



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24期（2018年3月期）決算説明会資料

2018年5月16日



株式会社ミカサ・アセット・マネジメント
Mi-Casa Asset Management Inc.

I. 第24期（2018年3月期）運用状況（サマリー）	2
II. 第24期（2018年3月期）決算概要	8
III. 第25期（2018年9月期）、第26期（2019年3月期）決算予想 . . .	14
IV. 第24期（2018年3月期）運用状況（詳細）	16
V. 今後の基本戦略	36
資料編	41

I . 第24期（2018年3月期）運用状況（サマリー）

1. オペレーション：上場来、過去最高の稼働率と新規契約の賃上比率を達成

- ・居室稼働率：当期平均 98.4%（計画比+0.7P）と期末稼働率 99.1%
- ・長期空室（60日超）：13戸（総戸数13,223の0.1%）
- ・賃料：居室新規契約（1,254件）賃料上昇 51.5%（前期比+7.3P） vs. 下落 34.6%（前期比▲6.9P）
居室更新契約（2,075件）賃料上昇 3.7%（前期比▲1.9P） vs 下落ゼロ
- ・駐車場稼働率：期末 94.3%（コインパーキングへのコンバージョンも含め賃上げに取組み）
- ・保有物件の価値維持・向上：総額898百万円を資本支出（大規模修繕工事9棟480百万円、居室リノベーション46戸92百万円、ジョイ尾山台共用部リノベーション47百万円等）
- ・賃貸事業経費：信託報酬を22百万円削減（当期は契約満了22物件を信託受益権から現物不動産に変更）
→ 信託手数料を第10期（2011年3月期）のピーク時126百万円から、第24期16百万円まで総額110百万円を削減

（10月～3月期平均稼働率比較）

第24期（2018年）	98.4%	↑(+0.1P)
第22期（2017年）	98.3%	↑(+0.1P)
第20期（2016年）	98.2%	↓(▲0.2P)
第18期（2015年）	98.4%	↑(+1.1P)

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

2. 保有物件の譲渡：2010年以降、32物件183億円を譲渡

- ・「サテラ永山」1/30付で譲渡（譲渡価格3.7億円、北海道旭川市で保有する唯一の物件）
→ 譲渡益0.3億円計上（第23期末簿価3.2億円、鑑定評価額3.6億円）

（2010年以降の物件取得・譲渡実績）

個別取得	47物件	917億円
PRI合併	52物件	529億円
取得合計	99物件	1,447億円
譲渡合計	32物件	183億円
上記純増	67物件	1,263億円

3. 銀行借入の期限前弁済とリファイナンス：計画どおりの条件で調達

- ・2018/3/23返済期日の銀行借入75.7億円のうち、45.7億円を2017/10に期限前弁済（投資法人債30億円+「アprest新大阪」譲渡資金15.7億円を2017/9に調達）
- ・上記の残額30億円を期日に銀行借入で借換によりコスト削減と借入期間の長期化を実施（借換前：借入期間4.3年・総コスト1.48%（変動1.25%） → 借換後：同7年・同固定金利0.82%）
- ・2018/6/22返済期日の銀行借入144.6億円の期日での借換の契約を同年3/19に締結（借換前：期間5年・変動1.45% → 借換後加重平均：同7.3年・同0.70%→金利固定化予定）
- ・総有利子負債の総金融コスト：第23期1.27% → 第24期1.21%へ減少

（2018年3月末投資主構成（前期比増減））

金融機関比率が増加	
金融機関（金商業者を含む）	55.3%(+0.8P)
外国法人等	30.0%(▲0.7P)
個人・その他（17,780）	10.1%(▲0.5P)
その他法人	4.5%(+0.4P)
合計	100.0%

詳細は6ページをご参照ください。

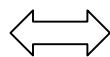
※2016年3月よりグローバルインデックス FTSE EPRA/NAREITに参入

4. IR：海外・地方機関投資家の訪問強化

- ・機関投資家56社訪問（在東京34社、東京以外の地方金融機関22社）
- ・豪州・アジアで海外IR実施（豪州、シンガポール、香港の海外投資家18社と個別面談）
- ・証券会社主催の国内でのカンファレンスで海外投資家との面談（2社と個別面談）
- ・証券会社主催の個人投資家向け説明会6回参加（878名出席）
- ・資産運用会社主催の本投資法人の投資主向けの定例（年2回）の運用状況報告会開催（東京・名古屋・大阪・福岡：合計345名出席）

5. 分配金の中期目標の進捗：巡航で1,900円台が視野に（4ページご参照）

ほぼ計画通りに進捗
(巡航で1,900円台が視野に…)



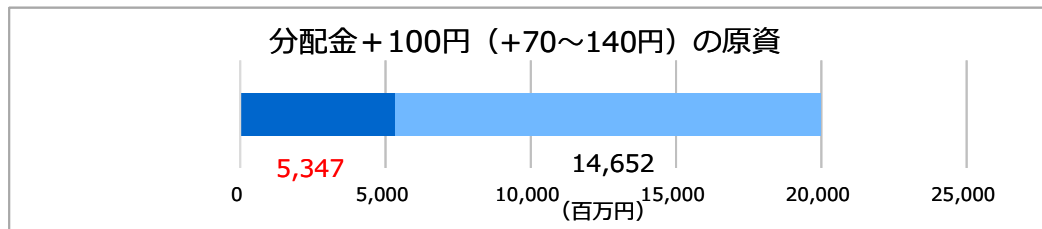
【分配金の中期目標（2016/11に発表、詳細42-44ページ）】
第22期（2017年3月期）～第27期（2019年9月期）の
3年間で1口当たり分配金を巡航で1,900～2,000円を目指す
(第21期比増加額300円の内原資：外部成長100円+内部成長等200円)

1. 新規物件の取得

目標額 (百万円)	第24期 達成額 (百万円)	累計 達成額 (百万円)	進捗率 (%)	分配金 寄与額 (注2)
(10,000～) 20,000	-326	5,347 (注1)	26.7 %	37円 (60円)

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

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



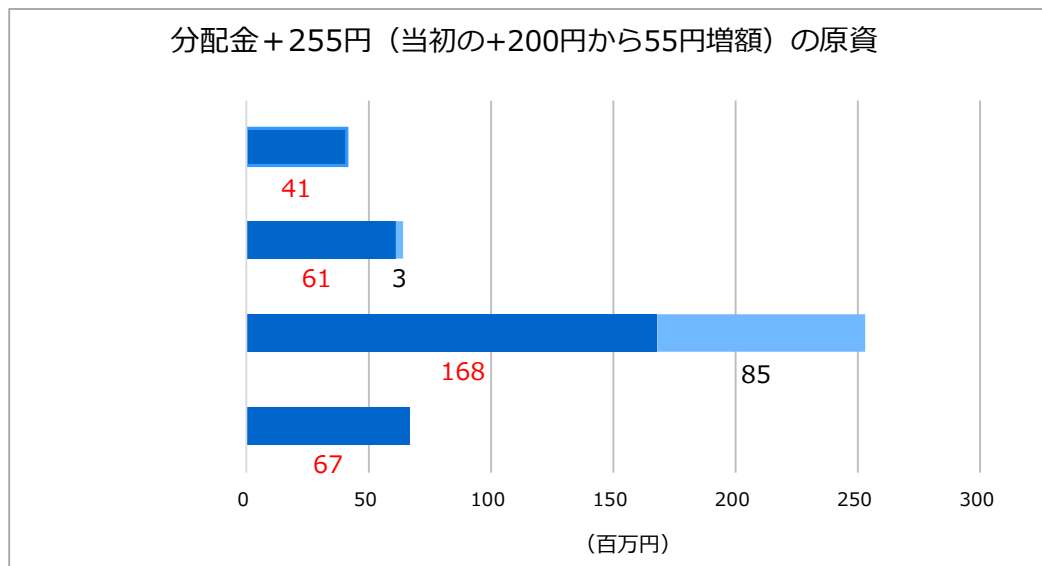
2. 経費削減と一時差異等調整積立金の払出し

目標額 (百万円)	第24期 達成額 (百万円)	累計 達成額 (百万円)	進捗率 (%)	分配金 寄与額 (注3)
建物管理費削減 35.0	14.8	41.8	119.4	25円
信託報酬削減 65.0	22.4	61.6	94.9	37円
金融費用削減 253.9 (注4)	46.5	168.4	66.3	102円
一時差異等調整 積立金払出し 67.3 (注5)	67.3	67.3	100.0	41円
合計	151.0	339.1	63.1	206円

(注3) 各累計達成額÷発行済投資口数1,640,060口

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

(注5) 第22期分配金分配後残高6,733百万円÷50年÷2



第23期

第24期 【前期比増減】

[1.ポートフォリオ]

■ 資産規模：	2,259億円
■ NOI利回り：	5.67% (196物件ベース)
■ 鑑定価格：	2,541億円 (197物件ベース)
■ 含み益：	361億円 (197物件ベース)
（鑑定評価÷簿価）	116.6%

■ 資産規模：	2,255億円 [-3.4億円]
■ NOI利回り：	5.76% [+0.09P] (198物件ベース)
■ 鑑定価格：	2,555億円 [+13億円] (198物件ベース)
■ 含み益：	383億円 [+22億円] (198物件ベース)
（鑑定評価÷簿価）	117.7% [+1.1P]

[2.オペレーション]

■ 物件数：	199物件
■ 賃貸可能面積：	535千㎡
■ 期中平均稼働率：	98.2%
（2017年3月末稼働率）	98.4%
■ 期末戸当賃料：	97,479円

■ 物件数：	198物件 [-1物件]
■ 賃貸可能面積：	532千㎡ [-3千㎡]
■ 期中平均稼働率：	98.4% [0.2P]
（2018年3月末稼働率）	99.1% [0.7P]
■ 期末戸当賃料：	98,189円 [710円]

[3.ファイナンス]

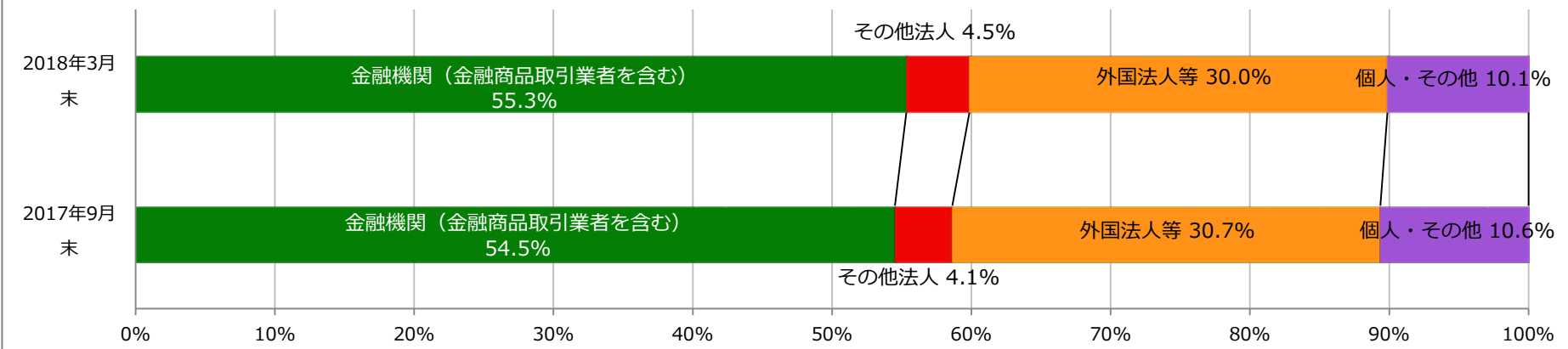
■ 借入残高：	1,201億円
■ 長期有利子負債比率：	81.7% (注1)
■ 平均借入期間：	5.91年
■ 平均残存期間：	3.54年
■ 鑑定ベースLTV：	47.3%
■ 総資産LTV：	51.8%
■ 出資総額：	917億円
■ 発行済投資口総数：	1,640,060口
■ 格付：	『A+』 安定的 (JCR) 『A』 安定的 (R&I)

■ 借入残高：	1,155億円 [-45.7億円] (注2)
■ 長期有利子負債比率：	75.2% [-6.5P] (注2)
■ 平均借入期間：	6.05年 [+0.14年] (注2)
■ 平均残存期間：	3.34年 [-0.2年] (注2) → 6/22で4.0年に長期化
■ 鑑定ベースLTV：	45.2% [-2.0%] (注2)
■ 総資産LTV：	50.9% [-0.9P] (注2)
■ 出資総額：	917億円 [増減無し]
■ 発行済投資口総数：	1,640,060口 [同上]
■ 格付：	『A+』 安定的 (JCR) 『A』 安定的 (R&I)

(注1) 1年内返済予定の長期借入金は長期有利子負債から除いています。

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

所有者別投資口数割合



<上位投資主>

順位	投資主名義 (上位10位)	2018/3末			2017/9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) (注2)	
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	343,981	20.9%	+30,074	313,907
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	228,281	13.9%	-2,908	231,189
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	91,916	5.6%	531	91,385
4	ノムラ・バンク・ルクセンブルク・エスエー	86,317	5.2%	-15,133	101,450
5	株式会社大和証券グループ本社	55,014	3.3%	-	55,014
6	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	53,342	3.2%	-13,349	66,691
7	みずほ信託銀行株式会社	36,837	2.2%	+5,500	31,337
8	STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	25,068	1.5%	-2,027	27,095
9	三菱UFJ信託銀行株式会社	23,786	1.4%	-	23,786
10	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	23,323	1.4%	+4,014	19,309
小計		967,865	59.0%		

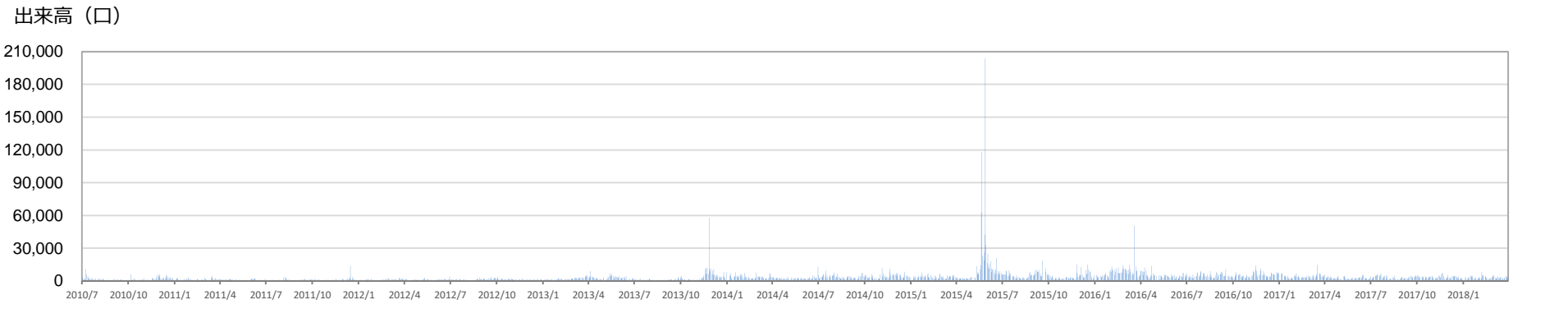
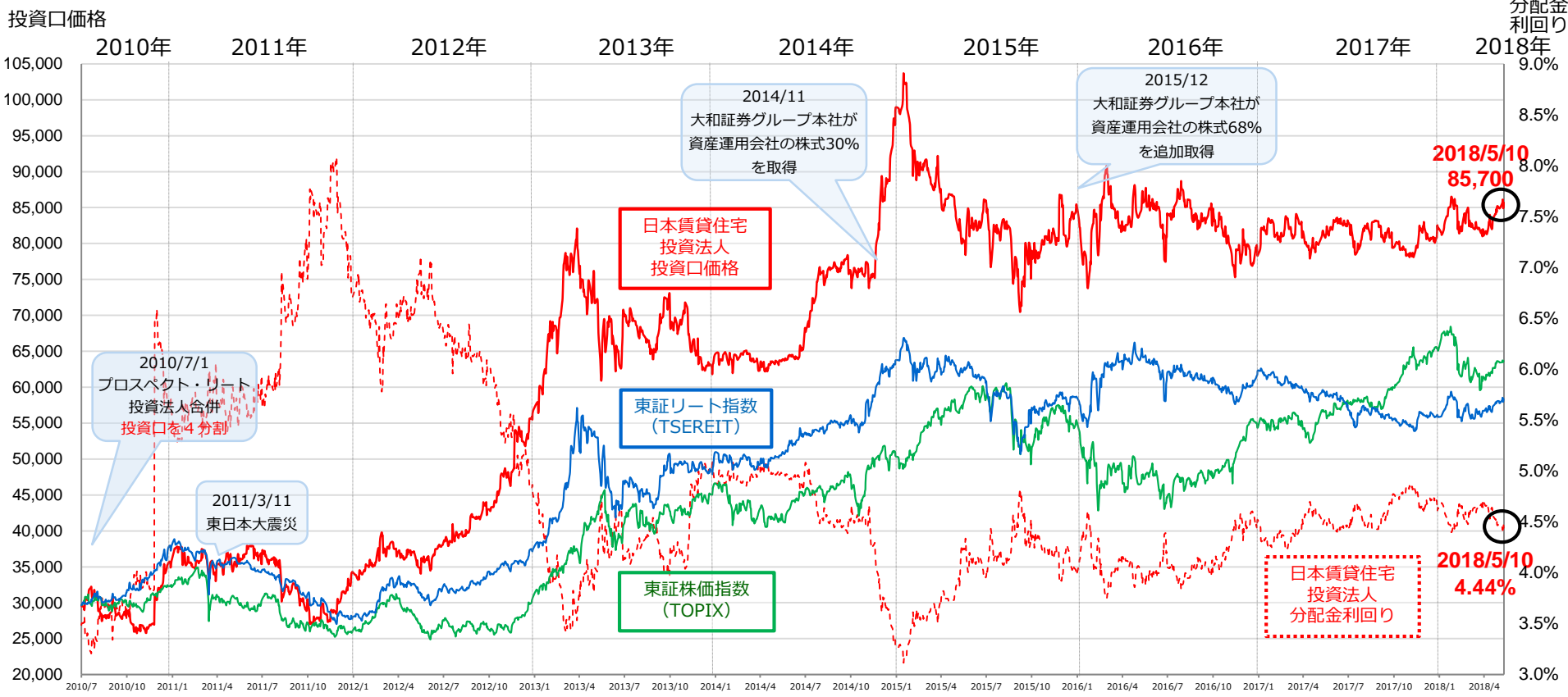
<所有者別投資主数>

	2017/9末	2018/3末	増減
金融機関 (金融商品取引業者を含む)	83	78	-5
その他法人	209	202	-7
外国法人等	226	226	0
個人・その他	18,162	17,780	-382
計	18,680	18,286	-394

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

(注2) 2018年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。

■ 日本賃貸住宅投資法人の投資口価格・分配金利回りの推移



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

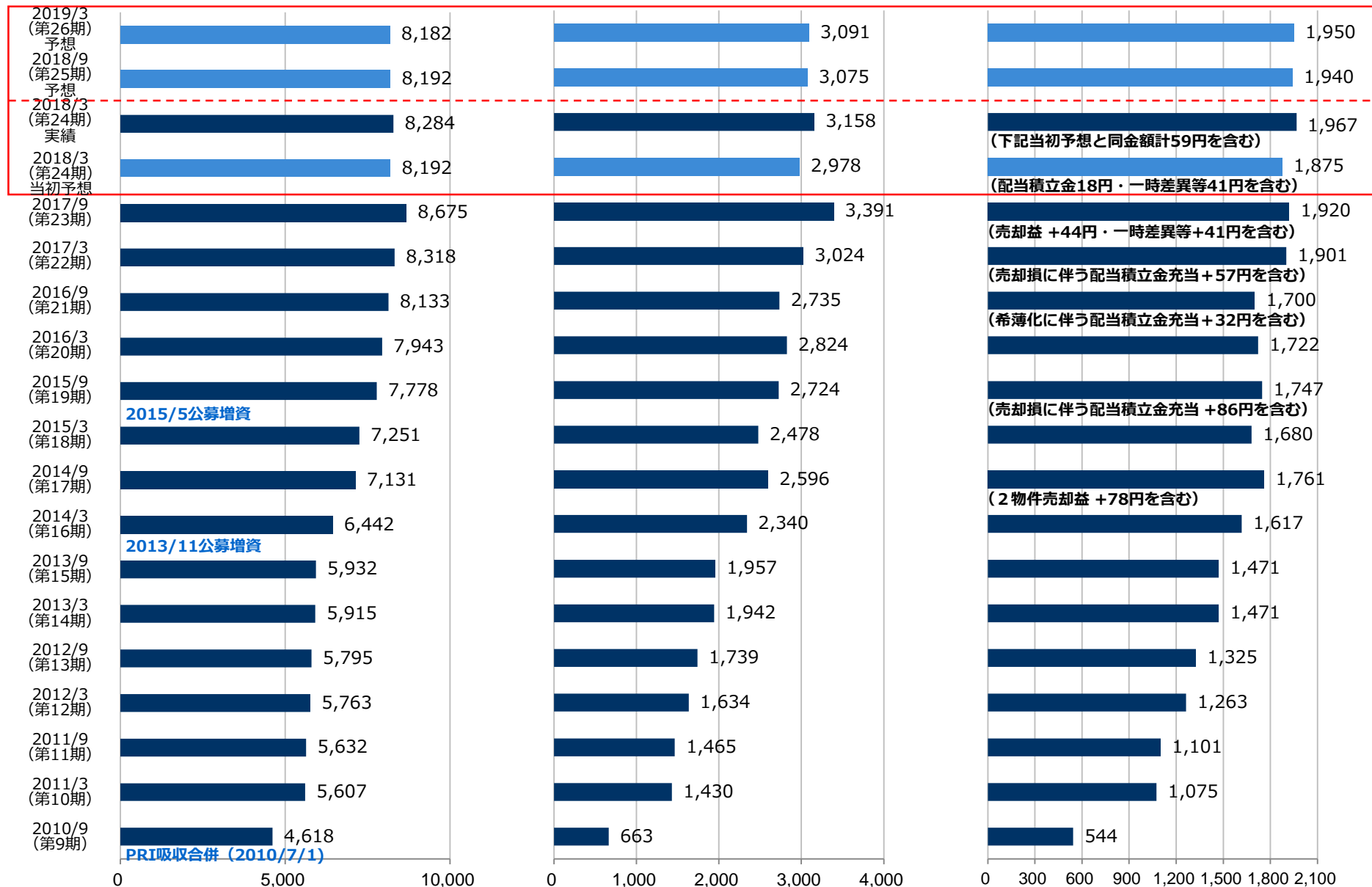
Ⅱ. 第24期（2018年3月期）決算概要

■ 主要計数推移 投資口4分割（2010年）以降、最高額の分配金（1,967円）を達成

営業収益 (百万円)

当期純利益 (百万円)

1口当たり分配金 (円)

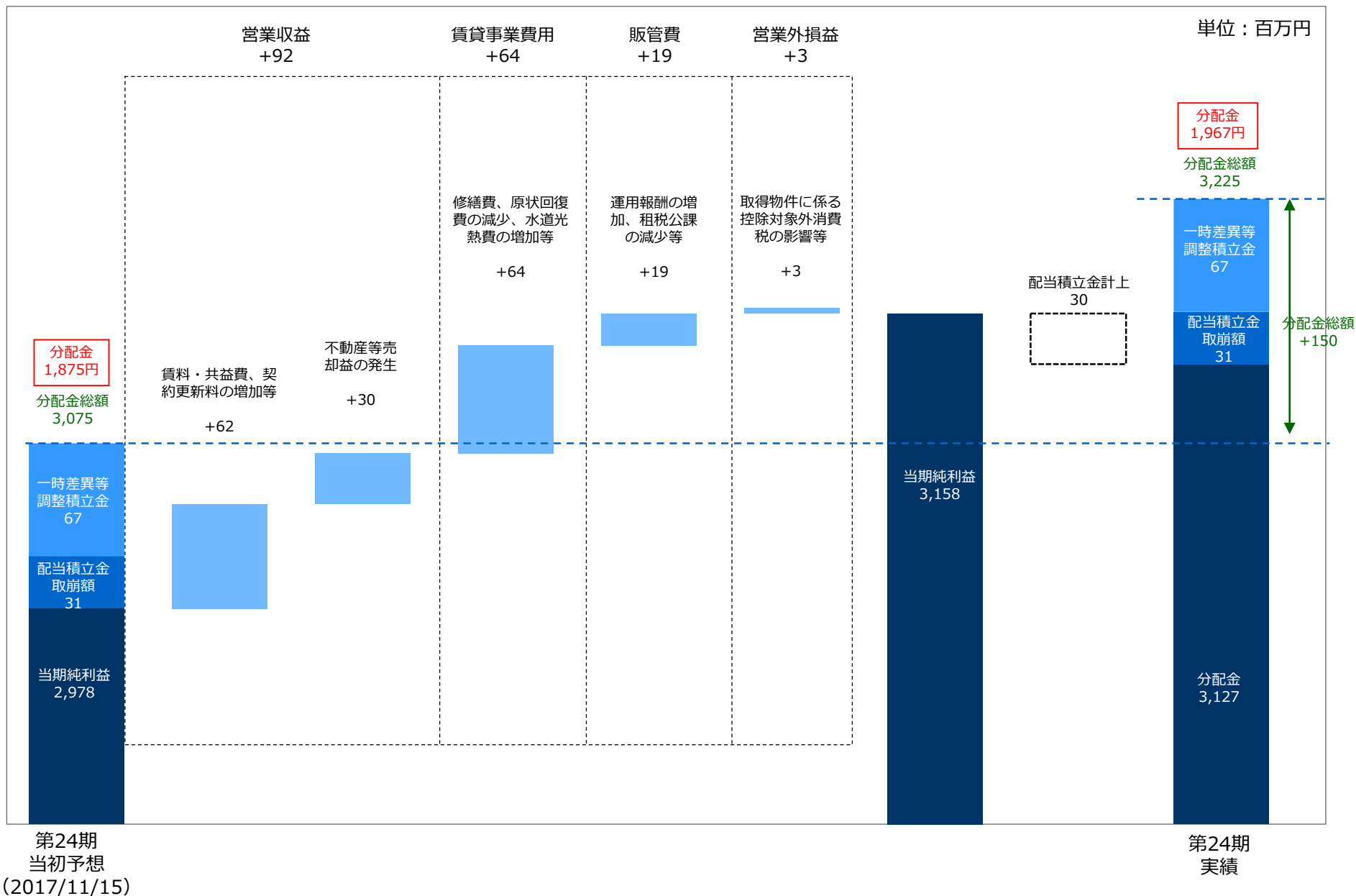


第24期（2018年3月期）当初予想（2017/11/15）との実績比較

単位：百万円

	① 当初予想 (2017/11/15)	② 実績	差：②-①	主な差異要因
営業収益	8,192	8,284	+92	賃料・共益費の増加 +14 駐車場賃料の増加 +5 礼金の減少 ▲10 契約更新料の増加 +10 原復テナント負担の増加 +4 その他収入の増加 +37 不動産等売却益の増加 +30
営業利益	3,673	3,850	+177	(賃貸事業費用の減少64の内訳) 修繕費の減少 +17 原状回復費の減少 +11 PM費の増加 ▲2 水道光熱費の増加 ▲10 広告宣伝費の減少 +21 その他経費の減少 +22 租税公課の減少 +3 (販管費の減少19の内訳) 運用報酬の増加 ▲5 弁護士報酬の減少 +2 租税公課の減少 +10 その他の減少 +13
経常利益	2,978	3,159	+180	取得物件に係る控除対象外消費税の増加 +3
当期純利益	2,978	3,158	+180	1口当たり当期純利益 当初予想 1,815円 実績 1,925円
一時差異等 調整積立金 取崩額	67 31	67 31	0 0	—
分配金総額	3,075	3,225	+150	—
1口当たり分配金 (円)	1,875	1,967	+92	期末発行済投資口数：1,640,060口

<第24期当初予想との実績比較>



第24期
当初予想
(2017/11/15)

