



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



運用状況報告会資料

2012年5月24日



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

I. JRHの概況	2
II. 第12期決算概要	12
III. 第13期決算予想	24
IV. 今後の成長戦略等	27
資料編	30

I. JRHの概況

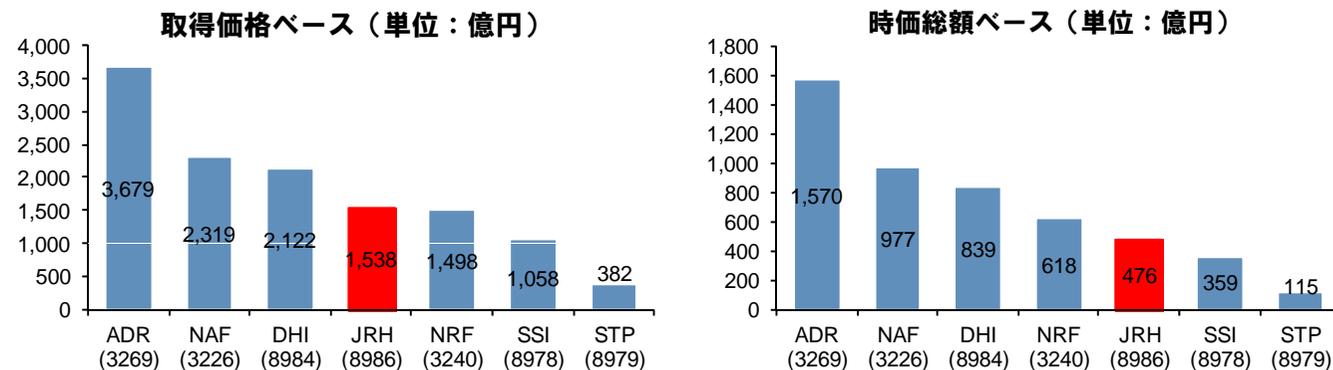
1. 賃貸住宅特化型リートとして日本第4位の資産規模（取得価格ベース）を有し、東京23区及び3大都市圏中心に全国に177棟（9,801戸）の物件を保有。
2. 2010年7月にプロスペクト・リート投資法人（PRI）を吸収合併し、第12期分配後約73億円の負ののれん発生益に基づいた配当積立金を保有。
3. 株式会社三菱東京UFJ銀行を始めとする国内主要金融機関11社とお取引を頂いております。
4. JRHと資産運用会社であるミカサ・アセット・マネジメントの主要スポンサーは、オークツリー・キャピタル・マネジメントより助言を受けているマスター会社グループです。
5. ミカサ・アセット・マネジメントは豊富な経験と専門性を備えた役職員により運営される独立系資産運用会社です。

JRHの概要

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> □ 証券コード：8986（2006年6月22日上場） □ 資産タイプ：住宅特化 □ 物件資産規模（取得価格ベース）：1,538億円 □ 時価総額：476億円（2012年5月21日現在） □ 格付け：JCR（A-：安定的）R&I（BBB：ホ‘シ’ティブ） □ 稼働率：97.8%（2012年3月期末） □ NOI 利回り：5.5%（2012年3月期実績） □ 鑑定ベース LTV：52.9%（2012年3月期末） | <ul style="list-style-type: none"> □ 第13期の予想 営業収益：57億円 営業利益：24億円 当期純利益：16億円 分配金：1,220円 分配金利回り：6.9%
（2012年5月21日の終値35,800円ベース） |
|--|--|

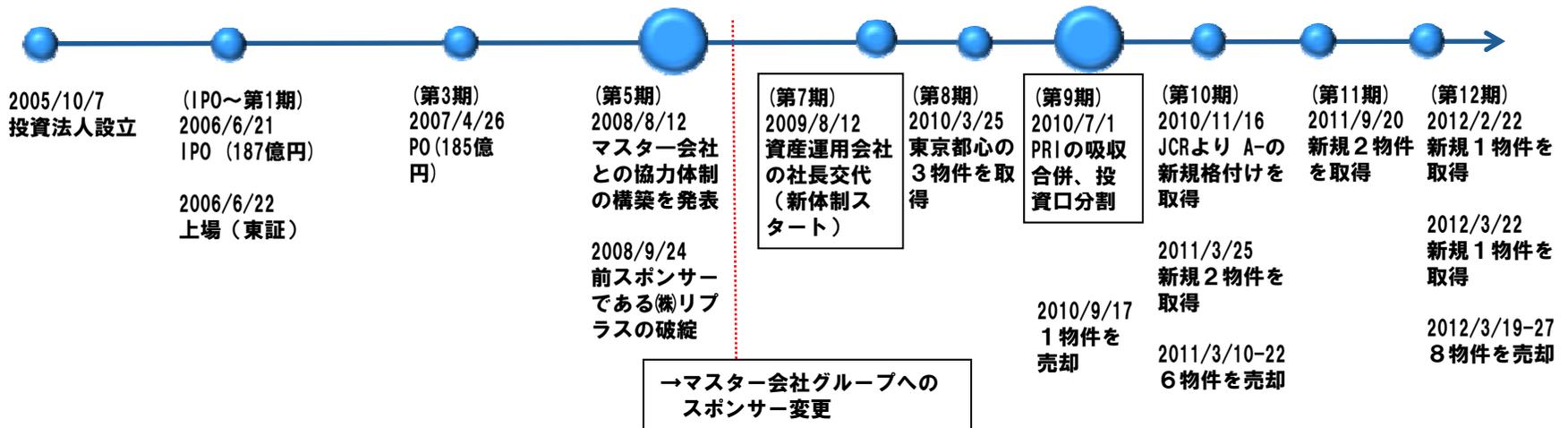
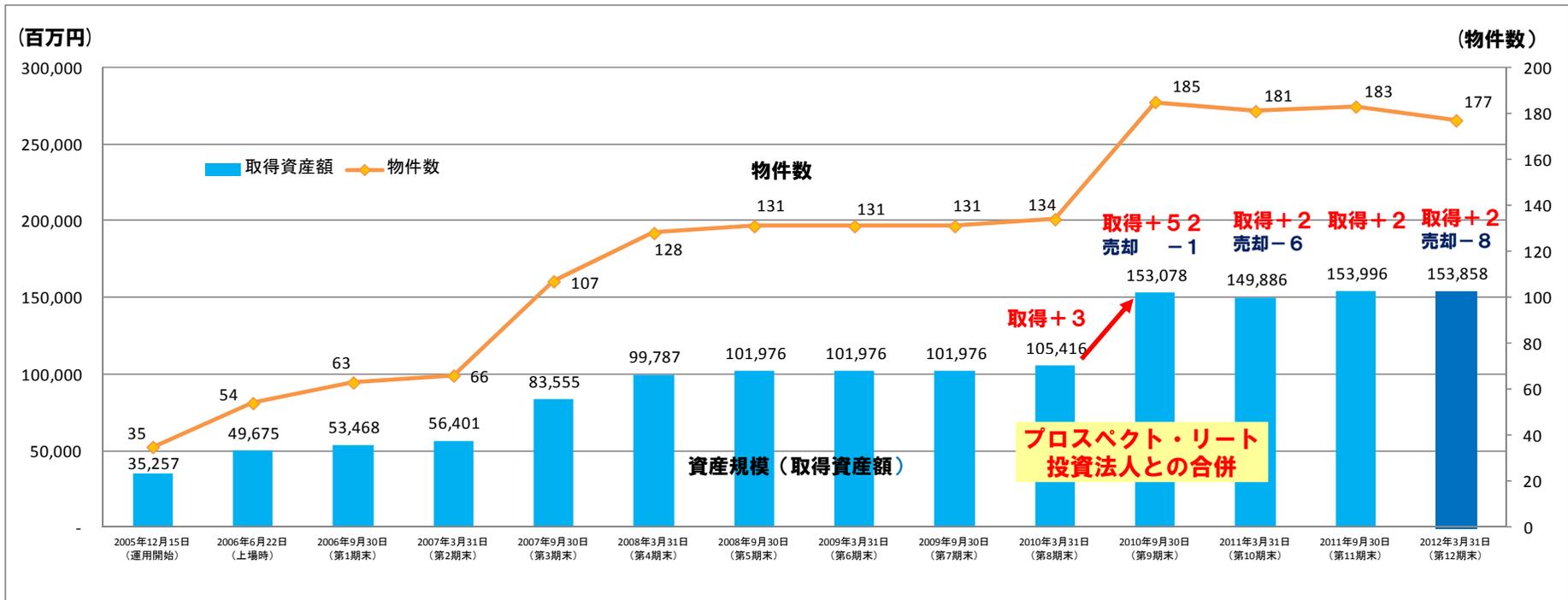
賃貸住宅特化型リート比較

【2012年5月21日現在】



ADR（アドバンス・レジデンス投資法人）、NAF（日本アコモデーションファンド投資法人）、DHI（大和ハウス・レジデンシャル投資法人）、JRH（日本賃貸住宅投資法人）、NRF（野村不動産レジデンシャル投資法人）、SSI（積水ハウス・SI投資法人）、STP（スタートプロシード投資法人）

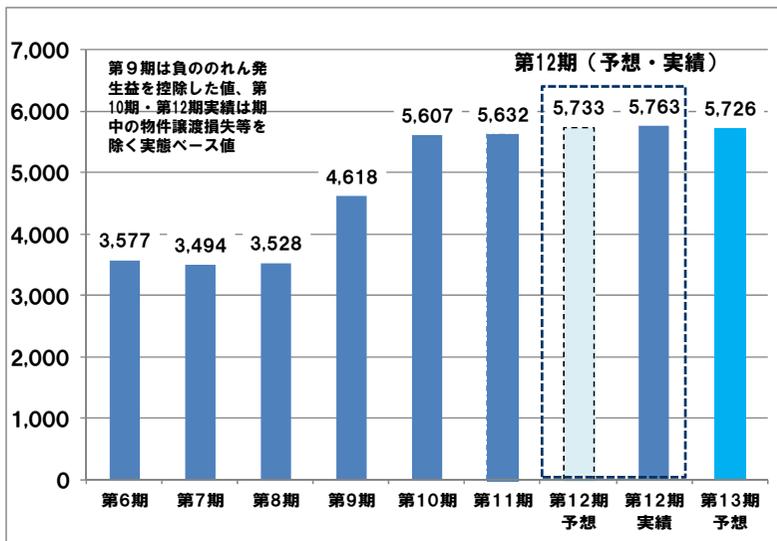
JRHの保有資産の推移



日本賃貸住宅投資法人に商号変更を行った第6期以降を掲載しています。

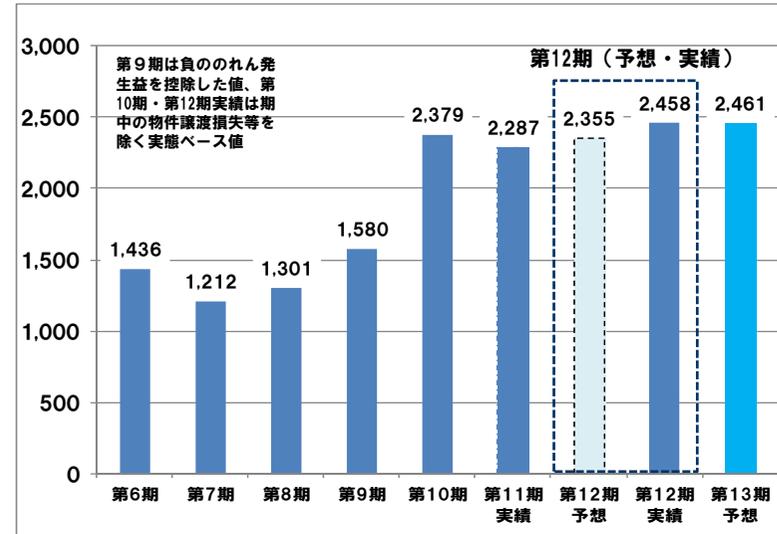
営業収益

(単位：百万円)



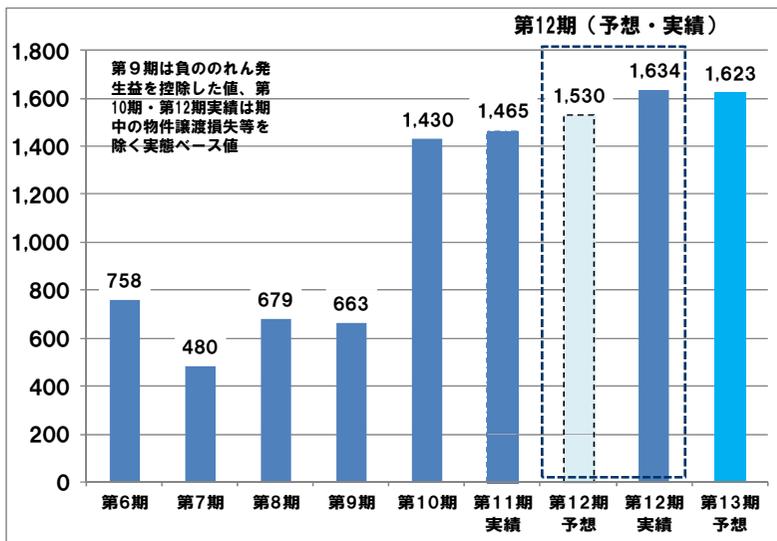
営業利益

(単位：百万円)



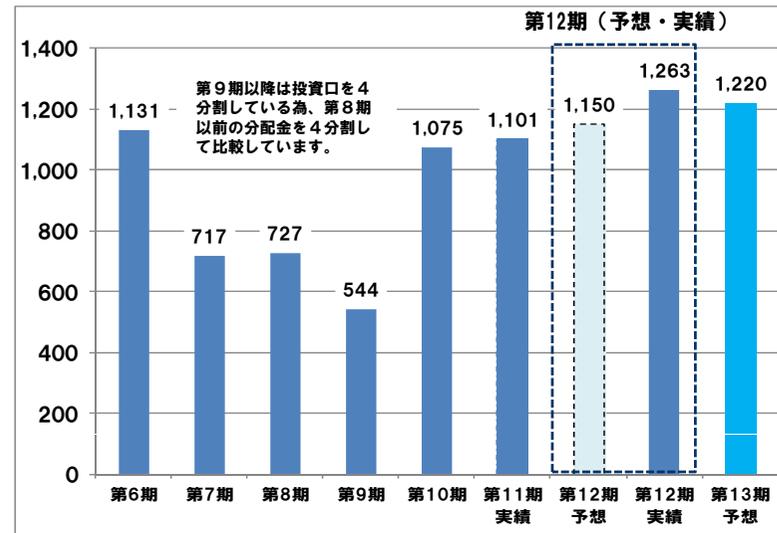
当期純利益

(単位：百万円)



1口当たり分配金

(単位：円)



PRIとの合併以降のJRH投資口価格の推移

主要イベント (2010年7月～)

- 2010年7月に旧PRIを吸収合併
- 2010年9月に1物件を売却 (51億円)
- 2010年11月に第10期の分配金予想1,000円を発表
- 2011年3月に新規2物件 (34億円) を取得、6物件 (50億円) を売却
- 2011年5月に第10期の分配金 (実績) を1,075円、第11期同予想を1,050円と発表
- 2011年6月に138億円のリファイナンスにより、金融コスト削減及び借入期間長期化を達成
- 2011年9月に新規2物件 (41億円) 取得
- 2011年11月に第11期の分配金 (実績) を1,101円、第12期同予想を1,150円と発表 (2012年3月2日に業績修正1,210円)
- 2012年2月・3月に新規2物件 (24億円) 取得、3月に8物件 (19億円) 売却



