



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21期 (2016年9月期) 決算説明会資料

2016年11月15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21期運用サマリー	2
II. 第21期決算概要	11
III. 第22期・第23期決算予想	16
IV. 第21期運用状況（詳細）	18
V. 今後の基本戦略と1口当たり分配金の中期目標	31
資料編	39

I. 第21期運用サマリー

1. 新規物件の取得

- ・ 1物件45.3億円の売買契約締結（10月3日取得済み）
- ・ 札幌市所在の希少性の高いタワーマンション（分譲仕様のファミリー物件）
- ・ 全額自己資金にて取得

2. オペレーション

- ・ 居室平均稼働率98.1%（計画比+0.6P）と高水準を維持（期末稼働率98.4%）
- ・ 「物件別経営方針」に基づく、収入極大化に注力
 - 新規契約：賃料上昇35.1%（前期比+5.3%）下落46.6%（前期比▲3.6%）
 - 更新：賃料上昇5.6%（前期比+5.3%）
- ・ 駐車場4,058台の期末稼働率92.8%（過去最高を達成、収入合計299百万円）

（4月～9月期平均稼働率比較）

第21期（2016年）	98.1%	↓(▲0.3P)
第19期（2015年）	98.4%	↑(+0.9P)
第17期（2014年）	97.5%	↑(+0.3P)
第15期（2013年）	97.2%	-

3. 資金調達

- ・ 当期に期日が到来した226億円のうち、225億円を投資法人債55億円起債と銀行借入170億円で借換（1億円は手元資金で返済）
- ・ 上記の総金融コスト：借換前の1.30%→借換後0.63%（0.67%削減）
- ・ 上記の平均借入残存期間：借換前2.5年→借換後3.1年（0.6年長期化）
- ・ 総金融コスト：第21期実績1.47%（第22期計画1.34%、第23期計画1.28%）

（第21期資金調達内訳）

第3回投資法人債	3,000百万円
第4回投資法人債	2,500
投資法人債合計	5,500百万円
三菱東京UFJ銀行	6,470百万円
三井住友銀行	3,470
新生銀行	2,242
りそな銀行	2,318
日本政策投資銀行	1,500
三菱UFJ信託銀行	500
福岡銀行	500
銀行借入合計	17,000百万円

4. IR強化

- ・ 機関投資家等74社訪問（東京49社、東京以外25社）
- ・ カンファレンスへの参加等による海外投資家との面談11社
- ・ ARES及び証券会社主催の個人投資家向け説明会7回参加
- ・ 投資主向け運用状況説明会開催（東京・大阪・名古屋・福岡：合計383名出席）

※海外投資家比率33%と全リートでトップ10と高水準
（2016年1月欧米亜投資家36社に対して海外IR実施）

（2016年9月末 大口投資主シェア）

①日本トラスティ・サービス信託	16.9%
②日本マスタートラスト信託	10.9
③資産管理サービス信託	9.2
④ノムラ・バンク・ルクセンブルグ	7.8
⑤野村信託	5.0
⑥大和証券グループ本社	3.3
⑦THE BANK OF NY	2.1
⑧STATE STREET BANK AND TRUST	1.6
⑨STATE STREET BANK AND TRUST	1.2
⑩SIX SIS	1.1

※詳細は41ページをご参照ください。

第20期

第21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：	5.73%（193物件ベース）
■ 鑑定価格：	2,368億円
■ 含み益：	223億円
（鑑定評価÷簿価）	110.4%

■ 資産規模：	2,202億円【増減なし】
■ NOI利回り：	5.65%【▲0.08P】（201物件ベース）
■ 鑑定価格：	2,394億円【+26億円】
■ 含み益：	257億円【+33億円】
（鑑定評価÷簿価）	112.0%【+1.6P】

[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：	98.2%
（2016年3月末稼働率）	99.0%
■ 期末戸当賃料：	97,668円

■ 物件数：	201物件【増減なし】
■ 賃貸可能面積：	524千㎡【増減なし】
■ 期中平均稼働率：	98.1%【▲0.1P】
（2016年9月末稼働率）	98.4%【▲0.6P】
■ 期末戸当賃料：	97,494円【▲174円】

[3.ファイナンス]

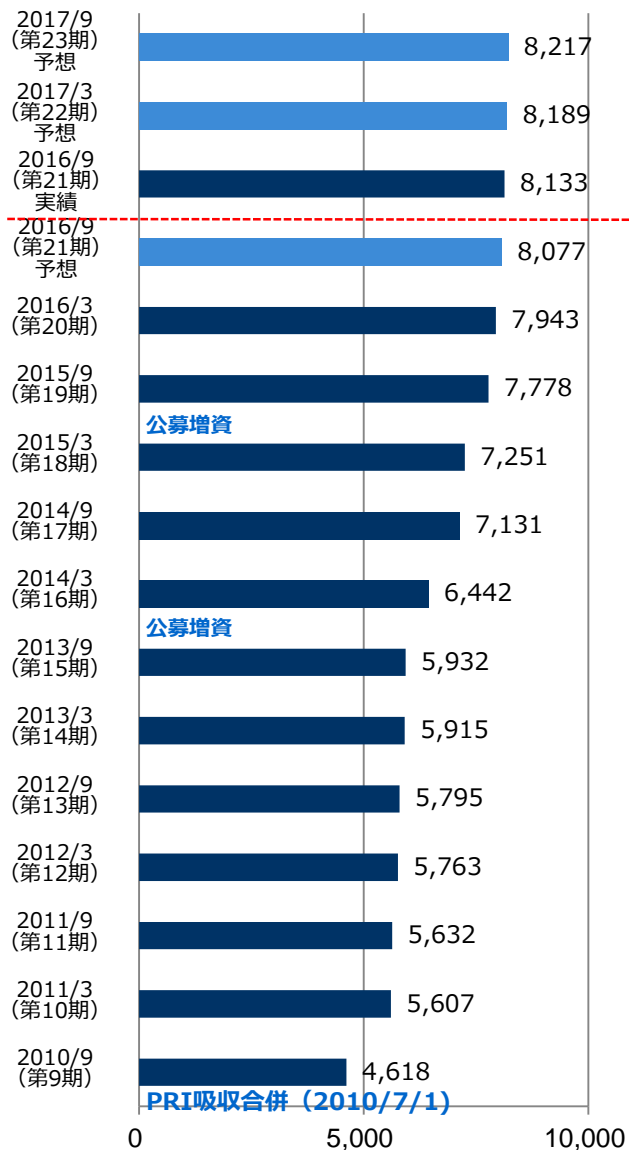
■ 借入残高：	1,172億円
■ 長期有利子負債比率：	71.0%（注1）
■ 借入期間平均：	4.87年
■ 平均残存期間：	2.53年
■ 鑑定ベースLTV：	49.5%
■ 総資産LTV：	51.3%
■ 出資総額：	917億円
■ 発行済投資口総数：	1,640,060口
■ 格付：	『A』 ポジティブ（JCR） 『A』 安定的（R&I）

■ 借入残高：	1,171億円【▲1億円】
■ 長期有利子負債比率：	81.1%【+10.1P】（注1）
■ 借入期間平均：	5.34年【+0.47年】
■ 平均残存期間：	3.16年【+0.63年】
■ 鑑定ベースLTV：	48.9%【▲0.6P】
■ 総資産LTV：	51.2%【▲0.1P】
■ 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）

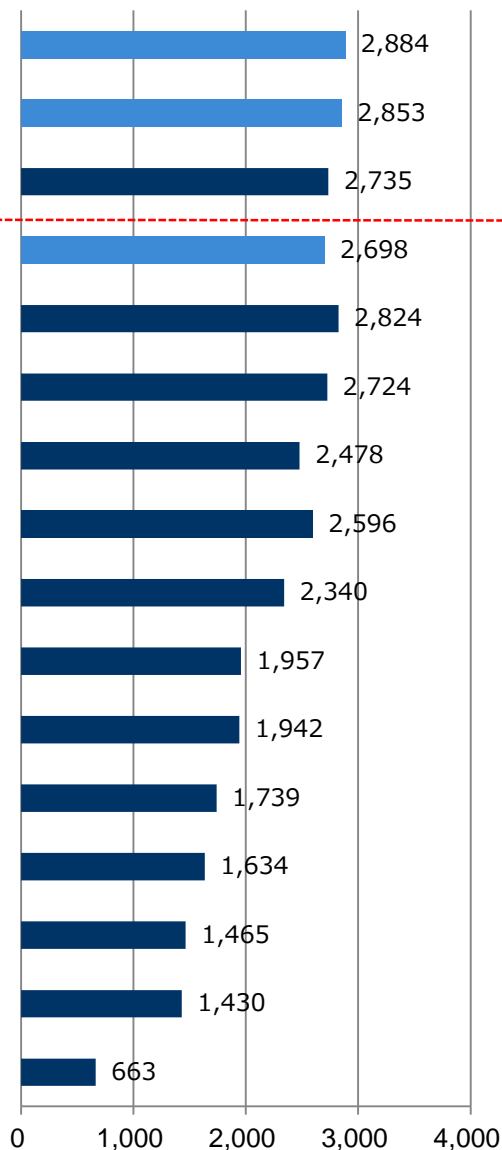
（注1）1年内返済予定の長期借入金は長期有利子負債から除いています。

（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。

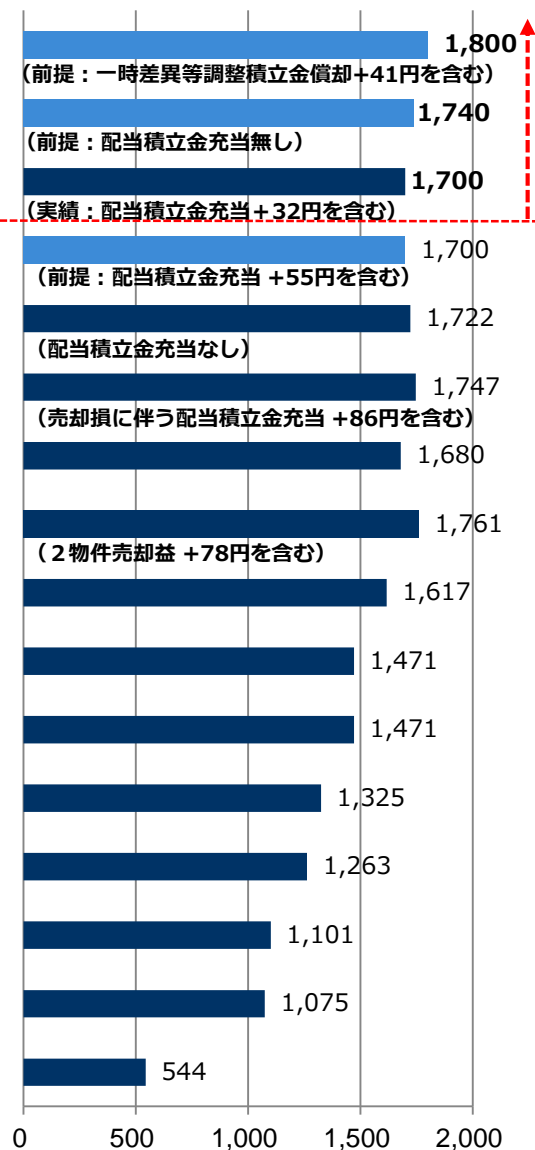
営業収益 (百万円)



当期純利益 (百万円)



一口当たり分配金 (円)

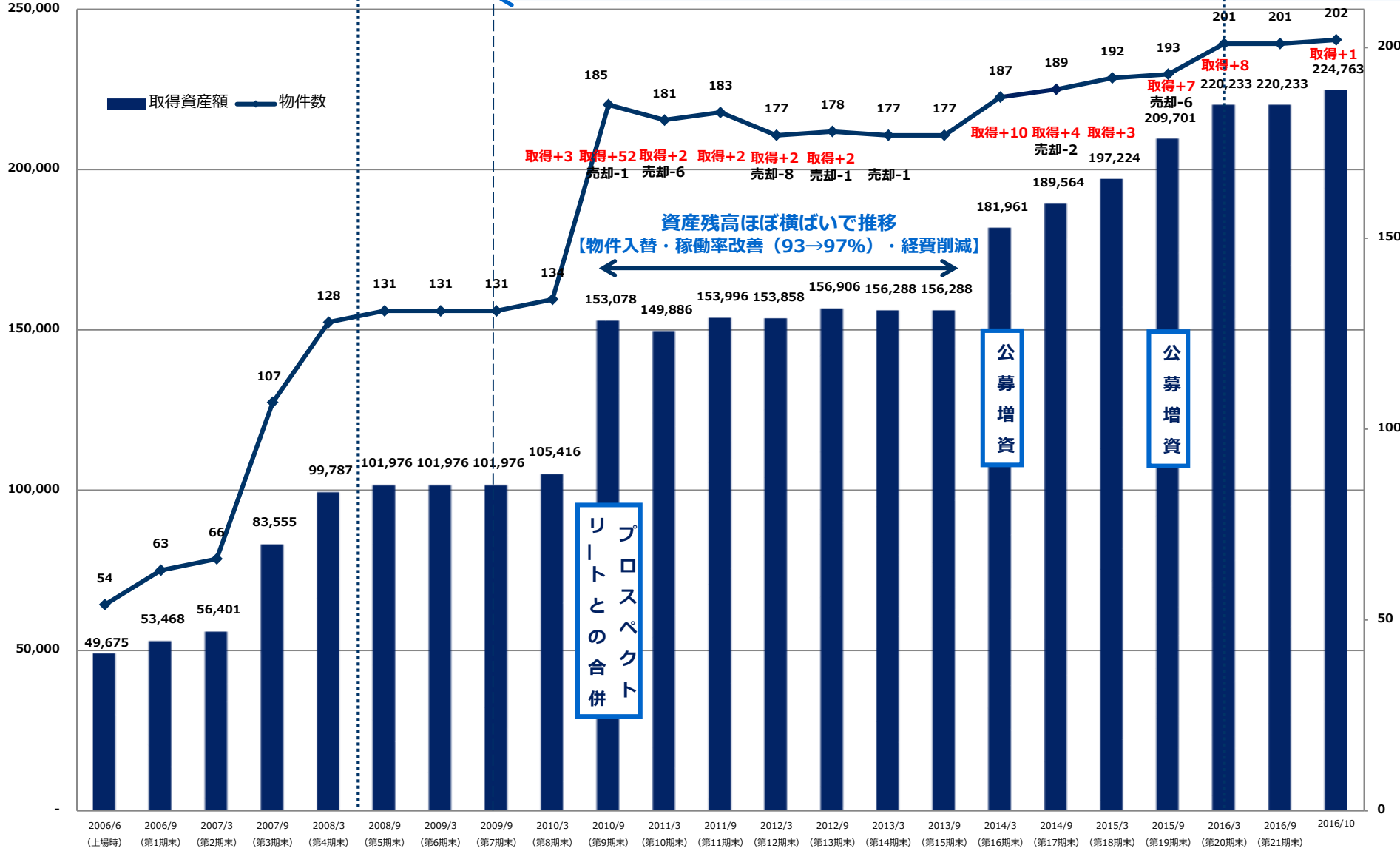


(注) 第9期は負ののれん発生益を控除した参考値、第10期・第12期・第13期実績は期中の物件譲渡損失等を除く参考値

■ 上場～2016年10月までの保有資産残高推移

(スポンサー) ← [リプラス] [オークツリー・キャピタル・マネジメント] →

(百万円) 250,000
 現経営陣での経営 (新規個別取得44/877億円・合併52/529億円、売却25/148億円) (物件数)



リートとの合併

公募増資

公募増資

資産残高ほぼ横ばいで推移
 【物件入替・稼働率改善 (93→97%)・経費削減】

■ ポートフォリオの主要物件 (2016年10月3日現在)

首都圏 (全体の約52%) 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
202棟13,301戸の賃貸マンションを保有する住宅特化型リート

合計: **202** 物件

資産規模: **2,247** 億円

(取得価格ベース)

賃貸可能戸数: **13,301** 戸



政令指定都市等
北海道エリア
物件数: 18 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

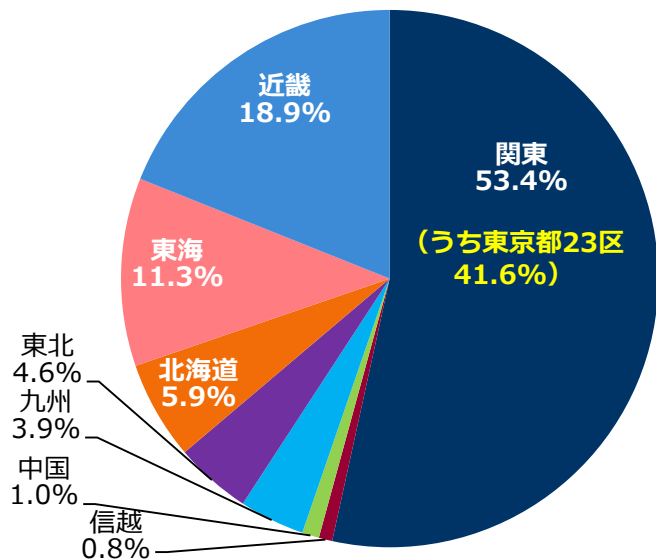
3大都市圏
近畿エリア
物件数: 40 物件

3大都市圏
東海エリア
物件数: 26 物件

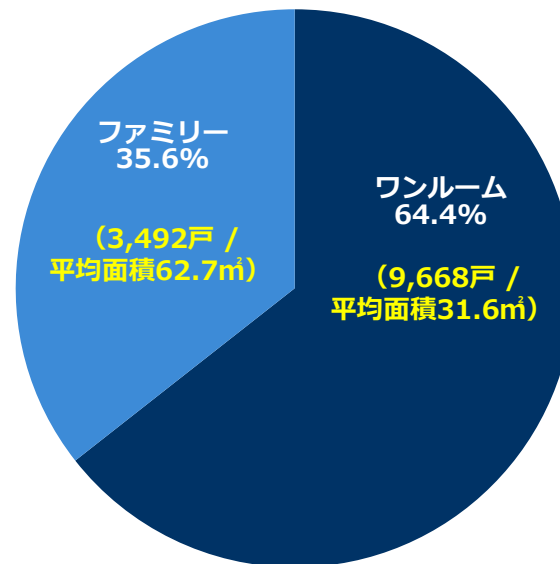
東京都23区
3大都市圏
東京都23区
関東エリア
物件数: 97 物件



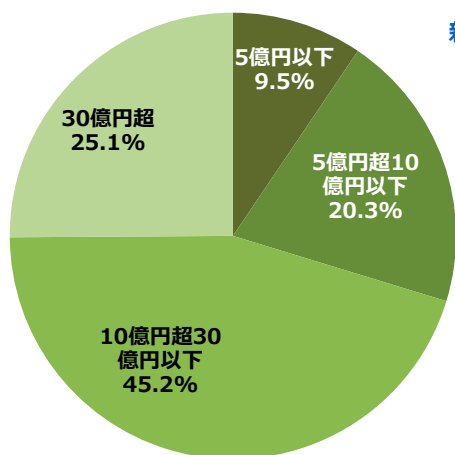
<地域別>



<タイプ別>



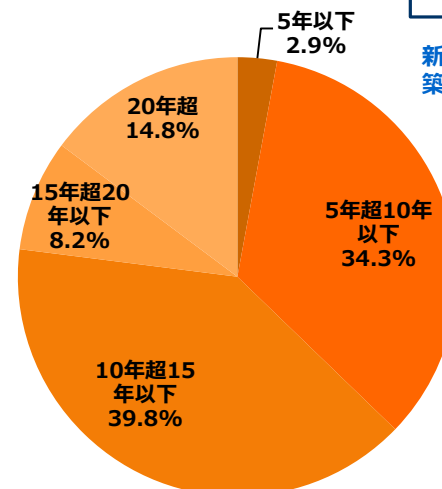
<規模別>



平均取得価格
1,095百万円

新規物件は原則
1物件10億円以上

<築年別>



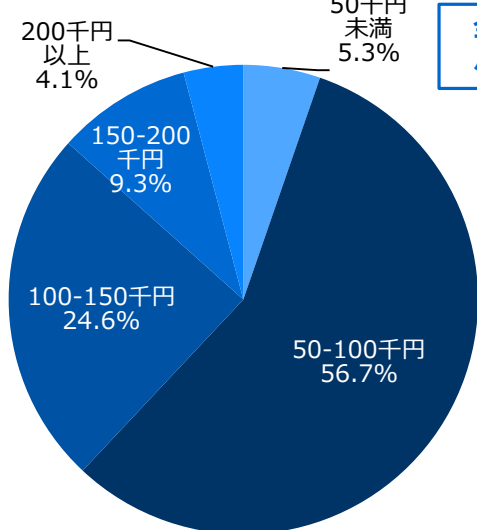
平均築年
13.1年

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>

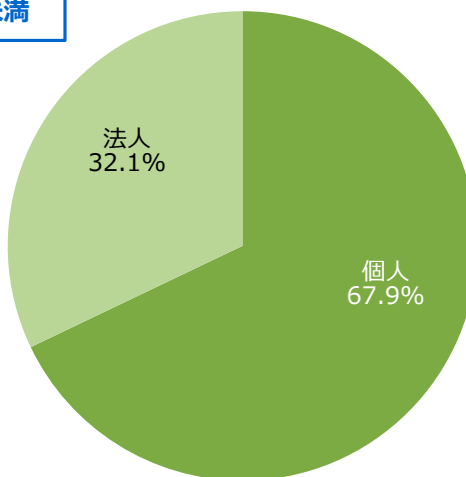
(注1、2)



全体の95.9%が
月額20万円未満

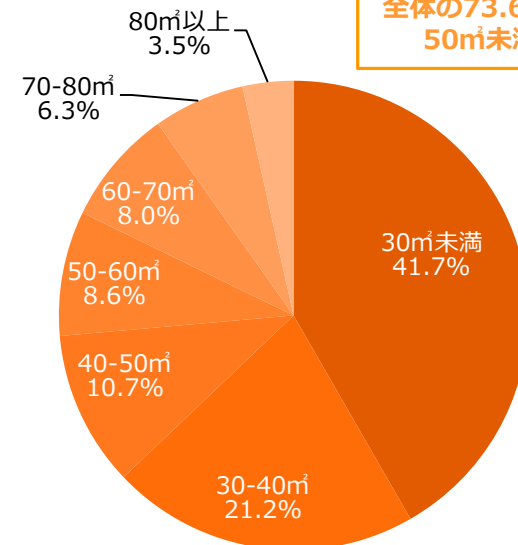
<賃借人属性別>

(注1、3)



