 12月22日 新規物件 取得に伴う 借入	2016年 3月22日・25日 リファイナンス	2016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)	増減額 (百万円)	借入残高 (百万円)	シェア
株式会社三菱東京UFJ銀行 (エージェント)	12,692	17.6%	29,678	28.1%	3,500	▲600 +600	33,178	29.2
株式会社三井住友銀行	11,278	15.6%	19,063	18.1%	1,500	▲600 +600	20,563	18.1
株式会社あおぞら銀行	22,751	31.5%	15,642	14.8%	-	-	15,642	13.8
株式会社りそな銀行	4,075	5.6%	10,062	9.5%	1,000	-	11,062	9.7
株式会社新生銀行	2,689	3.7%	9,495	9.0%	1,000	-	10,495	9.2
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,987	2.8%	4,964	4.7%	500	-	5,464	4.8
株式会社福岡銀行	-	-	3,837	3.6%	500	-	4,337	3.8
オリックス銀行株式会社	400	0.6%	3,647	3.5%	-	-	3,647	3.2
株式会社東日本銀行	-	-	2,270	2.2%	-	-	2,270	2.0
農林中央金庫	4,850	6.7%	1,675	1.6%	-	▲1,170 +1,170	1,675	1.5
株式会社日本政策投資銀行	-	-	1,000	0.9%	-	-	1,000	0.9
株式会社百五銀行	-	-	1,000	0.9%	-	-	1,000	0.9
株式会社広島銀行	-	-	1,000	0.9%	-	-	1,000	0.9
株式会社香川銀行	-	-	700	0.7%	-	-	700	0.6
株式会社足利銀行	-	-	500	0.5%	-	-	500	0.4
株式会社池田泉州銀行	-	-	500	0.5%	-	-	500	0.4
野村信託銀行株式会社	-	-	500	0.5%	-	-	500	0.4
金融機関借入合計(注1)	72,225	100.0%	105,535	100.0%	8,000	▲2,370 +2,370	113,535	100.0%
投資法人債	-	-	3,700	-	-	-	3,700	-
有利子負債合計	72,225	-	109,235	-	8,000	0	117,235	-
総資産LTV(注2)	43.7%	-	49.5%	-	-	-	51.3%	-

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

(注2) 総資産LTV = 有利子負債 ÷ 総資産 × 100

鑑定評価額総額201棟 2,368億円※1

(第19期末比+146億円)

※1内訳 既存193物件評価額 2,257億円(第19期末比+36億円)
第20期新規取得8物件評価額 110億円



含み益総額223億円※2
(第19期末比+44億円)※3

※2 = 既存保有193物件の第19期末含み益(179億円)
+ 既存保有193物件の鑑定評価額増(+36億円)
- 減価償却(資本支出勘案後)簿価減少(-11億円)
+ 第20期取得8物件の影響(-3億円)

※3 = 既存保有193物件の含み益増(+47億円)
+ 第20期取得8物件の影響(-3億円)

	物件数	第19期末 評価額 (百万円)	第20期末 評価額 (百万円)	増減比率	鑑定NOI Cap Rate		
					第19期末	第20期末	差異
第19期末保有物件	193	222,157	225,759	+1.6%	5.4%	5.3%	-0.1%
タイプ別							
ワンルーム	126	139,827	141,844	+1.4%	5.3%	5.2%	-0.1%
ファミリー	67	82,330	83,915	+1.9%	5.5%	5.4%	-0.1%
地域別							
東京都23区	67	97,332	99,072	+1.8%	4.9%	4.8%	-0.1%
3大都市圏	90	88,538	89,842	+1.5%	5.6%	5.5%	-0.1%
政令指定都市等	36	36,287	36,845	+1.5%	6.0%	5.9%	-0.1%
第20期取得8物件	8	10,954	11,050	+0.9%	5.3%	5.3%	-

(注1) 第20期取得8物件の第19期末評価額欄には、各物件の取得時鑑定評価額の合計を記載しています。
なお、鑑定評価は、一般財団法人日本不動産研究所(88物件)、大和不動産鑑定株式会社(41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~350万円): 155物件、横ばい: 38物件、
低下(-340万円~-100万円): 8物件

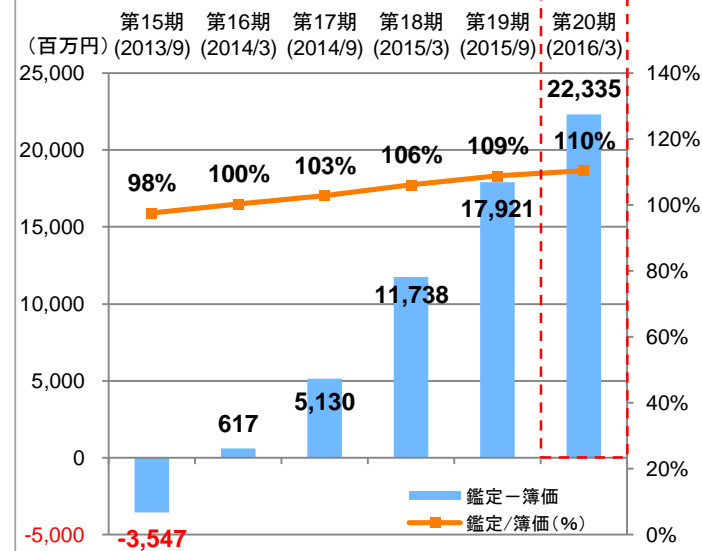
b. キャップレート

低下(10~20bps): 135物件、横ばい: 66物件、上昇: なし

c. オペレーション

運営収益: 前期比-0.02%
(満室想定賃料収入-0.05%、空室損失-0.57%等)
運営費用: 前期比-0.3%
(損害保険料-9.6%、募集費用+2.2%等)
NOI: 前期比+0.06%

含み損益の推移



V. 当面の基本戦略

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)

首都圏及び札幌・仙台・名古屋・
大阪・福岡での新規物件の取得
(原則1物件10億円以上)

②保有物件の運営
(新施策「物件別経営方針」に基づいた物件毎の収入極大化に注力)

既存小規模物件の一部譲渡
(緩やかな資産の入替継続)
(特に1物件5億円以下)

③経費の削減
(金融費用、賃貸事業経費等)

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)

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68億円の活用)

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

2017年5月までに償却期間決定

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

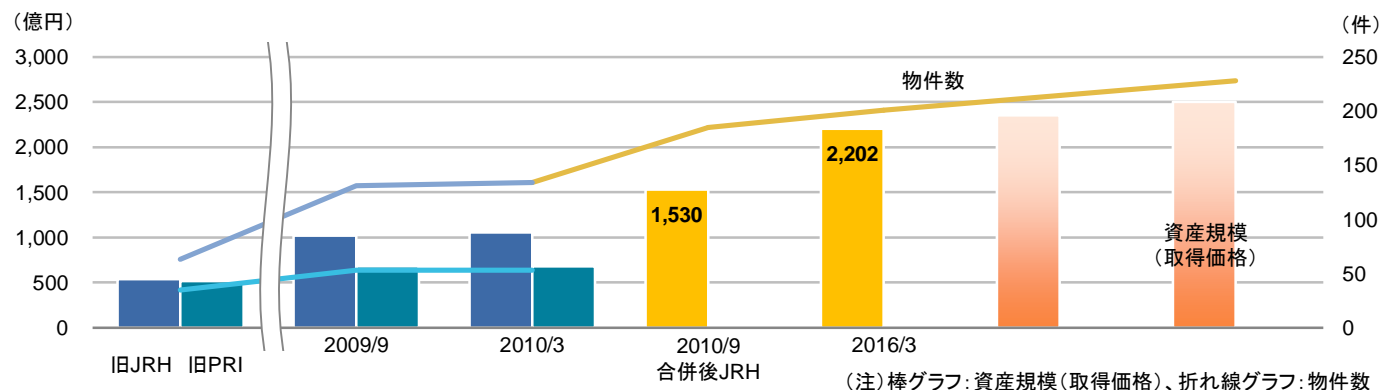
- 収益性: 取得価格と償却後NOI利回り(及び金融・投資法人コスト勘案後の収益力)
- 優位性: 立地、築年数、物件規模
- 将来性: 賃料水準と稼働率・築年経過後のボラティリティ・競合物件の需給・立地・世帯動態
- 流動性: 売買実績、一物件当たりの金額、鑑定評価額

■ 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区を中心に首都圏、及び札幌、仙台、大阪、名古屋、福岡の高品質アセットへの投資
- 一物件あたり原則10億円以上、ワンルーム、ファミリータイプ(高級賃貸物件は回避)
- 東京以外の地域では(低利回り小型物件の入替等を前提に)市場規模を勘案、投資金額を決定
- 築年数: 原則10年以下
- 平均NOI利回り: 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負ののれんを活用(第20期分配金配当後残高見込み: 68億円)
- 運用会社のネットワークやノウハウを活かした売却



