



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

## 第26期(2019年3月期)決算説明会資料

銘柄コード：8986 | <http://www.jrhi.co.jp>



福岡・天神



大阪・本町



名古屋・丸の内



東京・渋谷



東京・清澄白河



横浜・本牧



札幌

## 1. 中期目標の進捗と新規中期目標の設定

- 分配金については、従来の中期目標（分配金1,900～2,000円）を達成  
但し、新規物件の取得目標（200億円取得）は未達
- 新たに中期目標を設定、分配金2,000円を維持しつつ、全体の10～15%の物件入  
替えを通じて、ポートフォリオの質の向上を進める

## 2. 入替え時賃料の増減額実績がプラスに転換

- テナント入替え時の月額賃料の増減額（増減率）実績推移  
第24期：▲685千円 第25期：▲924千円 第26期：+1,103千円  
第24期：▲0.6% 第25期：▲0.6% 第26期：+1.0%

## 3. 新規中期目標に沿った物件入替えの開始

- 2019年4月11日に物件売却及び取得を決定
- ポートフォリオの質の向上を目指し、引き続き物件入替えに注力



# 目次

## *Section 1*

中期目標の進捗と今後の中期目標	3
-----------------	---

## *Section 2*

第26期(2019年3月期)決算概要	
第27期(2019年9月期)、第28期(2020年3月期)業績予想	8

## *Section 3*

第26期(2019年3月期)の運用状況	13
資料編	34

# *Section 1*

---

中期目標の進捗と今後の中期目標

# 分配金の中期目標の進捗 (3年計画の2年半経過)

分配金の中期目標  
(2016年11月に発表)

第22期(2017年3月期)～第27期(2019年9月期)の3年間で、巡航の1口当たり分配金1,900～2,000円を目指す  
(第21期(1,700円/口)比増加額300円の原資：外部成長100円+内部成長等200円)

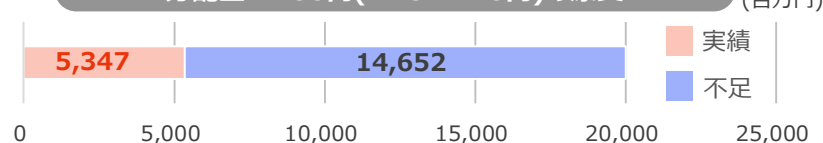
## 1. 新規物件の取得

目標額 (百万円)	第26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	-	5,347.0 (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prest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

分配金+100円(+70～140円)の原資



## 2. 経費削減と一時差異等調整積立金の払出し

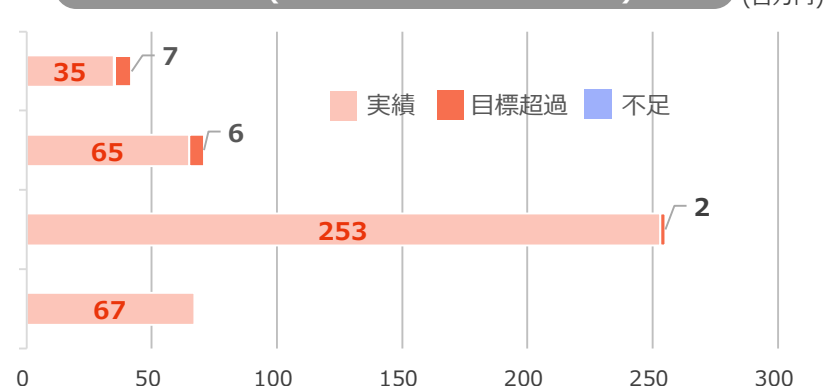
目標額 (百万円)	第26期 達成額 (百万円)	累計 達成額 (百万円)	進捗率(%)	分配金 寄与額 (注3)
建物管理費削減 35.0	0.0	42.4	121.3%	25円
信託報酬削減 65.0	2.2	71.5	110.2%	43円
金融費用削減 253.9 (注4)	48.2	256.0	100.8%	156円
一時差異等 調整積立金払出し 67.3 (注5)	67.3	67.3	100.0%	41円
<b>合計</b>	<b>117.6</b>	<b>437.4</b>	<b>103.8%</b>	<b>266円</b>

(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

分配金+255円(当初の+200円から55円増額)の原資



# 分配金の中期目標の総括（3年計画の2年半経過）

## 新規物件取得

- 激化する新規物件取得環境に対して、不十分な体制
- 物件入替えに伴う7物件（32億円）売却による純増加額の減少

## 経費削減

- 信託受益権物件について、計画通り信託期間満了日毎に現物化を推進
- 緩和的な金融環境が継続する中、金融費用が低減

## 積立金払出

- 一時差異等調整積立金については50年の均等償却を実施（毎期67百万円）
- 物件売却益（2件）について、一旦留保し均等分配することにより、安定した分配を実現

一口当たり分配金  
1,990円を達成

## 今後の課題

- 大都市中心部への人口集中傾向に対応した、保有物件の立地選別
- 保有物件の築年数進行への対応
- 物件大型化による運用効率向上
- 厳しさを増す物件取得環境への対応

新規に中期目標を策定

# 新規中期目標

## 中期目標

ポートフォリオの質の向上を最優先課題として、  
全体の10～15%をリプレイス

エリア	広域	→	中心部
築年	古	→	新
規模	小	→	大

## 前提

分配金水準維持  
LTV水準維持

### ① 保有物件の10～15% 程度の入替え

- ・ 収益性、地域性、物件規模、運用効率性等を勘案し、売却、取得を積極的に実行

### ② 重点エリアへの集中投資

- ・ 全国分散投資は維持、但し各都市部中心部へシフト
- ・ 将来の人口動態等を見据えた踏み込んだ地域戦略

### ③ 保有物件の若返り

- ・ 長期的競争力の維持・強化に資する保有物件の若返り

## 目標達成のための手段

### 手元資金の活用

毎期、減価償却費約18億円に対し、  
資本的支出は上限10億円を目標  
よって毎期手元資金 8億円以上を積上げ  
(現時点の利用可能手元資金残高=  
積上げ資金約30億円+物件入替余剰資金約30億円)

### 物件情報量の確保とその活用

大和証券グループ運用会社としての信用力を  
背景として多方面からの物件情報量を確保し、  
運用会社合併による物件取得体制の拡充により、  
物件情報を最大限に活用

### 開発案件への取組み

大和証券グループと一体となったの実施を加速、  
新築物件取得による保有物件の若返りを推進

### 分配金安定化

一時的な減収が発生する場合は、  
一時差異等調整積立及び配当積立金の  
合計68億円の活用により分配金水準を維持

### 自己投資口取得

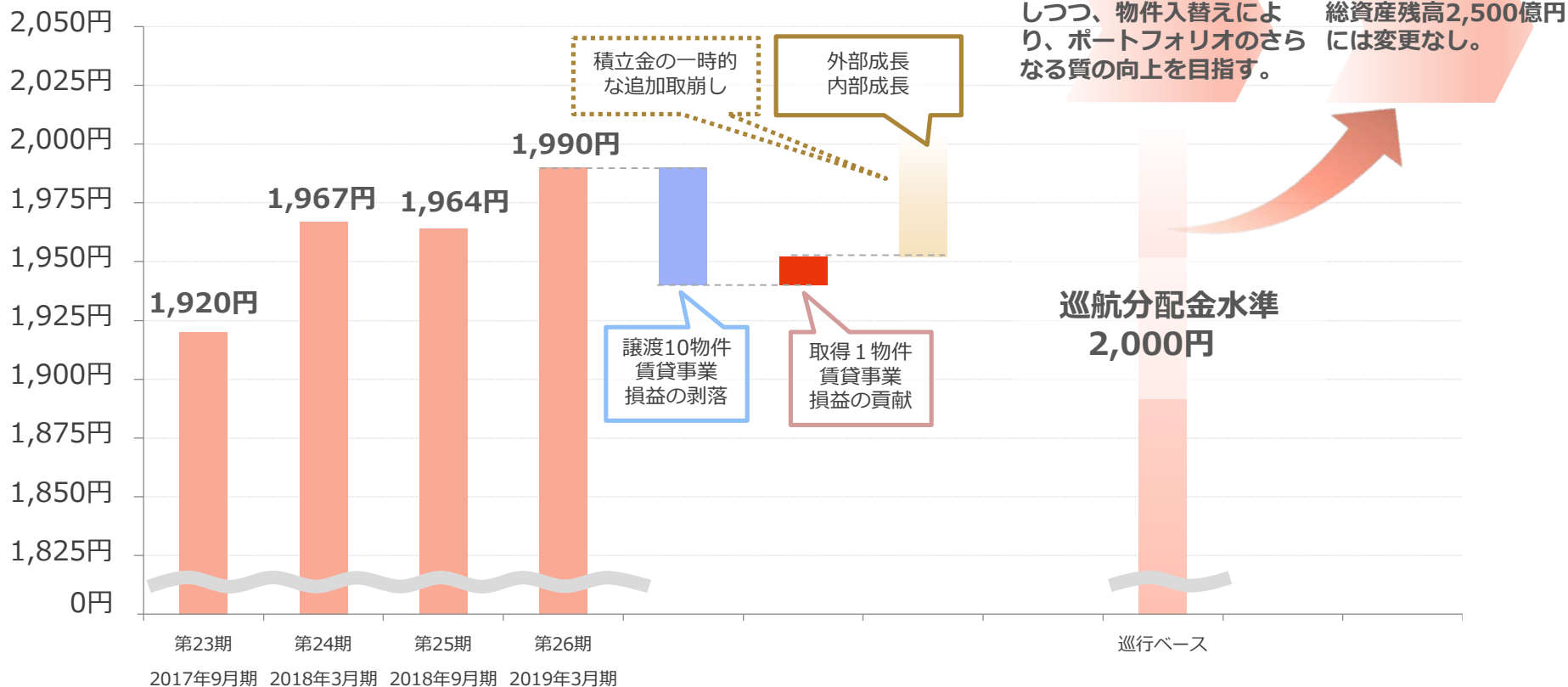
投資口価格、手元資金残高、新規物件取得環境  
の状況によっては、機動的に実行

# 今後の巡航分配金の水準について

## 分配金安定 施策

- 巡航分配金の水準は2,000円を想定
- 物件譲渡による収益減少を、売却資金及び手元資金による物件取得によりカバー
- 物件取得のタイミング等により一時的な減収が発生する場合は、積立金の一時的な追加取崩しにより減収分をカバー

【ご参考】物件入替え（2019年4月11日付公表）後のイメージ



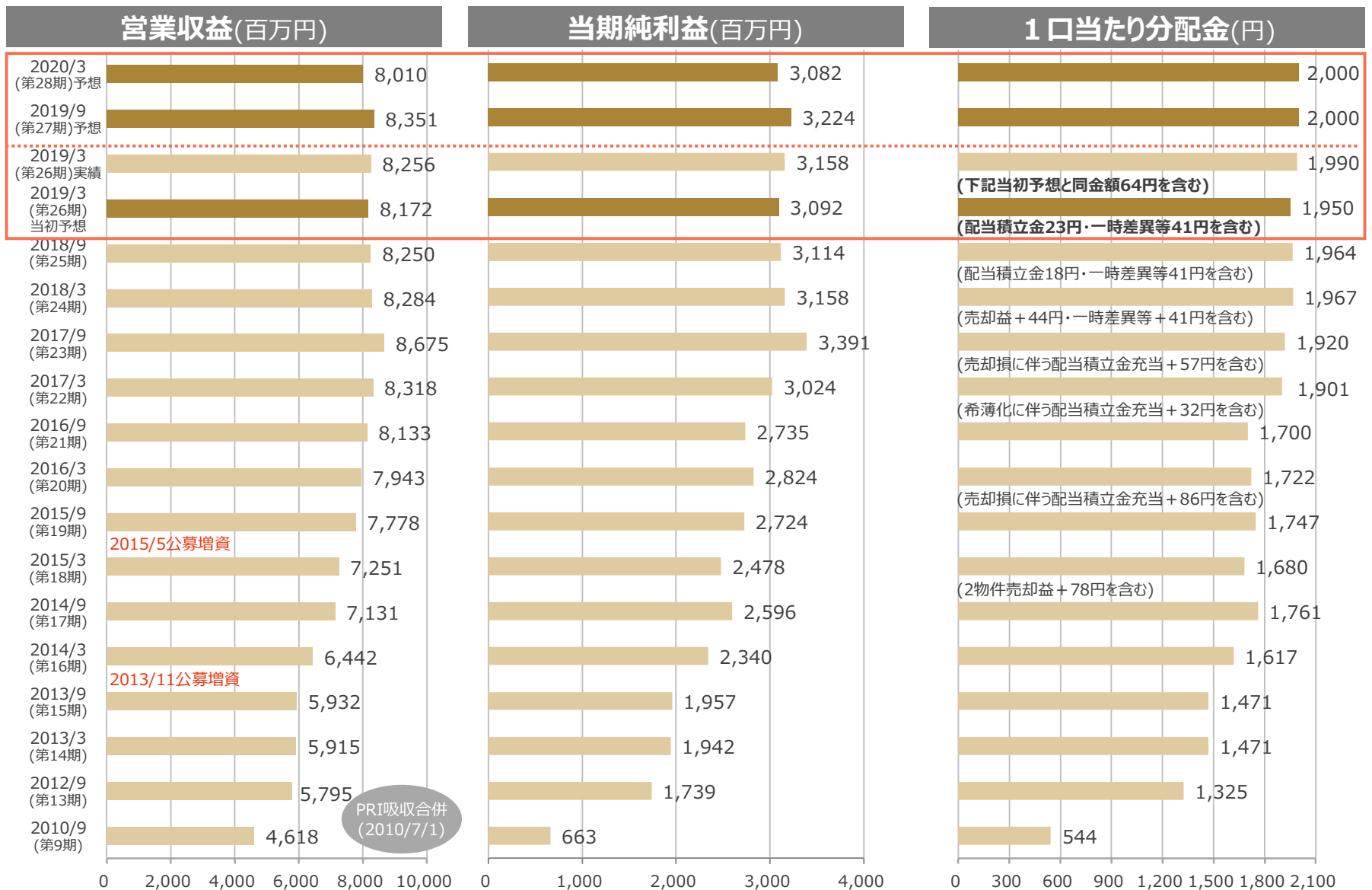


# *Section 2*

---

第26期(2019年3月期)決算概要  
第27期(2019年9月期)、  
第28期(2020年3月期)業績予想

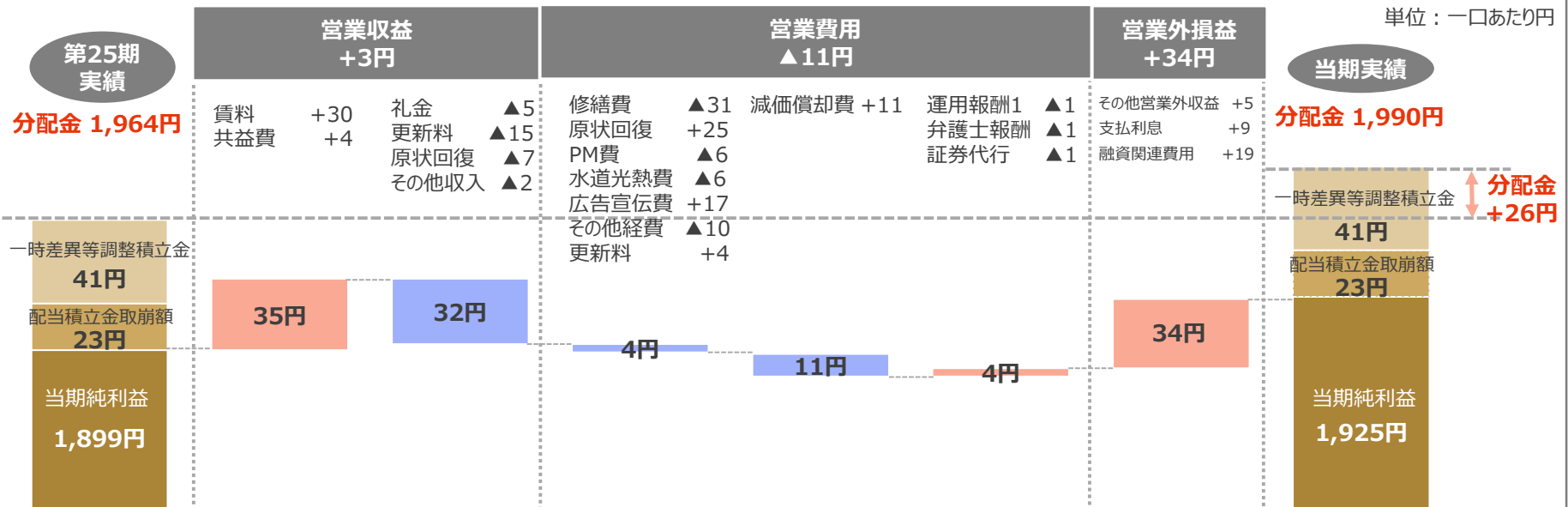
# 主要計数推移



本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

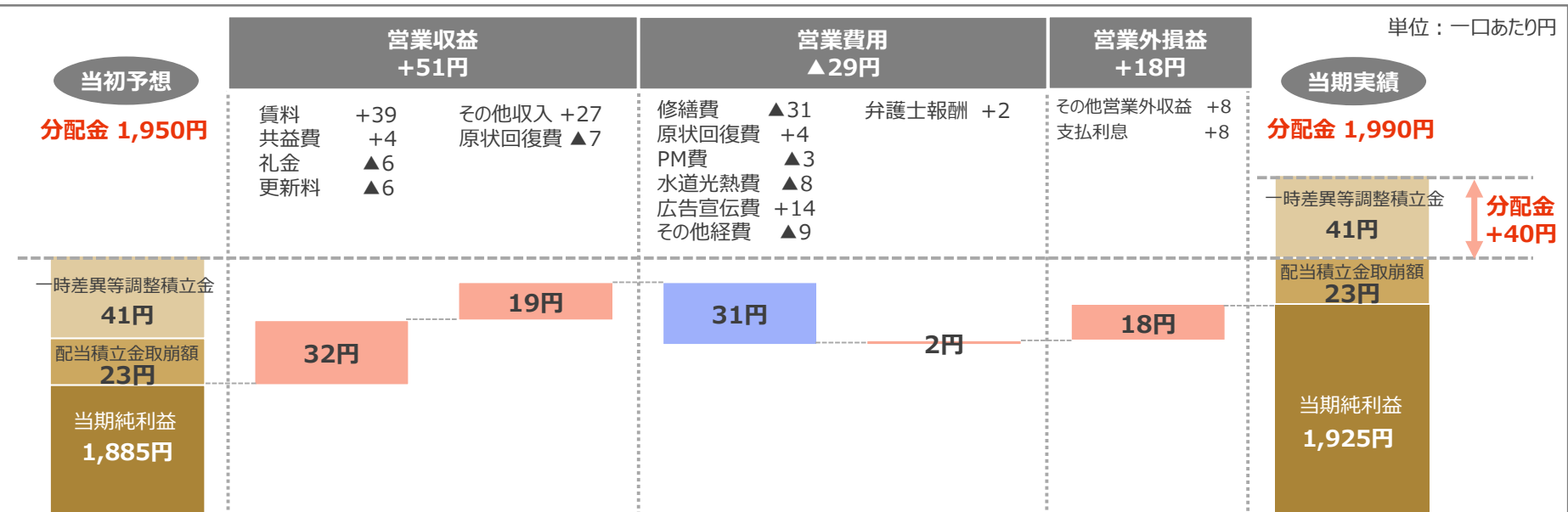
# 前期と当期実績との比較

	① 第25期 実績	② 当期実績	当期純利益 への影響 (①と②の差)	主な差異要因	単位：百万円
営業収益	8,250	8,256	+6	第26期はテナントの入替えが少なく、空室損失が小さかったため増加	
営業費用	4,517	4,536	▲19	外壁工事、減価償却の増加等により費用増加	
営業外収益	14	22	+8	雑収入等により増加	
営業外費用	632	584	+48	リファイナンスによる経済条件の改善等により費用減少	
当期純利益	3,114	3,158	+43		
一時差異等調整積立金/ 配当積立金 取崩額	67 38	67 38	- -		
分配金総額	3,221	3,263	+42		



# 当初予想と当期実績との比較

	① 当初予想 (2018/11/15)	② 当期実績	当期純利益 への影響 (①と②の差)	主な差異要因	単位：百万円
営業収益	8,172	8,256	+84	稼働率、契約坪単価の増加及び退去件数の減少等により増加	
営業費用	4,488	4,536	▲48	外壁改修等、修繕費の増加等により費用増加	
営業外収益	7	22	+14	雑収入等により増加	
営業外費用	599	584	+15	リファイナンス時経済条件の当初予想比改善等により費用減少	
当期純利益	3,092	3,158	+66		
一時差異等調整積立金/ 配当積立金 取崩額	67 38	67 38	- -		
分配金総額	3,198	3,263	+65		



# 第27期(2019年9月期)・第28期(2020年3月期)の予想

単位：百万円

	① 当期 実績	② 第27期 予想	②-① 差異	主な差異要因	③ 第28期 予想	③-② 差異	主な差異要因
<b>営業収益</b> 平均稼働率 平均賃料坪単価	8,256 98.7% 8,072円	8,351 97.7% 8,178円	<b>+94</b>	物件売却等による賃料・共益費の減少 ▲230 その他の減少 ▲11 不動産等売却益の増加(6物件) +334	8,010 97.6% 8,217円	<b>▲341</b>	賃料・共益費の増加 +5 その他の減少 ▲10 不動産売却益の剥落 ▲334
<b>営業利益</b>	3,720	3,741	<b>+21</b>	(賃貸事業費用の減少の主な内訳) 修繕費の減少 ▲53 原状回復費の増加 +21 水道光熱費の減少 ▲25 減価償却費の減少 ▲25  (その他の営業費用増加203の主な内訳) 不動産等売却損の増加(4物件) +204 租税公課の減少 ▲24	3,603	<b>▲138</b>	(賃貸事業費用の減少21の主な内訳) 修繕費の減少 ▲12 原状回復費の減少 ▲12 減価償却費の増加 +6  (その他の営業費用減少181の主な内訳) 不動産等売却損の剥落 ▲204 租税公課の増加 +51
<b>経常利益</b>	3,159	3,225	<b>+66</b>	支払利息の減少 +22 融資関連費用の減少 +21	3,083	<b>▲142</b>	支払利息の減少 +4 融資関連費用の減少 +6
<b>当期純利益</b>	3,158	3,224	<b>+66</b>	1口当たり 当期純利益 第26期 : 1,925円 第27期 : 1,966円	3,082	<b>▲142</b>	1口当たり 当期純利益 第28期 : 1,879円
一時差異等調整 積立金/ 配当積立金 取崩額	67 38	184	<b>+78</b>	一口当たり2,000円に達するよう一時差異等調整積立 金を取崩 物件取得により増収した場合は、取崩の一部、全部 の変更可能性あり	197	<b>+12</b>	一口当たり2,000円に達するよう一時差異等調整積立 金を取崩 物件取得により増収した場合は、取崩の一部、全部 の変更可能性あり
<b>分配金総額</b>	3,263	3,280	<b>+16</b>	—	3,280	—	—
<b>1口当たり 分配金</b>	1,990円	2,000円	<b>+10円</b>	—	2,000円	—	—

# *Section 3*

---

第26期(2019年3月期)運用状況

## 1. 内部成長：高稼働率を維持、入替え時賃料のプラス転換 P. 18

- 居室稼働率は高水準を維持：当期平均 98.7%(計画比+0.9P)、期末 99.0%
- 入替え時賃料動向は上昇傾向を継続
  - ✓ 居室新規契約：1,224件 賃料上昇件数割合：64.5%(前期比+14.4P)
  - ✓ 居室更新契約：2,103件 賃料上昇件数割合：2.4%(前期比 ▲1.1P)
- 入替え時の賃料増減額は、プラスに転換