<住戸面積別>

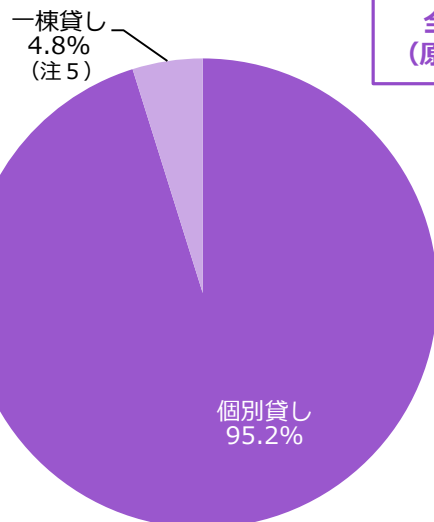
(注1)



全体の73.6%が
50㎡未満

<賃貸借契約種類別>

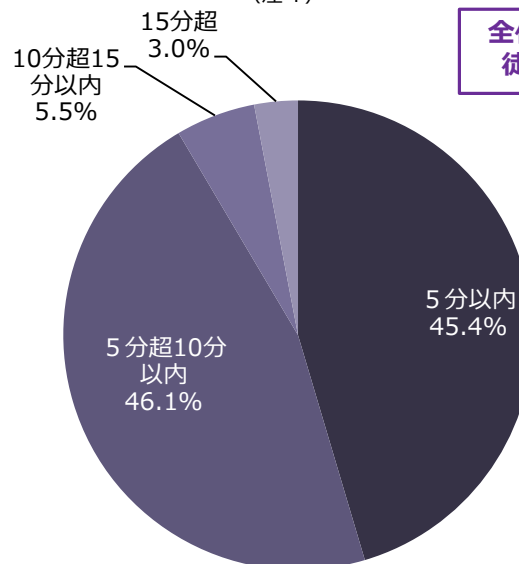
(注4)



一棟貸しは
全体の4.8%
(原則回避方針)

<徒歩分数>

(注4)



全体の91.5%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。

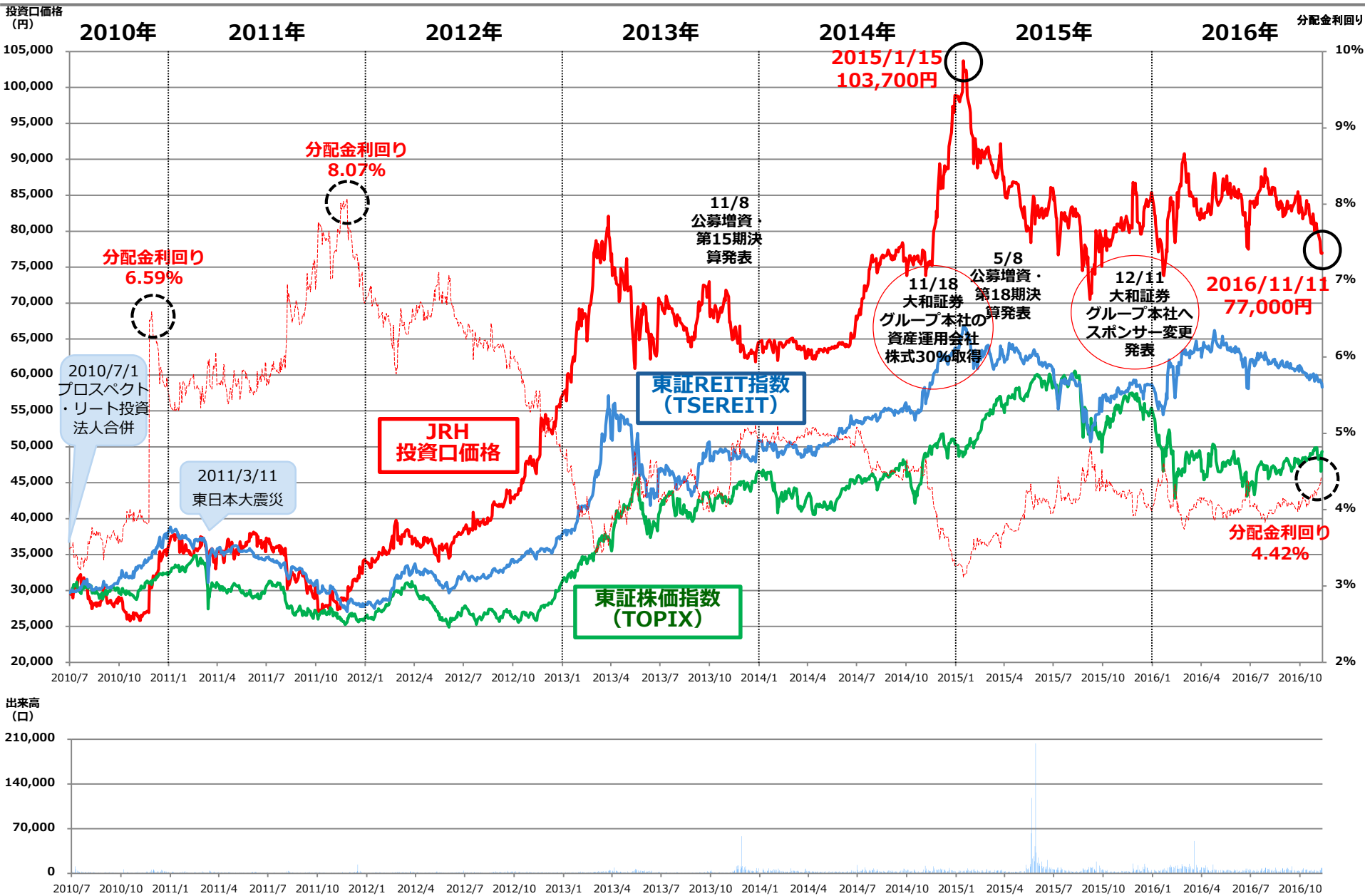
(注2) 2016年9月30日時点の月額賃料及び共益費に基づき算出しています。なお、空室については募集賃料及び共益費の合計金額で算出しています。

(注3) 2016年9月30日現在の空室は除いて算出しています。

(注4) 取得価格に基づき算出しています。

(注5) 4.8%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。

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21期決算概要

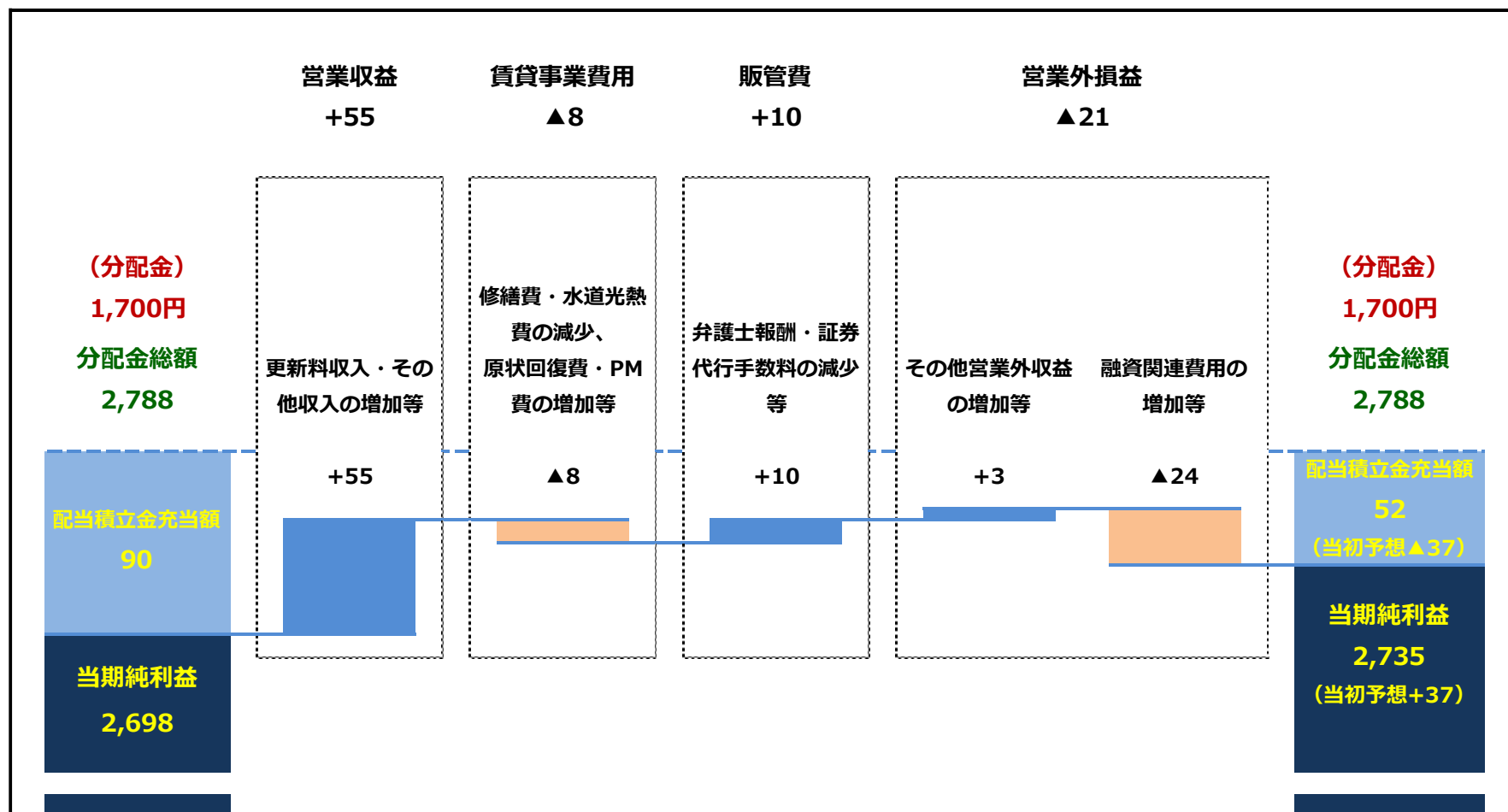
第21期当初予想（2016/5/13）との実績比較

単位：百万円

	① 当初予想 (2016/5/13)	② 実績	差：②-①	主な差異要因
営業収益	8,077	8,133	+55	駐車場収入の増加 +4 礼金の減少 ▲5 更新料収入の増加 +19 その他収入の増加 +31 その他の増加 +6
営業利益	3,542	3,600	+58	(賃貸事業費用の増加8の内訳) 修繕費の減少 +21 原状回復費の増加 ▲30 PM費の増加 ▲25 水道光熱費の減少 +23 その他の減少 +2 (販管費の減少10の内訳) 弁護士報酬の減少 +2 証券代行手数料の減少 +3 その他販管費の減少 +5
経常利益	2,698	2,735	+37	その他営業外収益の増加 +3 支払利息の減少 +12 投資法人債利息の増加 ▲7 融資関連費用の増加 ▲26
当期純利益	2,698	2,735	+37	1口当たり当期純利益 当初予想 1,645円 実績 1,667円
配当積立金 取崩額	90	52	▲37	—
分配金総額	2,788	2,788	-	—
1口当たり分配金 (円)	1,700	1,700	-	期末発行済投資口数：1,640,060口

ほぼ計画どおりで推移（配当積立金の充当は計画比▲37百万円）

（単位：百万円）



第21期
当初予想
(2016/5/13)

第21期
実績

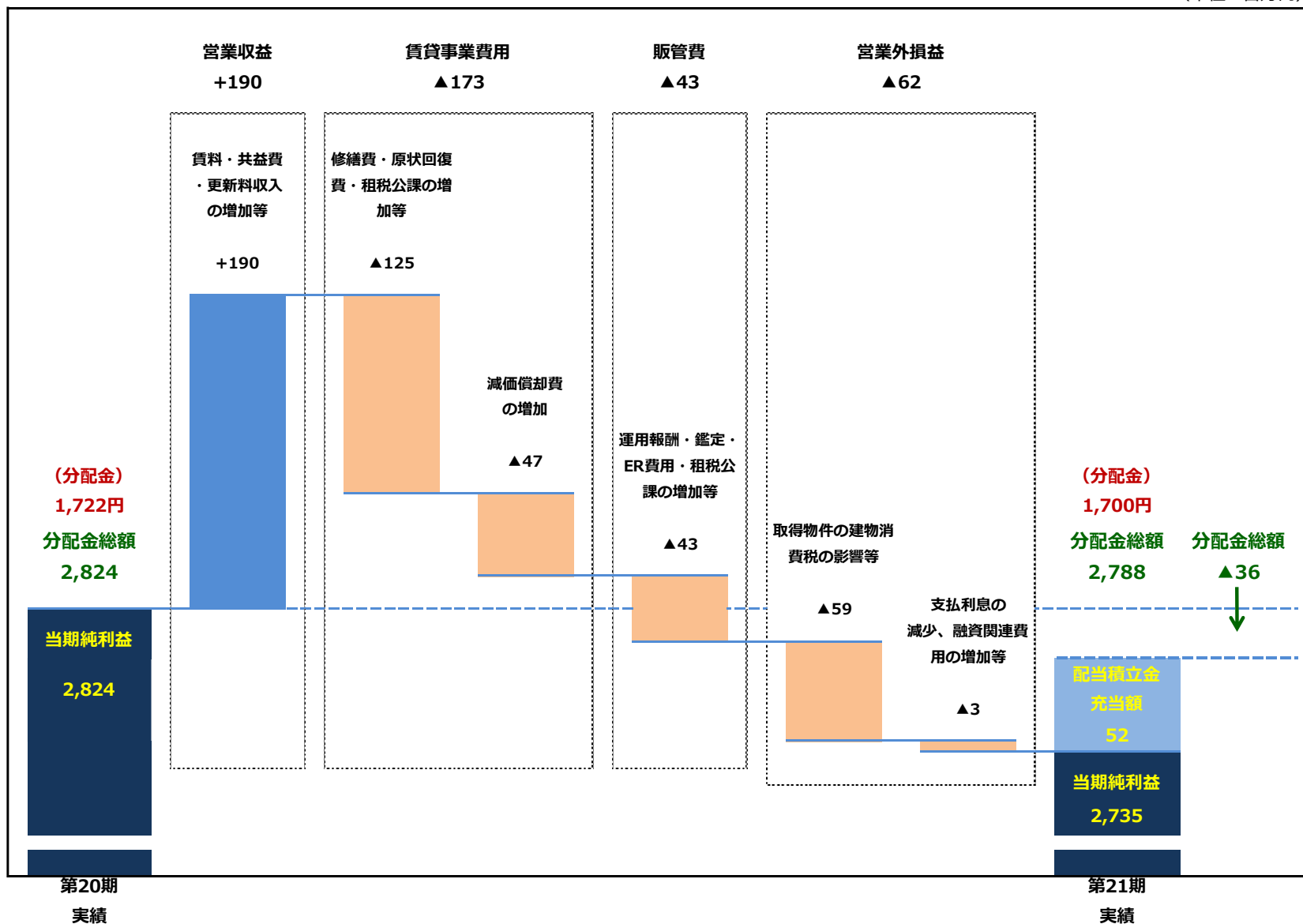
第20期と第21期の実績比較

単位：百万円

	① 第20期実績	② 第21期実績	差：②-①	主な差異要因
営業収益	7,943	8,133	+190	賃料・共益費の増加 +162 駐車場収入の増加 +6 更新料収入の増加 +14 その他の増加 +7
営業利益	3,627	3,600	▲26	(賃貸事業費用の増加173の内訳) 修繕費の増加 ▲17 原状回復費の増加 ▲70 水道光熱費の減少 +13 信託報酬の減少 +20 租税公課の増加 ▲58 減価償却費の増加 ▲47 その他の増加 ▲13 (販管費の増加43の内訳) 運用報酬の増加 ▲13 鑑定・ER費用の増加 ▲12 租税公課（消費税）の増加 ▲9 その他の増加 ▲8
経常利益	2,824	2,735	▲89	取得物件に係る控除対象外消費税の減少 ▲62 その他営業外収益の増加 +3 支払利息の減少 +27 投資法人債利息の増加 ▲7 融資関連費用の増加 ▲20 その他営業外費用の増加 ▲2
当期純利益	2,824	2,735	▲89	1口当たり当期純利益 第20期 1,722円 第21期 1,667円
配当積立金 取崩額	-	52	+52	—
分配金総額	2,824	2,788	▲36	—
1口当たり分配金 (円)	1,722	1,700	▲22	20期・21期末発行済投資口数：1,640,060口

第20期新規取得物件がフルに寄与、但し、2015年の新規取得16物件の
固都税等の費用化及び減価償却費増加、原状回復費増加等により減益

(単位：百万円)



Ⅲ. 第22期・第23期決算予想

単位：百万円

	① 第21期 実績	② 第22期 予想	②-① 差異	主な差異要因	③ 第23期 予想	③-② 差異	主な差異要因
営業収益	8,133 実績： 平均稼働率	8,189 前提： 同97.6%	+56	賃料・共益費の増加 +96 礼金の増加 +10 更新料収入の減少 ▲23 その他収入の減少 ▲27 その他の減少 ▲1	8,217 前提： 同97.6%	+27	賃料・共益費の増加 +10 更新料収入の増加 +14 その他の増加 +2
営業利益	98.1% 坪単価 8,099円 (期初計画比 ▲9円)	同8,064円	+6	(賃貸事業費用の増加65の内訳) 修繕費の増加 ▲26 原状回復費の減少 +22 PM費の減少 +24 水道光熱費の増加 ▲25 信託報酬の減少 +15 減価償却費の増加 ▲61 その他の増加 ▲14 (販管費の減少16の内訳) ER・鑑定費用の減少 +11 貸倒損失の減少 +2 その他の減少 +2	同8,059円	+22	(賃貸事業費用の減少18の内訳) 修繕費の減少 +6 広告宣伝費の減少 +7 信託報酬の減少 +23 租税公課の増加 ▲15 その他の増加 ▲2 (販管費の増加24の内訳) 運用報酬の増加 ▲3 ER・鑑定費用の増加 ▲17 その他の増加 ▲3
経常利益	2,735	2,853	+118	取得物件に係る控除対象外消費税の増加 +29 その他営業外収益の減少 ▲3 支払利息の減少 +20 投資法人債利息の増加 ▲5 融資関連費用の減少 +65 その他営業外費用の減少 +5	2,884	+30	取得物件に係る控除対象外消費税の減少 ▲27 支払利息の減少 +8 融資関連費用の減少 +27
当期純利益	2,735	2,853	+118	1口当たり 当期純利益 第21期 1,667円 第22期 1,739円	2,884	+30	1口当たり 当期純利益 第23期 1,758円
配当積立金 取崩額	52	-	▲52	—	68	+68	一時差異等調整積立金の均等償却開始
分配金総額	2,788	2,853	+65	—	2,952	+98	—
1口当たり分配金 (円)	1,700	1,740	+40	投資口数前提：1,640,060口	1,800	+60	投資口数前提：同左

IV. 第21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】 45.3億円で取得

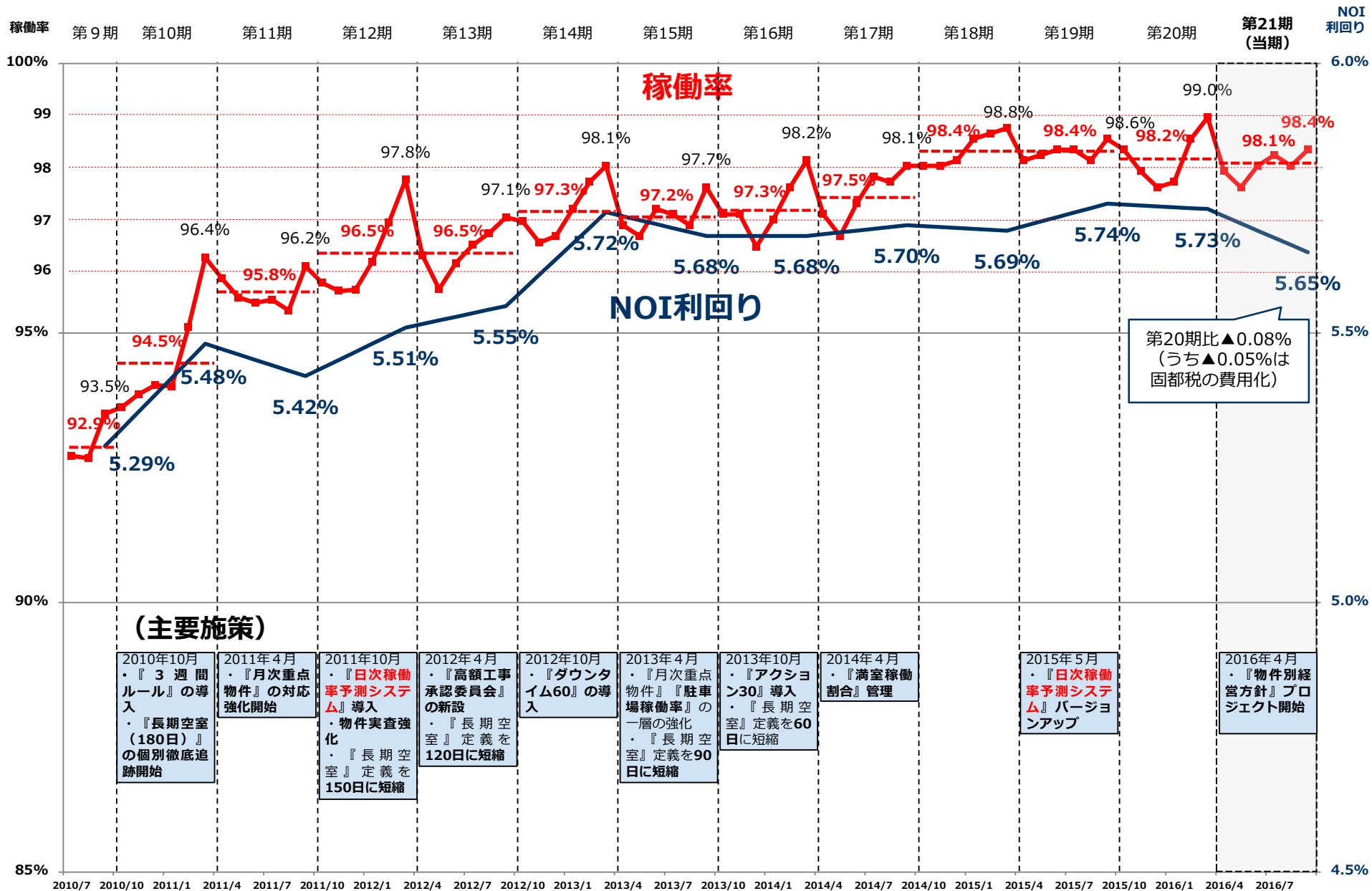
- 知事公館に面した、希少性の高いタワーマンション
- 2～3LDK中心のファミリー向け（141戸）