※TOPIX, 東証リート指数 (TSREIT) は2010年7月1日のJRHの投資口価格にもとづき指数化

出典: Bloomberg

※2012年4月末現在

保有物件数177棟

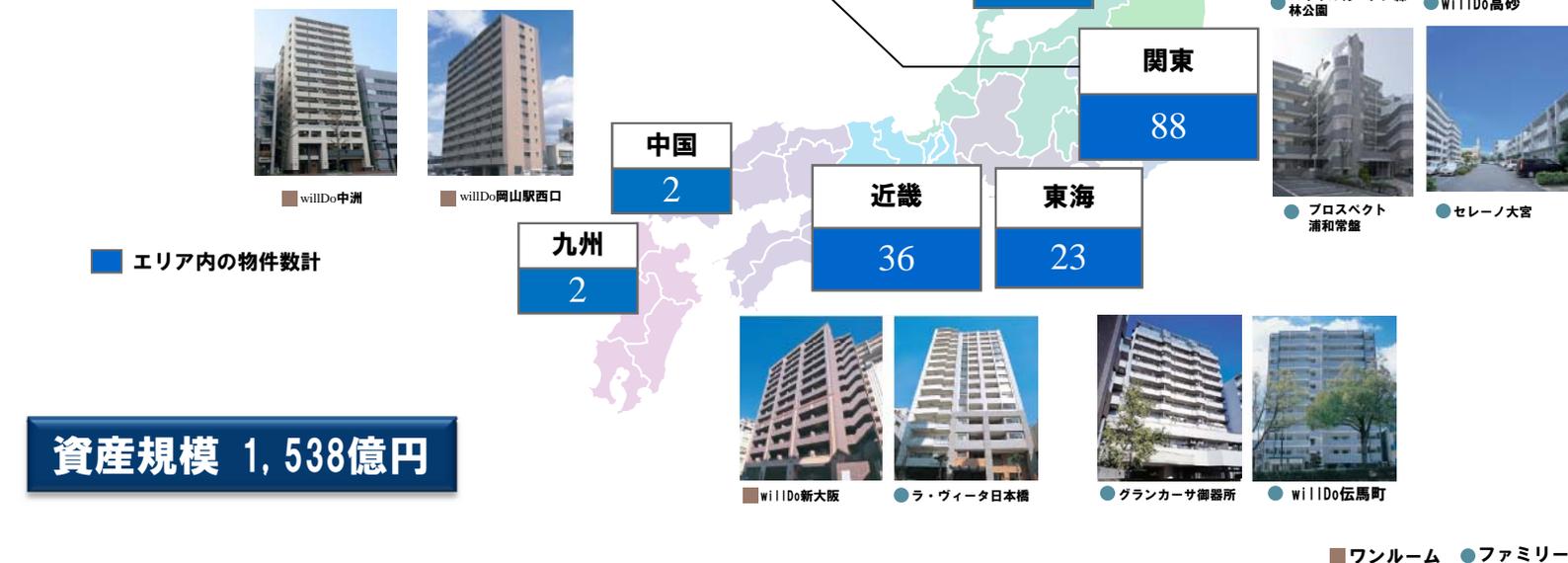
うち東京都心7区
24物件、その他16
区36物件

東京23区
60



■ willDo清澄 ■ TKフラッツ渋谷

(注1) 東京都心7区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、世田谷区及び目黒区をいいます。



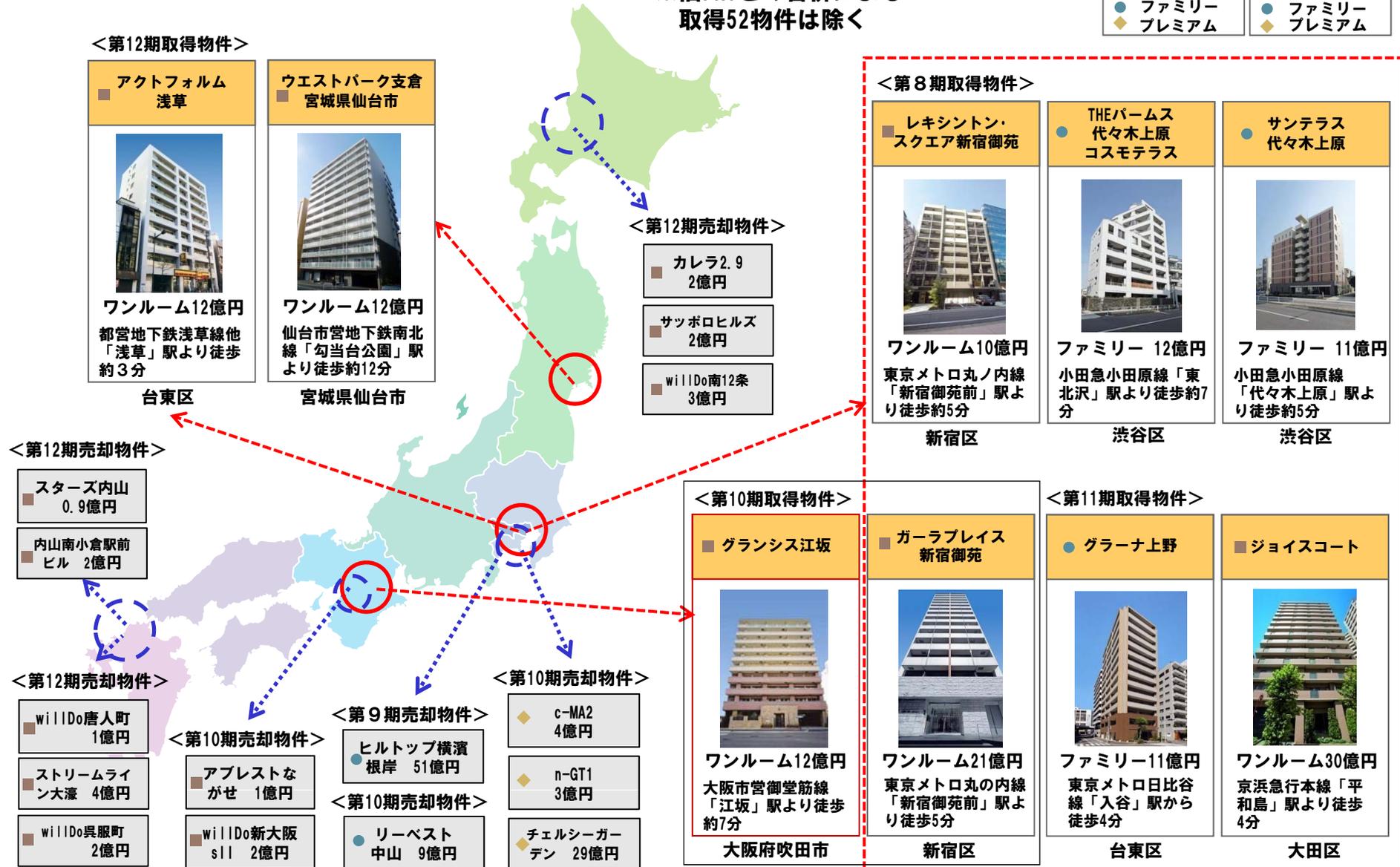
資産規模 1,538億円

第8期以降第12期までの物件の取得と売却

(取得総額134億円、同売却総額120億円)

※旧PRIとの合併による
取得52物件は除く

取得	売却
■ ワンルーム	■ ワンルーム
● ファミリー	● ファミリー
◆ プレミアム	◆ プレミアム



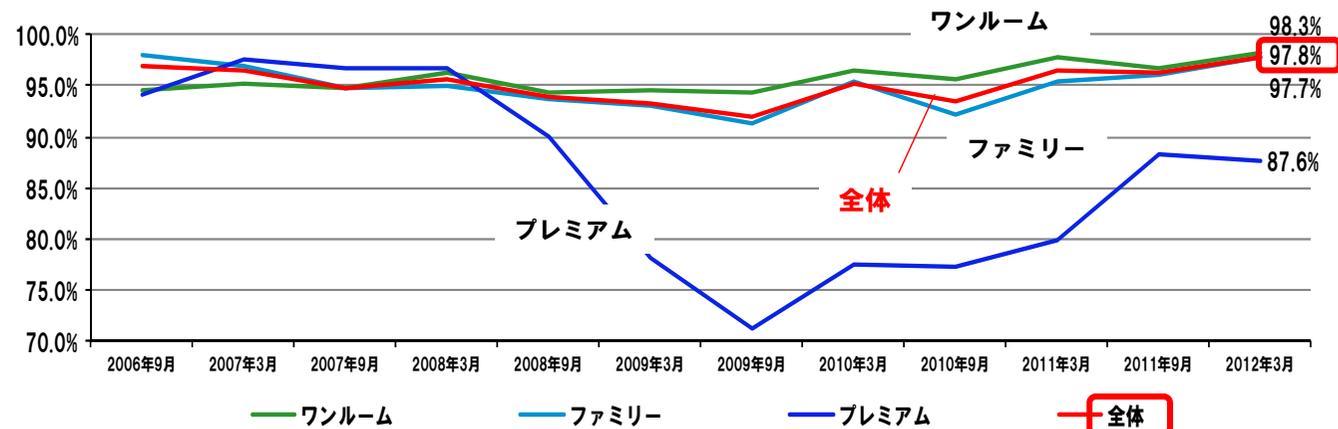
- 2011年初旬から稼働率の改善が顕著になっており、2012年3月末には全体の稼働率が97.8%にまで改善を致しました。
- 2012年3月末現在で、稼働率が95%以上の物件が157物件と全体の89%を占めました。

2012年3月末稼働率別物件数

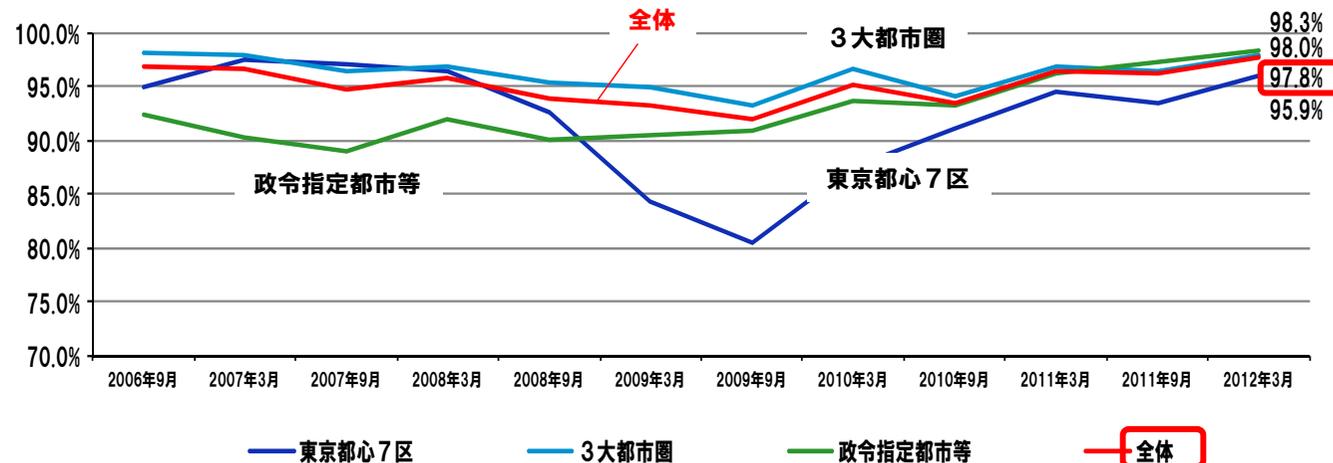


稼働率	物件数	シェア
100%	91	51.4%
95%以上100%未満	66	37.3%
90%以上95%未満	17	9.6%
90%未満	3	1.7%
計	177	100.0%

タイプ別稼働率



エリア別稼働率



なお、直近の2012年4月末の稼働率は、全体で96.4%、ワンルーム97.2%、ファミリー95.9%、プレミアム84.8%、東京都心7区94.6%、3大都市圏96.2%、政令指定都市等98.0%になります。

投資方針（ポートフォリオ設計戦略）：平成24年5月24日付でプレミアムタイプの削除等の変更を行いました。

本投資法人は「物件タイプの組合せ（2つのカテゴリー）」と「東京23区及び3大都市圏を中心とした全国の賃貸住宅への分散投資」とをポートフォリオ設計の戦略とします。

①物件タイプの組合せ（2つのカテゴリー）

	ワンルームタイプ	ファミリータイプ	プレミアムタイプ
世帯像	(今回変更) 単身者世帯又は DINKS（共働きで 子供を持たない 世帯）等	(今回変更) 家族を有する世帯 等	(削除)
間取り 等	1R、1K、1DK、1LDK	2K、2DK、2LDK以上	
立地・ 住環境	原則として主要交通機関 からの距離が概ね徒歩5分 以内であること。 生活上の利便性が高いこ と。	原則として主要交通機関か らの距離が概ね徒歩12分以 内又は一定数の駐車場が確 保されていること。教育施 設、商業施設等が周辺にあ り、生活利便性が高いこと。 嫌悪施設が近隣にないこと。	
投資 地域	全国	全国	

②東京23区及び3大都市圏を中心とした全国の賃貸住宅への分散投資



③投資比率（取得価格ベース）

賃貸住宅カテゴリー別		投資対象エリア別	
ワンルームタイプ	(今回変更) 50～80%	東京圏7区	(今回変更) 10～50%
ファミリータイプ	20～50%	3大都市圏	50～80%
		政令指定都市等	0～25%

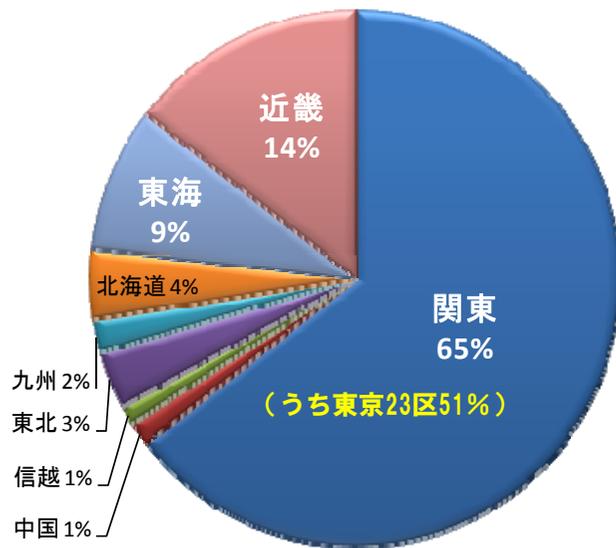
<プレミアムタイプ削除の理由>

- ① 全体ポートフォリオに占めるプレミアムタイプ物件は減少
(物件数が4物件(2.3%)・第12期末簿価で66.9億円(4.4%))
→独立した区分として管理する必要性が減少
 - ② プレミアムタイプは新規投資を行わない方針
- 等