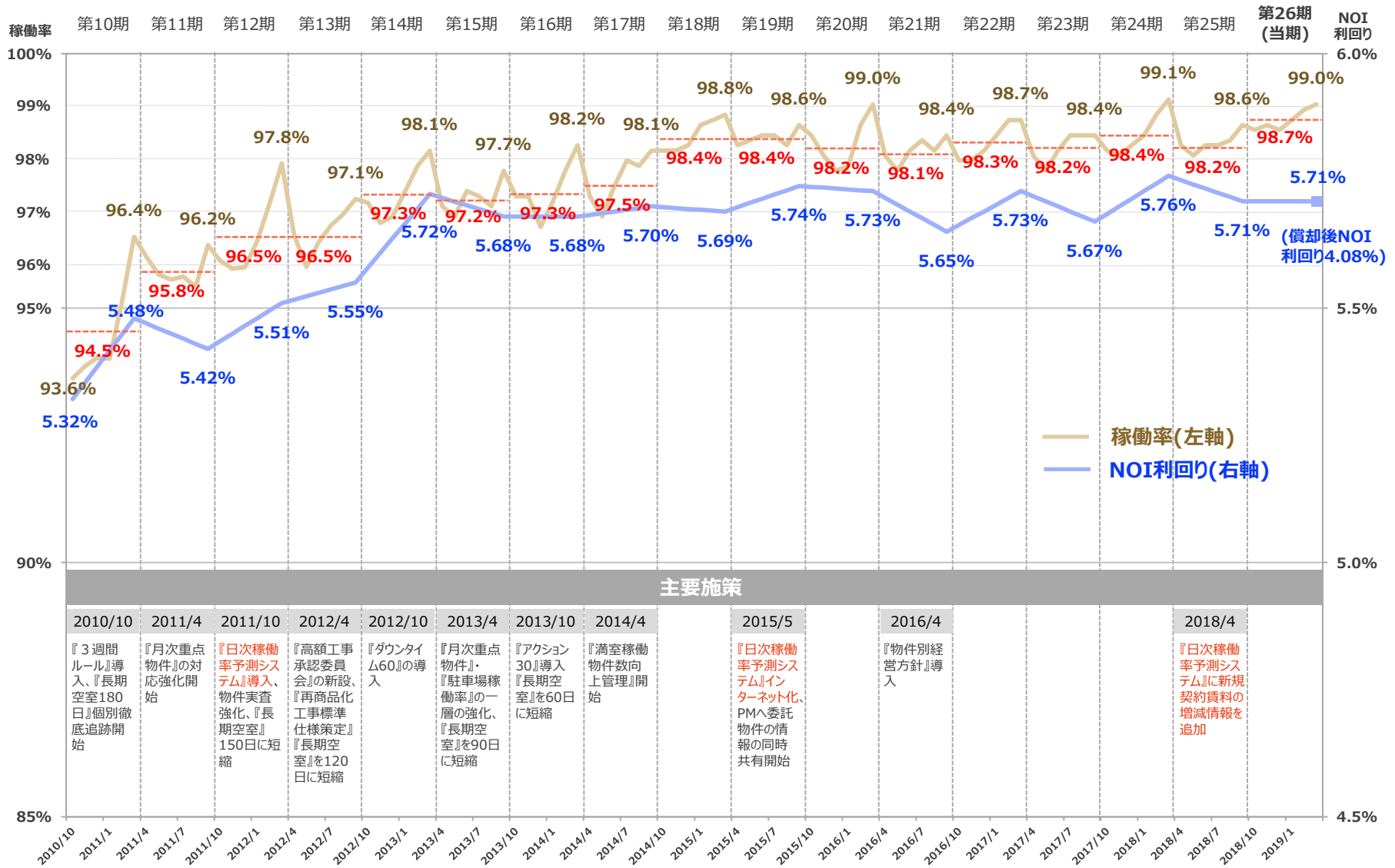
## 2. 外部成長：資産の入替えを決定（2019年4月） P. 25

- 新中期目標に従い10物件を譲渡、フォワードコミットメントにより新築物件 1 物件を確保（2019年9月取得予定）

## 3. 財務戦略：順調なリファイナンスを継続 P. 27

- 2019年12月 返済期日の銀行借入142億円を借換え
- 金利コストの圧縮、借入期間の長期化、分散化を実現

# NOI利回り・稼働率推移



本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。



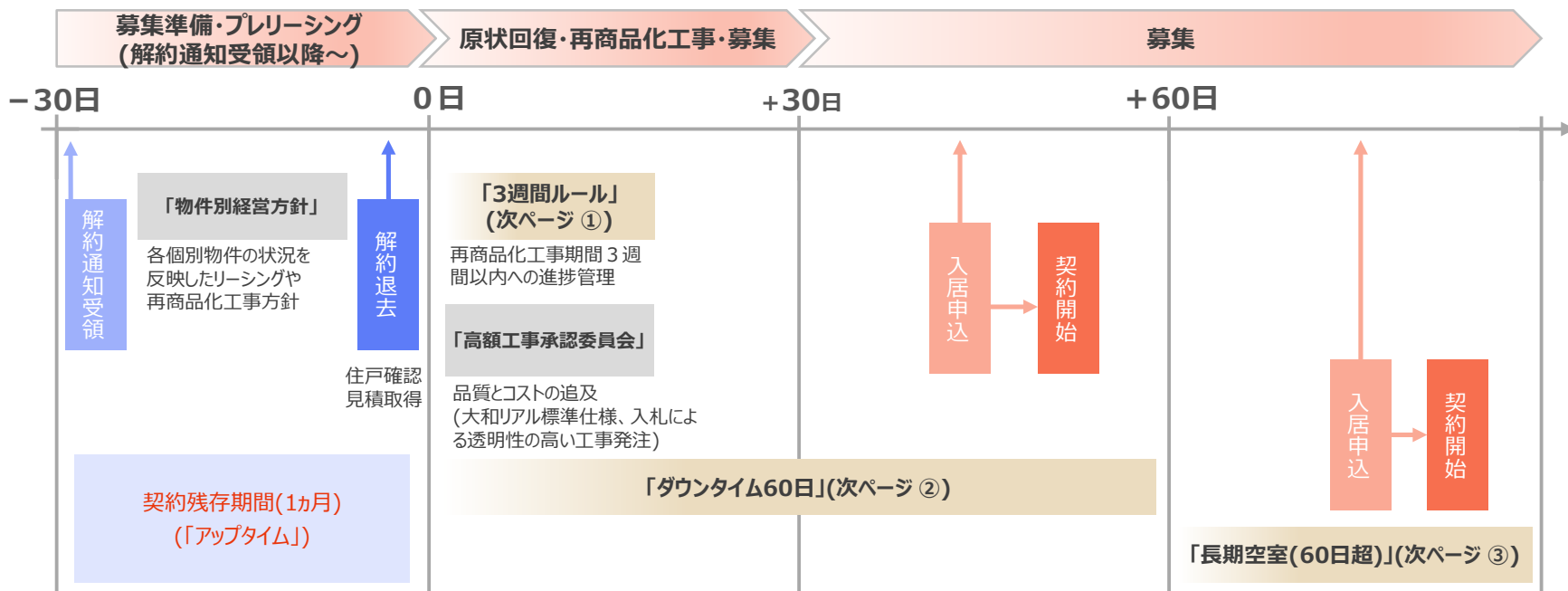
# 退去～入居のプロセス管理

## 第26期(6カ月間)の入退去



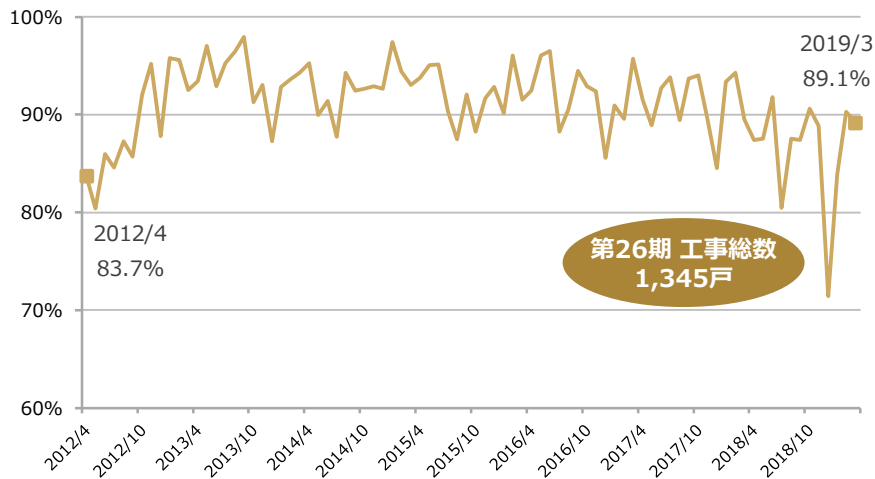
## 『日次稼働率予測システム※』を使用した、リアルタイムでのプロセス管理。

※月次稼働率の予測と個別物件(居室・駐車場)毎の空情報、新規契約賃料の動向を2時間単位で把握可能な自社開発のシステム

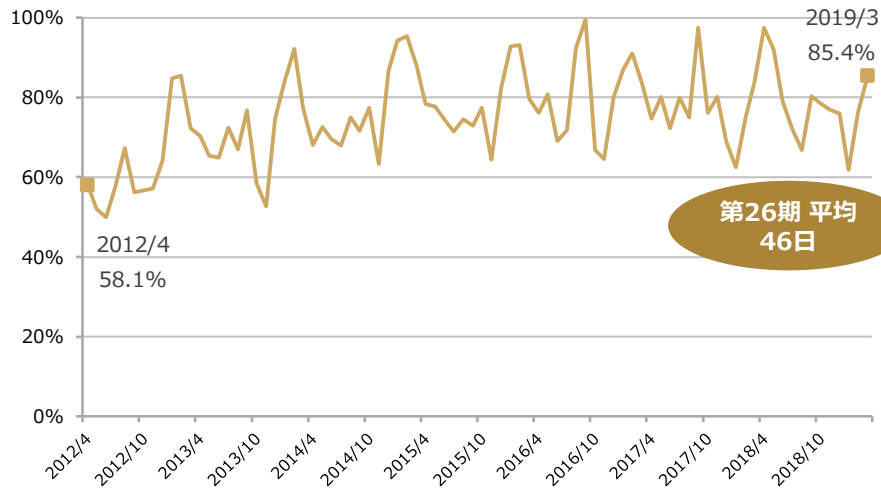


# 退去～入居のプロセス管理 推移

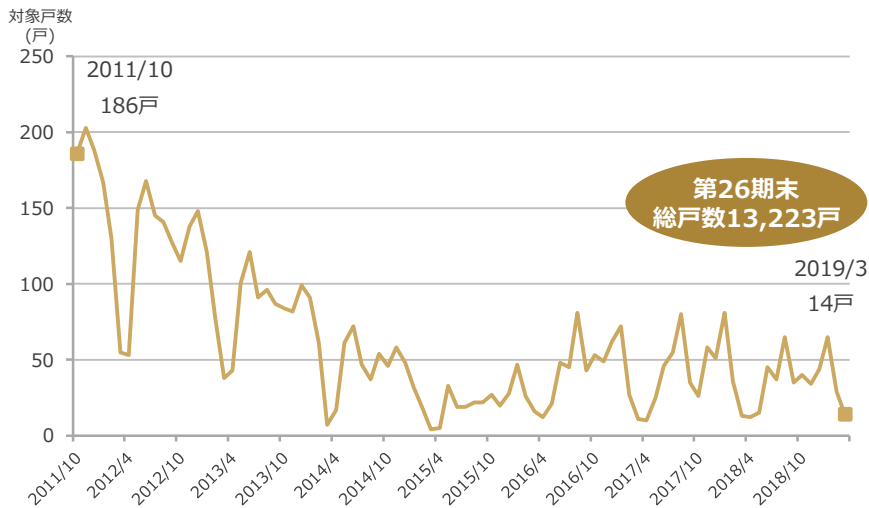
① 3週間ルール(再商品化工事期間3週間以内)達成率の推移



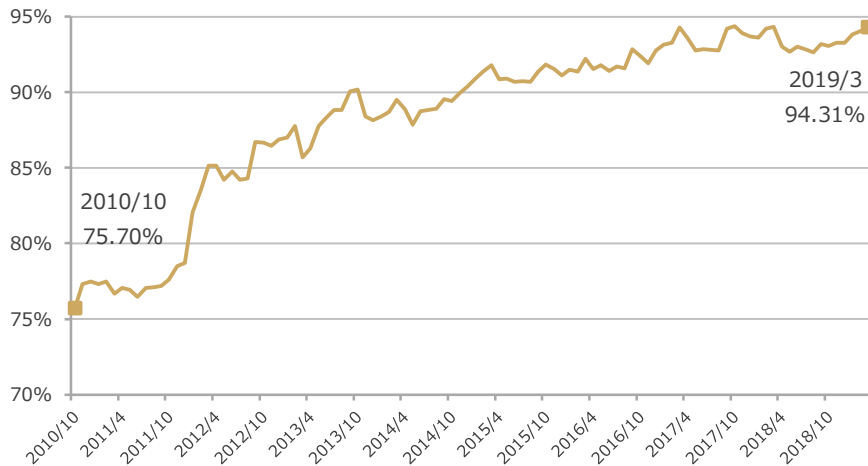
② ダウンタイム60日(空室期間60日以内)達成率の推移



③ 長期空室(60日超)戸数の推移



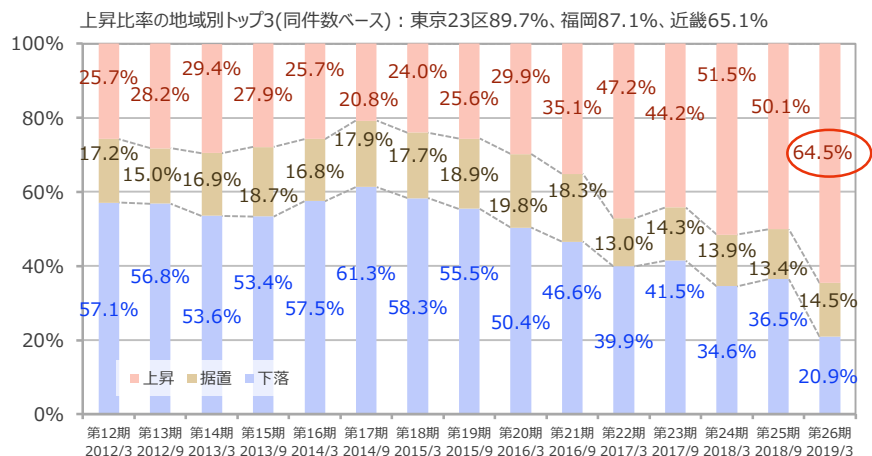
駐車場稼働率の推移



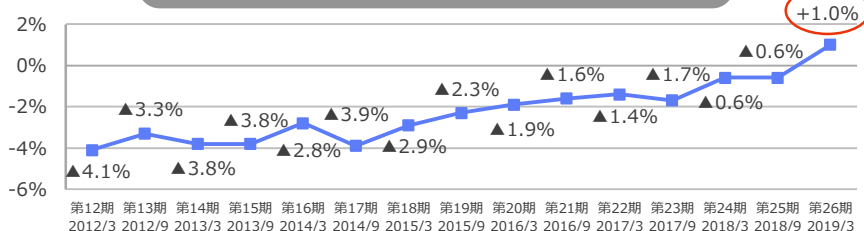
# 賃料動向

## 入替え時の賃料動向

### 入替え時賃料変動件数割合



### 入替え時賃料増減率



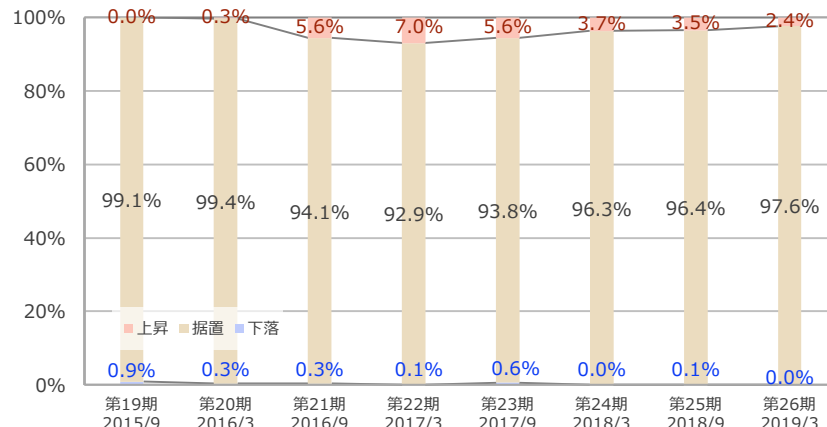
### 第26期 入替え時賃料の増減実績

	戸数	比率	前共込賃料(円)	現共込賃料(円)	月額増減額(円)	増減率
上昇	790	64.5%	79,944,630	82,413,048	2,468,418	3.1%
据置	178	14.5%	14,374,200	14,374,200	-	-
下落	256	20.9%	21,708,746	20,343,564	▲1,365,182	▲6.3%
合計	1,224	100.0%	116,027,576	117,130,812	※ 1,103,236	1.0%

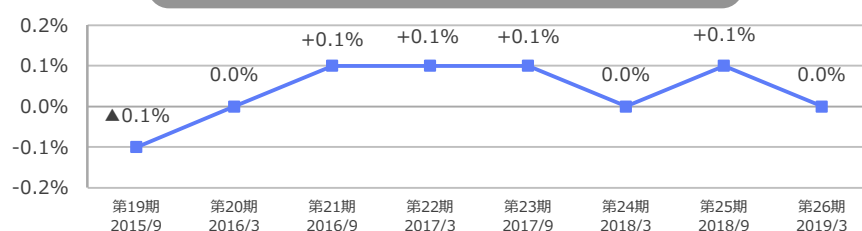
(注) 当期新規契約合計1,251件から、新規取得物件やサブリース契約解約等により前賃料が不明な住戸及び住居以外の用途の貸室を除き算出しています ※ 前年同期(第24期)の実績 ▲685,502円

## 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



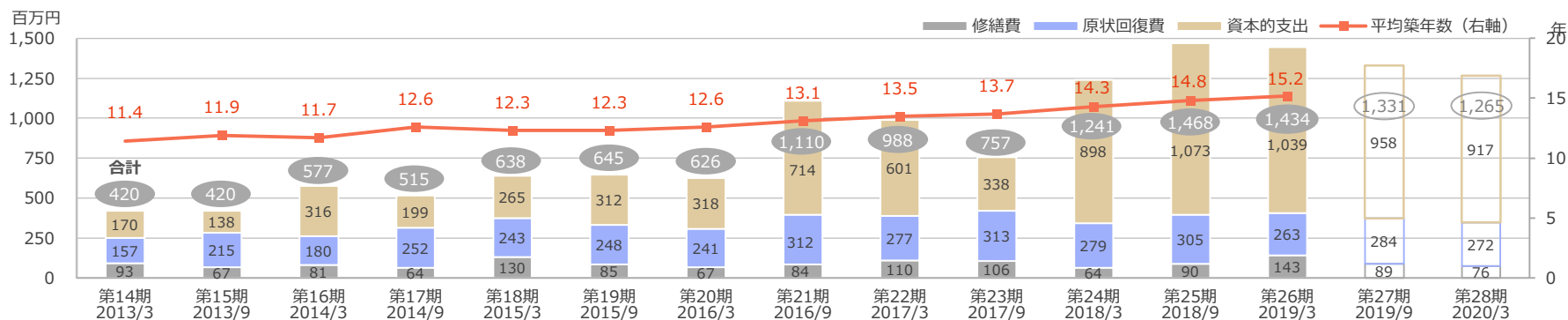
### 第26期 更新時賃料の増減実績

	戸数	比率	前共込賃料(円)	現共込賃料(円)	月額増減額(円)	増減率
上昇	51	2.4%	5,826,748	5,922,600	95,852	1.7%
据置	2,052	97.6%	202,990,844	202,990,844	-	-
下落	-	-	-	-	-	-
合計	2,103	100.0%	208,817,592	208,913,444	95,852	0.1%

# 工事費の実績推移と今後の見込み

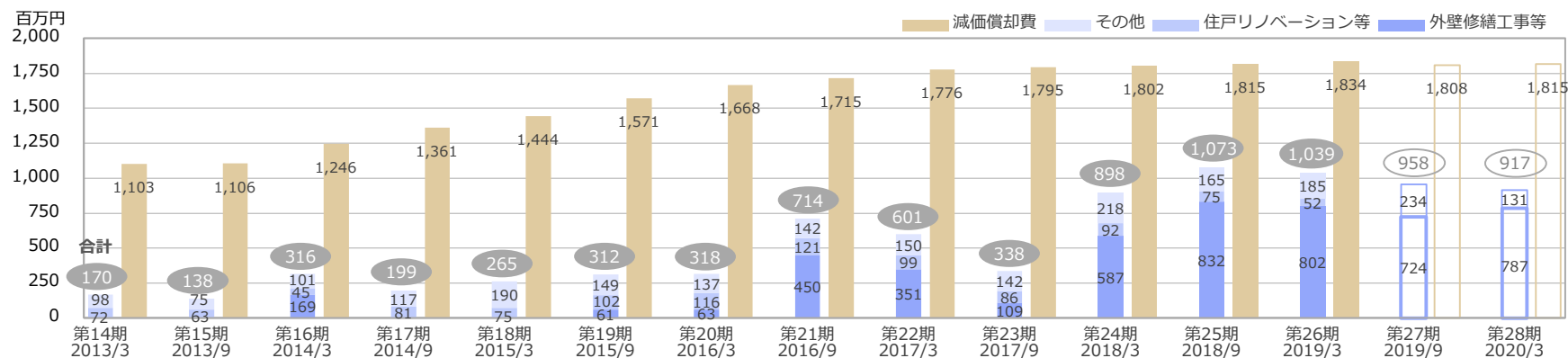
- 物件の競争力維持・向上のため、通常の再商品化工事に加え、居室・共用部のバリューアップ、築10年超の物件に対する外壁修繕工事を継続実施
- 当面の1期当たりの工事費支出額の基本方針
  - 修繕費・原状回復費（一部外壁修繕工事も含む）：約4億円
  - 資本支出（居室・共用部のバリューアップ、外壁修繕工事）：約10億円
 （外壁修繕工事費の今後の見込み：第28期 7.8億円をピークに、第31期以降当面 3億円以下に減少見込み）

## 平均築年と工事費合計(修繕費・原状回復費及び資本的支出)の推移



(注) 第27期及び第28期の数値は2019年5月21日公表の業績予想の前提値

## 資本的支出の内訳(外壁・住戸リノベーション・その他)

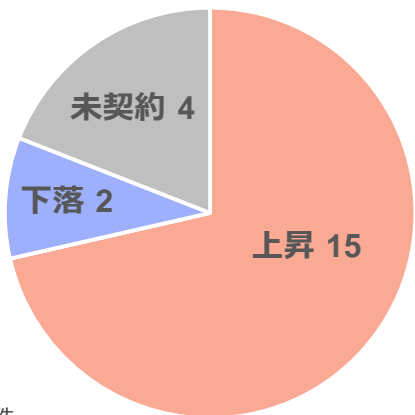


本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

# 第26期(2019年3月期)住戸リノベーション

住戸リノベーション(21居室 総額 52百万円、平均工事金額 2.4百万円)

## リノベーション工事の賃料への影響



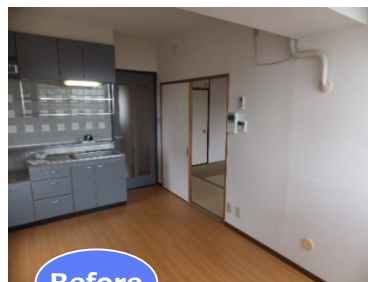
※ 下落2件の内訳  
 ・レントギャップ2件  
 (下落理由は、前入居者の契約賃料が高額であることや建物経年などによる)

		工事前賃料	工事後賃料	差額
上昇	15			
据置	0	1,638,100円	1,734,000円	95,600円 (+5.9%)
下落	2			
未契約	4		-	

上昇15件の物件の築年数	
築20年以下	1
築20年超 30年以下	5
築30年超	9

## (事例) BELNOS34 (東京都葛飾区) 1991年竣工

- JR総武快速線/中央・総武線各駅停車「新小岩駅」のファミリータイプ物件
- PRIとの合併により取得（取得価格17億円、第26期末稼働率100%）
- 本リノベーションにより、賃料20%上昇



# 第26期(2019年3月期)外壁改修工事 ①

外壁改修工事 (14棟 総額 833百万円 : 12棟は資本支出800百万円 プロスペクト門前仲町、プロスペクト荻窪のみ修繕費用33百万円に対応)



ジョイスコート

(東京都大田区 2002年竣工)  
工事費 128百万円



willDo中洲

(福岡県福岡市 2007年竣工)  
工事費 106百万円



グランカーサ裏参道

(北海道札幌市 2006年竣工)  
工事費 105百万円



プロスペクト西巣鴨

(東京都北区 2006年竣工)  
工事費 66百万円



プロスペクト浦和常盤

(埼玉県さいたま市 1993年竣工)  
工事費 61百万円



カレッジスクエア茗荷谷

(東京都文京区 2007年竣工)  
工事費 60百万円



# 第26期(2019年3月期)外壁改修工事 ②

外壁改修工事 (14棟 総額 833百万円 : 12棟は資本支出800百万円 プロスペクト門前仲町、プロスペクト荻窪のみ修繕費用33百万円に対応)



リエコート浅草橋

(東京都台東区 2005年竣工)  
工事費 55百万円



プロスペクト大森海岸

(東京都大田区 2003年竣工)  
工事費 48百万円



グランカーサ銀座イースト

(東京都中央区 2005年竣工)  
工事費 47百万円



メゾン・ド・ヴィレ中目黒

(東京都目黒区 1999年竣工)  
工事費 46百万円



willDo新座

(埼玉県新座市 2006年竣工)  
工事費 43百万円



willDo海老江

(大阪府大阪市 2006年竣工)  
工事費 27百万円



プロスペクト門前仲町

(東京都江東区 2007年竣工)  
工事費 17百万円



プロスペクト荻窪

(東京都杉並区 2007年竣工)  
工事費 16百万円

# 外部成長戦略

当面は物件入替えによる  
ポートフォリオの質の  
向上に注力



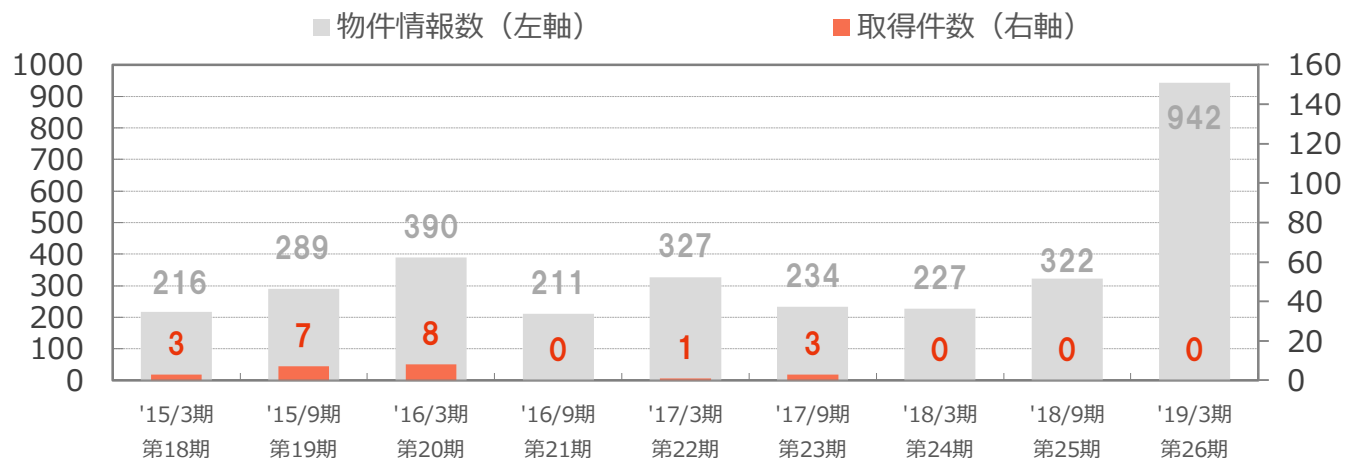
中長期的には資産規模  
拡大を伴う成長を目指す  
(目標とする総資産残高：  
2,500億円)

