



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

8986

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



運用状況報告会資料

2014年5月23日(金)



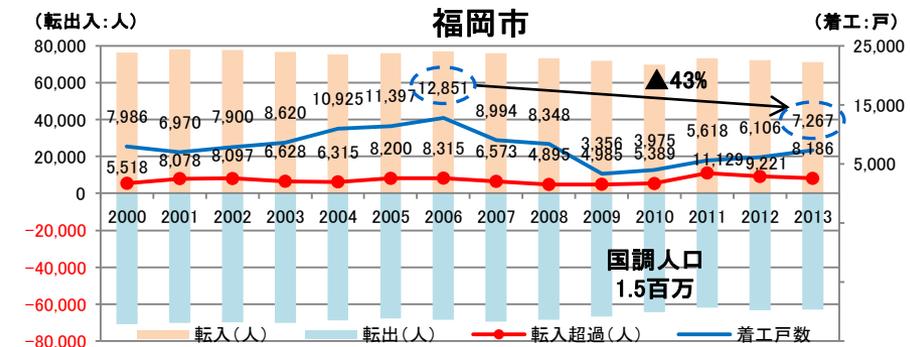
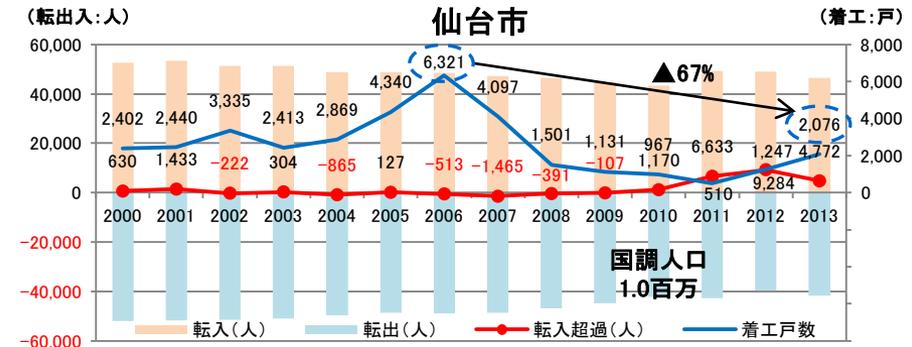