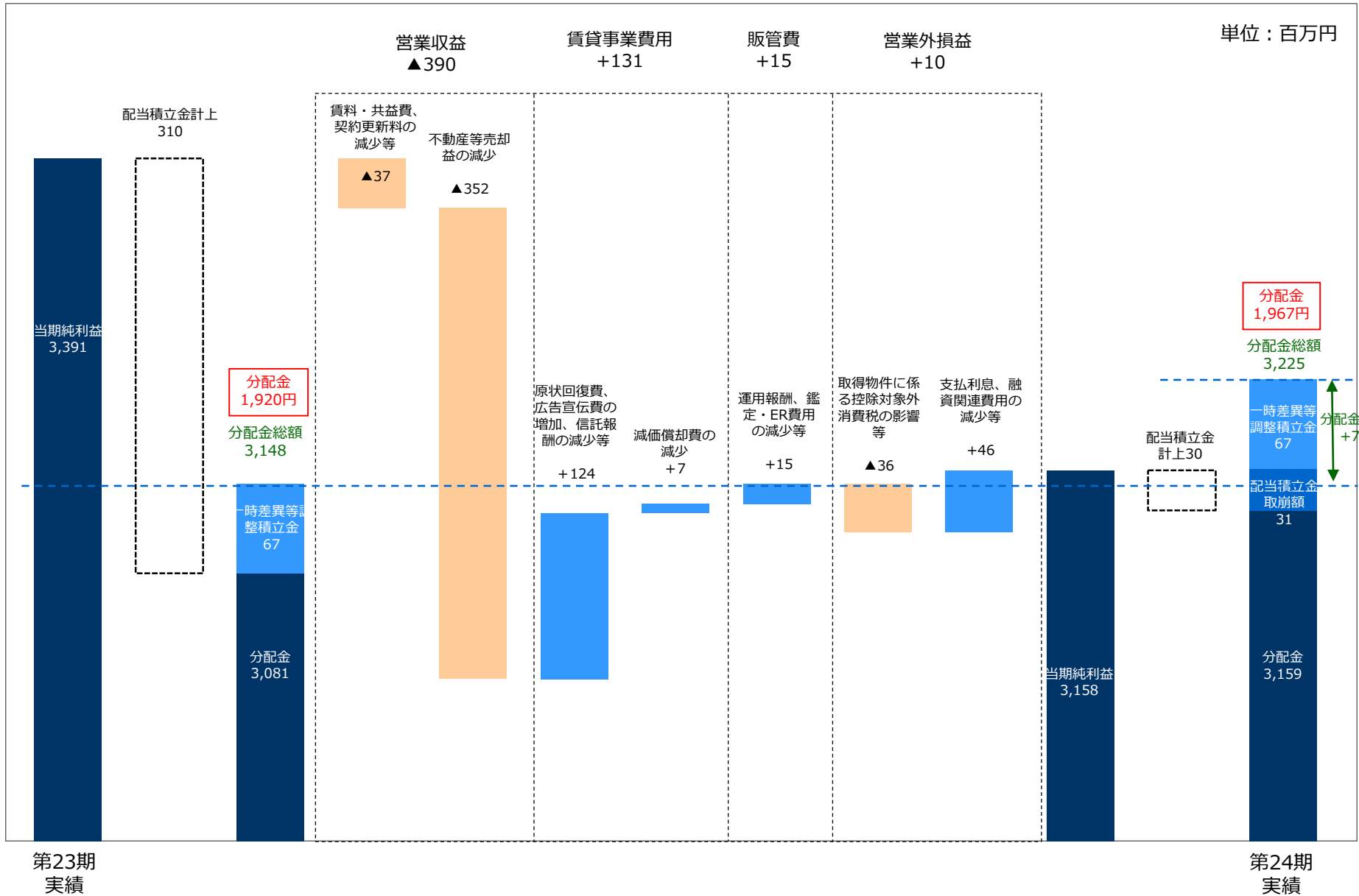
第24期
実績

第23期（2017年9月期）と第24期（2018年3月期）の実績比較

単位：百万円

	① 第23期実績	② 第24期実績	差：②-①	主な差異要因
営業収益	8,675	8,284	▲390	賃料・共益費の減少 ▲26 礼金の減少 ▲10 駐車場賃料の増加 +2 原復テナント負担の減少 ▲5 不動産等売却益の減少 ▲352 その他の増加 +2
営業利益	4,093	3,850	▲242	(賃貸事業費用の減少131の内訳) 修繕費の減少 +41 原状回復費の減少 +34 建物管理費の減少 +15 水道光熱費の増加 ▲10 広告宣伝費の減少 +18 信託報酬の減少 +22 租税公課の減少 +4 その他経費の減少 +13 減価償却費の増加 ▲7 (販管費の減少15の内訳) 運用報酬の減少 +3 鑑定・ER費用の減少 +7 租税公課の減少 +5
経常利益	3,391	3,159	▲232	その他営業外収益の減少 ▲4 取得物件に係る控除対象外消費税の減少 ▲31 支払利息の減少 +36 投資法人利息の増加 ▲12 融資関連費用の減少 +23 その他の増加 ▲1
当期純利益	3,391	3,158	▲232	1口当たり当期純利益 第23期 2,067円 第24期 1,925円
配当積立金／一時差異等 調整積立金 取崩額	67 -	67 31	0 +31	—
分配金総額	3,148	3,225	+77	—
1口当たり分配金（円）	1,920	1,967	+47	24期末発行済投資口数：1,640,060口

<第23期と第24期との実績比較>



Ⅲ. 第25期（2018年9月期）、第26期（2019年3月期）決算予想

■ 第25期（2018年9月期）・第26期（2019年3月期）の予想

単位：百万円

	① 第24期 実績	② 第25期 予想	②-① 差異	主な差異要因	③ 第26期 予想	③-② 差異	主な差異要因
営業収益	8,284	8,192	▲92	賃料・共益費の減少 ▲38 礼金の増加 +9 原復テナント負担の増加 +9 その他収入の減少 ▲39 不動産等売却益の減少 ▲30 その他の減少 ▲2	8,182	▲10	賃料・共益費の減少 ▲1 契約更新料の減少 ▲9 駐車場賃料の増加 +1 その他収入の減少 ▲1
平均稼働率	98.4%	97.8%			97.8%		
平均賃料坪単価	8,053円	8,055円			8,053円		
営業利益	3,850	3,707	▲142	(賃貸事業費用の増加41の内訳) 修繕費の増加 ▲31 原状回復費の減少 +8 水道光熱費の減少 +21 広告宣伝費の増加 ▲11 信託報酬の減少 +8 その他の増加 ▲24 減価償却費の増加 ▲12 (販管費の増加9の内訳) 運用報酬の減少 +9 弁護士報酬の減少 +1 租税公課の増加 ▲7 その他販管費の増加 ▲5 その他の増加 ▲7	3,694	▲12	(賃貸事業費用の増加7の内訳) 修繕費の減少 +12 水道光熱費の増加 ▲5 広告宣伝費の減少 +1 信託報酬の減少 +1 更新事務手数料の減少 +1 その他の増加 ▲13 減価償却費の増加 ▲4 (販管費の減少4の内訳) 運用報酬の減少 +1 弁護士報酬の増加 ▲2 その他販管費の減少 +4 その他の減少 +1
経常利益	3,159	3,076	▲82	取得物件に係る控除対象外消費税の減少 ▲2 支払利息の減少 +31 融資関連費用の減少 +29 投資口交付費償却の減少 +2	3,092	+16	支払利息（金利固定化費用含む）の増加 ▲3 融資関連費用の減少 +31
当期純利益	3,158	3,075	▲82	1口当たり 第24期 1,925円 当期純利益 第25期 1,875円	3,091	+16	1口当たり 第26期 1,885円 当期純利益
(積立金取崩額)							
一時差異等調整積立金	67	67	0	第23期より取崩開始（50年均等償却）	67	0	—
配当積立金	31	38	+7	第24期、第25期より各取崩開始し、各5年及び2年の均等償却	38	0	—
分配金総額	3,225	3,181	▲44	—	3,198	+16	—
1口当たり分配金（円）	1,967	1,940	▲27	投資口数前提：1,640,060口	1,950	+10	投資口数前提：同左


IV. 第24期（2018年3月期）運用状況（詳細）

【譲渡理由】

- ✓ 地域戦略（北海道旭川市での唯一の保有物件）
- ✓ 経年及び大規模修繕費等の発生による簿価NOI利回りの低下
- ✓ 現在の不動産市況での良好な譲渡価格

（物件特性等）

- ・ 2006年の新規取得物件
- ・ JR「永山」駅から徒歩7分、総戸数79戸

物件名	外観写真	所在地 (取得時期)	築年数 (注1)	取得価格 (千円) (取得価格 ベース NOI利回り) (注3)	(A) 譲渡価格 (千円) (注2) (譲渡価格 ベース NOI利回り) (注3)	2017年9月末				譲渡価格 と帳簿価格 の差 (A)-(B) (千円)
						(B) 帳簿価格 (千円) (帳簿価格 ベース NOI利回り) (注3)	(C) 鑑定 評価額 (千円)	鑑定評価額 と帳簿価格 の差 (C)-(B) (千円)	譲渡価格 と鑑定評価額 の差 (A)-(C) (千円)	
サテラ永山		北海道 旭川市 (2006年6月)	20.9年	342,428 (7.42%)	370,000 (6.87%)	326,534 (7.78%)	365,000	38,465	5,000	43,465

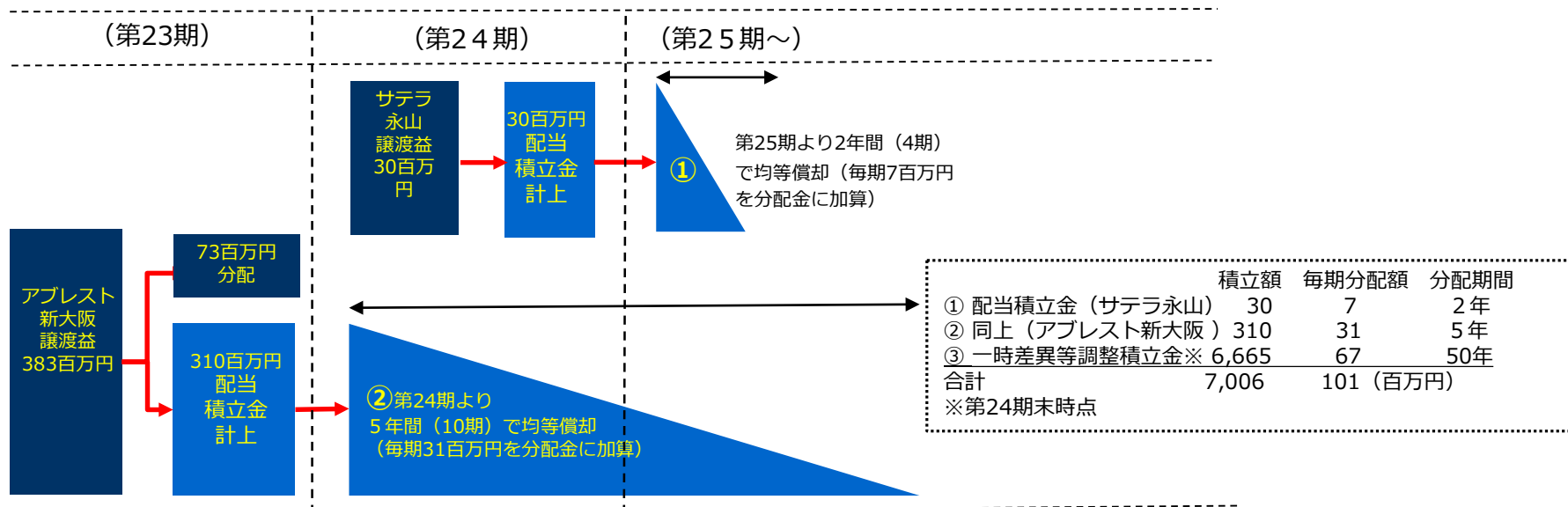
(注1) 譲渡日時点の築年数を記載しています。

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

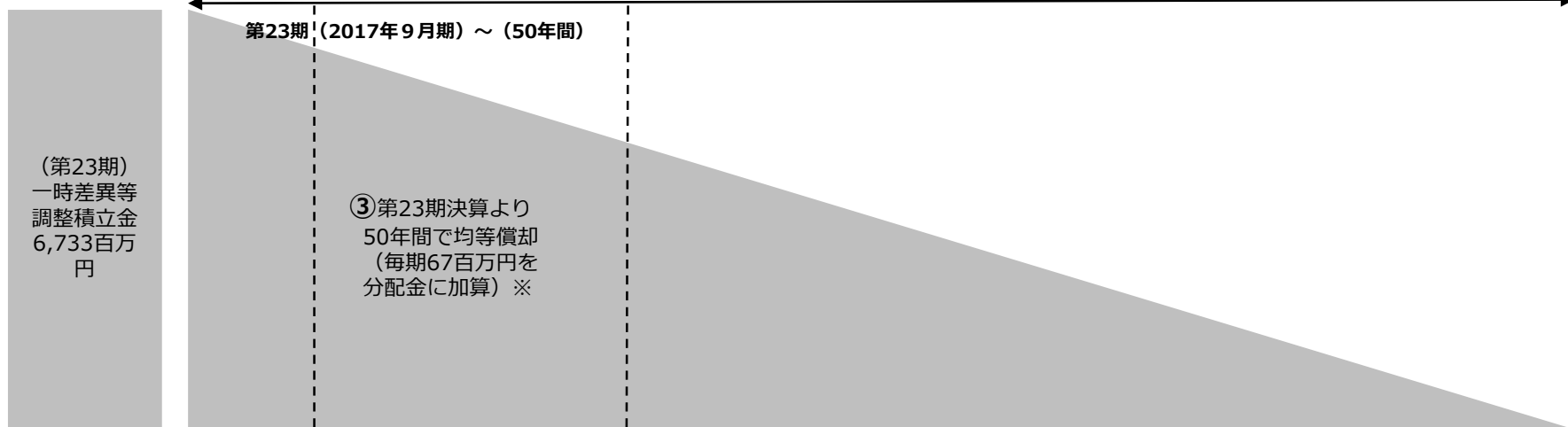
(注3) NOI利回りは、第22期（2017年3月期）及び第23期（2017年9月期）のNOIの合計を、取得価格、譲渡価格及び帳簿価格で除して算出しています。

■ 物件譲渡益の処分方針と積立金推移

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



(御参考) 「一時差異等調整積立金」の取扱い



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

2015年11月以降の入替実績

【12物件190億円新規取得 ⇔ 7物件35億円売却（売却益合計3.7億円）】

■ グランカーサ
永山公園通
2015年12月取得



<北海道札幌市>
10億円

■ グランカーサ
南11条
2016年3月取得



<北海道札幌市>
8億円

● 知事公館前
タワーレジデンス
2016年10月取得



<北海道札幌市>
45億円
(31階タワー)

【第24期の入替】

■ フラットカレラ
3億円
2017年3月売却

■ サテラ永山
3億円
2018年1月売却

取得
■ ワンルーム
● ファミリー

売却
■ ワンルーム
● ファミリー

■ ルネ日本橋
アネーロ
2015年12月取得



<大阪府大阪市>
14億円

■ HS梅田EAST
2017年6月取得



<大阪府大阪市>
21億円
(新築)

■ セレニテ梅田
EST
2017年6月取得



<大阪府大阪市>
10億円
(新築)

■ セレニテ夕陽丘
EST
2017年6月取得



<大阪府大阪市>
8億円
(新築)

■ グランカーサ
三ノ輪
2015年11月取得



<東京都台東区>
8億円
(新築)

■ willDo
新大阪 s I
2億円
2017年3月売却

■ アプレスト
新大阪
18億円
2017年9月売却

■ グランメール
東淀川
1億円
2017年3月売却

■ willDo
上新庄 w I
3億円
2017年3月売却

■ ウィンドフォー
南本町
2億円
2017年3月売却



■ さくらHills
名駅NORTH
2015年12月取得



<愛知県名古屋市>
7億円
(JR名古屋駅近接)

■ さくらHills
リバーサイドWEST
2015年12月取得



<愛知県名古屋市>
19億円
(JR名古屋駅近接)

■ さくらHills
リバーサイドEAST
2015年12月取得

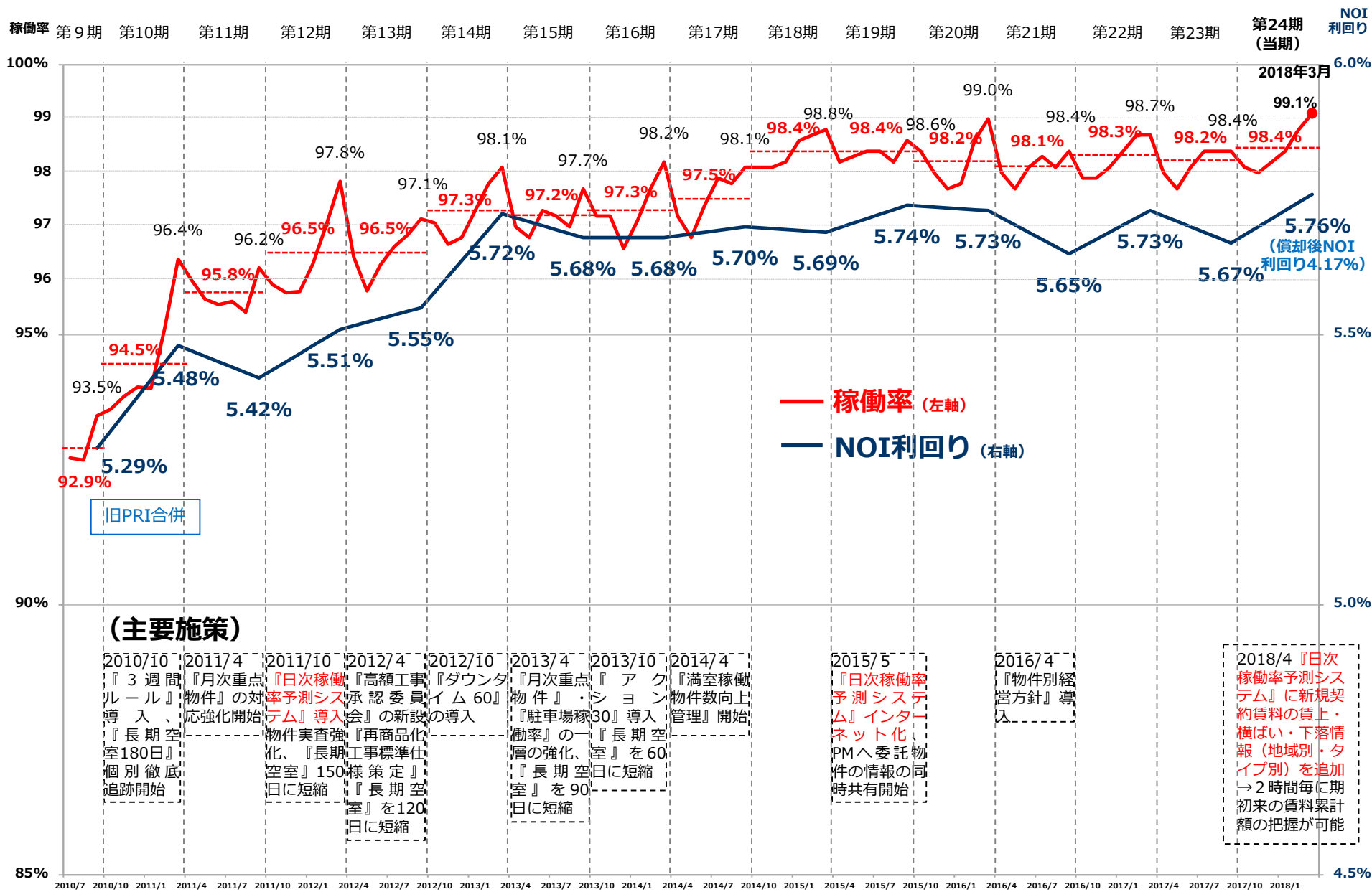


<愛知県名古屋市>
10億円
(JR名古屋駅近接)

● さくらHills
富士見
2015年12月取得



<愛知県名古屋市>
27億円

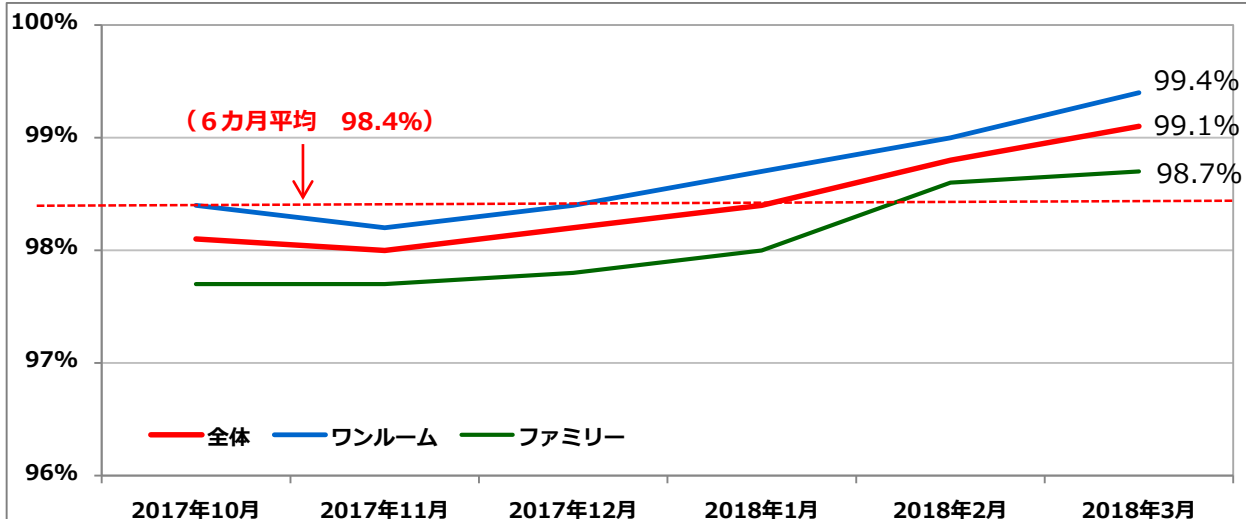
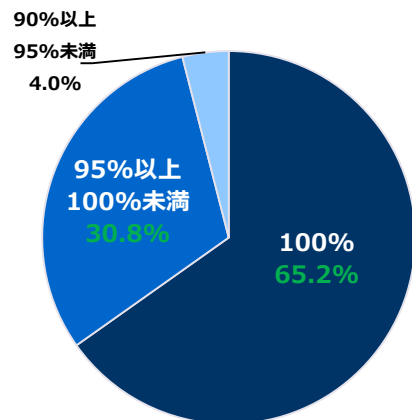


旧PRI合併

(主要施策)

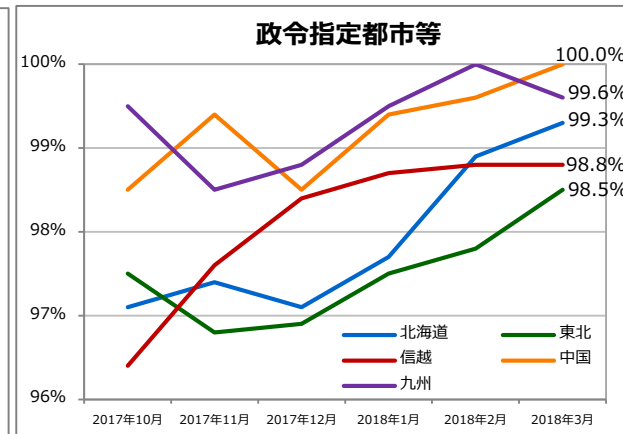
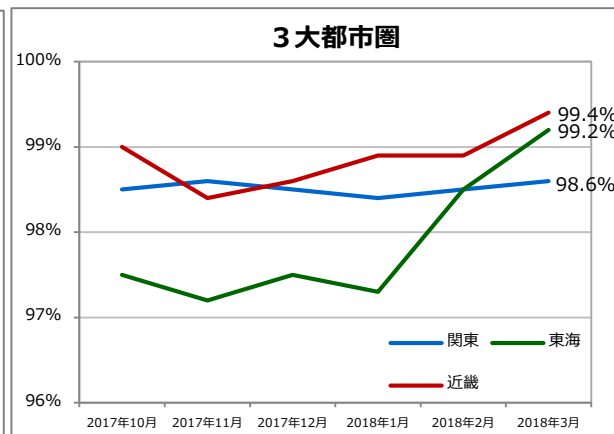
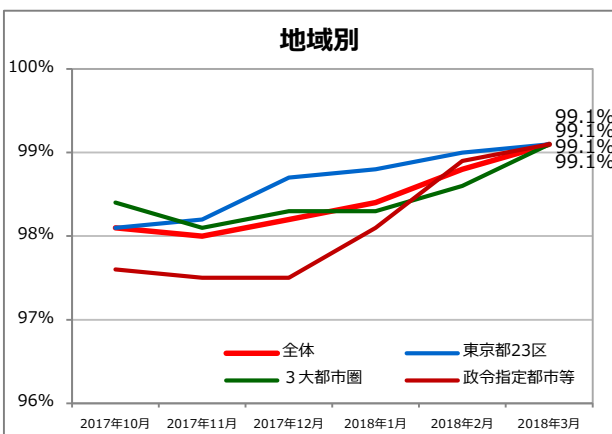
- 2010/10 『3週間ルール』の導入、長期空室180日個別徹底追跡開始
- 2011/4 『月次重点物件』の対応強化開始
- 2011/10 『日次稼働率予測システム』導入
- 2012/4 『高額工事承認委員会』の新設
- 2012/7 『ダウンタイム60』の導入
- 2012/10 『再商品化工事標準仕様策定』
- 2013/1 『長期空室』を150日に短縮
- 2013/4 『長期空室』を120日に短縮
- 2013/7 『月次重点物件』・『駐車場稼働率』の強化、30日短縮
- 2013/10 『アクションプラン』の導入
- 2014/4 『満室稼働率向上管理』開始
- 2014/7 『長期空室』を90日に短縮
- 2015/5 『日次稼働率予測システム』インターネット化、PMへ委託物件の情報の同時共有開始
- 2016/4 『物件別経営方針』導入
- 2018/4 『日次稼働率予測システム』に新規契約賃料の賃上・横ばい・下落情報(地域別・タイプ別)を追加 → 2時間毎に期初来の賃料累計額の把握が可能

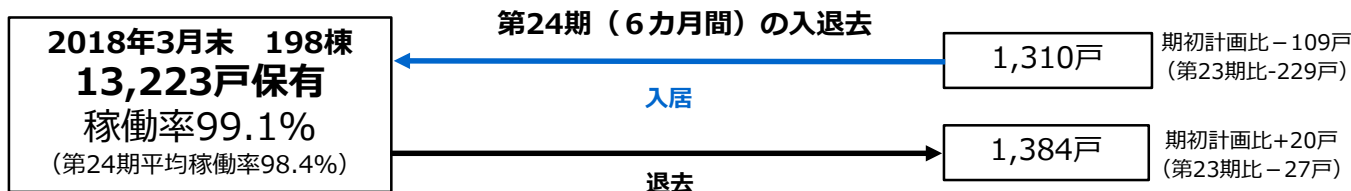
2018年3月末稼働率別物件数



稼働率	物件数	シェア
100%	129	65.2%
95%以上100%未満	61	30.8%
90%以上95%未満	8	4.0%
90%未満	0	0.0%
計	198	100.0%

	2017年10月	2017年11月	2017年12月	2018年1月	2018年2月	2018年3月
ワンルーム	98.4%	98.2%	98.4%	98.7%	99.0%	99.4%
ファミリー	97.7%	97.7%	97.8%	98.0%	98.6%	98.7%
全体	98.1%	98.0%	98.2%	98.4%	98.8%	99.1%





(月次稼働率の予測と個別物件（居室及び駐車場）毎の空情報を2時間単位で把握可能なシステム)