## 取得方針

- 東京都23区及び首都圏を中心として、近畿大都市圏、中京大都市圏、その他長期的に人口増加が見込まれるエリア内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（但し立地によっては10億円未満の物件も対象）のワンルーム、ファミリータイプ(高級賃貸物件は回避)
- 築年数は原則10年以下
- 相対取引・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
- 大和証券グループと一体となったの開発案件への取組み

## 売却方針

- 特に立地を重視した上で、不動産市場の動向、ポートフォリオ全体からみて戦略的に売却物件を選別
- 収益性、地域性、物件規模、運用効率性等を勘案
- 売却損計上時、または入替え物件取得までの一時的な収益減少に対しては一時差異等調整積立金を活用
- 運用会社及び大和証券グループのネットワークやノウハウを活かした売却



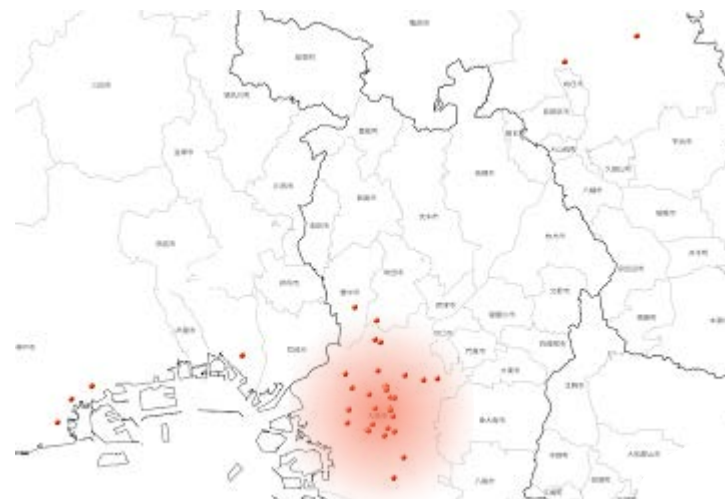


# 重点エリアへの集中投資

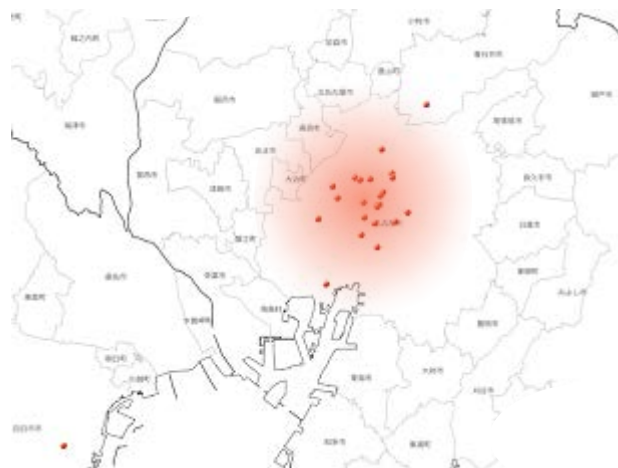
東京23区及び首都圏



大阪市中心部及び京阪神地域



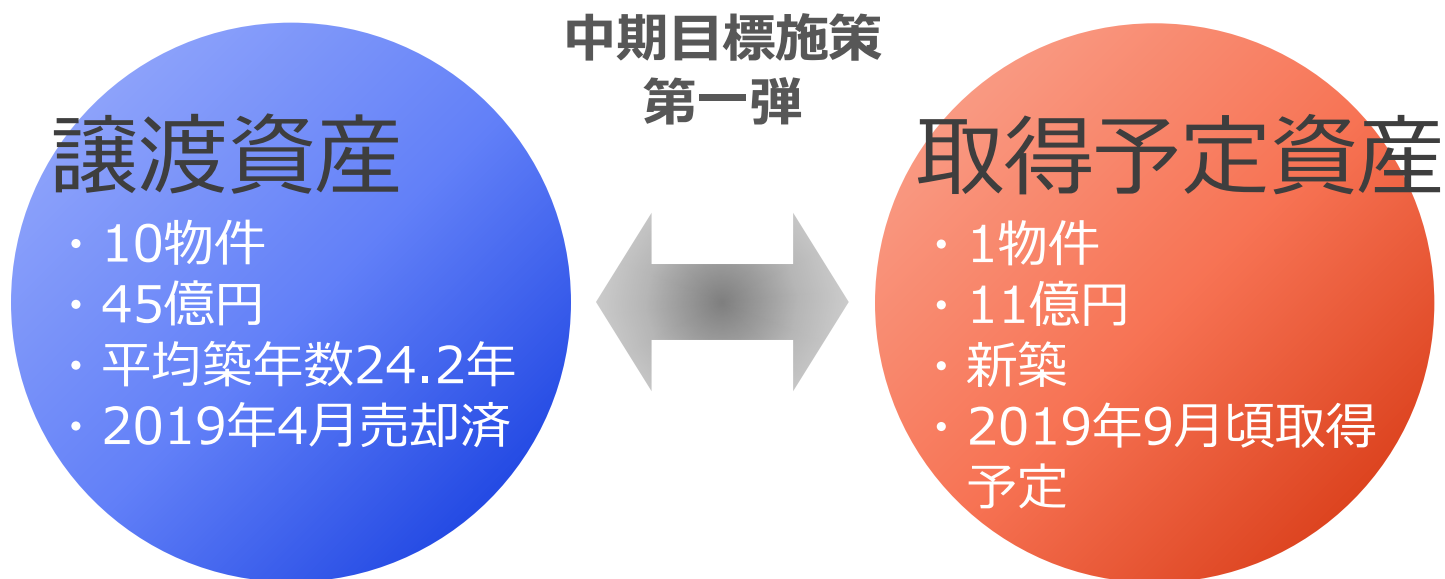
名古屋市中心部



● JRH保有物件

引き続き東京23区及び首都圏を中心として、近畿大都市圏、中京大都市圏、その他長期的に人口増加が見込まれる都市を投資対象とし、その中でも収益性に関して将来性の高い中心部を重点エリアとする

# 資産の入替えを決定（2019年4月11日付公表）



## ポートフォリオの質の向上

- ・ JRH保有物件のうち長期的な保有に適さないと判断される、地域・築古・小規模（特に、1物件当たり5億円以下）の10物件が対象
- ・ 不動産マーケットが活況状況にある時機をとらえ、鑑定評価額と同額または上回る価格で売却
- ・ ポートフォリオの質の改善に資することにより、このタイミングで売却することが妥当であると判断

## 含み益の具現化

- ・ 10物件の売却に伴い含み益を具現化し、生じる売却益の活用等により分配金の安定化を計画
- ・ 繰越欠損金の活用により課税所得発生なし

# 譲渡及び取得予定資産の概要

譲渡物件	
物件名	willDo礎町 (新潟市)
	willDo笹口 (新潟市)
	アークハイム新潟 (新潟市)
	ジョアンナマンション (前橋市)
	ジョイフル狭山 (狭山市)
	ルミエール八王子 (八王子市)
	willDo本千葉 (千葉市)
	メゾンフローラ (神戸市)
	willDo天満橋 (大阪市)
willDo堺筋本町 (大阪市)	
譲渡日	2019年4月25日
譲渡価格合計	4,500 百万円
鑑定評価額合計 (2018年9月30日時点)	4,065 百万円
NOI合計 (2018年3月期+2018年9月期)	272 百万円
平均NOI利回り	6.1%
平均築年数 (2019年4月11日時点)	24.2年
譲渡損益合計 (注)	130百万円
<b>活況な現在の不動産マーケット状況に鑑み、 現時点での譲渡が最善と判断し決定。</b>	

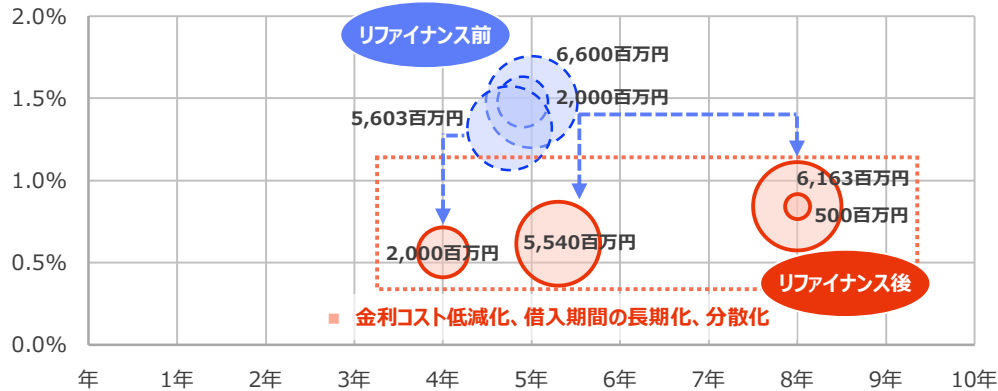
(注) 譲渡予定価格 (4,500百万円) 及び固定資産税及び都市計画税の精算額 (見込23百万円) から2019年4月25日時点帳簿価格 (見込4,288百万円)、譲渡諸経費 (105百万円) を控除して試算しています。

取得予定物件	
物件名	セレニテ梅田ルフレ (大阪市)
	
取得予定日	未定 (注)
取得価格	1,148 百万円
鑑定評価額 (2019年2月1日時点)	1,220 百万円
NOI (想定)	52 百万円
NOI利回り (想定)	4.6%
築年数 (2019年4月11日時点)	7月竣工予定
<b>大阪中心部に位置する新築物件であることから ポートフォリオの質の向上を企図し、取得を決定。</b>	

(注) 売買契約で定める前提条件の充足を確認した日以降、2019年12月27日以前の日で、本投資法人が取得先と協議の上で別途決定する日。現時点では、2019年9月頃を予定しています。

# 有利子負債の状況

## 2018年12月 に14,203百万円を借換実施



	元本 (百万円)	借入期間	オールインコスト
借換前	6,600	5年	1.36% <sup>(注1)</sup>
	2,000	5年	1.36% <sup>(注1)</sup>
	5,603	4年9ヶ月	1.19% <sup>(注1)</sup>
借換後	2,000	4年1ヶ月	固定 0.56%
	5,540	5年4ヶ月	固定 0.61%
	6,163	8年1ヶ月	固定 0.84%
	500	8年1ヶ月	固定 0.84%
	14,203	平均6.4年	平均 0.71%

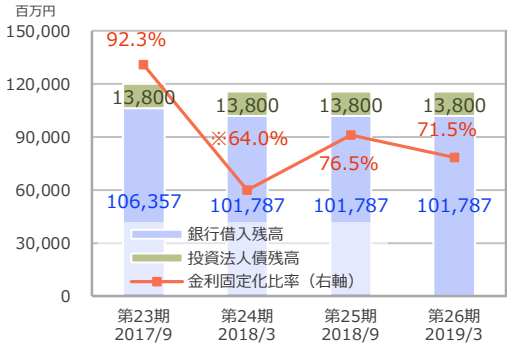
(注1) 2018/9末時点の 1M Tiborを含む変動金利

## 有利子負債にかかる主要財務指標の推移

格付

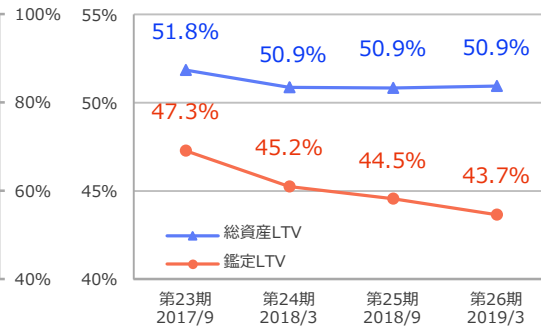
『A+』 安定的 (JCR)  
『A』 安定的 (R&I)

### 借入残高・金利固定化比率



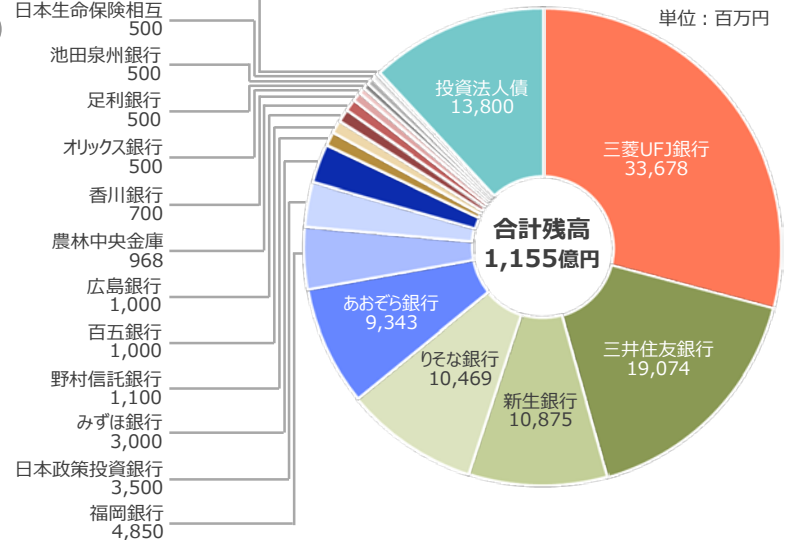
※ 第24期に固定化比率が64.0%(但し5年超の有利子負債の固定化比率79.6%)に減少した理由: 既存のバスケット方式の金利スワップ400億円(5年前の有担保借入時に取組んだ個別借入に紐づけがされていないスワップ)が2018年1~3月に期日到来したため。なお、上記14,461百万円借換分の金利固定化により、2018年6月22日より固定化比率76.5%に改善 → 中長期的には固定化比率8~9割を維持する方針

### LTV



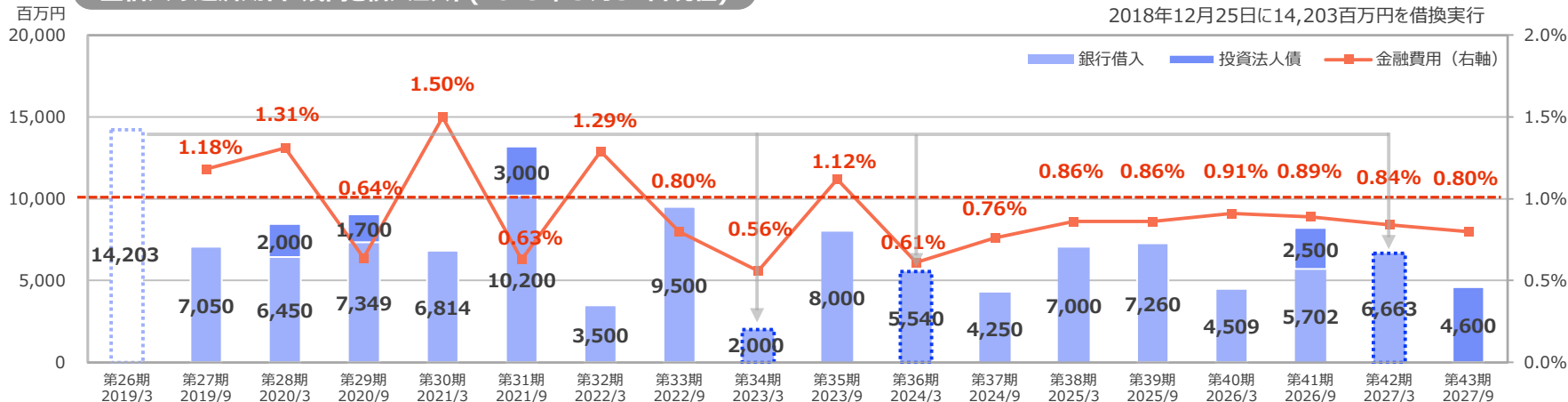
## 有利子負債内訳(2019年3月31日現在)

総資産LTVに  
対する借入余力  
53% : 約100億円  
55% : 約200億円



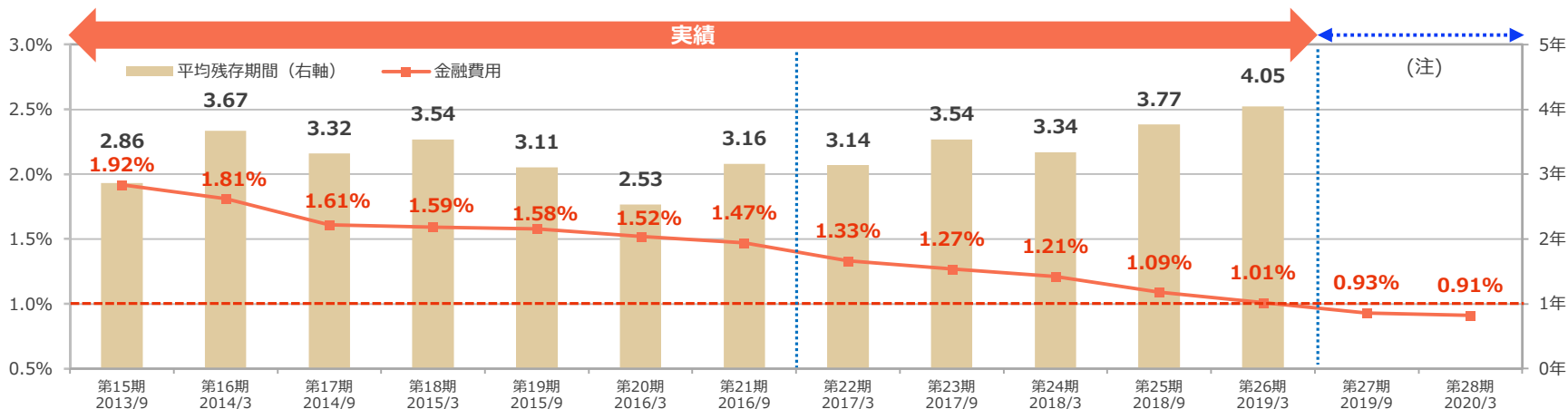
# 有利子負債の状況 ②

## 全借入の返済期日・残高と借入コスト(2019年3月31日現在)



(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。

## 総金融費用・平均残存期間の推移



(注) 第27期及び第28期の金融費用は2019年5月21日公表の業績予想の前提値

# 鑑定評価(2019年3月31日現在)

鑑定評価額総額 198棟 **2,648億円**  
(第25期末比+53億円)

含み益総額 **489億円**  
(第25期末比+60億円)

	物件数	第25期末 評価額 (百万円)	第26期末 評価額 (百万円)	増減 比率	鑑定NOI Cap Rate		
					第25 期末	第26 期末	差異
期末保有物件	198	259,467	264,805	2.1%	4.9%	4.8%	-0.1%
タイプ別							
ワンルーム	129	160,382	163,497	1.9%	4.9%	4.8%	-0.1%
ファミリー	69	99,085	101,308	2.2%	5.0%	4.9%	-0.1%
地域別							
東京都23区	68	108,042	110,803	2.6%	4.5%	4.4%	-0.1%
3大都市圏	93	106,902	108,805	1.8%	5.1%	5.0%	-0.1%
政令指定都市等	37	44,523	45,197	1.5%	5.5%	5.5%	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 171 物件 (+1百万円～+190百万円)
- 横ばい 18 物件
- 低下 9 物件 (-31百万円～-3百万円)

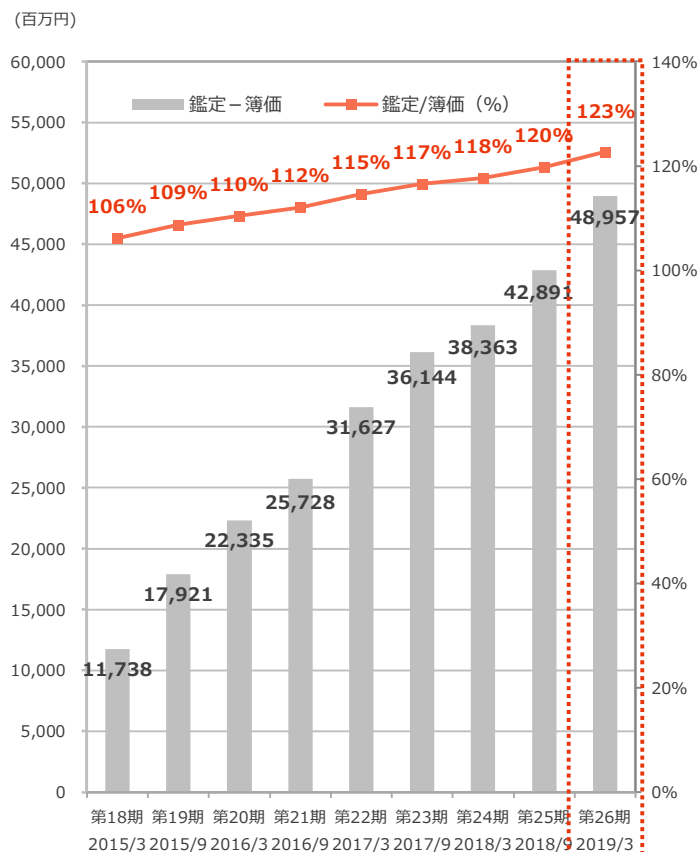
## b. キャップレート

- 低下 175 物件(各10bps)
- 横ばい 23 物件
- 上昇 0 物件

## c. オペレーション

- 運営収益 前期比 +0.12%
- 運営費用 前期比 +0.10%
- NOI 前期比 +0.12%

## 含み損益の推移





# ESGの取組み

- 2016年8月22日、日本賃貸住宅投資法人の中長期的な価値向上のため、ESG(「環境(Environment)・社会(Social)・企業統治(Governance)」)に関する方針を採択し、サステナビリティへの取組強化を明確化



※ GRESBリアルエステイト評価とは不動産セクターの環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測る年次のベンチマーク評価。責任投資原則(PRI)を主導した欧州の主要年金基金のグループを中心に2009年に創設。GRESBリアルエステイト評価は、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社やREIT ごとのサステナビリティへの取組みを総合的に評価。2018年はグローバルでの参加者は903社、日本市場からは61社が参加(J-REITでは38社が参加し、時価総額ベース(2018年9月7日時点)での参加率は89%)

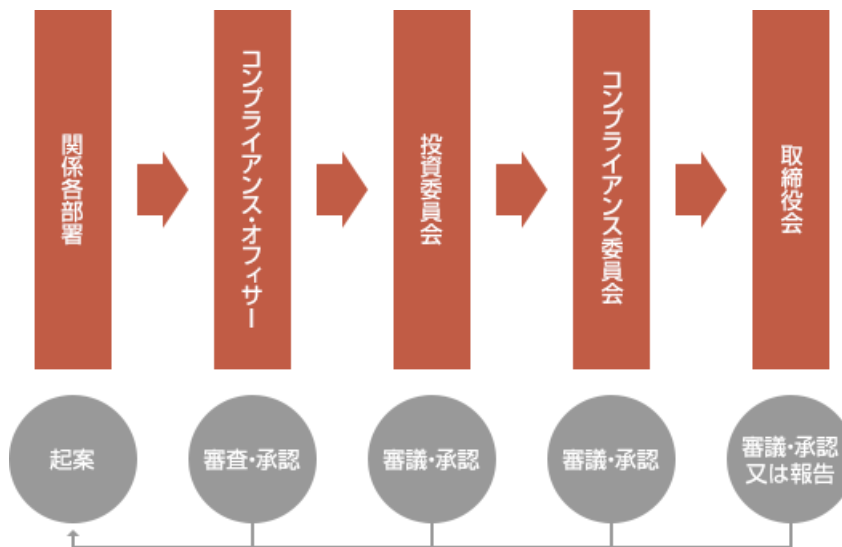
# ESGの取組み ガバナンス（Governance）

## コーポレートガバナンス

- 本投資法人の資産運用会社は、コンプライアンスを最優先するガバナンス体制を構築し、利益相反の防止、リスク管理及び法令順守に努めております。

## 利害関係者との取引に係る意思決定フロー

資産運用会社は、運用ガイドラインに定める投資方針及び利益相反対策ルールに従い、投資対象資産を選定し、その取得を決定します。  
利益相反取引を防止するための体制として、投資委員会及びコンプライアンス委員会を設置し、適切に管理しております。  
投資運用に関する議案の作成・提出から決議までの意思決定手続は、以下となります。