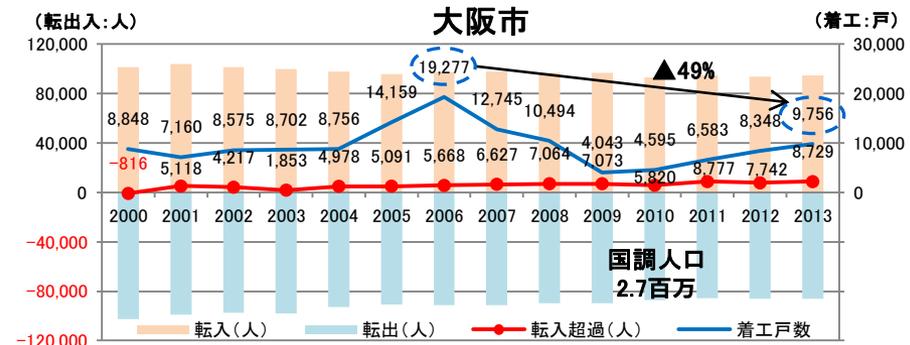
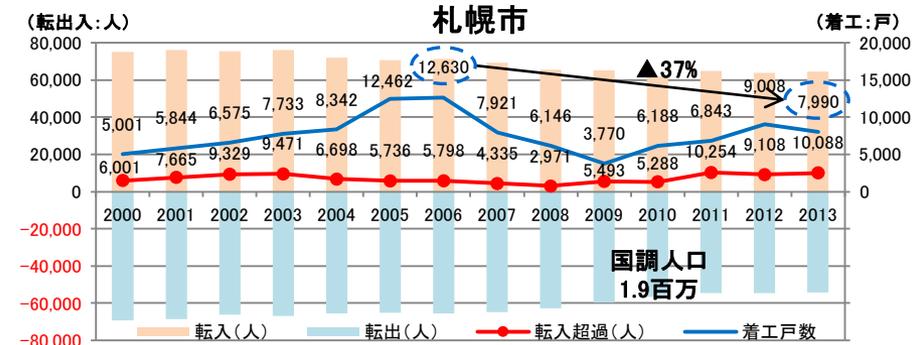
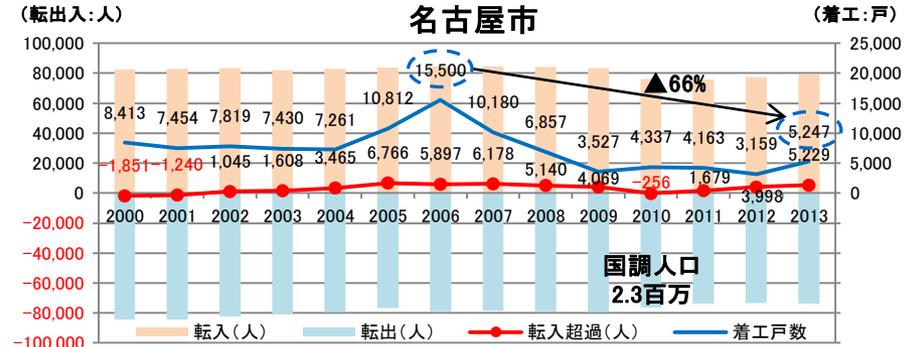
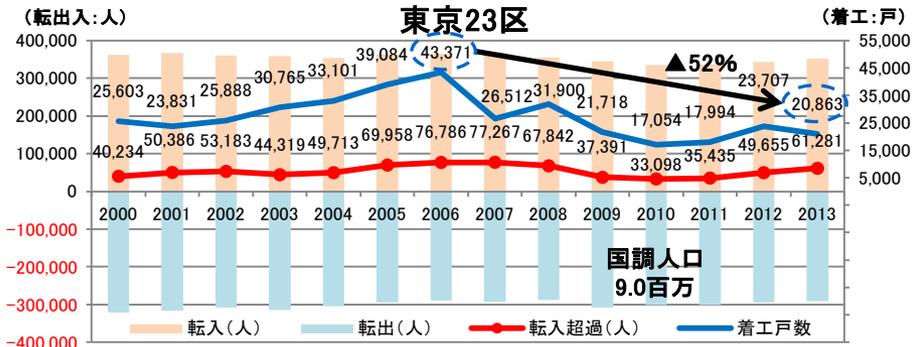
株式会社ミカサ・アセット・マネジメント
Mi-Casa Asset Management Inc.