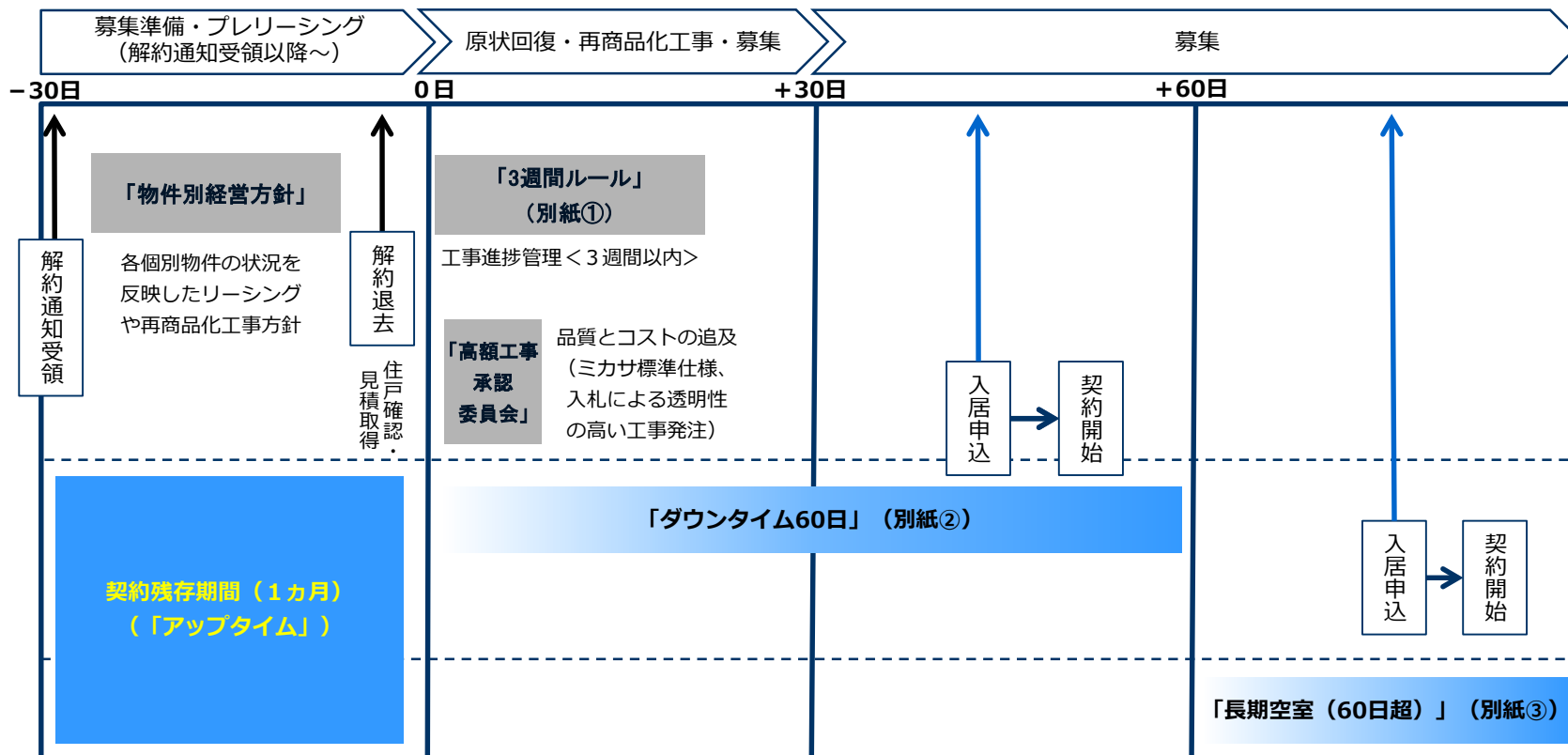
(進化する!) 『日次稼働率予測システム』

(2012/3) 独自開発・導入
(イントラネット)

(2015/9) インターネット化
(社外でも確認可能)

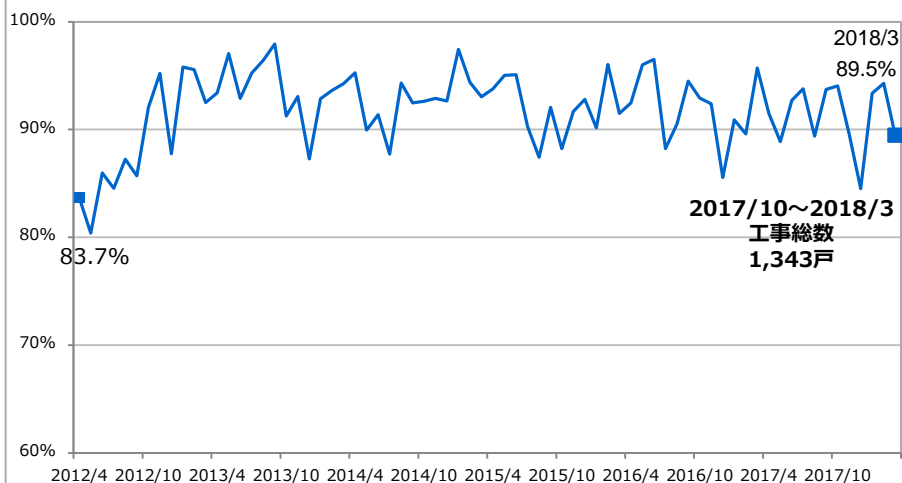
(2016/10~2018/2) 追加機能付与
とPM会社への情報開示

(2018/4~) 新規契約賃料の
増減情報※を本システムに追加

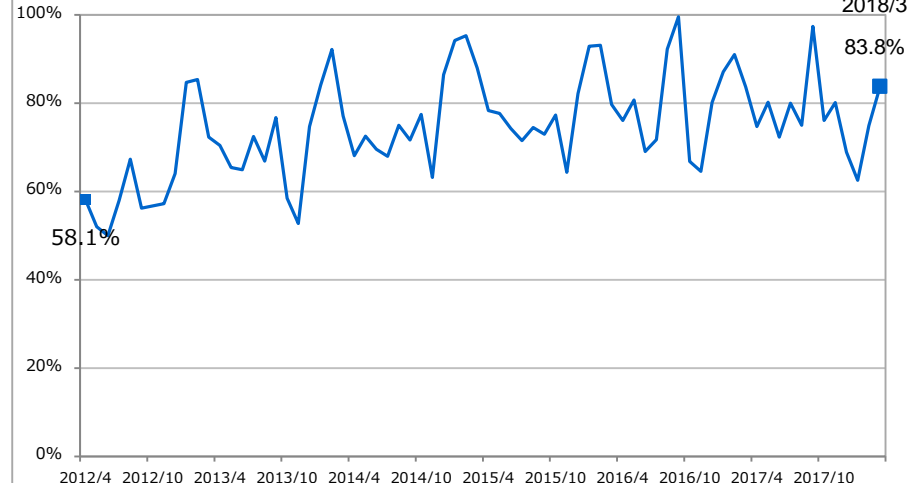


※『新規契約賃料の賃上・横ばい・下落情報 (地域別・タイプ別)』を追加、2時間毎に期初来の賃料累計額の把握が可能に

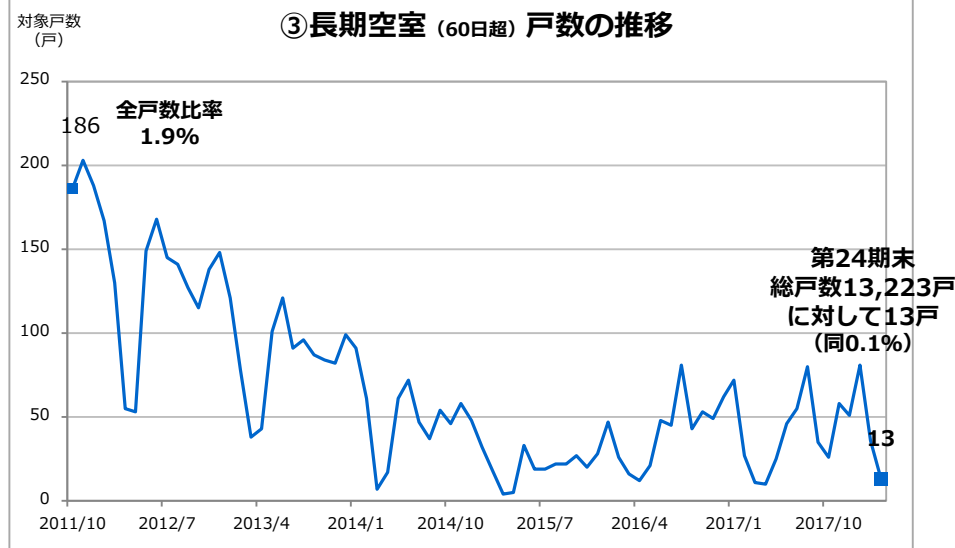
① 3週間ルール (再商品化工事期間3週間以内) 達成率の推移

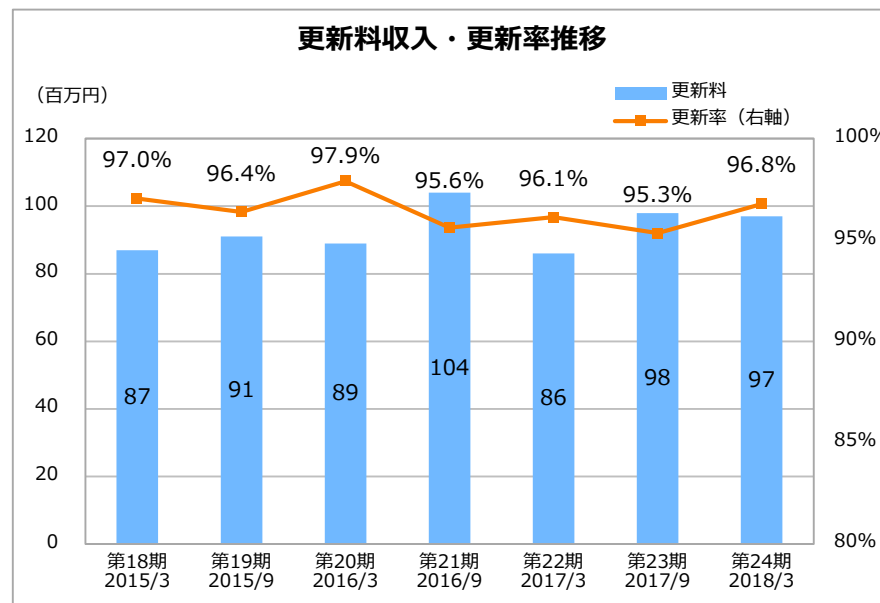
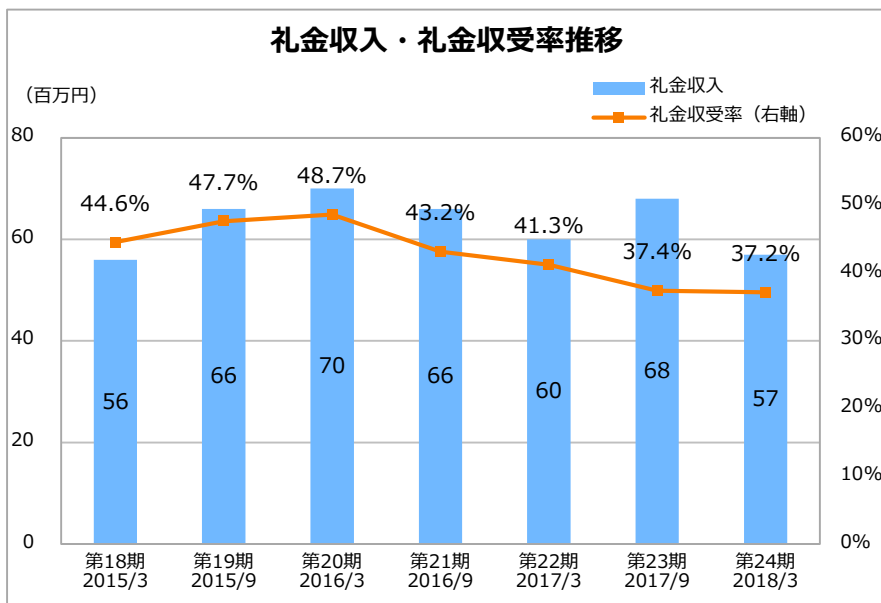
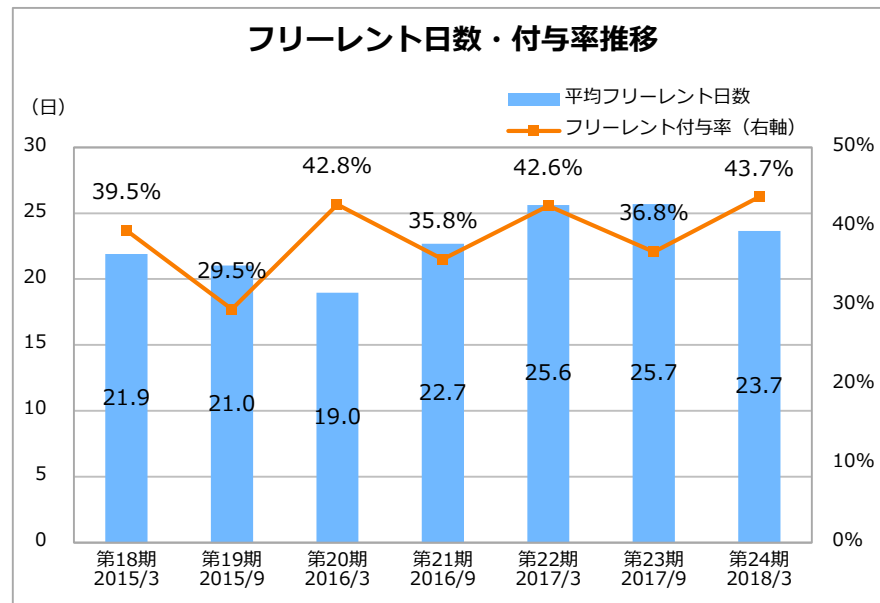
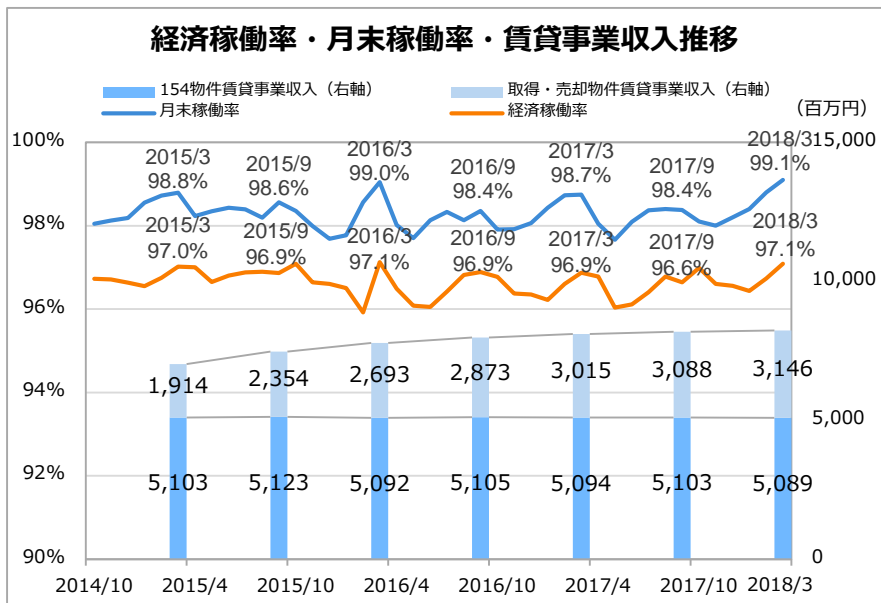


② ダウンタイム60日 (空室期間60日以内) 達成率の推移

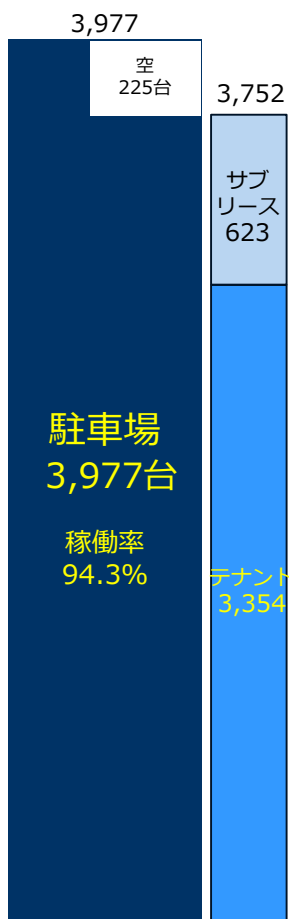


③ 長期空室 (60日超) 戸数の推移



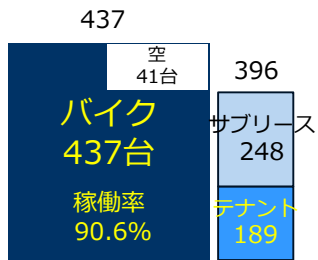


(2018年3月末)



駐車場
3,977台

稼働率
94.3%



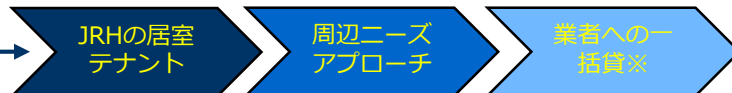
バイク
437台

稼働率
90.6%

稼働率95%超と収入増加にチャレンジ!
(2018/3月末実績：駐車場94.3%・バイク90.6%)

(月次PDCAで5年以上継続取組み)

【稼働率向上の施策の優先順位】



※サブリースは実需に応じて、直貸契約に変更可能

【収入拡大施策】



増収施策
① 既存契約先(※一括貸の業者を含む)との増額交渉
② 新規契約時に周辺相場・需給等を考慮した賃上げ
③ コインパーキングへのコンバージョン
④ 敷地内遊休地の駐車場化
⑤ バイク置場の稼働率改善

(成功事例)

その1 (上記③の事例)：「プロスペクト道玄坂」(東京都渋谷区)の1区画をコインパーキングに変更



経緯：従来は月額5万円

↓
使用形態も含め渋谷区と交渉しコインパーキング化

2016年11月より
1区画月額18万円で
外部貸し開始

↓
2018年5月より
月額22万円へ増額

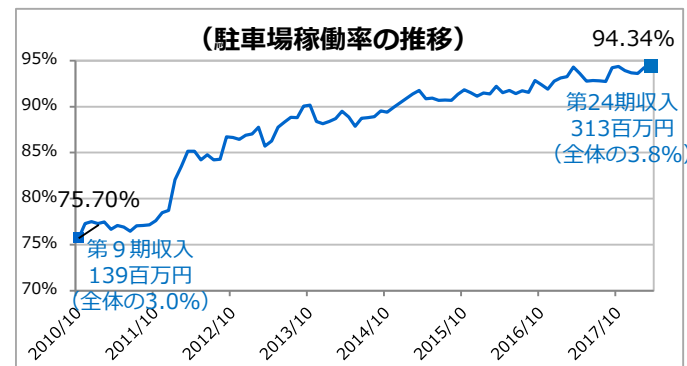
その2 (上記④の事例)：「BELNOS34」(東京都葛飾区)の遊休地をコインパーキングに変更(2016年12月)資本的支出2.4百万円
＜収入ゼロ→年間収入1.1百万円＞



(遊休地)



(コインパーキング7台・月極2台・バイク3台)



第24期実績	件数	変更後月額賃料	増加金額(円)
① 既存契約の増額	4	87,000	24,000
① 一括貸契約の増額	44	916,091	180,164
② 新規契約の増賃	108	1,828,900	329,946
③ コインパーキング	13	490,000	137,000
合計	169	3,321,991	671,110

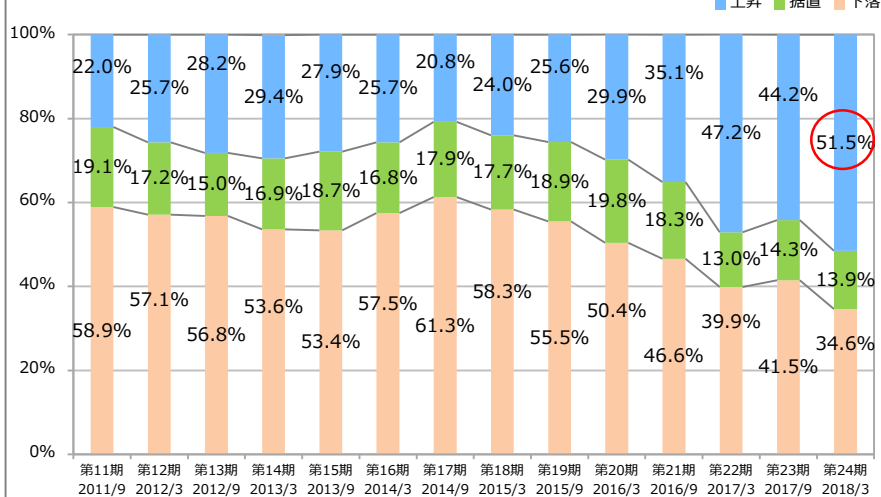
入替え時の賃料動向

■ 入替え時賃料（件数ベース）の上昇比率51.5%は、上場以来、過去最高を達成

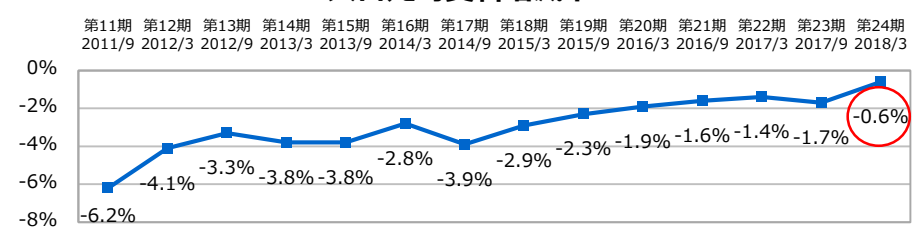
→ 上昇比率の地域別トップ3（同件数ベース）：福岡82.5%、東京23区77.1%、名古屋53.6%

■ 月額賃料の増減額も、第23期▲2.4百万円（▲1.7%）から▲0.6百万円（▲0.6%）に改善

入替え時賃料変動件数割合



入替え時賃料増減率



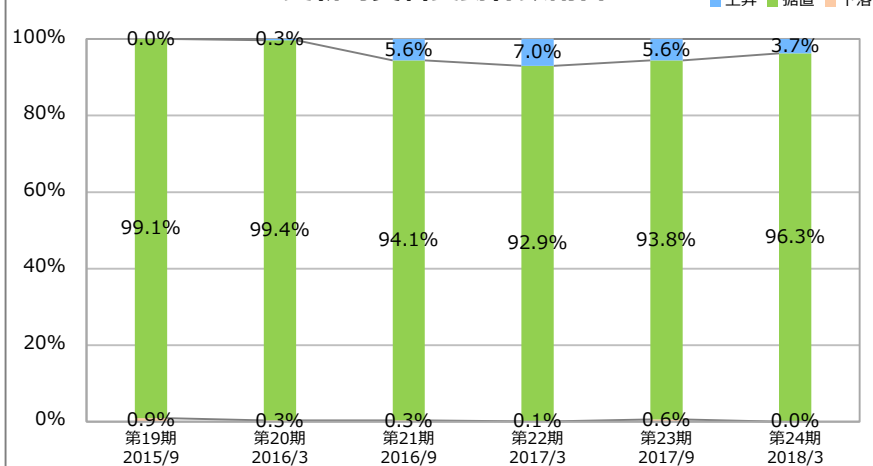
【第24期 入替え時賃料増減実績】

	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	646	51.5%	68,866,126	70,616,946	1,750,820	4.0%
据置	174	13.9%	16,159,900	16,159,900	-	-
下落	434	34.6%	38,228,486	35,792,164	-2,436,322	-6.4%
合計	1,254	100.0%	123,254,512	122,569,010	-685,502	-0.6%

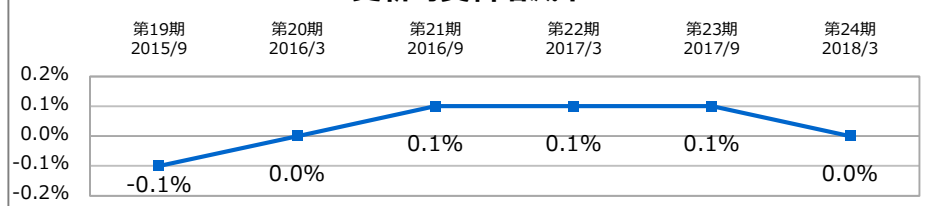
(注) 当期新規契約合計1,310件から、新規取得物件やサブリース契約解約等により前賃料が不明な住戸及び住居以外の用途の貸室56件を除き算出しています。

更新時の賃料動向

更新時賃料変動件数割合



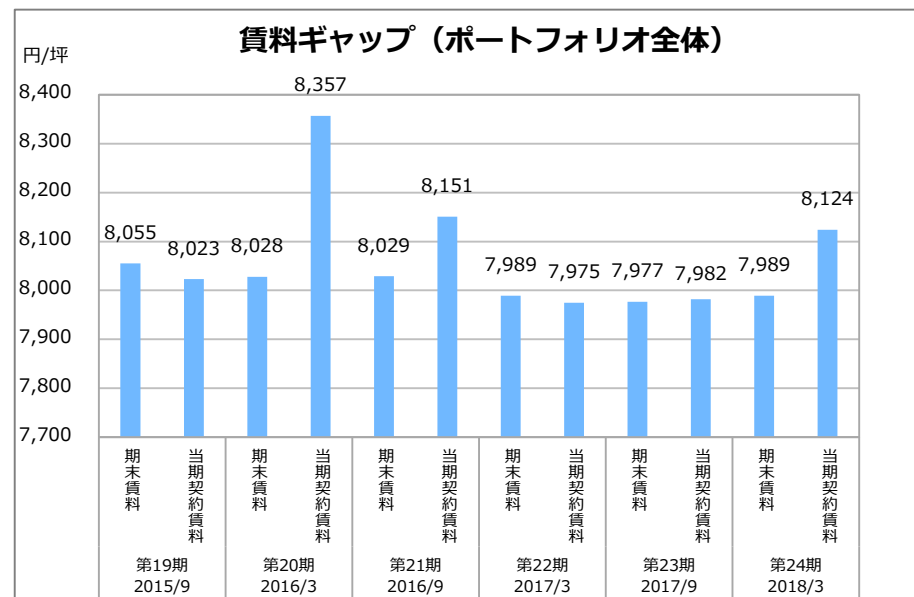
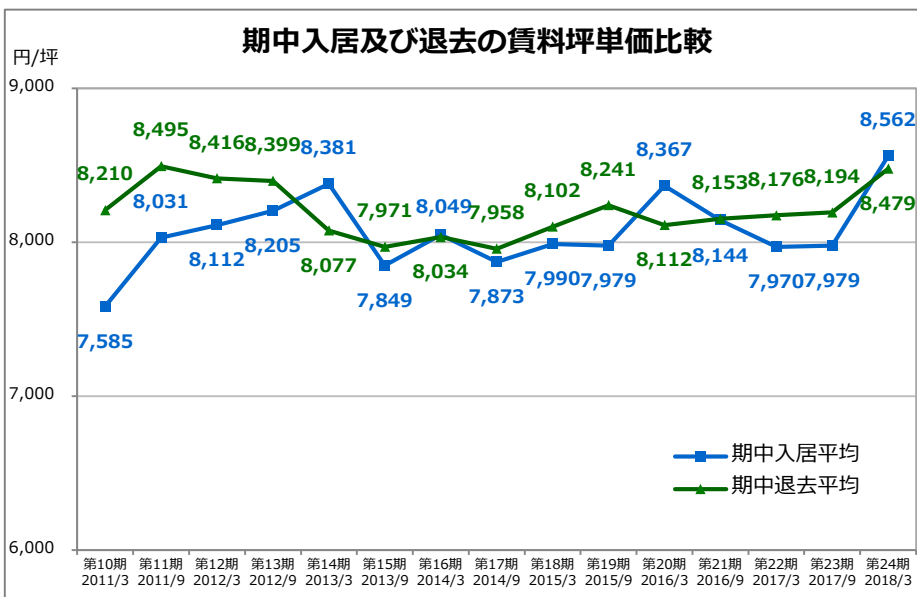
更新時賃料増減率



【第24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	77	3.7%	7,336,100	7,430,100	94,000	1.3%
据置	1,998	96.3%	207,489,144	207,489,144	-	-
下落	-	-	-	-	-	-
合計	2,075	100.0%	214,825,244	214,919,244	94,000	0.0%

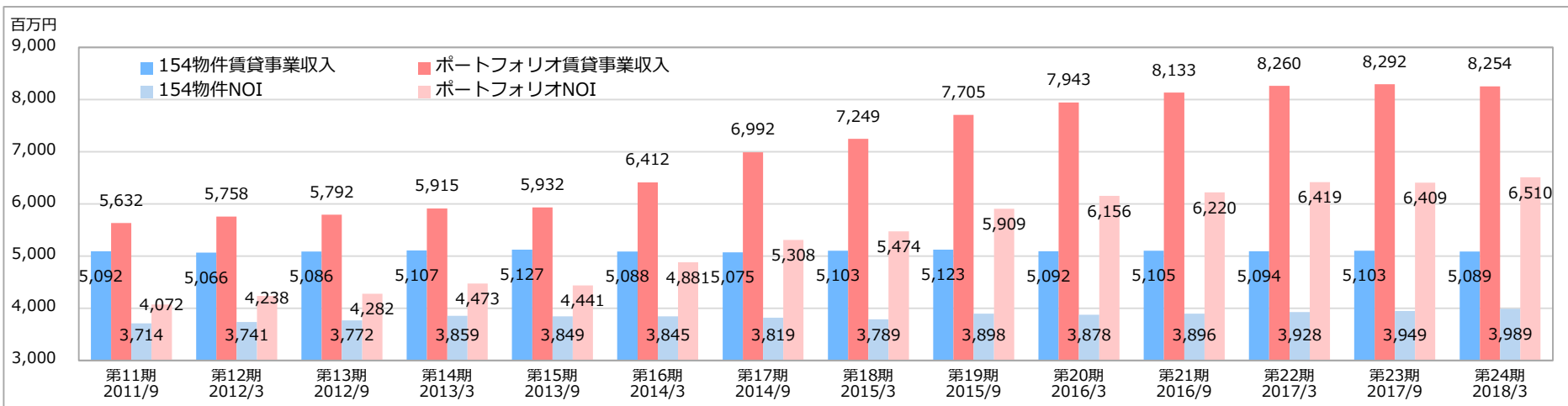
- 期中入居平均8,562円と同退去平均8,479円と+83円増加
- 当期の住居の新規契約賃料（1,254件）の平均坪賃料が8,124円と当期末ポートフォリオ全体の賃料7,989円を135円上回る水準に上昇
- 上記の主たる背景は、東京23区の当期新規契約のうち、77.1% [243/315] 件の増賃が貢献