なお、投資委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会の決議事項について、特別な利害関係を有する者は、当該決議事項について議決権を行使することはできません。

## コンプライアンス体制

- 業務に関連するあらゆる法令、諸規則、社内規程及び市場ルールを厳格に遵守することはもとより、社会的規範を十分にわきまえ 誠実かつ公正な企業活動に注力しております。

## コンプライアンス体制を担う各部門





# ESGの取組み 持続可能な開発目標 (SDGs)

- 本投資法人の資産運用会社は、スポンサーグループである大和証券グループが公表している「Passion for SDGs 2018 ～大和証券グループSDGs宣言～」のもと、「持続可能な開発目標 (SDGs)」の達成に取り組んでおります。

## 持続可能な開発目標(SDGs : Sustainable Development Goals)

SDGsは、2015年9月の国連サミットで全会一致で採択された国際目標。持続可能で、多様性と包摂性のある社会を実現するため、2030年を年限とする「17のゴール・169のターゲット・232の指標」から構成され、「誰一人として取り残さない」ことが誓われている。

特徴は以下の5つ。

普遍性	先進国を含め、 <u>全ての国が行動</u>
包摂性	人間の安全保障の理念を反映し「 <u>誰一人取り残さない</u> 」
参画型	<u>全てのステークホルダーが役割を</u>
統合性	社会・経済・環境に <u>統合的に取り組む</u>
透明性	<u>定期的にフォローアップ</u>

出所：外務省HP



### Passion for SDGs 2018～大和証券グループSDGs宣言～

大和証券グループは、2015年に国連にて採択された「SDGs(Sustainable Development Goals(持続可能な開発目標))」を、世界を牽引する重要な目標と捉え、当社グループビジネスを通じ、企業の経済的価値の追求と社会的課題の解決を両立することで、豊かな社会と国民生活の実現に積極的に取り組んでまいります。

#### ● 共通価値の創造

さまざまなお客様のニーズに対応した幅広いサービスを提供する総合証券グループとして、既存概念にとらわれない柔軟な発想で社会的課題の解決に取り組むことにより、企業としての経済的価値と社会的価値を同時に創造していきます。

#### ● ステークホルダーとのパートナーシップ

国、企業、投資家等を繋げる役割を担う当社グループの特徴を活かし、各ステークホルダーとのパートナーシップを通じて幅広い社会的課題解決への貢献を目指します。

#### ● 多様な人材の育成と働き方の実現

ワーク・ライフ・バランスの推進、女性やベテラン層の活躍支援を始め、性別や年齢を問わず全ての社員が働きがいを感じ、能力を最大限発揮できる環境を作ることで、多様な人材の育成及び働き方の実現に取り組んでいきます。

#### ● 認知度向上と浸透

金融・資本市場の担い手として、全役職員へSDGsの理解、浸透を図ると共に、当社グループビジネスを通じてお客様のSDGsへの認知度向上に貢献していきます。

# 今後の基本戦略

## 外部戦略・内部戦略

1. 中長期的成長を目指したポートフォリオの質の向上
2. 「物件別経営方針」に基づいた個別物件の収入極大化

### 1. ポートフォリオの質の向上

当面は**物件入替え**に注力  
(保有物件の10~15%程度)

### 2. 中長期的な成長

資産規模目標：**2,500億円**  
(取得価格ベース)

### 3. 保有物件の運営

賃料等収入の**極大化**及び経費削減による  
既存保有物件の**NOI向上**

## 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の活用

#### ●均等償却による投資主還元

第23期(2017年9月期)より、最長50年の均等償却  
(67百万円/期)により、投資主への還元開始  
(均等償却開始時点残高67億円)

#### ●分配金安定化への活用

物件入替え時の売買時差による一時的な収益減少、  
売却損、金融費用の一括償却、増資に伴う一時的な  
希薄化等発生時の追加取崩しにより、分配金を安定  
化し、投資主利益に資するよう機動的に活用

---

# 資料編



# ポートフォリオの主要物件(2019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



● 知事公館前  
タワーレジデンス  
(北海道札幌市)

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



■ フォレスト・ヒル  
仙台青葉  
(宮城県仙台市)



■ グランパーク天神  
(福岡県福岡市)

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



● ザレジアンズ本牧  
横浜ベイサイド  
(神奈川県横浜市)



■ willDo清澄  
(東京都江東区)



■ TKフレッツ渋谷  
(東京都渋谷区)



■ グランカーサ南青山  
(東京都港区)



● プロスペクトグラーデ尾  
(東京都渋谷区)



■ ストーリア神室前  
(東京都渋谷区)



■ セレニテ本町  
グランデ  
(大阪府大阪市)



■ グランシス天満橋  
(大阪府大阪市)



■ セレニテ  
新大阪式番館  
(大阪府大阪市)



■ セレニテ甲子園  
(兵庫県西宮市)



■ willDo浜崎通  
(兵庫県神戸市)



● リエコート丸の内  
(愛知県名古屋市)



● グランカーサ上前津  
(愛知県名古屋市)



● コロネード春日  
(東京都文京区)



■ プロスペクト東雲橋  
(東京都江東区)



■ ジョイスコート  
(東京都大田区)



● プロスペクト清澄庭園  
(東京都江東区)



■ グランカーサ新宿御苑  
(東京都新宿区)



■ ガーラプレイス新宿御苑  
(東京都新宿区)



● リーベスト西千葉  
(千葉県千葉市)



● パークテラス恵比寿  
(東京都渋谷区)



■ グランカーサ魁東イースト  
(東京都中央区)



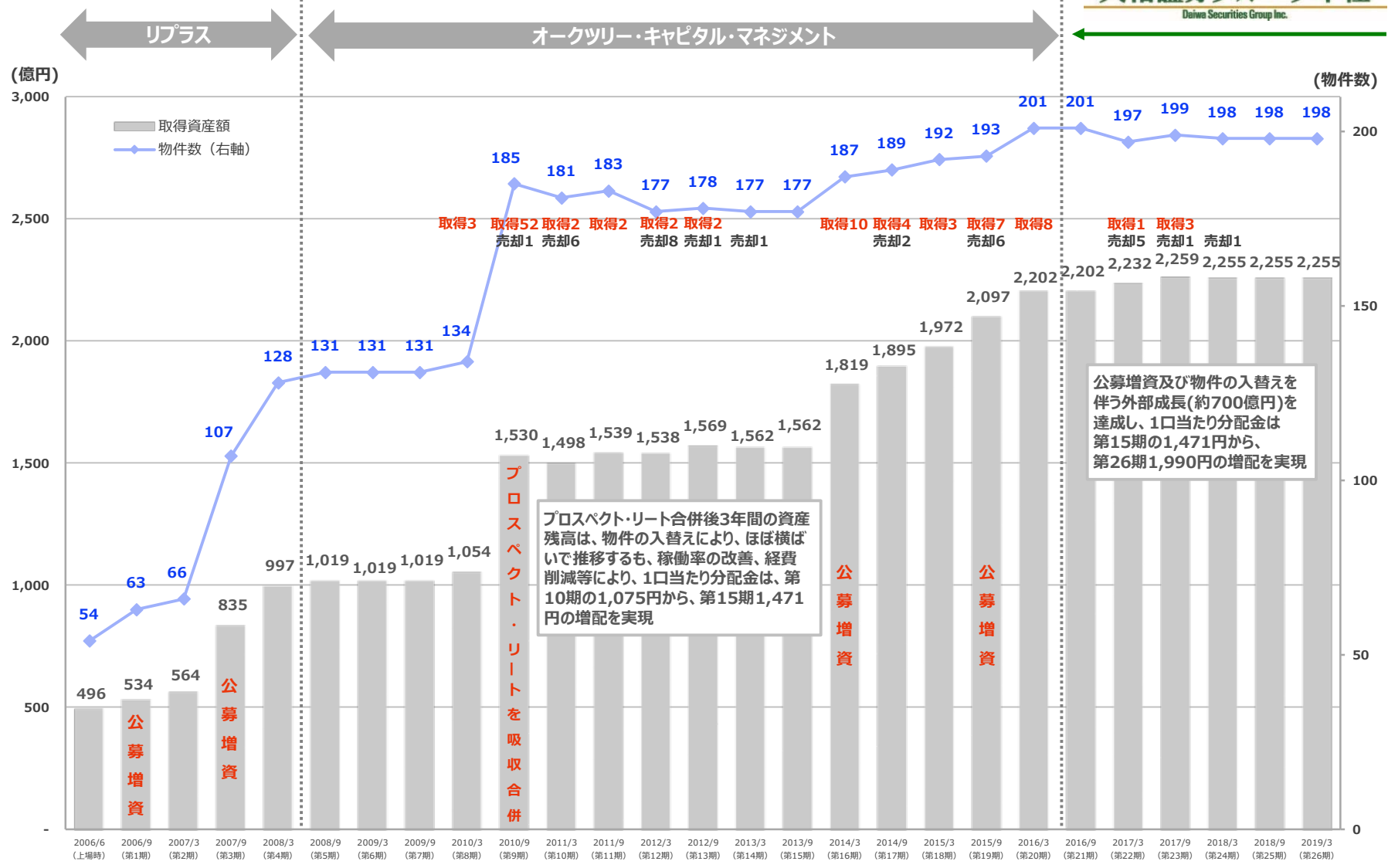
● willDo等々力  
(東京都世田谷区)

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいますようお願い申し上げます。

# 東証上場(2006年)～2019年3月までの保有資産残高推移

(スポンサー推移)

大和証券グループ本社  
Daiva Securities Group Inc.



プロスペクト・リート合併後3年間の資産残高は、物件の入替えにより、ほぼ横ばいで推移するも、稼働率の改善、経費削減等により、1口当たり分配金は、第10期の1,075円から、第15期1,471円の増配を実現

公募増資及び物件の入替えを伴う外部成長(約700億円)を達成し、1口当たり分配金は第15期の1,471円から、第26期1,990円の増配を実現

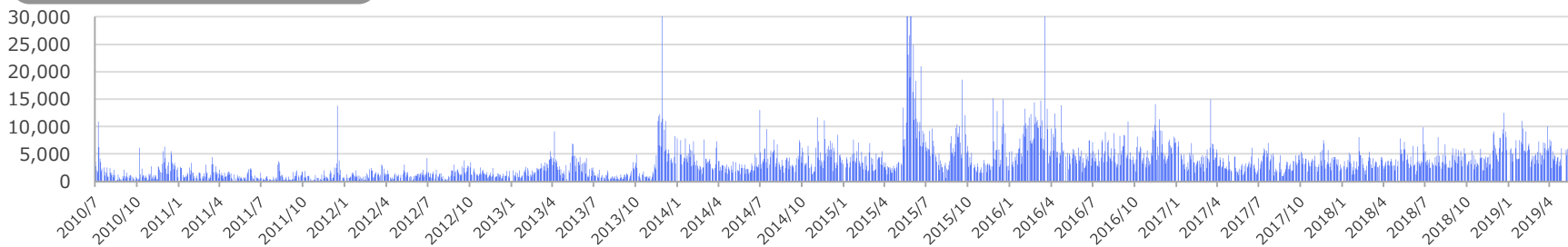
本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。



# 投資口価格・分配金利回りの推移



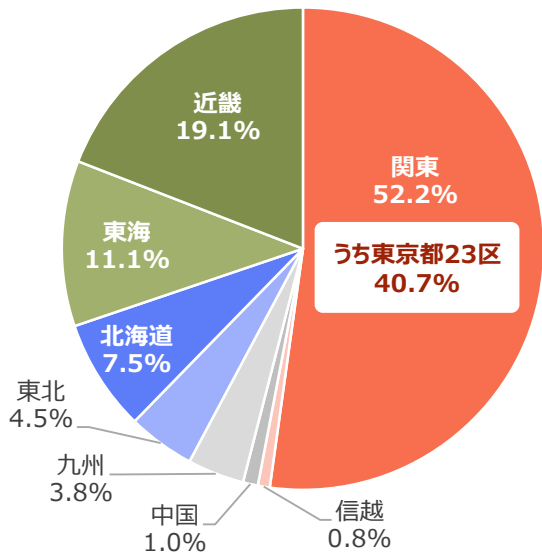
## 出来高(口)



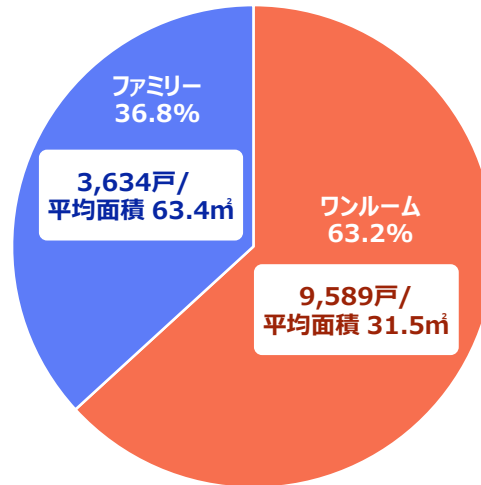
※ TOPIX、東証リート指数(TSEREIT)は2010年7月1日の日本賃貸住宅投資法人の投資口価格に基づき指数化

# ポートフォリオの状況(2019年3月31日現在)

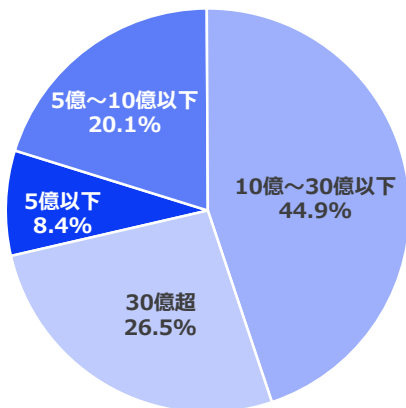
地域別



タイプ別



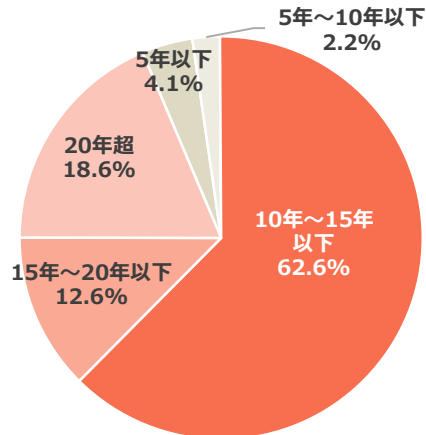
規模別



平均取得価格  
1,139百万円

新規取得物件は  
原則1物件10億円以上

築年別



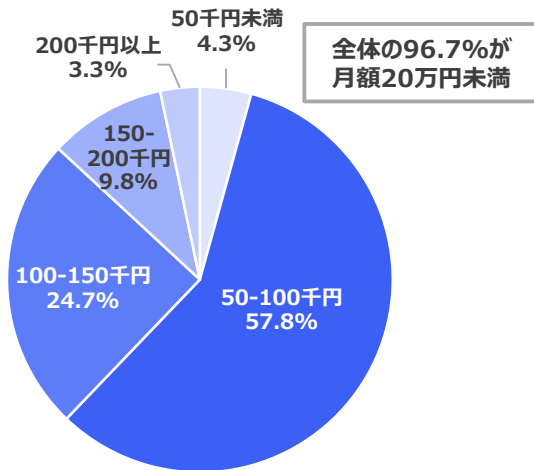
平均築年  
15.2年

新規取得物件は  
原則築年10年以下

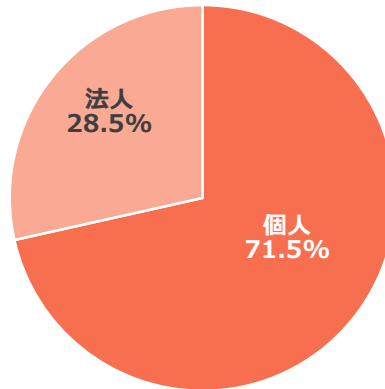
(注)各比率は取得価格に基づき算出しています

# ポートフォリオの状況(2019年3月31日現在)

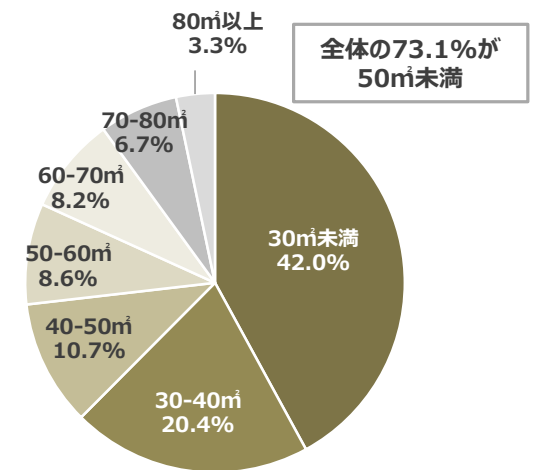
戸当たり月額賃料別 (注1、2、4)



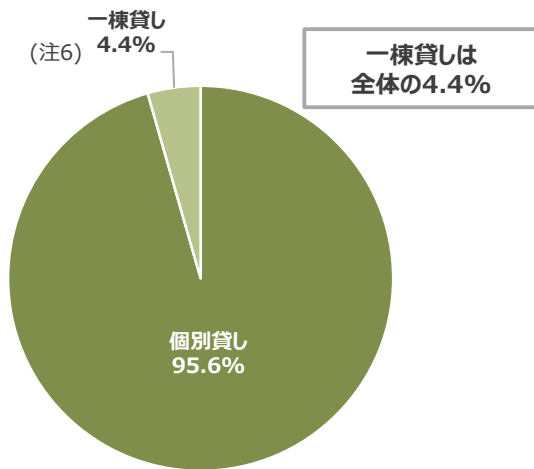
借借人属性別 (注1、3、4)



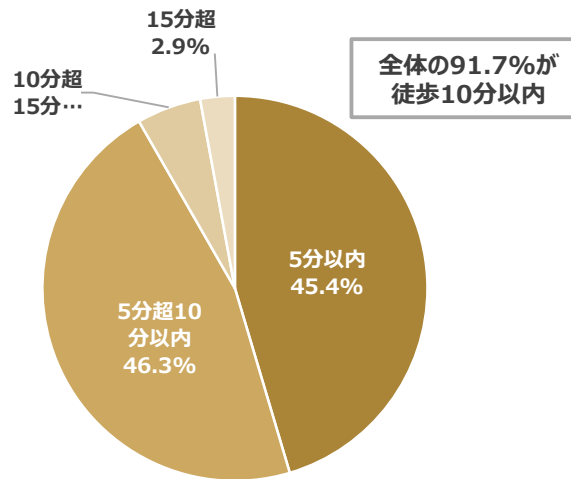
住戸面積別 (注1、4)



賃貸借契約種類別 (注5)



徒歩分数 (注5)



- (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) 2019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) 2019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

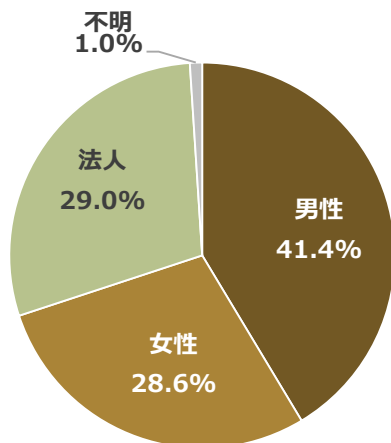


# カテゴリー別ポートフォリオの状況(2019年3月31日現在)

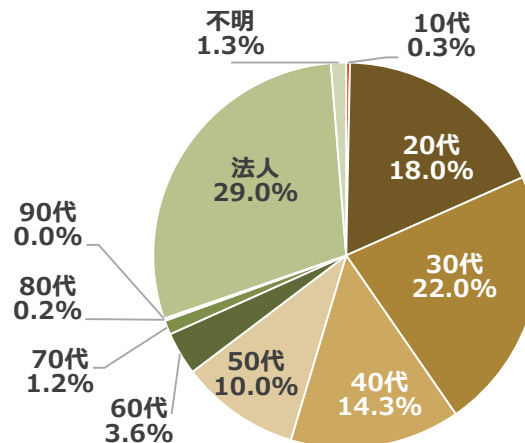
タイプ別カテゴリー	物件数	1物件当たり 平均取得価格 (千円)	賃貸可能 戸数	1物件当たり 平均戸数	1戸当たり 平均賃貸可能面積 (㎡)
ワンルームタイプ	129	1,105,775	9,589	74	31.5
ファミリータイプ	69	1,201,726	3,634	52	63.4
合計(平均)	198	1,139,212	13,223	66	40.3

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	94	41.0
合計(平均)	198	1,139,212	13,223	66	40.3