なお、残るプレミアム4物件については、物件ごとの特性に基づき検討した結果、ワンルームタイプに再分類することと致します。

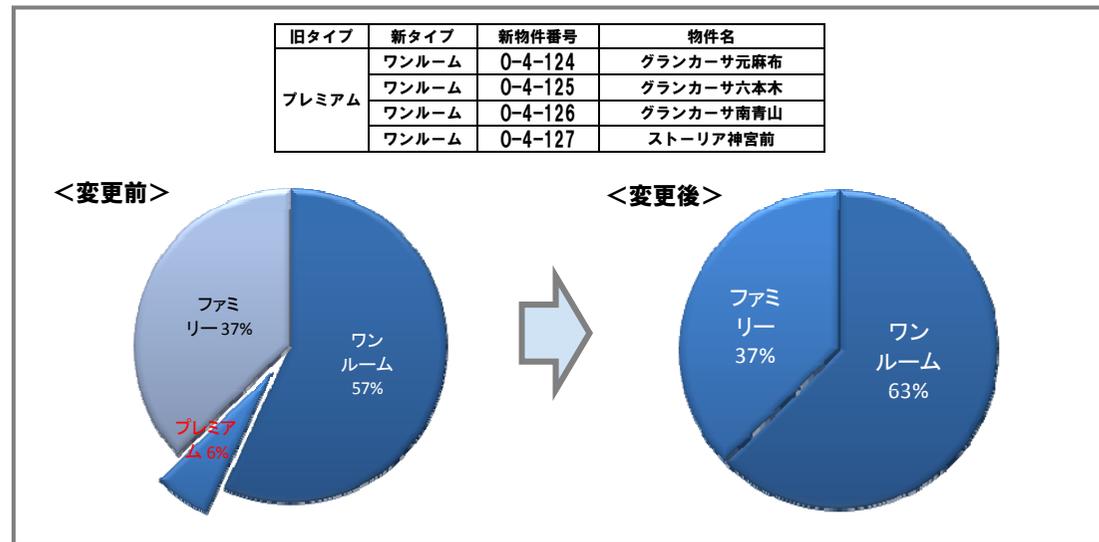
※取得価格

<全国地域別投資割合>

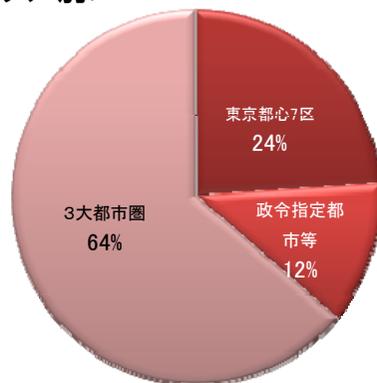


<タイプ別>

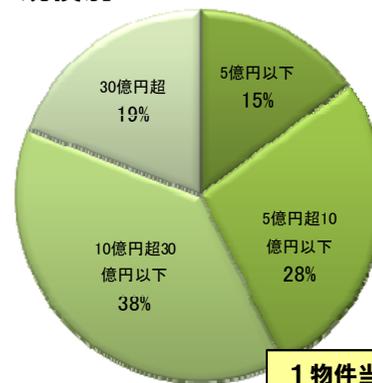
現在保有しているプレミアムタイプ4物件については、物件ごとの特性に基づき検討した結果、ワンルームタイプに再分類することと致しました。割合を算定すると以下となります。



<エリア別>

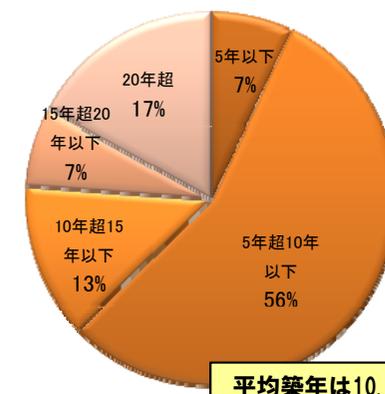


<規模別>



1物件当たり8.6億円

<築年別>



平均築年は10.7年

II. 第12期決算概要

第12期（2011年10月1日～2012年3月31日）の決算概要

①第12期当初予想（2011/11/15）との実績比較

（単位：百万円）

	①当初予想 (2011/11/15)	②期末実績	差：②-①	差異の主たる要因
営業収益	5,733	5,763	30	<ul style="list-style-type: none"> ・付帯収入等増加 25百万円 ・不動産等売却益※ 5百万円
営業利益	2,355	1,833	▲521	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産等売却損※ ▲660百万円 (以下は販売費及び一般管理費の減少107百万円内訳) ・物件売却に伴う以下の減少 <ul style="list-style-type: none"> a) 純利益減少による資産運用報酬の減少 17百万円 b) 控除対象外消費税額等の減少 16百万円 ・貸倒引当金繰入額/貸倒損失の減少 14百万円 ・鑑定・ER/弁護士・税理士費用の減少 23百万円 ・その他費用の減少 37百万円
経常利益	1,530	1,006	▲524	<ul style="list-style-type: none"> ・営業外収益(売却による消費税処理等) 26百万円 ・営業外費用 <ul style="list-style-type: none"> a) 借入の期限前弁済に伴う一括償却※ ▲20百万円 b) 期限前リファイナンス費用 ▲9百万円
当期純利益	1,530	1,005	▲524	-
配当積立金 取崩額	-	674	674	・配当積立金(負ののれん)取崩額 674百万円
分配金総額	1,530	1,680	150	-
1口当たり 分配金(円)	1,150	1,263	113	期末発行済投資口数1,330,800口

(注) 単位未満の金額は切り捨てにて記載しています

※配当積立金取崩対象(不動産売買に関して、売却損と売却益の合計において損が益を上回る部分に充当)

②第12期当初予想(2011/11/15)と第12期実績(期中の物件譲渡損失等を除く実態ベース)の比較

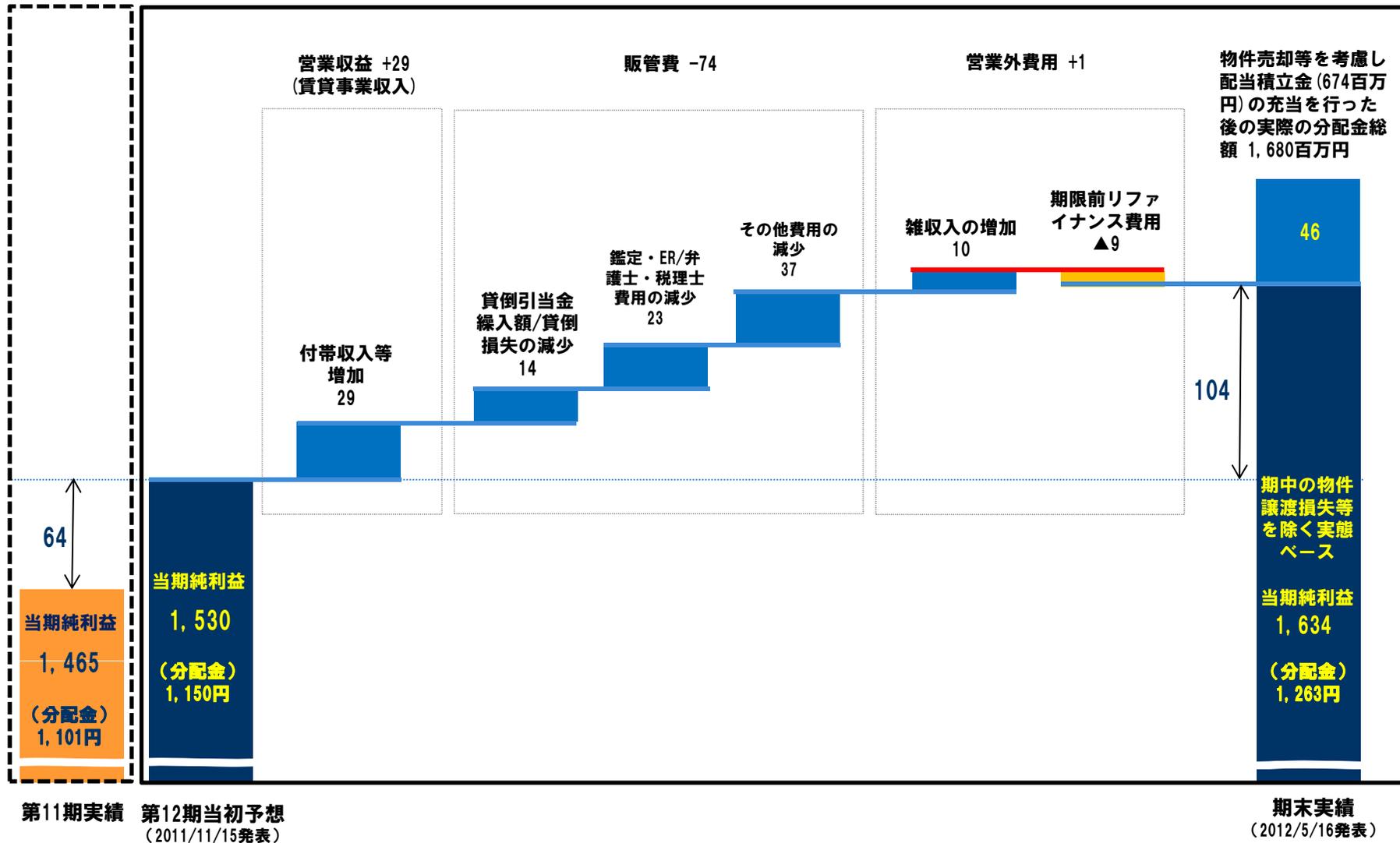
(単位:百万円)

	第12期		差: ②-①	差異の主たる要因
	①当初予想 2011/11/15	②期末実績(期中の物件譲渡損失等を除く実態ベース)		
営業収益	5,733	5,763	29	・付帯収入等増加 29百万円
営業利益	2,355	2,458	103	・貸倒引当金繰入額/貸倒損失の減少 14百万円 ・鑑定・ER/弁護士・税理士費用の減少 23百万円 ・その他費用の減少 37百万円
経常利益	1,530	1,634	104	・雑収入等の増加 10百万円 (売却による影響が無い場合) ・期限前リファイナンス費用 ▲9百万円
当期純利益	1,530	1,634	104	-
1口当たり 分配金(円)	1,150	1,228	78	期末発行済投資口数1,330,800口

(注) 単位未満の金額は切り捨てにて記載しています

第12期当初予想 (2011/11/15) と第12期実績の差異比較 (期中の物件譲渡損失等を除く実態ベース)

(単位：百万円)



(注) 単位未満の金額は切り捨てにて記載しています

第12期の物件入替え

～ 東京と仙台のワンルームタイプ2物件を取得、地方小型8物件を譲渡～

<第12期取得物件（約24億円）>

**ウエストパーク支倉
宮城県仙台市**



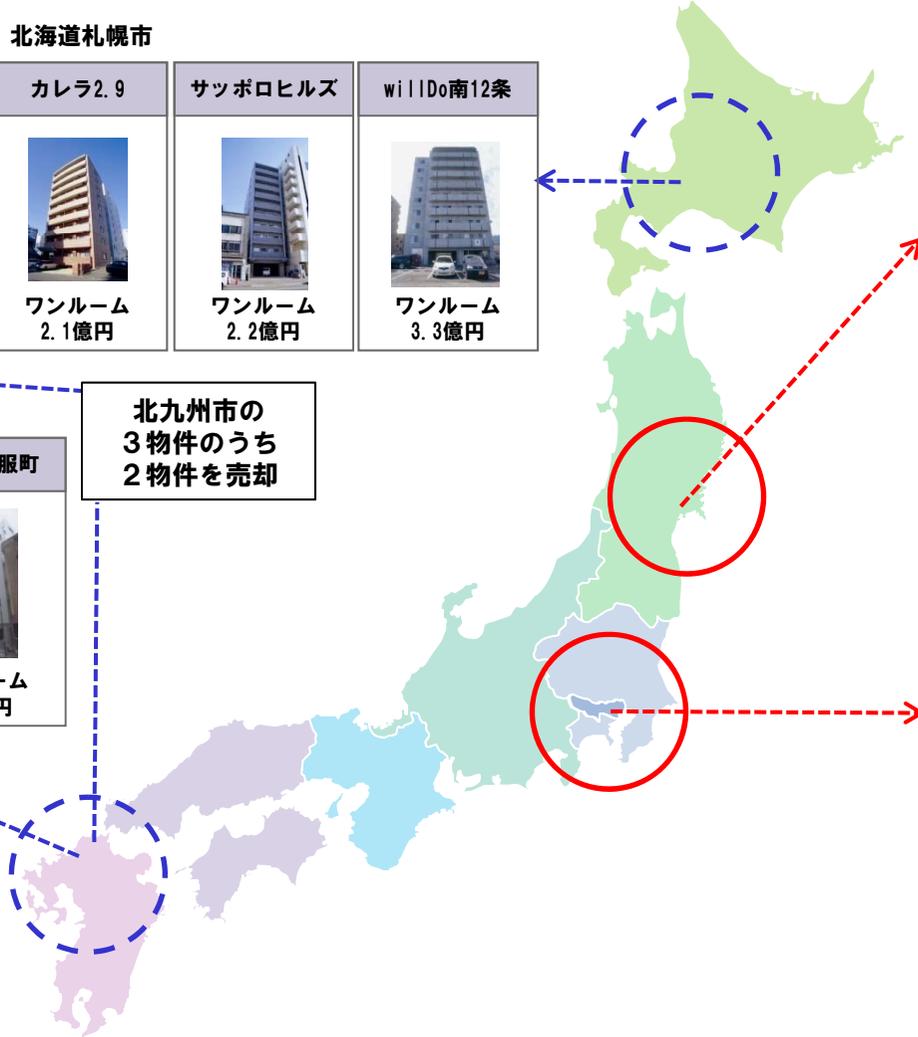
ワンルーム12.4億円
仙台市地下鉄南北線
「勾当台公園」駅徒歩約12分

**アクトフォーム浅草
東京都台東区**



ワンルーム12.1億円
都営地下鉄浅草線他
「浅草」駅より徒歩約3分

<第12期売却物件（約19億円）>



福岡県北九州市

スターズ内山 ワンルーム 0.9億円	内山南小倉駅前ビル ワンルーム 2.6億円
--------------------------	-----------------------------

北海道札幌市

カレラ2.9 ワンルーム 2.1億円	サッポロヒルズ ワンルーム 2.2億円	willDo南12条 ワンルーム 3.3億円
--------------------------	---------------------------	------------------------------

福岡県福岡市

willDo唐人町 ワンルーム 1.7億円	ストリームライン大濠 ワンルーム 4.1億円	willDo呉服町 ワンルーム 2.0億円
-----------------------------	------------------------------	-----------------------------

北九州市の3物件のうち2物件を売却

<第12期の物件取得・売却によるポートフォリオの質の向上>

	第11期末	取得2物件(+)	譲渡8物件(-)	第12期末
保有物件数	183棟	2棟	8棟	177棟
賃貸可能戸数	9,892戸	184戸	275戸	9,801戸
賃貸可能面積	385,580.88㎡	7,370.79㎡	10,160.45㎡	382,791.22㎡
資産規模 (a) (注1)	1,539億円	24億円	25億円	1,538億円
鑑定価格計 (b) (注2)	1,392億円	27億円	17億円	1,402億円
比率 (a) ÷ (b) × 100%	111%	89%	147%	110%
1物件当資産規模 (注1)	8.41億円	12.28億円	3.24億円	8.69億円
平均築年 (注3)	10.69年	8.25年	10.24年	10.66年

(注1) 資産規模は取得価格に基づきます。(注2) 鑑定評価額は取得物件については取得時点もの、その他については第11期末時点の数値を使用した試算値(参考)になります。
 (注3) 平成24年3月末時点の築年数を取得価格で加重平均することにより試算しています

①物件の取得(2物件、取得総額24.5億円、鑑定総額27.7億円、平均実績NOI利回りは7.1%)