I.	全国賃貸マンションの需給動向と住宅特化型リートのポイント (日本賃貸住宅投資法人と他住宅特化型リートとの違い)	2
II.	直近2年間(2012年3月期・前回投資主総会以降)の運用状況	8
III.	今後の基本戦略	26
	参考資料	29

I. 全国賃貸マンションの需給動向と住宅特化型リートのポイント
(日本賃貸住宅投資法人と他住宅特化型リートとの違い)

東京23区及び下記主要5都市は引き続き人口増加

賃貸マンションの新規着工戸数の増加は限定的のため、需給全般は概ね良好



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

合計: **187** 物件
資産規模: **1,819** 億円
(取得価格ベース)



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: **37** 物件



政令指定都市等
東北・信越エリア
物件数: **14** 物件



政令指定都市等
北海道エリア
物件数: **14** 物件

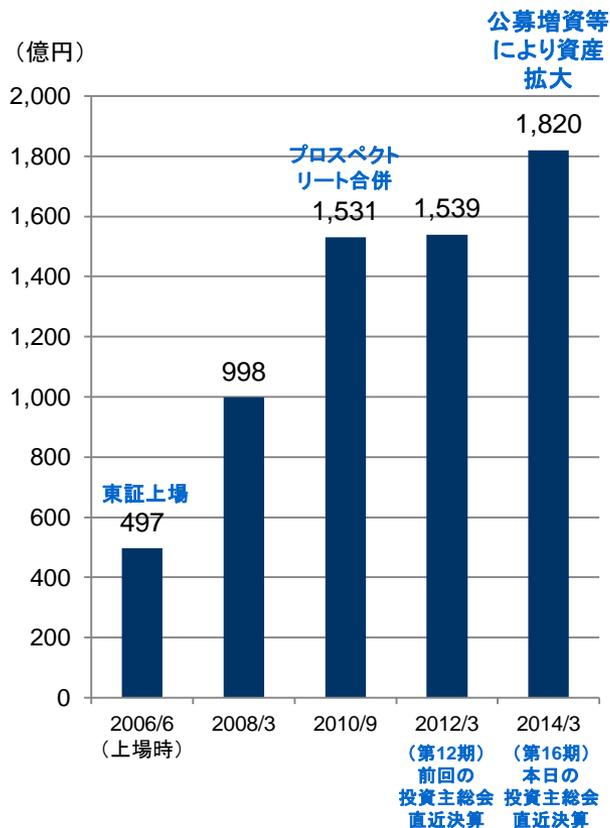
3大都市圏
関東エリア
東京23区
物件数: **92** 物件

3大都市圏
東海エリア
物件数: **25** 物件

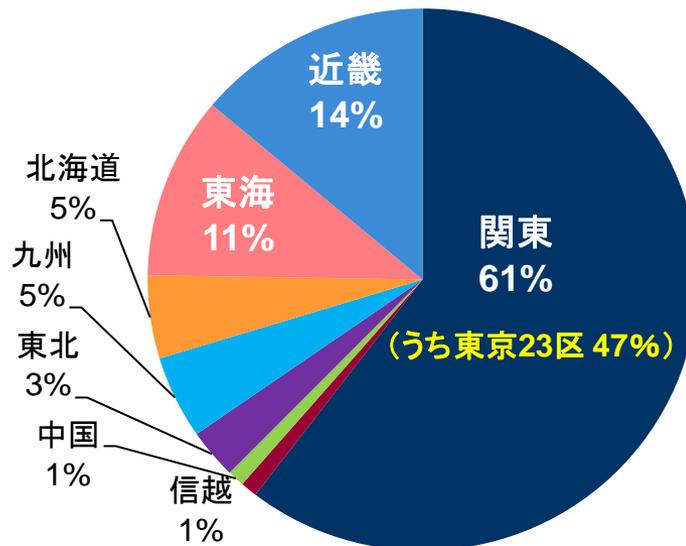


■ワンルームタイプ ●ファミリータイプ

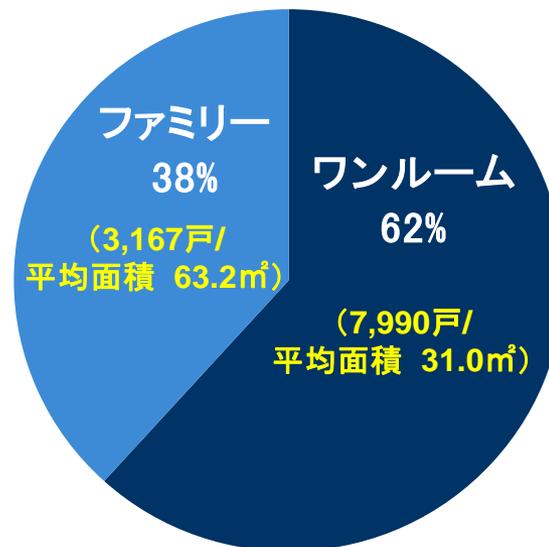
(物件資産残高推移)



<全国地域別>



<タイプ別>



1. 全国6大都市の賃貸マンションの『需要』と『供給』

(人口増加↑) (比較的低水準↓)

2. 『賃料』×『稼働率』= 賃貸収入

(安定・・) (95%以上↑)

3. 資産運用会社の運用力

(稼働率、物件の取得・売却、業者選定、資金調達全般)

1. ポートフォリオ

首都圏(全体の61%)を中心に人口が増加している全国5大都市(札幌市・仙台市・名古屋市・大阪市・福岡市)等に187棟・11,157戸の賃貸マンションを保有する住宅特化型リート(ワンルーム62%・ファミリー38%)

2. 他社と一線を画する資産運用力

- ① 直近2年平均稼働率97%超と住宅特化型リートでトップ
(資産運用会社独自開発の『日次稼働率予測システム』等を活用)
- ② 特定のグループに属さない独立系として全て第三者と透明性の高い取引
(強みとして、物件の運営管理(賃貸業務や工事発注)に際し、大手企業や多くの優良企業と「質と経済合理性」に基づいた取引が可能)
- ③ 資産運用会社の目利き力による活発な新規物件の取得
(全て利害関係人以外からの取得)