② 内部成長戦略

『日次稼働率予測システム』活用による現状把握、現場主義に基づく問題究明に取り組み、右記アクションを早期に実行します。

■ 収益性向上

- 「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

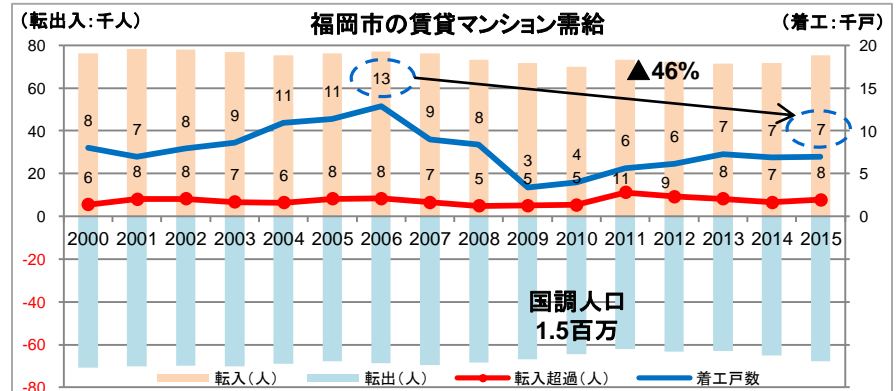
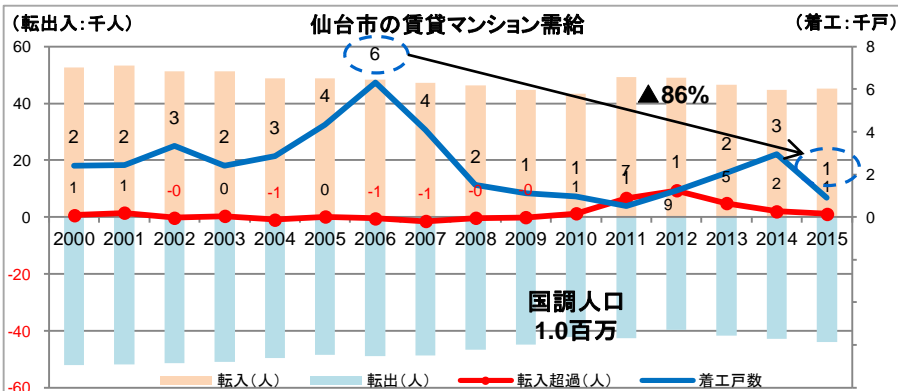
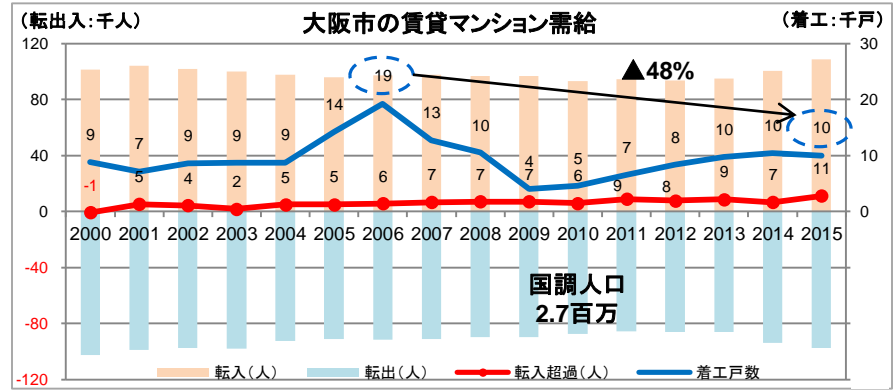
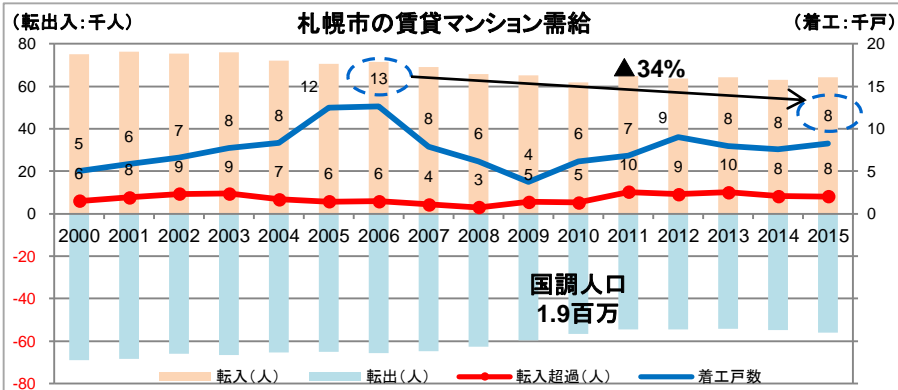
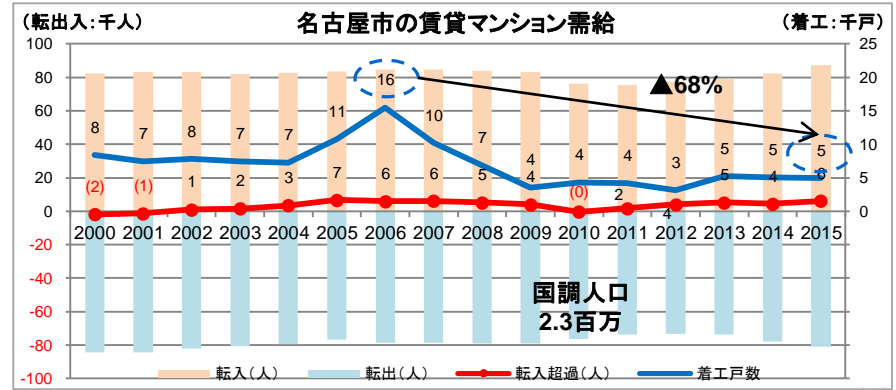
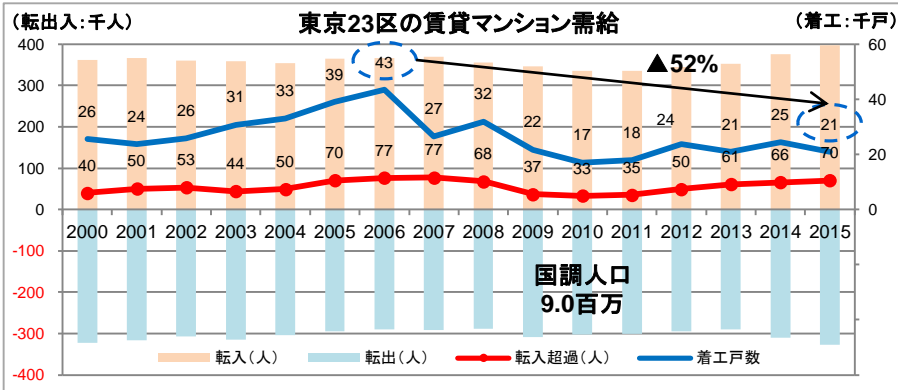
- 安定したバンクフォーメーションを前提とした新規金融機関との取引拡大
- 金融コストの継続的な削減
- 借入期間の長期化と返済期日の分散化
- 投資法人債起債
- 減価償却から資本支出を控除した手元資金にレバレッジ(借入)を考慮した物件取得

■ 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NAV1倍以上)
- 資本市場の動向、分配金への影響、増資後の物件の取得余力等を総合的に勘案し決定
- 総資産LTVを考慮した増資検討

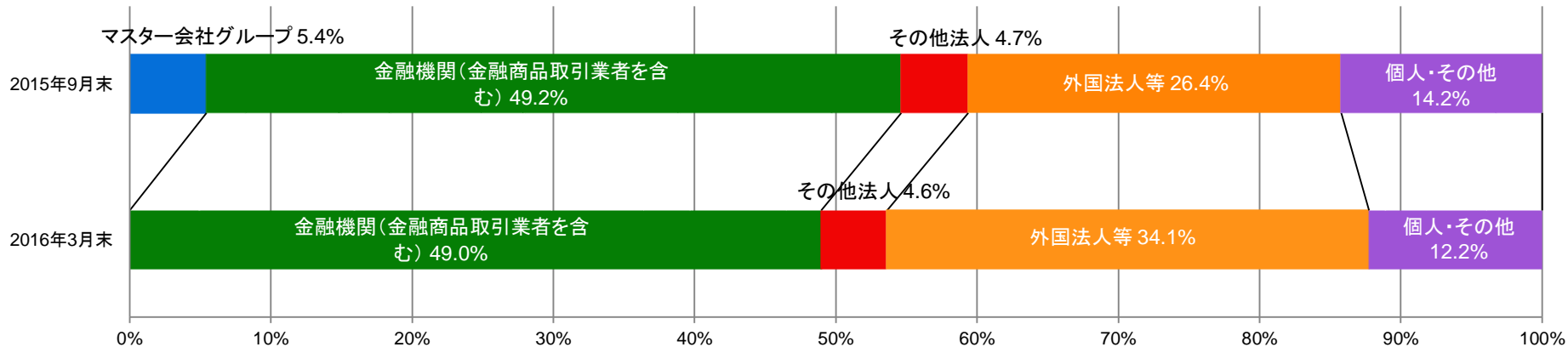
資料編

主要都市の賃貸マンション需給



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

所有者別投資口数割合



<上位投資主>

順位	投資主名義(上位10位)	2016/3末			2015/9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)	249,323	15.2%	-35,561	284,884
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	177,051	10.7%	+5,106	171,945
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	155,327	9.4%	-7,289	162,616
4	ノムラ・バンク・ルクセンブルグ・エスエー	120,757	7.3%	+17,313	103,444
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	73,154	4.4%	-1,258	74,412
6	株式会社大和証券グループ本社	55,014	3.3%	-	55,014
7	CREDIT SUISSE SECURITIES (EUROPE) LIMITED PB OMNIBUS CLIENT ACCOUNT	23,980	1.4%	-	-
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	23,163	1.4%	-1,959	25,122
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	22,747	1.3%	-7,503	30,250
10	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	19,453	1.1%	+458	18,995
小計		919,969	56.0%		

<所有者別投資主数>

	2015/9末	2016/3末	増減
マスター会社グループ	1	0	-1
金融機関 (金融商品取引業者を含む)	75	76	+1
その他法人	278	260	-18
外国法人等	186	217	+31
個人・その他	21,765	19,677	-2,088
計	22,305	20,230	-2,075

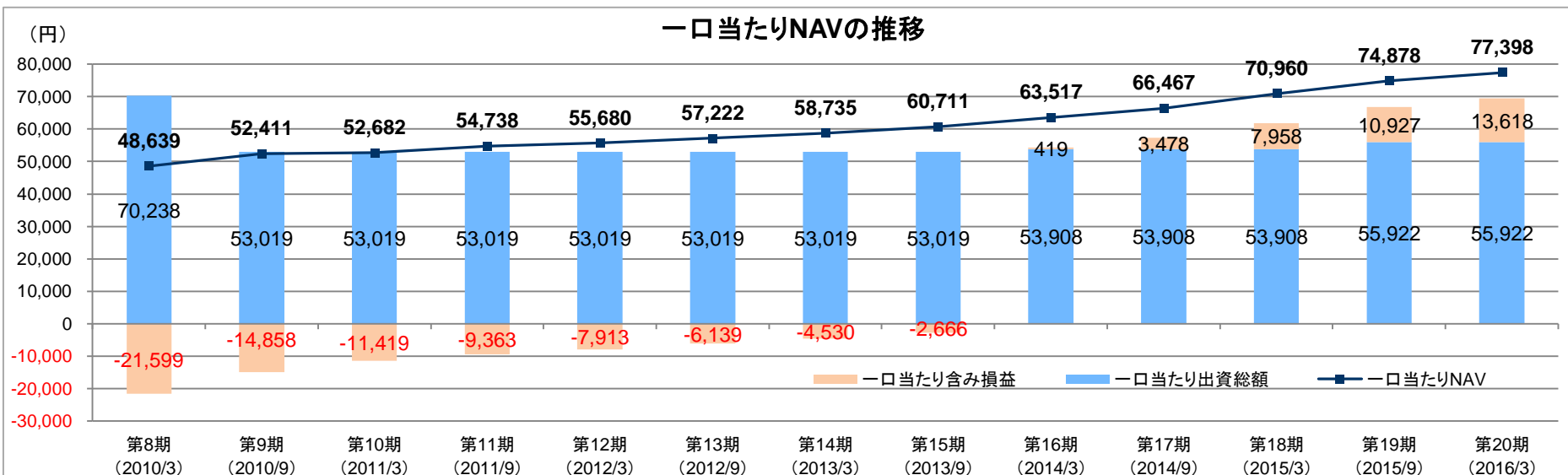
(注1)発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率は、小数第2位以下を切り捨てて表示しています。