(注) 住居以外の用途の貸室を除き算出しています。なお、期末賃料は各期末現在で有効な賃貸借契約が締結されている住戸（当期は12,106件）を対象としています。

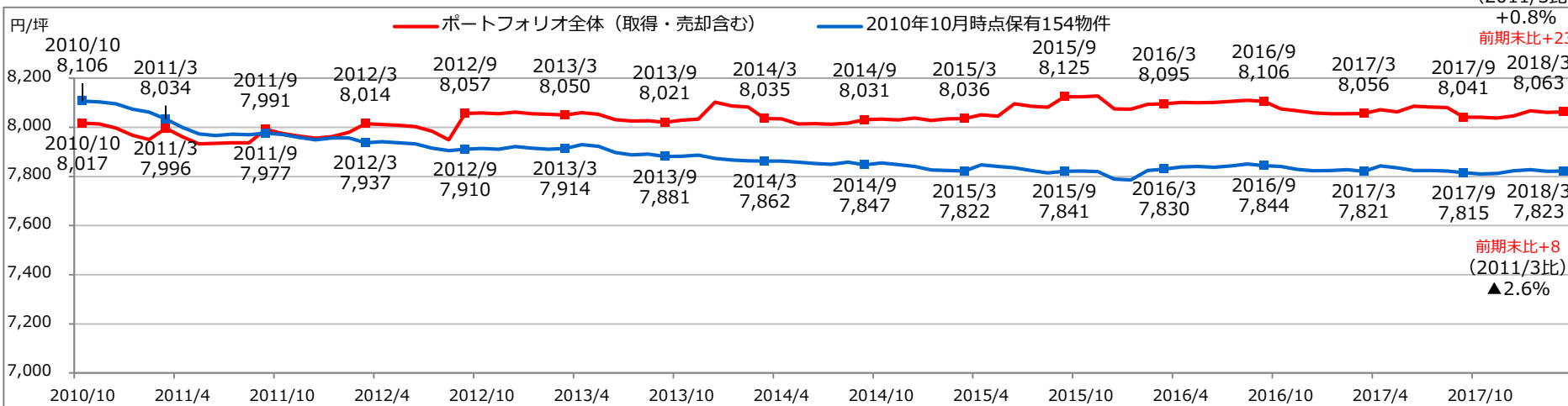
■ 賃貸事業収入・NOI

- 2011年3月期以降の継続保有154物件の坪賃料単価で2.6%減少するも（稼働率の改善・ダウNTタイムの短縮化により）賃貸事業収入は6年間でほぼ同額（5,092→5,089百万円）を維持
- 一方、同期間のNOI額は、賃貸事業経費の削減により2.7億円（3,714→3,989百万円）増加（賃貸事業収入に対するNOI比率は、72.9%から78.8%へ5.4P改善）



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

■ 賃料坪単価

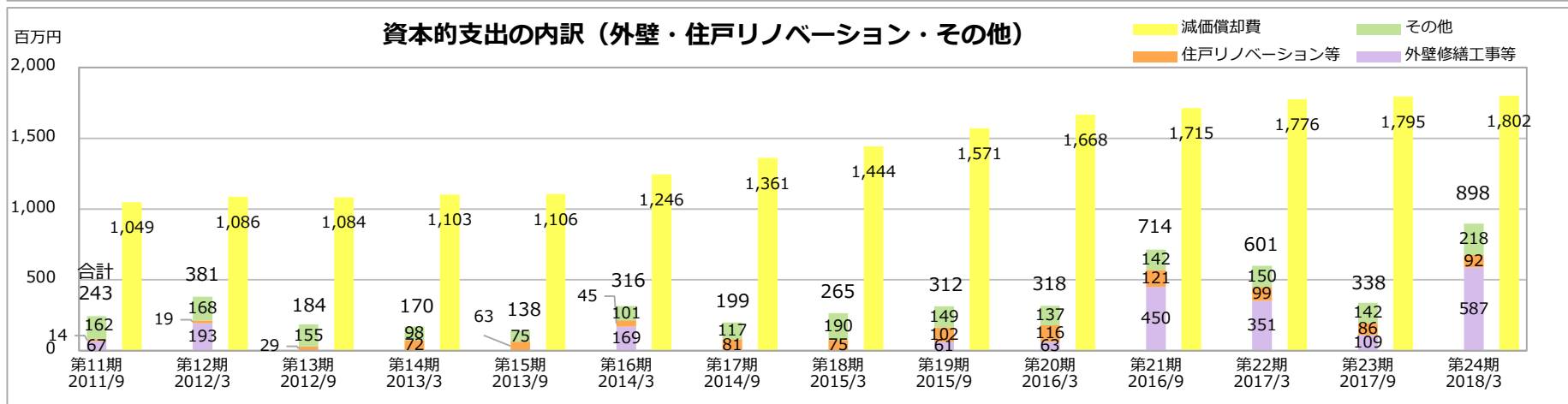
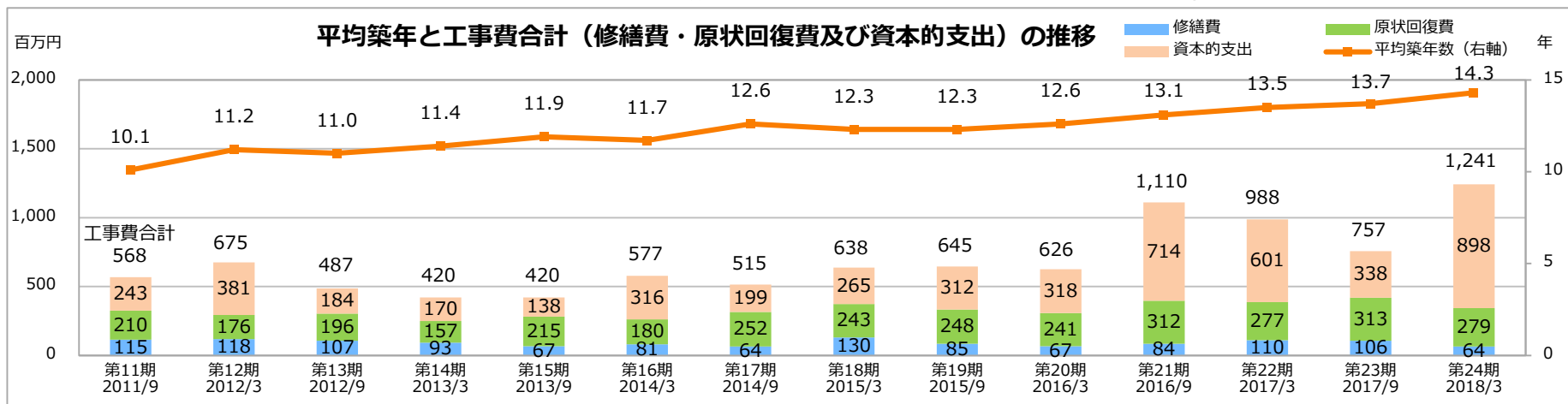


- 期物件の競争力維持・向上のため、通常の再商品化工事に加え、居室・共用部のバリューアップ、築10年超の物件に対する外壁修繕工事を継続実施
- 独立系の強みを活かし透明性の高い入札等により工事発注

(当面の1期当たりの工事支出額(賃貸事業経費+資本支出)の基本方針(2017年11月15日))

- ・ 原状回復費・修繕費合計(一部外壁修繕工事も含む) : 約4億円(同費用等負担後のNOI利益率で約78%を維持)
- ・ 資本支出の工事費総額(居室・共用部のバリューアップ、外壁修繕工事) : 上限10億円に設定(減価償却費1期当たり約18億円)

(築10年超物件の外壁修繕工事等は、定期的調査の上、効果的な工事手法により、時期を分散し実施方針)



住戸リノベーション（総額92百万円）

46居室（平均工事金額2,003千円）

（事例）デйм橋本（神奈川県相模原市） 1987年竣工

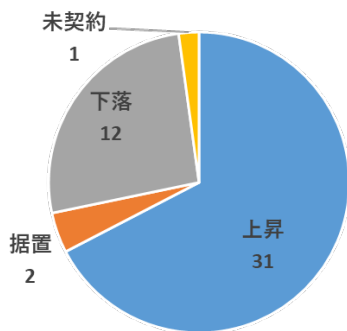
JR「橋本駅」から徒歩5分のファミリーマンション92戸
PRIとの合併により取得（取得価格7.2億円、期末稼働率100%）



705号室工事金額：2.7百万円
工事前共益費込賃料：79,000円 → 工事後92,000円で（成約）
（+16%増賃）

（リノベーション工事の賃料への影響）

第24期住戸リノベーションのうち、契約済み45件の月額賃料
動向：上昇31件、据置2件、下落12件



※下落12件の内訳
レントギャップ11件（下落理由は、前入居者の契約賃料が高額であることや建物経年などによる）

共用部リノベーション

（事例）ジョイ尾山台（東京都世田谷区） 1985年竣工（総額47百万円）

東急「尾山台駅」から徒歩4分のワンルーム・店舗等21戸
2006年により取得（取得価格6.2億円、期末稼働率100%）



工事総額：9棟480百万円 (資本支出で対応)



プロスペクト・グラサ広尾
(東京都渋谷区 2005年竣工)
工事費 107百万円



グランカーサ新小岩
(東京都葛飾区 2006年竣工)
同左 57百万円



プロスペクト森下
(東京都江東区 2006年竣工)
同左 34百万円



レキシントン・スクエア新宿御苑
(東京都新宿区 2005年竣工)
同左 24百万円



スカイヒルズ栄町
(北海道千歳市 2002年竣工)
工事費 85百万円



スカイヒルズN15
(北海道札幌市 2000年竣工)
同左 84百万円



ドミー千歳
(北海道千歳市 1999年竣工)
同左 37百万円

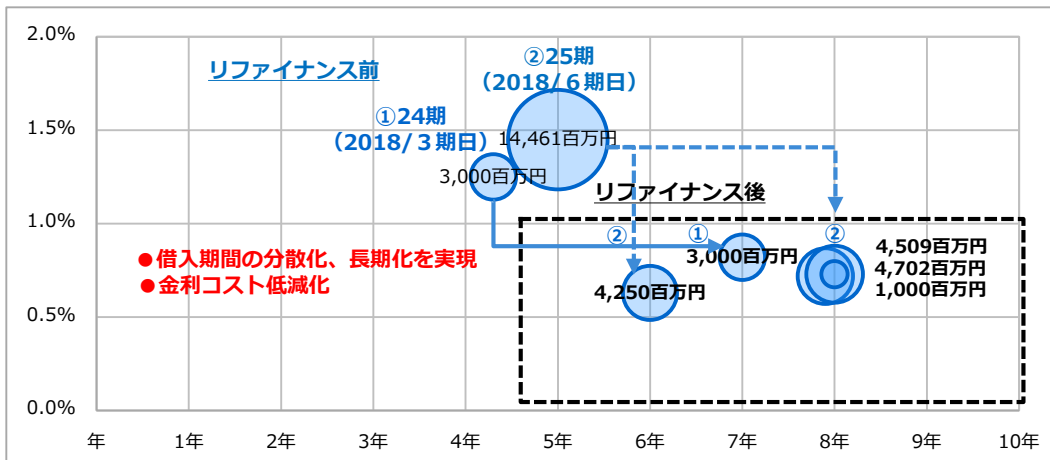


willDo難波wI
(大阪市浪速区 2006年竣工)
同左 27百万円



willDo難波wII
(大阪市浪速区 2006年竣工)
同左 19百万円

2018/3に30億円を借換（下記①）、同時に144.6億円（2018/6期日）の借換契約を締結（同②）



24期（2018年3月借換）

	元本 (百万円)	借入期間	オールインコスト
借換前	3,000	平均4.3年	変動1.25% (注1)
借換後	3,000	7年	固定0.82%

25期（2018年6月借換実施予定）

	元本 (百万円)	借入期間	オールインコスト
借換前	14,461	5年	変動1.45% (注2)
借換後	4,250	6年	変動 0.63%
	4,509	7年9ヶ月	同上 0.72%
	4,702	8年	同上 0.73%
	1,000	8年	同上 0.73%
	14,461	平均7.3年	同平均0.70% (注3)

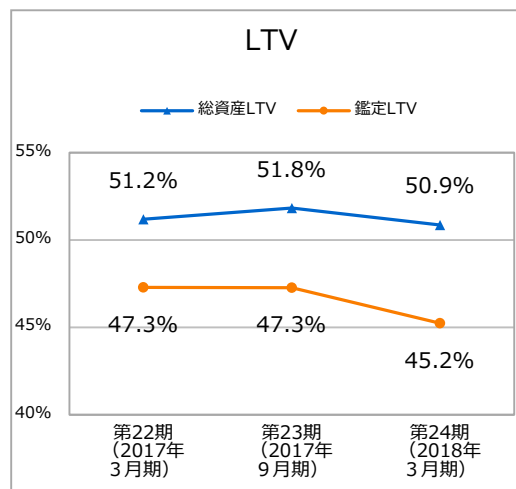
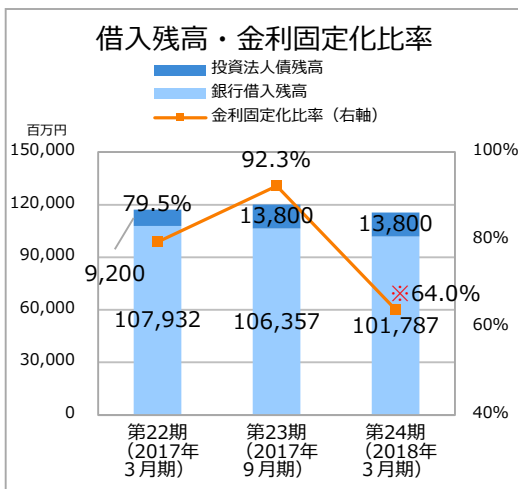
(注1) 24期末時点の 1M Tibor (0.05545%) を含む変動金利、固定化コスト配賦後の総コストは1.48%

(注2) 24期末時点の1M Tibor (0.05545%) を含む変動金利、固定化コスト配賦後の総コストは1.55%

(注3) 借換期日 (2018年6月22日) までに金利の固定化を行う予定です。

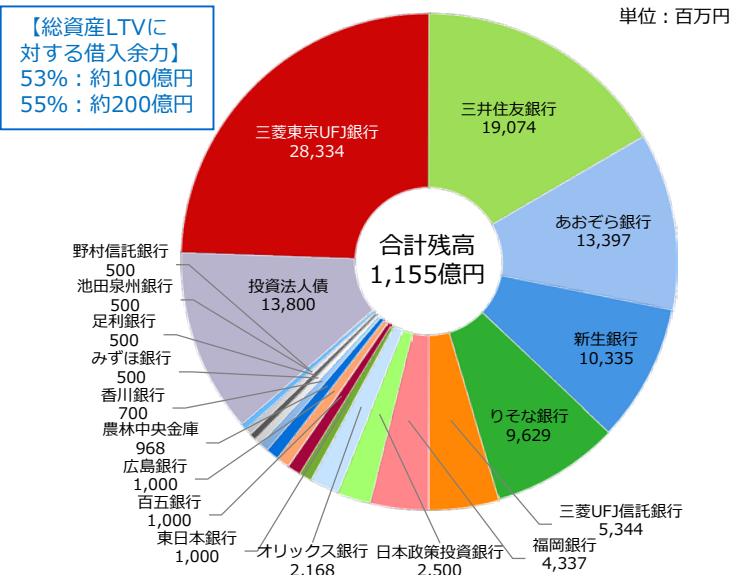
有利子負債にかかる主要財務指標の推移

格付 『A+』 安定的 (JCR) 『A』 安定的 (R&I)

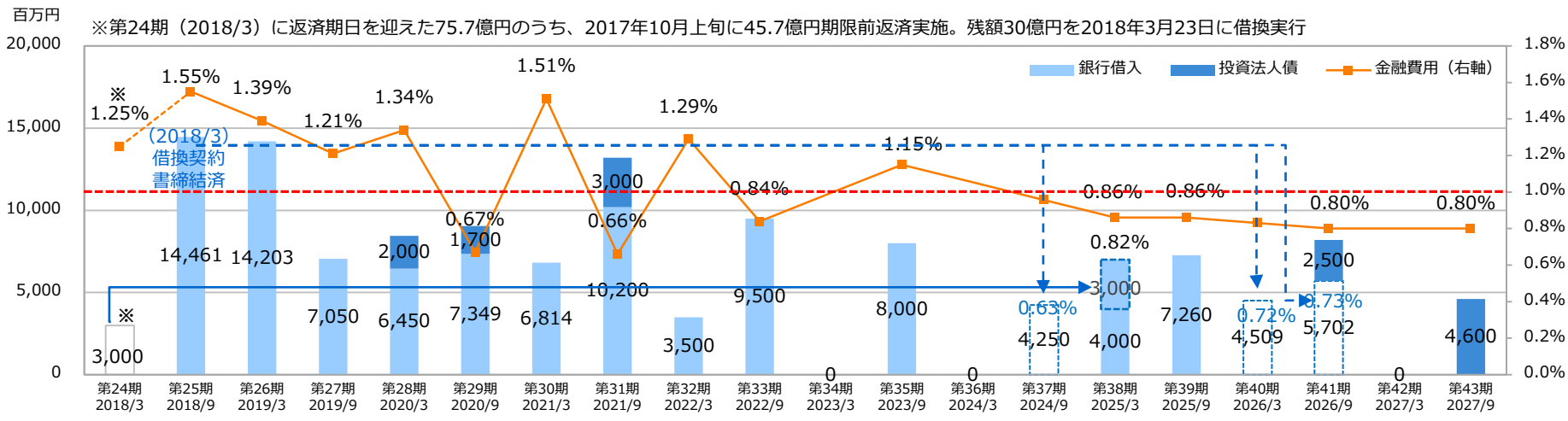


※固定化比率が64.0% (但し5年超の有利子負債の固定化比率79.6%) に減少の理由: 既存のバスケット方式の金利スワップ400億円 (5年前の有担保借入時に取組んだ個別借入に紐づけがされていないスワップ) が2018年1~3月に期日到来したため、2018年9月見込みは76.5%
→ 中長期的には固定化比率8~9割を維持する方針

有利子負債内訳 (2018年3月31日時点)

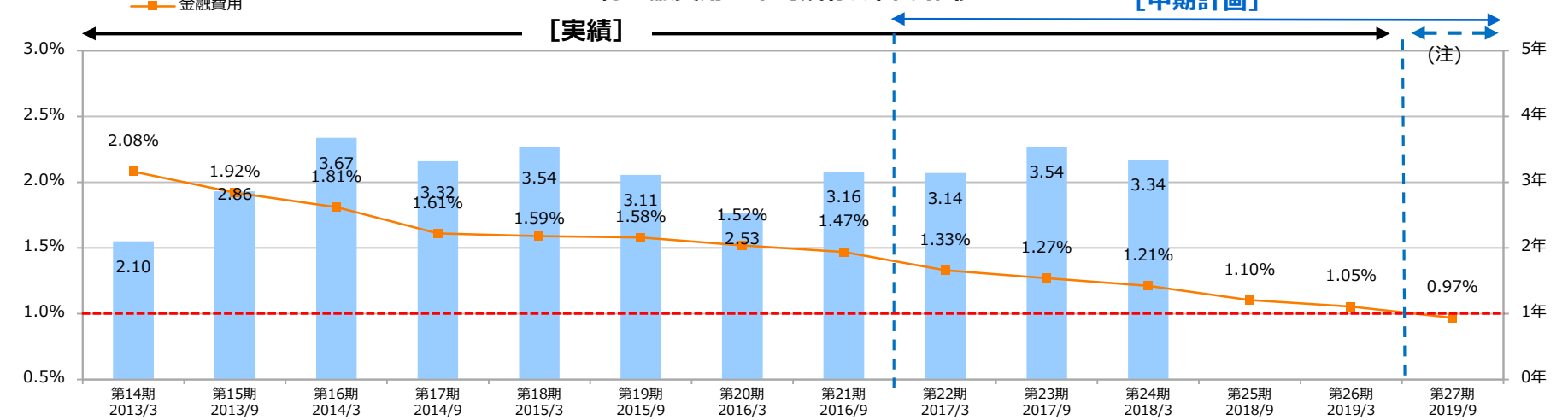


全借入の返済期日・残高と借入コスト（2018年3月31日時点）



(注) 各返済期日の上段の借入コスト（折れ線グラフ）は、支払利息（含むベースレート）+融資関連費用+金利固定化費用の合計です。なお、個別借入に紐付きになっている金利固定化費用は、そのまま当該借入のコストに反映し、紐付きになっていない同費用は、各個別借入の状況等に応じて合理的な範囲で、各借入に配賦しています。
※本件のみ固定化費用反映前の変動金利で記載（固定化費用反映後は1.48%）

総金融費用・平均残存期間の推移



(注) 第26期までの金融費用は業績予想の前提条件、第27期は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）で試算しています。

2018年5月15日時点において資産運用会社の計画であり、その実現を保証するものではありません。

鑑定評価額総額198棟 2,555億円
(第23期末比+13億円、第24期譲渡1物件を除くと第23期末比+17億円)

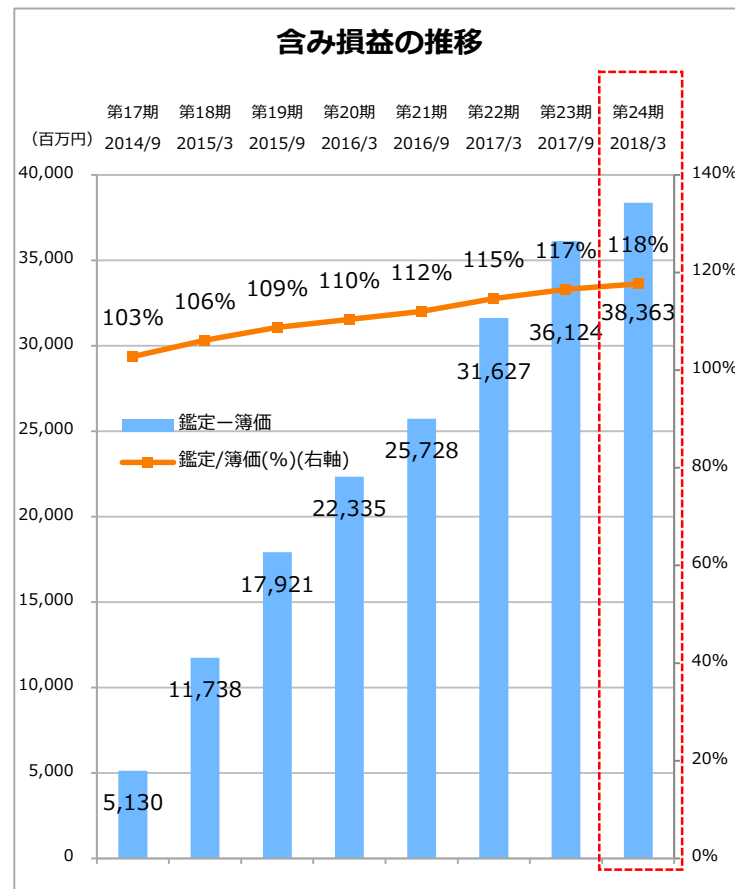


含み益総額383億円
(第23期末比+22億円)

	物件数	第23期末 評価額 (百万円)	第24期末 評価額 (百万円)	増減比率	鑑定NOI Cap Rate		
					第23期末	第24期末	差異
第23期末保有物件	198	253,807	255,525	0.7%	5.0%	5.0%	0.0%
タイプ別							
ワンルーム	129	157,331	158,125	0.5%	5.0%	5.0%	0.0%
ファミリー	69	96,476	97,400	1.0%	5.1%	5.1%	0.0%
地域別							
東京都23区	68	105,325	106,180	0.8%	4.6%	4.6%	0.0%
3大都市圏	93	104,436	105,202	0.7%	5.2%	5.2%	0.0%
政令指定都市等	37	44,046	44,143	0.2%	5.6%	5.7%	0.0%

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

- a. 鑑定評価額
 - 上昇 : 94物件 (+1百万円~+90百万円)
 - 横ばい : 80物件
 - 低下 : 24物件 (-70百万円~-1百万円)
- b. キャップレート
 - 低下 : 71物件 (10bps)
 - 横ばい : 126物件
 - 上昇 : 1物件
- c. オペレーション
 - 運営収益 : 前期比 +0.06%
 - 運営費用 : 前期比 +0.03%
 - NOI : 前期比 +0.06%



ESGに関する方針（2016年8月22日採択）

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

1. 環境保護への取組み（Environment）
2. 社会とのつながり（Social）
3. 企業統治（Governance）

サステナビリティへの取組み

- 2017年11月サステナビリティ推進体制規程を制定し、資産運用会社の代表取締役社長を「サステナビリティ推進に係る最高責任者」と定めるとともに、「サステナビリティ執行責任者」、「サステナビリティ推進委員会」を設置しました。
- 「サステナビリティ推進委員会」は、最高責任者や執行責任者をはじめとしたメンバーで構成され、原則として3カ月に1度以上開催することにより、サステナビリティに関する個別ポリシーや目標、各種施策などのサステナビリティ推進に関する事項を審議致します。
- 上記規程において、「サステナビリティ」とは、環境及び社会に配慮した資産運用を行うことにより、これらが持続可能な社会に資するものとなるよう努めること、ひいては、本投資法人及び資産運用会社の事業活動の安定と持続的な発展を目指します。
- 上記規程に基づく具体的な運用方針を定めるため、2018年2月に、本投資法人保有物件の省エネルギー、温室効果ガス排出削減、節水化や、サステナブル調達に向けた各種ポリシーを制定。上記の各種ポリシーにおいて、本投資法人保有物件全体で、以下のエネルギー等の低減を目標とします。
 - 年1%（5年間で5%）のエネルギー消費原単位の低減
 - 年1%（5年間で5%）のエネルギー起源CO2排出原単位の低減
 - 年0.2%（5年間で1%）の水消費原単位の低減
- サステナブル調達ポリシーにおいては、プロパティ・マネジメント会社及びサプライヤーの選定・評価基準の指針を定め、本投資法人のESG実践への協力や基準の遵守に関するモニタリングを開始しました。

DBJグリーンビルディング認証



セレニテ本町グランデ

『優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル』



大阪市所在の
ワンルームタイプ 268戸
2015年2月竣工
同年6月新規取得
取得価格42.8億円
(第24期末鑑定評価額51.2億円)



知事公館前タワーレジデンス

『「非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル』



札幌市所在の
ファミリータイプ 141戸
2006年5月竣工
2016年10月取得
取得価格45.3億円
(第24期末鑑定評価額47.5億円)

V. 今後の基本戦略

①新規物件の取得（取得環境を踏まえた）、②「物件別経営方針」に基づいた個別物件の収入極大化、③経費削減、により純利益の増加を目指します

① 新規物件の取得

（当面の総資産目標：2,500億円）

② 保有物件の運営

個別物件毎の賃料等収入の極大化

③ 経費の削減

（建物管理費、信託受益権の現物化等の賃貸事業経費、金融費用）

- ① 合理的な理由により、相対取引になる物件や競争入札者が少ない物件
- ② アンダーバリュー物件（賃料・稼働率・賃貸事業経費等で、取得後、NOIの改善ができる物件）
- ③ 非売却対象物件（売却物件として市場に売り出されていない物件）