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	2008年5月19日
取得価格（注1）	4,530,000千円
鑑定評価額（2016年8月1日時点）	4,560,000千円
稼働率（2016年9月5日時点）（注2）	90.2%

（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）平成26年1月から平成28年8月末までの平均稼働率は、94.8%です。



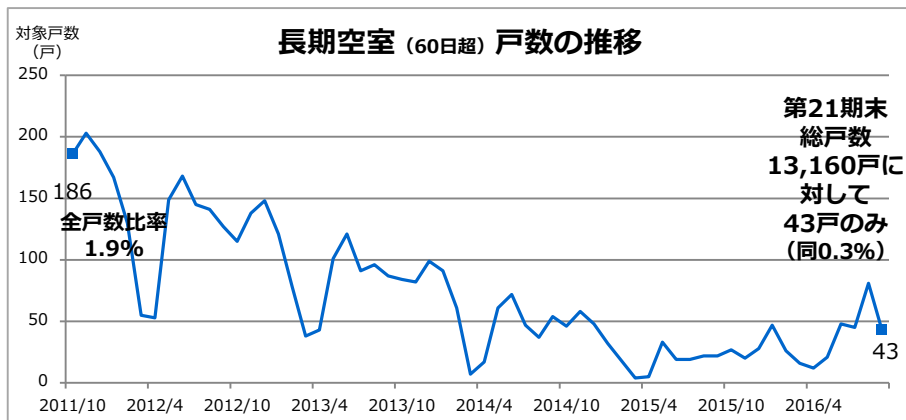
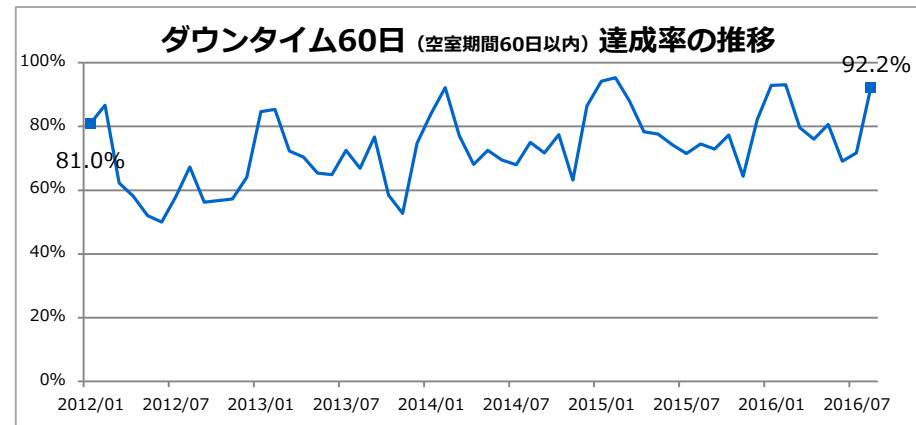
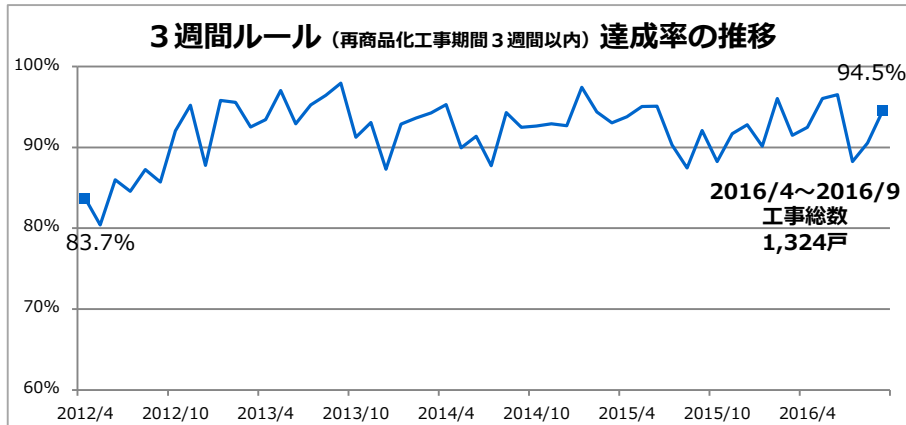
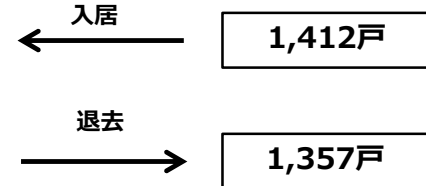
(駐車場稼働率92.8%は過去最高)

『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

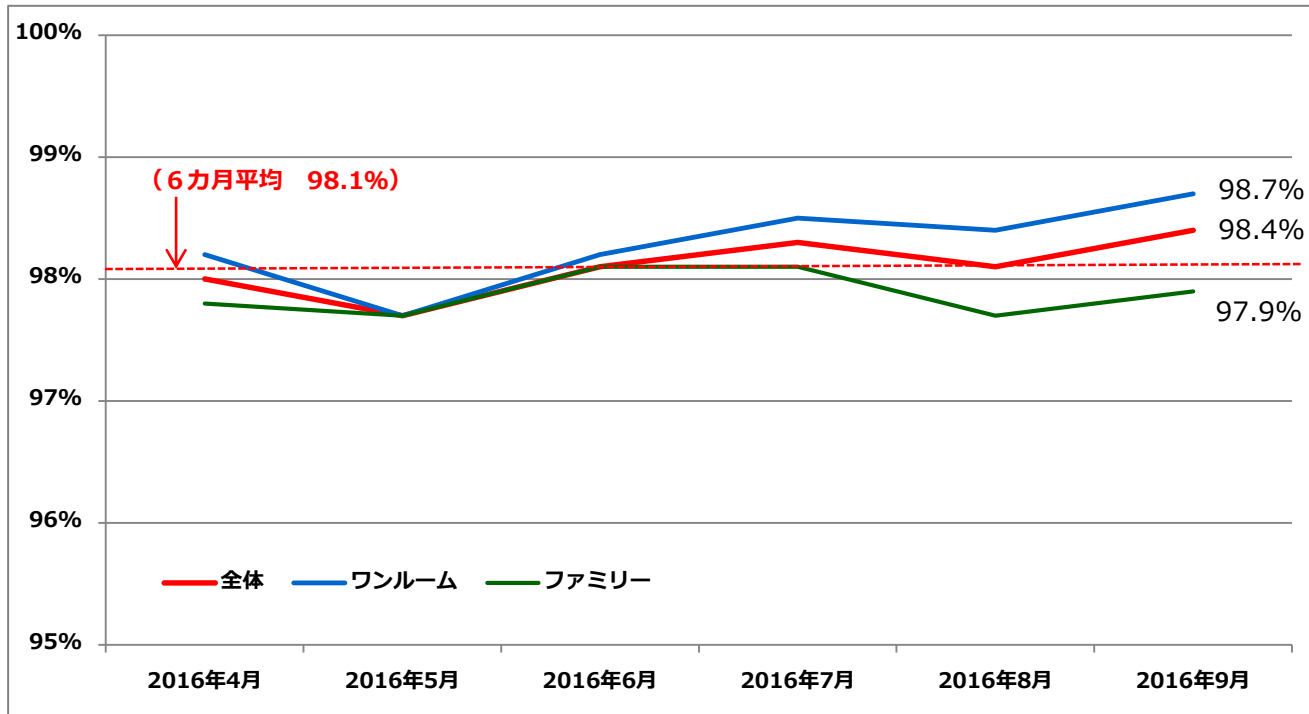
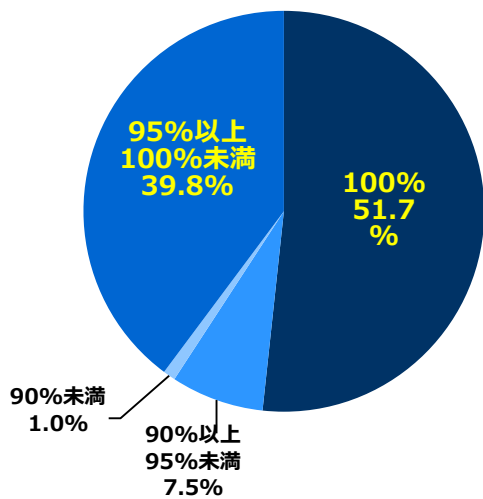


2016年9月末201棟
13,160戸保有
稼働率98.4%
(空室203戸のみ)

第21期 (6ヶ月間) の入退去



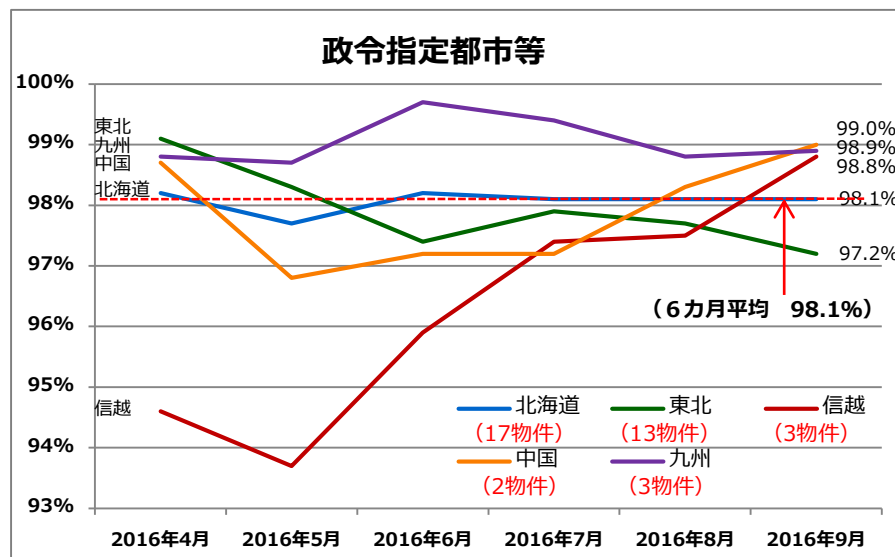
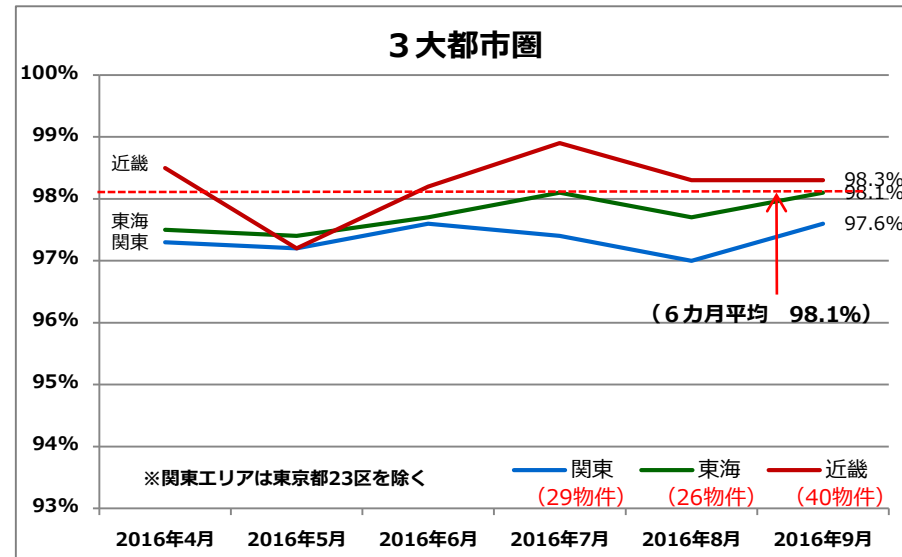
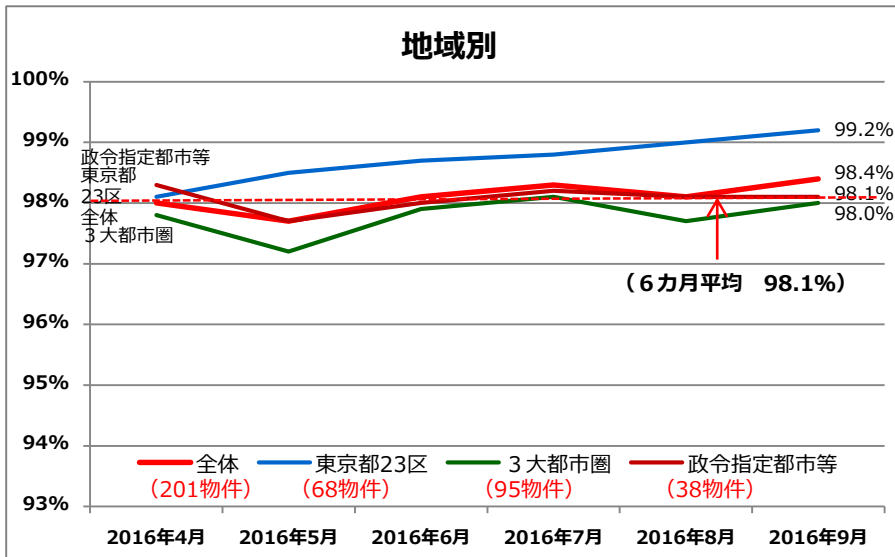
2016年9月末稼働率別物件数



稼働率	物件数	シェア
100%	104	51.7%
95%以上100%未満	80	39.8%
90%以上95%未満	15	7.5%
90%未満	2	1.0%
計	201	100.0%

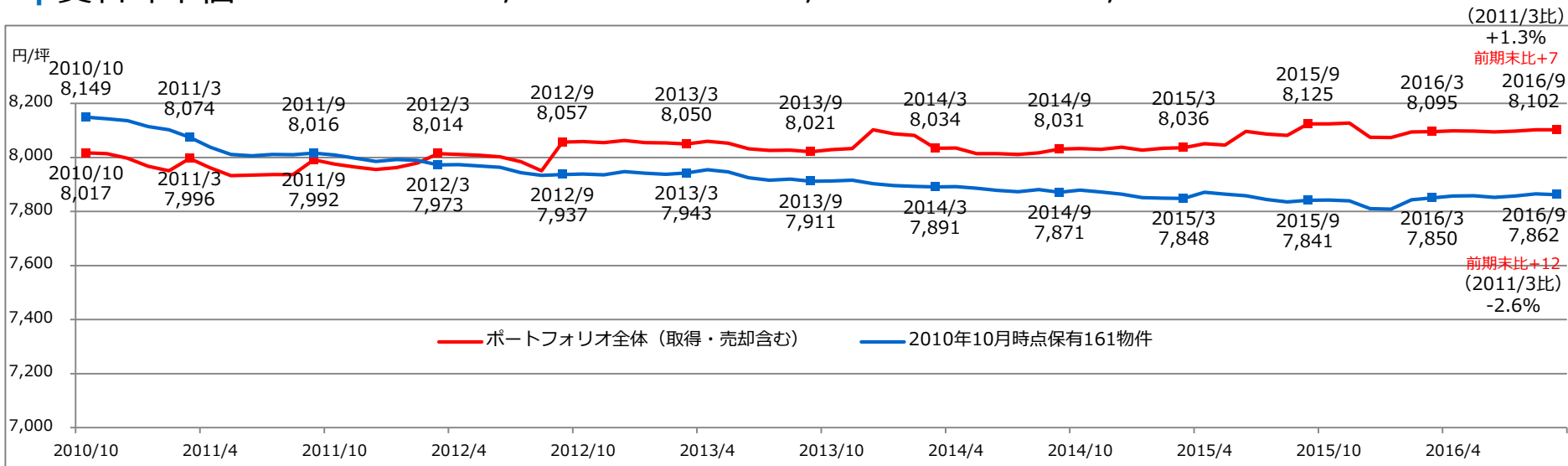
	2016年4月	2016年5月	2016年6月	2016年7月	2016年8月	2016年9月
ワンルーム	98.2%	97.7%	98.2%	98.5%	98.4%	98.7%
ファミリー	97.8%	97.7%	98.1%	98.1%	97.7%	97.9%
全体	98.0%	97.7%	98.1%	98.3%	98.1%	98.4%

(注) 稼働率：各月末保有物件の総賃貸面積÷総賃貸可能面積

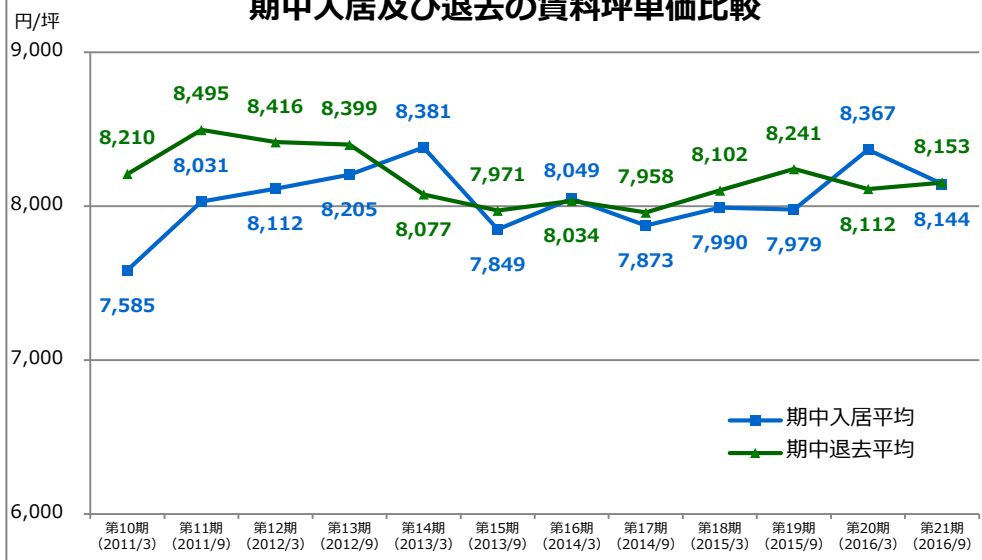


賃料坪単価

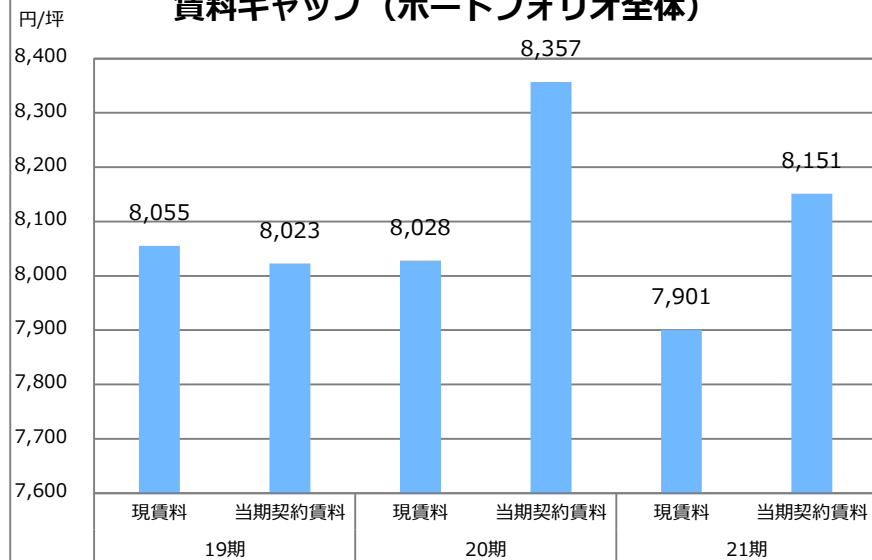
(第19期 7,841円→第20期 7,850円→第21期 7,862円)



期中入居及び退去の賃料坪単価比較



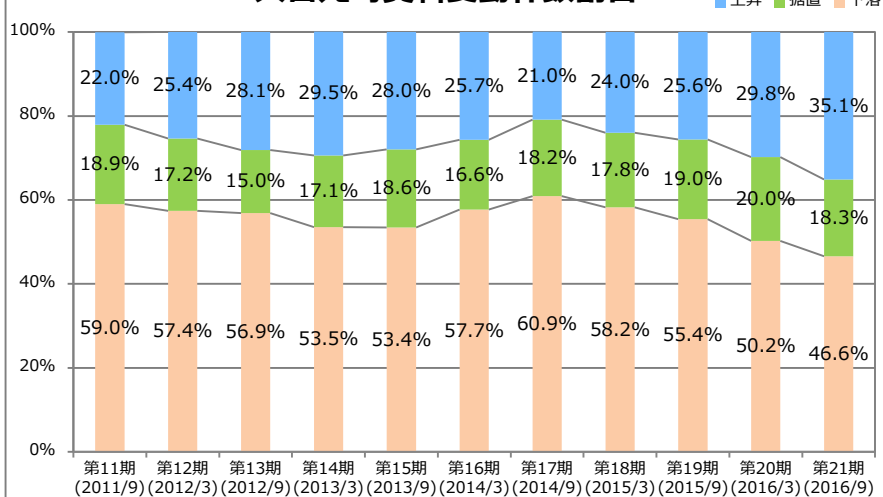
賃料ギャップ (ポートフォリオ全体)