性別入居者属性

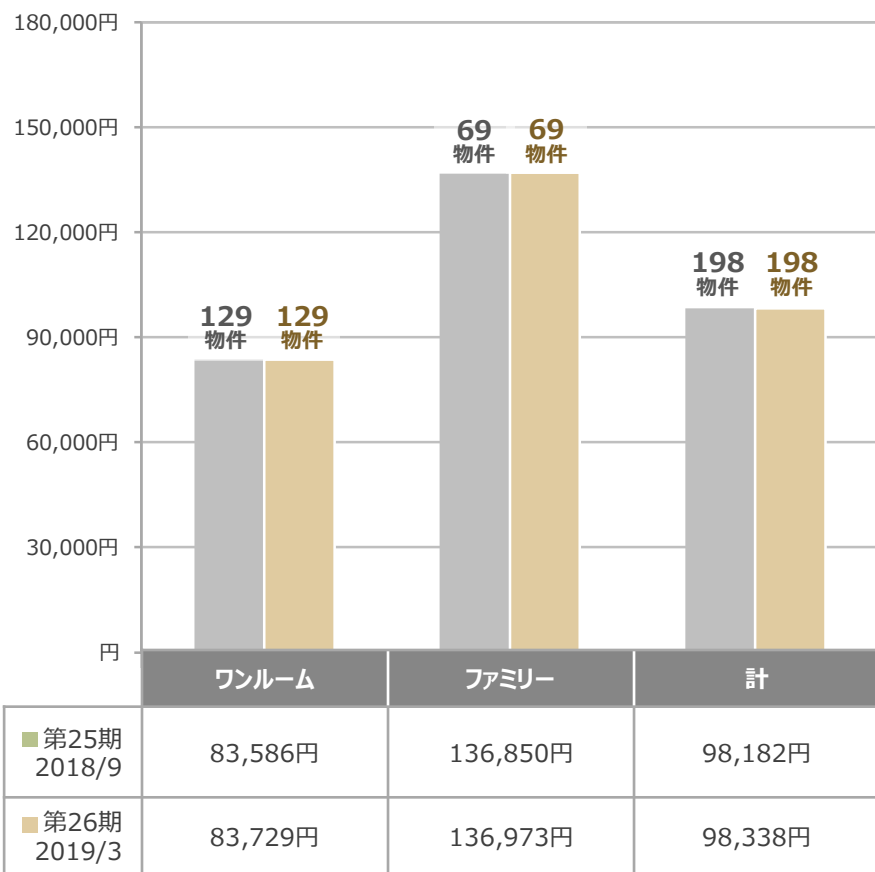


年代別入居者属性

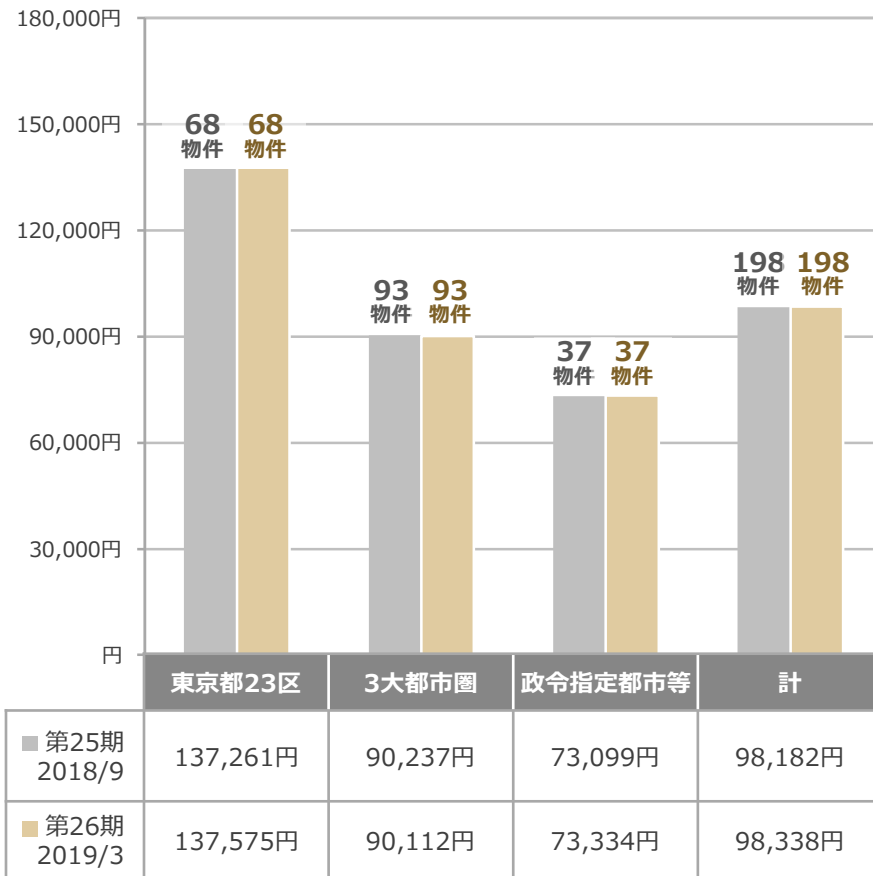


# 戸当たり平均賃料の比較

## タイプ別戸当たり平均賃料



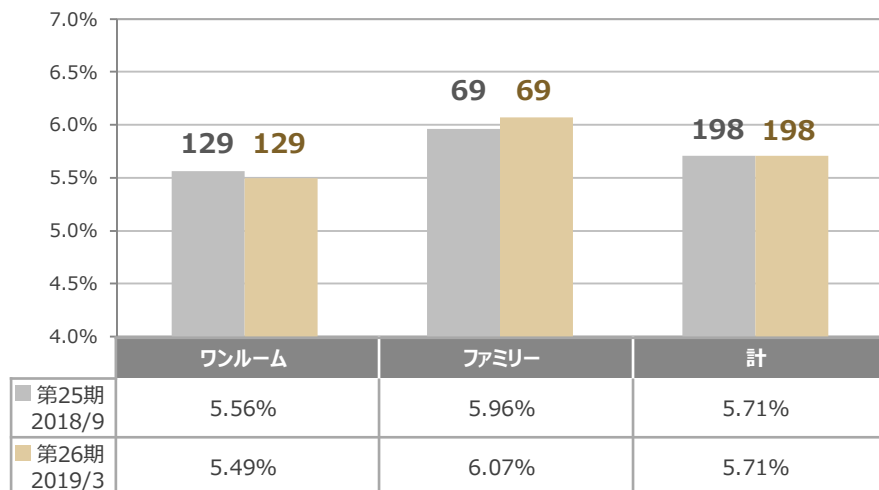
## エリア別戸当たり平均賃料



(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

# NOI利回りの比較

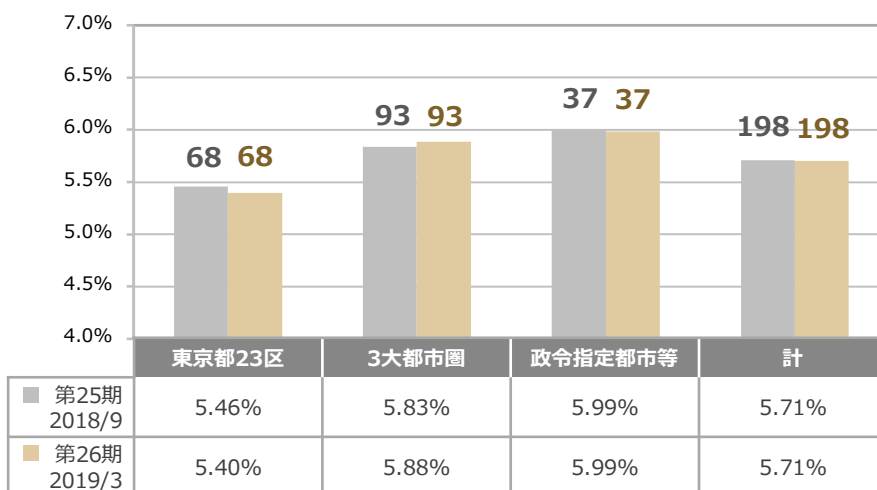
## タイプ別 NOI利回り



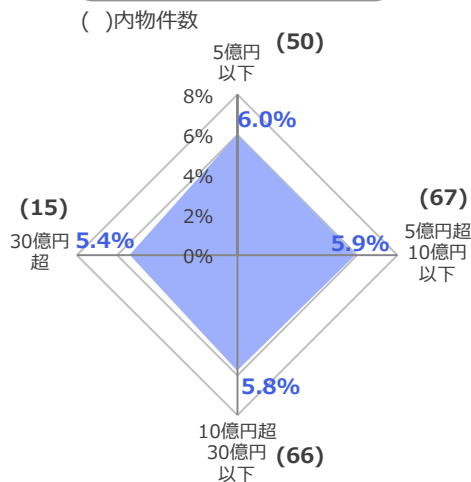
(注1) 物件数：棒グラフの上部に物件数を記載しています

(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

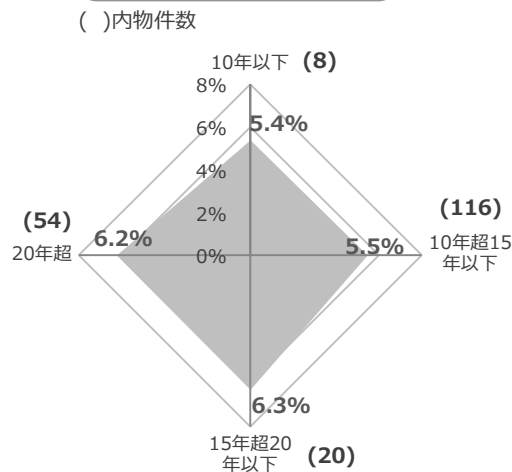
## エリア別 NOI利回り



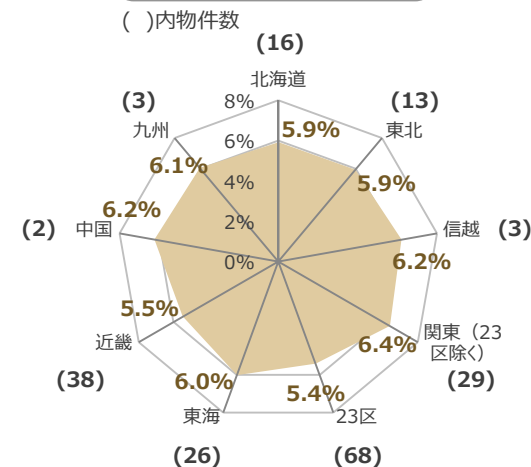
## 規模別 NOI



## 築年別 NOI

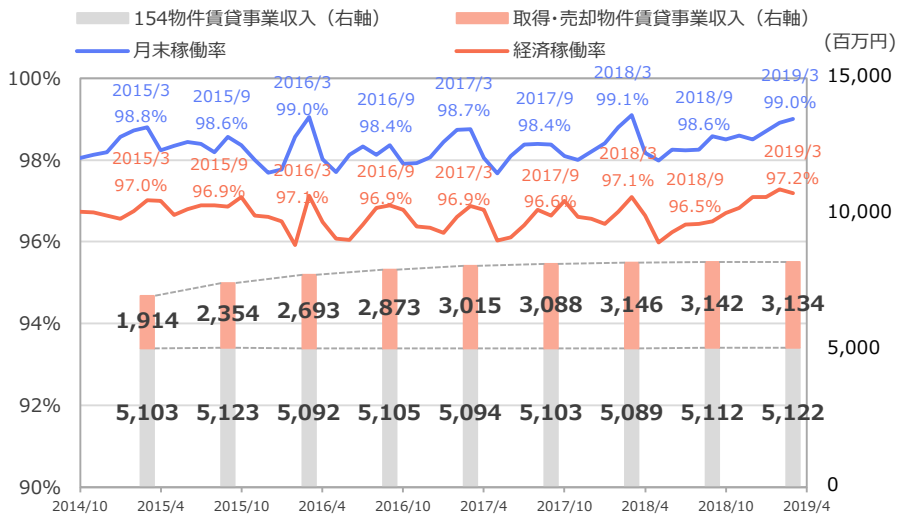


## 地域別 NOI

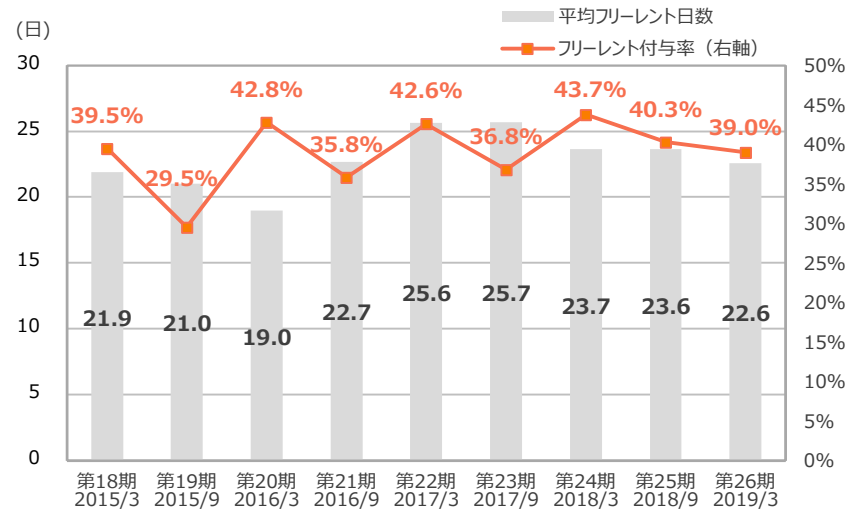


# 賃貸状況の推移

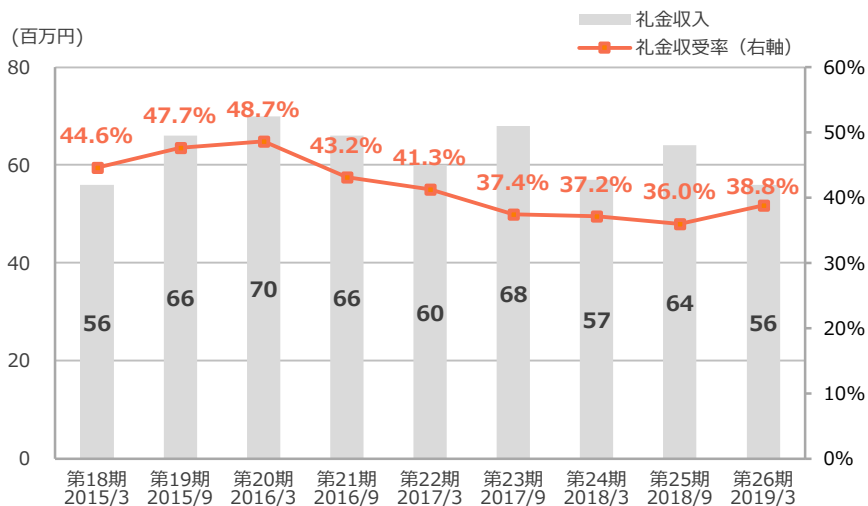
## 経済稼働率・月末稼働率・賃貸事業収入推移



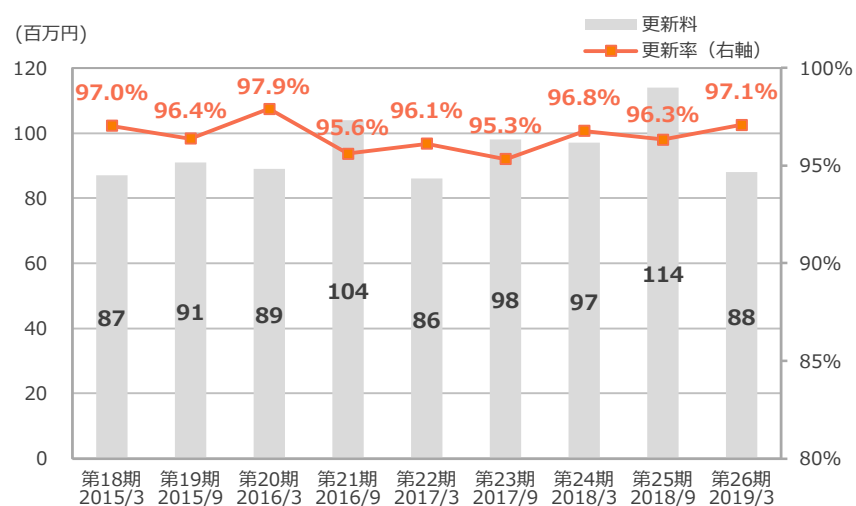
## フリーレント日数・付与率推移



## 礼金収入・礼金収受率推移



## 更新料収入・更新率推移

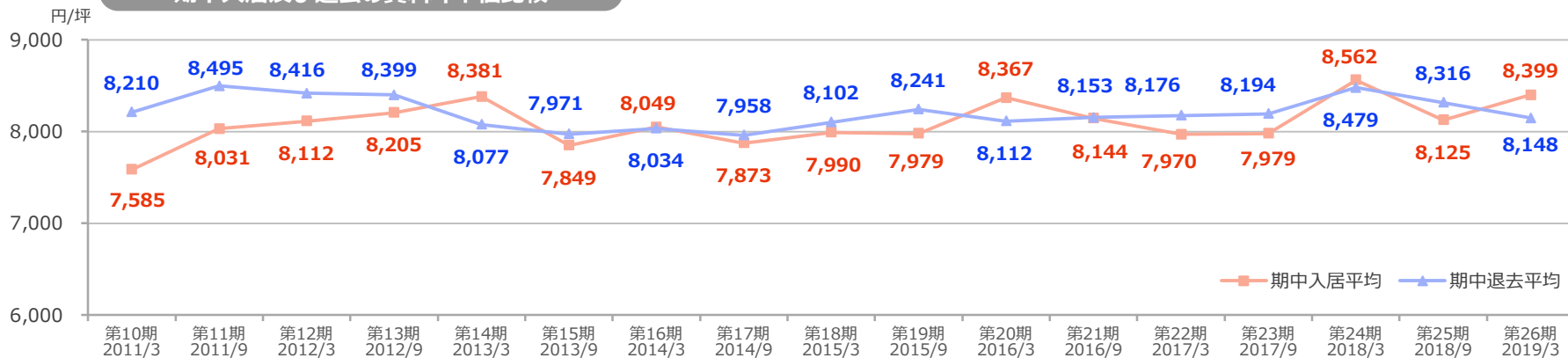


本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

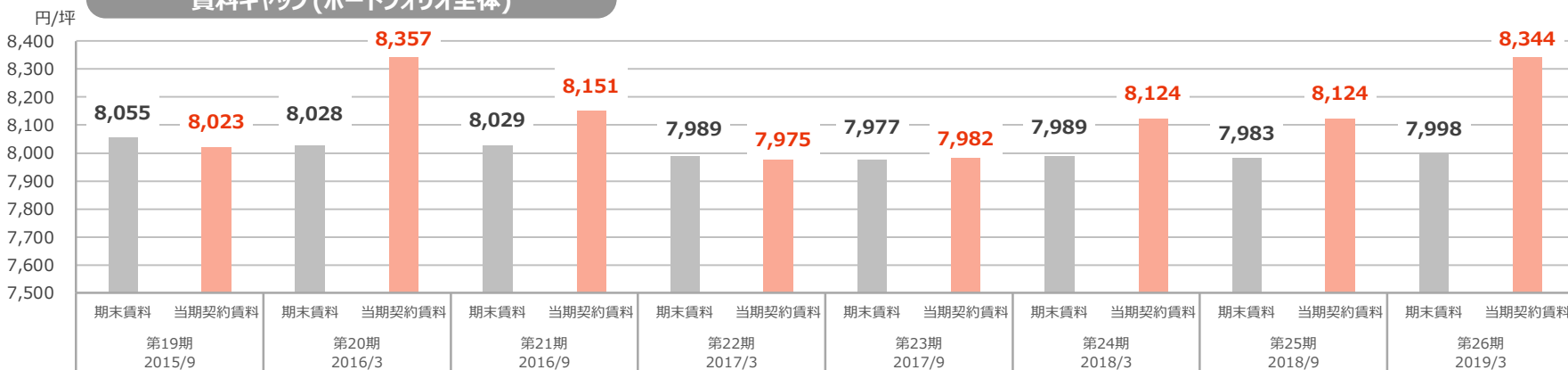
# 賃貸状況の推移 ②

- 期中入居平均 8,399円、同退去平均 8,148円
- 当期の住居の新規契約賃料(1,224件)の平均坪賃料が8,344円と当期末ポートフォリオ全体の賃料7,998円を346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、89.7% (278/310 件) の賃料増額が貢献

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)

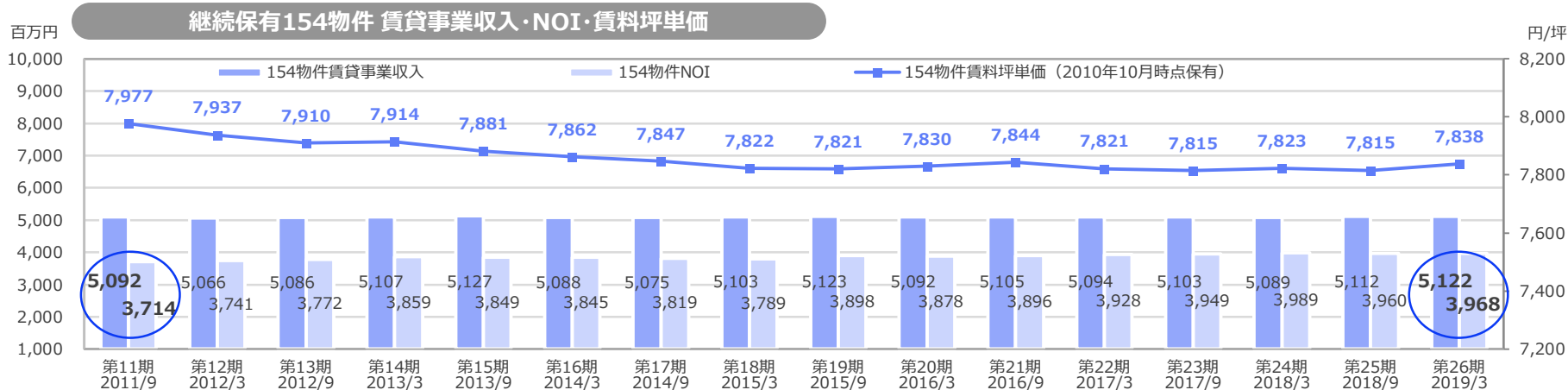


(注) 住居以外の用途の貸室を除き算出しています。なお、期末賃料は各期末現在で有効な賃貸借契約が締結されている住戸(当期は12,080件)を対象としています

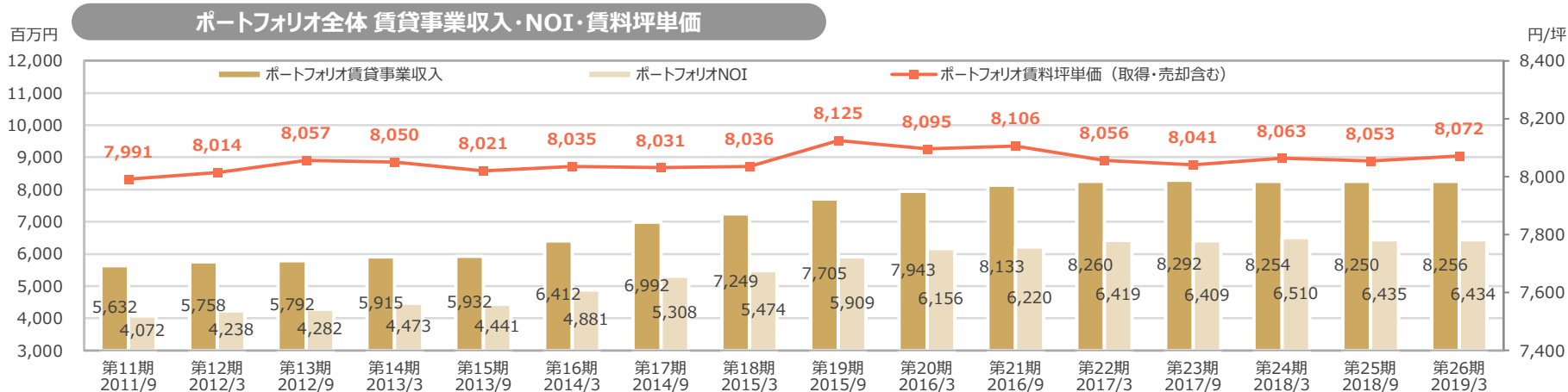
# 賃貸事業収入・NOI及び賃料坪単価の実績推移

## 2010年10月時点保有 継続保有154物件の推移（第11期～第26期）

- 賃貸事業収入：坪賃料単価が減少するも、稼働率の改善・ダウンタイムの短縮化等により、ほぼ同額を維持
- NOI額：賃貸事業経費の削減により増加を達成

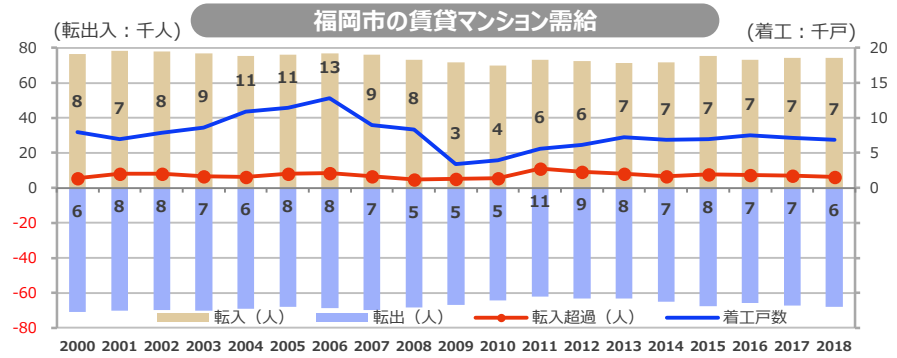
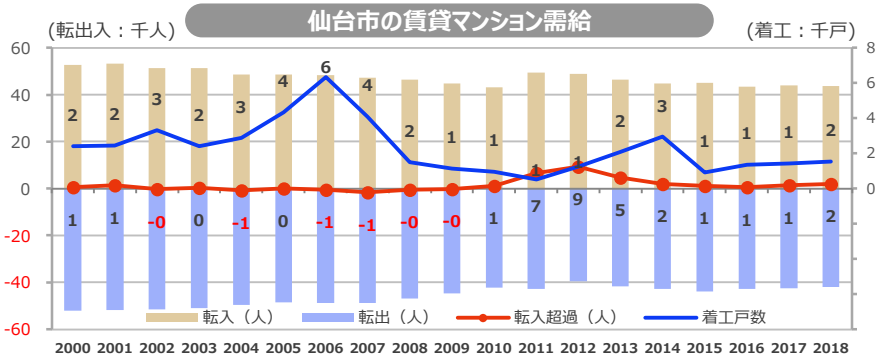
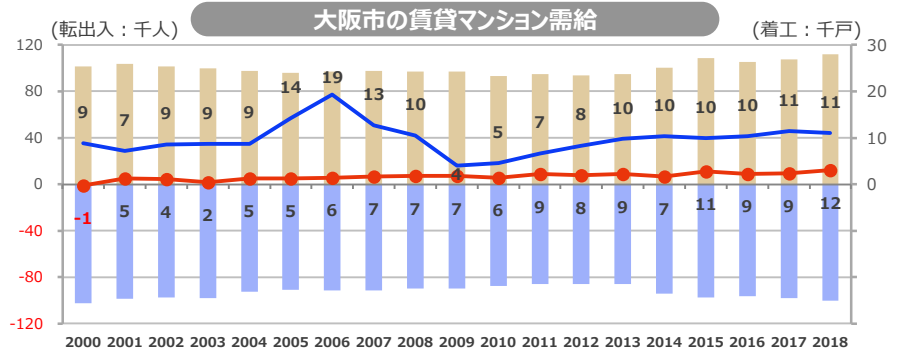
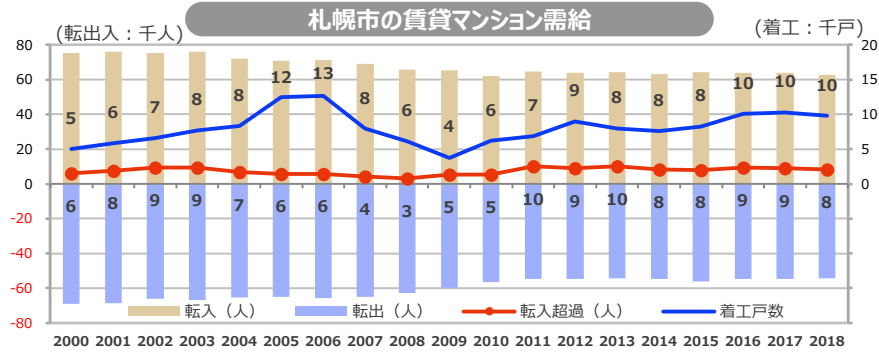
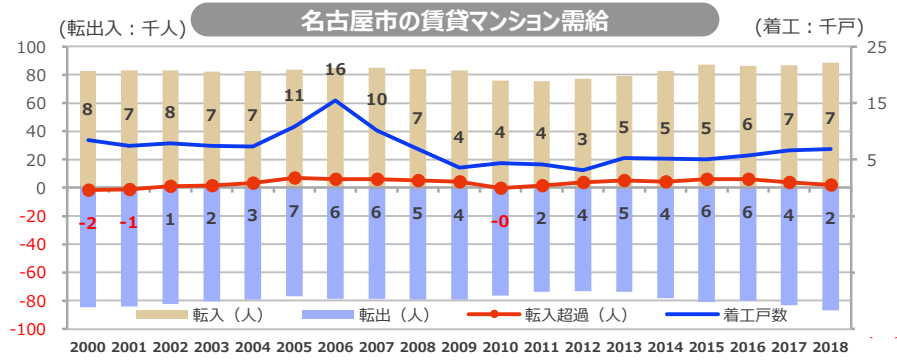
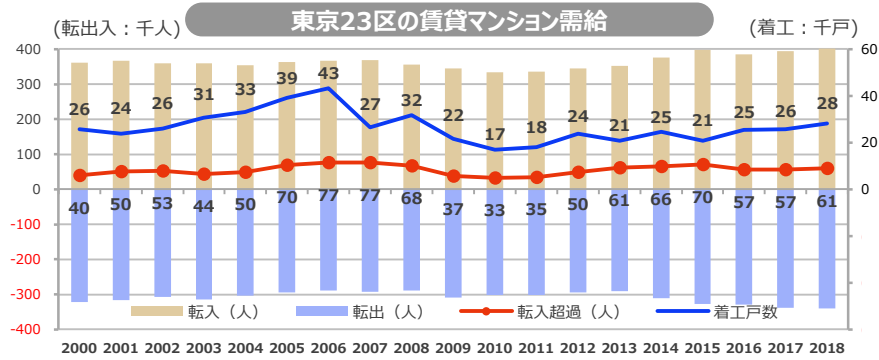