物件名称	地域区分	賃貸住宅 カテゴリ	取得価格 (A) (千円)	取得時鑑定評価額 (B) (千円)	取得価格と鑑定評価額 の差額 (B) - (A) (千円)	実績NOI 利回り (注2)	築年
アクトフォーム浅草	3大都市圏	ワンルーム	1,216,000	1,360,000	144,000	6.2%	11.5年
ウエストパーク支倉	政令指定都市等	ワンルーム	1,240,000	1,410,000	170,000	8.1%	5.1年
合計			2,456,000	2,770,000	314,000	7.1%	8.3年(注1)

(注1) 取得価格ベースで加重平均した場合の数値 (注2) 取得前の実績NOIの年換算額/取得価格

<新規取得2物件>

1) アクトフォーム浅草<東京都台東区>



物件からの眺望



物件番号	0-4-122
物件名	アクトフォーム浅草
所在地	東京都台東区花川戸一丁目7番5号 都営地下鉄浅草線ほか「浅草」駅 徒歩3分
資産の種類	不動産
タイプ	ワンルーム
主な用途	共同住宅・店舗・駐車場
エリア	3大都市圏（注1）
賃貸可能戸数	46戸
賃貸可能面積	2,220.17㎡
構造・階数	SRC・RC陸屋根10階建
建築時期	2000年10月2日
鑑定評価額（注2）	1,360,000千円
取得価格（注3）	1,216,000千円
実績NOI利回り	6.2%
2012年3月末稼働率	91.7%

（注1）「3大都市圏」とは、東京都心7区以外の関東大都市圏、中京大都市圏、近畿大都市圏をいいます。

（注2）価格時点は取得時のものになります。（注3）取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は除きます。

本物件は、都営地下鉄浅草線・東京メトロ銀座線・東武伊勢崎線の「浅草」駅から徒歩3分に位置しています。また、同駅から都心部へ15分程度であるほか、成田空港や羽田空港へのアクセスにも優れています。長い歴史を有しエリア随一の繁華街である浅草に位置し、徒歩圏内に大型商業施設が多数あるほか、商店街や百貨店も揃っています。また、老舗・名店と呼ばれる飲食店も多く存し、生活利便性に大変優れた物件です。隅田公園の桜や三社祭など四季を通じた見どころも多く、また、本物件からは隅田川花火大会が至近に見られ、浅草寺や東京スカイツリー等のランドマークも望めます。

2) ウェストパーク支倉<宮城県仙台市>



エントランス
ホール



物件番号	0-2-123
物件名	ウェストパーク支倉
所在地	宮城県仙台市青葉区支倉町2番50号 仙台市地下鉄南北線「勾当台公園」駅徒歩約12分
資産の種類	不動産
タイプ	ワンルーム
主な用途	共同住宅・店舗
エリア	政令指定都市等（注1）
賃貸可能戸数	138戸
賃貸可能面積	5,150.62㎡
構造・階数	RC 陸屋根地下1階付13階建
建築時期	2007年3月7日
鑑定評価額（注2）	1,410,000千円
取得価格（注3）	1,240,000千円
実績NOI利回り	8.1%
2012年3月末稼働率	97.3%

（注1）政令指定都市等とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、新潟大都市圏、静岡大都市圏、浜松大都市圏、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の中核市をいいます。

（注2）価格時点は取得時のものになります。（注3）取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は除きます。

本物件は、仙台市地下鉄南北線「勾当台公園」駅徒歩約12分に位置している単身者向け138戸の共同住宅です。宮城県知事公館や西公園が所在する住環境の整った住宅地として人気のある地域です。最寄駅より仙台市中心部へ約4分程度（本物件から徒歩でも20分程度）と良好なアクセスを有し、生活利便性の大変優れた物件です。また、「仙台七夕花火祭」の会場ともなっている広瀬川や、「みちのくYOSAKOI まつり」が行われる定禅寺通りにも近接しております。

②物件の譲渡

(8 物件、譲渡総額19.2億円、簿価総額25.5億円・鑑定総額17.6億円、平均実績NOI利回りは4.4%)

物件番号 タイプはすべてワンルーム	物件名称	地域 エリアはすべて政令指定都市等	帳簿価格 (2011年9月末) (A) (千円)	実績NOI 利回り (注1)	譲渡価格 (B) (千円) (注2)	譲渡価格 利回り (注3)	譲渡価格と 帳簿価格の 差額 (B) - (A) (千円)	鑑定評価額 (2011年9月末) (C) (千円)	譲渡価格と 鑑定評価額 の差額 (B) - (C) (千円)	築年 (注4)
0-1-002	カレラ2.9	札幌市	278,617	4.8%	217,000	6.1%	▲61,617	172,000	45,000	8.1
0-1-003	サツポロヒルズ	札幌市	280,854	3.9%	225,000	4.9%	▲55,854	188,000	37,000	8.4
0-1-023	willDo南12条	札幌市	453,525	4.0%	337,000	5.3%	▲116,525	332,000	5,000	6.2
0-9-019	スターズ内山	北九州市	162,210	4.2%	96,500	7.1%	▲65,710	61,300	35,200	16.4
0-9-020	内山南小倉駅前ビル	北九州市	550,776	3.9%	265,000	8.2%	▲285,776	346,000	▲81,000	19.3
0-9-021	willDo唐人町	福岡市	210,657	3.7%	170,070	4.6%	▲40,587	126,000	44,070	7.0
0-9-022	ストリームライン大濠	福岡市	390,597	6.2%	410,000	5.9%	19,402	364,000	46,000	6.0
0-9-061	willDo呉服町	福岡市	231,542	4.4%	208,300	4.8%	▲23,242	177,000	31,300	6.1
合計			2,558,780	4.4%	1,928,870	5.9%	▲629,910	1,766,300	162,570	10.2

(注1) 第11期のNOI年換算額/帳簿価格、ただしスターズ内山のNOIに関しては第11期において修繕等の特殊要因があったため第10期の値を使用しております。

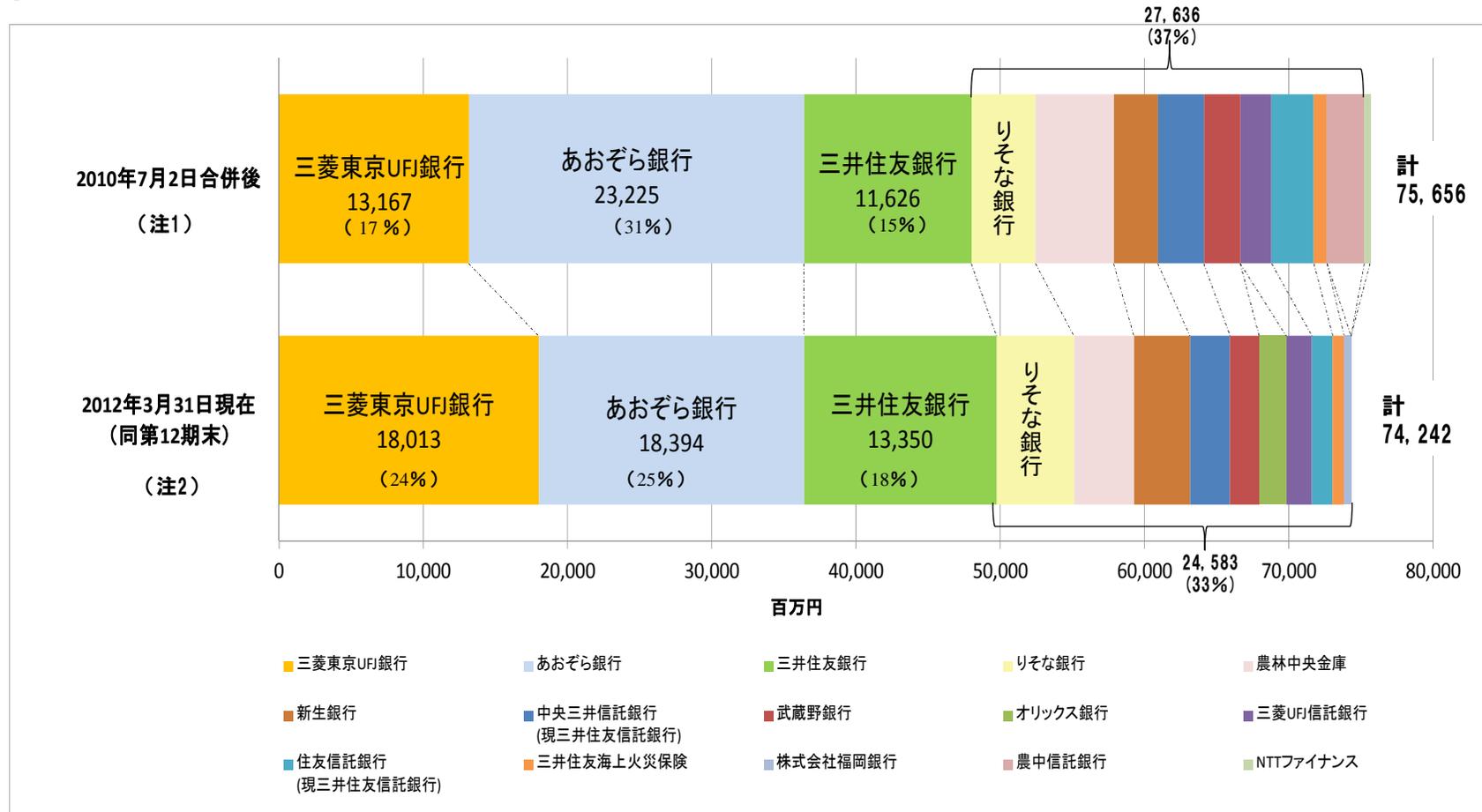
(注2) 譲渡価格には譲渡諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。

(注3) 第11期NOI年換算額/譲渡価格、ただしスターズ内山のNOIに関しては第11期において修繕等の特殊要因があったため第10期の値を使用しております。

(注4) 第12期末ベースで試算を行った数値です。合計(平均)は取得価格ベースで加重平均した場合の数値になります。

⇒売却損等に対しては負ののれん6.7億円活用(分配後の負ののれん残高73.8億円)

バンクフォーメーション（国内主要行）の推移



(注1) 2010年7月1日のプロスペクト・リート投資法人との合併直後の状況になります。
 (注2) 第12期決算期後の平成24年5月1日に、期日が到来した1,566百万円の借入について平成24年6月22日を返済期日とし借換えを行いました。なお、平成24年6月22日には、同日に期日が到来する別途借入金7,365百万円と合わせ、総額8,931百万円で改めて借入期間の長期化による借換への実行を予定しております。
 (注3) 金額につきましては、百万円未満を切り捨てて記載しています。

銀行別借入残高・シェア推移

借入先	2011年3月31日時点 (第10期末)		2011年9月30日時点 (第11期末)		第12期の物件 取得に伴う借入 れ・証券化ローン の期限前返済	第12期の物件 譲渡に伴う 期限前返済	2012年3月31日時点 (第12期末)	
	借入残高 (百万円)	シェア	借入残高 (百万円)	シェア			借入残高 (百万円)	シェア
株式会社三菱東京UFJ銀行 (エージェント)	13,748	19.6%	16,293	21.9%	2,000	▲279	18,013	24.2%
株式会社あおぞら銀行	22,140	31.5%	18,532	25.0%	-	▲137	18,394	24.7%
株式会社三井住友銀行	10,960	15.6%	13,523	18.2%	-	▲172	13,350	18.0%
株式会社りそな銀行	3,702	5.3%	5,541	7.5%	-	▲168	5,372	7.2%
農林中央金庫	4,307	6.1%	4,307	5.8%	-	▲161	4,146	5.6%
株式会社新生銀行	2,385	3.4%	2,489	3.4%	1,500	▲103	3,885	5.2%
中央三井信託銀行株式会社 (現三井住友信託銀行株式会社)	2,855	4.1%	2,855	3.8%	-	▲82	2,772	3.7%
株式会社武蔵野銀行	2,093	3.0%	2,093	2.8%	-	▲61	2,032	2.7%
オリックス銀行株式会社	398	0.6%	1,898	2.6%	-	▲21	1,877	2.5%
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,840	2.6%	1,840	2.5%	-	▲61	1,778	2.4%
住友信託銀行株式会社 (現三井住友信託銀行株式会社)	2,407	3.4%	1,465	2.0%	-	▲30	1,434	1.9%
三井住友海上火災保険株式会社	818	1.2%	818	1.1%	-	▲34	783	1.1%
株式会社福岡銀行	0	0.0%	0	0.0%	500	-	500	0.7%
農中信託銀行株式会社 (証券化ローン)	2,581	3.7%	2,581	3.5%	▲2,581	-	0	0.0%
合計	70,241	100.0%	74,239	100.0%	1,418	▲1,315	74,342	100.0%
有利子負債比率(%) (注1)	44.0	-	46.5	-	-	-	46.6	-

(注1) 有利子負債比率=有利子負債/(有利子負債+出資総額+出資剰余金+負ののれん)×100として計算しています。有利子負債比率は、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

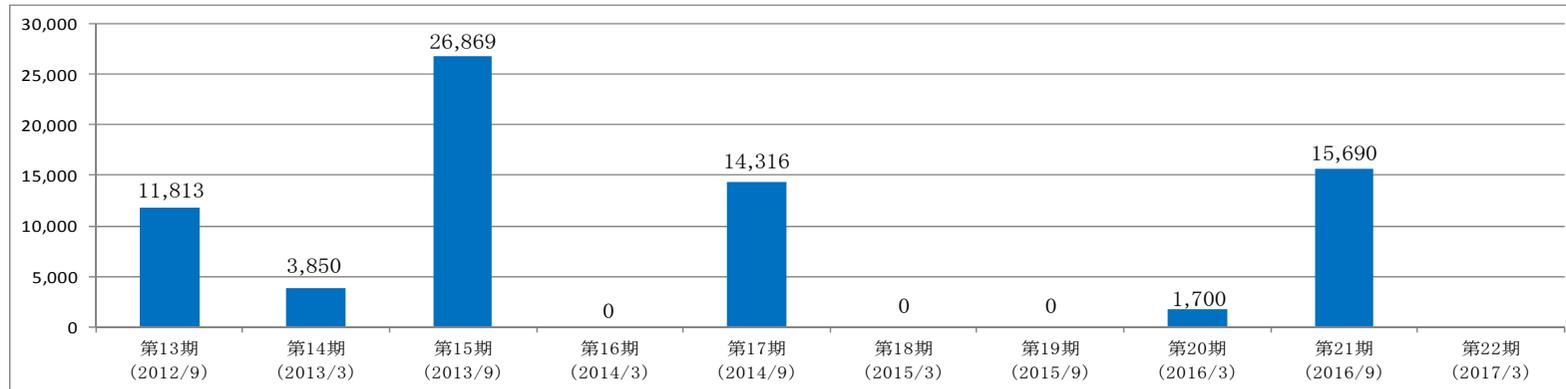
(注2) 金額につきましては、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 第12期決算期後の2012年5月1日に、期日が到来した1,566百万円の借入について2012年6月22日を返済期日とし借換えを行いました。なお、2012年6月22日には、同日に期日が到来する別途借入金7,365百万円と合わせ、総額8,931百万円で改めて借入期間の長期化による借換えの実行を予定しております。