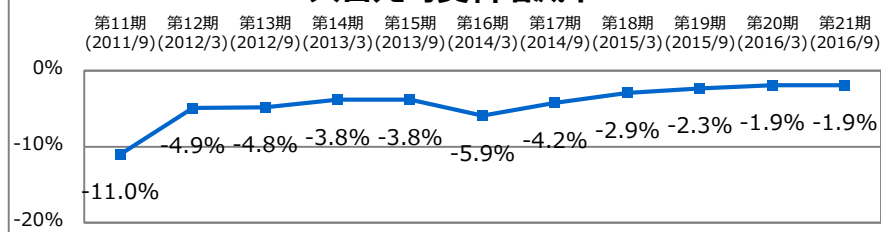
(注) 住居以外の用途の貸室を除き算出しています。なお、現賃料は各期末現在で有効な賃貸借契約が締結されている住戸を対象としています。

入替え時の賃料動向 第21期の入替え時の賃料上昇前期比5.3%増加（下落3.6%減少）

入替え時賃料変動件数割合



入替え時賃料増減率



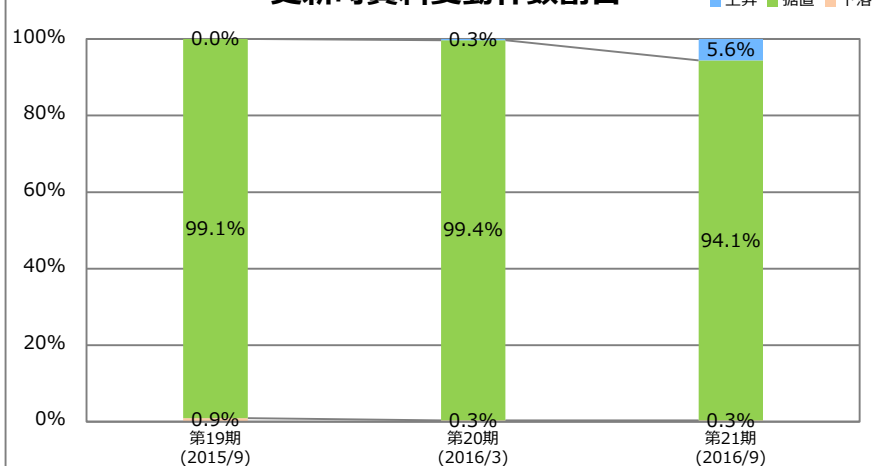
【第21期 入替え時賃料増減実績】

	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	489	35.1%	49,571,335	51,355,912	+1,784,577	+3.6%
据置	255	18.3%	26,721,300	26,721,300	-	-
下落	649	46.6%	61,201,175	56,822,548	-4,378,627	-7.2%
合計	1,393	35.1%	137,493,810	134,899,760	-2,594,050	-1.9%

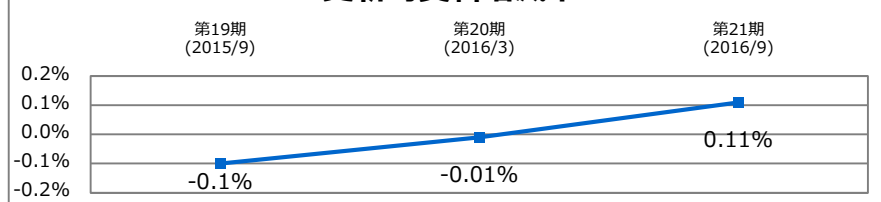
(注) 新規取得物件やサブリース契約解約等により前賃料が不明な住戸及び住居以外の用途の貸室を除き算出しています。

更新時の賃料動向 第21期の更新時賃料の上昇前期比5.3%増加

更新時賃料変動件数割合



更新時賃料増減率



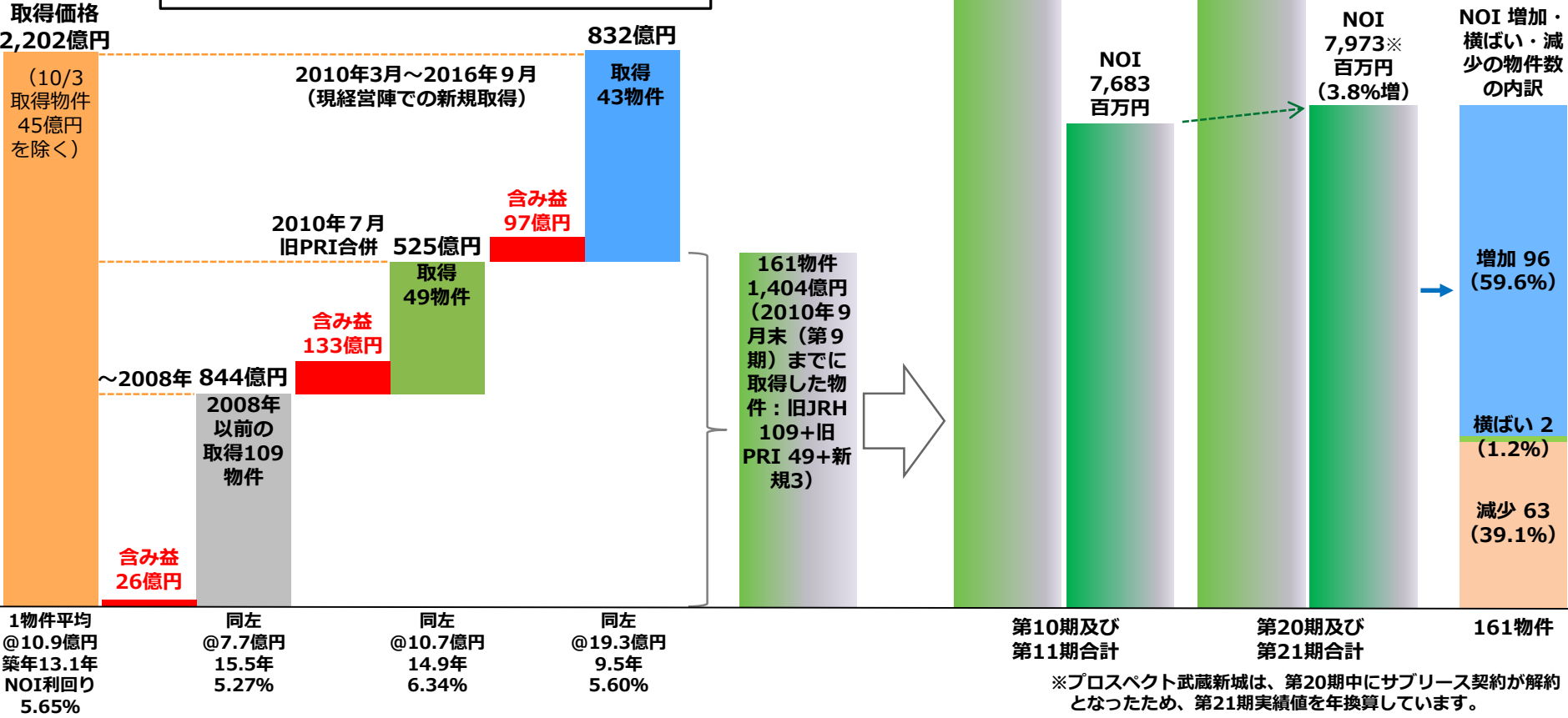
【第21期 更新時賃料増減実績】

	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	127	5.6%	13,302,126	13,598,126	296,000	2.23%
据置	2,129	94.1%	222,674,121	222,674,121	0	0.00%
下落	6	0.3%	980,000	937,500	-42,500	-4.34%
合計	2,262	100.0%	236,956,247	237,209,747	253,500	0.11%

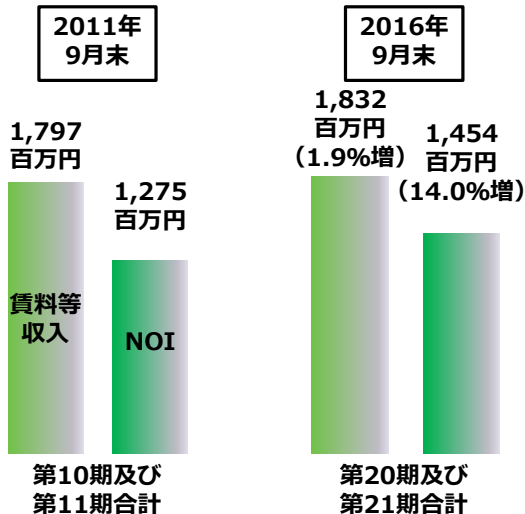
(161物件の6年間の賃料坪単価は、この間▲3.4%下落するものの)
**トップライン（賃料・共益費・駐車場収入合計）及び
 NOIは、5年間で各0.4%及び3.8%増加**

- 【個別物件の適切な運用】
- 高稼働率の達成・維持
 - ・ 収益機会の損失回避（ダウンタイム短縮）
 - ・ 標準仕様に基づく徹底した再商品化工事
 - ・ 追加投資（リノベーション）と賃料増額
 - 駐車場収入改善
 - 賃貸事業経費の削減

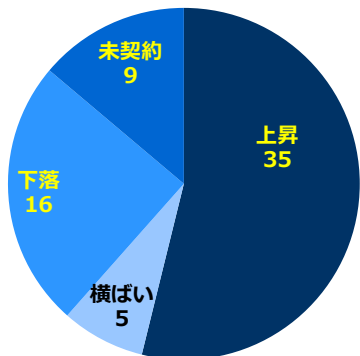
**161物件のトップライン
 （賃料・共益費・駐車場収入合計）
 及びNOIの5年間の各増減**



161物件のうち、築年25年以上の33物件のトップライン（賃料・共益費・駐車場収入合計）及びNOIの5年間の各増減



第21期バリューアップ工事65居室（資本支出総額114百万円・平均1.7百万円）のうち、契約済み57件の月額賃料への影響：上昇35件（合計では月額132千円の上昇）



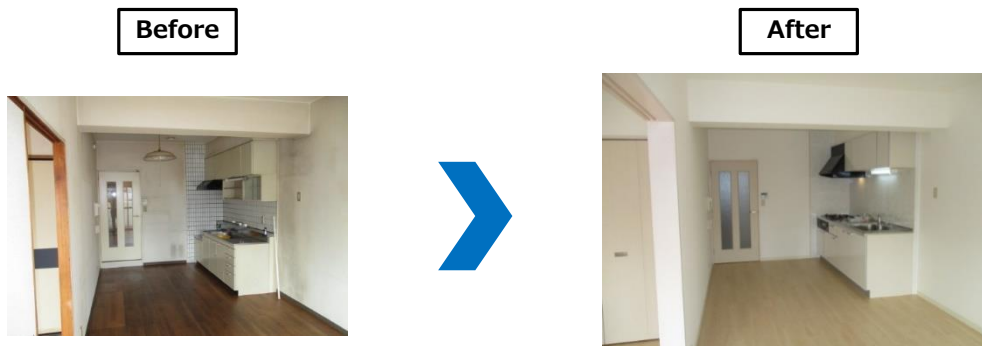
※下落16件の内訳
①レントギャップ12件（全てリーマンショック前の入居、最古1991年）
②その他4件（長期空室回避・礼金收受等）

「グランカーサ代官町（名古屋市）」（築30年）の事例

旧PRIとの合併により、1,082百万円で取得（取得時で築24年）
簿価：1,082百万円（第11期）→1,068百万円（第21期）

トップライン：108.6百万円（第10-11期）→109.46百万円（第20-21期）
NOI：75.9百万円（同上）→95.6百万円（同上）
NOI利回り：7.02% → 8.84%（取得価格）
簿価利回り：7.02% → 7.42%（簿価）
含み益：221百万円（第21期末）

✓居室のバリューアップ18部屋実施（第10期～第21期・資本支出合計37百万円）



✓2016年10月共用部のリノベーション実施（資本的支出合計50百万円）



➤ 第21期に期日到来の銀行借入226億円のうち、225億円を投資法人債55億円と銀行借入170億円で借換

（借換前）226億円：総コスト1.30%・借入期間3.5年

（借換後）225億円：同上 0.63%・同上 5.9年

※差額1億円は自己資金で返済。総コストは、ベース金利+金利スプレッド+フィー等全てを含む合計の加重平均（借入期間も同じ）

→ 第22期以降の金融コストの削減につながる資金調達を実現

◆借換前

	元本 (百万円)	調達期間 (年)	調達金利 スプレッド
タームローン A5 (第二)号	3,581	5.0	1M Tibor +0.90%
タームローン B4号	2,610	5.0	1M Tibor +0.90%
タームローン C4号	4,411	5.0	1M Tibor +0.90%
タームローン F号	4,000	5.0	1M Tibor +0.85%
タームローン S号	8,000	0.75	1M Tibor +0.325%
合計	22,603	平均期間3.5年約1.30% (注)	

◆借換後

	元本 (百万円)	調達期間 (年)	調達金利
タームローン U号	9,000	5.0	1M Tibor +0.40%
タームローン V号	8,000	6.0	1M Tibor +0.425%
投資法人債 (第三回)	3,000	5.0	0.28%
投資法人債 (第四回)	2,500	10.0	0.72%
合計	22,500	平均期間5.9年約0.63% (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）を当期末時点の0.03%を加算して算出しています。

	鑑定 LTV	総資産 LTV (注1)	長期有利子 負債比率 (注2)	平均 調達期間	平均 残存期間
第20期末	49.5%	51.3%	71.0%	4.87年	2.53年
第21期末	48.9%	51.2%	81.1%	5.34年	3.16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。

金融機関別借入残高・シェアの推移

金融機関	第9期		第20期		第21期			
	2010年9月30日 (旧PRI合併)		2016年3月31日		投資法人債発行・ リファイナンス・ 期日前返済 (2016年6月)	リファイナンス・ (2016年 9月22日)	2016年9月30日	
	借入残高 (百万円)	シェア	借入残高 (百万円)	シェア			増減額 (百万円)	増減額 (百万円)
株式会社三菱東京UFJ銀行	12,692	17.6%	33,178	28.3%	▲5,029 +4,470 ▲1,000	▲3,500 +2,000	30,119	25.7%
株式会社三井住友銀行	11,278	15.6%	20,563	17.5%	▲2,216 +1,970 ▲1,000	▲1,500 +1,500	19,316	16.5%
株式会社あおぞら銀行	22,751	31.5%	15,642	13.3%	-	-	15,642	13.4%
株式会社新生銀行	2,689	3.7%	10,495	9.0%	▲1,396 +1,242	▲1,000 +1,000	10,340	8.8%
株式会社りそな銀行	4,075	5.6%	11,062	9.4%	▲1,482 +1,318 ▲1,000	▲1,000 +1,000	9,898	8.5%
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,987	2.8%	5,464	4.7%	-	▲500 +500	5,464	4.7%
株式会社福岡銀行	-	-	4,337	3.7%	-	▲500 +500	4,337	3.7%
株式会社日本政策投資銀行	-	-	1,000	0.9%	-	+1,500	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%	3,647	3.1%	▲478 ▲1,000	-	2,168	1.9%
農林中央金庫	4,850	6.7%	1,675	1.4%	-	-	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%	113,535	96.8%	▲5,603	-	107,932	92.1%
投資法人債	-	-	3,700	3.2%	+5,500	-	9,200	7.9%
有利子負債合計	72,225	100.0%	117,235	100.0%	▲103	-	117,132	100.0%
総資産LTV(注2)	43.7%	-	51.3%	-	-	-	51.2%	-

(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

鑑定評価額総額201棟 **2,394億円**
(第20期末比+26億円)



含み益総額 **257億円**
(第20期末比+33億円)

	物件数	第20期末 評価額 (百万円)	第21期末 評価額 (百万円)	増減比率	鑑定NOI Cap Rate		
					第20期末	第21期末	差異
第20期末保有物件	201	236,809	239,424	+1.1%	5.3%	5.2%	▲0.1%
タイプ別							
ワンルーム	133	150,044	151,135	+0.7%	5.2%	5.2%	-
ファミリー	68	86,765	88,289	+1.8%	5.4%	5.3%	▲0.1%
地域別							
東京都23区	68	99,946	101,169	+1.2%	4.8%	4.8%	-
3大都市圏	95	98,137	99,356	+1.2%	5.5%	5.4%	▲0.1%
政令指定都市等	38	38,726	38,899	+0.4%	5.9%	5.9%	-

(注) 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 (1百万円~290百万円) : 126物件、横ばい : 65物件、
低下 (-3百万円~-61百万円) : 10物件

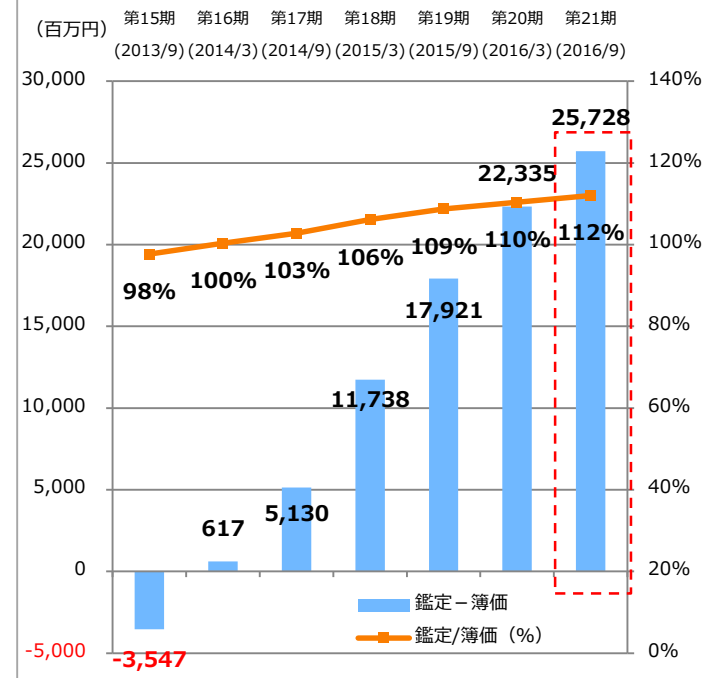
b. キャップレート

低下 (10~20bps) : 100物件、横ばい : 101物件、上昇 : 無し

c. オペレーション

運営収益 : 前期比▲0.1%
(満室想定賃料収入▲0.2%、空室損失▲0.9%等)
運営費用 : 前期比▲0.5%
(修繕費▲3.3%、水道光熱費▲2.1%等)
NOI : 前期比▲0.01%

含み損益の推移



V. 今後の基本戦略と1口当たり分配金の中期目標

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）

銀行借入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
（第23期より期間50年の均等償却額以上の投資主への還元開始）

■ 一口当たり分配金の中期目標（第22期～第27期の3年間）

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

現時点における市場環境についての現状認識

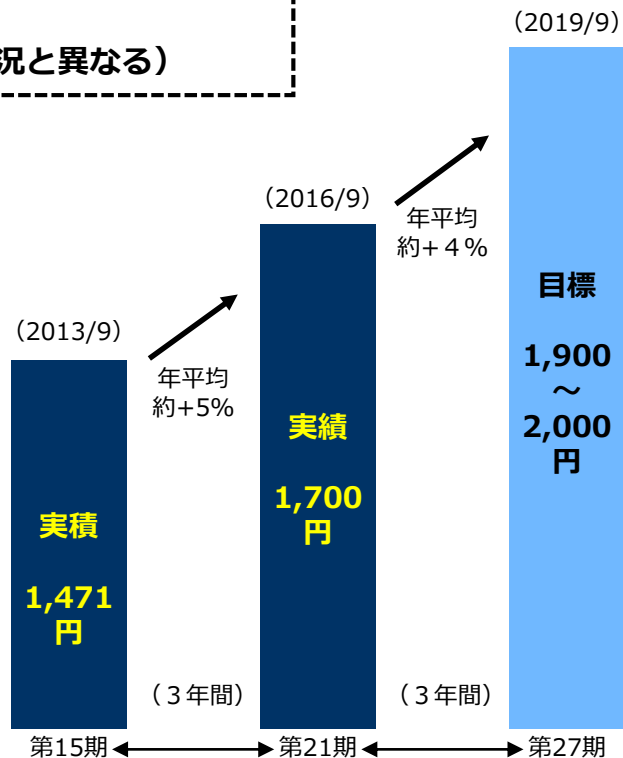
- ・ 売買取引のキャップレートは、リーマンショック直前の近い水準まで低下
→ 新規物件の取得競争の激化継続（但し、売主希望価格と買主希望価格の乖離拡大）
- ・ 金融緩和政策の継続
- ・ 新築物件（6大都市中心部の10億円以上）の供給は限定的 → 稼働率の下振れリスク小
- ・ リーマンショック前に大きく下がった都心物件の賃料は回復基調
（但し、欧米のようにリーマンショック前の水準を超えた賃料上昇の状況と異なる）

1. 一口当たり分配金+100円の財源

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

2. 一口当たり分配金+200円の財源

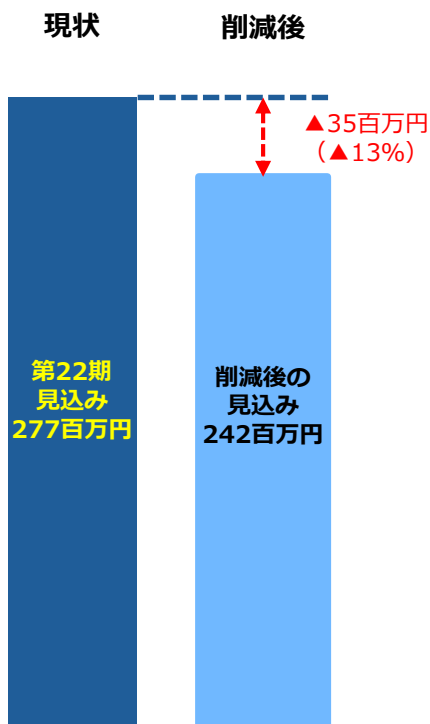
- ① 建物管理費：1期あたり約35百万円削減（分配金で+約20円）
- ② 信託報酬：今後3年間で約65百万円削減（同上+約40円）
※第11期（2011/9）より信託受益権の現物化を推進。第10期には総額で126百万円あったが、第21期には78百万円まで48百万円減少済（第27期には総額で約10百万円まで減少）
- ③ 金融費用：総有利子負債コストを第21期実績（1.47%）から、第27期には約1%を目指す（分配金で+約100円以上）
※前提：今後3年間で期日が到来する654億円（総借入の約56%）を1%で借換（vs. 第21期の借換実績コスト0.63%）
- ④ 第23期より配当積立金の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