(注2)2015年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
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%
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%
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%
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
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%
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%
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%
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%
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
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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
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%
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%
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%
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%
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%

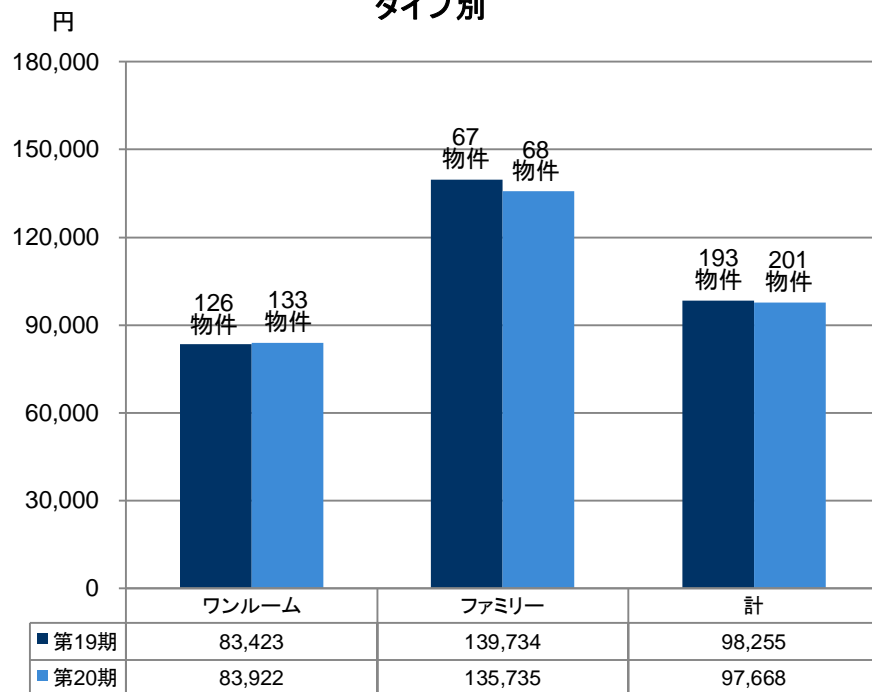
(注1) 2012年5月24日に賃貸住宅カテゴリーを「ワンルームタイプ、ファミリータイプ及びプレミアムタイプ」から、「ワンルームタイプ及びファミリータイプ」に変更しました。

(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。

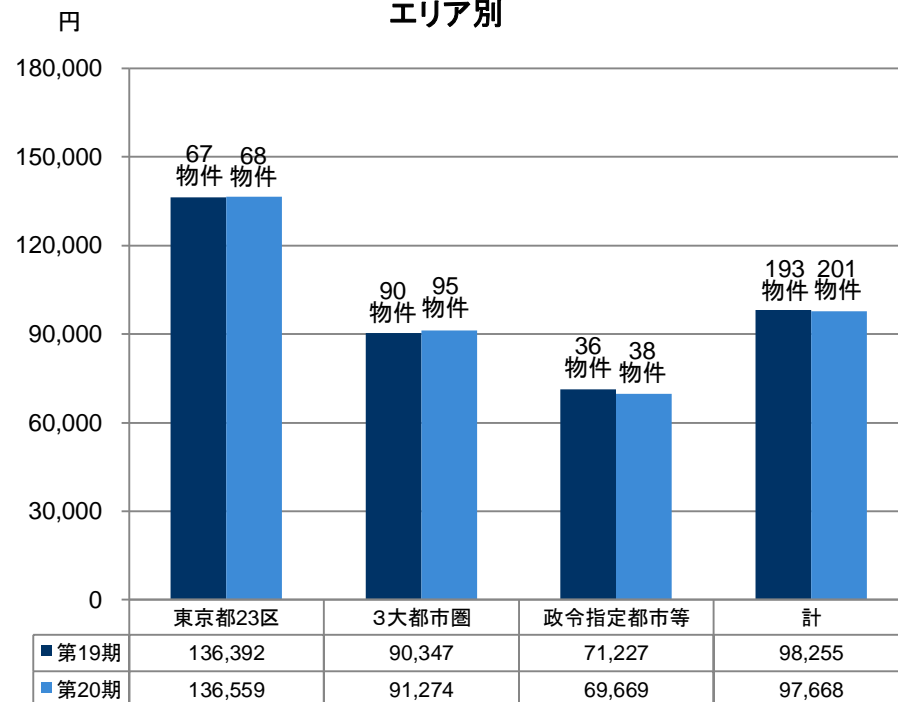
賃貸住宅カテゴリー	物件数	1物件当たり 平均取得価格 (千円)	賃貸可能 戸数	1物件当たり 平均戸数	1戸当たり 平均賃貸可能面積 (㎡)
ワンルームタイプ	133	1,066,495	9,668	72	31.6
ファミリータイプ	68	1,152,781	3,491	51	62.7
合計(平均)	201	1,095,686	13,159	65	39.8

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	95	975,046	6,211	65	39.8
政令指定都市等	38	944,630	3,446	90	39.2
合計(平均)	201	1,095,686	13,159	65	39.8

タイプ別



エリア別



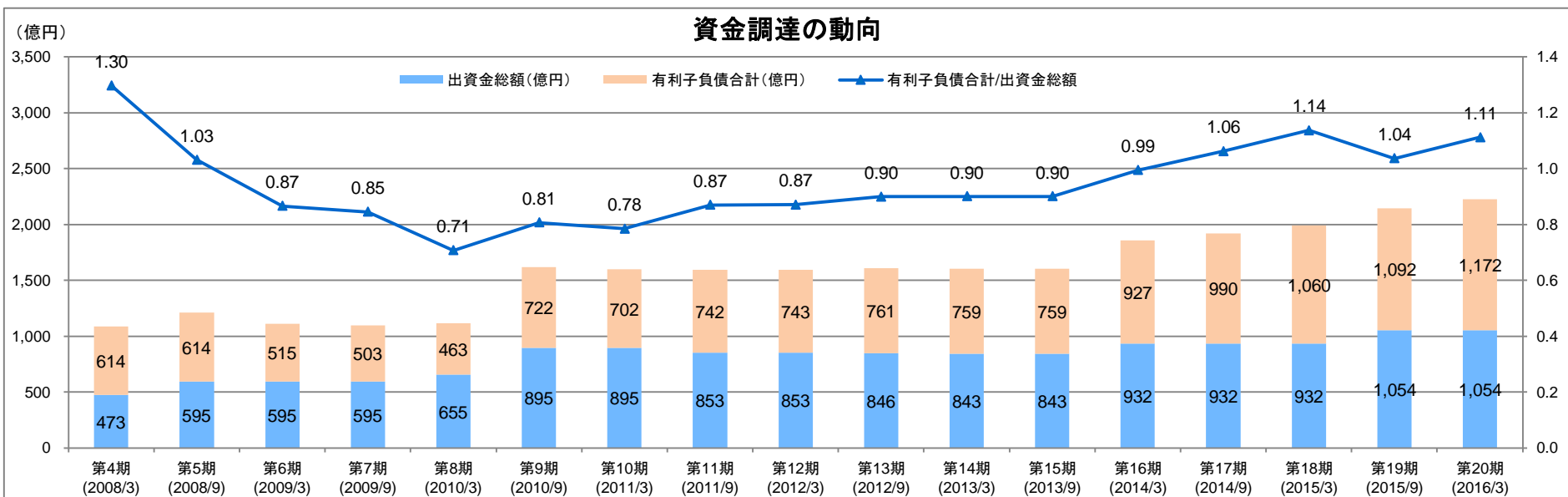
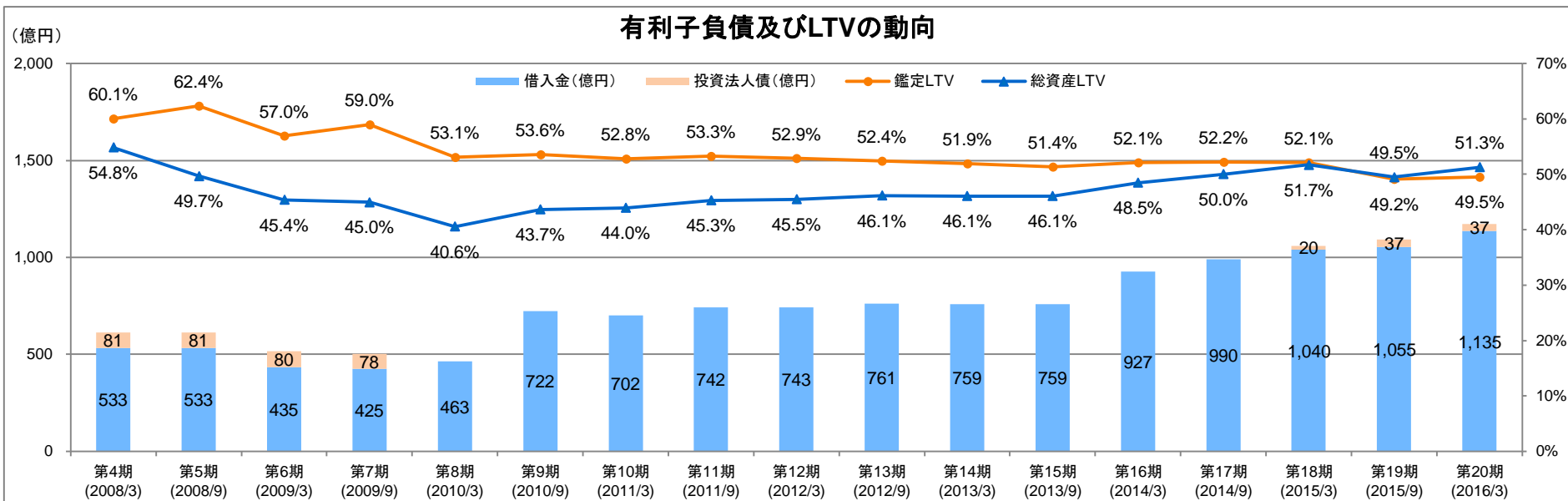
(注) 戸当平均賃料: 賃貸収入(賃料・共益費の収入) ÷ 契約戸数

有利子負債残高(2016年3月末)