(注) 賃貸事業収入は、賃貸料、共益費、駐車場収入、付帯収入及びその他賃貸事業収入の合計です



本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

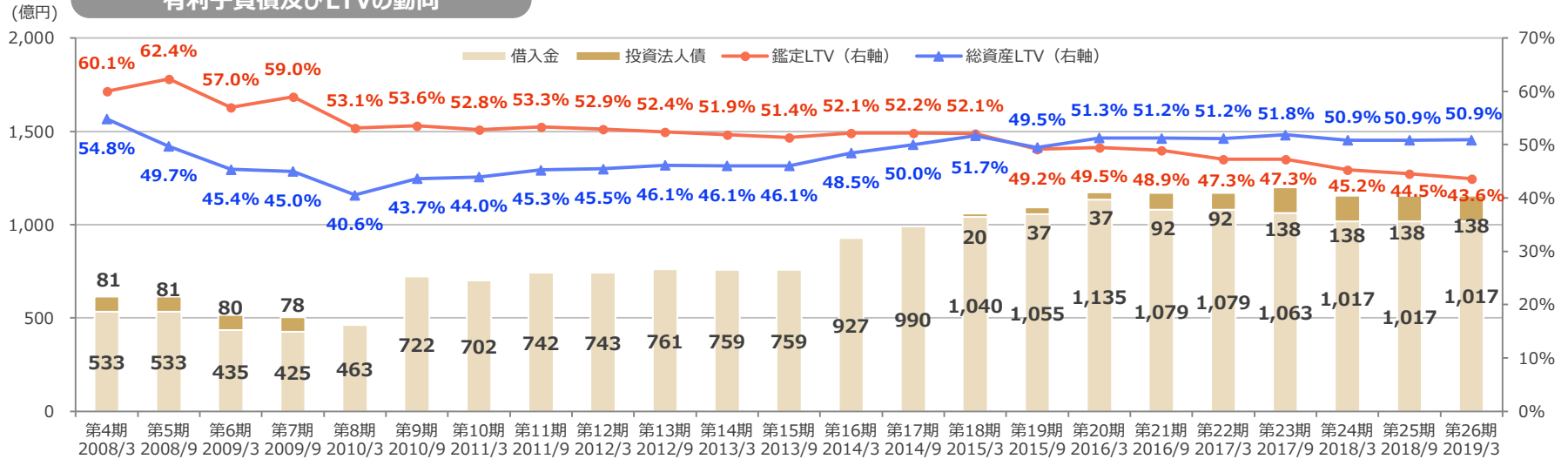
# 主要都市の賃貸マンション需給



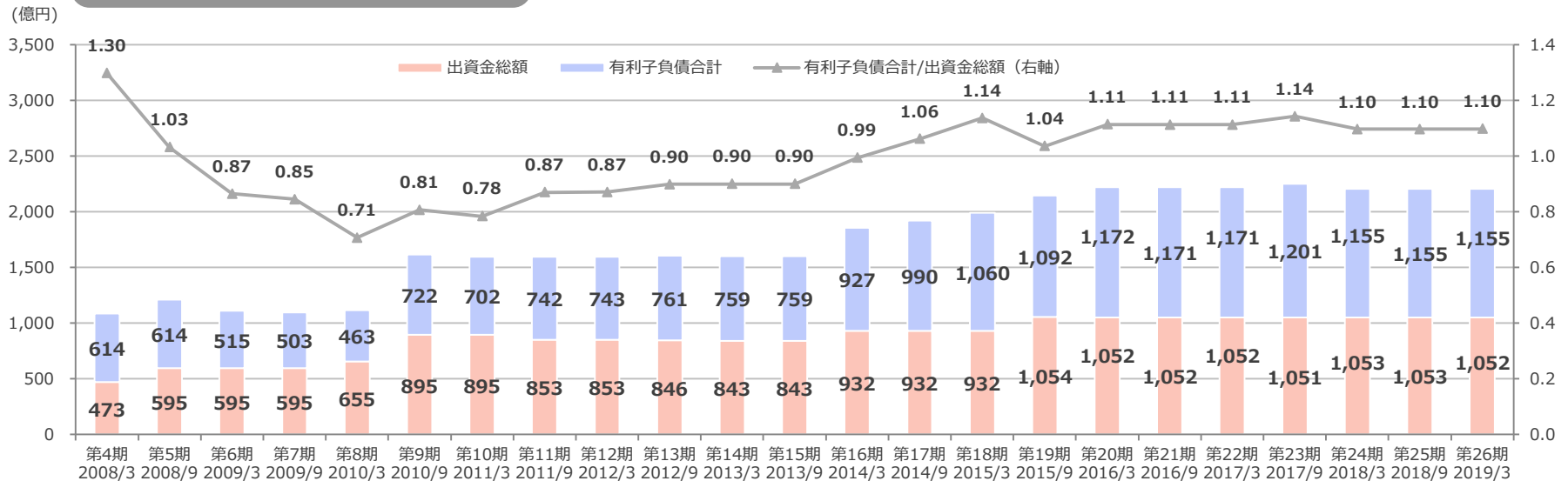
(出所) 転入人口：「住民基本台帳人口移動報告」(総務省統計局)より作成  
 賃貸マンション着工戸数：「建築着工統計調査報告」(国土交通省)より作成(貸家・SRC及びRC造共同住宅着工戸数の各年データにより試算)

# 財務状況の推移

## 有利子負債及びLTVの動向



## 資金調達の動向



本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。



# 金融機関別借入残高・シェアの推移

金融機関	第9期		第25期		第26期		
	2010年9月30日 (旧PRI合併)		2018年9月30日		リファイナンス (2018年12月25日)	2019年3月31日	
	借入残高 (百万円)	シェア	借入残高 (百万円)	シェア	増減額 (百万円)	借入残高 (百万円)	シェア
株式会社三菱UFJ銀行	12,692	17.6%	33,678	29.1%	0	33,678	29.1%
株式会社三井住友銀行	11,278	15.6%	19,074	16.5%	0	19,074	16.5%
株式会社新生銀行	2,689	3.7%	10,335	8.9%	+540	10,875	9.4%
株式会社りそな銀行	4,075	5.6%	10,469	9.1%	0	10,469	9.1%
株式会社あおぞら銀行	22,751	31.5%	9,843	8.5%	-500	9,343	8.1%
株式会社福岡銀行	-	-	4,850	4.2%	0	4,850	4.2%
株式会社日本政策投資銀行	-	-	3,500	3.0%	-	3,500	3.0%
株式会社みずほ銀行	-	-	1,500	1.3%	+1,500	3,000	2.6%
野村信託銀行株式会社	-	-	1,100	1.0%	-	1,100	1.0%
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%
農林中央金庫	4,850	6.7%	968	0.8%	-	968	0.8%
株式会社香川銀行	-	-	700	0.6%	-	700	0.6%
オリックス銀行株式会社	400	0.6%	1,770	1.5%	-1,270	500	0.4%
株式会社足利銀行	-	-	500	0.4%	0	500	0.4%
株式会社池田泉州銀行	-	-	500	0.4%	-	500	0.4%
日本生命保険相互会社	-	-	-	-	+500	500	0.4%
株式会社東日本銀行	-	-	1,000	0.9%	-770	230	0.2%
<b>金融機関借入合計(注1)</b>	<b>72,225</b>	<b>100.0%</b>	<b>101,787</b>	<b>88.1%</b>	<b>-</b>	<b>101,787</b>	<b>88.1%</b>
投資法人債	-	-	13,800	11.9%	-	13,800	11.9%
<b>有利子負債合計</b>	<b>72,225</b>	<b>100.0%</b>	<b>115,587</b>	<b>100.0%</b>	<b>-</b>	<b>115,587</b>	<b>100.0%</b>
総資産LTV(注2)	43.7%	-	50.9%	-	-	50.9%	-
鑑定LTV	53.6%	-	44.5%	-	-	43.6%	-

(注1) 第9期末の合計欄記載金額には、記載の無い6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

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいますようお願い申し上げます。

# エクイティの状況

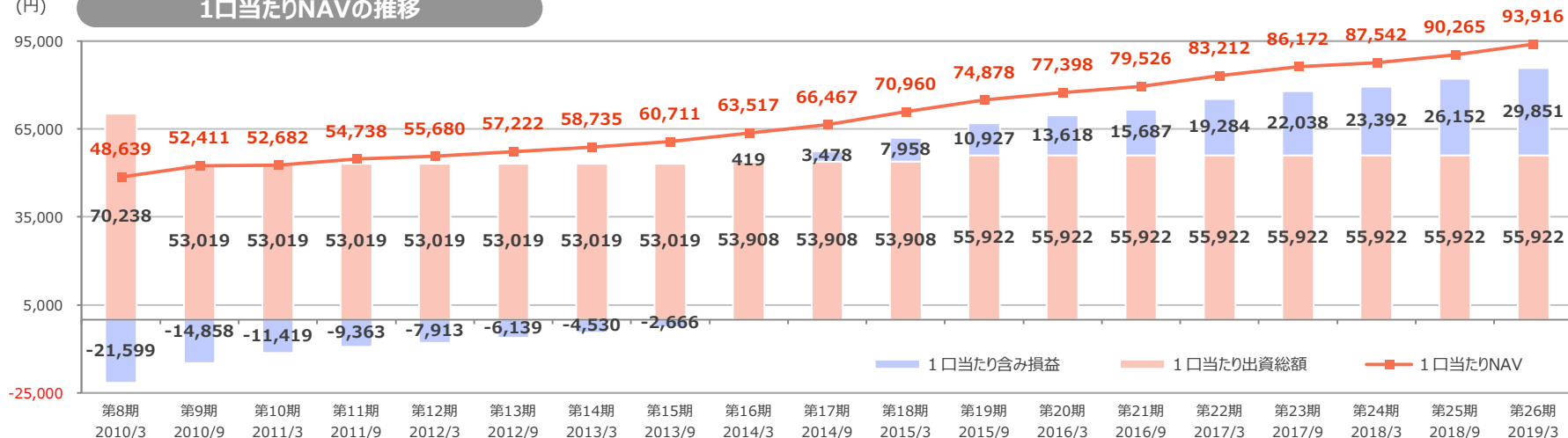
年月日	摘要	出資総額(円)		発行済投資口総数(口)		備考
		増減	残高	増減	口数	
2005年10月7日	私募設立	100,000,000	100,000,000	200	200	
2005年12月13日	第三者割当増資	8,900,000,000	9,000,000,000	17,800	18,000	
2006年6月21日	公募増資	18,748,800,000	27,748,800,000	43,400	61,400	
2007年4月26日	公募増資	18,595,161,900	46,343,961,900	34,300	95,700	
2007年5月24日	第三者割当増資	963,370,341	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

(円)

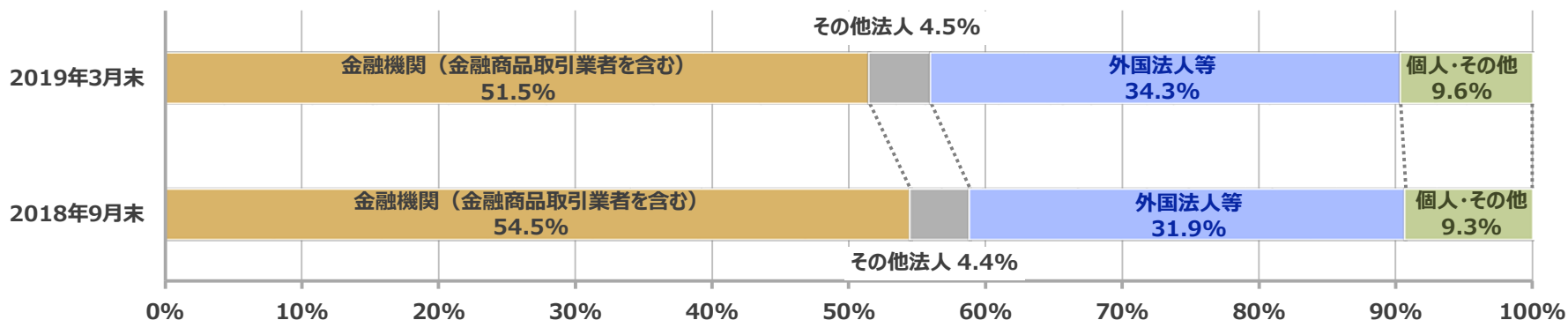
## 1口当たりNAVの推移



本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

# 投資主構成

## 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)	2019/3末			2018/9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)	280,525	17.1%	-61,480	342,005
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	232,641	14.1%	-5,250	237,891
3	ノムラ・バンク・ルクセンブルク・エスエー	77,722	4.7%	-7,483	85,205
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	63,160	3.8%	-5,693	68,853
5	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	58,577	3.5%	-2,132	60,709
6	株式会社大和証券グループ本社	55,014	3.3%	0	55,014
7	三菱UFJ信託銀行株式会社	30,446	1.8%	6,660	27,161
8	STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	26,984	1.6%	1,446	25,538
9	みずほ信託銀行株式会社	24,349	1.4%	-2,812	25,220
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	23,616	1.4%	427	24,775
小計		873,034	53.2%		

## 所有者別投資主数

	2018/9末	2019/3末	増減
金融機関 (金融商品取引業者を含む)	83	87	4
その他法人	198	191	-7
外国法人等	230	246	16
個人・その他	16,607	16,540	-67
計	17,118	17,064	-50

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

(注2) 2019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

# 第26期(2019年3月期)運用状況(前期比較)

## 第25期

## 第26期【前期比増減】

### 1. ポートフォリオ

■ 資産規模	: 2,255億円
■ NOI利回り	: 5.71%
■ 鑑定価格	: 2,594億円
■ 含み益	: 428億円
■ 一口当たりNAV	: 90,265円

■ 資産規模	: 2,255億円	【 - 】
■ NOI利回り	: 5.71%	【 - 】
■ 鑑定価格	: <b>2,648億円</b>	<b>【+53億円】</b>
■ 含み益	: <b>489億円</b>	<b>【+60億円】</b>
■ 一口当たりNAV	: <b>93,916円</b>	<b>【+3,651円】</b>

### 2. オペレーション

■ 物件数	: 198物件
■ 賃貸可能面積	: 532千㎡
■ 期中平均稼働率	: 98.2%
■ 期末稼働率	: 98.6%
■ 期末戸当賃料	: 98,182円

■ 物件数	: 198物件	【 - 】
■ 賃貸可能面積	: 532千㎡	【 - 】
■ 期中平均稼働率	: 98.7%	<b>【+0.5P】</b>
■ 期末稼働率	: 99.0%	<b>【+0.4P】</b>
■ 期末戸当賃料	: 98,338円	<b>【+156円】</b>

### 3. ファイナンス

■ 借入残高	: 1,155億円
■ 長期有利子負債比率	: 81.6%(注1)
■ 平均借入期間	: 6.34年
■ 平均残存期間	: 3.77年
■ 鑑定ベースLTV	: 44.5%
■ 総資産LTV	: 50.9%
■ 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	【 - 】
■ 長期有利子負債比率	: <b>86.6%</b>	<b>【+4.9P】</b>
■ 平均借入期間	: 6.53年	<b>【+0.19年】</b>
■ 平均残存期間	: <b>4.05年</b>	<b>【+0.28年】</b>
■ 鑑定ベースLTV	: <b>43.6%</b>	<b>【▲0.9%】</b>
■ 総資産LTV	: 50.9%	【 - 】
■ 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)	

(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

# 損益計算書

(単位：千円)

	第25期		第26期	
	自 2018年4月1日 至 2018年9月30日	自 2018年10月1日 至 2019年3月31日	自 2018年4月1日 至 2018年9月30日	自 2018年10月1日 至 2019年3月31日
営業収益				
貸貸事業収入	8,250,737	8,256,931		
不動産等売却益	-	-		
営業収益合計	8,250,737	8,256,931		
営業費用				
貸貸事業費用	3,630,121	3,657,000		
資産運用報酬	552,000	550,800		
役員報酬	6,500	6,000		
資産保管手数料	13,565	13,491		
一般事務委託手数料	39,132	37,097		
会計監査人報酬	14,500	14,500		
貸倒引当金繰入額	2,387	1,056		
貸倒損失	73	-		
その他営業費用	258,885	256,776		
営業費用合計	4,517,166	4,536,722		
営業利益	3,733,570	3,720,209		
営業外収益				
受取利息	4	4		
雑収入	14,257	22,840		
営業外収益合計	14,262	22,844		
営業外費用				
支払利息	433,750	417,558		
融資関連費用	187,670	155,645		
投資口交付費償却	412	-		
投資法人債発行費償却	9,201	9,201		
その他	1,582	1,611		
営業外費用合計	632,617	584,017		
経常利益	3,115,216	3,159,035		
税引前当期純利益	3,115,216	3,159,035		
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	3,114,611	3,158,430		
前期繰越利益	548	61		
当期未処分利益又は当期末処理損失(△)	3,115,159	3,158,492		

(単位：千円)

	第25期		第26期	
	自 2018年4月1日 至 2018年9月30日	自 2018年10月1日 至 2018年9月30日	自 2018年4月1日 至 2018年9月30日	自 2018年10月1日 至 2018年9月30日
貸貸事業損益の内訳				
A. 貸貸事業収益				
(貸貸料)	7,043,441		7,093,617	
(共益費)	481,825		488,518	
(駐車場収入)	310,609		311,352	
(付帯収入)	53,779		55,031	
(その他貸貸事業収入)	361,080		308,412	
合計	8,250,737		8,256,931	
B. 貸貸事業費用				
(物件管理等委託費)	423,445		431,946	
(公租公課)	520,816		520,948	
(水道光熱費)	138,739		148,971	
(修繕費) ※2	396,419		406,633	
(保険料)	17,825		16,559	
(営業広告費等)	229,893		193,047	
(信託報酬)	9,080		6,875	
(減価償却費)	1,815,066		1,834,566	
(その他貸貸事業費用)	78,836		97,451	
合計	3,630,121		3,657,000	
C. 貸貸事業損益 ※1	4,620,615		4,599,931	
(A - B)				

## ※1 貸貸事業損益

	第25期	第26期
貸貸NOI	6,435百万円	6,434百万円

## ※2 修繕費

	第25期	第26期
修繕費	396百万円	406百万円
資本的支出	1,073百万円	1,039百万円

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいますようお願い申し上げます。

# 貸借対照表

(単位：千円)

	第25期 (2018年9月30日)	第26期 (2019年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金 ※1	8,548,708	8,828,324
信託現金及び信託預金 ※1	955,191	1,011,677
営業未収入金	223,238	230,561
前払費用	245,531	283,101
その他	26	6
貸倒引当金	△ 8,527	△ 7,513
流動資産合計	9,964,168	10,346,157
固定資産		
有形固定資産 ※2		
建物	100,170,035	101,106,670
減価償却累計額	△ 21,184,271	△ 22,431,193
建物(純額)	78,985,764	78,675,477
構築物	464,011	465,737
減価償却累計額	△ 209,324	△ 223,660
構築物(純額)	254,686	242,077
機械及び装置	462,316	462,900
減価償却累計額	△ 215,594	△ 227,818
機械及び装置(純額)	246,721	235,081
工具、器具及び備品	663,313	719,665
減価償却累計額	△ 383,156	△ 424,137
工具、器具及び備品(純額)	280,156	295,528
土地	75,415,843	75,429,240
建設仮勘定	39,937	36,190
信託建物	39,335,733	39,420,072
減価償却累計額	△ 4,485,987	△ 4,990,201
信託建物(純額)	34,849,746	34,429,870
信託構築物	210,368	210,709
減価償却累計額	△ 67,568	△ 75,161
信託構築物(純額)	142,800	135,548
信託機械及び装置	67,840	69,309
減価償却累計額	△ 31,588	△ 33,626
信託機械及び装置(純額)	36,251	35,682
信託工具、器具及び備品	82,224	93,902
減価償却累計額	△ 33,716	△ 39,947
信託工具、器具及び備品(純額)	48,507	53,954
信託土地	25,768,414	25,768,414
信託建設仮勘定	5,707	8,591
有形固定資産合計	216,074,539	215,345,657
無形固定資産		
借地権	546,283	546,283
水道施設利用権	163	137
商標権	290	207
無形固定資産合計	546,737	546,628

(単位：千円)

	第25期 (2018年9月30日)	第26期 (2019年3月31日)
投資その他の資産		
差入保証有価証券	9,972	-
敷金及び保証金	743	10,743
長期前払費用	486,364	482,207
修繕積立金	142,482	150,509
投資その他の資産合計	639,561	643,459
固定資産合計	217,260,838	216,535,746
繰延資産		
投資口交付費	-	-
投資法人債発行費	80,791	71,590
繰延資産合計	80,791	71,590
資産合計	227,305,798	226,953,493
負債の部		
流動負債		
営業未払金	774,785	487,617
1年内償還予定の投資法人債	-	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金 ※3	21,253,000	13,500,000
未払金	28,209	26,560
未払費用	423,720	425,689
未払法人税等	605	605
未払消費税等	1,664	14,060
前受金	365,762	368,711
その他	16,119	18,735
流動負債合計	22,863,866	16,841,979
固定負債		
投資法人債 ※3	13,800,000	11,800,000
長期借入金 ※3	80,534,000	88,287,000
預り敷金及び保証金 ※1	1,258,986	1,236,059
信託預り敷金及び保証金 ※1	427,618	429,774
デリバティブ債務	52,226	24,233
固定負債合計	96,072,831	101,777,068
負債合計	118,936,698	118,619,048
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	309,594	270,945
一時差異等調整積立金	6,598,459	6,531,128
任意積立金合計	6,908,054	6,802,074
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,115,159	3,158,492
剰余金合計	16,705,611	16,642,964
投資主資本合計	108,421,326	108,358,679
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△ 52,226	△ 24,233
評価・換算差額等合計	△ 52,226	△ 24,233
純資産合計	108,369,100	108,334,445
負債純資産合計	227,305,798	226,953,493

## ※1 現金及び預金

	第25期末	第26期末
現金及び預金	8,548百万円	8,828百万円
信託現金及び信託預金	955百万円	1,011百万円
合計	9,503百万円	9,839百万円
預かり敷金保証金	1,258百万円	1,236百万円
信託預かり敷金保証金	427百万円	429百万円
差引	7,817百万円	8,174百万円

## ※2 有形固定資産

	第25期末	第26期末
取得価格総額	225,564百万円	225,564百万円

## ※3 有利子負債

	第26期末
有利子負債残高	115,587百万円

## ※4 出資金

① 2005/10/7	私募設立	100百万円
② 2005/12/13	第三者割当	8,900百万円
③ 2006/6/21	IPO	18,748百万円
④ 2007/4/26	PO	18,595百万円
⑤ 2007/5/24	第三者割当	963百万円
⑥ 2008/8/28	第三者割当	12,250百万円
⑦ 2009/10/2	第三者割当	6,000百万円
⑧ 2010/6/30	第三者割当	5,000百万円
⑨ 2013/11/26	PO	8,148百万円
⑩ 2013/12/18	第三者割当	811百万円
⑪ 2015/5/27	PO	12,198百万円
第26期末出資金総額		91,715百万円

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行っていただきますようお願い申し上げます。

# キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	第25期		第26期	
	自 2018年4月1日		自 2018年10月1日	
	至 2018年9月30日		至 2019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	3,115,216		3,159,035	
減価償却費	1,815,066		1,834,566	
長期前払費用償却額	159,841		127,530	
投資法人債発行費償却	9,201		9,201	
投資口交付費償却	412		-	
受取利息	△ 4		△ 4	
支払利息	433,750		417,558	
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△ 1,155		△ 1,013	
営業未収入金の増減額(△は増加)	23,538		△ 7,322	
前払費用の増減額(△は増加)	53,534		△ 54,014	
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 44,319		118,378	
未払消費税等の増減額(△は増加)	△ 12,259		12,395	
未払金の増減額(△は減少)	△ 4,548		△ 1,244	
未払費用の増減額(△は減少)	△ 906		△ 4,477	
前受金の増減額(△は減少)	△ 27,902		2,948	
有形固定資産の売却による減少額	-		-	
長期前払費用の支払額	△ 136,477		△ 106,930	
その他	△ 11,942		△ 5,336	
小計	5,371,046		5,501,273	
利息の受取額	4		4	
利息の支払額	△ 442,325		△ 411,112	
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	4,928,120		5,089,560	

(単位：千円)

	第25期		第26期	
	自 2018年4月1日		自 2018年10月1日	
	至 2018年9月30日		至 2019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	△ 906,023		△ 1,162,600	
信託有形固定資産の取得による支出	△ 74,754		△ 348,605	
預り敷金保証金の純増減額(△は減少)	12,239		△ 22,926	
信託預り敷金保証金の純増減額(△は減少)	△ 37,912		2,156	
投資有価証券の償還による収入	-		10,000	
供託金の預入による支出	-		△ 10,000	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,006,450		△ 1,531,976	
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	14,461,000		14,203,000	
長期借入金の返済による支出	△ 14,461,660		△ 14,203,000	
投資法人債の発行による収入	-		-	
投資法人債発行費の支出	-		-	
分配金の支払額	△ 3,226,064		△ 3,221,482	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,226,724		△ 3,221,482	
現金及び現金同等物の増加額(△は減少)	694,944		336,101	
現金及び現金同等物の期首残高	8,808,954		9,503,899	
現金及び現金同等物の期末残高	9,503,899		9,840,001	