中期目標とする一口当たりの分配金は、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。また、第22期以降3年間の一口当たりの分配金は、本日時点の発行済投資口総数（1,640,060口）に変動がないことを前提にしています。

① 建物管理費の削減

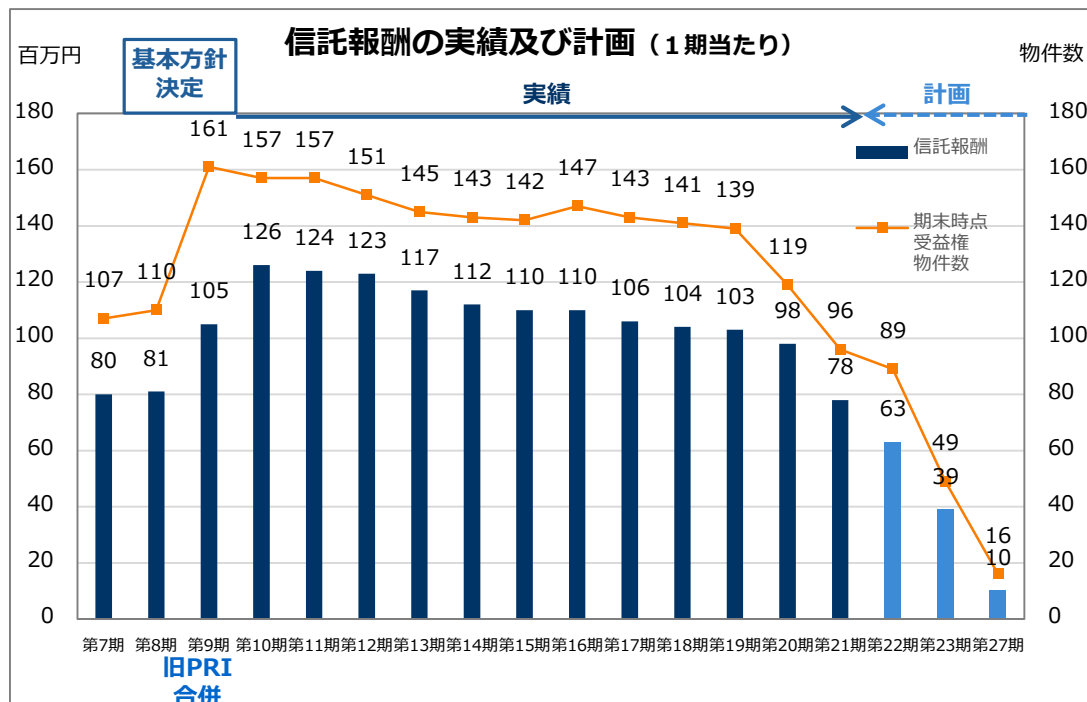
スポンサー変更後も、不動産事業について、独立系である強味を活かし1期35百万円程度の削減を計画



② 信託受益権の現物化※による信託報酬の削減

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

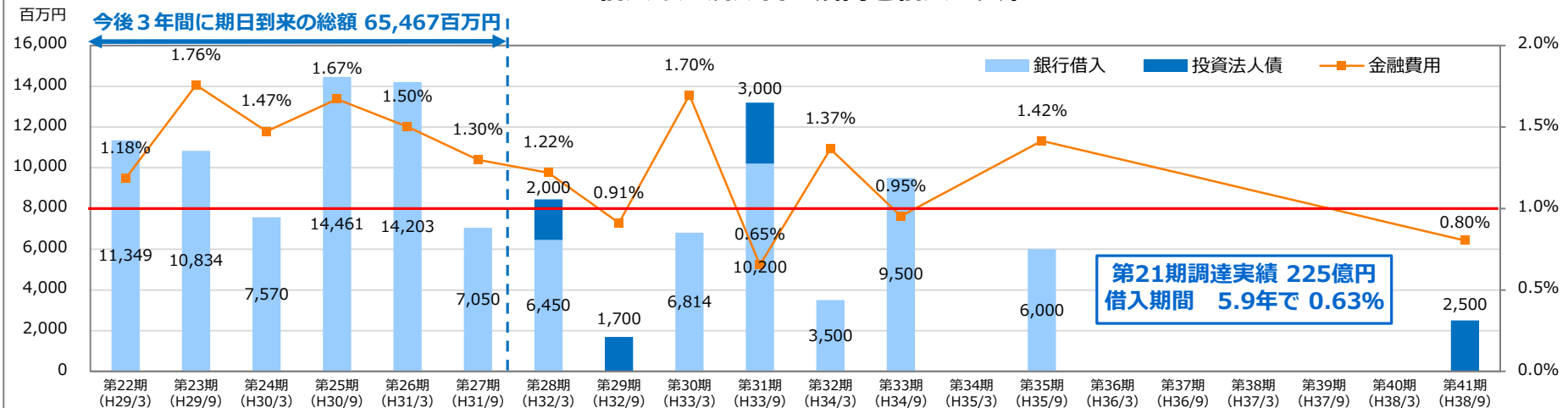
→ 旧PRI合併直後のピーク時126百万円から、第22期には半減、3年後には約10百万円まで減少見込み



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

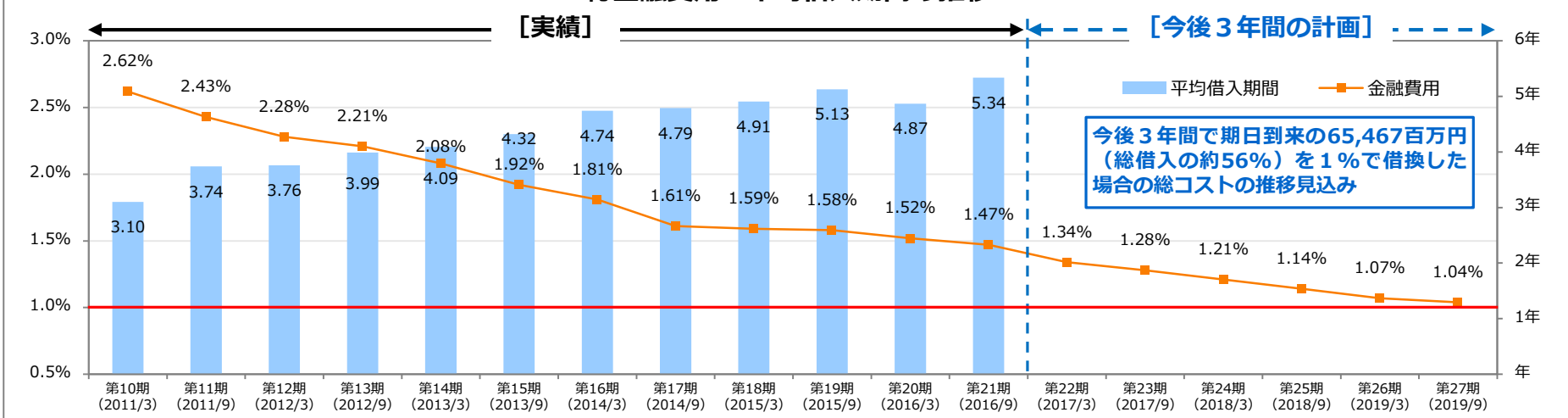
本日時点において資産運用会社が設定する目標であり、その実現を保証するものではありません。

全借入の返済期日・残高と借入コスト



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

総金融費用・平均借入期間の推移



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

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。

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

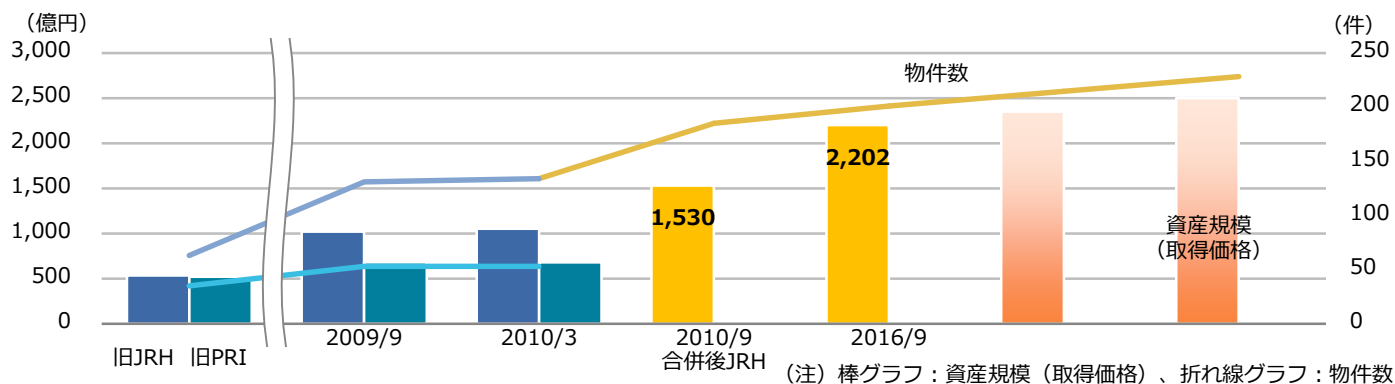
- 収益性：取得価格と償却後NOI利回り（及び金融・投資法人コスト勘案後の収益力）
- 優位性：立地、築年数、物件規模
- 将来性：賃料水準と稼働率・築年経過後のボラティリティ・競合物件の需給・立地・世帯動態
- 流動性：売買実績、一物件当たりの金額、鑑定評価額

■ 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負ののれんを活用（第21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

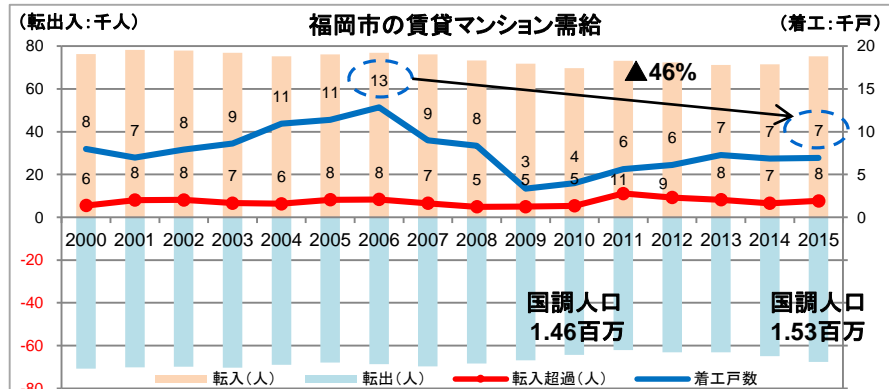
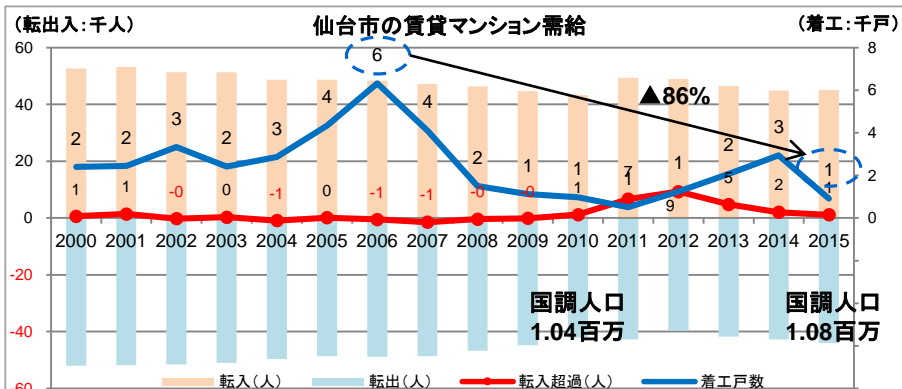
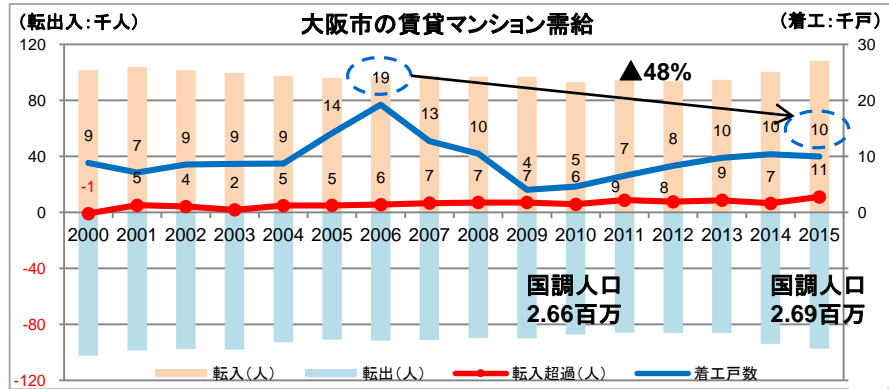
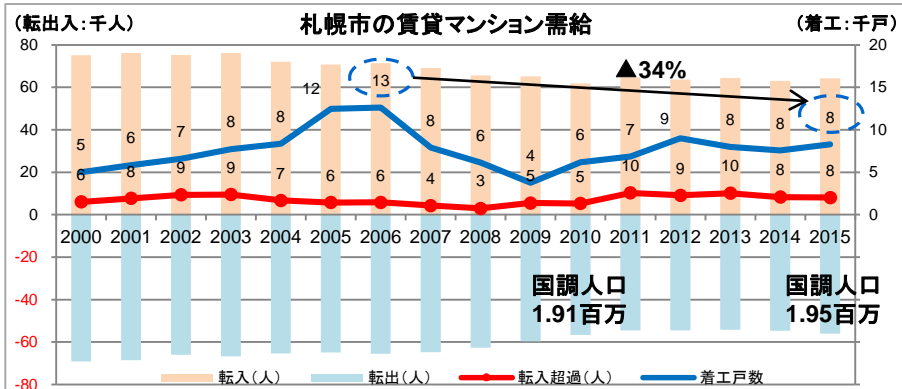
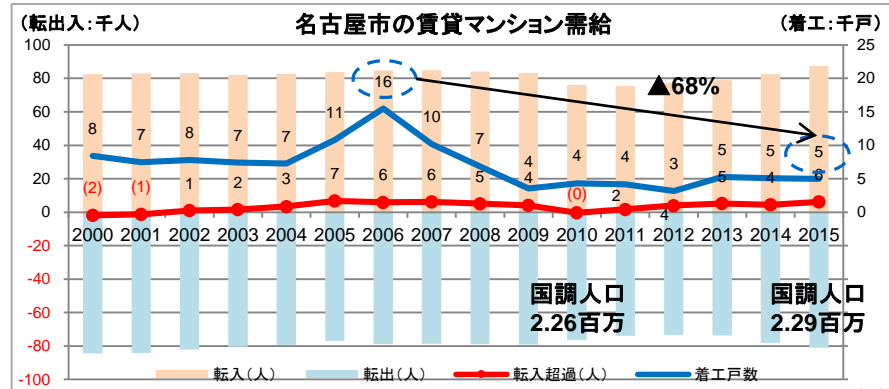
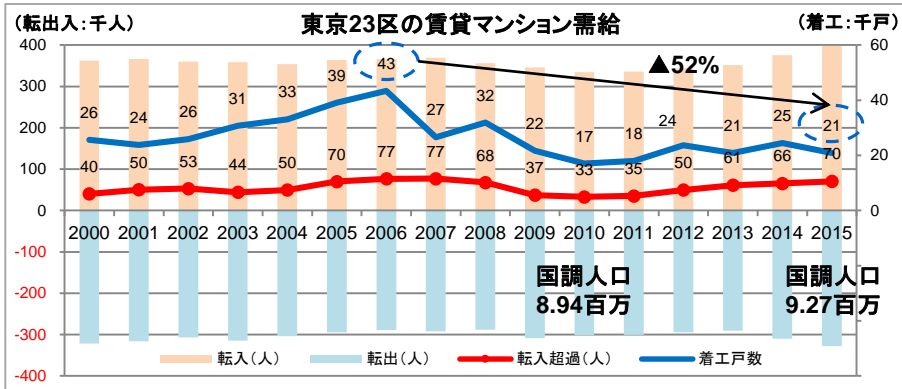
- 安定したバンクフォーメーションを前提とした新規金融機関との取引拡大
- 金融コストの継続的な削減
- 借入期間の長期化と返済期日の分散化
- 投資法人債起債
- 減価償却から資本支出を控除した手元資金にレバレッジ（借入）を考慮した物件取得

■ 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

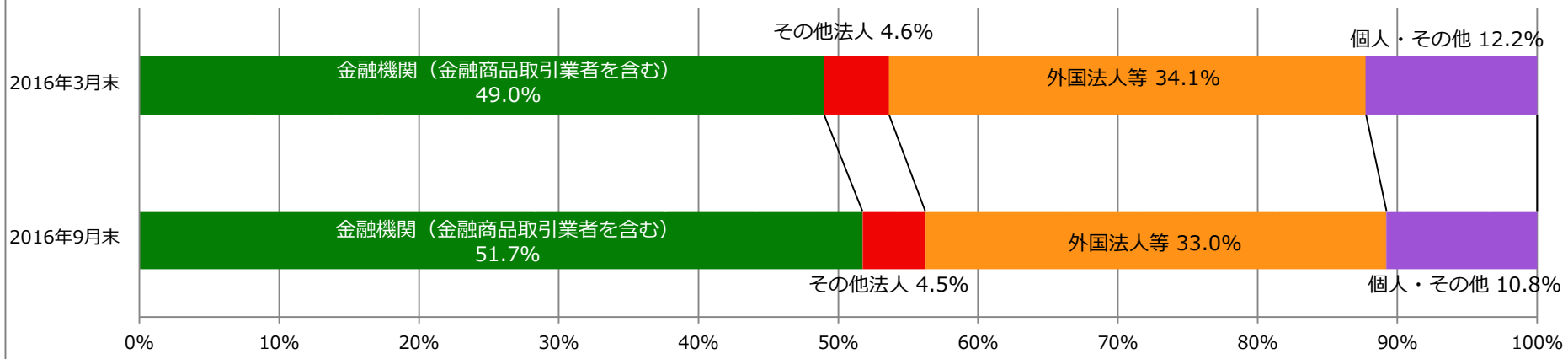
資料編

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）	2016/9末			2016/3末 保有 投資口数 (口) (注2)
		保有 投資口数 (口)	投資口 割合 (注1)	増減 (口)	
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	277,361	16.9%	+28,038	249,323
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	178,883	10.9%	+1,832	177,051
3	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	151,669	9.2%	-3,658	155,327
4	ノムラ・バンク・ルクセンブルグ・エスエー	128,789	7.8%	+8,032	120,757
5	野村信託銀行株式会社（投信口）	82,724	5.0%	+9,570	73,154
6	株式会社大和証券グループ本社	55,014	3.3%	-	55,014
7	THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	35,808	2.1%	-	-
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	27,618	1.6%	+4,455	23,163
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	20,545	1.2%	-	-
10	SIX SIS LTD.	19,587	1.1%	-	-
小計		977,998	59.6%		

<所有者別投資主数>

	2016/3末	2016/9末	増減
金融機関 (金融商品取引業者を含む)	76	74	-2
その他法人	260	236	-24
外国法人等	217	231	+14
個人・その他	19,677	18,491	-1,186
計	20,230	19,032	-1,198

(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。

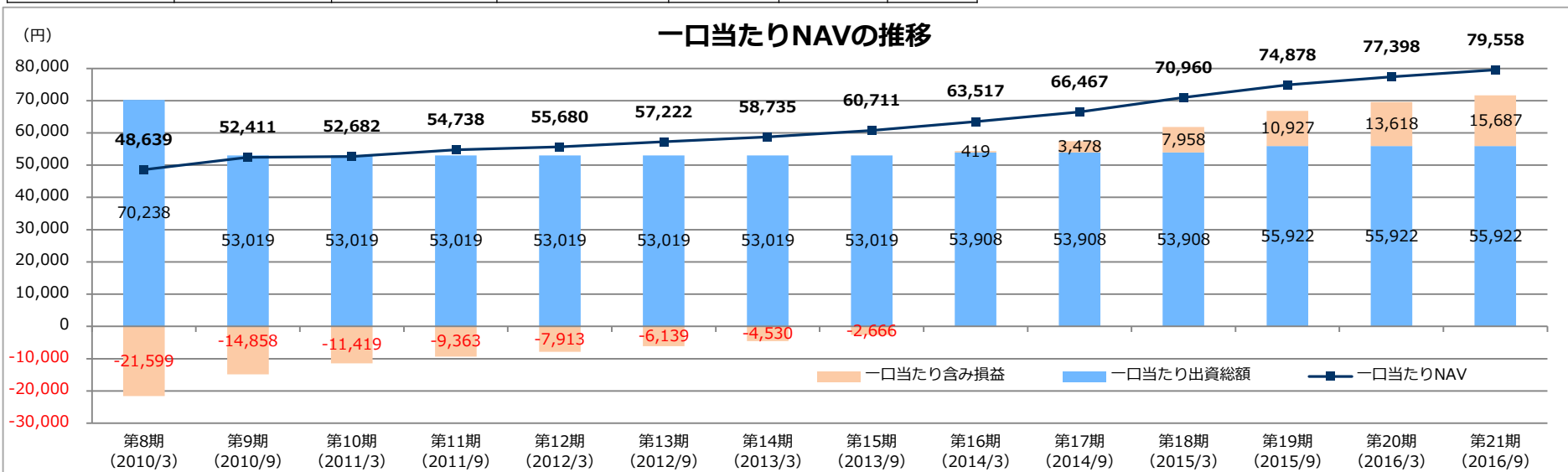
(注2) 2016年3月末時点の投資主のうち、上位10位の投資主について記載しています。

■ エクイティの状況

年月日	摘要	出資総額 (円)		発行済投資口総数 (口)		備考
		増減	残高	増減	口数	
2005年10月7日	私募設立	100,000,000	100,000,000	200	200	
2005年12月13日	第三者割当増資	8,900,000,000	9,000,000,000	17,800	18,000	
2006年6月21日	公募増資	18,748,800,000	27,748,800,000	43,400	61,400	
2007年4月26日	公募増資	18,595,161,900	46,343,961,900	34,300	95,700	
2007年5月24日	第三者割当増資	963,370,341	47,307,332,241	1,777	97,477	
2008年8月28日	第三者割当増資	12,250,000,000	59,557,332,241	70,000	167,477	
2009年10月2日	第三者割当増資	6,000,119,300	65,557,451,541	65,863	233,340	
2010年6月30日	第三者割当増資	5,000,236,650	70,557,688,191	43,035	276,375	(注1)
2010年7月1日	投資口分割	-	70,557,688,191	829,125	1,105,500	(注2)
2010年7月1日	合併	-	70,557,688,191	225,300	1,330,800	(注3)
2013年11月26日	公募増資	8,148,307,200	78,705,995,391	131,200	1,462,000	
2013年12月18日	第三者割当増資	811,104,360	79,517,099,751	13,060	1,475,060	
2015年5月27日	公募増資	12,198,615,000	91,715,714,751	165,000	1,640,060	