借入先	借入残高 (百万円) (注)	利率 (注)	借入日	返済日	適用		
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,305	0.97%	2011年6月22日	2016年6月22日	無担保・無保証		
	3,724	0.97%	2011年6月22日	2016年6月22日			
	1,000	0.92%	2011年9月20日	2016年9月20日			
	2,000	0.87%	2012年3月22日	2017年3月22日			
	1,960	0.82%	2012年6月22日	2017年6月22日			
	1,372	0.82%	2012年6月22日	2017年6月22日			
	1,000	0.82%	2012年9月21日	2017年9月21日			
	1,550	0.82%	2013年3月25日	2018年3月23日			
	1,459	0.82%	2013年6月24日	2018年6月22日			
	1,400	0.77%	2013年10月18日	2018年3月23日			
	430	0.82%	2013年12月25日	2018年12月25日			
	630	0.82%	2014年1月31日	2018年12月25日			
	1,050	0.92%	2014年3月6日	2020年3月22日			
	1,050	1.02%	2014年3月6日	2021年3月22日			
	808	0.67%	2014年3月26日	2018年12月25日			
	1,000	0.82%	2014年3月26日	2020年3月23日			
	1,544	0.92%	2014年3月26日	2021年3月22日			
	550	0.67%	2014年7月1日	2019年6月28日			
	500	0.67%	2014年9月1日	2019年8月30日			
	1,300	0.67%	2014年9月22日	2019年9月30日			
1,000	0.82%	2014年12月24日	2022年6月30日				
500	0.77%	2015年2月2日	2022年2月28日				
500	0.82%	2015年6月1日	2023年6月30日				
757	0.35%	2015年6月22日	2017年3月22日				
688	0.82%	2015年6月22日	2023年6月30日				
3,500	0.40%	2015年12月22日	2016年9月20日				
600	0.72%	2016年3月25日	2021年6月22日				
小計	33,178						
株式会社三井住友銀行	702	0.97%	2011年6月22日	2016年6月22日	無担保・無保証		
	826	0.97%	2011年6月22日	2016年6月22日			
	687	0.97%	2011年6月22日	2016年6月22日			
	1,000	0.92%	2011年9月20日	2016年9月20日			
	685	0.82%	2012年6月22日	2017年6月22日			
	566	0.82%	2012年6月22日	2017年6月22日			
	400	0.82%	2013年3月25日	2018年3月23日			
	4,612	0.82%	2013年6月24日	2018年6月22日			
	770	0.82%	2013年12月25日	2018年12月25日			
	230	0.82%	2014年1月31日	2018年12月25日			
	500	0.92%	2014年3月6日	2020年3月22日			
	500	1.02%	2014年3月6日	2021年3月22日			
	500	0.67%	2014年3月26日	2018年12月25日			
	1,000	0.82%	2014年3月26日	2020年3月23日			
	1,666	0.92%	2014年3月26日	2021年3月22日			
	500	0.77%	2015年2月2日	2022年2月28日			
	500	0.82%	2015年6月1日	2023年6月30日			
	1,824	0.35%	2015年6月22日	2017年3月22日			
	993	0.82%	2015年6月22日	2023年6月30日			
	1,500	0.40%	2015年12月22日	2016年9月20日			
600	0.72%	2016年3月25日	2021年6月22日				
小計	20,563						
株式会社あおぞら銀行	1,222	0.82%	2012年6月22日	2017年6月22日	無担保・無保証		
	1,342	0.82%	2012年6月22日	2017年6月22日			
	300	0.82%	2013年3月25日	2018年3月23日			
	7,154	0.82%	2013年6月24日	2018年6月22日			
	400	0.92%	2014年3月6日	2020年3月22日			
	400	1.02%	2014年3月6日	2021年3月22日			
	1,000	0.67%	2014年3月26日	2018年12月25日			
	1,000	0.82%	2014年3月26日	2020年3月23日			
	1,154	0.92%	2014年3月26日	2021年3月22日			
	500	0.77%	2015年2月2日	2022年2月28日			
	758	0.35%	2015年6月22日	2017年3月22日			
	412	0.82%	2015年6月22日	2023年6月30日			
	小計	15,642					
	株式会社りそな銀行	1,482	0.97%	2011年6月22日		2016年6月22日	無担保・無保証
		1,000	0.92%	2011年9月20日		2016年9月20日	
1,000		0.82%	2012年6月22日	2017年6月22日			
500		0.82%	2012年9月21日	2017年9月21日			
1,000		0.82%	2013年3月25日	2018年3月23日			
550		0.77%	2013年10月18日	2018年3月23日			
770		0.82%	2013年12月25日	2018年12月25日			
230		0.82%	2014年1月31日	2018年12月25日			
500		0.67%	2014年3月26日	2018年12月25日			
500		0.82%	2014年12月24日	2022年6月30日			
500		0.82%	2015年6月1日	2023年6月30日			
1,315		0.35%	2015年6月22日	2017年3月22日			
715		0.82%	2015年6月22日	2023年6月30日			
1,000		0.40%	2015年12月22日	2016年9月20日			
小計		11,062					

借入先	借入残高 (百万円) (注)	利率 (注)	借入日	返済日	適用		
株式会社新生銀行	1,396	0.97%	2011年6月22日	2016年6月22日	無担保・無保証		
	1,500	0.87%	2012年3月22日	2017年3月22日			
	685	0.82%	2012年6月22日	2017年6月22日			
	770	0.82%	2013年12月25日	2018年12月25日			
	230	0.82%	2014年1月31日	2018年12月25日			
	500	0.92%	2014年3月6日	2020年3月22日			
	500	1.02%	2014年3月6日	2021年3月22日			
	1,000	0.82%	2014年3月26日	2020年3月23日			
	500	0.77%	2015年2月2日	2022年2月28日			
	500	0.82%	2015年6月1日	2023年6月30日			
	1,239	0.35%	2015年6月22日	2017年3月22日			
	674	0.82%	2015年6月22日	2023年6月30日			
	1,000	0.40%	2015年12月22日	2016年9月20日			
	小計	10,495					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	200	0.82%	2013年3月25日		2018年3月23日	無担保・無保証
1,160		0.82%	2013年12月25日	2018年12月25日			
340		0.82%	2014年1月31日	2018年12月25日			
1,295		0.67%	2014年3月26日	2018年12月25日			
500		0.77%	2015年2月2日	2022年2月28日			
951		0.35%	2015年6月22日	2017年3月22日			
518		0.82%	2015年6月22日	2023年6月30日			
500		0.40%	2015年12月22日	2016年9月20日			
小計		5,464					
株式会社福岡銀行		500	0.87%	2012年3月22日	2017年3月22日	無担保・無保証	
	837	0.82%	2013年6月24日	2018年6月22日			
	1,160	0.82%	2013年12月25日	2018年12月25日			
	340	0.82%	2014年1月31日	2018年12月25日			
	500	0.67%	2014年3月26日	2018年12月25日			
小計	4,337						
オリックス銀行株式会社	478	0.97%	2011年6月22日	2016年6月22日	無担保・無保証		
	1,000	0.92%	2011年9月20日	2016年9月20日			
	398	0.82%	2013年6月24日	2018年6月22日			
	770	0.82%	2013年12月25日	2018年12月25日			
	500	0.67%	2014年3月26日	2018年12月25日			
小計	3,647						
株式会社東日本銀行	500	0.88%	2012年9月21日	2017年9月21日	無担保・無保証		
	400	0.88%	2013年3月25日	2018年3月23日			
	600	0.83%	2013年10月18日	2018年3月23日			
	770	0.88%	2013年12月25日	2018年12月25日			
	小計	2,270					
農林中央金庫	505	0.35%	2015年6月22日	2017年3月22日	無担保・無保証		
	1,170	0.42%	2016年3月22日	2018年3月23日			
小計	1,675						
株式会社日本政策投資銀行	1,000	0.93%	2014年9月22日	2019年9月30日	無担保・無保証		
小計	1,000						
株式会社百五銀行	1,000	0.67%	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	0.67%	2014年7月1日	2019年6月28日	無担保・無保証		
小計	500	0.67%	2014年9月1日	2019年8月30日			
株式会社香川銀行	700	0.67%	2014年7月1日	2019年6月28日	無担保・無保証		
小計	700						
株式会社足利銀行	500	0.67%	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	0.67%	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	0.67%	2014年9月1日	2019年8月30日	無担保・無保証		
小計	500						
合計	113,535						
第一回投資法人債	2,000	0.69%	2015年2月13日	2020年2月13日	無担保・無保証		
第二回投資法人債	1,700	0.72%	2015年7月28日	2020年7月28日			
合計	117,235						

(注)金額は、百万円未満を切り捨てて表示しています。借入利率は2016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。



項目	第19期	第20期	備考
実質運用日数	183日	183日	-
総資産経常利益率(ROA)	1.3%	1.3%	経常利益 / ((期首総資産+期末総資産) ÷ 2) × 100
(年換算)	2.6%	2.5%	-
自己資本利益率(ROE)	2.7%	2.6%	当期純利益 / ((期首純資産+期末純資産) ÷ 2) × 100
(年換算)	5.3%	5.2%	-
期末自己資本比率	48.8%	47.0%	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	1,571百万円	1,668百万円	-
賃貸NOI(Net Operating Income)	5,909百万円	6,156百万円	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)	2,876円	2,926円	FFO(当期純利益+当期減価償却費+その他の償却費-不動産等売却損益+減損損失) / 期末発行済投資口数
FFO(Funds from Operation)倍率	13.6倍	14.2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)	10.0倍	10.0倍	(金利償却前当期純利益-不動産等売却損益+減損損失) / 支払利息
有利子負債総額	109,235百万円	117,235百万円	期末有利子負債額
期末総資産有利子負債比率	49.5%	51.3%	期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100

(単位:千円)

	第19期		第20期	
	自 2015年4月1日 至 2015年9月30日		自 2015年10月1日 至 2016年3月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	7,705,731		7,943,724	
不動産等売却益	39,323		-	
受取配当金	33,268		-	
営業収益合計	7,778,324		7,943,724	
営業費用				
賃貸事業費用	3,368,193		3,455,339	
不動産等売却損	141,242		-	
資産運用報酬	495,400		529,900	
役員報酬	6,000		5,400	
資産保管手数料	12,528		13,232	
一般事務委託手数料	39,544		38,890	
会計監査人報酬	14,200		14,500	
貸倒引当金繰入額	513		2,857	
貸倒損失	-		112	
その他営業費用	241,222		255,925	
営業費用合計	4,318,845		4,316,157	
営業利益	3,459,478		3,627,567	
営業外収益				
受取利息	267		272	
雑収入	163,862		70,625	
営業外収益合計	164,129		70,898	
営業外費用				
支払利息	523,661		533,192	
融資関連費用	330,915		326,242	
新投資口交付費償却	8,479		8,892	
投資法人債発行費償却	2,810		3,678	
投資口売出し費用	31,153		-	
その他	1,573		1,605	
営業外費用合計	898,594		873,612	
経常利益	2,725,013		2,824,852	
税引前当期純利益	2,725,013		2,824,852	
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	2,724,408		2,824,247	
前期繰越利益	228		694	
当期末処分利益又は当期末処理損失(Δ)	2,724,637		2,824,942	

(単位:千円)