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

財務戦略

（銀行借入による資金調達）

既存取引銀行との取引維持・拡大
（借入コストの低減と借入期間の長期化）

変動金利有利子負債の
一層の金利固定化

ブリッジファンド活用
（優先交渉権確保）

（金融市場からの資金調達）

投資法人債の起債
（調達多様化・金利固定化）

公募増資
（総資産LTV・取得物件等で検討）

自己投資口の取得

（一時差異等調整積立金66億円の活用）

第23期（2017年9月期）より期間50年の均等償却額で投資主への還元開始
（物件売却損※、減損、金融費用の一括償却、増資に伴う一時的な希薄化等が発生の際には、引き続き充当方針）

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

① 外部成長戦略

資産規模の拡大

目標とする総資産残高：
2,500億円

本投資法人で直接取得することに加え、ブリッジ・ファンドも活用

■ 投資判断基準

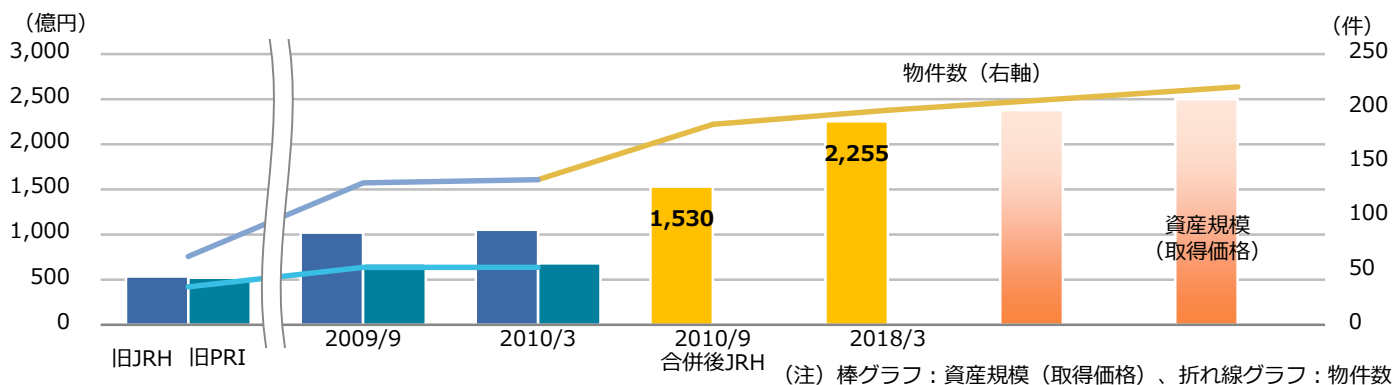
- 収益性：取得価格と償却後NOI利回り（及び金融・投資法人コスト勘案後の収益力）
- 優位性：立地、築年数、物件規模
- 将来性：賃料水準と稼働率・築年経過後のボラティリティ・競合物件の需給・立地・世帯動態
- 流動性：売買実績、1物件当たりの金額、鑑定評価額

■ 取得方針

- 相対取引（多数参加者による競争入札を極力回避）・独自ルート等による取得推進
- ストック物件情報、月次新規受領情報、独自発掘情報等の活用
- 東京都23区を中心とした首都圏、札幌、仙台、大阪、名古屋、福岡の高品質アセットへの投資
- 1物件あたり原則10億円以上、ワンルーム、ファミリータイプ（高級賃貸物件は回避）
- 東京以外の地域では（低利回り小型物件の入替等を前提に）市場規模を勘案、投資金額を決定
- 築年数：原則10年以下
- 平均NOI利回り：原則5%～程度

■ 売却方針

- 不動産市場の動向、ポートフォリオ全体からみた戦略的意思決定
- 収益性、地域性、物件規模、運用効率性等を勘案
- 売却によりロス計上時は一時差異等調整積立金を活用（第23期分配後残高見込み：66億円）
- 運用会社のネットワークやノウハウを活かした売却



② 内部成長戦略

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

■ 収益性向上

- 「物件別経営方針」に基づいた物件毎の収入極大化
- 賃料増額へのチャレンジと下落阻止、その他の増収
 - － 再商品化工事のグレードアップにより商品力向上
 - － 駐車場稼働率改善
- 高稼働率維持
 - － 長期空室撲滅と発生阻止
 - － 解約前プレセール、モデルルームなどの営業強化
- ダウンタイム削減
 - － 3週間ルールの徹底
 - － 重点物件への注力
 - － ダウンタイムの短縮（『ダウンタイム60日』）
 - － 『アクション30』（募集開始後30日経過の空室への重点対応）

■ コスト削減

- PM会社の見直しによるコストダウンへの取り組みを継続
- 全国規模の発注先を開拓しボリュームディスカウントによるコストカット
- 高額工事発注監視態勢により適正支出維持

③ 財務戦略

投資法人の財務状況・財務基盤に応じて柔軟な財務戦略で対応します

取引金融機関数の増加、継続的な公募増資、投資法人債起債等により、資金調達の多様化を目指します。

■ 負債比率

- LTV（有利子負債/総資産）55%程度を当面の上限

■ デット・ファイナンス戦略

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

■ エクイティ・ファイナンス戦略

- 原則、1口当たりの投資口価格が同純資産を超えていること（1口当たりNAV1倍以上）
- 資本市場の動向、分配金への影響、増資後の物件の取得余力等を総合的に勘案し決定
- 総資産LTVを考慮した増資検討

資料編

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

現時点における市場環境についての現状認識

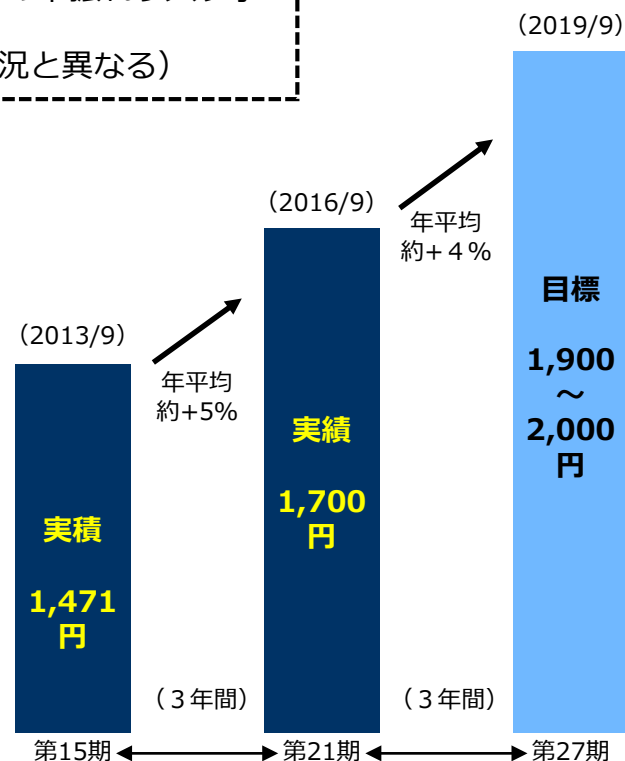
- ・ 売買取引のキャップレートは、リーマンショック直前の近い水準まで低下
→ 新規物件の取得競争の激化継続（但し、売主希望価格と買主希望価格の乖離拡大）
- ・ 金融緩和政策の継続
- ・ 新築物件（6大都市中心部の10億円以上）の供給は限定的 → 稼働率の下振れリスク小
- ・ リーマンショック前に大きく下がった都心物件の賃料は回復基調
（但し、欧米のようにリーマンショック前の水準を超えた賃料上昇の状況と異なる）

1. 一口当たり分配金+100円の財源

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

2. 一口当たり分配金+200円の財源

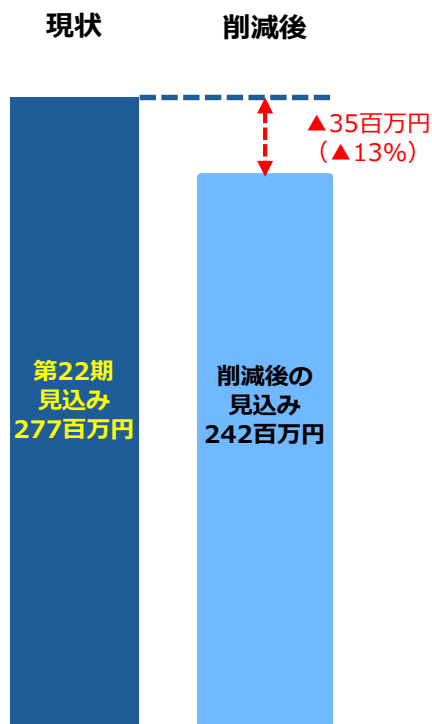
- ① 建物管理費：1期あたり約35百万円削減（分配金で+約20円）
- ② 信託報酬：今後3年間で約65百万円削減（同上+約40円）
※第11期（2011/9）より信託受益権の現物化を推進。第10期には総額で126百万円あったが、第21期には78百万円まで48百万円減少済（第27期には総額で約10百万円まで減少）
- ③ 金融費用：総有利子負債コストを第21期実績（1.47%）から、第27期には約1%を目指す（分配金で+約100円以上）
※前提：今後3年間で期日が到来する654億円（総借入の約56%）を1%で借換（vs. 第21期の借換実績コスト0.63%）
- ④ 第23期より配当積立金の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



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

① 建物管理費の削減

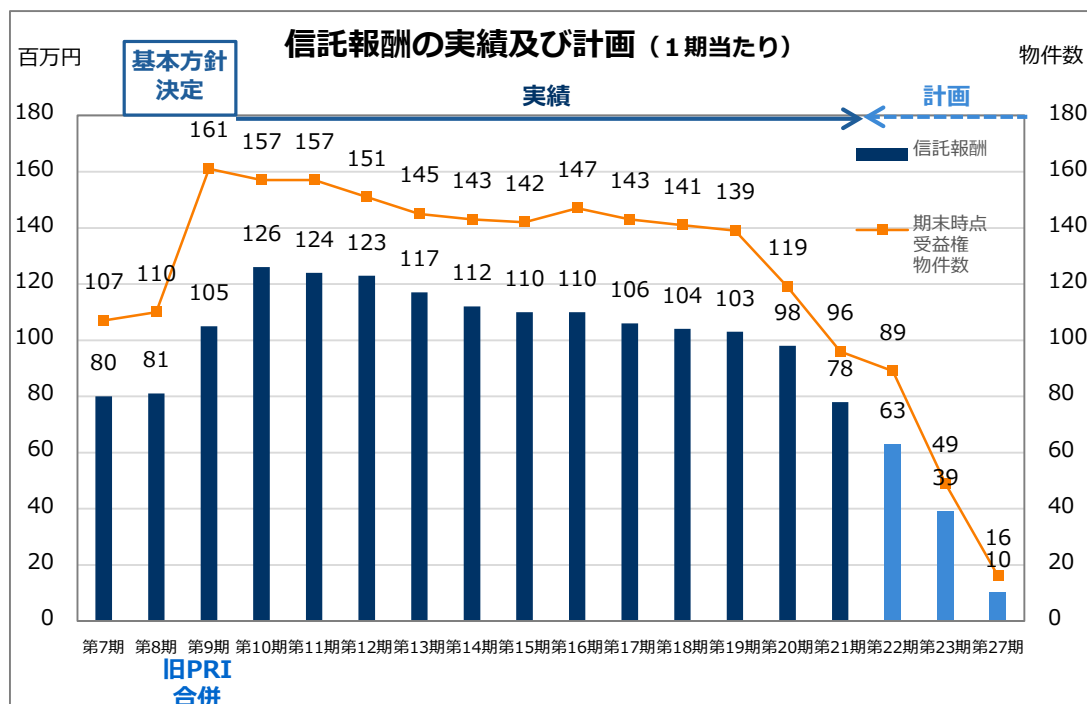
スポンサー変更後も、不動産事業について、独立系である強味を活かし1期35百万円程度の削減を計画



② 信託受益権の現物化※による信託報酬の削減

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

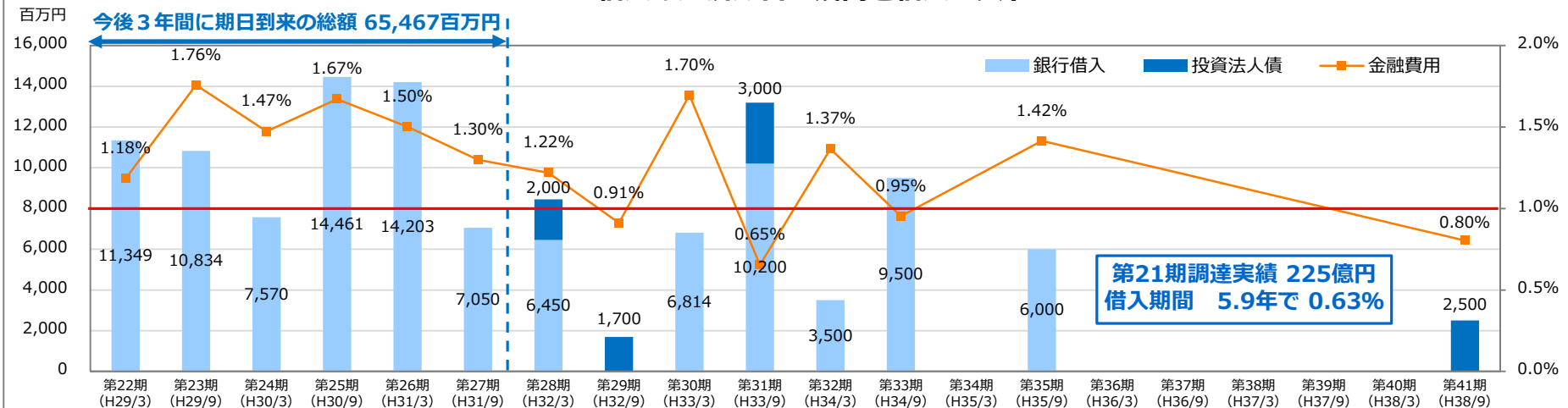
→ 旧PRI合併直後のピーク時126百万円から、第22期には半減、3年後には約10百万円まで減少見込み



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

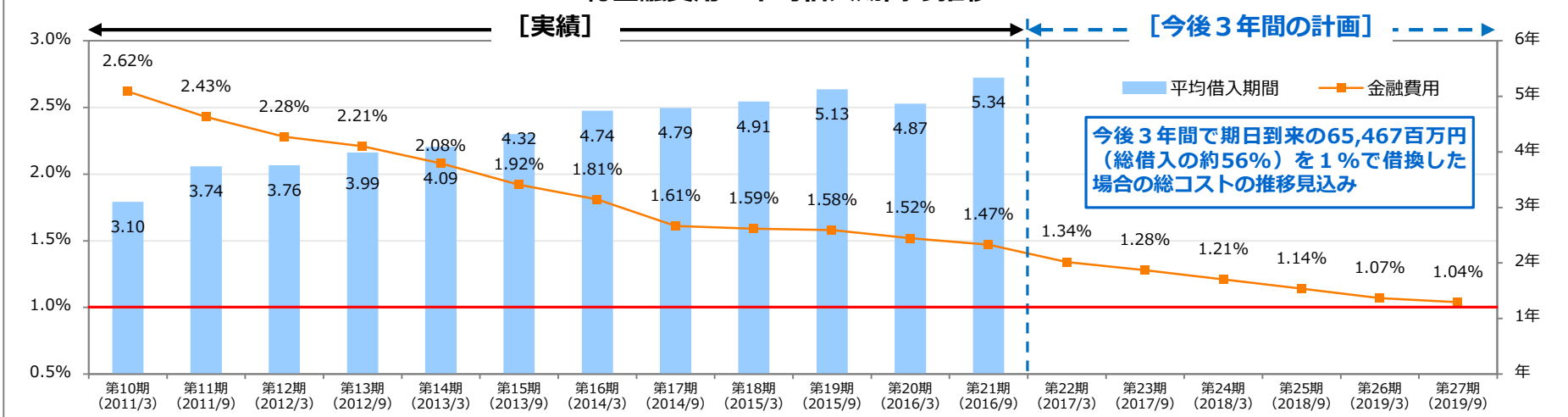
2016年11月15日時点において資産運用会社が設定する目標であり、その実現を保証するものではありません。

全借入の返済期日・残高と借入コスト



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

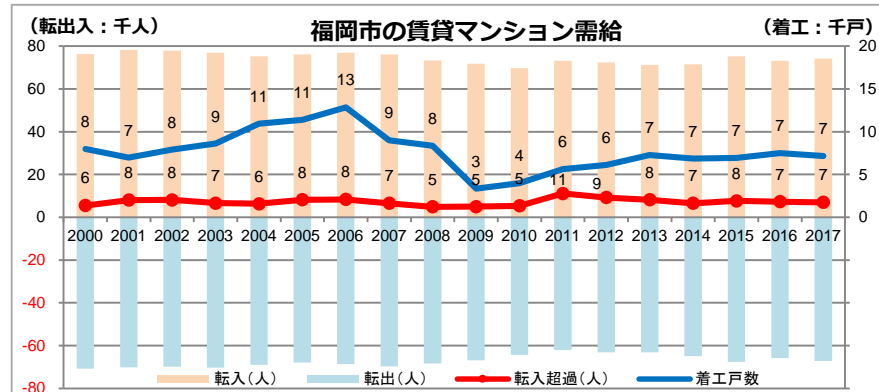
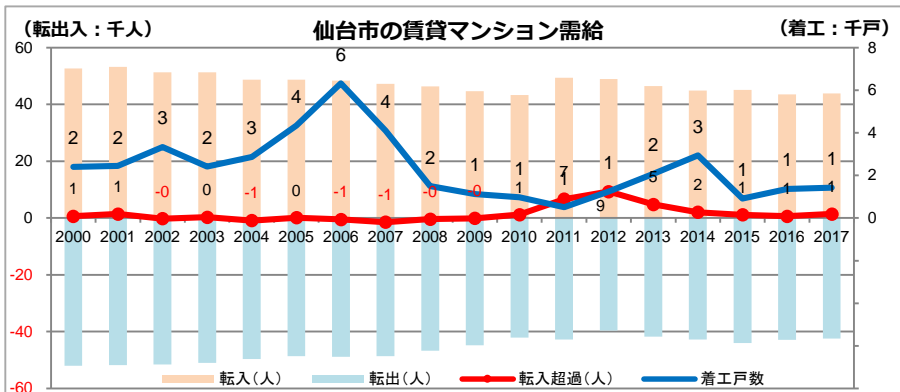
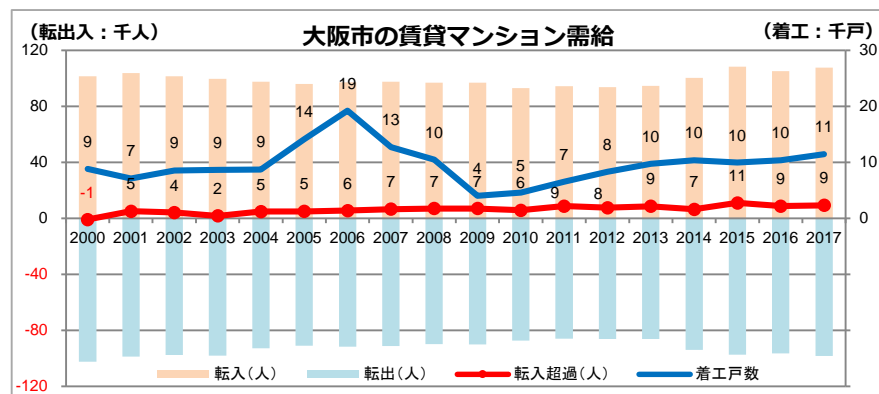
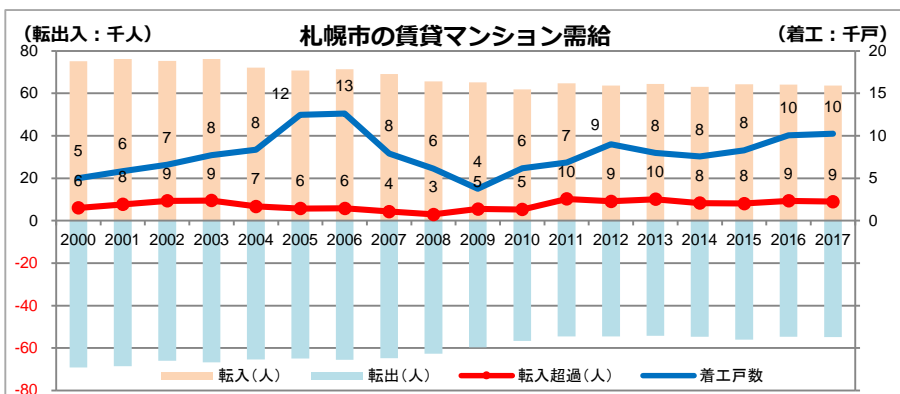
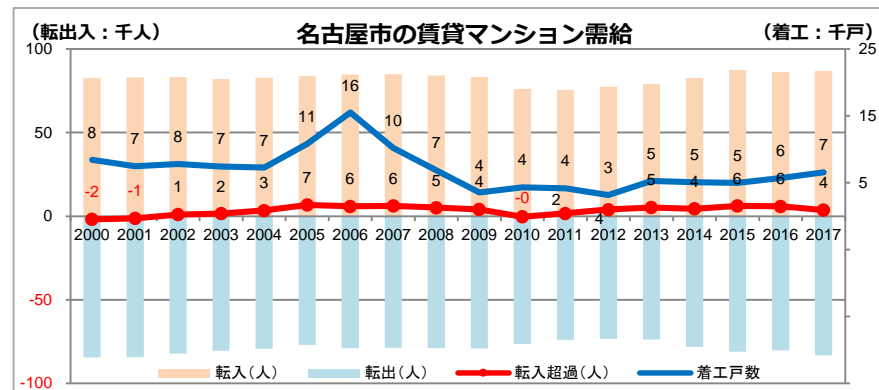
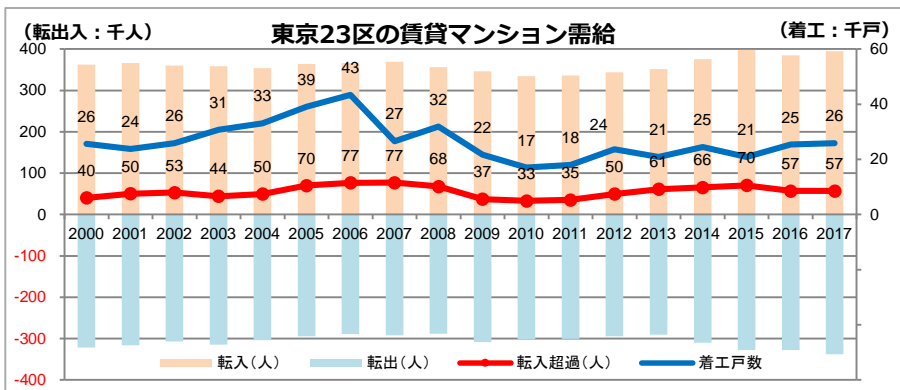
総金融費用・平均借入期間の推移



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

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

主要都市の賃貸マンション需給



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

■ ポートフォリオの主要物件 (2018年3月31日現在)

合計: **198** 物件

資産規模: **2,255** 億円

(取得価格ベース)

賃貸可能戸数: **13,223** 戸



政令指定都市等
北海道エリア
物件数: **16** 物件

政令指定都市等
東北・信越エリア
物件数: **16** 物件

政令指定都市等
中国・九州エリア
物件数: **5** 物件

3大都市圏
近畿エリア
物件数: **38** 物件

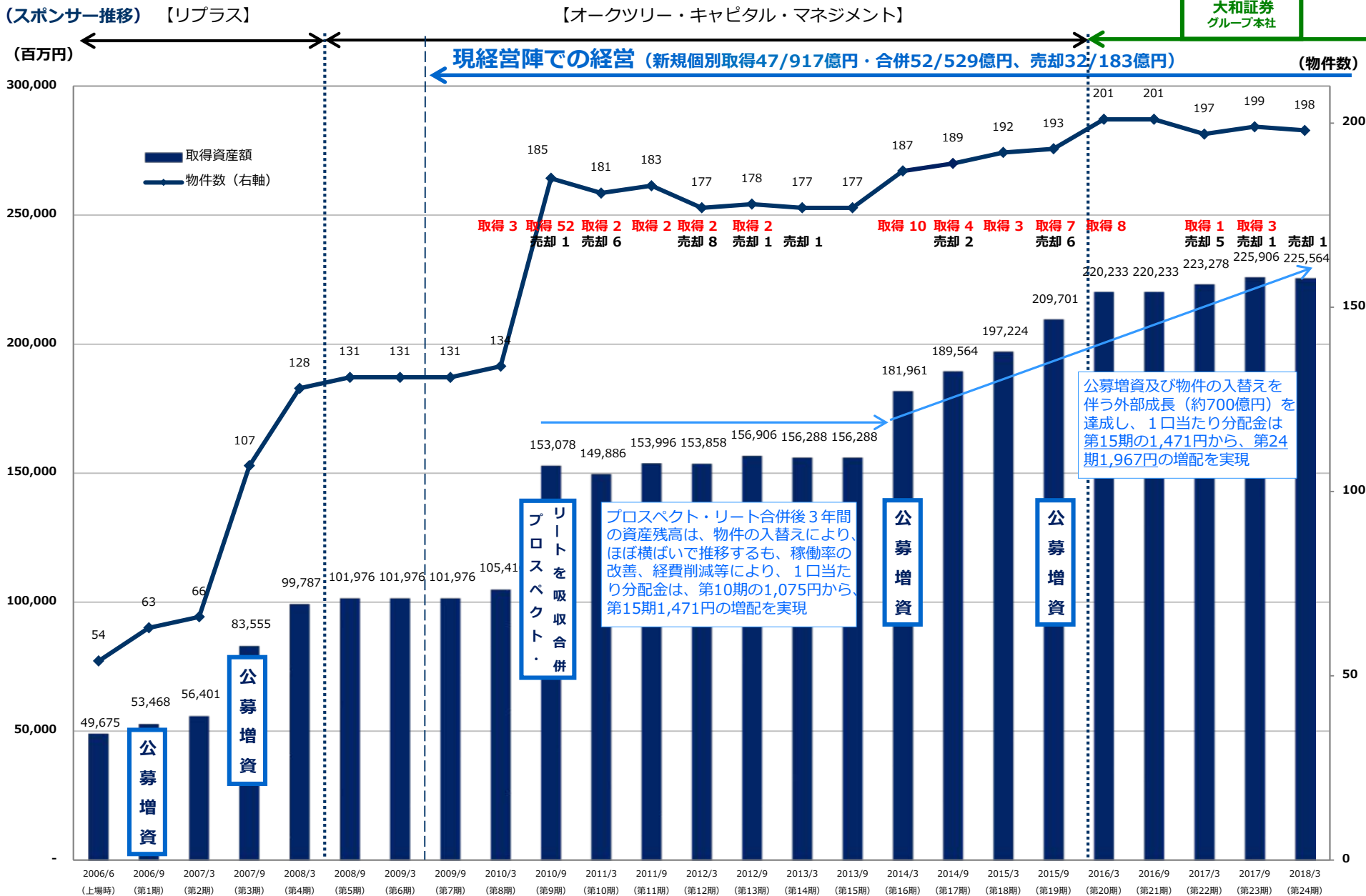
3大都市圏
東海エリア
物件数: **26** 物件

東京都23区
3大都市圏
東京都23区
関東エリア
物件数: **97** 物件

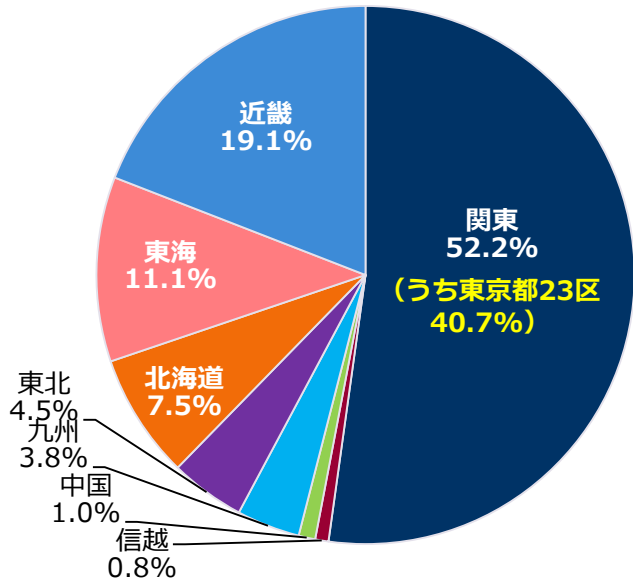


■ ワンルームタイプ ● ファミリータイプ

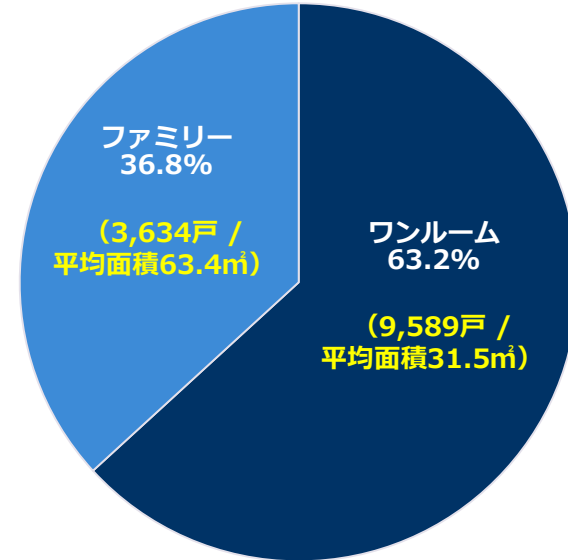
東証上場（2006年）～2018年3月までの保有資産残高推移



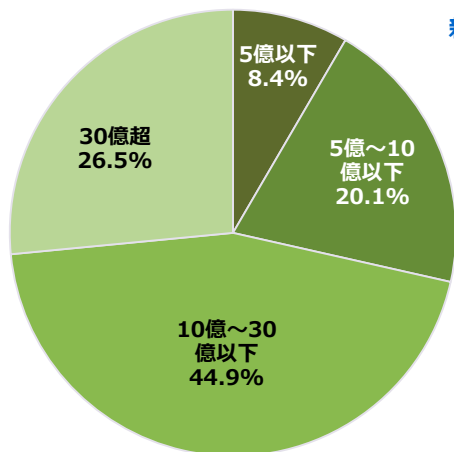
＜地域別＞



＜タイプ別＞



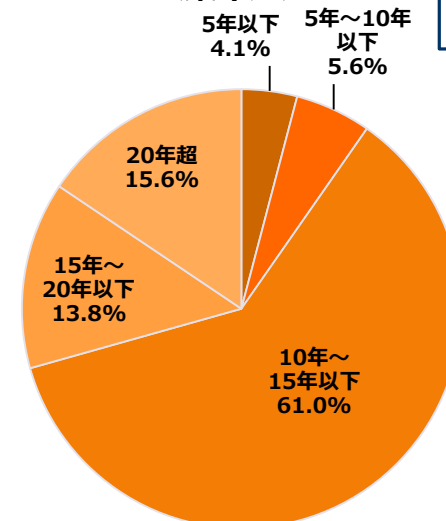
＜規模別＞



平均取得価格
1,139百万円

新規物件は原則
1物件10億円以上

＜築年別＞



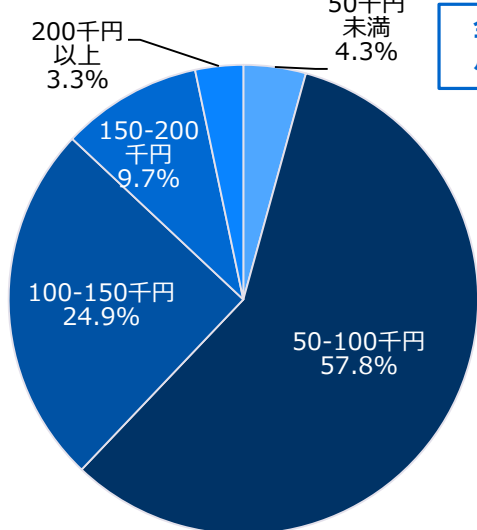
平均築年
14.3年

新規物件は原則
築年10年以下

(注) 各比率は取得価格に基づき算出しています。

<戸当たり月額賃料別>

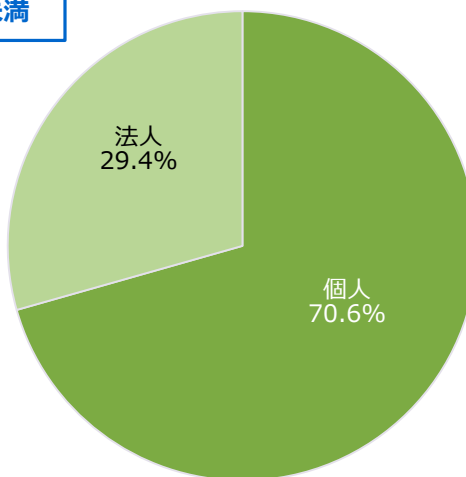
(注1、2、4)