出資総額	91,715,714,751円
本投資法人が発行可能な投資口総数	5,000,000口
発行済投資口総数	1,640,060口

(注1) 合併により旧PRIより承継する借入金の一部を弁済することを目的として一口当たり発行価格116,190円にて第三者割当増資により新投資口の発行を行いました。
 (注2) 投資口1口につき4口の投資口分割を行いました。
 (注3) 本投資法人を吸収合併継続法人とし、旧PRIを吸収合併消滅法人とする投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。



■ 期末稼働率の推移

タイプ	2006年 9月	2007年 3月	2007年 9月	2008年 3月	2008年 9月	2009年 3月	2009年 9月	2010年 3月	2010年 9月	2011年 3月	2011年 9月	2012年 3月	2012年 9月	2013年 3月	2013年 9月	2014年 3月	2014年 9月	2015年 3月	2015年 9月	2016年 3月	2016年 9月
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%
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%
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%

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
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%
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%
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%
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%

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
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%
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%
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%
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%
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%
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%

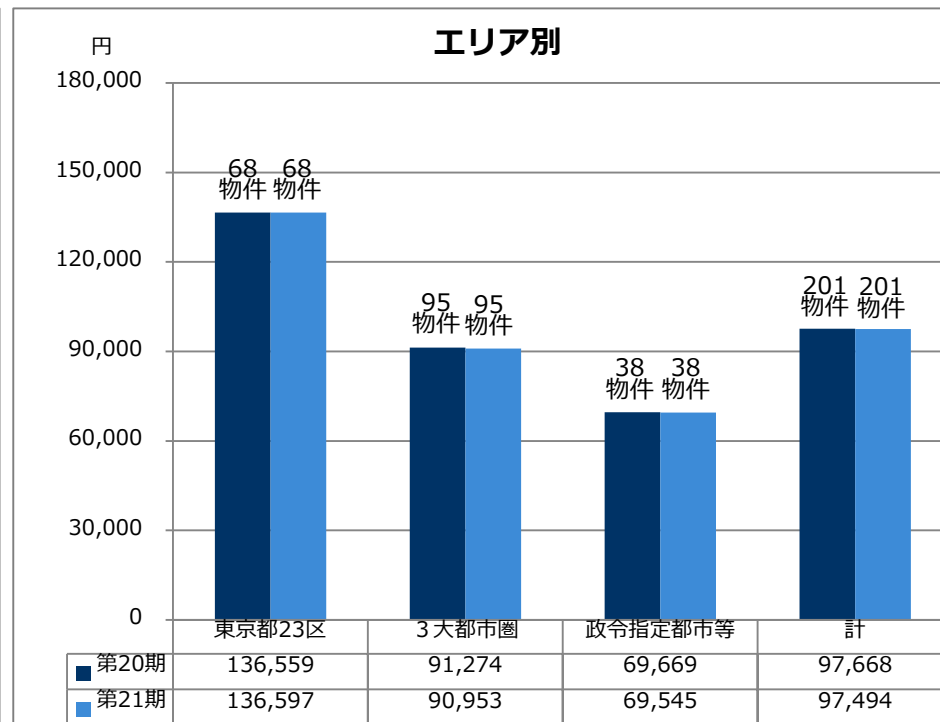
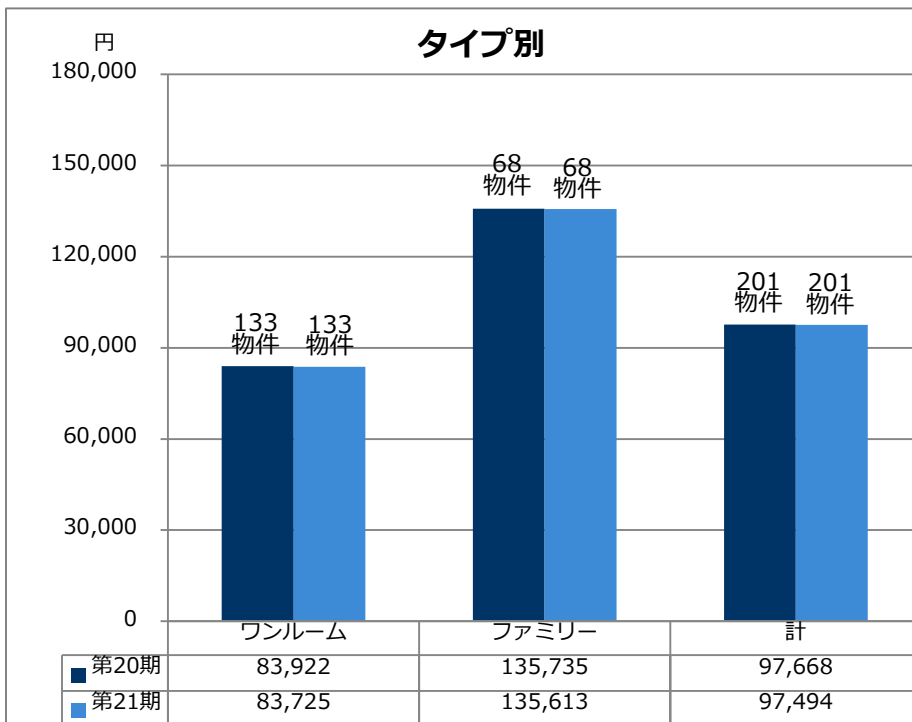
規模区分	2006年 9月	2007年 3月	2007年 9月	2008年 3月	2008年 9月	2009年 3月	2009年 9月	2010年 3月	2010年 9月	2011年 3月	2011年 9月	2012年 3月	2012年 9月	2013年 3月	2013年 9月	2014年 3月	2014年 9月	2015年 3月	2015年 9月	2016年 3月	2016年 9月
5億円以下	96.42%	96.03%	94.05%	95.18%	93.00%	93.31%	91.91%	95.48%	93.66%	97.61%	97.40%	98.15%	97.73%	98.39%	97.62%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

(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。

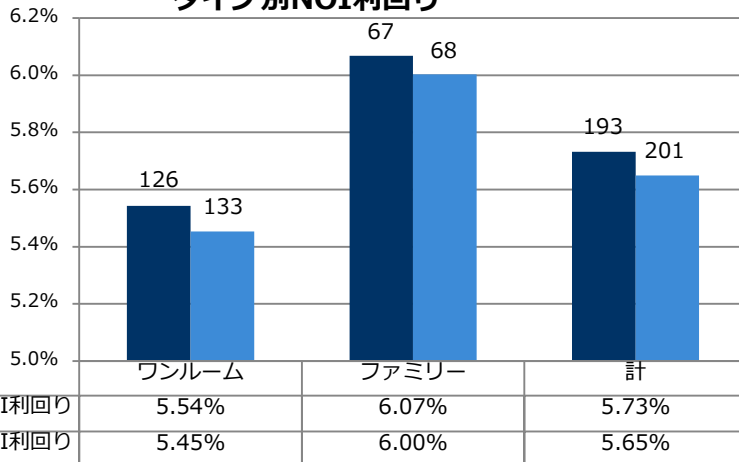
賃貸住宅カテゴリー	物件数	1物件当たり 平均取得価格 (千円)	賃貸可能 戸数	1物件当たり 平均戸数	1戸当たり 平均賃貸可能面積 (㎡)
ワンルームタイプ	133	1,066,495	9,668	72	31.6
ファミリータイプ	68	1,152,781	3,492	51	62.7
合計（平均）	201	1,095,686	13,160	65	39.8

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	6,212	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	13,160	65	39.8

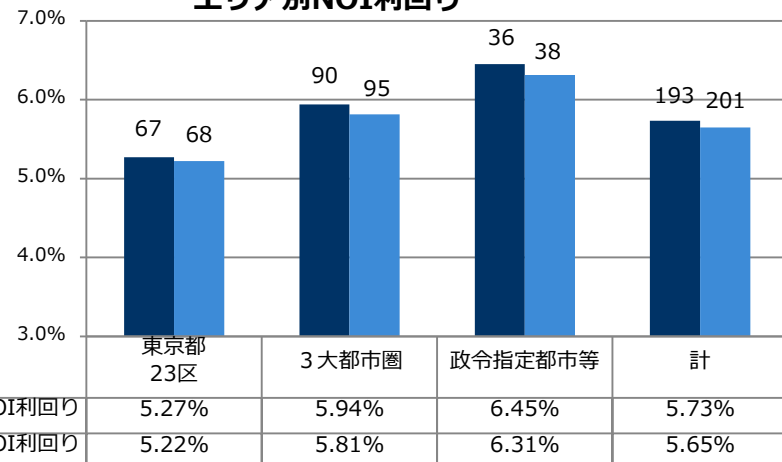


(注) 戸当平均賃料：賃貸収入（賃料・共益費の収入）÷契約戸数

タイプ別NOI利回り



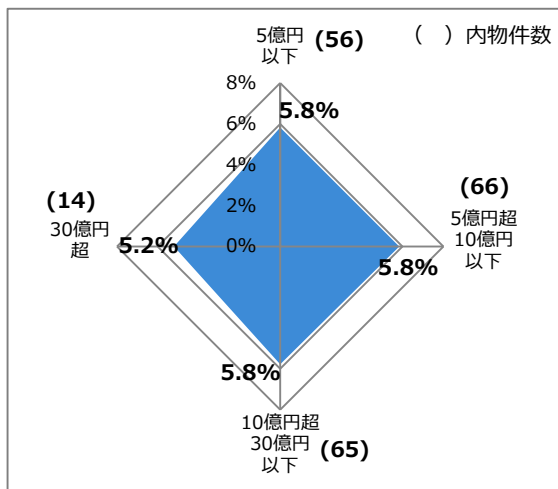
エリア別NOI利回り



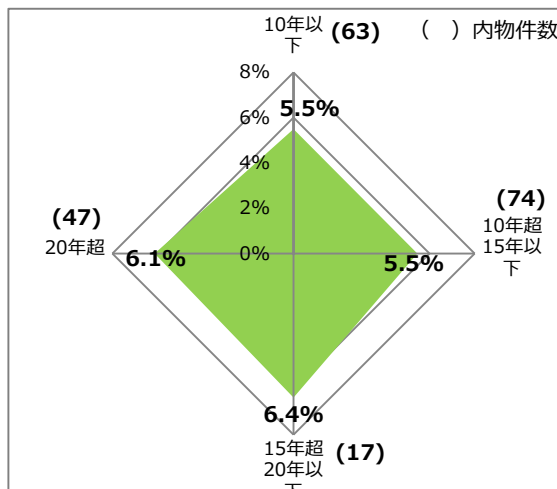
(注1) 物件数：第20期は期中取得8物件を除く193物件で比較しています。(棒グラフの上部に物件数を記載しています。)

(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

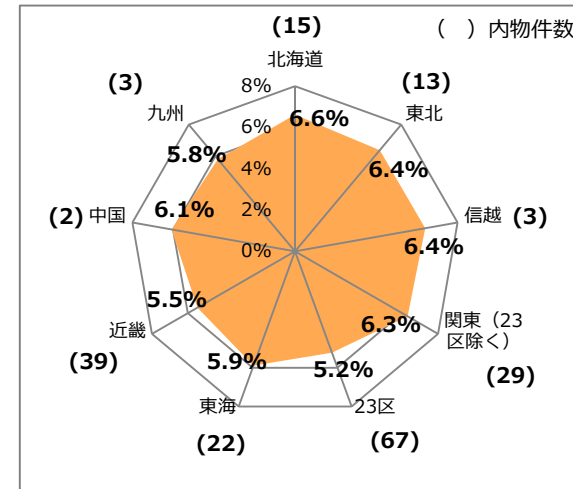
<規模別>



<築年別>



<地域別>



有利子負債残高 (2016年9月30日現在)

借入先	借入残高 (百万円) (注)	利率 (注)	借入日	返済日	適用		
株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000	0.83%	2012年3月22日	2017年3月22日	無担保・無保証		
	1,960	0.78%	2012年6月22日	2017年6月22日			
	1,372	0.78%	2012年6月22日	2017年6月22日			
	1,000	0.78%	2012年9月21日	2017年9月21日			
	1,550	0.78%	2013年3月25日	2018年3月23日			
	1,459	0.78%	2013年6月24日	2018年6月22日			
	1,400	0.73%	2013年10月18日	2018年3月23日			
	430	0.78%	2013年12月25日	2018年12月25日			
	630	0.78%	2014年1月31日	2018年12月25日			
	1,050	0.88%	2014年3月6日	2020年3月22日			
	1,050	0.98%	2014年3月6日	2021年3月22日			
	808	0.63%	2014年3月26日	2018年12月25日			
	1,000	0.78%	2014年3月26日	2020年3月23日			
	1,544	0.88%	2014年3月26日	2021年3月22日			
	550	0.63%	2014年7月1日	2019年6月28日			
	500	0.63%	2014年9月1日	2019年8月30日			
	1,300	0.63%	2014年9月22日	2019年9月22日			
	1,000	0.78%	2014年12月24日	2022年6月30日			
	500	0.73%	2015年2月2日	2022年2月28日			
	500	0.78%	2015年6月1日	2023年6月30日			
	757	0.31%	2015年6月22日	2017年3月22日			
	688	0.78%	2015年6月22日	2023年6月30日			
	600	0.68%	2016年3月25日	2021年6月22日			
	4,470	0.43%	2016年6月22日	2021年6月22日			
	2,000	0.46%	2016年9月20日	2022年9月22日			
	小計	30,119					
	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
566		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			
4,612		0.78%	2013年6月24日	2018年6月22日			
770		0.78%	2013年12月25日	2018年12月25日			
230		0.78%	2014年1月31日	2018年12月25日			
500		0.88%	2014年3月6日	2020年3月22日			
500		0.98%	2014年3月6日	2021年3月22日			
500		0.63%	2014年3月26日	2018年12月25日			
1,000		0.78%	2014年3月26日	2020年3月23日			
1,666		0.88%	2014年3月26日	2021年3月22日			
500		0.73%	2015年2月2日	2022年2月28日			
1,824		0.31%	2015年6月22日	2017年3月22日			
993		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			
600		0.68%	2016年3月25日	2021年6月22日			
1,970		0.43%	2016年6月22日	2021年6月22日			
1,500		0.46%	2016年9月20日	2022年9月22日			
小計		19,316					
株式会社おそら銀行		1,222	0.78%	2012年6月22日	2017年6月22日	無担保・無保証	
	1,342	0.78%	2012年6月22日	2017年6月22日			
	300	0.78%	2013年3月25日	2018年3月23日			
	7,154	0.78%	2013年6月24日	2018年6月22日			
	400	0.88%	2014年3月6日	2020年3月22日			
	400	0.98%	2014年3月6日	2021年3月22日			
	1,000	0.63%	2014年3月26日	2018年12月25日			
	1,000	0.78%	2014年3月26日	2020年3月23日			
	1,154	0.88%	2014年3月26日	2021年3月22日			
	500	0.73%	2015年2月2日	2022年2月28日			
	758	0.31%	2015年6月22日	2017年3月22日			
	412	0.78%	2015年6月22日	2023年6月30日			
	小計	15,642					

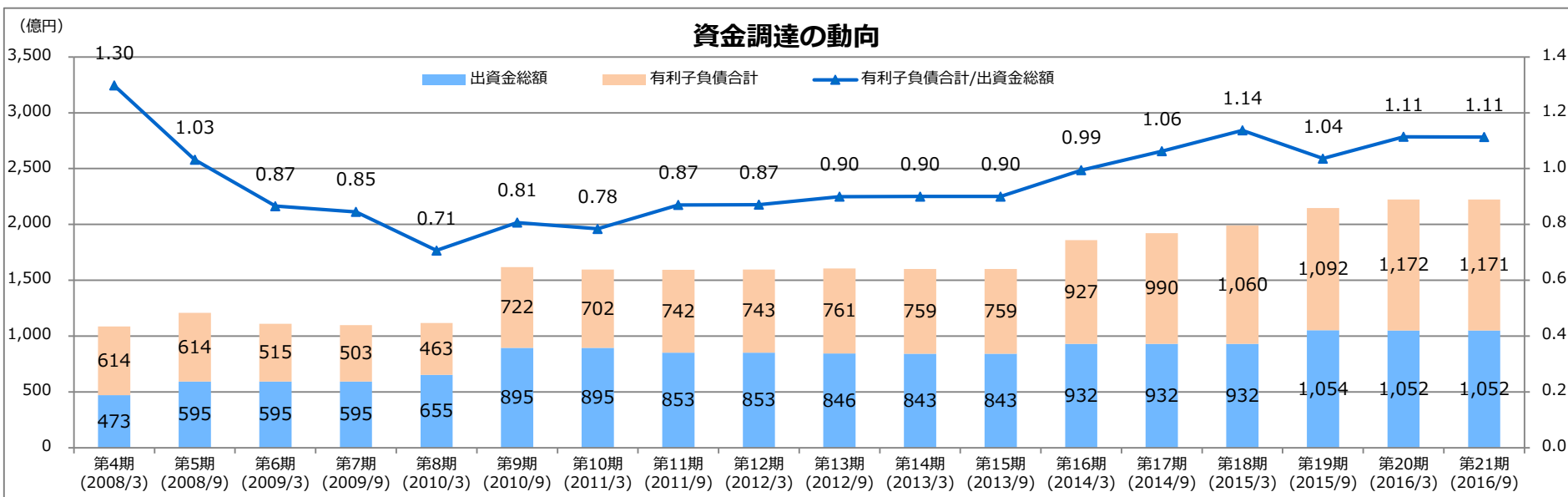
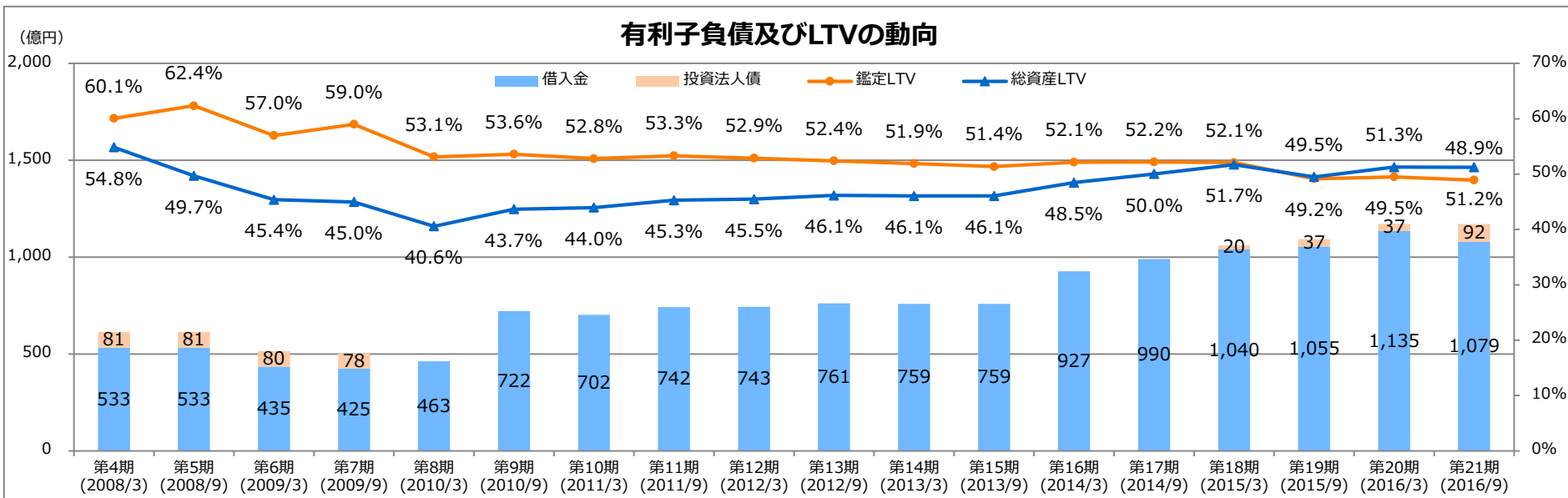
借入先	借入残高 (百万円) (注)	利率 (注)	借入日	返済日	適用		
株式会社新生銀行	1,500	0.83%	2012年3月22日	2017年3月22日	無担保・無保証		
	685	0.78%	2012年6月22日	2017年6月22日			
	770	0.78%	2013年12月25日	2018年12月25日			
	230	0.78%	2014年1月31日	2018年12月25日			
	500	0.88%	2014年3月6日	2020年3月22日			
	500	0.98%	2014年3月6日	2021年3月22日			
	1,000	0.78%	2014年3月26日	2020年3月23日			
	500	0.73%	2015年2月2日	2022年2月28日			
	1,239	0.31%	2015年6月22日	2017年3月22日			
	674	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			
	1,242	0.43%	2016年6月22日	2021年6月22日			
	1,000	0.46%	2016年9月20日	2022年9月22日			
	小計	10,340					
	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	無担保・無保証
		500	0.78%	2012年9月21日		2017年9月21日	
		1,000	0.78%	2013年3月25日		2018年3月23日	
550		0.73%	2013年10月18日	2018年3月23日			
770		0.78%	2013年12月25日	2018年12月25日			
230		0.78%	2014年1月31日	2018年12月25日			
500		0.63%	2014年3月26日	2018年12月25日			
500		0.78%	2014年12月24日	2022年6月30日			
1,315		0.31%	2015年6月22日	2017年3月22日			
715		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				
1,318	0.43%	2016年6月22日	2021年6月22日				
1,000	0.46%	2016年9月20日	2022年9月22日				
小計	9,898						
三菱UFJ信託銀行株式会社	200	0.78%	2013年3月25日	2018年3月23日	無担保・無保証		
	1,160	0.78%	2013年12月25日	2018年12月25日			
	340	0.78%	2014年1月31日	2018年12月25日			
	1,295	0.63%	2014年3月26日	2018年12月25日			
	500	0.73%	2015年2月2日	2022年2月28日			
	951	0.31%	2015年6月22日	2017年3月22日			
	518	0.78%	2015年6月22日	2023年6月30日			
	500	0.46%	2016年9月20日	2022年9月22日			
	小計	5,464					
	株式会社福岡銀行	500	0.83%	2012年3月22日		2017年3月22日	無担保・無保証
837		0.78%	2013年6月24日	2018年6月22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			
500		0.63%	2014年3月26日	2018年12月25日			
500		0.73%	2015年2月2日	2022年2月28日			
500		0.46%	2016年9月20日	2022年9月22日			
小計	4,337						
株式会社日本政策投資銀行	1,000	0.93%	2014年9月22日	2019年9月30日	無担保・無保証		
	1,500	0.46%	2016年9月20日	2022年9月22日			
小計	2,500						
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		
	400	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			
	770	0.78%	2013年12月25日	2018年12月25日			
	小計	2,270					
オリックス銀行株式会社	398	0.78%	2013年6月24日	2018年6月22日	無担保・無保証		
	770	0.78%	2013年12月25日	2018年12月25日			
	500	0.63%	2014年3月26日	2018年12月25日			
	500	0.73%	2015年2月2日	2022年2月28日			
小計	2,168						