	第19期		第20期	
	自 2015年4月1日 至 2015年9月30日		自 2015年10月1日 至 2016年3月31日	
賃貸事業損益の内訳				
A.賃貸事業収益				
(賃貸料)	6,655,964		6,843,661	
(共益費)	417,213		440,454	
(駐車場収入)	279,491		293,635	
(付帯収入)	53,633		56,436	
(その他賃貸事業収入)	299,429		309,536	
合計	7,705,731		7,943,724	
B.賃貸事業費用				
(物件管理等委託費)	463,090		470,924	
(公租公課) ※2	450,821		446,281	
(水道光熱費)	149,597		156,666	
(修繕費) ※3	334,088		309,126	
(保険料)	20,495		20,067	
(営業広告費等)	198,826		210,566	
(信託報酬)	103,385		98,543	
(減価償却費)	1,571,969		1,668,207	
(その他賃貸事業費用)	75,919		74,956	
合計	3,368,193		3,455,339	
C.賃貸事業損益 ※1	4,337,537		4,488,385	
(A-B)				
※1 賃貸事業損益				
第19期				
賃貸事業収益	7,705百万円		7,943百万円	
賃貸事業費用	3,368百万円		3,455百万円	
賃貸事業損益	4,337百万円		4,488百万円	
賃貸NOI	5,909百万円		6,156百万円	
第20期				
賃貸事業収益			7,943百万円	
賃貸事業費用			3,455百万円	
賃貸事業損益			4,488百万円	
賃貸NOI			6,156百万円	
※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19期	190物件		第20期	184物件
※3 修繕費				
第19期			第20期	
修繕費	334百万円		修繕費	309百万円
資本的支出	312百万円		資本的支出	318百万円

(単位:千円)

	第19期 (2015年9月30日)	第20期 (2016年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金 ※1	10,835,019	9,924,511
信託現金及び信託預金 ※1	3,603,786	2,545,963
営業未収入金	102,836	141,807
前払費用	643,018	582,096
未収消費税等	37,435	19,921
その他	7,753	252
貸倒引当金	△8,760	△8,179
流動資産合計	15,221,090	13,206,374
固定資産		
有形固定資産 ※2		
建物	34,432,763	47,462,490
減価償却累計額	△3,405,445	△5,301,851
建物(純額)	31,027,318	42,160,638
構築物	196,709	240,499
減価償却累計額	△41,101	△52,972
構築物(純額)	155,607	187,527
機械及び装置	63,377	65,826
減価償却累計額	△25,479	△28,740
機械及び装置(純額)	37,897	37,086
工具、器具及び備品	181,055	256,693
減価償却累計額	△76,550	△127,950
工具、器具及び備品(純額)	104,505	128,742
土地	26,058,488	34,977,548
信託建物	87,836,593	83,587,680
減価償却累計額	△12,672,176	△12,376,918
信託建物(純額)	75,164,416	71,210,761
信託構築物	424,527	419,670
減価償却累計額	△111,119	△120,380
信託構築物(純額)	313,408	299,290
信託機械及び装置	445,768	443,599
減価償却累計額	△140,435	△150,379
信託機械及び装置(純額)	305,332	293,219
信託工具、器具及び備品	295,963	265,084
減価償却累計額	△147,712	△129,207
信託工具、器具及び備品(純額)	148,251	135,877
信託土地	70,373,726	64,496,426
有形固定資産合計	203,688,954	213,927,319
無形固定資産		
信託借地権	546,283	546,283
信託水道施設利用権	320	293
商標権	604	704
無形固定資産合計	547,207	547,282
投資その他の資産		
投資有価証券	401	-
差入保証有価証券	9,639	9,694
敷金及び保証金	743	743
長期前払費用	1,078,875	851,958
修繕積立金	106,326	112,463
投資その他の資産合計	1,195,985	974,859
固定資産合計	205,432,147	215,449,461

(単位:千円)

	第19期 (2015年9月30日)	第20期 (2016年3月31日)
繰延資産		
投資口交付費	26,686	17,794
投資法人債発行費	33,941	30,263
繰延資産合計	60,628	48,057
資産合計	220,713,866	228,703,893
負債の部		
流動負債		
営業未払金	313,628	316,461
短期借入金 ※3	1,200,000	8,000,000
1年内返済予定の長期借入金 ※3	15,773,757	25,952,757
未払金	42,185	22,520
未払費用	390,785	418,281
未払法人税等	591	604
前受金	801,481	753,544
その他	18,186	19,509
流動負債合計	18,540,616	35,483,679
固定負債		
投資法人債 ※3	3,700,000	3,700,000
長期借入金 ※3	88,562,065	79,583,065
預り敷金及び保証金 ※1	566,205	775,985
信託預り敷金及び保証金 ※1	1,202,150	1,059,270
デリバティブ債務	394,442	674,896
固定負債合計	94,424,863	85,793,217
負債合計	112,965,480	121,276,897
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	7,020,078	6,878,836
当期未処分利益又は当期未処 理損失(△)	2,724,637	2,824,942
剰余金合計	16,427,113	16,386,176
投資主資本合計	108,142,828	108,101,891
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△394,442	△674,896
評価・換算差額等合計	△394,442	△674,896
純資産合計	107,748,386	107,426,995
負債純資産合計	220,713,866	228,703,893

※1 現金及び預金	第19期末	第20期末
現金及び預金	10,835百万円	9,924百万円
信託現金及び信託預金	3,603百万円	2,545百万円
合計	14,438百万円	12,470百万円
預かり敷金保証金	566百万円	775百万円
信託預かり敷金保証金	1,202百万円	1,059百万円
差引	12,670百万円	10,635百万円

※2 有形固定資産	第19期末	第20期末
取得価格総額	209,701百万円	220,233百万円

※3 有利子負債	第20期末
有利子負債残高	117,235百万円
長期有利子負債比率 (長期有利子負債/有利子負債)	71.0%

※4 出資金	第20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20期末出資金総額	91,175百万円

(単位:千円)

	第19期		第20期	
	自 2015年4月1日		自 2015年10月1日	
	至 2015年9月30日		至 2016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	2,725,013	2,824,852		
減価償却費	1,571,969	1,668,207		
長期前払費用償却額	308,381	293,896		
投資法人債発行費償却	2,810	3,678		
投資口交付費償却	8,479	8,892		
受取利息	△267	△272		
支払利息	523,661	533,192		
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△2,910	△581		
営業未収入金の増減額(△は増加)	24,659	△38,971		
前払費用の増減額(△は増加)	△13,448	1,379		
未収消費税等の増減額(△は増加)	△30,110	17,514		
営業未払金の増減額(△は減少)	△102,450	14,975		
未払金の増減額(△は減少)	23,633	△19,935		
未払費用の増減額(△は減少)	32,401	18,735		
前受金の増減額(△は減少)	13,930	△47,936		
有形固定資産の売却による減少額	551,385	-		
信託有形固定資産の売却による減少額	1,162,512	-		
長期前払費用の支払額	△217,171	△7,436		
その他	△16,306	2,629		
小計	6,566,173	5,272,818		
利息の受取額	267	272		
利息の支払額	△526,848	△524,432		
法人税等の支払額	△604	△592		
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,038,987	4,748,067		

(単位:千円)

	第19期		第20期	
	自 2015年4月1日		自 2015年10月1日	
	至 2015年9月30日		至 2016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	△6,604,206	△8,732,331		
信託有形固定資産の取得による支出	△9,005,210	△3,186,357		
投資有価証券の払戻による収入	210,516	401		
預り敷金保証金の純増減額(△は減少)	35,363	209,716		
信託預り敷金保証金の純増減額(△は減少)	19,376	△142,816		
無形固定資産の取得による支出	-	△97		
投資活動によるキャッシュ・フロー	△15,344,160	△11,851,483		
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入	1,200,000	8,000,000		
短期借入れの返済による支出	-	△1,200,000		
長期借入れによる収入	13,349,000	2,370,000		
長期借入れの返済による支出	△13,052,260	△1,170,000		
投資口の発行による収入	12,198,615	-		
投資口交付費の支出	△14,840	-		
投資法人債の発行による収入	1,700,000	-		
投資法人債発行費の支出	△17,654	-		
分配金の支払額	△2,478,973	△2,864,915		
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,883,886	5,135,084		
現金及び現金同等物の増加額(△は減少)	3,578,712	△1,968,331		
現金及び現金同等物の期首残高	10,860,093	14,438,806		
現金及び現金同等物の期末残高	14,438,806	12,470,474		