全体の96.7%が
月額20万円未満

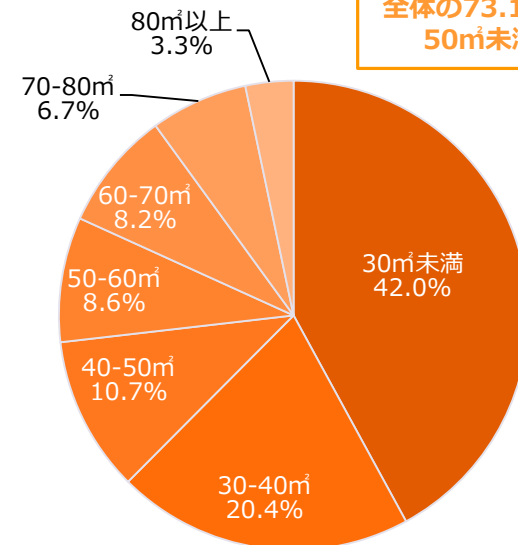
<賃借人属性別>

(注1、3、4)



<住戸面積別>

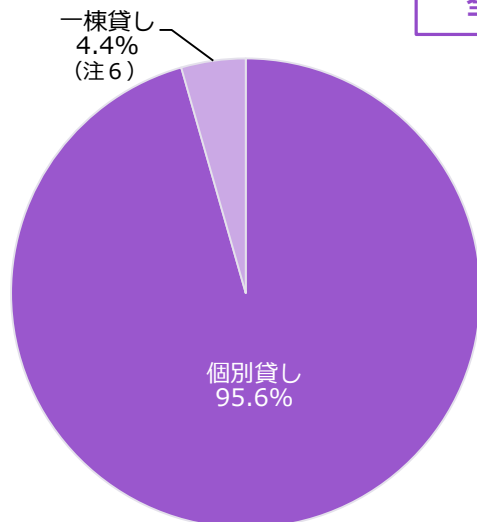
(注1、4)



全体の73.1%が
50㎡未満

<賃貸借契約種類別>

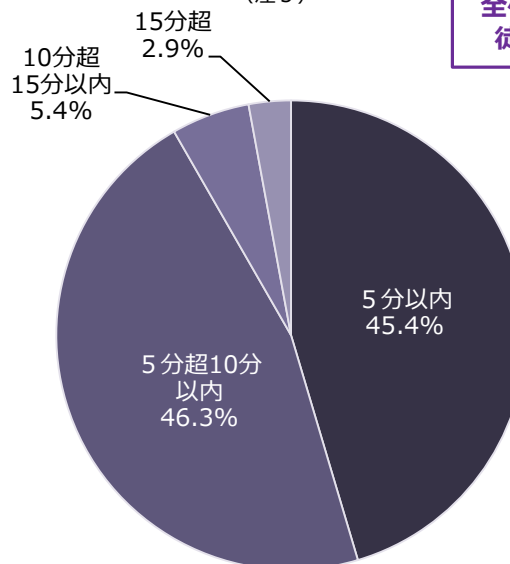
(注5)



一棟貸しは
全体の4.4%

<徒歩分数>

(注5)



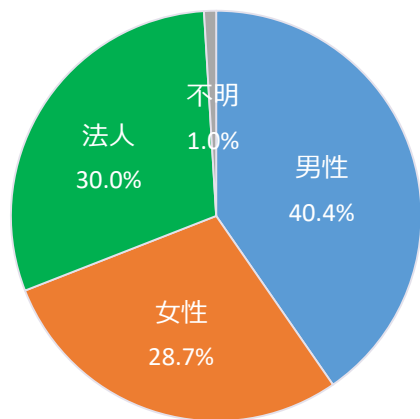
全体の91.7%が
徒歩10分以内

- (注1) サブリース物件及び住居以外の貸室（事務所、店舗等）を除き算出しています。
- (注2) 2018年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) 2018年3月31日現在の空室は除いて算出しています。
- (注4) 戸数に基づき算出しています。
- (注5) 取得価格に基づき算出しています。
- (注6) 4.4%（16棟・取得価格総額100億円）のうち、2.8%は株式会社毎日コムネット（都内の学生マンション10棟・取得価格総額63億円）、残り1.6%は一般事業法人（6棟・取得価格総額36億円）へ一棟貸し。一棟貸しは、シングルテナントのリスクテイクになるため、原則、新規物件の取得検討時は回避方針です。

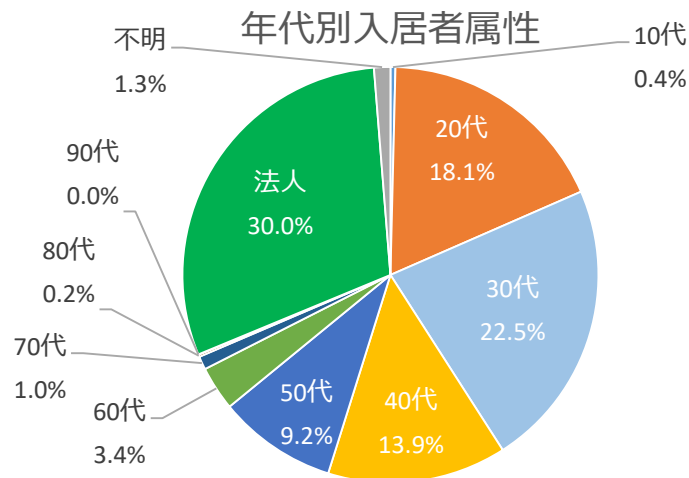
タイプ別カテゴリー	物件数	1物件当たり 平均取得価格 (千円)	賃貸可能 戸数	1物件当たり 平均戸数	1戸当たり 平均賃貸可能面積 (㎡)
ワンルームタイプ	129	1,105,775	9,589	74	31.5
ファミリータイプ	69	1,201,726	3,634	52	63.4
合計（平均）	198	1,139,212	13,223	66	40.3

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

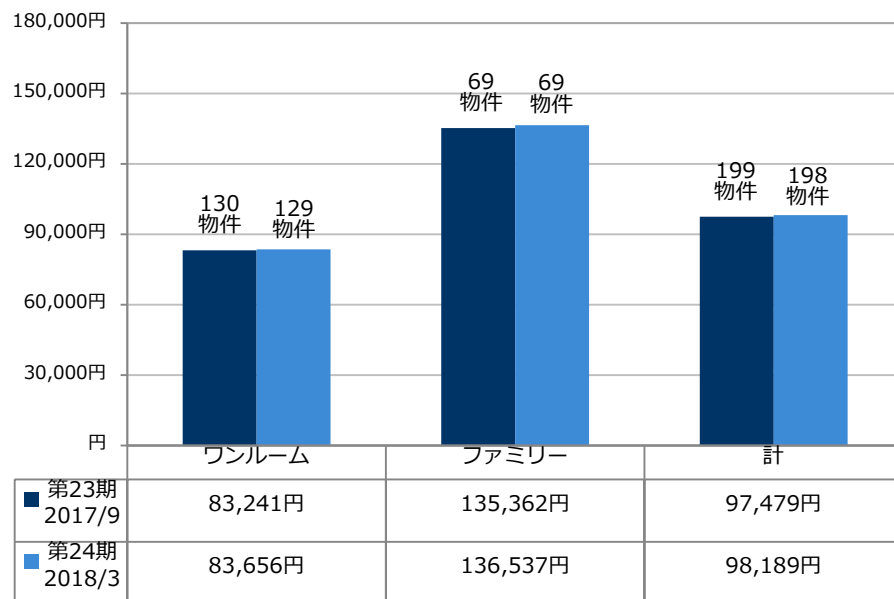
性別入居者属性



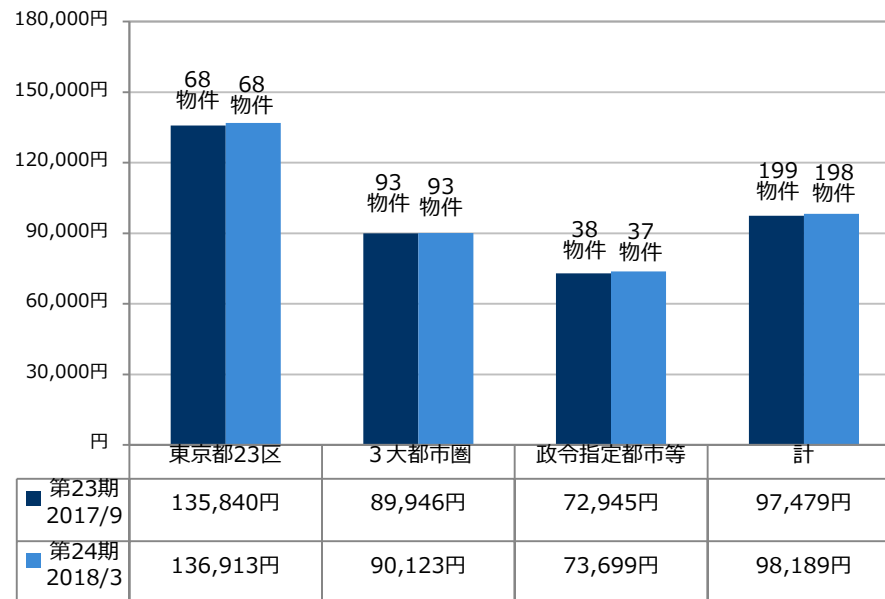
年代別入居者属性



タイプ別戸当たり平均賃料

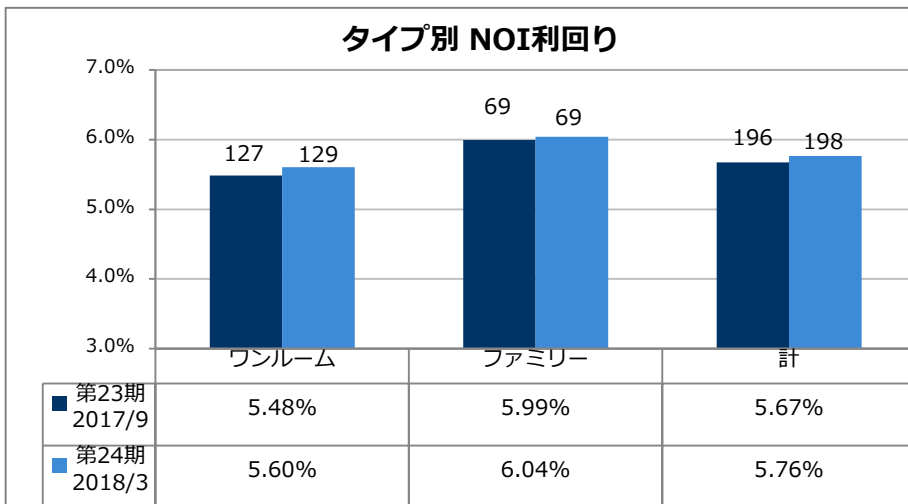


エリア別戸当たり平均賃料

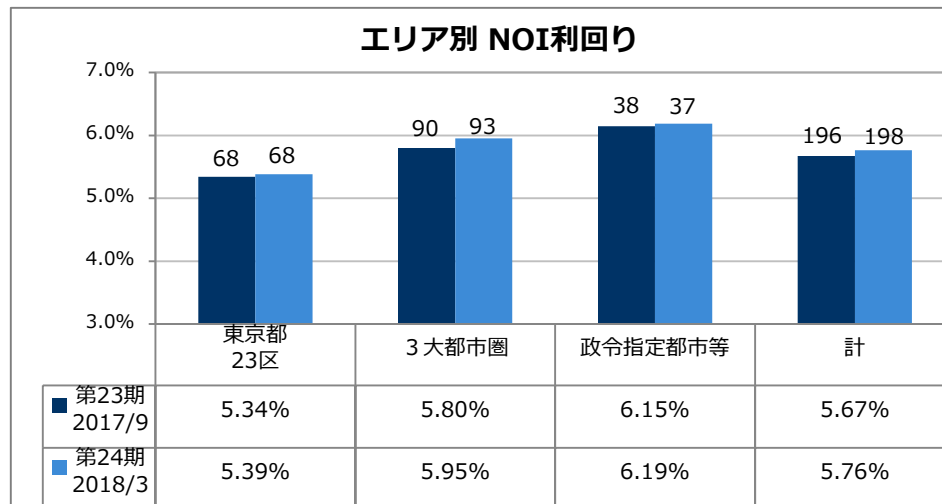


(注) 戸当たり賃料：各期末時点における賃貸収入（賃料・共益費の収入）÷契約戸数

タイプ別 NOI利回り



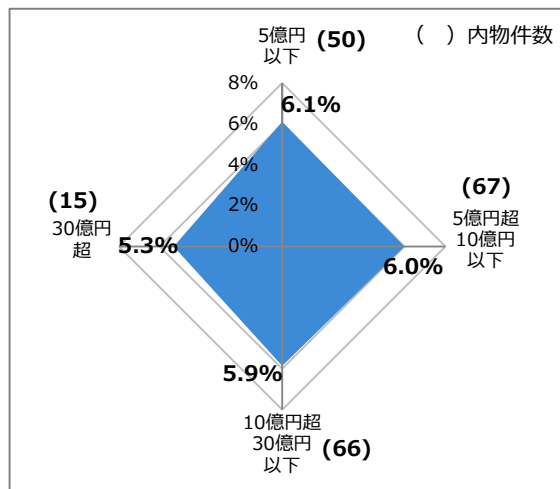
エリア別 NOI利回り



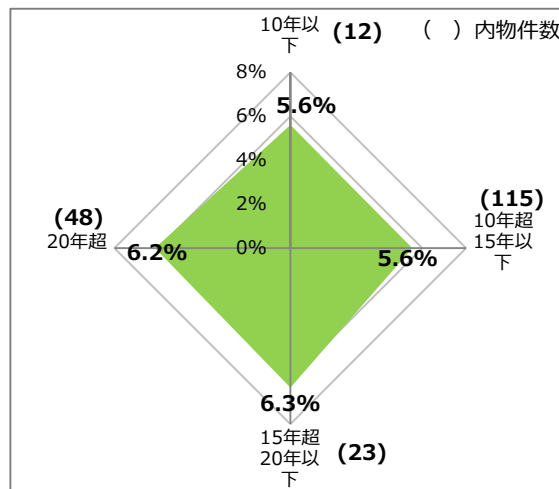
(注1) 物件数：第23期は期中取得3物件を除く196物件で比較しています。(棒グラフの上部に物件数を記載しています。)

(注2) NOI利回り：年換算した期賃貸事業収支総額÷物件税抜取得総額

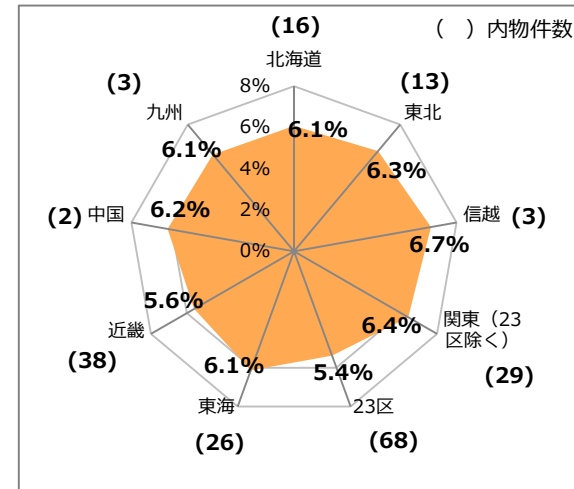
<規模別 NOI>



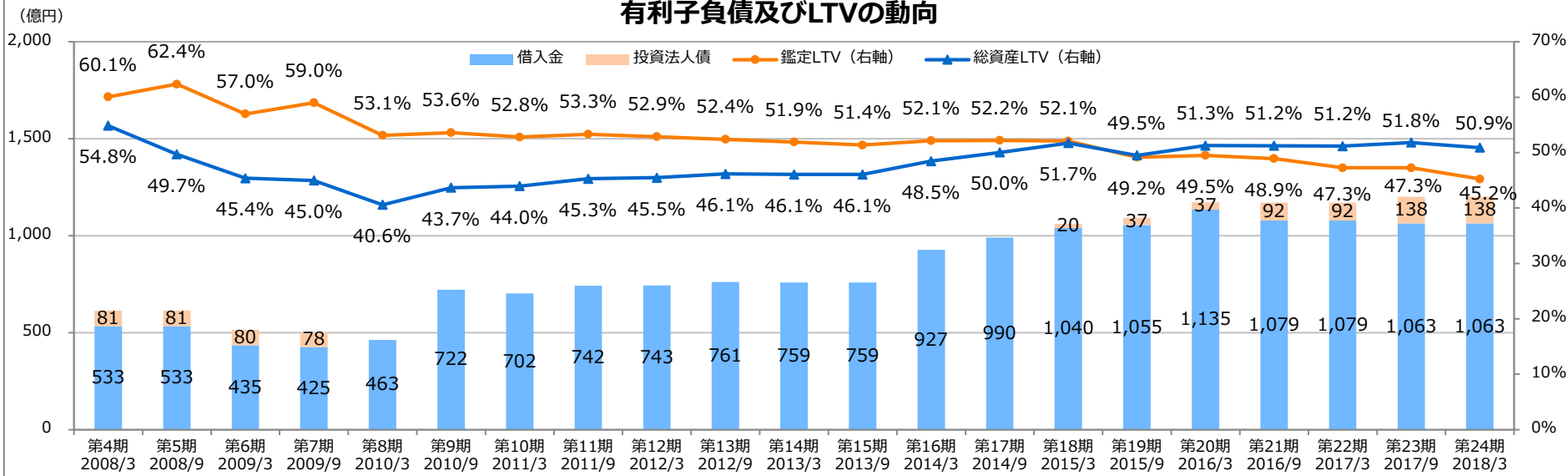
<築年別 NOI>



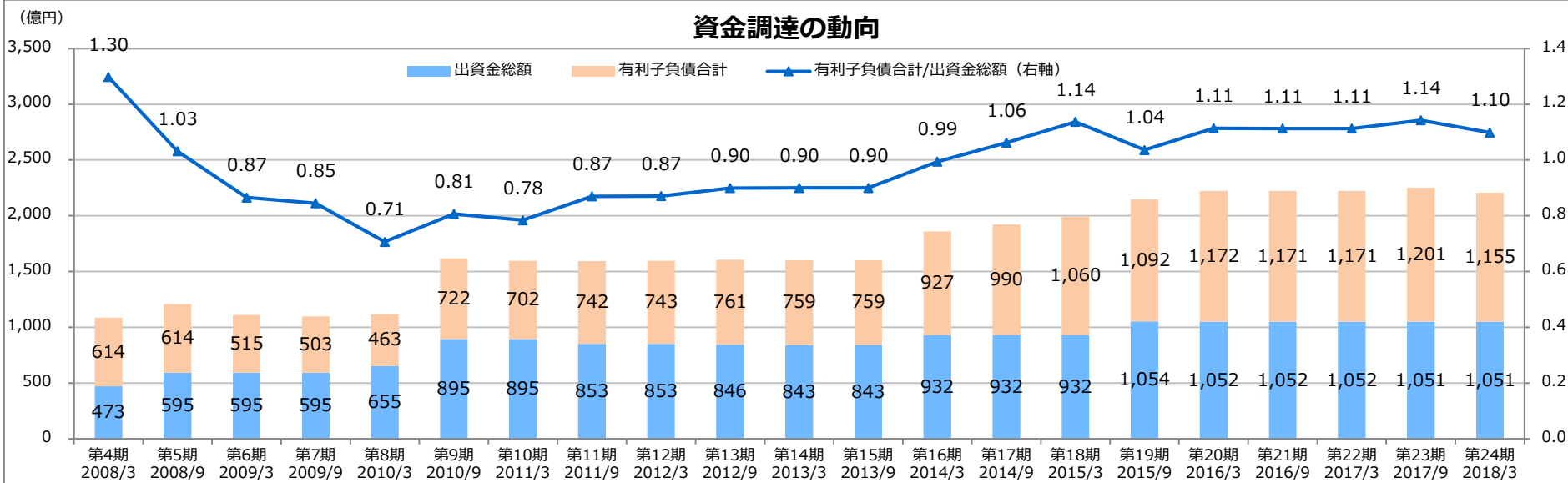
<地域別 NOI>



有利子負債及びLTVの動向



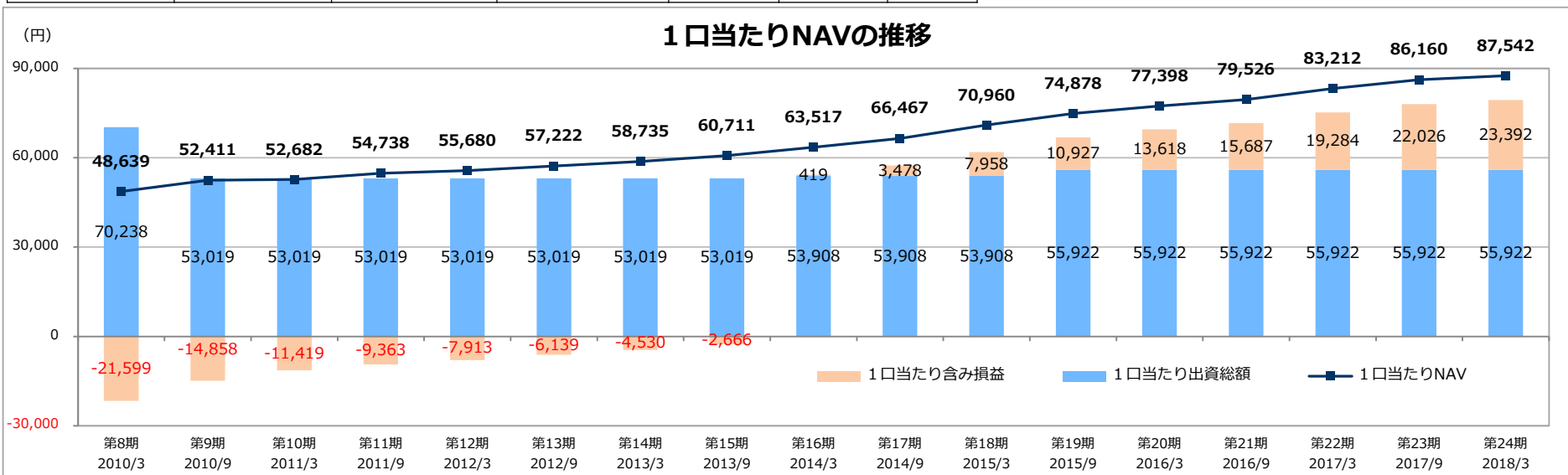
資金調達への動向



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

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

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



金融機関別借入残高・シェアの推移

金融機関	第9期		第23期		第24期			第25期		
	2010年9月30日 (旧PRI合併)		2017年9月30日		リファイナンス (2018年3月23日)	2018年3月31日		リファイナンス (2018年6月22日)		
	借入残高 (百万円)	シェア	借入残高 (百万円)	シェア	増減額 (百万円)	借入残高 (百万円)	シェア	増減額 (百万円)	借入残高 (百万円)	シェア
株式会社三菱UFJ銀行	12,692	17.6%	30,116	25.1%	-2,950 +1,168	28,334	24.5%	-1,459 +6,803	33,678	29.1%
株式会社三井住友銀行	11,278	15.6%	19,315	16.1%	-400 +159	19,074	16.5%	-4,612 +4,612	19,074	16.5%
株式会社りそな銀行	4,075	5.6%	10,398	8.7%	-1,550 +781	9,629	8.3%	- +840	10,469	9.1%
株式会社新生銀行	2,689	3.7%	10,335	8.6%	-	10,335	8.9%	-	10,335	8.9%
株式会社あおぞら銀行	22,751	31.5%	13,578	11.3%	-300 +119	13,397	11.6%	-7,154 +3,600	9,843	8.5%
株式会社福岡銀行	-	-	4,337	3.6%	-	4,337	3.8%	-837 +1,350	4,850	4.2%
株式会社日本政策投資銀行	-	-	2,500	2.1%	-	2,500	2.2%	- +1,000	3,500	3.0%
オリックス銀行株式会社	400	0.6%	2,168	1.8%	-	2,168	1.9%	-398 -	1,770	1.5%
株式会社みずほ銀行	-	-	500	0.4%	-	500	0.4%	- +1,000	1,500	1.3%
野村信託銀行株式会社	-	-	500	0.4%	-	500	0.4%	- +600	1,100	1.0%
株式会社東日本銀行	-	-	1,770	1.5%	-1,000 +230	1,000	1.0%	-	1,000	0.9%
株式会社百五銀行	-	-	1,000	0.8%	-	1,000	0.9%	-	1,000	0.9%
株式会社広島銀行	-	-	1,000	0.8%	-	1,000	0.9%	-	1,000	0.9%
農林中央金庫	4,850	6.7%	1,675	1.4%	-1,170 +463	968	0.8%	-	968	0.8%
株式会社香川銀行	-	-	700	0.6%	-	700	0.6%	-	700	0.6%
株式会社足利銀行	-	-	500	0.4%	-	500	0.4%	-	500	0.4%
株式会社池田泉州銀行	-	-	500	0.4%	-	500	0.4%	-	500	0.4%
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,987	2.8%	5,464	4.5%	-200 +80	5,344	4.6%	-5,344 -	-	-
金融機関借入合計(注1)	72,225	100.0%	106,357	88.5%	-4,570	101,787	88.1%	-	101,787	88.1%
投資法人債	-	-	13,800	11.5%	-	13,800	11.9%	-	13,800	11.9%
有利子負債合計	72,225	100.0%	120,157	100.0%	-4,570	115,587	100.0%	-	115,587	100.0%
総資産LTV(注2)	43.7%	-	51.8%	-	-	50.9%	-	-	50.9%	-
鑑定LTV	53.6%	-	47.3%	-	-	45.2%	-	-	45.2%	-