本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。



# ポートフォリオ一覧(2019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	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2019年3月期末稼働率	(1)取得価格(千円)	(2)第26期(2019年3月期)末簿価(千円)	(3)第25期(2018年9月期)末鑑定評価額(千円)	(4)第26期(2019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	99.5%	1,133,714	1,014,222	1,210,000	1,240,000	30,000	106,285	225,777	1
O-1-032	willDo北24条	北海道札幌市	2006/2	36	1,279.89	100.0%	316,000	269,513	259,000	283,000	24,000	-33,000	13,486	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	455,843	398,000	406,000	8,000	-57,000	-49,843	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	527,919	451,000	459,000	8,000	-74,000	-68,919	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	761,137	970,000	1,000,000	30,000	288,000	238,862	1
O-1-091	スカイビルズ栄町	北海道千歳市	2002/2	134	5,335.70	100.0%	832,000	872,231	964,000	985,000	21,000	153,000	112,768	1
O-1-092	ドーミン千歳	北海道千歳市	1999/3	110	2,239.00	100.0%	476,000	483,512	505,000	513,000	8,000	37,000	29,487	1
O-1-093	スカイビルズ南台1	北海道千歳市	1992/1	120	3,748.80	100.0%	448,000	448,058	510,000	531,000	21,000	83,000	82,941	1
O-1-128	アルファタワー札幌南4条	北海道札幌市	2009/4	100	4,413.21	97.9%	1,185,000	1,116,032	1,390,000	1,390,000	0	205,000	273,967	3
O-1-132	クレジテンズ札幌・南4条	北海道札幌市	2007/9	99	3,581.86	100.0%	1,140,000	1,148,200	1,290,000	1,290,000	0	150,000	141,799	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	97.7%	1,002,000	1,055,972	1,030,000	1,040,000	10,000	38,000	-15,972	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	100.0%	830,000	889,248	868,000	881,000	13,000	51,000	-8,248	3
O-2-037	willDo西下台町	岩手県盛岡市	2006/5	76	2,304.00	100.0%	512,000	462,440	573,000	584,000	11,000	72,000	121,559	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	462,759	553,000	564,000	11,000	58,000	101,240	2
O-2-065	グランコース七福	宮城県仙台市	1999/2	38	1,083.70	100.0%	342,000	329,868	294,000	300,000	6,000	-42,000	-29,868	2
O-2-094	リビングステーション東仙台	宮城県仙台市	1996/7	52	1,596.53	100.0%	317,200	287,306	359,000	362,000	3,000	44,800	74,693	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	1,169,836	1,910,000	1,940,000	30,000	700,000	770,163	3
O-2-137	フォレスト・ヒル仙台東葉	宮城県仙台市	2007/3	252	6,497.06	92.1%	2,750,000	2,795,159	3,000,000	3,020,000	20,000	270,000	224,840	2
O-2-140	グランカーサ仙台東五橋	宮城県仙台市	2007/11	120	4,726.20	99.5%	2,100,000	2,084,494	2,180,000	2,220,000	40,000	120,000	135,505	2
O-3-079	willDo榎町	新潟県新潟市	2007/2	48	1,868.64	100.0%	462,510	384,531	470,000	463,000	-7,000	489	78,468	3
O-3-080	willDo笹口	新潟県新潟市	2007/2	28	1,008.00	96.4%	266,000	229,205	270,000	267,000	-3,000	1,000	37,794	3
O-4-005	willDo越谷	埼玉県越谷市	2005/4	49	1,230.28	98.3%	499,333	430,544	564,000	575,000	11,000	75,666	144,455	1
O-4-006	ジョイフル茨山	埼玉県茨山	1991/7	52	870.97	96.2%	216,619	207,225	200,000	200,000	0	-16,619	-7,225	1
O-4-007	ルミネール八王子	東京都八王子市	1986/3	95	1,692.90	97.4%	480,761	445,730	420,000	407,000	-13,000	-73,761	-38,730	1
O-4-008	willDo清澄	東京都台東区	2005/12	200	7,497.46	100.0%	5,024,619	4,622,176	6,250,000	6,410,000	160,000	1,385,380	1,787,823	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	270,308	328,000	336,000	8,000	54,476	65,691	1
O-4-010	willDo本千葉	千葉県千葉市	1990/10	30	1,903.82	100.0%	379,857	354,759	427,000	428,000	1,000	48,142	73,240	1
O-4-011	willDo横浜南	神奈川県横浜市	2002/2	21	493.59	100.0%	233,142	199,396	275,000	281,000	6,000	47,857	81,603	1
O-4-012	サイトピア	神奈川県相模原市	1987/10	86	1,697.50	99.0%	506,142	484,553	487,000	456,000	-31,000	-50,142	-28,553	3
O-4-024	VISTAシュプリーム	東京都町田市	2005/3	37	892.88	97.4%	563,584	503,421	484,000	488,000	4,000	-75,584	-15,421	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	697,652	632,000	646,000	14,000	21,734	-51,652	3
O-4-031	willDo大塚	東京都豊島区	1994/3	27	1,091.54	96.8%	725,229	727,363	698,000	710,000	12,000	-15,229	-17,363	3
O-4-038	willDo新座	埼玉県新座市	2006/11	56	1,260.00	100.0%	590,438	553,191	570,000	578,000	8,000	-12,438	24,808	3
O-4-039	東信松濤マンション	東京都渋谷区	1978/6	27	1,044.66	100.0%	912,000	961,288	950,000	964,000	14,000	52,000	2,711	3
O-4-055	ハーモニー上北沢	東京都世田谷区	1993/2	29	539.48	100.0%	400,000	394,733	342,000	350,000	8,000	-50,000	-44,733	3
O-4-062	willDo南蒲和	埼玉県さいたま市	2007/3	29	725.62	100.0%	396,000	356,279	426,000	435,000	9,000	39,000	78,720	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	646,389	783,000	800,000	17,000	73,000	153,610	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	819,026	960,000	981,000	21,000	89,000	161,973	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	652,671	781,000	798,000	17,000	64,000	145,328	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	439,604	597,000	610,000	13,000	87,000	170,395	1
O-4-073	カレッジスクエア新福田II	東京都豊島区	2007/7	14	297.24	100.0%	215,000	195,521	280,000	294,000	14,000	79,000	98,478	2
O-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	東京都文京区	2007/3	68	1,420.77	100.0%	1,060,000	1,021,637	1,300,000	1,330,000	30,000	270,000	308,362	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	643,975	767,000	785,000	18,000	61,000	141,024	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	570,385	574,000	575,000	24,000	136,000	204,614	1
O-4-077	カレッジスクエア錦糸町	東京都江東区	2006/3	31	667.36	100.0%	490,000	434,376	551,000	567,000	16,000	77,000	132,623	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	303,102	353,000	366,000	13,000	50,000	62,897	1
O-4-089	レキシントンスクエア新宿御苑	東京都新宿区	2005/8	48	1,383.59	100.0%	1,010,000	1,038,648	1,280,000	1,310,000	30,000	300,000	271,351	2
O-4-095	プロスペクト日本橋本町	東京都中央区	2004/11	50	1,295.76	100.0%	808,000	773,355	1,150,000	1,170,000	20,000	362,000	396,644	3
O-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪熊らん坂	東京都港区	1999/3	70	1,778.37	100.0%	1,480,000	1,433,950	1,750,000	1,800,000	50,000	320,000	366,049	3
O-4-097	六本木ライズハウス	東京都港区	2003/3	34	1,242.23	100.0%	912,000	878,956	1,120,000	1,150,000	30,000	238,000	271,043	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

# ポートフォリオ一覧(2019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	賃貸可能 面積 (㎡)	2019年3月 期末稼働率	(1) 取得価格 (千円)	(2) 第26期 (2019年3月期)末 簿価 (千円)	(3) 第25期 (2018年9月期)末 鑑定評価額 (千円)	(4) 第26期 (2019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	99.3%	4,770,000	4,535,453	5,900,000	6,050,000	150,000	1,280,000	1,514,546	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	96.0%	1,050,000	1,050,993	1,360,000	1,400,000	40,000	350,000	349,006	3
O-4-100	プロスペクトKALON 三ノ輪	東京都台東区	2007/2	82	3,075.70	98.4%	1,620,000	1,446,015	2,040,000	2,090,000	50,000	470,000	643,984	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	99.5%	3,040,000	2,831,098	3,960,000	4,080,000	120,000	1,040,000	1,248,901	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	96.9%	1,080,000	1,012,389	1,390,000	1,430,000	40,000	350,000	417,610	2
O-4-103	プロスペクト萩窪	東京都杉並区	2007/2	40	1,123.59	100.0%	701,000	644,245	902,000	925,000	23,000	224,000	280,754	2
O-4-104	エクセリア池袋WEST II	東京都豊島区	2006/9	48	1,379.52	100.0%	852,000	840,579	1,040,000	1,070,000	30,000	218,000	229,420	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	1,433,763	1,980,000	2,030,000	50,000	550,000	596,236	3
O-4-106	プロスペクト武蔵新蔵	神奈川県川崎市	2008/5	85	1,855.03	100.0%	1,050,000	941,094	1,270,000	1,290,000	20,000	240,000	348,905	2
O-4-107	フレグランズ川崎	神奈川県川崎市	2003/9	45	1,065.87	100.0%	548,900	485,196	686,000	700,000	14,000	151,100	214,803	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	445,571	650,000	663,000	13,000	139,000	217,428	2
O-4-120	カーラプレイス新宿御苑	東京都新宿区	2007/2	104	2,837.72	100.0%	2,170,000	2,180,373	3,010,000	3,120,000	110,000	950,000	939,626	1
O-4-121	ジョイスコート	東京都大田区	2002/11	154	6,268.53	98.3%	3,010,000	3,024,101	3,910,000	4,000,000	90,000	990,000	975,898	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	1,177,886	1,830,000	1,880,000	50,000	664,000	702,113	1
O-4-125	グランカーササ本木	東京都港区	1993/3	17	1,407.63	100.0%	1,480,808	763,547	891,000	926,000	35,000	-554,808	162,452	2
O-4-126	グランカーサ南青山	東京都港区	2006/10	21	1,862.73	100.0%	3,750,000	2,313,942	2,130,000	2,170,000	40,000	-1,580,000	-143,942	2
O-4-127	ストーリア神宮前	東京都渋谷区	2004/11	49	2,071.60	100.0%	3,160,000	3,199,896	2,500,000	2,570,000	70,000	-590,000	-629,896	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	100.0%	2,525,000	2,553,941	3,380,000	3,480,000	100,000	955,000	926,058	1
O-4-133	リエトコート四谷	東京都新宿区	2006/1	49	2,397.81	98.7%	1,716,800	1,763,707	2,180,000	2,290,000	110,000	573,200	526,292	3
O-4-134	リエトコート元赤坂	東京都港区	2006/4	37	1,282.94	94.7%	1,095,700	1,083,150	1,420,000	1,460,000	40,000	364,300	376,849	3
O-4-138	グランカーサ猿座イースト	東京都中央区	2005/2	53	2,774.19	97.8%	2,000,000	2,119,823	2,250,000	2,300,000	50,000	300,000	180,176	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	887,092	898,000	919,000	21,000	69,000	31,907	3
O-5-013	willDo金山正木	愛知県名古屋市	2006/2	48	1,192.32	95.8%	490,095	413,261	581,000	596,000	15,000	105,904	182,738	3
O-5-026	エクセルシオール栄	愛知県名古屋市	2002/3	48	1,486.56	100.0%	641,767	598,694	531,000	535,000	4,000	-106,767	-63,694	3
O-5-027	willDo日比野	愛知県名古屋市	2006/1	31	767.25	96.8%	317,603	272,562	299,000	305,000	6,000	-12,603	32,437	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	533,095	626,000	631,000	5,000	-2,000	97,904	2
O-5-041	willDo太閤通	愛知県名古屋市	2006/8	98	3,127.32	99.0%	1,120,000	946,482	1,280,000	1,300,000	20,000	180,000	353,517	1
O-5-042	willDo金山	愛知県名古屋市	2006/9	36	892.44	100.0%	370,000	317,190	417,000	424,000	7,000	54,000	106,809	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	318,973	431,000	438,000	7,000	63,000	119,026	2
O-5-056	willDo勝川	愛知県春日井市	2007/2	64	1,548.80	100.0%	503,000	420,420	675,000	689,000	14,000	186,000	268,579	1
O-5-057	ステージャ黄金	愛知県名古屋市	2007/2	67	1,651.21	100.0%	600,000	511,145	574,000	582,000	8,000	-18,000	70,854	3
O-5-063	willDo福永	愛知県名古屋市	2007/3	92	2,386.74	100.0%	641,000	544,100	636,000	648,000	12,000	7,000	103,899	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	598,548	725,000	739,000	14,000	36,000	140,451	3
O-5-081	willDo松原	愛知県名古屋市	2007/8	54	1,344.60	98.1%	549,000	474,369	566,000	577,000	11,000	28,000	102,630	3
O-5-082	willDo四日市緑の森	三重県四日市市	2007/9	54	2,160.00	100.0%	529,150	433,736	582,000	561,000	-21,000	31,850	127,263	3
O-5-086	willDo代官町	愛知県名古屋市	2008/3	55	1,320.00	96.4%	655,000	569,807	643,000	627,000	-16,000	-28,000	57,192	3
O-5-088	willDo高畑	愛知県名古屋市	2008/3	54	1,319.22	98.1%	494,115	420,683	516,000	516,000	0	21,884	95,316	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	97.7%	1,920,000	1,967,826	2,270,000	2,290,000	20,000	370,000	322,173	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	1,054,874	1,220,000	1,230,000	10,000	200,000	175,125	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	775,331	887,000	908,000	21,000	158,000	132,668	1
O-6-014	willDo市岡	大阪府大阪市	2006/2	62	1,682.06	98.4%	722,761	614,355	678,000	686,000	8,000	-36,761	71,644	3
O-6-015	willDo海老西	大阪府大阪市	2006/2	28	763.63	100.0%	350,904	327,956	343,000	350,000	7,000	-904	22,043	3
O-6-016	willDo今福西	大阪府大阪市	2005/10	29	1,040.41	100.0%	413,857	357,054	386,000	400,000	14,000	-13,857	42,945	1
O-6-017	メゾンブローチ	兵庫県神戸市	1990/6	38	1,686.72	100.0%	584,285	566,279	494,000	494,000	0	-90,285	-72,279	3
O-6-046	willDo塚本	大阪府大阪市	2006/3	66	1,711.17	100.0%	730,000	628,543	795,000	825,000	30,000	95,000	196,456	1
O-6-047	willDo大溝橋	大阪府大阪市	2005/9	20	678.00	100.0%	338,000	296,769	316,000	316,000	0	-22,000	19,230	1
O-6-048	willDo辨務本町	大阪府大阪市	2006/9	21	740.28	100.0%	325,000	282,278	268,000	270,000	2,000	-55,000	-12,278	1
O-6-049	willDo谷町	大阪府大阪市	2007/1	54	1,927.80	100.0%	1,040,000	946,246	908,000	933,000	25,000	-107,000	-13,246	3
O-6-050	willDo難波 w I	大阪府大阪市	2006/3	45	1,146.51	100.0%	486,000	433,866	449,000	458,000	9,000	-28,000	24,133	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	598,326	638,000	652,000	14,000	-38,000	53,673	1

# ポートフォリオ一覧(2019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 <sup>2</sup> )	2019年3月期末稼働率	(1)取得価格(千円)	(2)第26期(2019年3月期)末簿価(千円)	(3)第25期(2018年9月期)末鑑定評価額(千円)	(4)第26期(2019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-6-059	willDo浜崎通	兵庫県神戸市	2007/2	199	5,886.70	99.0%	2,280,000	1,985,483	2,260,000	2,300,000	40,000	20,000	314,516	2
O-6-060	willDo南森町	大阪府大阪市	2007/3	31	1,028.48	100.0%	493,000	446,298	492,000	504,000	12,000	11,000	57,701	1
O-6-064	willDo松屋町	大阪府大阪市	2007/4	60	1,865.64	98.5%	810,000	694,227	840,000	858,000	18,000	48,000	163,772	3
O-6-067	willDo新大阪	大阪府大阪市	2007/6	66	1,713.36	100.0%	861,000	742,302	997,000	1,020,000	23,000	159,000	277,697	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	602,494	777,000	766,000	-11,000	35,000	163,505	3
O-6-085	willDo九条	大阪府大阪市	2000/2	63	1,260.36	100.0%	537,000	514,447	577,000	577,000	0	40,000	62,552	3
O-6-112	アブレスト桜川	大阪府大阪市	2000/8	48	1,009.92	100.0%	385,800	344,375	489,000	504,000	15,000	118,200	159,624	3
O-6-113	プロスベクト美草園	大阪府大阪市	2005/10	26	901.91	100.0%	277,000	250,701	317,000	324,000	7,000	47,000	73,298	3
O-6-114	プロスベクト中之島	大阪府大阪市	2006/8	63	1,615.05	100.0%	734,000	637,968	887,000	908,000	21,000	174,000	270,031	1
O-6-116	プロスベクト豊中服部	大阪府豊中市	2005/12	34	981.12	100.0%	366,000	313,597	415,000	423,000	8,000	57,000	109,402	3
O-6-117	プロスベクト下鴨	京都府京都市	2006/2	31	675.21	100.0%	281,000	254,642	294,000	301,000	7,000	20,000	46,357	2
O-6-118	プロスベクト河原町五条	京都府京都市	2007/1	52	1,523.12	100.0%	583,000	522,491	697,000	712,000	15,000	129,000	189,508	2
O-6-119	グランシス江坂	大阪府吹田市	2008/2	90	2,623.86	98.8%	1,260,000	1,192,047	1,720,000	1,740,000	20,000	480,000	547,952	1
O-6-131	セレニテ甲子園	兵庫県西宮市	2010/2	197	5,615.79	100.0%	2,550,000	2,438,723	2,840,000	2,840,000	0	290,000	401,276	3
O-6-136	フレジオ都島	大阪府大阪市	2009/3	120	3,313.20	100.0%	1,610,000	1,620,588	1,790,000	1,770,000	-20,000	160,000	149,411	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	100.0%	3,510,000	3,553,624	3,750,000	3,770,000	20,000	260,000	216,375	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	99.2%	2,050,000	2,041,528	2,290,000	2,300,000	10,000	250,000	258,471	1
O-6-142	セレニテ本町グランデ	大阪府大阪市	2015/2	268	7,591.92	98.2%	4,286,000	4,256,603	5,260,000	5,380,000	120,000	1,094,000	1,123,396	3
O-6-143	グランシス大満橋	大阪府大阪市	2007/5	166	6,749.31	99.4%	4,050,000	4,075,960	4,520,000	4,710,000	190,000	660,000	634,039	3
O-6-144	テイグラン鶴見	大阪府大阪市	2007/3	79	2,470.36	100.0%	1,030,000	1,050,188	1,140,000	1,160,000	20,000	130,000	109,811	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	1,439,981	1,630,000	1,670,000	40,000	270,000	230,018	1
O-6-152	HS梅田EAST	大阪府大阪市	2017/2	127	3,356.62	97.7%	2,151,000	2,238,084	2,340,000	2,390,000	50,000	239,000	151,915	3
O-6-153	セレニテ梅田EST	大阪府大阪市	2017/2	58	1,715.35	100.0%	1,057,000	1,105,835	1,140,000	1,160,000	20,000	103,000	54,164	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	848,426	869,000	889,000	20,000	77,500	40,573	3
O-7-068	willDo岡山駅西口	岡山県岡山市	2007/9	109	3,794.40	99.3%	1,220,000	993,022	1,340,000	1,370,000	30,000	150,000	376,977	1
O-7-087	willDo岡山大供	岡山県岡山市	2008/3	98	3,446.94	96.0%	1,040,000	931,088	1,230,000	1,230,000	0	190,000	298,911	1
O-9-053	willDo中洲	福岡県福岡市	2007/1	175	5,759.40	99.4%	2,460,000	2,321,998	2,530,000	2,590,000	60,000	130,000	268,001	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	1,478,106	1,760,000	1,800,000	40,000	300,000	321,893	3
O-9-135	グランパーク天神	福岡県福岡市	2005/2	341	14,299.21	99.3%	4,698,000	4,534,938	5,950,000	5,970,000	20,000	1,272,000	1,435,061	3
ワンルーム計				9,589	302,343.64	99.2%	142,644,991	134,694,151	160,382,000	163,497,000	3,115,000	20,852,008	28,802,848	-

# ポートフォリオ一覧(2019年3月31日現在)

## 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	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	2019年3月期末稼働率	(1)取得価格(千円)	(2)第26期(2019年3月期)末簿価(千円)	(3)第25期(2018年9月期)末鑑定評価額(千円)	(4)第26期(2019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
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	597,061	994,000	1,020,000	26,000	461,000	422,938	1
F-1-069	グランカーサ豊彦	北海道札幌市	2006/2	78	4,537.83	100.0%	1,510,000	1,633,686	1,760,000	1,810,000	50,000	300,000	176,313	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	98.0%	1,265,880	1,341,559	1,480,000	1,510,000	30,000	244,120	168,440	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	96.3%	4,530,000	4,671,798	4,800,000	4,910,000	110,000	380,000	238,201	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	96.5%	396,190	362,161	280,000	280,000	0	-116,190	-82,161	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	94.2%	550,523	489,345	413,000	421,000	8,000	-129,523	-68,345	2
F-2-003	タイパレス泉崎	宮城県仙台市	1989/7	37	2,060.77	100.0%	355,095	360,364	316,000	316,000	0	-39,095	-44,364	2
F-2-004	willDo高砂	宮城県仙台市	2005/6	32	1,623.68	100.0%	364,904	359,552	389,000	389,000	0	24,095	29,447	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	96.2%	159,500	146,953	232,000	235,000	3,000	75,500	88,046	2
F-2-043	高砂開武番館	宮城県仙台市	1995/2	42	3,302.96	96.4%	558,000	551,462	748,000	757,000	9,000	199,000	205,537	3
F-3-034	アーガハイム新潟	新潟県新潟市	1989/11	115	6,945.03	100.0%	1,060,000	1,018,786	847,000	851,000	4,000	-209,000	-167,786	3
F-4-005	ジョアンテマンション	群馬県前橋市	1992/2	53	4,143.96	96.2%	556,714	509,354	353,000	353,000	0	-203,714	-156,354	1
F-4-006	入間駅前ビル	埼玉県入間市	1986/3	68	4,359.31	99.0%	1,571,000	1,571,225	1,740,000	1,740,000	0	223,000	168,774	1
F-4-007	入間駅前第二ビル	埼玉県入間市	1988/3	53	3,592.48	98.5%	687,666	763,852	657,000	659,000	2,000	-28,666	-104,852	1
F-4-008	セレーノ大宮	埼玉県さいたま市	1997/11	102	6,710.68	99.0%	1,554,523	1,670,762	1,910,000	1,920,000	10,000	365,476	249,237	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	399,219	567,000	569,000	2,000	127,809	169,780	1
F-4-010	ホヌール常盤	埼玉県さいたま市	1988/2	29	1,951.89	100.0%	752,904	731,552	759,000	775,000	16,000	22,095	43,447	3
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	東京都足立区	1990/2	46	2,431.33	92.9%	636,333	630,489	693,000	707,000	14,000	70,666	76,510	1
F-4-013	ドリームハイツ	東京都板橋区	1985/10	19	1,100.31	100.0%	358,666	386,019	445,000	456,000	11,000	97,333	69,980	1
F-4-014	グリーンビルズ飛鳥山	東京都北区	1992/2	28	1,477.38	100.0%	587,238	568,530	688,000	713,000	25,000	125,761	144,469	1
F-4-015	王子ハイツ	東京都北区	1991/11	20	986.52	100.0%	347,857	350,706	477,000	470,000	-7,000	122,142	119,293	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	350,140	458,000	472,000	14,000	111,285	121,859	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	1,782,086	1,720,000	1,760,000	40,000	-4,809	-22,086	3
F-4-018	シエモア桜ヶ丘	東京都多摩市	1989/3	31	1,911.36	100.0%	609,904	621,024	633,000	633,000	0	23,095	11,975	1
F-4-019	リーベスト西千葉	千葉県千葉市	1999/2	140	11,060.14	97.8%	2,152,476	1,958,840	2,530,000	2,620,000	90,000	467,523	661,159	1
F-4-020	コリンヌ津田沼	千葉県習志野市	1989/3	20	1,435.80	95.0%	352,761	368,449	345,000	347,000	2,000	-5,761	-21,449	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	96.8%	453,571	461,154	479,000	484,000	5,000	30,428	22,845	1
F-4-028	ウィンケルコース平塚第13	神奈川県平塚市	1990/12	33	1,533.82	97.0%	477,587	461,466	346,000	353,000	7,000	-124,587	-108,466	3
F-4-029	リーベスト東中山	千葉県船橋市	2000/2	76	6,011.80	98.3%	1,371,314	1,223,538	1,690,000	1,740,000	50,000	368,685	516,461	1
F-4-031	MGA釜町	東京都葛飾区	1990/9	26	1,522.89	100.0%	484,000	488,612	421,000	429,000	8,000	-55,000	-59,612	3
F-4-035	グリーンビルズ芦花	東京都世田谷区	1988/3	22	1,199.95	100.0%	662,000	697,390	728,000	747,000	19,000	85,000	49,609	1
F-4-036	ロフティ平井	東京都江戸川区	1989/5	19	919.31	100.0%	324,000	315,848	348,000	359,000	11,000	35,000	43,151	1
F-4-038	コロネード春日	東京都文京区	1991/7	46	4,344.72	100.0%	3,115,277	3,188,260	2,570,000	2,620,000	50,000	-495,277	-568,260	2
F-4-039	THE/バームステ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	1,274,053	1,490,000	1,530,000	40,000	280,000	255,946	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	1,218,466	1,530,000	1,560,000	30,000	380,000	341,533	2
F-4-044	プロスベクト日本橋小網町	東京都中央区	2007/3	37	1,364.02	100.0%	840,000	735,832	1,200,000	1,230,000	30,000	390,000	494,167	1
F-4-045	パークテラス恵比寿	東京都渋谷区	2000/10	51	2,755.28	100.0%	2,060,000	2,031,627	2,900,000	3,030,000	130,000	970,000	998,372	1
F-4-046	プロスベクト道玄坂	東京都渋谷区	2005/2	47	2,081.54	100.0%	1,590,000	1,581,346	2,130,000	2,130,000	0	540,000	548,653	3
F-4-047	プロスベクト・グラササ広尾	東京都渋谷区	2005/11	112	3,861.29	100.0%	3,560,000	3,276,474	4,440,000	4,560,000	120,000	1,000,000	1,283,525	3
F-4-048	プロスベクト初台	東京都渋谷区	2006/2	22	817.43	100.0%	518,000	497,263	663,000	679,000	16,000	161,000	181,736	2
F-4-049	プロスベクト西巢鴨	東京都北区	2006/6	42	2,063.60	97.5%	1,110,000	1,078,503	1,340,000	1,370,000	30,000	260,000	291,496	3
F-4-050	プロスベクト町屋	東京都荒川区	2006/8	21	1,177.71	100.0%	484,000	410,624	585,000	598,000	13,000	114,000	187,375	3
F-4-051	プロスベクト清澄庭園	東京都江東区	2002/2	77	5,601.46	99.2%	2,630,000	2,501,788	3,370,000	3,470,000	100,000	840,000	968,211	3
F-4-052	プロスベクト森下	東京都江東区	2006/1	45	2,399.23	100.0%	1,260,000	1,161,401	1,640,000	1,670,000	30,000	410,000	508,598	2
F-4-053	プロスベクト恩賜公園	東京都江東区	2005/2	61	2,073.21	100.0%	1,110,000	971,679	1,660,000	1,730,000	70,000	620,000	758,320	1
F-4-054	BELNOS34	東京都葛飾区	1991/5	100	5,328.66	100.0%	1,700,000	1,820,434	2,630,000	2,740,000	110,000	1,040,000	919,565	1
F-4-055	SKLシタナス	東京都豊島区	1990/2	30	1,624.73	100.0%	805,000	790,354	1,050,000	1,050,000	0	245,000	259,645	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	963,003	1,370,000	1,380,000	10,000	368,000	416,996	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	737,391	974,000	994,000	20,000	246,000	256,608	2
F-4-058	プロスベクト川崎	神奈川県川崎市	2006/8	52	3,404.96	98.3%	1,520,000	1,355,958	2,260,000	2,350,000	90,000	830,000	994,041	1