借入先	借入残高 (百万円) (注)	利率 (注)	借入日	返済日	適用
農林中央金庫	505	0.31%	2015年6月22日	2017年3月22日	無担保・無保証
	1,170	0.38%	2016年3月22日	2018年3月23日	
小計	1,675				
株式会社百五銀行	1,000	0.63%	2014年7月1日	2019年6月28日	無担保・無保証
	1,000				
株式会社広島銀行	500	0.63%	2014年7月1日	2019年6月28日	無担保・無保証
	500	0.63%	2014年9月1日	2019年8月30日	
小計	1,000				
株式会社香川銀行	700	0.63%	2014年7月1日	2019年6月28日	無担保・無保証
	700				
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
	500				
株式会社池田泉州銀行	500	0.63%	2014年9月1日	2019年8月30日	無担保・無保証
	500				
野村信託銀行株式会社	500	0.63%	2014年9月1日	2019年8月30日	無担保・無保証
	500				
小計	107,932				
合計	117,132				

借入先	借入残高 (百万円) (注)	利率 (注)	借入日	返済日	適用
第一回投資法人債	2,000	0.69%	2015年2月13日	2020年2月13日	無担保・無保証
第二回投資法人債	1,700	0.72%	2015年7月28日	2020年7月28日	
第三回投資法人債	3,000	0.28%	2016年6月15日	2021年6月15日	
第四回投資法人債	2,500	0.72%	2016年6月15日	2026年6月15日	
合計	9,200				

(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9月30日時点の利率の小数第3位を四捨五入して表示しています。

財務状況（総資産LTV等）の推移



項目	第20期	第21期	備考
実質運用日数	183日	183日	-
総資産経常利益率 (ROA)	1.3%	1.2%	経常利益 / ((期首総資産+期末総資産) ÷ 2) × 100
(年換算)	2.5%	2.4%	-
自己資本利益率 (ROE)	2.6%	2.5%	当期純利益 / ((期首純資産+期末純資産) ÷ 2) × 100
(年換算)	5.2%	5.1%	-
期末自己資本比率	47.0%	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	1,668百万円	1,715百万円	-
賃貸NOI (Net Operating Income)	6,156百万円	6,220百万円	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)	2,926円	2,890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	14.2倍	14.7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	10.2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	117,235百万円	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	51.3%	51.2%	期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100

(単位：千円)

	第20期		第21期	
	自 2015年10月1日 至 2016年3月31日		自 2016年4月1日 至 2016年9月30日	
営業収益				
賃貸事業収入	7,943,724		8,133,821	
営業収益合計	7,943,724		8,133,821	
営業費用				
賃貸事業費用	3,455,339		3,628,670	
資産運用報酬	529,900		543,100	
役員報酬	5,400		6,200	
資産保管手数料	13,232		13,628	
一般事務委託手数料	38,890		40,132	
会計監査人報酬	14,500		14,500	
貸倒引当金繰入額	2,857		7,428	
貸倒損失	112		78	
その他営業費用	255,925		279,223	
営業費用合計	4,316,157		4,532,962	
営業利益	3,627,567		3,600,858	
営業外収益				
受取利息	272		10	
雑収入	70,625		11,663	
営業外収益合計	70,898		11,673	
営業外費用				
支払利息	533,192		513,813	
融資関連費用	326,242		346,555	
新投資口交付費償却	8,892		8,892	
投資法人債発行費償却	3,678		5,883	
その他	1,605		1,582	
営業外費用合計	873,612		876,727	
経常利益	2,824,852		2,735,804	
税引前当期純利益	2,824,852		2,735,804	
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	2,824,247		2,735,199	
前期繰越利益	694		759	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,824,942		2,735,958	

(単位：千円)

	第20期		第21期	
	自 2015年10月1日 至 2016年3月31日		自 2016年4月1日 至 2016年9月30日	
賃貸事業損益の内訳				
A. 賃貸事業収益				
(賃貸料)	6,843,661		6,987,641	
(共益費)	440,454		458,549	
(駐車場収入)	293,635		299,700	
(付帯収入)	56,436		54,469	
(その他賃貸事業収入)	309,536		333,459	
合計	7,943,724		8,133,821	
B. 賃貸事業費用				
(物件管理等委託費)	470,924		473,821	
(公租公課) ※2	446,281		504,610	
(水道光熱費)	156,666		143,163	
(修繕費) ※3	309,126		397,175	
(保険料)	20,067		19,484	
(営業広告費等)	210,566		215,622	
(信託報酬)	98,543		78,473	
(減価償却費)	1,668,207		1,715,666	
(その他賃貸事業費用)	74,956		80,653	
合計	3,455,339		3,628,670	
C. 賃貸事業損益 ※1	4,488,385		4,505,150	
(A - B)				
※1 賃貸事業損益				
第20期				
賃貸事業収益	7,943百万円		8,133百万円	
賃貸事業費用	3,455百万円		3,628百万円	
賃貸事業損益	4,488百万円		4,505百万円	
賃貸NOI	6,156百万円		6,220百万円	
第21期				
賃貸事業収益			8,133百万円	
賃貸事業費用			3,628百万円	
賃貸事業損益			4,505百万円	
賃貸NOI			6,220百万円	
※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20期	184物件		200物件	
第21期				
※3 修繕費				
第20期				
修繕費	309百万円		397百万円	
資本的支出	318百万円		714百万円	
第21期				
修繕費			397百万円	
資本的支出			714百万円	

貸借対照表

	(単位：千円)	
	第20期 (2016年3月31日)	第21期 (2016年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金 ※1	9,924,511	11,121,948
信託現金及び信託預金 ※1	2,545,963	2,130,837
営業未収入金	141,807	148,409
前払費用	582,096	586,995
未収消費税等	19,921	-
その他	252	1
貸倒引当金	△8,179	△13,150
流動資産合計	13,206,374	13,975,040
固定資産		
有形固定資産 ※2		
建物	47,462,490	61,434,343
減価償却累計額	△5,301,851	△8,874,733
建物(純額)	42,160,638	52,559,610
構築物	240,499	274,804
減価償却累計額	△52,972	△75,713
構築物(純額)	187,527	199,090
機械及び装置	65,826	118,069
減価償却累計額	△28,740	△45,544
機械及び装置(純額)	37,086	72,525
工具、器具及び備品	256,693	408,157
減価償却累計額	△127,750	△208,732
工具、器具及び備品(純額)	128,942	199,425
土地	34,977,548	44,371,541
建設仮勘定	-	4,519
信託建物	83,587,680	70,419,195
減価償却累計額	△12,376,918	△10,448,716
信託建物(純額)	71,210,761	59,970,478
信託構築物	419,670	385,885
減価償却累計額	△120,380	△119,291
信託構築物(純額)	299,290	266,593
信託機械及び装置	443,599	394,682
減価償却累計額	△150,379	△146,921
信託機械及び装置(純額)	293,219	247,761
信託工具、器具及び備品	265,084	170,190
減価償却累計額	△129,207	△84,188
信託工具、器具及び備品(純額)	135,877	86,002
信託土地	64,496,426	55,175,980
信託建設仮勘定	-	7,628
有形固定資産合計	213,927,319	213,161,157
無形固定資産		
信託借地権	546,283	546,283
信託水道施設利用権	293	267
商標権	704	621
無形固定資産合計	547,282	547,173
投資その他の資産		
差入保証有価証券	9,694	9,750
敷金及び保証金	743	743
長期前払費用	851,958	747,675
修繕積立金	112,463	122,509
投資その他の資産合計	974,859	880,678
固定資産合計	215,449,461	214,589,008

	(単位：千円)	
	第20期 (2016年3月31日)	第21期 (2016年9月30日)
繰延資産		
投資口交付費	17,794	8,902
投資法人債発行費	30,263	69,315
繰延資産合計	48,057	78,217
資産合計	228,703,893	228,642,267
負債の部		
流動負債		
営業未払金	316,461	542,556
短期借入金 ※3	8,000,000	-
1年内返済予定の長期借入金 ※3	25,952,757	22,183,405
未払金	22,520	37,220
未払費用	418,281	418,845
未払法人税等	604	605
未払消費税等	-	42,694
前受金	753,544	649,638
その他	19,509	17,016
流動負債合計	35,483,679	23,891,982
固定負債		
投資法人債 ※3	3,700,000	9,200,000
長期借入金 ※3	79,583,065	85,748,660
預り敷金及び保証金 ※1	775,985	917,679
信託預り敷金及び保証金 ※1	1,059,270	871,038
デリバティブ債務	674,896	525,711
固定負債合計	85,793,217	97,263,089
負債合計	121,276,897	121,155,071
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	6,878,836
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,824,942	2,735,958
剰余金合計	16,386,176	16,297,192
投資主資本合計	108,101,891	108,012,907
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△674,896	△525,711
評価・換算差額等合計	△674,896	△525,711
純資産合計	107,426,995	107,487,196
負債純資産合計	228,703,893	228,642,267

※1 現金及び預金	第20期末	第21期末
現金及び預金	9,924百万円	11,121百万円
信託現金及び信託預金	2,545百万円	2,130百万円
合計	12,470百万円	13,252百万円
預り敷金保証金	775百万円	917百万円
信託預り敷金保証金	1,059百万円	871百万円
差引	10,635百万円	11,464百万円

※2 有形固定資産	第20期末	第21期末
取得価格総額	220,233百万円	220,233百万円

※3 有利子負債	第21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)	81.1%

※4 出資金	第21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21期末出資金総額	91,175百万円

(単位：千円)

	第20期		第21期	
	自 2015年10月1日 至 2016年3月31日		自 2016年4月1日 至 2016年9月30日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	2,824,852		2,735,804	
減価償却費	1,668,207		1,715,666	
長期前払費用償却額	293,896		274,579	
投資法人債発行費償却	3,678		5,883	
投資口交付費償却	8,892		8,892	
受取利息	△272		△10	
支払利息	533,192		513,813	
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△581		4,971	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△38,971		△6,601	
前払費用の増減額 (△は増加)	1,379		△61,623	
未収消費税等の増減額 (△は増加)	17,514		19,921	
営業未払金の増減額 (△は減少)	14,975		△36,775	
未払金の増減額 (△は減少)	△19,935		15,068	
未払消費税等の増減額 (△は増加)	-		42,694	
未払費用の増減額 (△は減少)	18,735		39	
前受金の増減額 (△は減少)	△47,936		△103,906	
長期前払費用の支払額	△7,436		△113,571	
その他	2,629		△12,260	
小計	5,272,818		5,002,585	
利息の受取額	272		10	
利息の支払額	△524,432		△513,288	
法人税等の支払額	△592		△604	
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,748,067		4,488,702	

(単位：千円)

	第20期		第21期	
	自 2015年10月1日 至 2016年3月31日		自 2016年4月1日 至 2016年9月30日	
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出	△8,732,331		△559,330	
信託有形固定資産の取得による支出	△3,186,357		△127,278	
投資有価証券の払戻による収入	401		-	
預り敷金保証金の純増減額 (△は減少)	209,716		141,694	
信託預り敷金保証金の純増減額 (△は減少)	△142,816		△188,232	
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	△11,851,483		△733,146	
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	8,000,000		-	
短期借入金の返済による支出	△1,200,000		△8,000,000	
長期借入れによる収入	2,370,000		17,000,000	
長期借入金の返済による支出	△1,170,000		△14,603,757	
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	△2,864,915		△2,824,551	
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,135,084		△2,973,245	
現金及び現金同等物の増加額 (△は減少)	△1,968,331		782,310	
現金及び現金同等物の期首残高	14,438,806		12,470,474	
現金及び現金同等物の期末残高	12,470,474		13,252,785	

■ ポートフォリオ一覧 (2016年9月30日現在)

ワンルームタイプ

物件番号	物件名称	地域	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	2016年9月 期末稼働率	(1) 取得価格 (千円)	(2) 第21期末 簿価 (千円)	(3) 第20期末鑑定 評価額 2016.3 (千円)	(4) 第21期末鑑定 評価額 2016.9 (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	99.2%	1,133,714	1,031,622	1,120,000	1,130,000	10,000	-3,714	98,377	1
O-1-004	サテラ永山	北海道旭川市	79	2,904.83	94.1%	342,428	326,760	370,000	370,000	0	27,571	43,239	3
O-1-032	willDo北24条	北海道札幌市	36	1,279.89	97.3%	316,000	279,286	249,000	249,000	0	-67,000	-30,286	3
O-1-033	フラットカレラ	北海道札幌市	26	971.15	100.0%	290,000	262,396	221,000	221,000	0	-69,000	-41,396	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	416,879	376,000	376,000	0	-87,000	-40,879	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	471,732	435,000	438,000	3,000	-95,000	-33,732	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	668,281	917,000	925,000	8,000	213,000	256,718	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	777,889	888,000	902,000	14,000	70,000	124,110	1
O-1-092	ドミー千歳	北海道千歳市	110	2,239.00	100.0%	476,000	446,675	481,000	487,000	6,000	11,000	40,324	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	438,317	477,000	480,000	3,000	32,000	41,682	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	100.0%	1,185,000	1,175,736	1,400,000	1,400,000	0	215,000	224,263	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	1,150,623	1,340,000	1,340,000	0	200,000	189,376	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	94.5%	1,002,000	1,108,267	1,020,000	1,020,000	0	18,000	-88,267	3
O-1-151	グランカーサ南11条	北海道札幌市	72	2,671.28	94.0%	830,000	925,931	861,000	861,000	0	31,000	-64,931	3
O-2-037	willDo西下台町	岩手県盛岡市	76	2,304.00	100.0%	512,000	454,199	511,000	511,000	0	-1,000	56,800	3
O-2-054	willDo上杉3丁目	宮城県仙台市	46	1,517.81	100.0%	506,000	440,272	516,000	523,000	7,000	17,000	82,727	2
O-2-065	グランメゾン七福	宮城県仙台市	38	1,083.70	97.6%	342,000	339,395	270,000	274,000	4,000	-68,000	-65,395	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	93.9%	317,200	298,008	351,000	357,000	6,000	39,800	58,991	2
O-2-123	ウエストパーク支倉	宮城県仙台市	138	5,150.62	96.3%	1,240,000	1,220,434	1,920,000	1,910,000	-10,000	670,000	689,565	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	2,836,752	2,950,000	3,000,000	50,000	250,000	163,247	2
O-2-140	グランカーサ仙台五橋	宮城県仙台市	120	4,726.20	98.4%	2,100,000	2,187,929	2,140,000	2,140,000	0	40,000	-47,929	2
O-3-079	willDo蛸町	新潟県新潟市	48	1,868.64	100.0%	462,510	402,053	482,000	479,000	-3,000	16,489	76,946	3
O-3-080	willDo笹口	新潟県新潟市	28	1,008.00	100.0%	266,000	238,059	284,000	263,000	-21,000	-3,000	24,940	3
O-4-005	willDo越谷	埼玉県越谷市	49	1,230.28	97.9%	499,333	450,865	484,000	499,000	15,000	-333	48,134	1
O-4-006	ジョイフル狭山	埼玉県狭山市	52	870.97	98.1%	216,619	206,746	190,000	190,000	0	-26,619	-16,746	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	458,452	417,000	418,000	1,000	-62,761	-40,452	1
O-4-008	willDo清澄	東京都江東区	200	7,497.46	98.5%	5,024,619	4,721,035	5,870,000	5,870,000	0	845,380	1,148,964	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	274,585	282,000	303,000	21,000	21,476	28,414	1
O-4-010	willDo本千葉	千葉県千葉市	30	1,903.82	94.8%	379,857	367,361	385,000	393,000	8,000	13,142	25,638	1
O-4-011	willDo横浜南	神奈川県横浜市	21	493.59	100.0%	233,142	210,811	247,000	248,000	1,000	14,857	37,188	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	501,027	487,000	487,000	0	-19,142	-14,027	3
O-4-024	VISTAシュプリーム	東京都町田市	37	892.88	100.0%	563,584	520,648	453,000	461,000	8,000	-102,584	-59,648	3
O-4-025	ジョイ尾山台	東京都世田谷区	21	1,064.55	97.0%	624,265	643,997	591,000	594,000	3,000	-30,265	-49,997	3
O-4-031	willDo大塚	東京都豊島区	27	1,091.54	100.0%	725,229	725,729	632,000	633,000	1,000	-92,229	-92,729	3
O-4-038	willDo新座	埼玉県新座市	56	1,260.00	100.0%	590,438	528,224	524,000	524,000	0	-66,438	-4,224	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	958,017	846,000	853,000	7,000	-59,000	-105,017	3
O-4-055	ハーモニー上北沢	東京都世田谷区	29	539.48	96.5%	400,000	402,078	332,000	332,000	0	-68,000	-70,078	3
O-4-062	willDo南浦和	埼玉県さいたま市	29	725.62	100.0%	396,000	366,430	402,000	398,000	-4,000	2,000	31,569	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	668,733	729,000	746,000	17,000	19,000	77,266	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	836,445	877,000	897,000	20,000	5,000	60,554	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	672,978	732,000	748,000	16,000	14,000	75,021	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	460,840	515,000	526,000	11,000	3,000	65,159	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	200,445	270,000	276,000	6,000	61,000	75,554	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	992,372	1,190,000	1,190,000	0	130,000	197,627	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	664,380	718,000	734,000	16,000	10,000	69,619	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	589,144	701,000	701,000	0	62,000	111,855	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	449,100	500,000	500,000	0	10,000	50,899	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	307,741	322,000	322,000	0	6,000	14,258	1
O-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	東京都新宿区	48	1,383.59	100.0%	1,010,000	1,022,491	1,220,000	1,250,000	30,000	240,000	227,508	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	795,781	1,060,000	1,060,000	0	252,000	264,218	3