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 (㎡)	2016年3月 期末稼働率	(1) 取得価格 (千円)	(2) 第20期末 簿価(千円)	(3) 第19期末鑑定 評価額 2015.9 (千円)	(4) 第20期末鑑定 評価額 2016.3 (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	181	5,691.72	100.0%	1,133,714	1,030,028	1,070,000	1,120,000	50,000	-13,714	89,971	1
O-1-004	サテラ永山	北海道旭川市	79	2,904.83	96.6%	342,428	323,878	370,000	370,000	0	27,571	46,121	3
O-1-032	willDo北24条	北海道札幌市	36	1,279.89	100.0%	316,000	282,796	243,000	249,000	6,000	-67,000	-33,796	3
O-1-033	フラットカレラ	北海道札幌市	26	971.15	100.0%	290,000	258,845	221,000	221,000	0	-69,000	-37,845	3
O-1-034	グランカーサ南13条	北海道札幌市	48	1,836.38	95.8%	463,000	421,551	374,000	376,000	2,000	-87,000	-45,551	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	477,335	435,000	435,000	0	-98,000	-42,335	3
O-1-090	スカイヒルズN15	北海道札幌市	111	3,524.83	99.1%	712,000	671,678	914,000	917,000	3,000	205,000	245,321	1
O-1-091	スカイヒルズ栄町	北海道千歳市	134	5,335.70	100.0%	832,000	782,838	875,000	888,000	13,000	56,000	105,161	1
O-1-092	ドゥーミー千歳	北海道千歳市	110	2,239.00	100.0%	476,000	449,522	515,000	481,000	-34,000	5,000	31,477	1
O-1-093	スカイヒルズ高台I	北海道千歳市	120	3,748.80	100.0%	448,000	437,779	473,000	477,000	4,000	29,000	39,220	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	98.8%	1,185,000	1,188,659	1,380,000	1,400,000	20,000	215,000	211,340	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	1,163,341	1,310,000	1,340,000	30,000	200,000	176,658	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	98.1%	1,002,000	1,107,426	1,010,000	1,020,000	10,000	18,000	-87,426	3
O-1-151	グランカーサ南11条	北海道札幌市	72	2,671.28	94.4%	830,000	925,593	861,000	861,000	0	31,000	-64,593	3
O-2-037	willDo西下台町	岩手県盛岡市	76	2,304.00	100.0%	512,000	460,057	505,000	511,000	6,000	-1,000	50,942	3
O-2-054	willDo上杉3丁目	宮城県仙台市	46	1,517.81	100.0%	506,000	445,972	516,000	516,000	0	10,000	70,027	2
O-2-065	グランメゾン七福	宮城県仙台市	38	1,083.70	100.0%	342,000	321,434	270,000	270,000	0	-72,000	-51,434	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	98.2%	317,200	300,406	351,000	351,000	0	33,800	50,593	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	1,231,698	1,920,000	1,920,000	0	680,000	688,301	3
O-2-137	フォレスト・ヒル仙台青葉	宮城県仙台市	252	6,497.06	100.0%	2,750,000	2,866,082	2,950,000	2,950,000	0	200,000	83,917	2
O-2-140	グランカーサ仙台五橋	宮城県仙台市	120	4,726.20	97.3%	2,100,000	2,209,441	2,140,000	2,140,000	0	40,000	-69,441	2
O-3-079	willDo礎町	新潟県新潟市	48	1,868.64	100.0%	462,510	407,602	482,000	482,000	0	19,489	74,397	3
O-3-080	willDo笹口	新潟県新潟市	28	1,008.00	92.9%	266,000	240,026	284,000	284,000	0	18,000	43,973	3
O-4-005	willDo越谷	埼玉県越谷市	49	1,230.28	100.0%	499,333	450,981	482,000	484,000	2,000	-15,333	33,018	1
O-4-006	ジョイフル狭山	埼玉県狭山市	52	870.97	100.0%	216,619	204,060	186,000	190,000	4,000	-26,619	-14,060	1
O-4-007	ルミエール八王子	東京都八王子市	95	1,692.90	99.0%	480,761	457,550	410,000	417,000	7,000	-63,761	-40,550	1
O-4-008	willDo清澄	東京都江東区	200	7,497.46	99.5%	5,024,619	4,728,562	5,520,000	5,870,000	350,000	845,380	1,141,437	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	275,882	280,000	282,000	2,000	476	6,117	1
O-4-010	willDo本千葉	千葉県千葉市	30	1,903.82	100.0%	379,857	369,269	377,000	385,000	8,000	5,142	15,730	1
O-4-011	willDo横浜南	神奈川県横浜市	21	493.59	100.0%	233,142	213,224	244,000	247,000	3,000	13,857	33,775	1
O-4-012	サイトピア	神奈川県相模原市	86	1,697.50	100.0%	506,142	500,133	480,000	487,000	7,000	-19,142	-13,133	3
O-4-024	VISTAシュブリーム	東京都町田市	37	892.88	100.0%	563,584	521,539	444,000	453,000	9,000	-110,584	-68,539	3
O-4-025	ジョイ尾山台	東京都世田谷区	21	1,064.55	93.3%	624,265	642,280	580,000	591,000	11,000	-33,265	-51,280	3
O-4-031	willDo大塚	東京都豊島区	27	1,091.54	100.0%	725,229	727,580	622,000	632,000	10,000	-93,229	-95,580	3
O-4-038	willDo新座	埼玉県新座市	56	1,260.00	100.0%	590,438	534,036	521,000	524,000	3,000	-66,438	-10,036	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	959,707	828,000	846,000	18,000	-66,000	-113,707	3
O-4-055	ハーモニー上北沢	東京都世田谷区	29	539.48	100.0%	400,000	403,270	329,000	332,000	3,000	-68,000	-71,270	3
O-4-062	willDo南浦和	埼玉県さいたま市	29	725.62	100.0%	396,000	369,492	401,000	402,000	1,000	6,000	32,507	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	674,964	722,000	729,000	7,000	2,000	54,035	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	842,685	878,000	877,000	-1,000	-15,000	34,314	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	679,189	734,000	732,000	-2,000	-2,000	52,810	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	466,715	506,000	515,000	9,000	-8,000	48,284	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	202,316	269,000	270,000	1,000	55,000	67,683	2
O-4-074	カレッジスクエア荻谷	東京都文京区	68	1,420.77	100.0%	1,060,000	1,000,051	1,170,000	1,190,000	20,000	130,000	189,948	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	670,547	717,000	718,000	1,000	-6,000	47,452	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	594,565	685,000	701,000	16,000	62,000	106,434	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	453,426	488,000	500,000	12,000	10,000	46,573	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	309,477	315,000	322,000	7,000	6,000	12,522	1
O-4-089	レキシント・スクエア新宿御苑	東京都新宿区	48	1,383.59	94.2%	1,010,000	1,026,810	1,200,000	1,220,000	20,000	210,000	193,189	2
O-4-095	プロスペクト日本橋本町	東京都中央区	50	1,295.76	100.0%	808,000	779,453	1,040,000	1,060,000	20,000	252,000	280,546	3