借入期間の長期化及び返済期限の分散化

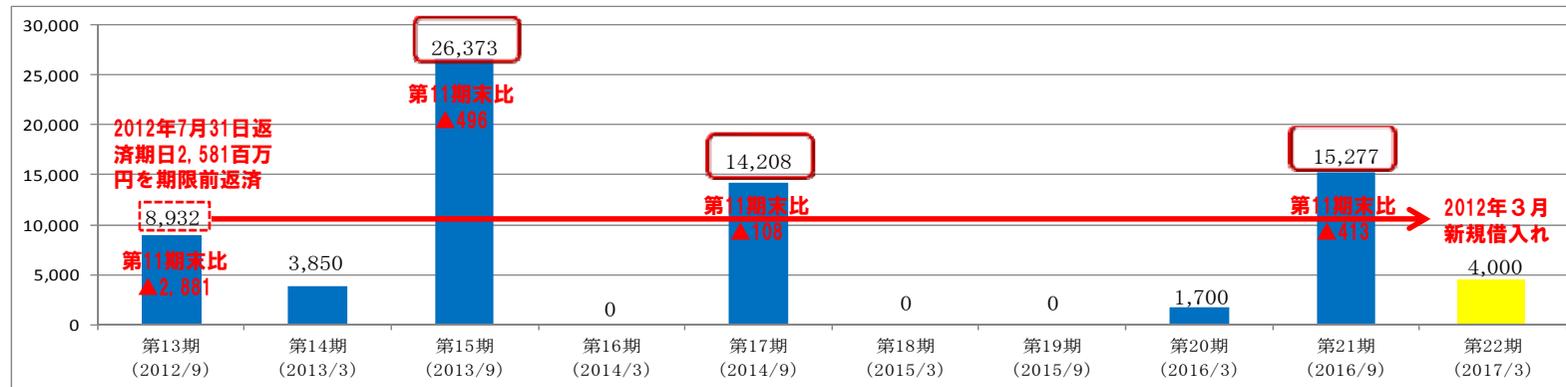
■ 第11期末（2011年9月期）の返済期別借入状況

単位：百万円



■ 第12期末（2012年3月期）の返済期別借入状況

単位：百万円



	第11期末	第12期末		第11期末	第12期末	
鑑定ベースLTV	53.3%	52.9%	長期有利子負債比率	84.1%	82.8%	
簿価ベースLTV①	46.5%	46.6%		借入期間平均	3.74年	3.76年
簿価ベースLTV②	45.3%	45.5%				

①有利子負債/(有利子負債+出資総額+出資剰余金+負ののれん) ②有利子負債/総資産額

一年以内返済有利子負債は長期有利子負債から除く

(注) 第12期決算期後の2012年5月1日に、期日が到来した1,566百万円の借入について2012年6月22日を返済期日とし借換えを行いました。なお、2012年6月22日には、同日に期日が到来する別途借入金7,365百万円と合わせ、総額8,931百万円で改めて借入期間の長期化による借換の実行を予定しております。

Ⅲ. 第13期決算予想

第13期（2012年4月1日～2012年9月30日）の予想

（単位：百万円）

	①第12期の実績	②第13期の予想	第13期予想の前提条件	12期実績との差異 ②-①	12期実績との差異要因
営業収益	5,763	5,726	・運用資産棟数 177棟 (期末まで物件数異動なしと仮定)	▲37	・物件取得による収益の増加 111百万円 ・物件売却による収益の減少 ▲93百万円 ・物件売却による一時的な収益の減少 ▲5百万円 ・礼金等季節要因による収益・付帯収益の減少 ▲47百万円
営業利益	1,833	2,461	・賃貸事業費用：1,515百万円 (うち物件管理等委託費：約371百万円) (うち建物の修繕費：約307百万円) (うち公租公課：約365百万円) ・減価償却費：約1,080百万円	627	・物件売却による一時的な損失の減少 660百万円 ・賃貸事業費用削減による減少 3百万円 ・販売費及び一般管理費の増加 ▲6百万円
経常利益	1,006	1,623	・営業外費用：約843百万円 (うち支払利息：約555百万円) (うち融資関連費用：約277百万円) (うちその他費用：約10百万円) ・有利子負債額：74,342百万円	617	・営業外収入の減少 ▲25百万円 ・金融費用の削減 15百万円
当期純利益	1,005	1,623	参考) 一口当たり予想FFO (Funds from Operation) : 2,212円 ※一口当たりFFO (Funds from Operation) = 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) / 期末発行済投資口数	617	-
配当積立金取崩額	674	0	-	▲674	-
分配金総額	1,680	1,623	-	▲57	-
1口当たり分配金(円)	1,263	1,220	予想期末発行済投資口数 1,330,800口	▲43	-

(注) 単位未満の金額は切り捨てにて記載しています。

※1口当たりの分配金が1円未満になる端数部分を除く全額を分配。なお、配当積立金の充当については想定しておりません。

第13期重点項目

収益力向上による安定した利益配分の実現

外部成長

新規物件の追加取得

- 多様な物件入手ルートによる情報量の維持
- 新チーム立ち上げによる独自ルートの新規開拓

オペレーション全般の強化

- 『日次稼働率予測システム』の活用と現場主義の徹底
ダウンタイム管理のための対応強化
- 『3週間ルール』の徹底
- 『全国規模での再商品化工事発注先』の新規開拓
- 『高額工事発注監視態勢』の構築

リファイナンスの実施

- 平成24年6月に返済期日が到来する借入金（約89億円）
→ 借入期間の長期化、返済期日の分散化、コストの削減等

内部成長

IV. 今後の成長戦略等

運用・財務戦略概要

(運用戦略) 『ポートフォリオの質の向上』と『資産の継続的拡大』を目指します

東京23区を中心とした首都圏での新規物件の取得

首都圏以外の地域トップクラスの新規物件取得

(原則1物件10億円以上)

<売却損等には負ののれんを活用>

首都圏以外の小型物件を一部売却

(特に1物件5億円以下)

物件の入替

(財務戦略) 取引金融機関との関係の維持・拡大等により資金調達が多様化を目指します

メガバンクをエージェントとした国内主要銀行・信託銀行等との確固たるバンクフォーメーションを一層強化、同時に外部成長に備え新規取引銀行開拓に引き続き注力

金融費用の一層の削減

信用外部格付(A-/BBB)の改善により、投資法人債の再起債等資金調達を多様化

物件購入と合わせたP0の検討

収益力向上により『長期的に安定的な利益配分』を実現

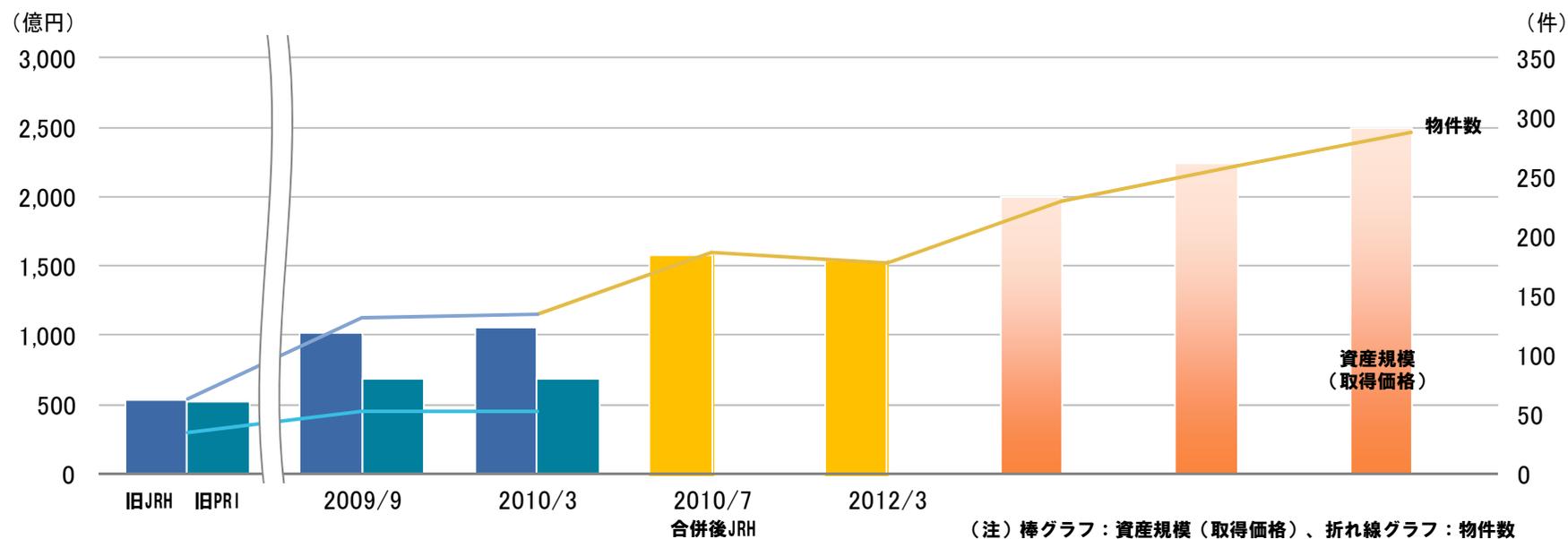
当面の目標とする総資産
2,000～2,500億円

■ 新規物件の購入

- エリア：東京23区中心、主要大都市
- タイプ：ファミリー、1R・1K
- 築年数：築浅物件
- 価格：一物件あたり原則10億円以上
- NOI利回り：5.5%～6%程度を想定

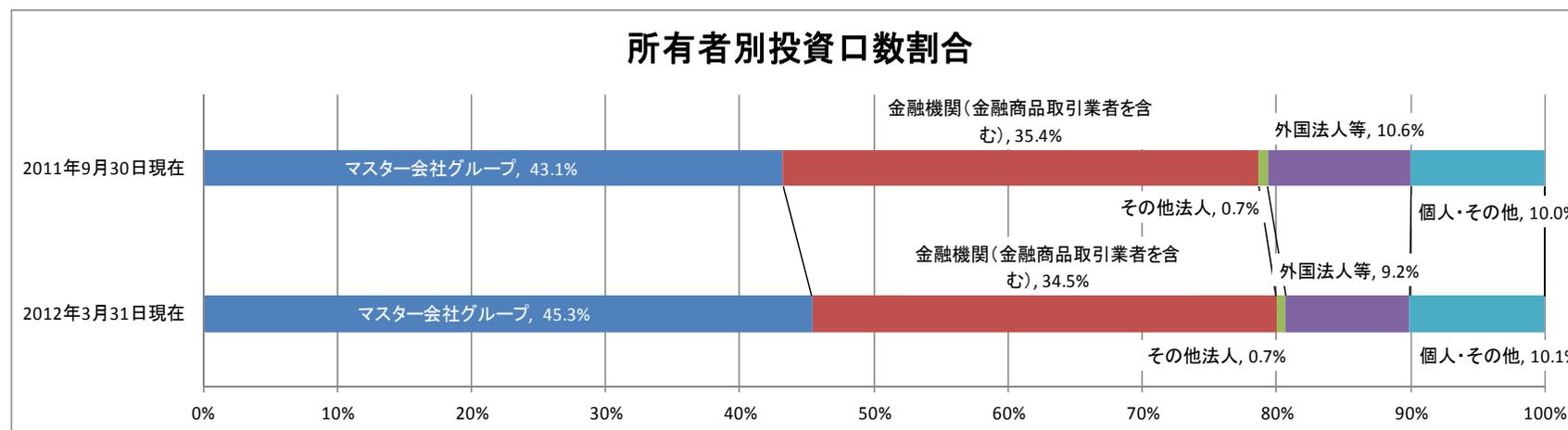
■ J-REIT再編の中での合併機会の検討

- 東京地区を中心としたポートフォリオ拡大



資料編

第12期末（2012年3月末現在）の投資主構成



小数第2位以下を切り捨てて表示しています。

<上位投資主>

順位	投資主名義(上位10位)	所有投資口数(口)	投資口割合(%) (注1)
1	アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ(注2)	555,173	41.7%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	313,345	23.5%
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	62,104	4.6%
4	ジェーピー・モルガン・チェース・バンク380180	50,781	3.8%
5	リンゴ・レジデンシャル特定目的会社(注2)	47,956	3.6%
6	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	37,764	2.8%
7	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	26,385	1.9%
8	ノムラ・バンク・ルクセンブルグ・エス・エー	15,137	1.1%
9	ビーエヌビー・パリバ・セキュリティーズ・サービス・ルクセンブルグ・ジャスデック・セキュリティーズ	7,752	0.5%
10	株式会社沖縄海邦銀行	4,588	0.3%
	小計	1,120,985	84.2%

<所有者別投資主数>

	2011年 9月30日現在	2012年 3月31日現在
マスター会社グループ	2	2
金融機関 (金融商品取引業者を含む)	38	37
その他法人	183	174
外国法人等	115	110
個人・その他	11,933	12,069
計	12,271	12,392

(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) マスター会社グループに該当する投資主になります。

JRHのスポンサーについて

- JRH：米国オークツリー・キャピタル・マネジメントが助言する『マスター会社』
- ミカサ・アセット・マネジメント（JRHの資産運用会社）株主：『マスター会社』、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社三井住友銀行

【オークツリー・キャピタル・マネジメント概要】

設立：1995年

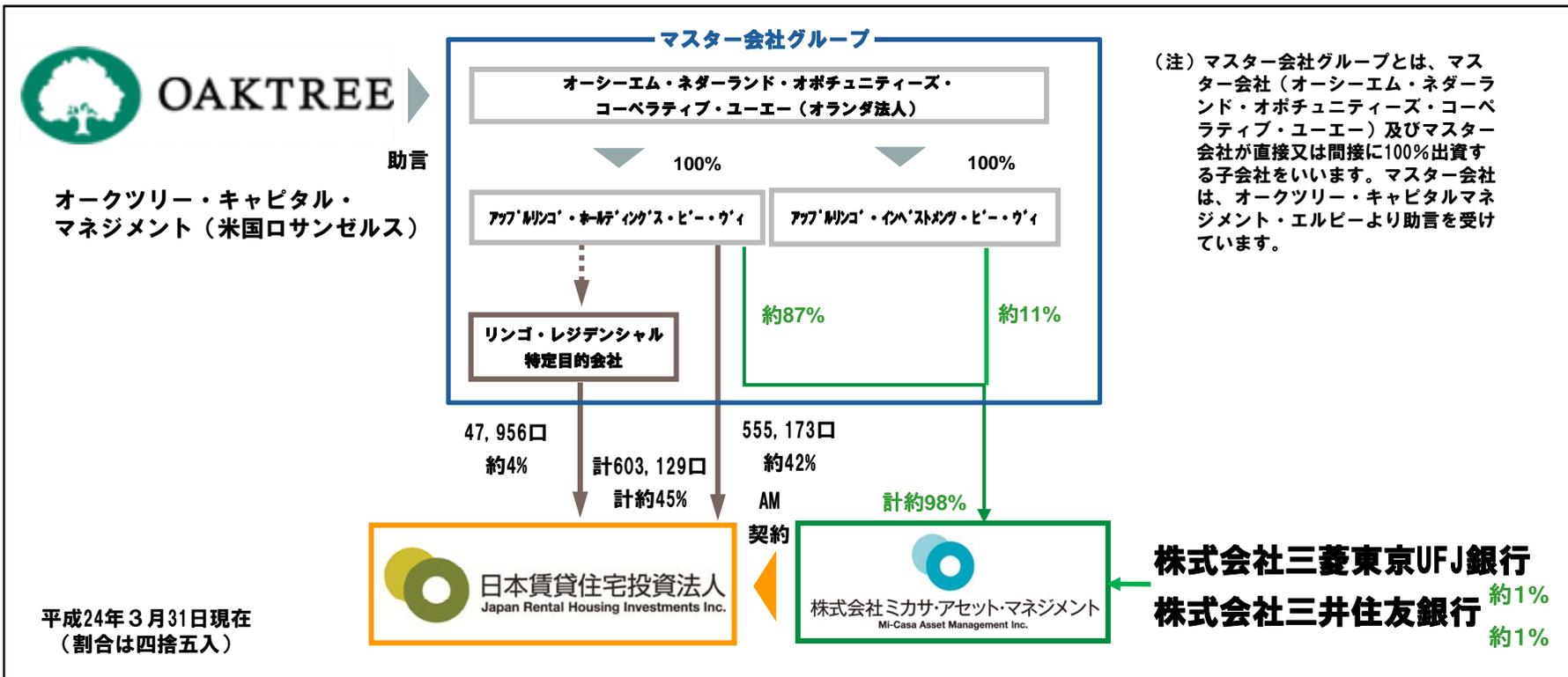
本拠地：米国ロサンゼルス、世界各地に13のオフィス 従業員数：約650名（平成24年3月末現在）