(注) 「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 (㎡)	2016年9月 期末稼働率	(1) 取得価格 (千円)	(2) 第21期末 簿価 (千円)	(3) 第20期末鑑定 評価額 2016.3 (千円)	(4) 第21期末鑑定 評価額 2016.9 (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	97.2%	1,480,000	1,449,917	1,670,000	1,670,000	0	190,000	220,082	3
O-4-097	六本木ライズハウス	東京都港区	34	1,242.23	97.6%	912,000	891,255	1,070,000	1,070,000	0	158,000	178,744	3
O-4-098	TKフラッツ渋谷	東京都渋谷区	194	6,984.28	98.5%	4,770,000	4,625,041	5,560,000	5,560,000	0	790,000	934,958	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	1,023,827	1,250,000	1,270,000	20,000	220,000	246,172	3
O-4-100	プロスペクトKALON 三ツ輪	東京都台東区	82	3,075.70	99.1%	1,620,000	1,473,465	1,910,000	1,910,000	0	290,000	436,534	3
O-4-101	プロスペクト東雲橋	東京都江東区	171	4,919.31	99.4%	3,040,000	2,815,349	3,620,000	3,750,000	130,000	710,000	934,650	3
O-4-102	プロスペクト門前仲町	東京都江東区	62	1,790.56	100.0%	1,080,000	1,022,282	1,330,000	1,350,000	20,000	270,000	327,717	2
O-4-103	プロスペクト狹窪	東京都杉並区	40	1,123.59	95.7%	701,000	653,193	823,000	841,000	18,000	140,000	187,806	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	852,408	988,000	1,010,000	22,000	158,000	157,591	2
O-4-105	プロスペクト大森海岸	東京都大田区	89	2,506.04	98.7%	1,480,000	1,420,173	1,880,000	1,880,000	0	400,000	459,826	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	973,019	1,220,000	1,240,000	20,000	190,000	266,980	2
O-4-107	フレグランス川崎	神奈川県川崎市	45	1,065.87	97.7%	548,900	506,349	655,000	657,000	2,000	108,100	150,650	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	469,883	626,000	637,000	11,000	113,000	167,116	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	99.1%	2,170,000	2,140,100	2,720,000	2,720,000	0	550,000	579,899	1
O-4-121	ジョイスコム	東京都大田区	154	6,268.53	100.0%	3,010,000	2,984,475	3,740,000	3,730,000	-10,000	720,000	745,524	3
O-4-122	アクトフォールム浅草	東京都台東区	46	2,220.17	96.0%	1,216,000	1,209,755	1,660,000	1,710,000	50,000	494,000	500,244	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	777,510	874,000	858,000	-16,000	-622,808	80,489	2
O-4-126	グランカーサ南青山	東京都港区	21	1,862.73	100.0%	3,750,000	2,308,101	1,960,000	2,010,000	50,000	-1,740,000	-298,101	2
O-4-127	ストーリア神宮前	東京都渋谷区	49	2,071.60	100.0%	3,160,000	3,190,376	2,290,000	2,370,000	80,000	-790,000	-820,376	2
O-4-129	グランカーサ新宿御苑	東京都新宿区	92	3,307.07	98.4%	2,525,000	2,617,216	3,140,000	3,140,000	0	615,000	522,783	1
O-4-133	リエトコート四谷	東京都新宿区	49	2,397.81	97.7%	1,716,800	1,724,057	1,990,000	1,990,000	0	273,200	265,942	3
O-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	1,101,840	1,330,000	1,330,000	0	234,300	228,159	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	100.0%	2,000,000	2,147,040	2,110,000	2,110,000	0	110,000	-37,040	3
O-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	922,046	874,000	864,000	-10,000	14,000	-58,046	3
O-5-013	willDo金山正木	愛知県名古屋市	48	1,192.32	97.9%	490,095	436,264	569,000	569,000	0	78,904	132,735	3
O-5-026	エクセルシオール栄	愛知県名古屋市	48	1,486.56	97.9%	641,767	606,115	520,000	522,000	2,000	-119,767	-84,115	3
O-5-027	willDo日比野	愛知県名古屋市	31	767.25	93.5%	317,603	287,526	295,000	295,000	0	-22,603	7,473	3
O-5-040	willDo千代田	愛知県名古屋市	60	1,445.80	95.0%	633,000	557,567	576,000	584,000	8,000	-49,000	26,432	2
O-5-041	willDo太閤通	愛知県名古屋市	98	3,127.32	98.6%	1,120,000	988,525	1,130,000	1,170,000	40,000	50,000	181,474	1
O-5-042	willDo金山	愛知県名古屋市	36	892.44	100.0%	370,000	331,247	372,000	379,000	7,000	9,000	47,752	2
O-5-043	willDo金山沢下	愛知県名古屋市	36	970.80	100.0%	375,000	332,900	392,000	399,000	7,000	24,000	66,099	2
O-5-056	willDo勝川	愛知県春日井市	64	1,548.80	100.0%	503,000	441,049	585,000	606,000	21,000	103,000	164,950	1
O-5-057	ステージャ黄金	愛知県名古屋市	67	1,651.21	100.0%	600,000	532,959	553,000	555,000	2,000	-45,000	22,040	3
O-5-063	willDo補永	愛知県名古屋市	91	2,348.20	100.0%	641,000	552,030	663,000	672,000	9,000	31,000	119,969	2
O-5-066	willDo東別院	愛知県名古屋市	66	1,640.76	98.5%	703,000	625,466	713,000	713,000	0	10,000	87,533	3
O-5-081	willDo松原	愛知県名古屋市	54	1,344.60	100.0%	549,000	493,124	556,000	556,000	0	7,000	62,875	3
O-5-082	willDo四日市市麴の森	三重県四日市市	54	2,160.00	100.0%	529,150	459,247	564,000	564,000	0	34,850	104,752	3
O-5-086	willDo代官町	愛知県名古屋市	55	1,320.00	94.5%	655,000	593,006	635,000	635,000	0	-20,000	41,993	3
O-5-088	willDo高畑	愛知県名古屋市	54	1,319.22	100.0%	494,115	440,207	502,000	502,000	0	7,884	61,792	3
O-5-147	さくらHILLSリバーサイドWEST	愛知県名古屋市	76	4,502.48	100.0%	1,920,000	2,064,552	2,000,000	2,040,000	40,000	120,000	-24,552	1
O-5-148	さくらHILLSリバーサイドEAST	愛知県名古屋市	47	2,288.65	100.0%	1,030,000	1,105,136	1,110,000	1,130,000	20,000	100,000	24,863	1
O-5-149	さくらHILLS名駅NORTH	愛知県名古屋市	34	1,685.16	100.0%	750,000	806,991	795,000	811,000	16,000	61,000	4,008	1
O-6-014	willDo市岡	大阪府大阪市	62	1,682.06	96.8%	722,761	642,518	658,000	658,000	0	-64,761	15,481	3
O-6-015	willDo海老江	大阪府大阪市	28	763.63	100.0%	350,904	315,960	329,000	329,000	0	-21,904	13,039	3
O-6-016	willDo今福西	大阪府大阪市	29	1,040.41	96.8%	413,857	372,418	345,000	355,000	10,000	-58,857	-17,418	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	578,342	448,000	452,000	4,000	-132,285	-126,342	3
O-6-018	ウインドフォア南本町	兵庫県伊丹市	39	926.18	97.9%	307,142	282,882	207,000	213,000	6,000	-94,142	-69,882	2
O-6-028	willDo新大阪s1	大阪府大阪市	27	628.56	96.3%	285,723	261,339	238,000	238,000	0	-47,723	-23,339	3
O-6-029	グランメール東深川	大阪府大阪市	27	585.30	92.6%	236,069	221,288	194,000	194,000	0	-42,069	-27,288	3
O-6-046	willDo塚本	大阪府大阪市	66	1,711.17	98.5%	730,000	652,540	717,000	729,000	12,000	-1,000	76,459	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9月 期末稼働率	(1) 取得価格 (千円)	(2) 第21期末 簿価 (千円)	(3) 第20期末鑑定 評価額 2016.3 (千円)	(4) 第21期末鑑定 評価額 2016.9 (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	307,632	295,000	300,000	5,000	-38,000	-7,632	1
O-6-048	willDo堺筋本町	大阪府大阪市	21	740.28	95.2%	325,000	292,024	247,000	251,000	4,000	-74,000	-41,024	1
O-6-049	willDo谷町	大阪府大阪市	54	1,927.80	100.0%	1,040,000	969,730	877,000	878,000	1,000	-162,000	-91,730	3
O-6-050	willDo難波 w II	大阪府大阪市	45	1,146.51	100.0%	486,000	432,007	409,000	417,000	8,000	-69,000	-15,007	1
O-6-051	willDo難波 w I	大阪府大阪市	66	1,699.50	97.0%	690,000	600,613	599,000	604,000	5,000	-86,000	3,386	1
O-6-059	willDo浜崎通	兵庫県神戸市	199	5,886.70	100.0%	2,280,000	2,057,384	2,150,000	2,190,000	40,000	-90,000	132,615	2
O-6-060	willDo南森町	大阪府大阪市	31	1,028.48	100.0%	493,000	457,154	449,000	451,000	2,000	-42,000	-6,154	1
O-6-064	willDo松屋町	大阪府大阪市	60	1,865.64	96.8%	810,000	721,919	828,000	829,000	1,000	19,000	107,080	3
O-6-067	willDo新大阪	大阪府大阪市	66	1,713.36	96.9%	861,000	773,052	920,000	935,000	15,000	74,000	161,947	1
O-6-083	willDo三宮イースト	兵庫県神戸市	63	1,760.15	96.4%	731,000	634,277	762,000	762,000	0	31,000	127,722	3
O-6-084	willDo上新庄 w I	大阪府吹田市	31	912.95	96.8%	366,000	339,224	312,000	312,000	0	-54,000	-27,224	3
O-6-085	willDo九条	大阪府大阪市	63	1,260.36	100.0%	537,000	515,507	541,000	541,000	0	4,000	25,492	3
O-6-111	アプレスト新大阪	大阪府大阪市	92	2,984.64	94.8%	1,391,000	1,380,502	1,400,000	1,420,000	20,000	29,000	39,497	1
O-6-112	アプレスト桜川	大阪府大阪市	48	1,009.92	97.9%	385,800	357,062	472,000	472,000	0	86,200	114,937	3
O-6-113	プロスペクト美草園	大阪府大阪市	26	901.26	100.0%	277,000	260,276	300,000	304,000	4,000	27,000	43,723	3
O-6-114	プロスペクト中之島	大阪府大阪市	63	1,615.05	93.6%	734,000	660,740	799,000	813,000	14,000	79,000	152,259	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	327,105	392,000	392,000	0	26,000	64,894	3
O-6-117	プロスペクト下鴨	京都府京都市	31	675.21	96.9%	281,000	261,621	282,000	287,000	5,000	6,000	25,378	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	98.4%	583,000	534,474	659,000	671,000	12,000	88,000	136,525	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	1,252,089	1,640,000	1,650,000	10,000	390,000	397,910	1
O-6-131	セレニテ甲子園	兵庫県西宮市	197	5,615.79	98.7%	2,550,000	2,538,839	2,750,000	2,750,000	0	200,000	211,160	3
O-6-136	フレジオ都島	大阪府大阪市	120	3,313.20	100.0%	1,610,000	1,699,056	1,770,000	1,770,000	0	160,000	70,943	3
O-6-139	セレニテ新大阪武番館	大阪府大阪市	224	6,173.16	96.6%	3,510,000	3,742,516	3,610,000	3,620,000	10,000	110,000	-122,516	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	2,123,270	2,160,000	2,190,000	30,000	140,000	66,729	1
O-6-142	セレニテ本町グランデ	大阪府大阪市	268	7,591.92	98.9%	4,286,000	4,457,279	4,890,000	4,890,000	0	604,000	432,720	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	4,223,602	4,380,000	4,380,000	0	330,000	156,397	3
O-6-144	デイグラン鶴見	大阪府大阪市	79	2,470.36	98.8%	1,030,000	1,093,002	1,120,000	1,120,000	0	90,000	26,997	3
O-6-150	ルネ日本橋アネーロ	大阪府大阪市	113	3,114.19	95.0%	1,400,000	1,502,783	1,540,000	1,560,000	20,000	160,000	57,216	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	1,057,128	1,220,000	1,240,000	20,000	20,000	182,871	1
O-7-087	willDo岡山大供	岡山県岡山市	98	3,446.94	99.1%	1,040,000	985,719	1,120,000	1,130,000	10,000	90,000	144,280	1
O-9-053	willDo中洲	福岡県福岡市	175	5,759.40	97.8%	2,460,000	2,271,891	2,410,000	2,410,000	0	-50,000	138,108	3
O-9-130	ルネッサンス21博多	福岡県福岡市	109	4,010.95	98.2%	1,500,000	1,556,481	1,640,000	1,640,000	0	140,000	83,518	3
O-9-135	グランパーク天神	福岡県福岡市	341	14,299.21	99.5%	4,698,000	4,717,576	5,590,000	5,600,000	10,000	902,000	882,423	3
ワンルーム計			9,668	305,780.04	98.7%	141,843,855	136,277,426	150,044,000	151,135,000	1,091,000	9,291,144	14,857,573	-

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9月 期末稼働率	(1) 取得価格 (千円)	(2) 第21期末 簿価 (千円)	(3) 第20期末鑑定 評価額 2016.3 (千円)	(4) 第21期末鑑定 評価額 2016.9 (千円)	(4) - (3) (千円)	(4) - (1) (千円)	(4) - (2) (千円)	鑑定会社
F-1-041	ハレドール円山	北海道札幌市	64	4,637.08	96.5%	559,000	598,509	879,000	904,000	25,000	345,000	305,490	1
F-1-069	グランカーサ裏参道	北海道札幌市	78	4,537.83	96.2%	1,510,000	1,618,313	1,700,000	1,700,000	0	190,000	81,686	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	1,402,204	1,380,000	1,390,000	10,000	124,120	-12,204	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	96.1%	396,190	372,835	272,000	273,000	1,000	-123,190	-99,835	2
F-2-002	グリーンパーク小松島	宮城県仙台市	46	3,027.17	93.5%	550,523	505,228	397,000	401,000	4,000	-149,523	-104,228	2
F-2-003	ダイヤパレス泉崎	宮城県仙台市	37	2,060.77	100.0%	355,095	374,649	316,000	317,000	1,000	-38,095	-57,649	2
F-2-004	willDo高砂	宮城県仙台市	32	1,623.68	96.9%	364,904	326,588	351,000	370,000	19,000	5,095	43,411	3
F-2-042	リビングステーション仙台	宮城県仙台市	27	1,330.83	100.0%	159,500	152,214	219,000	222,000	3,000	62,500	69,785	2
F-2-043	高砂関武番館	宮城県仙台市	41	3,336.52	90.9%	558,000	549,800	724,000	716,000	-8,000	158,000	166,199	3
F-3-034	アークハイム新潟	新潟県新潟市	115	6,945.03	98.4%	1,060,000	1,054,209	929,000	930,000	1,000	-130,000	-124,209	3
F-4-005	ジヨアンナマンション	群馬県前橋市	53	4,143.96	90.6%	556,714	531,387	353,000	363,000	10,000	-193,714	-168,387	1
F-4-006	入間駅前ビル	埼玉県入間市	68	4,359.31	98.8%	1,517,000	1,515,736	1,640,000	1,670,000	30,000	153,000	154,263	1
F-4-007	入間駅前第二ビル	埼玉県入間市	53	3,592.48	89.8%	687,666	728,326	679,000	618,000	-61,000	-69,666	-110,326	1
F-4-008	セレーノ大宮	埼玉県さいたま市	102	6,710.68	98.0%	1,554,523	1,554,668	1,670,000	1,690,000	20,000	135,476	135,331	1
F-4-009	すずらん館	埼玉県さいたま市	20	1,160.80	100.0%	441,190	412,627	521,000	522,000	1,000	80,809	109,372	1
F-4-010	ポタール常盤	埼玉県さいたま市	29	1,951.89	100.0%	752,904	747,275	680,000	720,000	40,000	-32,904	-27,275	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	627,027	627,000	630,000	3,000	-6,333	2,972	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	386,607	377,000	399,000	22,000	40,333	12,392	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	578,726	620,000	616,000	-4,000	28,761	37,273	1
F-4-015	王子ハイツ	東京都北区	20	986.52	100.0%	347,857	352,979	426,000	436,000	10,000	88,142	83,020	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	358,650	404,000	413,000	9,000	52,285	54,349	1
F-4-017	willDo等々力	東京都世田谷区	26	2,422.06	97.5%	1,764,809	1,794,519	1,600,000	1,600,000	0	-164,809	-194,519	3
F-4-018	シエラモック丘	東京都多摩市	31	1,911.36	87.3%	609,904	622,262	587,000	594,000	7,000	-15,904	-28,262	1
F-4-019	リーベスト西千葉	千葉県千葉市	140	11,060.14	100.0%	2,152,476	2,011,503	2,370,000	2,420,000	50,000	267,523	408,496	1
F-4-020	コリヌヌ津田沼	千葉県習志野市	20	1,435.80	100.0%	352,761	367,619	328,000	328,000	0	-24,761	-39,619	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	93.7%	453,571	469,530	424,000	431,000	7,000	-22,571	-38,530	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	470,064	360,000	360,000	0	-117,587	-110,064	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	1,257,213	1,650,000	1,670,000	20,000	298,685	412,786	1
F-4-031	MGA金町	東京都葛飾区	26	1,522.89	96.6%	484,000	488,428	415,000	415,000	0	-69,000	-73,428	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	681,368	628,000	628,000	0	-34,000	-53,368	1
F-4-036	ロフティ平井	東京都江戸川区	19	939.95	95.3%	324,000	322,524	313,000	324,000	11,000	0	1,475	1
F-4-038	ココネード春日	東京都文京区	46	4,344.72	100.0%	3,115,277	3,191,935	2,460,000	2,520,000	60,000	-595,277	-671,935	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	1,275,452	1,390,000	1,430,000	40,000	180,000	154,547	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	1,220,971	1,440,000	1,480,000	40,000	300,000	259,028	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	97.2%	840,000	761,426	1,040,000	1,060,000	20,000	220,000	298,573	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	2,075,352	2,620,000	2,620,000	0	560,000	544,647	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	1,547,465	1,900,000	1,950,000	50,000	360,000	402,534	3
F-4-047	プロスペクト・グラサ広尾	東京都渋谷区	112	3,861.29	99.4%	3,560,000	3,279,226	4,080,000	4,090,000	10,000	530,000	810,773	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	505,309	615,000	629,000	14,000	111,000	123,690	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	1,030,004	1,230,000	1,230,000	0	120,000	199,995	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	427,161	550,000	551,000	1,000	67,000	123,838	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	2,491,686	3,080,000	3,100,000	20,000	470,000	608,313	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	1,159,735	1,530,000	1,560,000	30,000	300,000	400,264	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	1,017,442	1,490,000	1,520,000	30,000	410,000	502,557	1
F-4-054	BELNOS34	東京都葛飾区	100	5,328.66	98.2%	1,700,000	1,835,346	2,040,000	2,330,000	290,000	630,000	494,653	1
F-4-055	SKレジデンス	東京都豊島区	30	1,624.73	100.0%	805,000	782,864	985,000	987,000	2,000	182,000	204,135	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	993,233	1,350,000	1,350,000	0	338,000	356,766	3
F-4-057	タイム橋本	神奈川県相模原市	92	3,134.24	100.0%	748,000	740,382	902,000	918,000	16,000	170,000	177,617	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	1,403,110	2,040,000	2,070,000	30,000	550,000	666,889	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	668,066	887,000	888,000	1,000	171,000	219,933	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9月 期末稼働率	(1) 取得価格 (千円)	(2) 第21期末 簿価 (千円)	(3) 第20期末鑑定 評価額 2016.3 (千円)	(4) 第21期末鑑定 評価額 2016.9 (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	1,075,651	1,400,000	1,440,000	40,000	340,000	364,348	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	97.2%	5,550,000	5,492,912	6,520,000	6,530,000	10,000	980,000	1,037,087	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	1,619,802	1,930,000	1,930,000	0	314,200	310,197	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	1,582,114	1,530,000	1,550,000	20,000	40,000	-32,114	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	1,484,237	1,430,000	1,440,000	10,000	20,000	-44,237	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	808,411	785,000	789,000	4,000	19,000	-19,411	2
F-5-023	willDo伝馬町	愛知県名古屋市	40	2,185.20	98.0%	627,785	581,228	753,000	756,000	3,000	128,215	174,771	3
F-5-032	ステラートシティ桜山	愛知県名古屋市	26	1,914.07	100.0%	735,000	666,371	721,000	751,000	30,000	16,000	84,628	1
F-5-037	willDo黒川	愛知県名古屋市	26	1,933.37	100.0%	677,000	588,721	572,000	585,000	13,000	-92,000	-3,721	1
F-5-060	グランカーサ代官町	愛知県名古屋市	96	5,962.18	96.9%	1,082,000	1,068,637	1,250,000	1,290,000	40,000	208,000	221,362	1
F-5-061	グランカーサ御器所	愛知県名古屋市	78	5,195.21	96.9%	932,500	971,494	1,230,000	1,270,000	40,000	337,500	298,505	1
F-5-067	リエトコート丸の内	愛知県名古屋市	120	9,350.67	98.4%	3,756,800	3,761,264	4,560,000	4,700,000	140,000	943,200	938,735	1
F-5-068	グランカーサ上前津	愛知県名古屋市	70	5,365.64	93.1%	2,050,000	2,068,806	2,370,000	2,450,000	80,000	400,000	381,193	1
F-5-074	さくらHills富士見	愛知県名古屋市	119	6,769.82	98.2%	2,750,000	2,930,633	2,850,000	2,960,000	110,000	210,000	29,366	1
F-6-026	willDo西明石	兵庫県明石市	64	4,703.40	98.5%	635,666	552,060	726,000	785,000	59,000	149,333	232,939	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	1,682,223	1,730,000	1,770,000	40,000	-90,000	87,776	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	393,647	466,000	466,000	0	61,000	72,352	3
F-6-063	プロスペクト桂	京都府京都市	29	1,796.59	96.6%	470,000	450,136	474,000	474,000	0	4,000	23,863	2
ファミリー計			3,492	218,961.01	97.9%	78,389,158	77,418,134	86,765,000	88,289,000	1,524,000	9,899,841	10,870,865	-
全物件計			13,160	524,741.05	98.4%	220,233,013	213,695,561	236,809,000	239,424,000	2,615,000	19,190,986	25,728,438	-

- 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

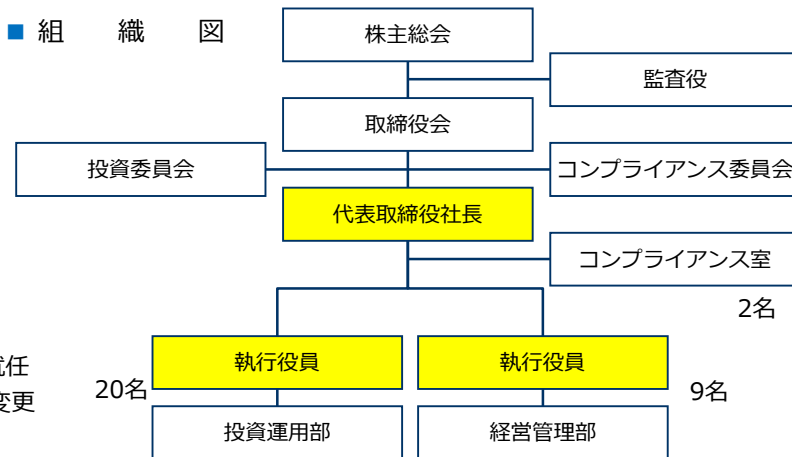
■ 資 本 金 400百万円

■ 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%

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9月30日現在、全役職員数：34名（常勤）

■ 組 織 図



代表取締役社長 東野 豊	
1976年4月	株式会社三和銀行（現 株式会社三菱東京UFJ銀行）
1993年8月	同行 ニューヨーク支店 次長
1997年10月	同行 東恵比寿支店 支店長
2000年2月	同行 ストラクチャード・ファイナンス部 部長
2002年1月	株式会社大京（株式会社三和銀行より出向） 経営企画部 部長
2005年7月	NTN株式会社（株式会社UFJ銀行より出向） 財務部 副部長
2006年3月	株式会社三菱東京UFJ銀行 審議役
2006年7月	オリックス不動産株式会社 投資企画事業部 部長
2007年7月	モルガン・スタンレー証券株式会社 不動産投資銀行部 エグゼクティブディレクター （エム・エス・リアルエステート・アドバイザーズ株式会社（モルガン・スタンレー証券より出向） 代表取締役社長）
2009年8月	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 代表取締役社長（現任）
2012年5月	日本賃貸住宅投資法人 執行役員
常務取締役 渡邊 浩二	
1983年4月	株式会社日本長期信用銀行
1988年3月	ノヴァスコシア銀行
1994年3月	クレディトイタリアーノ銀行
1995年4月	大和インターナショナル信託銀行株式会社（現 三井住友信託銀行株式会社）
2000年8月	株式会社大和証券グループ本社
2008年6月	株式会社大和証券グループ本社 財務部 部長
2011年7月	大和証券株式会社 財務部 部長 大和証券キャピタル・マーケット株式会社（現 大和証券株式会社） 財務部 部長
2015年12月	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 常務取締役（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)
(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.