(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

項目	第23期 (2017年9月期)	第24期 (2018年3月期)	備考
実質運用日数	183日	182日	-
総資産経常利益率 (ROA)	1.5%	1.4%	経常利益 / ((期首総資産 + 期末総資産) ÷ 2) × 100
(年換算)	2.9%	2.8%	-
自己資本利益率 (ROE)	3.1%	2.9%	当期純利益 / ((期首純資産 + 期末純資産) ÷ 2) × 100
(年換算)	6.3%	5.8%	-
期末自己資本比率	46.7%	47.7%	期末純資産額 / 期末総資産額 × 100
当期減価償却費	1,795百万円	1,802百万円	-
賃貸NOI (Net Operating Income)	6,409百万円	6,510百万円	不動産賃貸事業収入 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費
1口当たりFFO (Funds from Operation)	3,065円	3,131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	13.0倍	12.9倍	期末投資口価格 / 年換算後1口当たりFFO
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (DSCR)	11.1倍	11.9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	120,157百万円	115,587百万円	期末有利子負債額
期末総資産有利子負債比率	51.8%	50.9%	期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100

(単位：千円)

	第23期		第24期	
	自 2017年4月1日 至 2017年9月30日		自 2017年10月1日 至 2018年3月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	8,292,283		8,254,314	
不動産等売却益	383,198		30,594	
営業収益合計	8,675,482		8,284,909	
営業費用				
賃貸事業費用	3,678,086		3,546,203	
資産運用報酬	563,800		560,000	
役員報酬	6,000		6,000	
資産保管手数料	13,637		13,693	
一般事務委託手数料	37,971		38,119	
会計監査人報酬	14,500		14,500	
貸倒引当金繰入額	3,456		87	
貸倒損失	55		539	
その他営業費用	264,770		255,381	
営業費用合計	4,582,276		4,434,524	
営業利益	4,093,205		3,850,384	
営業外収益				
受取利息	7		5	
雑収入	47,009		10,888	
営業外収益合計	47,017		10,894	
営業外費用				
支払利息	495,357		470,805	
融資関連費用	241,136		218,063	
投資口交付費償却	2,473		2,473	
投資法人債発行費償却	7,822		9,201	
その他	1,582		1,630	
営業外費用合計	748,373		702,174	
経常利益	3,391,849		3,159,104	
税引前当期純利益	3,391,849		3,159,104	
法人税、住民税及び事業税	605		605	
法人税等合計	605		605	
当期純利益	3,391,244		3,158,499	
前期繰越利益	649		310	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	3,391,894		3,158,809	

(単位：千円)

	第23期		第24期	
	自 2017年4月1日 至 2017年9月30日		自 2017年10月1日 至 2018年3月31日	
賃貸事業損益の内訳				
A. 賃貸事業収益				
(賃貸料)	7,111,191		7,080,822	
(共益費)	479,395		482,798	
(駐車場収入)	310,587		313,148	
(付帯収入)	53,123		54,876	
(その他賃貸事業収入)	337,985		322,670	
合計	8,292,283		8,254,314	
B. 賃貸事業費用				
(物件管理等委託費)	447,153		428,963	
(公租公課) ※2	513,670		509,549	
(水道光熱費)	146,059		156,544	
(修繕費) ※3	420,320		344,147	
(保険料)	18,304		18,176	
(営業広告費等)	221,102		203,785	
(信託報酬)	39,242		16,819	
(減価償却費)	1,795,143		1,802,528	
(その他賃貸事業費用)	77,089		65,688	
合計	3,678,086		3,546,203	
C. 賃貸事業損益 ※1 (A - B)	4,614,197		4,708,111	
※1 賃貸事業損益				
第23期			第24期	
賃貸事業収益	8,292百万円		賃貸事業収益	8,254百万円
賃貸事業費用	3,678百万円		賃貸事業費用	3,546百万円
賃貸事業損益	4,614百万円		賃貸事業損益	4,708百万円
賃貸NOI	6,409百万円		賃貸NOI	6,510百万円
※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23期	197物件		第24期	196物件
※3 修繕費				
第23期			第24期	
修繕費	420百万円		修繕費	344百万円
資本的支出	338百万円		資本的支出	898百万円

貸借対照表

	(単位：千円)		(単位：千円)			第23期末	第24期末
	第23期 (2017年9月30日)	第24期 (2018年3月31日)	第23期 (2017年9月30日)	第24期 (2018年3月31日)			
資産の部							
流動資産							
現金及び預金 ※1	10,867,851	7,549,310				10,867百万円	7,549百万円
信託現金及び信託預金 ※1	1,450,014	1,259,644				1,450百万円	1,259百万円
営業未収入金	193,892	246,776					
前払費用	462,222	343,518					
その他	56	55					
貸倒引当金	△14,323	△9,682					
流動資産合計	12,959,714	9,389,623					
固定資産							
有形固定資産 ※2							
建物	86,625,590	97,070,517					
減価償却累計額	△15,700,561	△19,380,430					
建物 (純額)	70,925,029	77,690,086					
構築物	378,651	439,176					
減価償却累計額	△137,768	△183,332					
構築物 (純額)	240,883	255,844					
機械及び装置	421,406	430,833					
減価償却累計額	△180,194	△192,913					
機械及び装置 (純額)	241,211	237,919					
工具、器具及び備品	563,504	609,024					
減価償却累計額	△305,085	△344,421					
工具、器具及び備品 (純額)	258,418	264,602					
土地	64,567,879	74,216,361					
建設仮勘定	14,947	39,759					
信託建物	51,032,495	41,325,802					
減価償却累計額	△6,594,876	△4,553,838					
信託建物 (純額)	44,437,618	36,771,963					
信託構築物	291,848	233,613					
減価償却累計額	△95,759	△71,610					
信託構築物 (純額)	196,089	162,002					
信託機械及び装置	100,859	96,813					
減価償却累計額	△38,923	△40,101					
信託機械及び装置 (純額)	61,935	56,712					
信託工具、器具及び備品	88,081	73,406					
減価償却累計額	△35,695	△29,517					
信託工具、器具及び備品 (純額)	52,385	43,889					
信託土地	36,499,697	26,915,191					
信託建設仮勘定	8,529	6,623					
有形固定資産合計	217,504,625	216,660,956					
無形固定資産							
借地権	-	546,283					
水道施設利用権	215	189					
信託借地権	546,283	-					
商標権	455	373					
無形固定資産合計	546,955	546,846					
投資その他の資産							
差入保証有価証券			9,861	9,916			
敷金及び保証金			743	743			
長期前払費用			552,224	465,275			
修繕積立金			129,486	133,146			
投資その他の資産合計			692,314	609,082			
固定資産合計	218,743,895	217,816,885					
繰延資産							
投資口交付費			2,885	412			
投資法人債発行費			99,195	89,993			
繰延資産合計	102,080	90,405					
資産合計	231,805,690	227,296,914					
負債の部							
流動負債							
営業未払金			381,924	573,599			
1年内返済予定の長期借入金 ※3			22,031,660	28,664,660			
未払金			36,810	32,824			
未払費用			455,489	433,202			
未払法人税等			605	605			
未払消費税等			42,438	13,923			
前受金			451,471	393,665			
その他			18,436	16,442			
流動負債合計	23,418,835	30,128,923					
固定負債							
投資法人債 ※3			13,800,000	13,800,000			
長期借入金 ※3			84,326,000	73,123,000			
預り敷金及び保証金 ※1			1,162,482	1,246,747			
信託預り敷金及び保証金 ※1			575,243	465,530			
デリバティブ債務			190,884	96,767			
固定負債合計	100,054,610	88,732,046					
負債合計	123,473,446	118,860,969					
純資産の部							
投資主資本							
出資総額 ※4			91,715,714	91,715,714			
剰余金							
出資剰余金			6,682,398	6,682,398			
任意積立金							
配当積立金			-	310,000			
一時差異等調整積立金			6,733,122	6,665,790			
任意積立金合計			6,733,122	6,975,790			
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)			3,391,894	3,158,809			
剰余金合計			16,807,414	16,816,998			
投資主資本合計			108,523,128	108,532,713			
評価・換算差額等							
繰延ヘッジ損益			△190,884	△96,767			
評価・換算差額等合計			△190,884	△96,767			
純資産合計	108,332,244	108,435,945					
負債純資産合計	231,805,690	227,296,914					

	第23期末	第24期末
※1 現金及び預金		
現金及び預金	10,867百万円	7,549百万円
信託現金及び信託預金	1,450百万円	1,259百万円
合計	12,317百万円	8,808百万円
預かり敷金保証金	1,162百万円	1,246百万円
信託預かり敷金保証金	575百万円	465百万円
差引	10,580百万円	7,096百万円

	第23期末	第24期末
※2 有形固定資産		
取得価格総額	225,906百万円	225,564百万円

	第24期末
※3 有利子負債	
有利子負債残高	115,587百万円
長期有利子負債比率 (長期有利子負債/有利子負債)	75.2%

	第24期末
※4 出資金	
①2005/10/7 私募設立	100百万円
②2005/12/13 第三者割当	8,900百万円
③2006/6/21 IPO	18,748百万円
④2007/4/26 PO	18,595百万円
⑤2007/5/24 第三者割当	963百万円
⑥2008/8/28 第三者割当	12,250百万円
⑦2009/10/2 第三者割当	6,000百万円
⑧2010/6/30 第三者割当	5,000百万円
⑨2013/11/26 PO	8,148百万円
⑩2013/12/18 第三者割当	811百万円
⑪2015/5/27 PO	12,198百万円
第24期末出資金総額	91,715百万円

(単位：千円)

	第23期		第24期	
	自 2017年4月1日	自 2017年10月1日	自 2017年10月1日	自 2018年3月31日
	至 2017年9月30日	至 2017年9月30日	至 2017年9月30日	至 2018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	3,391,849		3,159,104	
減価償却費	1,795,143		1,802,528	
長期前払費用償却額	213,625		193,725	
投資法人債発行費償却	7,822		9,201	
投資口交付費償却	2,473		2,473	
受取利息	△7		△5	
支払利息	495,357		470,805	
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△1,965		△4,640	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△10,211		△52,884	
前払費用の増減額 (△は増加)	△29,450		40,321	
営業未払金の増減額 (△は減少)	△39,507		4,272	
未払消費税等の増減額 (△は増加)	26,552		△28,514	
未払金の増減額 (△は減少)	18,006		△3,764	
未払費用の増減額 (△は減少)	20,735		△21,309	
前受金の増減額 (△は減少)	△194,472		△57,805	
有形固定資産の売却による減少額	1,351,304		324,956	
長期前払費用の支払額	△90,996		△28,394	
その他	△13,879		△9,992	
小計	6,942,379		5,800,076	
利息の受取額	7		5	
利息の支払額	△494,324		△471,783	
法人税等の支払額	△605		△605	
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,447,457		5,327,693	

(単位：千円)

	第23期		第24期	
	自 2017年4月1日	自 2017年10月1日	自 2017年10月1日	自 2018年3月31日
	至 2017年9月30日	至 2017年9月30日	至 2017年9月30日	至 2018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	△4,935,784		△908,835	
信託有形固定資産の取得による支出	△137,457		△183,184	
預り敷金保証金の純増減額 (△は減少)	185,468		84,264	
信託預り敷金保証金の純増減額 (△は減少)	△266,227		△109,712	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,154,000		△1,117,468	
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入	9,260,000		3,000,000	
長期借入金の返済による支出	△10,834,405		△7,570,000	
投資法人債の発行による収入	4,600,000		-	
投資法人債発行費の支出	△44,687		-	
分配金の支払額	△3,119,230		△3,149,136	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△138,324		△7,719,136	
現金及び現金同等物の増加額 (△は減少)	1,155,132		△3,508,911	
現金及び現金同等物の期首残高	11,162,733		12,317,866	
現金及び現金同等物の期末残高	12,317,866		8,808,954	

■ ポートフォリオ一覧 (2018年3月31日現在)

ワンルームタイプ

物件番号	物件名称	地域	建築時期	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(m ²)	2018年3月期末稼働率	(1) 取得価格(千円)	(2) 第24期(2018年3月期)末簿価(千円)	(3) 第23期(2017年9月期)末鑑定評価額(千円)	(4) 第24期(2018年3月期)末鑑定評価額(千円)	(4) - (3) (千円)	(4) - (1) (千円)	(4) - (2) (千円)	鑑定会社
O-1-001	サテラ北34条	北海道札幌市	1994/9	181	5,691.72	99.0%	1,133,714	1,025,260	1,180,000	1,190,000	10,000	56,285	164,739	1
O-1-032	willDo北24条	北海道札幌市	2006/2	36	1,279.89	100.0%	316,000	275,451	255,000	255,000	0	-61,000	-20,451	3
O-1-034	グランカーサ南13条	北海道札幌市	2006/1	48	1,836.38	100.0%	463,000	413,656	396,000	396,000	0	-67,000	-17,656	3
O-1-035	グランカーサ南9条	北海道札幌市	2006/10	55	2,246.01	100.0%	533,000	467,020	450,000	446,000	-4,000	-87,000	-21,020	3
O-1-090	スカイビルズN15	北海道札幌市	2000/3	111	3,524.83	100.0%	712,000	766,572	944,000	953,000	9,000	241,000	186,427	1
O-1-091	スカイビルズ茶町	北海道札幌市	2002/2	134	5,335.70	100.0%	832,000	883,303	919,000	947,000	28,000	115,000	63,696	1
O-1-092	ドニミ千歳	北海道千歳市	1999/3	110	2,239.00	100.0%	476,000	488,485	493,000	498,000	5,000	22,000	9,514	1
O-1-093	スカイビルズ高台I	北海道千歳市	1992/1	120	3,748.80	100.0%	448,000	448,420	494,000	499,000	5,000	51,000	50,579	1
O-1-128	アルファタワー札幌南4条	北海道札幌市	2009/4	100	4,413.21	100.0%	1,185,000	1,140,391	1,390,000	1,390,000	0	205,000	249,608	3
O-1-132	レジデンス札幌・南4条	北海道札幌市	2007/9	99	3,581.86	100.0%	1,140,000	1,111,846	1,330,000	1,330,000	0	190,000	218,153	3
O-1-146	グランカーサ永山公園通	北海道札幌市	2007/1	92	3,921.77	98.1%	1,002,000	1,076,657	1,040,000	1,030,000	-10,000	28,000	-46,657	3
O-1-151	グランカーサ南11条	北海道札幌市	2007/4	72	2,671.28	97.6%	830,000	902,578	852,000	852,000	0	22,000	-50,578	3
O-2-037	willDo西下台町	宮城県仙台市	2006/5	76	2,304.00	100.0%	512,000	473,542	549,000	549,000	0	37,000	75,457	3
O-2-054	willDo上杉3丁目	宮城県仙台市	2007/3	46	1,517.81	100.0%	506,000	433,922	549,000	549,000	0	43,000	115,077	2
O-2-065	グランメゾン七福	宮城県仙台市	1999/2	38	1,083.70	100.0%	342,000	333,686	284,000	284,000	0	-58,000	-49,686	2
O-2-094	リビングステージ東仙台	宮城県仙台市	1996/7	52	1,596.53	90.8%	317,200	291,953	368,000	368,000	0	50,800	76,046	2
O-2-123	ウエストパーク支倉	宮城県仙台市	2007/3	138	5,150.62	100.0%	1,240,000	1,189,506	1,920,000	1,920,000	0	680,000	730,493	3
O-2-137	フォレスト・ビル仙台青葉	宮城県仙台市	2007/3	252	6,497.06	100.0%	2,750,000	2,752,761	3,030,000	3,030,000	0	280,000	277,238	2
O-2-140	グランカーサ仙台五橋	宮城県仙台市	2007/11	120	4,726.20	100.0%	2,100,000	2,124,857	2,180,000	2,180,000	0	80,000	55,142	2
O-3-079	willDo礎町	新潟県新潟市	2007/2	48	1,868.64	100.0%	462,510	389,042	478,000	474,000	-4,000	11,489	84,957	3
O-3-080	willDo笹口	新潟県新潟市	2007/2	28	1,008.00	100.0%	266,000	231,455	275,000	275,000	0	9,000	43,544	3
O-4-005	willDo越谷	埼玉県越谷市	2005/4	49	1,230.28	100.0%	499,333	438,581	519,000	551,000	32,000	51,666	112,418	1
O-4-006	ジョイフル狭山	埼玉県狭山市	1991/7	52	870.97	94.2%	216,619	204,742	201,000	201,000	0	-15,619	-3,742	1
O-4-007	ルミエール八王子	東京都八王子市	1986/3	95	1,692.90	100.0%	480,761	453,026	428,000	422,000	-6,000	-58,761	-31,026	1
O-4-008	willDo清澄	東京都江東区	2005/12	200	7,497.46	99.5%	5,024,619	4,680,149	6,120,000	6,120,000	0	1,095,380	1,439,850	3
O-4-009	ターキーズ田園調布第2	東京都大田区	1989/2	27	462.12	100.0%	281,523	272,638	316,000	322,000	6,000	40,476	49,361	1
O-4-010	willDo本千葉	千葉県千葉市	1990/10	30	1,903.82	96.7%	379,857	359,267	413,000	420,000	7,000	40,142	60,732	1
O-4-011	willDo横浜南	神奈川県横浜市	2002/2	21	493.59	95.4%	233,142	203,841	262,000	268,000	6,000	34,857	64,158	1
O-4-012	サイトピア	神奈川県相模原市	1987/10	86	1,697.50	100.0%	506,142	491,157	493,000	486,000	-7,000	-20,142	-5,157	3
O-4-024	VISTAシュブリーム	東京都町田市	2005/3	37	892.88	97.5%	563,584	511,793	474,000	474,000	0	-89,584	-37,793	3
O-4-025	ジョイ尾山台	東京都世田谷区	1985/7	21	1,033.40	100.0%	624,265	695,297	617,000	617,000	0	-7,265	-78,297	3
O-4-031	willDo大塚	東京都豊島区	1994/3	27	1,091.54	100.0%	725,229	728,327	678,000	698,000	20,000	-27,229	-30,327	3
O-4-038	willDo新座	埼玉県新座市	2006/11	56	1,260.00	98.2%	590,438	521,172	544,000	565,000	21,000	-25,438	43,827	3
O-4-039	東信松涛マンション	東京都渋谷区	1978/6	27	1,044.66	97.2%	912,000	963,829	881,000	932,000	51,000	20,000	-31,829	3
O-4-055	ハーモニート北沢	東京都世田谷区	1993/2	29	539.48	96.6%	400,000	397,577	333,000	333,000	0	-67,000	-64,577	3
O-4-062	willDo南浦和	埼玉県さいたま市	2007/3	29	725.62	94.4%	396,000	359,434	417,000	417,000	0	21,000	57,565	3
O-4-069	カレッジスクエア北池袋	東京都板橋区	2006/2	50	1,065.00	100.0%	727,000	653,194	767,000	782,000	15,000	55,000	128,805	2
O-4-070	カレッジスクエア東武練馬	東京都板橋区	2005/10	63	1,360.10	100.0%	892,000	822,720	927,000	959,000	32,000	67,000	136,279	2
O-4-071	カレッジスクエア赤塚	東京都練馬区	2006/3	54	1,110.75	100.0%	734,000	658,114	764,000	781,000	17,000	47,000	122,885	2
O-4-072	カレッジスクエア東久留米	東京都東久留米市	2007/9	45	936.72	100.0%	523,000	445,800	560,000	584,000	24,000	61,000	138,199	1
O-4-073	カレッジスクエア早稲田II	東京都豊島区	2007/7	14	297.24	100.0%	215,000	196,370	282,000	280,000	-2,000	65,000	83,629	2
O-4-074	カレッジスクエア名荷谷	東京都文京区	2007/3	68	1,420.77	100.0%	1,060,000	971,592	1,250,000	1,270,000	20,000	210,000	298,407	1
O-4-075	カレッジスクエア新小岩	東京都葛飾区	2007/3	54	1,139.10	100.0%	724,000	649,695	750,000	767,000	17,000	43,000	117,304	2
O-4-076	カレッジスクエア木場	東京都江東区	2006/11	42	897.39	100.0%	639,000	580,437	736,000	751,000	15,000	112,000	170,562	1
O-4-077	カレッジスクエア柳永町	東京都江東区	2006/3	31	667.36	100.0%	490,000	441,678	522,000	537,000	15,000	47,000	95,321	1
O-4-078	カレッジスクエア早稲田	東京都新宿区	2007/3	19	392.03	100.0%	316,000	304,066	337,000	344,000	7,000	28,000	39,933	1
O-4-089	レジシントンスクエア新宿御苑	東京都新宿区	2005/8	48	1,383.59	100.0%	1,010,000	1,048,538	1,280,000	1,280,000	0	270,000	231,461	2
O-4-095	プロスベクト日本橋本町	東京都中央区	2004/11	50	1,295.76	100.0%	808,000	782,089	1,120,000	1,130,000	10,000	322,000	347,910	3
O-4-096	メゾン・ド・ウイレ高輪魚らん坂	東京都港区	1999/3	70	1,778.37	100.0%	1,480,000	1,440,847	1,750,000	1,750,000	0	270,000	309,152	3
O-4-097	六本木ライズハウス	東京都港区	2003/3	34	1,242.23	97.6%	912,000	886,157	1,100,000	1,100,000	0	188,000	213,842	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	建築時期	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(m ²)	2018年3月期末稼働率	(1) 取得価格(千円)	(2) 第24期(2018年3月期)末簿価(千円)	(3) 第23期(2017年9月期)末鑑定評価額(千円)	(4) 第24期(2018年3月期)末鑑定評価額(千円)	(4) - (3) (千円)	(4) - (1) (千円)	(4) - (2) (千円)	鑑定会社
O-4-098	TKフラッツ渋谷	東京都渋谷区	2002/11	194	6,984.28	98.1%	4,770,000	4,572,144	5,730,000	5,730,000	0	960,000	1,157,855	3
O-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京都目黒区	1999/2	50	1,275.00	100.0%	1,050,000	1,012,339	1,340,000	1,340,000	0	290,000	327,660	3
O-4-100	プロスペクトKALON ミノ輪	東京都台東区	2007/2	82	3,075.70	100.0%	1,620,000	1,446,613	2,000,000	2,000,000	0	380,000	553,386	3
O-4-101	プロスペクト東雲橋	東京都江東区	2004/3	171	4,919.31	99.4%	3,040,000	2,868,091	3,930,000	3,960,000	30,000	920,000	1,091,908	3
O-4-102	プロスペクト門前仲町	東京都江東区	2007/1	62	1,790.56	100.0%	1,080,000	1,021,190	1,390,000	1,390,000	0	310,000	368,809	2
O-4-103	プロスペクト狹窪	東京都杉並区	2007/2	40	1,123.59	100.0%	701,000	645,962	865,000	867,000	2,000	166,000	221,037	2
O-4-104	エクゼリア池袋WEST II	東京都豊島区	2006/9	48	1,379.52	100.0%	852,000	848,518	1,040,000	1,040,000	0	188,000	191,481	2
O-4-105	プロスペクト大森海岸	東京都大田区	2003/2	89	2,506.04	99.0%	1,480,000	1,399,988	1,940,000	1,940,000	0	460,000	540,011	3
O-4-106	プロスペクト武蔵新城	神奈川県川崎市	2008/5	85	1,855.03	100.0%	1,050,000	950,957	1,270,000	1,270,000	0	220,000	319,042	2
O-4-107	フレグランス川崎	神奈川県川崎市	2003/9	45	1,065.87	100.0%	548,900	493,653	674,000	674,000	0	125,100	180,346	3
O-4-108	プロスペクト中央林間	神奈川県大和市	2006/5	48	1,121.28	97.9%	524,000	455,007	649,000	649,000	0	125,000	193,992	2
O-4-120	ガラブレイス新宿御苑	東京都新宿区	2007/2	104	2,837.72	100.0%	2,170,000	2,104,751	2,840,000	2,900,000	60,000	730,000	795,248	1
O-4-121	ジョイスコート	東京都大田区	2002/11	154	6,268.53	99.6%	3,010,000	2,930,877	3,830,000	3,830,000	0	820,000	899,122	3
O-4-122	アクトフォルム浅草	東京都台東区	2000/10	46	2,220.17	100.0%	1,216,000	1,188,888	1,720,000	1,760,000	40,000	544,000	571,111	1
O-4-125	グランカーサ六本木	東京都港区	1993/3	17	1,407.63	100.0%	1,480,808	768,447	881,000	881,000	0	-599,808	112,552	2
O-4-126	グランカーサ南青山	東京都港区	2006/10	21	1,862.73	98.1%	3,750,000	2,328,649	2,110,000	2,120,000	10,000	-1,630,000	-208,649	2
O-4-127	ストリア神宮前	東京都渋谷区	2004/11	49	2,071.60	100.0%	3,160,000	3,189,791	2,460,000	2,490,000	30,000	-670,000	-699,791	2
O-4-129	グランカーサ新宿御苑	東京都新宿区	2003/2	92	3,307.07	98.4%	2,525,000	2,582,051	3,240,000	3,310,000	70,000	785,000	727,948	1
O-4-133	リエトコート四谷	東京都新宿区	2006/1	49	2,397.81	98.3%	1,716,800	1,704,226	2,100,000	2,140,000	40,000	423,200	435,773	3
O-4-134	リエトコート元赤坂	東京都港区	2006/4	37	1,282.94	100.0%	1,089,850	1,095,700	1,390,000	1,390,000	0	294,300	300,149	3
O-4-138	グランカーサ銀座イースト	東京都中央区	2005/2	53	2,774.19	100.0%	2,000,000	2,102,734	2,190,000	2,190,000	0	190,000	87,265	3
O-4-145	グランカーサ三ノ輪	東京都台東区	2015/9	28	1,241.22	100.0%	850,000	901,074	888,000	888,000	0	38,000	-13,074	3
O-5-013	willDo金山正木	愛知県名古屋市	2006/2	48	1,192.32	100.0%	490,095	422,411	585,000	580,000	-5,000	89,904	157,588	3
O-5-026	エグゼルシオール栄	愛知県名古屋市	2002/3	48	1,486.56	100.0%	641,767	606,985	535,000	530,000	-5,000	-111,767	-76,985	3
O-5-027	willDo日比野	愛知県名古屋市	2006/1	31	767.25	100.0%	317,603	278,840	303,000	298,000	-5,000	-19,603	19,159	3
O-5-040	willDo千代田	愛知県名古屋市	2006/7	60	1,445.80	100.0%	633,000	546,029	615,000	615,000	0	-18,000	68,970	2
O-5-041	willDo太閤通	愛知県名古屋市	2006/8	98	3,127.32	99.2%	1,120,000	969,820	1,230,000	1,240,000	10,000	120,000	270,179	1
O-5-042	willDo金山	愛知県名古屋市	2006/9	36	892.44	100.0%	370,000	324,948	400,000	400,000	0	30,000	75,051	2
O-5-043	willDo金山沢下	愛知県名古屋市	2007/1	36	970.80	100.0%	375,000	326,916	418,000	418,000	0	43,000	91,083	2
O-5-056	willDo勝川	愛知県春日井市	2007/2	64	1,548.80	100.0%	503,000	432,008	636,000	648,000	12,000	145,000	215,991	1
O-5-057	ステージア黄金	愛知県名古屋市	2007/2	67	1,651.21	100.0%	600,000	521,889	577,000	568,000	-9,000	-32,000	46,110	3
O-5-063	willDo桶永	愛知県名古屋市	2007/3	92	2,386.74	100.0%	641,000	560,538	635,000	635,000	0	-6,000	74,461	2
O-5-066	willDo東別院	愛知県名古屋市	2007/6	66	1,640.76	100.0%	703,000	607,234	727,000	720,000	-7,000	17,000	112,765	3
O-5-081	willDo松原	愛知県名古屋市	2007/8	54	1,344.60	94.4%	549,000	480,227	564,000	556,000	-8,000	7,000	75,772	3
O-5-082	willDo四日市鶏の森	三重県四日市市	2007/9	54	2,160.00	100.0%	529,150	441,934	588,000	582,000	-6,000	52,850	140,065	3
O-5-086	willDo代官町	愛知県名古屋市	2008/3	55	1,320.00	100.0%	655,000	573,918	650,000	641,000	-9,000	-14,000	67,081	3
O-5-088	willDo高畑	愛知県名古屋市	2008/3	54	1,319.22	100.0%	494,115	424,096	514,000	511,000	-3,000	16,884	86,903	3
O-5-147	さくらHillsリバーサイドWEST	愛知県名古屋市	2007/11	76	4,502.48	98.6%	1,920,000	2,005,416	2,170,000	2,230,000	60,000	310,000	224,583	1
O-5-148	さくらHillsリバーサイドEAST	愛知県名古屋市	2007/11	47	2,288.65	100.0%	1,030,000	1,075,295	1,190,000	1,200,000	10,000	170,000	124,704	1
O-5-149	さくらHills名駅NORTH	愛知県名古屋市	2007/11	34	1,685.16	100.0%	750,000	788,206	853,000	865,000	12,000	115,000	76,793	1
O-6-014	willDo市岡	大阪府大阪市	2006/2	62	1,682.06	100.0%	722,761	628,568	677,000	676,000	-1,000	-46,761	47,431	3
O-6-015	willDo海老江	大阪府大阪市	2006/2	28	763.63	96.5%	350,904	306,086	343,000	343,000	0	-7,904	36,913	3
O-6-016	willDo今福西	大阪府大阪市	2005/10	29	1,040.41	100.0%	413,857	364,802	371,000	378,000	7,000	-35,857	13,197	1
O-6-017	willDoフローラ	兵庫県神戸市	1990/6	38	1,686.72	100.0%	584,285	572,752	480,000	484,000	4,000	-100,285	-88,752	3
O-6-046	willDo塚本	大阪府大阪市	2006/3	66	1,711.17	100.0%	730,000	642,184	769,000	778,000	9,000	48,000	135,815	1
O-6-047	willDo大溝橋	大阪府大阪市	2005/9	20	678.00	100.0%	338,000	302,747	306,000	311,000	5,000	-27,000	8,252	1
O-6-048	willDo堺筋本町	大阪府大阪市	2006/9	21	740.28	100.0%	325,000	288,056	260,000	266,000	6,000	-59,000	-22,056	1
O-6-049	willDo谷町	大阪府大阪市	2007/1	54	1,927.80	98.2%	1,040,000	960,313	889,000	889,000	0	-151,000	-71,313	3
O-6-050	willDo難波w II	大阪府大阪市	2006/3	45	1,146.51	97.8%	486,000	444,210	429,000	437,000	8,000	-49,000	-7,210	1
O-6-051	willDo難波w I	大阪府大阪市	2006/8	66	1,699.50	100.0%	690,000	614,438	610,000	624,000	14,000	-66,000	9,561	1