事業内容：運用資産約779億ドル（約6兆円）の投資商品への運営・助言を行う業界大手

（オポチュニスティックでかつ堅実にリスク管理を徹底重視しながら、ディストレスト債権、企業向け債権（ハイ・イールド及びシニア・ローンを含む）、コントロール投資、転換社債、不動産及び上場株式投資などへの投資商品の運営・助言）

オークツリーを間接的に統制するオークツリー・キャピタル・グループ・エルエルシーは、ニューヨーク証券取引所にて上場（証券コード：“OAK”）

※日本市場には1998年に東京オフィスを設立以来、不動産投資を含めて様々な投資案件に係る実績

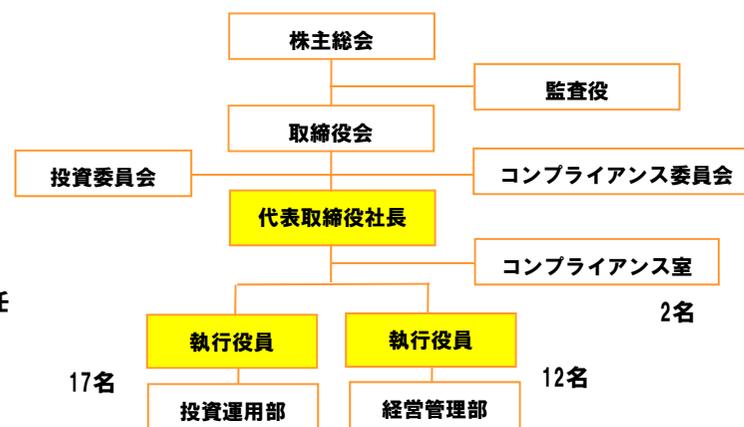


- 社 名 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント
- 設 立 2005年2月25日
- 登 録 2005年4月15日 宅地建物取引業免許取得（免許証番号 東京都知事（1）第84345号）
2005年7月15日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得（認可番号 国土交通大臣認可 第40号）
2005年10月4日 投資信託委託業者に係る業務認可取得（認可番号 内閣総理大臣 第53号）
2007年9月30日 金融商品取引業者に係る登録（登録番号 関東財務局長（金商）第416号）
- 沿 革 2005年2月25日 会社設立
2008年10月24日 リプラス・リート・マネジメント株式会社から株式会社ミカサ・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

- 代表取締役社長 東野 豊
 - 執行役員 中村 聡（執行役員投資運用部長）、春日 哲（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）
- | | |
|------------------------|--------|
| アップルリンゴ・ホールディングス・ピー・ヴィ | 約 87 % |
| アップルリンゴ・インベストメンツ・ピー・ヴィ | 約 11 % |
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 約 1 % |
| 株式会社三井住友銀行 | 約 1 % |

2009年5月1日付で、執行役員制度を導入し、新執行役員が就任
2009年8月12日付で、代表取締役社長および取締役の変更
2009年10月30日付で、取締役の変更
2012年3月31日現在、全役職員数：32名（常勤）

■ 組 織 図



資産運用会社の経営陣

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・ファイナンス部部长
2002年1月	株式会社大京（株式会社三和銀行より出向） 経営企画部部长
2005年7月	NTN株式会社（株式会社UFJ銀行より出向） 財務部副部长
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 投資企画事業部部长
2007年7月	モルガン・スタンレー証券株式会社 不動産投資銀行部エグゼクティブディレクター （エム・エス・リアルエステート・アドバイザーズ株式会社（モルガン・スタンレー証券より出向） 代表取締役社長）
2009年8月	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 代表取締役社長（現任）
2012年5月	日本賃貸住宅投資法人 執行役員（現任）
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 輸入住宅事業部部长等
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 執行役員投資運用部長（現任）
執行役員経営管理部長：春日 哲	
1995年10月	KPMGビートマーウィックLLP 日本事業部
1997年12月	ゴールドマン・サックス証券 東京支店
2000年7月	米国公認会計士
2001年1月	ドイチェ信託銀行 日本株式運用部
2003年5月	公認会計士登録
2003年9月	中央青山監査法人 トランザクションサービス部
2005年9月	ユニファイド・パートナーズ株式会社 投資部門 ヴァイスプレジデント
2007年12月	トライゲートキャピタル株式会社 マネージングディレクター
2009年5月	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント
2009年5月	同 執行役員経営管理部担当
2011年1月	同 執行役員経営管理部長（現任）

賃貸住宅カテゴリー別 ポートフォリオの状況

賃貸住宅カテゴリー	物件数	一物件当たり 平均取得価格 (千円) (注1)	賃貸可能 戸数	一物件 平均戸数 (注2)	一戸当たりの 平均賃貸可能面 積 (注3)
ワンルームタイプ	113	774,370	6,879	61	29.7
ファミリータイプ	60	955,769	2,831	47	61.1
プレミアムタイプ	4	2,252,225	91	23	64.0
合計 (平均)	177	869,259	9,801	55	39.1

賃貸住宅カテゴリー	物件数	一物件当たり 平均取得価格 (千円) (注1)	賃貸可能 戸数	一物件 平均戸数 (注2)	一戸当たりの 平均賃貸可能面 積 (注3)
東京都心7区	24	1,536,915	1,105	46	39.6
3大都市圏	123	797,399	6,497	53	38.8
政令指定都市等	30	629,759	2,199	73	39.6
合計 (平均)	177	869,259	9,801	55	39.1

(注1) 表示記載は千円未満を切り捨てています。

(注2) 表示記載は小数第1位を四捨五入しています。

(注3) 表示記載は小数第2位を四捨五入しています。

ワンルームタイプ

物件番号	物件名称	地域	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	2012年3月末 稼働率	取得価格 (千円)	12期末 簿価(千円)	11期末鑑定評 価額 2011.9 (千円)	12期末鑑定評 価額 2011.9 (千円)	12期末と11期末 の鑑定評価額の 増減(千円)	12期末鑑定評 価額と取得価格 の差(千円)	12期末鑑定評 価額と簿価の差 (千円)
O-1-001	サテラ北34条	北海道札幌市	181	5,691.72	100.0%	1,133,714	1,090,338	915,000	920,000	5,000	-213,714	-170,338
O-1-004	サテラ永山	北海道旭川市	79	2,904.83	95.3%	342,428	342,157	333,000	341,000	8,000	-1,428	-1,157
O-1-032	willDo北24条	北海道札幌市	36	1,279.89	97.2%	316,000	310,602	251,000	252,000	1,000	-64,000	-58,602
O-1-033	フラットカレラ	北海道札幌市	26	971.15	96.0%	290,000	286,475	206,000	204,000	-2,000	-86,000	-82,475
O-1-034	s13w9 h+	北海道札幌市	48	1,836.38	95.8%	463,000	456,348	339,000	339,000	0	-124,000	-117,348
O-1-035	s9w12 h+	北海道札幌市	55	2,246.01	98.2%	533,000	522,136	401,000	401,000	0	-132,000	-121,136
O-1-036	willDo南平岸	北海道札幌市	36	1,218.96	100.0%	315,000	306,065	216,000	216,000	0	-99,000	-90,065
O-1-090	スカヒルズN15	北海道札幌市	111	3,524.83	100.0%	712,000	700,195	724,000	727,000	3,000	15,000	26,804
O-1-091	スカヒルズ栄町	北海道千歳市	134	5,335.70	100.0%	832,000	817,486	823,000	812,000	-11,000	-20,000	-5,486
O-1-092	ドリーミー千歳	北海道千歳市	110	2,239.00	100.0%	476,000	468,396	477,000	477,000	0	1,000	8,603
O-1-093	スカヒルズ高台1	北海道千歳市	120	3,748.80	100.0%	448,000	442,769	445,000	440,000	-5,000	-8,000	-2,769
O-2-037	willDo西下台町	岩手県盛岡市	76	2,304.00	100.0%	512,000	501,944	458,000	474,000	16,000	-38,000	-27,944
O-2-054	willDo上杉3丁目	宮城県仙台市	46	1,517.81	100.0%	506,000	490,373	443,000	457,000	14,000	-49,000	-33,373
O-2-065	グランマン七福	宮城県仙台市	38	1,083.70	100.0%	342,000	343,622	264,000	266,000	2,000	-76,000	-77,622
O-2-094	リビングステージ東仙台	宮城県仙台市	52	1,596.53	100.0%	317,200	311,754	290,000	298,000	8,000	-19,200	-13,754
O-2-123	ウエストパーク支倉	宮城県仙台市	138	5,150.62	97.3%	1,240,000	1,314,396	-	1,470,000	-	230,000	155,603
O-3-079	willDo礎町	新潟県新潟市	48	1,868.64	97.9%	462,510	452,372	401,000	397,000	-4,000	-65,510	-55,372
O-3-080	willDo笹口	新潟県新潟市	28	1,008.00	100.0%	266,000	263,064	230,000	230,000	0	-36,000	-33,064
O-4-005	willDo越谷	埼玉県越谷市	49	1,230.28	100.0%	499,333	479,801	461,000	457,000	-4,000	-42,333	-22,801
O-4-006	ジョイフル狭山	埼玉県狭山市	52	870.97	94.2%	216,619	218,588	171,000	174,000	3,000	-42,619	-44,588
O-4-007	ルミエール八王子	東京都八王子市	94	1,649.70	98.9%	480,761	478,993	368,000	358,000	-10,000	-122,761	-120,993
O-4-008	willDo清澄	東京都江東区	200	7,497.46	100.0%	5,024,619	4,968,822	4,960,000	4,980,000	20,000	-44,619	11,177
O-4-009	ターキーズ田園調布第2	東京都大田区	27	462.12	100.0%	281,523	282,063	254,000	250,000	-4,000	-31,523	-32,063
O-4-010	willDo本千葉	千葉県千葉市	30	1,903.82	97.4%	379,857	388,297	307,000	316,000	9,000	-63,857	-72,297
O-4-011	willDo横浜南	神奈川県横浜市	21	493.59	100.0%	233,142	228,411	217,000	218,000	1,000	-15,142	-10,411
O-4-012	サイトピア	神奈川県相模原市	86	1,697.50	99.0%	506,142	517,103	431,000	428,000	-3,000	-78,142	-89,103
O-4-024	VISTAジュブリーム	東京都町田市	37	892.88	97.4%	563,584	555,138	427,000	426,000	-1,000	-137,584	-129,138
O-4-025	ジョイ尾山台	東京都世田谷区	21	1,064.55	100.0%	624,265	642,770	519,000	520,000	1,000	-104,265	-122,770
O-4-031	willDo大塚	東京都豊島区	27	1,091.54	96.3%	725,229	742,104	590,000	590,000	0	-135,229	-152,104
O-4-038	willDo新座	埼玉県新座市	56	1,260.00	98.2%	590,438	580,031	520,000	514,000	-6,000	-76,438	-66,031
O-4-039	東信松涛マンション	東京都渋谷区	27	1,044.66	95.9%	912,000	954,364	765,000	755,000	-10,000	-157,000	-199,364
O-4-055	ハーモニー上北沢	東京都世田谷区	29	539.48	100.0%	400,000	414,010	310,000	304,000	-6,000	-96,000	-110,010
O-4-062	willDo南浦和	埼玉県さいたま市	29	725.62	97.2%	396,000	394,196	363,000	354,000	-9,000	-42,000	-40,196
O-4-069	カレッジスクエア北池袋	東京都板橋区	50	1,065.00	100.0%	727,000	723,766	615,000	620,000	5,000	-107,000	-103,766
O-4-070	カレッジスクエア東武練馬	東京都板橋区	63	1,360.10	100.0%	892,000	892,606	743,000	754,000	11,000	-138,000	-138,606
O-4-071	カレッジスクエア赤塚	東京都練馬区	54	1,110.75	100.0%	734,000	728,879	622,000	631,000	9,000	-103,000	-97,879
O-4-072	カレッジスクエア東久留米	東京都東久留米市	45	936.72	100.0%	523,000	513,709	452,000	460,000	8,000	-63,000	-53,709
O-4-073	カレッジスクエア早稲田II	東京都豊島区	14	297.24	100.0%	215,000	217,283	209,000	213,000	4,000	-2,000	-4,283
O-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	東京都文京区	68	1,420.77	100.0%	1,060,000	1,061,479	1,010,000	1,020,000	10,000	-40,000	-41,479
O-4-075	カレッジスクエア新小岩	東京都葛飾区	54	1,139.10	100.0%	724,000	719,888	610,000	616,000	6,000	-108,000	-103,888
O-4-076	カレッジスクエア木場	東京都江東区	42	897.39	100.0%	639,000	637,932	604,000	615,000	11,000	-24,000	-22,932
O-4-077	カレッジスクエア錦糸町	東京都江東区	31	667.36	100.0%	490,000	488,032	430,000	437,000	7,000	-53,000	-51,032
O-4-078	カレッジスクエア早稲田	東京都新宿区	19	392.03	100.0%	316,000	322,951	284,000	290,000	6,000	-26,000	-32,951