(注) 第20期取得8物件の第19期末鑑定評価額欄には、各取得時鑑定評価額を記載しています。

「鑑定会社」欄に記載されている「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 (㎡)	2016年3月 期末稼働率	(1) 取得価格 (千円)	(2) 第20期末 簿価(千円)	(3) 第19期末鑑定 評価額 2015.9 (千円)	(4) 第20期末鑑定 評価額 2016.3 (千円)	(4) - (3) (千円)	(4) - (1) (千円)	(4) - (2) (千円)	鑑定会社
O-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	東京都港区	70	1,778.37	100.0%	1,480,000	1,454,744	1,640,000	1,670,000	30,000	190,000	215,255	3
O-4-097	六本木ライズハウス	東京都港区	34	1,242.23	100.0%	912,000	893,956	1,040,000	1,070,000	30,000	158,000	176,043	3
O-4-098	TKフラッツ渋谷	東京都渋谷区	194	6,984.28	100.0%	4,770,000	4,548,638	5,550,000	5,560,000	10,000	790,000	1,011,361	3
O-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京都目黒区	50	1,275.00	100.0%	1,050,000	1,027,988	1,220,000	1,250,000	30,000	200,000	222,011	3
O-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	1,484,896	1,910,000	1,910,000	0	290,000	425,103	3
O-4-101	プロスペクト東雲橋	東京都江東区	171	4,919.31	100.0%	3,040,000	2,833,046	3,540,000	3,620,000	80,000	580,000	786,953	3
O-4-102	プロスペクト門前仲町	東京都江東区	62	1,790.56	98.4%	1,080,000	1,026,885	1,330,000	1,330,000	0	250,000	303,114	2
O-4-103	プロスペクト菰窪	東京都杉並区	40	1,123.59	100.0%	701,000	656,880	821,000	823,000	2,000	122,000	166,119	2
O-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	808,565	987,000	988,000	1,000	136,000	179,434	2
O-4-105	プロスペクト大森海岸	東京都大田区	89	2,506.04	97.9%	1,480,000	1,426,493	1,850,000	1,880,000	30,000	400,000	453,506	3
O-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	980,640	1,160,000	1,220,000	60,000	170,000	239,359	2
O-4-107	フレグランス川崎	神奈川県川崎市	45	1,065.87	100.0%	548,900	510,549	646,000	655,000	9,000	106,100	144,450	3
O-4-108	プロスペクト中央林間	神奈川県大和市	48	1,121.28	100.0%	524,000	471,673	626,000	626,000	0	102,000	154,326	2
O-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	東京都新宿区	104	2,837.72	100.0%	2,170,000	2,152,171	2,680,000	2,720,000	40,000	550,000	567,828	1
O-4-121	ジョイスコート	東京都大田区	154	6,268.53	98.6%	3,010,000	3,002,907	3,680,000	3,740,000	60,000	730,000	737,092	3
O-4-122	アクトフォルム浅草	東京都台東区	46	2,220.17	100.0%	1,216,000	1,217,418	1,610,000	1,660,000	50,000	444,000	442,581	1
O-4-125	グランカーサ六本木	東京都港区	17	1,407.63	100.0%	1,480,808	780,630	852,000	874,000	22,000	-606,808	93,369	2
O-4-126	グランカーサ南青山	東京都港区	21	1,862.73	98.2%	3,750,000	2,314,414	1,960,000	1,960,000	0	-1,790,000	-354,414	2
O-4-127	ストーリー神宮前	東京都渋谷区	49	2,071.60	100.0%	3,160,000	3,196,078	2,290,000	2,290,000	0	-870,000	-906,078	2
O-4-129	スペースシア新宿	東京都新宿区	92	3,307.07	91.2%	2,525,000	2,554,433	3,070,000	3,140,000	70,000	615,000	585,566	1
O-4-133	リエコート四谷	東京都新宿区	49	2,397.81	100.0%	1,716,800	1,731,570	1,980,000	1,990,000	10,000	273,200	258,429	3
O-4-134	リエコート元赤坂	東京都港区	37	1,282.94	100.0%	1,095,700	1,106,174	1,300,000	1,330,000	30,000	234,300	223,825	3
O-4-138	グランカーサ銀座イースト	東京都中央区	53	2,774.19	97.8%	2,000,000	2,162,253	2,060,000	2,110,000	50,000	110,000	-52,253	3
O-4-145	グランカーサ三ノ輪	東京都台東区	28	1,241.22	66.0%	850,000	929,037	873,000	874,000	1,000	24,000	-55,037	3
O-5-013	willDo金山正木	愛知県名古屋	48	1,192.32	97.9%	490,095	441,283	555,000	569,000	14,000	78,904	127,716	3
O-5-026	エクセリアオール栄	愛知県名古屋	48	1,486.56	100.0%	641,767	606,667	520,000	520,000	0	-121,767	-86,667	3
O-5-027	willDo日比野	愛知県名古屋	31	767.25	100.0%	317,603	290,679	292,000	295,000	3,000	-22,603	4,320	3
O-5-040	willDo千代田	愛知県名古屋	60	1,445.80	100.0%	633,000	564,370	575,000	576,000	1,000	-57,000	11,629	2
O-5-041	willDo太閤通	愛知県名古屋	98	3,127.32	100.0%	1,120,000	999,838	1,120,000	1,130,000	10,000	10,000	130,161	1
O-5-042	willDo金山	愛知県名古屋	36	892.44	100.0%	370,000	334,983	372,000	372,000	0	2,000	37,016	2
O-5-043	willDo金山沢下	愛知県名古屋	36	970.80	100.0%	375,000	336,867	392,000	392,000	0	17,000	55,132	2
O-5-056	willDo勝川	愛知県春日井市	64	1,548.80	100.0%	503,000	446,843	575,000	585,000	10,000	82,000	138,156	1
O-5-057	ステージャ黄金	愛知県名古屋	67	1,651.21	98.5%	600,000	539,571	549,000	553,000	4,000	-47,000	13,428	3
O-5-063	willDo稲永	愛知県名古屋	91	2,348.20	100.0%	641,000	559,660	664,000	663,000	-1,000	22,000	103,339	2
O-5-066	willDo東別院	愛知県名古屋	66	1,640.76	100.0%	703,000	632,959	700,000	713,000	13,000	10,000	80,040	3
O-5-081	willDo松原	愛知県名古屋	54	1,344.60	100.0%	549,000	498,531	547,000	556,000	9,000	7,000	57,468	3
O-5-082	willDo四日市鶴の森	三重県四日市市	54	2,160.00	100.0%	529,150	466,059	556,000	564,000	8,000	34,850	97,940	3
O-5-086	willDo代官町	愛知県名古屋	55	1,320.00	100.0%	655,000	599,441	621,000	635,000	14,000	-20,000	35,558	3
O-5-088	willDo高畑	愛知県名古屋	54	1,319.22	100.0%	494,115	445,841	493,000	502,000	9,000	7,884	56,158	3
O-5-147	さくらHillsリバーサイドWEST	愛知県名古屋	76	4,502.48	100.0%	1,920,000	2,069,985	2,000,000	2,000,000	0	80,000	-69,985	1
O-5-148	さくらHillsリバーサイドEAST	愛知県名古屋	47	2,288.65	100.0%	1,030,000	1,107,413	1,080,000	1,110,000	30,000	80,000	2,586	1
O-5-149	さくらHills名駅NORTH	愛知県名古屋	34	1,685.16	100.0%	750,000	806,389	780,000	795,000	15,000	45,000	-11,389	1
O-6-014	willDo市岡	大阪府大阪市	62	1,682.06	100.0%	722,761	646,051	648,000	658,000	10,000	-64,761	11,948	3
O-6-015	willDo海老江	大阪府大阪市	28	763.63	100.0%	350,904	319,384	323,000	329,000	6,000	-21,904	9,615	3
O-6-016	willDo今福西	大阪府大阪市	29	1,040.41	100.0%	413,857	374,189	339,000	345,000	6,000	-68,857	-29,189	1
O-6-017	メゾンフローラ	兵庫県神戸市	38	1,686.72	100.0%	584,285	576,544	437,000	448,000	11,000	-136,285	-128,544	3
O-6-018	ウィンドフォー南本町	兵庫県伊丹市	39	926.18	100.0%	307,142	280,402	207,000	207,000	0	-100,142	-73,402	2
O-6-028	willDo新大坂 s I	大阪府大阪市	27	628.56	96.3%	285,723	264,143	232,000	238,000	6,000	-47,723	-26,143	3
O-6-029	グランメール東淀川	大阪府大阪市	27	585.30	100.0%	236,069	223,286	191,000	194,000	3,000	-42,069	-29,286	3
O-6-046	willDo塚本	大阪府大阪市	66	1,711.17	100.0%	730,000	659,566	710,000	717,000	7,000	-13,000	57,433	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 (㎡)	2016年3月 期末稼働率	(1) 取得価格 (千円)	(2) 第20期末 簿価(千円)	(3) 第19期末鑑定 評価額 2015.9 (千円)	(4) 第20期末鑑定 評価額 2016.3 (千円)	(4) - (3) (千円)	(4) - (1) (千円)	(4) - (2) (千円)	鑑定会社
O-6-047	willDo天満橋	大阪府大阪市	20	678.00	100.0%	338,000	310,715	288,000	295,000	7,000	-43,000	-15,715	1
O-6-048	willDo堺筋本町	大阪府大阪市	21	740.28	100.0%	325,000	295,231	246,000	247,000	1,000	-78,000	-48,231	1
O-6-049	willDo谷町	大阪府大阪市	54	1,927.80	100.0%	1,040,000	977,293	877,000	877,000	0	-163,000	-100,293	3
O-6-050	willDo難波 w II	大阪府大阪市	45	1,146.51	100.0%	486,000	437,105	394,000	409,000	15,000	-77,000	-28,105	1
O-6-051	willDo難波 w I	大阪府大阪市	66	1,699.50	100.0%	690,000	608,626	594,000	599,000	5,000	-91,000	-9,626	1
O-6-059	willDo浜崎通	兵庫県神戸市	199	5,886.70	100.0%	2,280,000	2,080,151	2,140,000	2,150,000	10,000	-130,000	69,848	2
O-6-060	willDo南森町	大阪府大阪市	31	1,028.48	100.0%	493,000	460,939	449,000	449,000	0	-44,000	-11,939	1
O-6-064	willDo松屋町	大阪府大阪市	60	1,865.64	100.0%	810,000	730,146	818,000	828,000	10,000	18,000	97,853	3
O-6-067	willDo新大阪	大阪府大阪市	66	1,713.36	100.0%	861,000	781,686	903,000	920,000	17,000	59,000	138,313	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	642,814	745,000	762,000	17,000	31,000	119,185	3
O-6-084	willDo上新庄w I	大阪府吹田市	31	912.95	100.0%	366,000	342,217	311,000	312,000	1,000	-54,000	-30,217	3
O-6-085	willDo九条	大阪府大阪市	63	1,260.36	100.0%	537,000	519,067	532,000	541,000	9,000	4,000	21,932	3
O-6-111	アプレスト新大阪	大阪府大阪市	92	2,984.64	100.0%	1,391,000	1,388,318	1,380,000	1,400,000	20,000	9,000	11,681	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	359,868	459,000	472,000	13,000	86,200	112,131	3
O-6-113	プロスペクト美章園	大阪府大阪市	26	901.26	96.6%	277,000	259,214	300,000	300,000	0	23,000	40,785	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	663,092	784,000	799,000	15,000	65,000	135,907	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	330,675	396,000	392,000	-4,000	26,000	61,324	3
O-6-117	プロスペクト下鴨	京都府京都市	31	675.21	93.6%	281,000	263,072	293,000	282,000	-11,000	1,000	18,927	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	538,557	672,000	659,000	-13,000	76,000	120,442	2
O-6-119	グランシス江坂	大阪府吹田市	90	2,623.86	100.0%	1,260,000	1,263,900	1,610,000	1,640,000	30,000	380,000	376,099	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	2,559,926	2,720,000	2,750,000	30,000	200,000	190,073	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	1,715,269	1,760,000	1,770,000	10,000	160,000	54,730	3
O-6-139	セレニテ新大阪武番館	大阪府大阪市	224	6,173.16	100.0%	3,510,000	3,781,875	3,600,000	3,610,000	10,000	100,000	-171,875	1
O-6-141	グランカーサ梅田北	大阪府大阪市	126	3,451.14	99.2%	2,050,000	2,141,183	2,150,000	2,160,000	10,000	110,000	18,816	1
O-6-142	セレニテ本町グランデ	大阪府大阪市	268	7,591.92	100.0%	4,286,000	4,496,991	4,730,000	4,890,000	160,000	604,000	393,008	3
O-6-143	グランシス天満橋	大阪府大阪市	166	6,749.31	100.0%	4,050,000	4,253,453	4,330,000	4,380,000	50,000	330,000	126,546	3
O-6-144	デイグラン鶴見	大阪府大阪市	79	2,470.36	100.0%	1,030,000	1,101,998	1,130,000	1,120,000	-10,000	90,000	18,001	3
O-6-150	ルネ日本橋アネーロ	大阪府大阪市	113	3,114.19	99.0%	1,400,000	1,502,905	1,540,000	1,540,000	0	140,000	37,094	1
O-7-068	willDo岡山駅西口	岡山県岡山市	109	3,794.40	100.0%	1,220,000	1,071,651	1,200,000	1,220,000	20,000	0	148,348	1
O-7-087	willDo岡山大供	岡山県岡山市	98	3,446.94	99.1%	1,040,000	998,151	1,070,000	1,120,000	50,000	80,000	121,848	1
O-9-053	willDo中洲	福岡県福岡市	175	5,759.40	97.4%	2,460,000	2,290,439	2,390,000	2,410,000	20,000	-50,000	119,560	3
O-9-130	ルネッサンス21博多	福岡県福岡市	109	4,010.95	100.0%	1,500,000	1,571,215	1,640,000	1,640,000	0	140,000	68,784	3
O-9-135	グランパーク天神	福岡県福岡市	341	14,299.21	100.0%	4,698,000	4,755,857	5,470,000	5,590,000	120,000	892,000	834,142	3
ワンルーム計			9,668	305,780.04	99.2%	141,843,855	136,918,395	147,971,000	150,044,000	2,073,000	8,200,144	13,125,604	-