# ポートフォリオ一覧(2019年3月31日現在)

## 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 <sup>2</sup> )	2019年3月期末稼働率	(1)取得価格(千円)	(2)第26期(2019年3月期)末簿価(千円)	(3)第25期(2018年9月期)末鑑定評価額(千円)	(4)第26期(2019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
F-4-059	プロスベクト浦和常盤	埼玉県さいたま市	1993/2	30	2,263.20	100.0%	717,000	709,996	971,000	981,000	10,000	264,000	271,003	1
F-4-064	グラーナ上野	東京都台東区	2005/8	36	2,147.40	100.0%	1,100,000	1,089,448	1,560,000	1,600,000	40,000	500,000	510,551	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	98.8%	5,550,000	5,248,699	6,780,000	6,950,000	170,000	1,400,000	1,701,300	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	1,628,525	2,090,000	2,140,000	50,000	524,200	511,474	3
F-4-071	グランカーザ新小岩	東京都葛飾区	2006/2	36	2,467.92	100.0%	1,510,000	1,581,711	1,590,000	1,600,000	10,000	90,000	18,288	2
F-4-072	グランカーザ両国若番館	東京都墨田区	2006/2	33	2,136.53	100.0%	1,420,000	1,438,666	1,460,000	1,460,000	0	40,000	21,333	2
F-4-073	グランカーザ両国式番館	東京都墨田区	2006/6	18	1,131.90	100.0%	770,000	782,789	799,000	811,000	12,000	41,000	28,210	2
F-5-023	willDo伝馬町	愛知県名古屋	2006/3	40	2,185.20	100.0%	627,785	556,539	781,000	789,000	8,000	161,215	232,460	3
F-5-032	ステファートンテイ桜山	愛知県名古屋	2006/7	26	1,914.07	96.2%	735,000	641,764	816,000	832,000	16,000	97,000	190,235	1
F-5-037	willDo黒川	愛知県名古屋	2006/2	26	1,933.37	96.3%	677,000	551,331	644,000	658,000	14,000	-19,000	106,668	1
F-5-060	グランカーザ代官町	愛知県名古屋	1986/3	96	5,962.18	98.1%	1,082,000	1,148,235	1,500,000	1,570,000	70,000	488,000	421,764	1
F-5-061	グランカーザ御器所	愛知県名古屋	1991/2	78	5,195.21	97.5%	932,500	955,174	1,400,000	1,460,000	60,000	527,500	504,825	1
F-5-067	リエトコート丸の内	愛知県名古屋	2005/9	120	9,350.67	100.0%	3,756,800	3,648,395	5,050,000	5,180,000	130,000	1,423,200	1,531,604	1
F-5-068	グランカーザ上前津	愛知県名古屋	2006/6	70	5,365.64	100.0%	2,050,000	1,979,860	2,660,000	2,700,000	40,000	650,000	720,139	1
F-5-074	さくらHills富士見	愛知県名古屋	2007/6	119	6,769.82	98.4%	2,750,000	2,789,036	3,220,000	3,290,000	70,000	540,000	500,963	1
F-6-026	willDo西明石	兵庫県明石市	2003/3	64	4,703.40	100.0%	635,666	525,319	824,000	842,000	18,000	206,333	316,680	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	1,613,786	1,940,000	1,980,000	40,000	120,000	366,213	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	387,985	481,000	489,000	8,000	84,000	101,014	3
F-6-063	プロスベクト桂	京都府京都市	1996/3	29	1,796.59	100.0%	470,000	438,413	471,000	480,000	9,000	10,000	41,586	2
ファミリー計				3,634	230,612.09	98.8%	82,919,158	81,153,145	99,085,000	101,308,000	2,223,000	18,388,841	20,154,854	-
全物件計				13,223	532,955.73	99.0%	225,564,149	215,847,296	259,467,000	264,805,000	5,338,000	39,240,850	48,957,703	-

### 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



# 資産運用会社の概要

## 会社概要

2019年4月1日現在

商号	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号
設立	2004年10月21日
資本金	2億円
代表取締役社長	福島 寿雄
役員	9名 常勤取締役5名、常勤監査役1名、 非常勤(取締役1名 監査役2名)
従業員	110名(派遣社員を除く)
金融商品取引業者登録	関東財務局長(金商)第355号
宅地建物取引業免許	東京都知事(3)第83920号
取引一任代理等認可	国土交通大臣第34号
協会会員等	一般社団法人投資信託協会会員 一般社団法人日本投資顧問業協会会員 一般社団法人第二種金融商品取引業協会

## 役員

2019年4月1日現在

取締役会長	山内 章
代表取締役社長	福島 寿雄
代表取締役副社長	篠塚 裕司
代表取締役副社長	西垣 佳機
取締役	忌部 肇
取締役(非常勤)	石川 介一
監査役	柴山 珠樹
監査役(非常勤)	花岡 幸子
監査役(非常勤)	木曾 慎二

## 資産運用を受託しているリート

2019年4月1日現在

大和証券オフィス 投資法人	オフィス特化型上場リート 資産規模：約4,600億円(59物件)
日本賃貸住宅投資法人	住宅特化型上場リート 資産規模：約2,255億円(198物件)
日本ヘルスケア投資法人	日本初のヘルスケア施設特化型上場リート 資産規模：約197億円(23物件)
大和証券レジデンシャル・ プライベート投資法人	住宅特化型私募リート 資産規模：約1,210億円(80物件)
大和証券ホテル・ プライベート投資法人	ホテル特化型私募リート 資産規模：約298億円(7物件)

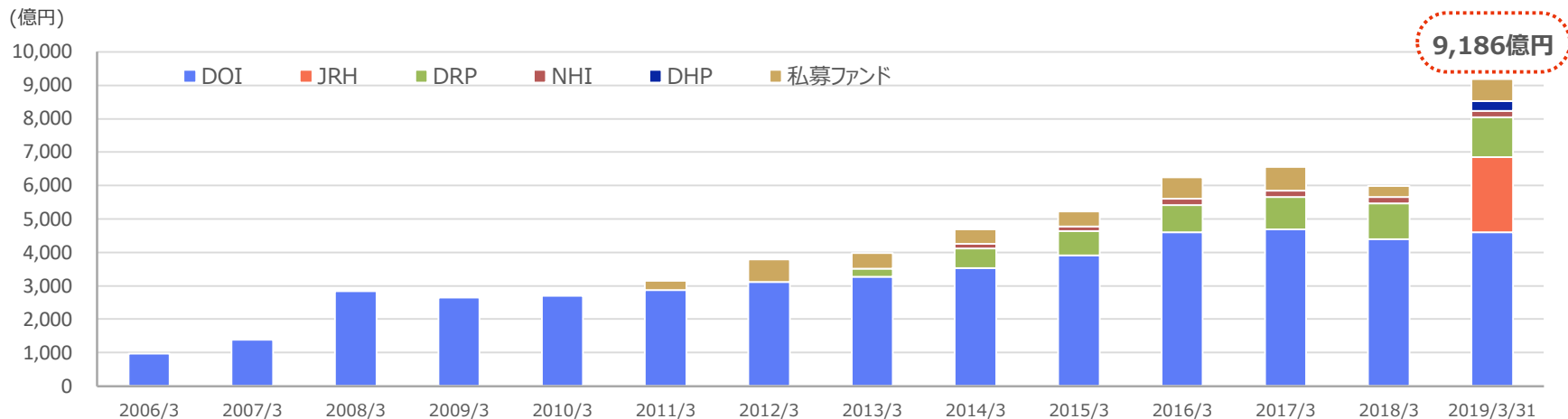
# 資産運用会社の沿革と運用受託残高推移

## 沿革

2004年10月	会社設立(設立時の商号：株式会社ダヴィンチ・セレクト)
2005年10月	大和証券オフィス投資法人(DOI)の運用開始
2007年9月	金融商品取引業者(投資運用業)としての登録
2009年7月	株式会社大和証券グループ本社が100%株主に変更 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社に商号変更
2010年3月	金融商品取引業の種別に係る変更登録(投資助言・代理業の追加)
2012年5月	金融商品取引業者(投資運用業)に係る変更届出(投資一任契約に係る業務の追加)
2012年5月	金融商品取引業の種別に係る変更登録(第二種金融商品取引業の追加)
2013年3月	大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人(DRP)の運用開始
2014年3月	日本ヘルスケア投資法人(NHI)の運用開始
2018年6月	大和証券ホテル・プライベート投資法人(DHP)の運用開始
2018年10月	株式会社ミカサ・アセット・マネジメントとの合併により、日本賃貸住宅投資法人(JRH)の運用開始

## 運用受託残高

### 受託資産残高の推移



本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

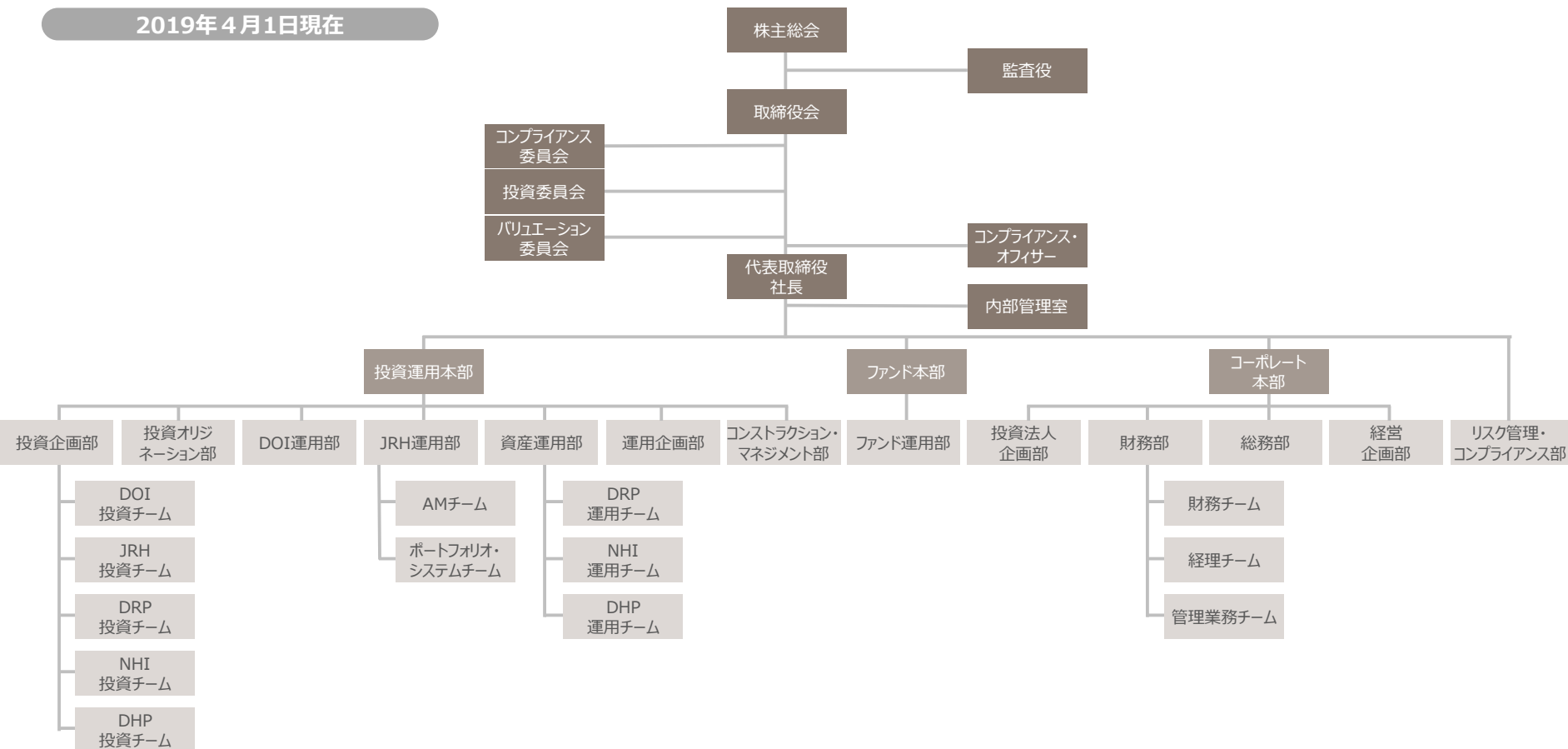


# 資産運用会社の組織図

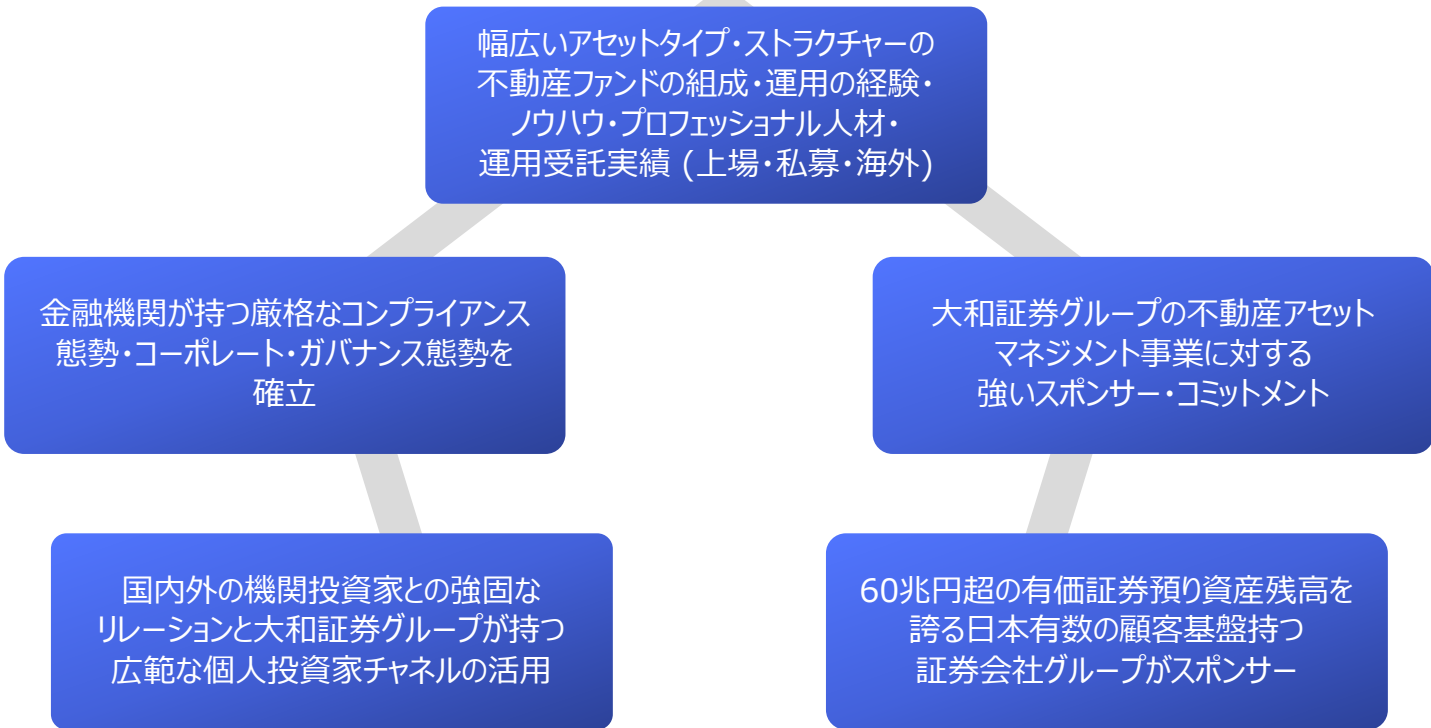
## 【合併後新会社における本投資法人の運用体制】

- ミカサの投資運用部：大和リアル投資運用本部内に新規に「JRH運用部」を設置し業務を承継
- ミカサの取得チーム：同投資企画部内に新規に「JRH投資チーム」を設置し業務を承継
- ミカサの管理部門(経理・財務・IR等)：大和リアル内の組織に吸収し業務を承継
- ミカサで開発した日次稼働率予測システム等も従来どおり稼働

2019年4月1日現在



# 資産運用会社及び大和証券グループの強み

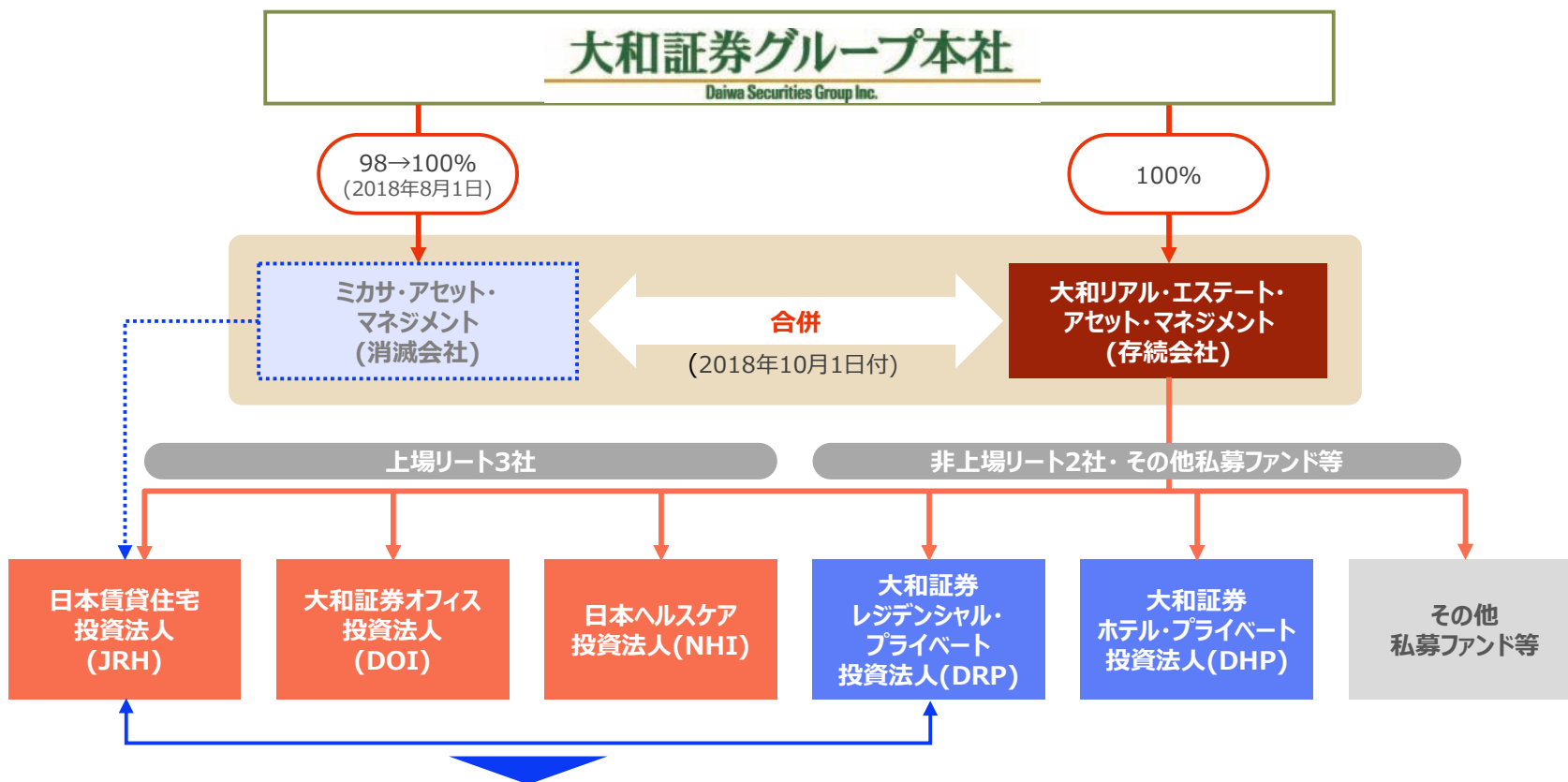


## グループ会社との連携

大和証券	大和ネクスト銀行	大和PIパートナーズ	大和エネルギー・インフラ	Fintertech
<ul style="list-style-type: none"> <li>証券顧客基盤</li> <li>投資銀行業務</li> </ul>	<p>中堅地銀並みの預金残高</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>各種エクイティ投資</li> <li>不動産ノンリコースローン</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>再生可能エネルギー・インフラ投資</li> <li>各種インフラの専門家集団</li> </ul>	<p>クラウドファンディング事業者</p>

# 資産運用会社の合併(2018年10月1日付)

- 本投資法人の資産運用会社 株式会社ミカサ・アセット・マネジメントは、プロ人材の確保と維持及び情報取得機会の拡充等を目的として、親会社(株式会社大和証券グループ本社)を同じくする大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社と2018年10月1日付で合併しました。



- 本投資法人とDRPは投資対象(賃貸住宅)が競合すること、また、その他私募ファンド等も賃貸住宅に投資する可能性があることから、合併以降は賃貸住宅に関し、次ページの通り「ローテーション・ルール」を設けることにより、本投資法人、DRP及びその他私募ファンド等間で恣意的な物件情報の配分を抑制し、利益相反を防止するものとします

# 資産運用会社の合併(利益相反防止対策ルール)

## 合併後新会社における、賃貸住宅の取得に関するローテーション・ルール



ただし、以下の場合等は、ローテーション・ルールの対象外とします。

- ① 売主その他の関係者より本投資法人、DRP又はその他ファンド等のいずれかが優先検討者として予め指定されている場合
  - ② 共有・区分所有建物・受益権の準共有等の理由によって本投資法人、DRP又はその他ファンド等が既に権利を有している物件の場合
  - ③ 本投資法人、DRP又はその他ファンド等が、隣接する物件を既に保有している等特殊な事情がある場合
- ※ 検討開始時点において未竣工案件については、検討時点において合理的に判断可能な竣工予定時期に基づくものとします

- ローテーション・ルールの設定により、西暦竣工年次が偶数の物件については、本投資法人の取得機会がDRPに劣後することとなります
- 一方、合併により投資の人的リソースの拡大、大和証券グループ本社との共同の取組みにより、総合的には従来より取得機会が増加することが期待されます

- 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

大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社  
(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第355号/一般社団法人投資信託協会会員)  
コーポレート本部 木本 Tel. 03-6757-9680

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