ワンルームタイプ

物件番号	物件名称	地域	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	2012年3月末 稼働率	取得価格 (千円)	12期末 簿価(千円)	11期末鑑定評 価額 2011.9 (千円)	12期末鑑定評 価額 2011.9 (千円)	12期末と11期末 の鑑定評価額の 増減(千円)	12期末鑑定評 価額と取得価格 の差(千円)	12期末鑑定評 価額と簿価の差 (千円)
O-4-089	レキシント・スクエア新宿御苑	東京都新宿区	48	1,383.59	100.0%	1,010,000	1,061,803	1,020,000	1,020,000	0	10,000	-41,803
O-4-095	プロスペクト日本橋本町	東京都中央区	50	1,295.76	92.8%	808,000	796,217	875,000	882,000	7,000	74,000	85,782
O-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	東京都港区	70	1,778.37	97.2%	1,480,000	1,466,099	1,540,000	1,490,000	-50,000	10,000	23,900
O-4-097	六本木ライズハウス	東京都港区	34	1,242.23	100.0%	912,000	901,265	916,000	918,000	2,000	6,000	16,734
O-4-098	TKフラッツ渋谷	東京都渋谷区	194	6,984.28	98.1%	4,770,000	4,713,795	4,980,000	4,960,000	-20,000	190,000	246,204
O-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京都目黒区	50	1,275.00	100.0%	1,050,000	1,037,616	1,060,000	1,070,000	10,000	20,000	32,383
O-4-100	プロスペクトKALON 三ノ輪	東京都台東区	82	3,075.70	98.4%	1,620,000	1,579,707	1,640,000	1,650,000	10,000	30,000	70,292
O-4-101	プロスペクト東雲橋	東京都江東区	171	4,919.31	100.0%	3,040,000	2,978,389	3,050,000	3,070,000	20,000	30,000	91,610
O-4-102	プロスペクト門前仲町	東京都江東区	62	1,790.56	98.4%	1,080,000	1,064,926	1,110,000	1,110,000	0	30,000	45,073
O-4-103	プロスペクト荻窪	東京都杉並区	40	1,123.59	94.9%	701,000	689,050	713,000	713,000	0	12,000	23,949
O-4-104	エクセリア池袋WEST II	東京都豊島区	48	1,379.52	98.2%	852,000	839,764	850,000	848,000	-2,000	-4,000	8,235
O-4-105	プロスペクト大森海岸	東京都大田区	89	2,506.04	97.4%	1,480,000	1,458,882	1,500,000	1,540,000	40,000	60,000	81,117
O-4-106	プロスペクト武蔵新城	神奈川県川崎市	85	1,875.88	100.0%	1,050,000	1,025,998	1,060,000	1,060,000	0	10,000	34,001
O-4-107	フレグランス川崎	神奈川県川崎市	45	1,065.87	91.2%	548,900	535,640	563,000	563,000	0	14,100	27,359
O-4-108	プロスペクト中央林間	神奈川県大和市	48	1,121.28	97.9%	524,000	508,525	543,000	544,000	1,000	20,000	35,474
O-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	東京都新宿区	104	2,837.72	93.8%	2,170,000	2,248,066	2,380,000	2,390,000	10,000	220,000	141,933
O-4-121	ジョイスコート	東京都大田区	154	6,268.53	98.3%	3,010,000	3,148,875	3,250,000	3,250,000	0	240,000	101,124
O-4-122	アクトフォルム浅草	東京都台東区	46	2,220.17	91.7%	1,216,000	1,267,755	-	1,360,000	-	144,000	92,244
O-5-013	willDo金山正木	愛知県名古屋市	48	1,192.32	100.0%	490,095	481,296	502,000	496,000	-6,000	5,904	14,703
O-5-026	エクセルシオール栄	愛知県名古屋市	48	1,486.56	95.8%	641,767	641,072	439,000	438,000	-1,000	-203,767	-203,072
O-5-027	willDo日比野	愛知県名古屋市	31	767.25	96.8%	317,603	316,065	259,000	252,000	-7,000	-65,603	-64,065
O-5-040	willDo千代田	愛知県名古屋市	60	1,445.80	98.4%	633,000	617,893	502,000	509,000	7,000	-124,000	-108,893
O-5-041	willDo太閤通	愛知県名古屋市	98	3,127.32	97.1%	1,120,000	1,091,785	954,000	970,000	16,000	-150,000	-121,785
O-5-042	willDo金山	愛知県名古屋市	36	892.44	97.2%	370,000	364,753	308,000	310,000	2,000	-60,000	-54,753
O-5-043	willDo金山沢下	愛知県名古屋市	36	970.80	100.0%	375,000	368,043	319,000	320,000	1,000	-55,000	-48,043
O-5-056	willDo勝川	愛知県春日井市	64	1,548.80	100.0%	503,000	491,743	487,000	507,000	20,000	4,000	15,256
O-5-057	ステージャ黄金	愛知県名古屋市	67	1,651.21	97.0%	600,000	586,548	460,000	444,000	-16,000	-156,000	-142,548
O-5-063	willDo稲永	愛知県名古屋市	91	2,348.20	100.0%	641,000	620,696	529,000	535,000	6,000	-106,000	-85,696
O-5-066	willDo東別院	愛知県名古屋市	66	1,640.76	100.0%	703,000	692,123	610,000	605,000	-5,000	-98,000	-87,123
O-5-081	willDo松原	愛知県名古屋市	54	1,344.60	100.0%	549,000	541,531	478,000	478,000	0	-71,000	-63,531
O-5-082	willDo四日市鶴の森	三重県四日市市	54	2,160.00	100.0%	529,150	519,668	480,000	480,000	0	-49,150	-39,668
O-5-086	willDo代官町	愛知県名古屋市	55	1,320.00	98.2%	655,000	651,555	544,000	545,000	1,000	-110,000	-106,555
O-5-088	willDo高畑	愛知県名古屋市	54	1,319.22	98.1%	494,115	490,913	426,000	419,000	-7,000	-75,115	-71,913
O-5-109	ドーム高峯	愛知県名古屋市	36	915.96	100.0%	140,100	152,312	148,000	147,000	-1,000	6,900	-5,312
O-5-110	ドーム四ツ谷	愛知県名古屋市	36	765.87	94.6%	126,500	126,850	123,000	121,000	-2,000	-5,500	-5,850
O-6-014	willDo市岡	大阪府大阪市	62	1,682.06	96.8%	722,761	702,155	602,000	604,000	2,000	-118,761	-98,155
O-6-015	willDo海老江	大阪府大阪市	28	763.63	100.0%	350,904	346,471	315,000	316,000	1,000	-34,904	-30,471
O-6-016	willDo今福西	大阪府大阪市	29	1,040.41	100.0%	413,857	403,679	318,000	318,000	0	-95,857	-85,679
O-6-017	メゾンフローラ	兵庫県神戸市	38	1,686.72	98.3%	584,285	592,052	427,000	429,000	2,000	-155,285	-163,052
O-6-018	ウインドフォー南本町	兵庫県伊丹市	39	926.18	100.0%	307,142	291,125	185,000	186,000	1,000	-121,142	-105,125
O-6-028	willDo新大阪 s I	大阪府大阪市	27	628.56	100.0%	285,723	285,123	234,000	233,000	-1,000	-52,723	-52,123
O-6-029	グランメーブル東淀川	大阪府大阪市	27	585.30	100.0%	236,069	238,926	189,000	185,000	-4,000	-51,069	-53,926
O-6-030	willDo深江南	大阪府大阪市	16	561.64	100.0%	184,716	188,172	154,000	155,000	1,000	-29,716	-33,172
O-6-044	willDo大日	大阪府守口市	19	583.12	95.2%	217,000	217,431	188,000	189,000	1,000	-28,000	-28,431
O-6-046	willDo塚本	大阪府大阪市	66	1,711.17	100.0%	730,000	717,482	662,000	673,000	11,000	-57,000	-44,482
O-6-047	willDo天満橋	大阪府大阪市	20	678.00	100.0%	338,000	335,025	265,000	261,000	-4,000	-77,000	-74,025

ワンルームタイプ

物件番号	物件名称	地域	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	2012年3月末 稼働率	取得価格 (千円)	12期末 簿価(千円)	11期末鑑定評 価額 2011.9 (千円)	12期末鑑定評 価額 2011.9 (千円)	12期末と11期 末の鑑定評価額 の増減(千円)	12期末鑑定評 価額と取得価格 の差(千円)	12期末鑑定評 価額と簿価の差 (千円)
O-6-048	willDo堺筋本町	大阪府大阪市	21	740.28	100.0%	325,000	320,459	233,000	239,000	6,000	-86,000	-81,459
O-6-049	willDo谷町	大阪府大阪市	54	1,927.80	100.0%	1,040,000	1,035,047	822,000	808,000	-14,000	-232,000	-227,047
O-6-050	willDo難波 wII	大阪府大阪市	45	1,146.51	97.8%	486,000	477,397	381,000	382,000	1,000	-104,000	-95,397
O-6-051	willDo難波 w I	大阪府大阪市	66	1,699.50	98.5%	690,000	670,840	556,000	556,000	0	-134,000	-114,840
O-6-052	是空弁天	大阪府大阪市	34	1,092.49	97.6%	466,000	460,479	383,000	383,000	0	-83,000	-77,479
O-6-058	willDo鶴見諸口	大阪府大阪市	16	571.20	100.0%	180,000	182,971	154,000	153,000	-1,000	-27,000	-29,971
O-6-059	willDo浜崎通	兵庫県神戸市	199	5,886.70	100.0%	2,280,000	2,260,267	1,950,000	1,980,000	30,000	-300,000	-280,267
O-6-060	willDo南森町	大阪府大阪市	31	1,028.48	100.0%	493,000	490,550	423,000	433,000	10,000	-60,000	-57,550
O-6-064	willDo松屋町	大阪府大阪市	60	1,865.64	100.0%	810,000	795,048	753,000	754,000	1,000	-56,000	-41,048
O-6-067	willDo新大阪	大阪府大阪市	66	1,713.36	100.0%	861,000	850,152	755,000	779,000	24,000	-82,000	-71,152
O-6-083	willDo三宮イースト	兵庫県神戸市	63	1,760.15	96.8%	731,000	711,508	643,000	648,000	5,000	-83,000	-63,508
O-6-084	willDo上新庄w I	大阪府吹田市	31	912.95	100.0%	366,000	365,839	300,000	297,000	-3,000	-69,000	-68,839
O-6-085	スチューデントハイツ九条	大阪府大阪市	63	1,260.36	98.4%	537,000	542,195	455,000	460,000	5,000	-77,000	-82,195
O-6-111	アプレスト新大阪	大阪府大阪市	92	2,984.64	69.7%	1,391,000	1,375,079	1,380,000	1,300,000	-80,000	-91,000	-75,079
O-6-112	アプレスト桜川	大阪府大阪市	48	1,009.92	97.9%	385,800	376,427	422,000	418,000	-4,000	32,200	41,572
O-6-113	プロスペクト美章園	大阪府大阪市	26	901.26	100.0%	277,000	271,739	285,000	284,000	-1,000	7,000	12,260
O-6-114	プロスペクト中之島	大阪府大阪市	63	1,615.05	100.0%	734,000	713,483	724,000	735,000	11,000	1,000	21,516
O-6-116	プロスペクト豊中服部	大阪府豊中市	34	981.12	100.0%	366,000	355,214	356,000	356,000	0	-10,000	785
O-6-117	プロスペクト下鴨	京都府京都市	31	675.21	90.6%	281,000	276,591	267,000	275,000	8,000	-6,000	-1,591
O-6-118	プロスペクト河原町五条	京都府京都市	52	1,523.12	100.0%	583,000	570,844	597,000	614,000	17,000	31,000	43,155
O-6-119	グランシス江坂	大阪府吹田市	90	2,623.86	100.0%	1,260,000	1,362,015	1,350,000	1,420,000	70,000	160,000	57,984
O-7-068	willDo岡山駅西口	岡山県岡山市	109	3,794.40	100.0%	1,220,000	1,187,022	1,090,000	1,090,000	0	-130,000	-97,022
O-7-087	willDo岡山大供	岡山県岡山市	98	3,446.94	100.0%	1,040,000	1,027,700	944,000	950,000	6,000	-90,000	-77,700
O-9-053	willDo中洲	福岡県福岡市	175	5,759.40	98.7%	2,460,000	2,438,949	1,980,000	1,980,000	0	-480,000	-458,949
ワンルーム113物件計			6,879	204,044.84	98.3%	87,503,864	87,084,437	78,818,000	81,878,000	-	-5,625,864	-5,206,437

ファミリータイプ

物件番号	物件名称	地域	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	2012年3月末 稼働率	取得価格 (千円)	12期末 簿価(千円)	11期末鑑定評 価額 2011.9 (千円)	12期末鑑定評 価額 2011.9 (千円)	12期末と11期末 の鑑定評価額の 増減(千円)	12期末鑑定評 価額と取得価格 の差(千円)	12期末鑑定評 価額と簿価の差 (千円)
F-1-041	パレドール円山	北海道札幌市	64	4,637.08	88.4%	559,000	581,554	647,000	647,000	0	88,000	65,445
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	宮城県仙台市	29	2,051.07	100.0%	396,190	392,148	230,000	235,000	5,000	-161,190	-157,148
F-2-002	グリーンパーク小松島	宮城県仙台市	45	2,989.02	100.0%	550,523	535,209	369,000	373,000	4,000	-177,523	-162,209
F-2-003	ダイアパレス泉崎	宮城県仙台市	37	2,060.77	100.0%	355,095	358,443	278,000	284,000	6,000	-71,095	-74,443
F-2-004	willDo高砂	宮城県仙台市	32	1,623.68	100.0%	364,904	358,259	284,000	292,000	8,000	-72,904	-66,259
F-2-042	リビングステージ南仙台	宮城県仙台市	27	1,330.83	100.0%	159,500	157,759	144,000	157,000	13,000	-2,500	-759
F-2-043	高砂関武番館	宮城県仙台市	41	3,336.52	100.0%	558,000	579,461	595,000	615,000	20,000	57,000	35,538
F-3-034	アーカハイム新潟	新潟県新潟市	115	6,945.03	96.0%	1,060,000	1,124,222	708,000	724,000	16,000	-336,000	-400,222
F-4-005	ジョアンナマンション	群馬県前橋市	52	4,066.20	98.1%	556,714	562,008	390,000	390,000	0	-166,714	-172,008
F-4-006	入間駅前ビル	埼玉県入間市	67	4,316.19	98.8%	1,517,000	1,558,111	1,370,000	1,380,000	10,000	-137,000	-178,111
F-4-007	入間駅前第二ビル	埼玉県入間市	53	3,592.48	96.8%	687,666	737,061	569,000	560,000	-9,000	-127,666	-177,061
F-4-008	セレーノ大宮	埼玉県さいたま市	102	6,710.68	99.0%	1,554,523	1,559,672	1,560,000	1,540,000	-20,000	-14,523	-19,672
F-4-009	すずらん館	埼玉県さいたま市	20	1,160.80	100.0%	441,190	436,682	401,000	401,000	0	-40,190	-35,682
F-4-010	ボヌール常盤	埼玉県さいたま市	28	1,918.31	100.0%	752,904	748,744	634,000	627,000	-7,000	-125,904	-121,744
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	東京都足立区	46	2,431.33	100.0%	636,333	643,293	534,000	535,000	1,000	-101,333	-108,293
F-4-013	ドリームハイツ	東京都板橋区	19	1,100.31	94.1%	358,666	356,281	328,000	335,000	7,000	-23,666	-21,281
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	東京都北区	28	1,477.38	92.8%	587,238	590,330	520,000	523,000	3,000	-64,238	-67,330
F-4-015	王子ハイツ	東京都北区	20	986.52	100.0%	347,857	360,600	356,000	357,000	1,000	9,142	-3,600
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	東京都荒川区	28	1,173.65	96.8%	360,714	368,002	333,000	334,000	1,000	-26,714	-34,002
F-4-017	willDo等々力	東京都世田谷区	26	2,422.06	97.5%	1,764,809	1,794,777	1,490,000	1,450,000	-40,000	-314,809	-344,777
F-4-018	シエマ桜ヶ丘	東京都多摩市	30	1,919.67	100.0%	609,904	615,367	525,000	523,000	-2,000	-86,904	-92,367
F-4-019	リーベスト西千葉	千葉県千葉市	140	11,060.14	98.6%	2,152,476	2,081,071	2,020,000	2,060,000	40,000	-92,476	-21,071
F-4-020	コリンズ津田沼	千葉県習志野市	20	1,435.80	100.0%	352,761	358,404	315,000	316,000	1,000	-36,761	-42,404
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	神奈川県茅ヶ崎市	34	1,838.43	95.1%	453,571	455,254	412,000	412,000	0	-41,571	-43,254
F-4-028	ウインベルコース平塚第13	神奈川県平塚市	33	1,533.82	93.9%	477,587	484,383	389,000	388,000	-1,000	-89,587	-96,383
F-4-029	リーベスト東中山	千葉県船橋市	76	6,011.80	100.0%	1,371,314	1,280,015	1,370,000	1,400,000	30,000	28,685	119,984
F-4-031	MGA金町	東京都葛飾区	26	1,522.89	100.0%	484,000	499,153	409,000	406,000	-3,000	-78,000	-93,153
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	東京都世田谷区	22	1,199.95	100.0%	662,000	688,982	567,000	575,000	8,000	-87,000	-113,982
F-4-036	ロフティ平井	東京都江戸川区	19	939.95	90.9%	324,000	331,779	289,000	289,000	0	-35,000	-42,779
F-4-038	コロネード春日	東京都文京区	46	4,344.72	99.1%	3,115,277	3,240,893	2,220,000	2,170,000	-50,000	-945,277	-1,070,893
F-4-039	THEパームス代々木上原コスモテラス	東京都渋谷区	30	1,804.69	96.8%	1,250,000	1,309,950	1,150,000	1,180,000	30,000	-70,000	-129,950
F-4-040	サンテラス代々木上原	東京都渋谷区	21	1,763.33	100.0%	1,180,000	1,242,639	1,220,000	1,230,000	10,000	50,000	-12,639
F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	東京都中央区	37	1,364.02	97.8%	840,000	818,694	883,000	885,000	2,000	45,000	66,305
F-4-045	パークテラス恵比寿	東京都渋谷区	51	2,755.28	93.3%	2,060,000	2,033,297	2,120,000	2,150,000	30,000	90,000	116,702
F-4-046	プロスペクト道玄坂	東京都渋谷区	47	2,081.54	98.5%	1,590,000	1,574,193	1,690,000	1,670,000	-20,000	80,000	95,806
F-4-047	プロスペクト・グラサ広尾	東京都渋谷区	112	3,861.29	94.3%	3,560,000	3,481,372	3,530,000	3,510,000	-20,000	-50,000	28,627
F-4-048	プロスペクト初台	東京都渋谷区	22	817.43	100.0%	518,000	512,655	518,000	523,000	5,000	5,000	10,344
F-4-049	プロスペクト西巣鴨	東京都北区	42	2,063.60	97.5%	1,110,000	1,087,653	1,130,000	1,120,000	-10,000	10,000	32,346
F-4-050	プロスペクト町屋	東京都荒川区	21	1,177.71	95.1%	484,000	467,859	480,000	480,000	0	-4,000	12,140
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	東京都江東区	77	5,601.46	93.5%	2,630,000	2,592,666	2,620,000	2,620,000	0	-10,000	27,333
F-4-052	プロスペクト森下	東京都江東区	45	2,399.23	100.0%	1,260,000	1,230,671	1,310,000	1,310,000	0	50,000	79,328
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	東京都江東区	61	2,073.21	100.0%	1,110,000	1,081,184	1,160,000	1,200,000	40,000	90,000	118,815
F-4-054	BELNOS34	東京都葛飾区	100	5,328.66	95.8%	1,700,000	1,702,763	1,650,000	1,670,000	20,000	-30,000	-32,763
F-4-055	SKレジデンス	東京都豊島区	30	1,624.73	97.4%	805,000	803,044	818,000	820,000	2,000	15,000	16,955
F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	東京都大田区	40	2,776.64	100.0%	1,012,000	1,003,161	1,110,000	1,110,000	0	98,000	106,838
F-4-057	デイト橋本	神奈川県相模原市	92	3,134.24	95.3%	748,000	745,304	753,000	754,000	1,000	6,000	8,695