ファミリータイプ

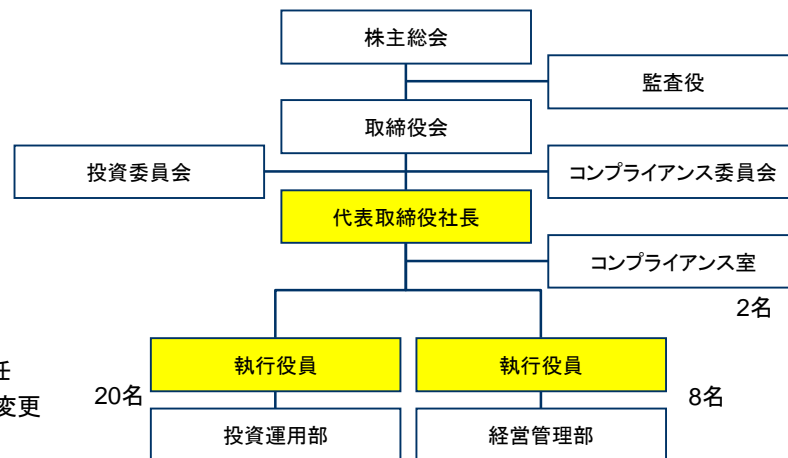
物件番号	物件名称	地域	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	2016年3月 期末稼働率	(1) 取得価格 (千円)	(2) 第20期末 簿価(千円)	(3) 第19期末鑑定 評価額 2015.9 (千円)	(4) 第20期末鑑定 評価額 2016.3 (千円)	(4) - (3) (千円)	(4) - (1) (千円)	(4) - (2) (千円)	鑑定会社
F-1-041	パレード丸山	北海道札幌市	64	4,637.08	100.0%	559,000	592,041	764,000	879,000	115,000	320,000	286,958	1
F-1-069	グランカーサ裏参道	北海道札幌市	78	4,537.83	100.0%	1,510,000	1,635,500	1,630,000	1,700,000	70,000	190,000	64,499	1
F-1-070	グランカーサ北3条	北海道札幌市	84	4,346.56	100.0%	1,265,880	1,415,935	1,350,000	1,380,000	30,000	114,120	-35,935	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	375,075	267,000	272,000	5,000	-124,190	-103,075	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	508,473	397,000	397,000	0	-153,523	-111,473	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	344,637	316,000	316,000	0	-39,095	-28,637	2
F-2-004	willDo高砂	宮城県仙台市	32	1,623.68	100.0%	364,904	330,439	350,000	351,000	1,000	-13,904	20,560	3
F-2-042	リビングステージ南仙台	宮城県仙台市	27	1,330.83	100.0%	159,500	153,008	218,000	219,000	1,000	59,500	65,991	2
F-2-043	高砂関式番館	宮城県仙台市	41	3,336.52	100.0%	558,000	553,612	717,000	724,000	7,000	166,000	170,387	3
F-3-034	アークハイム新潟	新潟県新潟市	115	6,945.03	97.6%	1,060,000	1,065,447	910,000	929,000	19,000	-131,000	-136,447	3
F-4-005	ジョアンナマンション	群馬県前橋市	53	4,143.96	98.0%	556,714	529,961	346,000	353,000	7,000	-203,714	-176,961	1
F-4-006	入間駅前ビル	埼玉県入間市	68	4,359.31	96.1%	1,517,000	1,516,224	1,610,000	1,640,000	30,000	123,000	123,775	1
F-4-007	入間駅前第二ビル	埼玉県入間市	53	3,592.48	93.0%	687,666	720,564	665,000	679,000	14,000	-8,666	-41,564	1
F-4-008	セレーノ大宮	埼玉県さいたま市	102	6,710.68	100.0%	1,554,523	1,557,478	1,650,000	1,670,000	20,000	115,476	112,521	1
F-4-009	すずらん館	埼玉県さいたま市	20	1,160.80	95.6%	441,190	415,201	499,000	521,000	22,000	79,809	105,798	1
F-4-010	ボヌール常盤	埼玉県さいたま市	29	1,951.89	97.3%	752,904	745,735	667,000	680,000	13,000	-72,904	-65,735	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	100.0%	636,333	630,062	612,000	627,000	15,000	-9,333	-3,062	1
F-4-013	ドリームハイツ	東京都板橋区	19	1,100.31	100.0%	358,666	351,985	372,000	377,000	5,000	18,333	25,014	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	581,228	596,000	620,000	24,000	32,761	38,771	1
F-4-015	王子ハイツ	東京都北区	20	986.52	100.0%	347,857	346,558	418,000	426,000	8,000	78,142	79,441	1
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	東京都荒川区	28	1,173.65	100.0%	360,714	360,494	389,000	404,000	15,000	43,285	43,505	1
F-4-017	willDo等々力	東京都世田谷区	26	2,422.06	100.0%	1,764,809	1,751,353	1,600,000	1,600,000	0	-164,809	-151,353	3
F-4-018	シュモア桜ヶ丘	東京都多摩市	30	1,919.67	97.7%	609,904	615,333	584,000	587,000	3,000	-22,904	-28,333	1
F-4-019	リーベスト西千葉	千葉県千葉市	140	11,060.14	97.8%	2,152,476	1,991,564	2,330,000	2,370,000	40,000	217,523	378,435	1
F-4-020	コリヌ又津田沼	千葉県習志野市	20	1,435.80	100.0%	352,761	364,307	323,000	328,000	5,000	-24,761	-36,307	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	470,955	415,000	424,000	9,000	-29,571	-46,955	1
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	神奈川県平塚市	33	1,533.82	100.0%	477,587	471,054	352,000	360,000	8,000	-117,587	-111,054	3
F-4-029	リーベスト東中山	千葉県船橋市	76	6,011.80	98.3%	1,371,314	1,267,153	1,610,000	1,650,000	40,000	278,685	382,846	1
F-4-031	MGA金町	東京都葛飾区	26	1,522.89	100.0%	484,000	490,054	411,000	415,000	4,000	-69,000	-75,054	3
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	東京都世田谷区	22	1,199.95	100.0%	662,000	681,489	615,000	628,000	13,000	-34,000	-53,489	1
F-4-036	ロフティ平井	東京都江戸川区	19	939.95	100.0%	324,000	323,254	308,000	313,000	5,000	-11,000	-10,254	1
F-4-038	コロネード春日	東京都文京区	46	4,344.72	98.4%	3,115,277	3,193,745	2,460,000	2,460,000	0	-655,277	-733,745	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	100.0%	1,250,000	1,273,557	1,390,000	1,390,000	0	140,000	116,442	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	1,222,629	1,430,000	1,440,000	10,000	260,000	217,370	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	767,747	1,020,000	1,040,000	20,000	200,000	272,252	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	1,998,616	2,560,000	2,620,000	60,000	560,000	621,383	1
F-4-046	プロスペクト道玄坂	東京都渋谷区	47	2,081.54	100.0%	1,590,000	1,552,586	1,850,000	1,900,000	50,000	310,000	347,413	3
F-4-047	プロスペクト・グラササ広尾	東京都渋谷区	112	3,861.29	93.2%	3,560,000	3,301,036	3,860,000	4,080,000	220,000	520,000	778,963	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	507,246	615,000	615,000	0	97,000	107,753	2
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	東京都北区	42	2,063.60	100.0%	1,110,000	1,035,537	1,210,000	1,230,000	20,000	120,000	194,462	3
F-4-050	プロスペクト町屋	東京都荒川区	21	1,177.71	100.0%	484,000	431,664	540,000	550,000	10,000	66,000	118,335	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	2,505,404	3,070,000	3,080,000	10,000	450,000	574,595	3
F-4-052	プロスペクト森下	東京都江東区	45	2,399.23	97.6%	1,260,000	1,168,149	1,530,000	1,530,000	0	270,000	361,850	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	1,026,371	1,470,000	1,490,000	20,000	380,000	463,628	1
F-4-054	BELNOS34	東京都葛飾区	100	5,328.66	100.0%	1,700,000	1,833,327	2,000,000	2,040,000	40,000	340,000	206,672	1
F-4-055	SKレジデンス	東京都豊島区	30	1,624.73	100.0%	805,000	787,482	944,000	985,000	41,000	180,000	197,517	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	100.0%	1,012,000	999,934	1,300,000	1,350,000	50,000	338,000	350,065	3
F-4-057	デイル橋本	神奈川県相模原市	92	3,134.24	100.0%	748,000	740,271	883,000	902,000	19,000	154,000	161,728	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	1,406,083	2,010,000	2,040,000	30,000	520,000	633,916	1
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	埼玉県さいたま市	30	2,263.20	100.0%	717,000	672,443	856,000	887,000	31,000	170,000	214,556	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 (㎡)	2016年3月 期末稼働率	(1) 取得価格 (千円)	(2) 第20期末 簿価(千円)	(3) 第19期末鑑定 評価額 2015.9 (千円)	(4) 第20期末鑑定 評価額 2016.3 (千円)	(4) - (3) (千円)	(4) - (1) (千円)	(4) - (2) (千円)	鑑定会社
F-4-064	グラナ上野	東京都台東区	36	2,147.40	100.0%	1,100,000	1,082,818	1,370,000	1,400,000	30,000	300,000	317,181	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	98.1%	5,550,000	5,543,042	6,430,000	6,520,000	90,000	970,000	976,957	3
F-4-066	リエコート浅草橋	東京都台東区	49	2,632.94	100.0%	1,615,800	1,629,708	1,900,000	1,930,000	30,000	314,200	300,291	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	1,593,969	1,530,000	1,530,000	0	20,000	-63,969	2
F-4-072	グランカーサ両国壱番館	東京都墨田区	33	2,136.53	100.0%	1,420,000	1,490,097	1,430,000	1,430,000	0	10,000	-60,097	2
F-4-073	グランカーサ両国貳番館	東京都墨田区	18	1,131.90	94.3%	770,000	811,454	785,000	785,000	0	15,000	-26,454	2
F-5-023	willDo伝馬町	愛知県名古屋	40	2,185.20	98.0%	627,785	585,672	738,000	753,000	15,000	125,215	167,327	3
F-5-032	ステラートシティ桜山	愛知県名古屋	26	1,914.07	100.0%	735,000	672,937	714,000	721,000	7,000	-14,000	48,062	1
F-5-037	willDo黒川	愛知県名古屋	26	1,933.37	96.2%	677,000	596,602	569,000	572,000	3,000	-105,000	-24,602	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	1,068,808	1,220,000	1,250,000	30,000	168,000	181,191	1
F-5-061	グランカーサ御器所	愛知県名古屋	78	5,195.21	100.0%	932,500	973,516	1,190,000	1,230,000	40,000	297,500	256,483	1
F-5-067	リエコート丸の内	愛知県名古屋	120	9,350.67	98.4%	3,756,800	3,784,515	4,470,000	4,560,000	90,000	803,200	775,484	1
F-5-068	グランカーサ上前津	愛知県名古屋	70	5,365.64	98.7%	2,050,000	2,088,257	2,330,000	2,370,000	40,000	320,000	281,742	1
F-5-074	さくらHills富士見	愛知県名古屋	119	6,769.82	95.3%	2,750,000	2,959,766	2,810,000	2,850,000	40,000	100,000	-109,766	1
F-6-026	willDo西明石	兵庫県明石市	64	4,703.40	98.5%	635,666	552,301	725,000	726,000	1,000	90,333	173,698	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	1,698,912	1,710,000	1,730,000	20,000	-130,000	31,087	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	393,281	456,000	466,000	10,000	61,000	72,718	3
F-6-063	ブロスベクト桂	京都府京都市	29	1,796.59	96.6%	470,000	449,814	474,000	474,000	0	4,000	24,185	2
	ファミリー計		3,491	218,969.32	98.8%	78,389,158	77,555,501	85,140,000	86,765,000	1,625,000	8,375,841	9,209,498	-
	全物件計		13,159	524,749.36	99.0%	220,233,013	214,473,897	233,111,000	236,809,000	3,698,000	16,575,986	22,335,102	-

■	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)、宇梶 一彦(監査役)、中村 聡(執行役員投資運用部長)、中村 修次(執行役員経営管理部長)	
■	本店所在地	東京都港区新橋六丁目16番12号	
■	事業内容	投資運用業	
■	資本金	400百万円	
■	株主(出資比率)	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%

■ 組織図



2009年5月1日付で、執行役員制度を導入し、2名が就任
2009年8月12日付で、代表取締役社長および取締役の変更
2009年10月30日付で、取締役の変更
2016年3月31日現在、全役職員数:32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(現任)
常務取締役 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(現任)(大和証券株式会社より出向)

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

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資活動の勧誘や特定の銘柄への推奨を目的としたものではありません。日本賃貸住宅投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせ下さい。
- 本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれに付随する府令、規則、ならびに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請され、これらに基づく開示書類または運用報告書ではありません。
- 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に基づいてなされた一定の仮定及び判断に基づくものであり、かかる記述は未知のリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受ける恐れがあります。従って、かかる将来予想は将来における本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的または黙示的に示される将来における業績、経営結果、財務内容と大きく異なる場合があります。
- 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承下さい。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。

【ご照会先】株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 経営管理部（中村修次・小林・北村）
（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第416号/一般社団法人投資信託協会会員）
Tel. 03-5425-5600



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