ワンルームタイプ

物件番号	物件名称	地域	建築時期	賃貸可能 戸数 (戸)	賃貸可能 面積 (㎡)	2018年3月 期末稼働率	(1) 取得価格 (千円)	(2) 第24期 (2018年3月期) 未 簿価 (千円)	(3) 第23期 (2017年9月期) 未 鑑定評価額 (千円)	(4) 第24期 (2018年3月期) 未 鑑定評価額 (千円)	(4) - (3) (千円)	(4) - (1) (千円)	(4) - (2) (千円)	鑑定会社
O-6-059	willDo浜崎通	兵庫県神戸市	2007/2	199	5,886.70	99.5%	2,280,000	2,025,110	2,260,000	2,260,000	0	-20,000	234,889	2
O-6-060	willDo南森町	大阪府大阪市	2007/3	31	1,028.48	100.0%	493,000	453,779	474,000	482,000	8,000	-11,000	28,220	1
O-6-064	willDo松屋町	大阪府大阪市	2007/4	60	1,865.64	100.0%	810,000	708,710	832,000	832,000	0	22,000	123,289	3
O-6-067	willDo新大阪	大阪府大阪市	2007/6	66	1,713.36	100.0%	861,000	751,016	972,000	988,000	16,000	127,000	236,983	1
O-6-083	willDo三宮イースト	兵庫県神戸市	2007/8	63	1,760.15	100.0%	731,000	612,466	765,000	765,000	0	34,000	152,533	3
O-6-085	willDo九条	大阪府大阪市	2000/2	63	1,260.36	100.0%	537,000	509,789	566,000	568,000	2,000	31,000	58,210	3
O-6-112	アプレスト桜川	大阪府大阪市	2000/8	48	1,009.92	97.9%	385,800	350,063	476,000	476,000	0	90,200	125,936	3
O-6-113	プロスペクト美草園	大阪府大阪市	2005/10	26	901.91	100.0%	277,000	254,398	314,000	314,000	0	37,000	59,601	3
O-6-114	プロスペクト中之島	大阪府大阪市	2006/8	63	1,615.05	98.4%	734,000	649,750	859,000	875,000	16,000	141,000	225,249	1
O-6-116	プロスペクト豊中服部	大阪府豊中市	2005/12	34	981.12	100.0%	366,000	320,831	408,000	408,000	0	42,000	87,168	3
O-6-117	プロスペクト下鴨	京都府京都市	2006/2	31	675.21	100.0%	281,000	258,484	294,000	294,000	0	13,000	35,515	2
O-6-118	プロスペクト河原町五条	京都府京都市	2007/1	52	1,523.12	100.0%	583,000	530,945	694,000	696,000	2,000	113,000	165,054	2
O-6-119	グランシス江坂	大阪府吹田市	2008/2	90	2,623.86	100.0%	1,260,000	1,216,236	1,690,000	1,710,000	20,000	450,000	493,763	1
O-6-131	セレニテ甲子園	兵庫県西宮市	2010/2	197	5,615.79	98.8%	2,550,000	2,481,184	2,850,000	2,780,000	-70,000	230,000	298,815	3
O-6-136	プレジオ都島	大阪府大阪市	2009/3	120	3,313.20	99.1%	1,610,000	1,652,342	1,790,000	1,790,000	0	180,000	137,657	3
O-6-139	セレニテ新大阪式番館	大阪府大阪市	2009/1	224	6,173.16	99.6%	3,510,000	3,630,931	3,680,000	3,710,000	30,000	200,000	79,068	1
O-6-141	グランカーサ梅田北	大阪府大阪市	2007/11	126	3,451.14	100.0%	2,050,000	2,073,890	2,240,000	2,260,000	20,000	210,000	186,109	1
O-6-142	セレニテ本町グランデ	大阪府大阪市	2015/2	268	7,591.92	100.0%	4,286,000	4,337,118	5,110,000	5,120,000	10,000	834,000	782,881	3
O-6-143	グランシス天満橋	大阪府大阪市	2007/5	166	6,749.31	98.1%	4,050,000	4,138,337	4,410,000	4,410,000	0	360,000	271,662	3
O-6-144	デイグラン鶴見	大阪府大阪市	2007/3	79	2,470.36	100.0%	1,030,000	1,067,746	1,140,000	1,120,000	-20,000	90,000	52,253	3
O-6-150	ルネ日本橋アネーロ	大阪府大阪市	2009/2	113	3,114.19	99.0%	1,400,000	1,465,886	1,600,000	1,610,000	10,000	210,000	144,113	1
O-6-152	HS梅田EAST	大阪府大阪市	2017/2	127	3,356.62	100.0%	2,151,000	2,255,894	2,340,000	2,340,000	0	189,000	84,105	3
O-6-153	セレニテ梅田EST	大阪府大阪市	2017/2	58	1,715.35	98.4%	1,057,000	1,116,672	1,140,000	1,130,000	-10,000	73,000	13,327	3
O-6-154	セレニテ夕陽丘EST	大阪府大阪市	2017/2	56	1,397.20	100.0%	811,500	854,165	869,000	869,000	0	57,500	14,834	3
O-7-068	willDo岡山駅西口	岡山県岡山市	2007/9	109	3,794.40	100.0%	1,220,000	1,022,427	1,280,000	1,290,000	10,000	70,000	267,572	1
O-7-087	willDo岡山天供	岡山県岡山市	2008/3	98	3,446.94	100.0%	1,040,000	950,102	1,170,000	1,180,000	10,000	140,000	229,897	1
O-9-053	willDo甲洲	福岡県福岡市	2007/1	175	5,759.40	98.5%	2,460,000	2,229,473	2,530,000	2,530,000	0	70,000	300,526	3
O-9-130	ルネッサンス21博多	福岡県福岡市	2007/3	109	4,010.95	100.0%	1,500,000	1,509,299	1,710,000	1,720,000	10,000	220,000	210,700	3
O-9-135	グランパーク天神	福岡県福岡市	2005/2	341	14,299.21	100.0%	4,698,000	4,611,613	5,850,000	5,860,000	10,000	1,162,000	1,248,386	3
ワンルーム計				9,589	302,343.64	98.7%	142,644,991	135,537,875	157,331,000	158,125,000	794,000	15,480,008	22,587,124	-

ファミリータイプ

物件番号	物件名称	地域	建築時期	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(m)	2018年3月期末稼働率	(1)取得価格(千円)	(2)第24期(2018年3月期)未簿価(千円)	(3)第23期(2017年9月期)未鑑定評価額(千円)	(4)第24期(2018年3月期)未鑑定評価額(千円)	(4) - (3)(千円)	(4) - (1)(千円)	(4) - (2)(千円)	鑑定会社
F-1-041	ハレドール円山	北海道札幌市	1989/11	64	4,637.08	100.0%	559,000	601,739	962,000	977,000	15,000	418,000	375,260	1
F-1-069	グランカーサ夢道	北海道札幌市	2006/2	78	4,537.83	98.7%	1,510,000	1,564,570	1,720,000	1,750,000	30,000	240,000	185,429	1
F-1-070	グランカーサ北3条	北海道札幌市	2012/1	84	4,346.56	98.8%	1,265,880	1,363,662	1,460,000	1,460,000	0	194,120	96,337	3
F-1-075	知事公館前タワーレジデンス	北海道札幌市	2006/5	141	11,705.28	98.7%	4,530,000	4,755,167	4,750,000	4,750,000	0	220,000	-5,167	3
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	宮城県仙台市	1989/8	29	2,051.07	100.0%	396,190	364,454	280,000	280,000	0	-116,190	-84,454	2
F-2-002	グリーンパーク小松島	宮城県仙台市	1990/10	46	3,027.17	97.7%	550,523	498,948	413,000	413,000	0	-137,523	-85,948	2
F-2-003	タイガハウス泉崎	宮城県仙台市	1989/7	37	2,060.77	97.5%	355,095	366,195	317,000	317,000	0	-38,095	-49,195	2
F-2-004	willDo高砂	宮城県仙台市	2005/6	32	1,623.68	100.0%	364,904	367,032	385,000	385,000	0	20,095	17,967	3
F-2-042	リビングステーション南仙台	宮城県仙台市	1995/4	27	1,330.83	92.5%	159,500	149,122	232,000	232,000	0	72,500	82,877	2
F-2-043	高砂関式番館	宮城県仙台市	1995/2	42	3,302.96	94.3%	558,000	560,364	727,000	727,000	0	169,000	166,635	3
F-3-034	アーカイブム新潟	新潟県新潟市	1989/11	115	6,945.03	98.2%	1,060,000	1,043,872	884,000	857,000	-27,000	-203,000	-186,872	3
F-4-005	ジョアンパマンジョン	群馬県前橋市	1992/2	53	4,143.96	98.1%	556,714	520,481	346,000	349,000	3,000	-207,714	-171,481	1
F-4-006	入間駅前ビル	埼玉県入間市	1986/3	68	4,359.31	100.0%	1,517,000	1,582,530	1,680,000	1,710,000	30,000	193,000	127,469	1
F-4-007	入間駅前第二ビル	埼玉県入間市	1988/3	53	3,592.48	100.0%	687,666	776,468	638,000	649,000	11,000	-38,666	-127,468	1
F-4-008	セレーノ大宮	埼玉県さいたま市	1997/11	102	6,710.68	98.0%	1,554,523	1,557,768	1,810,000	1,870,000	60,000	315,476	312,231	1
F-4-009	すずらん館	埼玉県さいたま市	2000/3	20	1,160.80	100.0%	441,190	405,302	551,000	557,000	6,000	115,809	151,697	1
F-4-010	ボヌール常盤	埼玉県さいたま市	1988/2	29	1,951.89	100.0%	752,904	738,484	742,000	745,000	3,000	-7,904	6,515	3
F-4-011	プロフィットリング竹ノ塚	東京都立川区	1990/2	46	2,431.33	97.8%	636,333	631,669	661,000	679,000	18,000	42,666	47,330	1
F-4-013	ドリームハイツ	東京都板橋区	1985/10	19	1,100.31	96.7%	358,666	384,712	426,000	435,000	9,000	76,333	50,287	1
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	東京都北区	1992/2	28	1,477.38	100.0%	587,238	574,332	650,000	673,000	23,000	85,761	98,667	1
F-4-015	王子ハイツ	東京都北区	1991/11	20	986.52	100.0%	347,857	351,052	459,000	469,000	10,000	121,142	117,947	1
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	東京都荒川区	1990/10	28	1,173.65	100.0%	360,714	354,798	436,000	449,000	13,000	88,285	94,201	1
F-4-017	willDo等々力	東京都世田谷区	1996/10	26	2,422.06	100.0%	1,764,809	1,788,789	1,630,000	1,690,000	60,000	-74,809	-98,789	3
F-4-018	シエモア桜ヶ丘	東京都多摩市	1989/3	31	1,911.36	92.8%	609,904	627,877	621,000	631,000	10,000	21,095	3,122	1
F-4-019	リーベスト西千葉	千葉県千葉市	1999/2	140	11,060.14	97.1%	2,152,476	1,994,880	2,440,000	2,480,000	40,000	327,523	485,119	1
F-4-020	コリンヌ津田沼	千葉県習志野市	1989/3	20	1,435.80	100.0%	352,761	369,499	341,000	344,000	3,000	-8,761	-25,499	3
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	神奈川県茅ヶ崎市	1987/9	34	1,838.43	100.0%	453,571	466,429	461,000	469,000	8,000	15,428	2,570	1
F-4-028	ウインベルコラス平塚第13	神奈川県平塚市	1990/12	33	1,533.82	100.0%	477,587	468,136	343,000	343,000	0	-134,587	-125,136	3
F-4-029	リーベスト東中山	千葉県船橋市	2000/2	76	6,011.80	100.0%	1,371,314	1,247,029	1,630,000	1,660,000	30,000	288,685	412,970	1
F-4-031	MGA釜町	東京都豊島区	1990/9	26	1,522.89	96.6%	484,000	488,200	426,000	418,000	-8,000	-66,000	-70,200	3
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	東京都世田谷区	1988/3	22	1,199.95	100.0%	662,000	694,849	656,000	715,000	59,000	53,000	20,150	1
F-4-036	ロフティ平井	東京都江戸川区	1989/5	19	919.31	95.4%	324,000	319,630	335,000	340,000	5,000	16,000	20,369	1
F-4-038	コフネード春日	東京都文京区	1991/7	46	4,344.72	100.0%	3,115,277	3,188,596	2,610,000	2,560,000	-50,000	-555,277	-628,596	2
F-4-039	THEバームス代々木上原コスモテラス	東京都渋谷区	2004/11	30	1,804.69	100.0%	1,250,000	1,283,384	1,490,000	1,490,000	0	240,000	206,615	2
F-4-040	サンテラス代々木上原	東京都渋谷区	1999/2	21	1,763.33	100.0%	1,180,000	1,225,416	1,530,000	1,530,000	0	350,000	304,583	2
F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	東京都中央区	2007/3	37	1,364.02	100.0%	840,000	745,846	1,130,000	1,160,000	30,000	320,000	414,153	1
F-4-045	パークテラス恵比寿	東京都渋谷区	2000/10	51	2,755.28	96.3%	2,060,000	2,049,420	2,750,000	2,820,000	70,000	760,000	770,579	1
F-4-046	プロスペクト道玄坂	東京都渋谷区	2005/2	47	2,081.54	100.0%	1,590,000	1,533,774	2,070,000	2,070,000	0	480,000	536,225	3
F-4-047	プロスペクト・クラスザカ尾	東京都渋谷区	2005/11	112	3,861.29	100.0%	3,560,000	3,321,205	4,320,000	4,320,000	0	760,000	998,794	3
F-4-048	プロスペクト初台	東京都渋谷区	2006/2	22	817.43	100.0%	518,000	500,171	654,000	654,000	0	136,000	153,828	2
F-4-049	プロスペクト西巣鴨	東京都北区	2006/6	42	2,063.60	100.0%	1,110,000	1,024,299	1,300,000	1,300,000	0	190,000	275,700	3
F-4-050	プロスペクト町屋	東京都荒川区	2006/8	21	1,177.71	95.1%	484,000	418,866	582,000	582,000	0	98,000	163,133	3
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	東京都江東区	2002/2	77	5,601.46	98.8%	2,630,000	2,445,439	3,270,000	3,280,000	10,000	650,000	834,560	3
F-4-052	プロスペクト森下	東京都江東区	2006/1	45	2,399.23	100.0%	1,260,000	1,178,887	1,610,000	1,610,000	0	350,000	431,112	2
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	東京都江東区	2005/2	61	2,073.21	100.0%	1,110,000	990,252	1,620,000	1,660,000	40,000	550,000	669,747	1
F-4-054	BELNOS34	東京都葛飾区	1991/5	100	5,328.66	99.1%	1,700,000	1,838,156	2,510,000	2,540,000	30,000	840,000	701,843	1
F-4-055	SKレジデンス	東京都豊島区	1990/2	30	1,624.73	97.2%	805,000	799,051	1,030,000	1,030,000	0	225,000	230,948	3
F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	東京都大田区	1997/5	40	2,776.64	100.0%	1,012,000	975,692	1,360,000	1,360,000	0	348,000	384,307	3
F-4-057	タイム橋本	神奈川県相模原市	1987/8	92	3,134.24	100.0%	748,000	740,101	962,000	962,000	0	214,000	221,898	2
F-4-058	プロスペクト川崎	神奈川県川崎市	2006/8	52	3,404.96	98.1%	1,520,000	1,376,171	2,170,000	2,220,000	50,000	700,000	843,828	1

ファミリータイプ

物件番号	物件名称	地域	建築時期	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(m ²)	2018年3月期末稼働率	(1) 取得価格(千円)	(2) 第24期(2018年3月期)未簿価(千円)	(3) 第23期(2017年9月期)未鑑定評価額(千円)	(4) 第24期(2018年3月期)未鑑定評価額(千円)	(4) - (3) (千円)	(4) - (1) (千円)	(4) - (2) (千円)	鑑定会社
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	埼玉県さいたま市	1993/2	30	2,263.20	100.0%	717,000	655,877	934,000	951,000	17,000	234,000	295,122	1
F-4-064	グラナナ上野	東京都台東区	2005/8	36	2,147.40	97.3%	1,100,000	1,105,620	1,530,000	1,530,000	0	430,000	424,379	3
F-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	神奈川県横浜市	2008/2	159	13,584.07	98.5%	5,550,000	5,348,506	6,660,000	6,660,000	0	1,110,000	1,311,493	3
F-4-066	リエトコート浅草橋	東京都台東区	2005/5	49	2,632.94	100.0%	1,615,800	1,591,029	2,020,000	2,050,000	30,000	434,200	458,970	3
F-4-071	グランカーサ新小岩	東京都葛飾区	2006/2	36	2,467.92	97.0%	1,510,000	1,602,746	1,590,000	1,590,000	0	80,000	-12,746	2
F-4-072	グランカーサ両国吾妻館	東京都墨田区	2006/2	33	2,136.53	97.4%	1,420,000	1,456,821	1,460,000	1,460,000	0	40,000	3,178	2
F-4-073	グランカーサ両国吾妻館	東京都墨田区	2006/6	18	1,131.90	93.8%	770,000	792,802	796,000	797,000	1,000	27,000	4,197	2
F-5-023	willDo伝馬町	愛知県名古屋市	2006/3	40	2,185.20	100.0%	627,785	565,989	769,000	769,000	0	141,215	203,010	3
F-5-032	ステラートシティ桜山	愛知県名古屋市	2006/7	26	1,914.07	100.0%	735,000	653,932	787,000	797,000	10,000	62,000	143,067	1
F-5-037	willDo黒川	愛知県名古屋市	2006/2	26	1,933.37	96.3%	677,000	565,450	613,000	624,000	11,000	-53,000	58,549	1
F-5-060	グランカーサ代官町	愛知県名古屋市	1986/3	96	5,962.18	100.0%	1,082,000	1,140,075	1,420,000	1,460,000	40,000	378,000	319,924	1
F-5-061	グランカーサ御器所	愛知県名古屋市	1991/2	78	5,195.21	100.0%	932,500	959,016	1,350,000	1,380,000	30,000	447,500	420,983	1
F-5-067	リエトコート丸の内	愛知県名古屋市	2005/9	120	9,350.67	100.0%	3,756,800	3,694,697	4,880,000	4,970,000	90,000	1,213,200	1,275,302	1
F-5-068	グランカーサ上箭津	愛知県名古屋市	2006/6	70	5,365.64	97.0%	2,050,000	2,017,240	2,570,000	2,600,000	30,000	550,000	582,759	1
F-5-074	さくらHills真土見	愛知県名古屋市	2007/6	119	6,769.82	97.7%	2,750,000	2,848,877	3,090,000	3,140,000	50,000	390,000	291,122	1
F-6-026	willDo西明石	兵庫県明石市	2003/3	64	4,703.40	100.0%	635,666	533,286	812,000	799,000	-13,000	163,333	265,713	3
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	大阪府大阪市	2006/9	69	4,647.08	98.6%	1,860,000	1,645,654	1,860,000	1,900,000	40,000	40,000	254,345	1
F-6-062	クラウンハイム西田辺	大阪府大阪市	2004/1	22	1,536.03	100.0%	405,000	388,954	481,000	481,000	0	76,000	92,045	3
F-6-063	プロスペクト桂	京都府京都市	1996/3	29	1,796.59	100.0%	470,000	443,796	474,000	471,000	-3,000	1,000	27,203	2
ファミリー計				3,634	230,612.09	98.0%	82,919,158	81,623,171	96,476,000	97,400,000	924,000	14,480,841	15,776,828	-
全物件計				13,223	532,955.73	98.4%	225,564,149	217,161,047	253,807,000	255,525,000	1,718,000	29,960,850	38,363,952	-

F-4-065 ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド

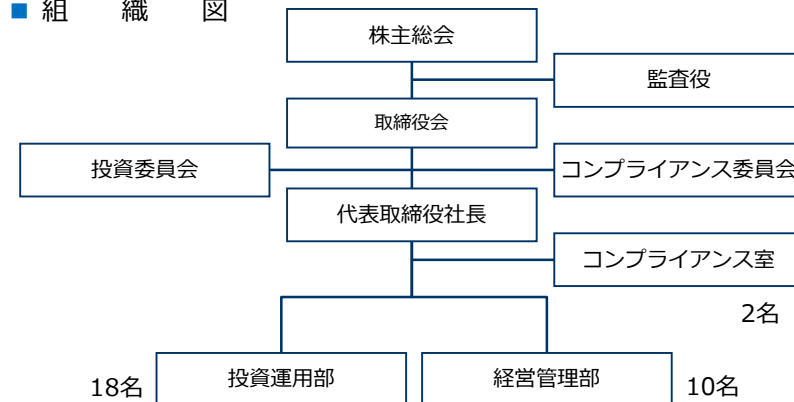


2008年竣工の分譲仕様のファミリーマンション159戸
 2013年11月 55.5億円で新規取得
 〈第24期(2018年3月期)未鑑定評価額66.6億円〉

- 社 名 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント
- 設 立 2005年2月25日
- 登 録 2005年4月15日 宅地建物取引業免許取得（免許証番号 東京都知事（3）第84345号）
2005年7月15日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得（認可番号 国土交通大臣認可 第40号）
2005年10月4日 投資信託委託業者に係る業務認可取得（認可番号 内閣総理大臣 第53号）
2007年9月30日 金融商品取引業者に係る登録（登録番号 関東財務局長（金商）第416号）
- 沿 革 2005年2月25日 会社設立
2008年10月24日 リプラス・リート・マネジメント株式会社から株式会社ミカサ・アセット・マネジメントに商号変更
2010年7月1日 プロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社を吸収合併
2014年11月28日 株式会社大和証券グループ本社が資本参画（発行済株式の30%を取得）
2015年12月18日 株式会社大和証券グループ本社が追加出資（発行済株式の98%を保有）
- 代表取締役社長 東野 豊
- 常 勤 役 員 渡邊 浩二（常務取締役）、宇梶 一彦（監査役）、
中村 聡（執行役員投資運用部長）、木本 誠司（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UFJ銀行 1.0%
株式会社三井住友銀行 1.0%

2018年3月31日現在、
全役員員数 33名（常勤）

■ 組 織 図



代表取締役社長 東野 豊	
1976年4月	株式会社三和銀行（現 株式会社三菱東京UFJ銀行）
1993年8月	同行 ニューヨーク支店 次長
1997年10月	同行 東恵比寿支店 支店長
2000年2月	同行 ストラクチャード・ファイナンス部 部長
2002年1月	株式会社大京（株式会社三和銀行より出向） 経営企画部 部長
2005年7月	NTN株式会社（株式会社UFJ銀行より出向） 財務部 副部長
2006年3月	株式会社三菱東京UFJ銀行 審議役
2006年7月	オリックス不動産株式会社 投資企画事業部 部長
2007年7月	モルガン・スタンレー証券株式会社 不動産投資銀行部 エグゼクティブディレクター （エム・エス・リアルエステート・アドバイザーズ株式会社（モルガン・スタンレー証券より出向） 代表取締役社長）
2009年8月	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 代表取締役社長（現任）
2012年5月	日本賃貸住宅投資法人 執行役員
常務取締役 渡邊 浩二	
1983年4月	株式会社日本長期信用銀行
1988年3月	ノヴァスコシア銀行
1994年3月	クレディトイタリアーノ銀行
1995年4月	大和インターナショナル信託銀行株式会社（現 三井住友信託銀行株式会社）
2000年8月	株式会社大和証券グループ本社
2008年6月	株式会社大和証券グループ本社 財務部 部長
2011年7月	大和証券株式会社 財務部 部長 大和証券キャピタル・マーケット株式会社（現 大和証券株式会社） 財務部 部長
2015年12月	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 常務取締役（大和証券株式会社より出向）
2017年5月	同社 常務取締役経営管理部長
2018年4月	同社 常務取締役（現任）

監査役 宇梶 一彦	
1982年4月	大和証券株式会社
2006年6月	大和証券株式会社 債券部 部長
2011年10月	株式会社大和証券グループ本社 コンプライアンス部 担当部長 大和証券株式会社 コンプライアンス部 担当部長 大和証券キャピタル・マーケット株式会社（現 大和証券株式会社） コンプライアンス部 担当部長
2015年6月	大和証券株式会社 コンプライアンス部 参事 株式会社大和証券グループ本社 コンプライアンス部 参事
2016年4月	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 監査役（現任）（大和証券株式会社より出向）
執行役員投資運用部長 中村 聡	
1982年3月	大同建設株式会社 輸入住宅事業部長等
1998年10月	株式会社ケン・コーポレーション 住宅運営管理部
2002年1月	ゼネラル・エレクトリック・インターナショナル・インク（現 日本GE株式会社） 名古屋支店副支店長等
2009年4月	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント
2009年5月	同社 執行役員投資運用部長（現任）
執行役員経営管理部長 木本 誠司	
1989年4月	三菱商事株式会社
2005年3月	株式会社ダイヤモンドシティ（現イオンモール株式会社）
2007年3月	同社 経営企画部長
2007年9月	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
2008年5月	同社 コーポレート本部経営企画部長兼財務部長
2009年4月	同社 コーポレート本部経理部長兼業務管理部長
2014年6月	同社 リテール本部ファンド企画部長
2018年4月	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 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（木本）
（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.