ファミリータイプ

物件番号	物件名称	地域	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	2012年3月末 稼働率	取得価格 (千円)	12期末 簿価(千円)	11期末鑑定評 価額 2011.9 (千円)	12期末鑑定評 価額 2011.9 (千円)	12期末と11期末 の鑑定評価額の 増減(千円)	12期末鑑定評 価額と取得価格 の差(千円)	12期末鑑定評 価額と簿価の差 (千円)
F-4-058	プロスペクト川崎	神奈川県川崎市	52	3,404.96	100.0%	1,520,000	1,484,938	1,610,000	1,660,000	50,000	140,000	175,061
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	埼玉県さいたま市	30	2,263.20	96.7%	717,000	701,745	741,000	745,000	4,000	28,000	43,254
F-4-064	グラナーナ上野	東京都台東区	36	2,147.40	100.0%	1,100,000	1,148,219	1,240,000	1,230,000	-10,000	130,000	81,780
F-5-023	willDo伝馬町	愛知県名古屋市	40	2,185.20	97.4%	627,785	630,191	622,000	630,000	8,000	2,215	-191
F-5-024	グレースマンション藤	三重県四日市市	45	2,882.52	93.5%	492,761	482,377	335,000	346,000	11,000	-146,761	-136,377
F-5-032	ステラードシティ桜山	愛知県名古屋市	26	1,914.07	96.2%	735,000	724,439	614,000	621,000	7,000	-114,000	-103,439
F-5-037	willDo黒川	愛知県名古屋市	26	1,933.37	100.0%	677,000	658,804	504,000	513,000	9,000	-164,000	-145,804
F-5-060	グランカーサ代官町	愛知県名古屋市	96	5,962.18	98.9%	1,082,000	1,078,054	1,030,000	1,010,000	-20,000	-72,000	-68,054
F-5-061	グランカーサ御器所	愛知県名古屋市	78	5,195.21	98.7%	932,500	971,871	939,000	938,000	-1,000	5,500	-33,871
F-6-026	willDo西明石	兵庫県明石市	64	4,703.40	100.0%	635,666	602,723	616,000	614,000	-2,000	-21,666	11,276
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	大阪府大阪市	69	4,647.08	100.0%	1,860,000	1,825,568	1,540,000	1,560,000	20,000	-300,000	-265,568
F-6-062	クラウンハイム西田辺	大阪府大阪市	22	1,536.03	100.0%	405,000	403,731	405,000	407,000	2,000	2,000	3,268
F-6-063	プロスペクト桂	京都府京都市	29	1,796.59	96.5%	470,000	464,923	458,000	462,000	4,000	-8,000	-2,923
F-9-027	イマージュ霧が丘	福岡県北九州市	65	3,590.43	96.9%	662,714	656,278	383,000	349,000	-34,000	-313,714	-307,278
ファミリー60物件計			2,831	172,925.78	97.7%	57,346,154	57,358,914	53,435,000	53,615,000	-	-3,731,154	-3,743,914

プレミアムタイプ

物件番号	物件名称	地域	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	2012年3月末 稼働率	取得価格 (千円)	12期末 簿価(千円)	11期末鑑定評 価額 2011.9 (千円)	12期末鑑定評 価額 2011.9 (千円)	12期末と11期末 の鑑定評価額の 増減(千円)	12期末鑑定評 価額と取得価格 の差(千円)	12期末鑑定評 価額と簿価の差 (千円)
P-4-002	グランカーサ元麻布	東京都港区	4	420.20	100.0%	618,095	335,546	349,000	332,000	-17,000	-286,095	-3,546
P-4-004	グランカーサ六本木	東京都港区	17	1,407.63	100.0%	1,480,808	799,402	833,000	820,000	-13,000	-660,808	20,597
P-4-006	グランカーサ南青山	東京都港区	21	1,921.17	68.0%	3,750,000	2,314,485	2,200,000	2,070,000	-130,000	-1,680,000	-244,485
P-4-007	ストーリー神宮前	東京都渋谷区	49	2,071.60	94.8%	3,160,000	3,243,385	1,860,000	1,890,000	30,000	-1,270,000	-1,353,385
プレミアム4物件計			91	5,820.60	87.6%	9,008,903	6,692,819	5,242,000	5,112,000	-	-3,896,903	-1,580,819
全177物件計			9,801	382,791.22	97.8%	153,858,922	151,136,171	137,495,000	140,605,000	-	-13,253,922	-10,531,171

第12期（2012年3月）決算 貸借対照表

(単位：千円)		
	第11期 (2011年9月30日)	第12期 (2012年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金 ※1	6,213,605	6,647,084
信託現金及び信託預金 ※1	4,484,825	4,422,301
営業未収入金	133,120	124,809
前払費用	462,349	426,220
未収消費税等	37,630	-
その他	10,832	1,825
貸倒引当金	△67,037	△45,162
流動資産合計	11,275,326	11,577,077
固定資産		
有形固定資産 ※2		
建物	9,382,017	11,879,343
減価償却累計額	△790,340	△863,943
建物（純額）	8,591,677	11,015,399
構築物	35,765	49,724
減価償却累計額	△6,661	△6,705
構築物（純額）	29,104	43,018
機械及び装置	14,376	39,504
減価償却累計額	△2,741	△6,577
機械及び装置（純額）	11,635	32,927
工具、器具及び備品	22,424	27,209
減価償却累計額	△8,633	△10,655
工具、器具及び備品（純額）	13,790	16,553
土地	5,339,047	7,966,267
信託建物	73,880,580	71,172,981
減価償却累計額	△6,407,490	△7,073,089
信託建物（純額）	67,473,089	64,099,891
信託構築物	265,735	269,993
減価償却累計額	△44,092	△50,647
信託構築物（純額）	221,643	219,345
信託機械及び装置	473,791	450,515
減価償却累計額	△63,693	△72,005
信託機械及び装置（純額）	410,097	378,510
信託工具、器具及び備品	168,590	186,844
減価償却累計額	△43,495	△58,208
信託工具、器具及び備品（純額）	125,094	128,635
信託土地	68,960,842	66,688,712
信託建設仮勘定	2,205	-
有形固定資産合計	151,178,227	150,589,263
無形固定資産		
水道施設利用権	127	121
信託借地権	546,283	546,283
信託水道施設利用権	528	502
商標権	1,195	1,121
無形固定資産合計	548,135	548,029
投資その他の資産		
差入保証有価証券	9,195	9,250
敷金及び保証金	1,227	950
長期前払費用	664,279	609,112
修繕積立金	275,187	158,548
投資その他の資産合計	949,890	777,862
固定資産合計	152,676,253	151,915,155
繰延資産		
投資口交付費	24,034	14,974
繰延資産合計	24,034	14,974
資産合計	163,975,613	163,507,207

(単位：千円)		
	第11期 (2011年9月30日)	第12期 (2012年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	428,640	246,232
1年内返済予定の長期借入金 ※3	11,813,674	12,782,449
未払金	39,816	33,912
未払費用	338,073	310,638
未払法人税等	570	567
未払消費税等	-	48,584
前受金	673,864	694,866
災害損失引当金	3,820	-
その他	18,034	20,527
流動負債合計	13,316,494	14,137,778
固定負債		
長期借入金 ※3	62,426,243	61,559,888
預り敷金及び保証金 ※1	109,249	184,769
信託預り敷金及び保証金 ※1	1,352,992	1,313,470
固定負債合計	63,888,485	63,058,129
負債合計	77,204,980	77,195,907
純資産の部		
投資主資本		
出資総額 ※4	70,557,688	70,557,688
剰余金	6,682,398	6,682,398
配当積立金	8,064,383	8,064,383
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,466,164	1,006,830
剰余金合計	16,212,945	15,753,612
投資主資本合計	86,770,633	86,311,300
純資産合計	86,770,633	86,311,300
負債純資産合計	163,975,613	163,507,207

	第11期末	第12期末
※1 現金及び預金		
現金及び預金	6,213百万円	6,647百万円
信託現金及び信託預金	4,484百万円	4,422百万円
合計	10,698百万円	11,069百万円
預かり敷金保証金	109百万円	184百万円
信託預かり敷金保証金	1,352百万円	1,313百万円
差引	9,236百万円	9,571百万円
※2 有形固定資産		
取得価格総額	153,996百万円	153,858百万円

※3 有利子負債	第12期末
有利子負債残高	74,342百万円
長期有利子負債比率	82.8%
(長期有利子負債/有利子負債)	
※4 出資金	
①05/10/07 私募設立	100百万円
②05/12/13 第三者割当	8,900百万円
③06/06/21 IPO	18,748百万円
④07/04/26 PO	18,595百万円
⑤07/05/24 第三者割当	963百万円
⑥08/08/28 第三者割当	12,250百万円
⑦09/10/02 第三者割当	6,000百万円
⑧10/6/30 第三者割当	5,000百万円
第12期末出資金総額	70,557百万円

第12期（2012年3月）決算 損益計算書

	(単位：千円)	
	第11期 自 2011年4月1日 至 2011年9月30日	第12期 自 2011年10月1日 至 2012年3月31日
営業収益		
賃貸事業収入	5,632,687	5,758,152
不動産等売却益	-	5,737
営業収益合計	5,632,687	5,763,889
営業費用		
賃貸事業費用	2,610,238	2,606,252
不動産等売却損	-	660,400
資産運用報酬	413,700	408,500
役員報酬	10,800	10,800
資産保管手数料	16,982	10,408
一般事務委託手数料	38,608	35,205
会計監査人報酬	14,800	15,800
貸倒引当金繰入額	16,517	-
貸倒損失	897	1,453
その他営業費用	222,572	181,519
営業費用合計	3,345,117	3,930,338
営業利益	2,287,569	1,833,550
営業外収益		
受取利息	708	761
雑収入	27,714	31,149
営業外収益合計	28,422	31,910
営業外費用		
支払利息	584,460	586,472
融資関連費用	271,931	260,902
投資口交付費償却	9,059	9,059
その他	3,381	2,544
営業外費用合計	868,833	858,978
経常利益	1,447,158	1,006,482
税引前当期純利益	1,447,158	1,006,482
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等還付税額	△ 19,195	-
法人税等合計	△ 18,590	605
当期純利益	1,465,748	1,005,877
前期繰越利益	415	953
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,466,164	1,006,830

	第11期		第12期	
	自 2011年4月1日 至 2011年9月30日	自 2011年10月1日 至 2012年3月31日	自 2011年4月1日 至 2011年9月30日	自 2011年10月1日 至 2012年3月31日
賃貸事業損益の内訳				
A. 賃貸事業収益				
(賃貸料)	4,905,025千円	5,030,829千円		
(共益費)	256,493千円	260,822千円		
(駐車場収入)	172,498千円	177,123千円		
(付帯収入)	30,222千円	32,175千円		
(その他賃貸事業収入)	268,447千円	257,201千円		
合計	5,632,687千円	5,758,152千円		
B. 賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
(物件管理等委託費)	387,299千円	386,860千円		
(公租公課) ※2	354,219千円	354,369千円		
(水道光熱費)	96,552千円	105,520千円		
(修繕費) ※3	325,491千円	295,716千円		
(保険料)	13,590千円	13,571千円		
(営業広告費等)	180,405千円	171,830千円		
(信託報酬)	124,032千円	123,850千円		
(減価償却費)	1,049,936千円	1,086,939千円		
(その他賃貸事業費用)	78,709千円	67,591千円		
合計	2,610,238千円	2,606,252千円		
C. 賃貸事業損益 ※1	3,022,448千円	3,151,899千円		
(A-B)				
※1 賃貸事業損益				
第11期		第12期		
賃貸事業収益	5,632百万円	賃貸事業収益	5,758百万円	
賃貸事業費用	2,610百万円	賃貸事業費用	2,606百万円	
賃貸事業損益	3,022百万円	賃貸事業損益	3,151百万円	
賃貸NOI	4,072百万円	賃貸NOI	4,238百万円	
※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11期	179物件	第12期	179物件	
※3 修繕費				
第11期		第12期		
修繕費	325百万円	修繕費	295百万円	
資本的支出	236百万円	資本的支出	381百万円	

- 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 (春日・丸山・黒島・山本)
(金融商品取引業者 関東財務局長 (金商) 第416号/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.