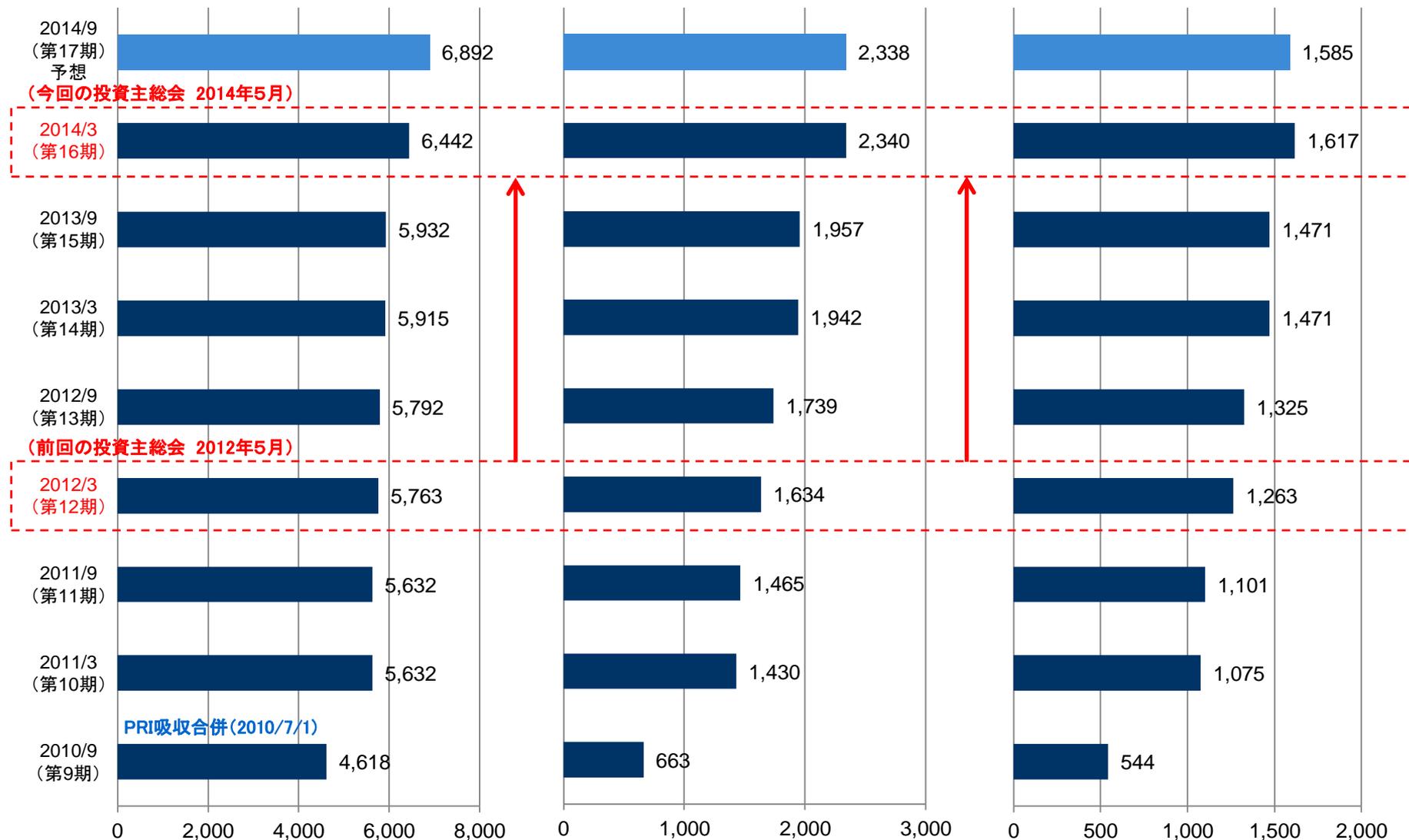
3. 三菱東京UFJ銀行をメインとした国内主要銀行による安定した資金調達力

Ⅱ. 直近2年間(2012年3月期・前回投資主総会以降)の運用状況

営業収益 (百万円)

当期純利益 (百万円)

1口当たり分配金 (円)

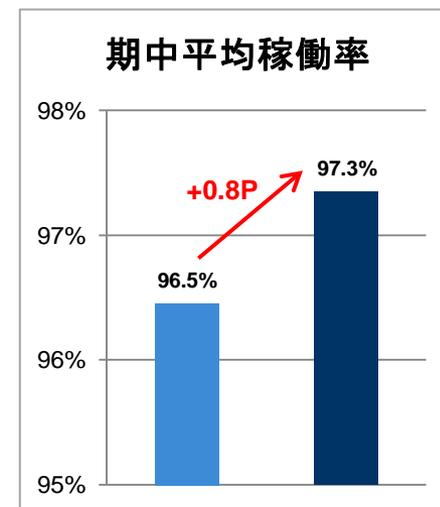
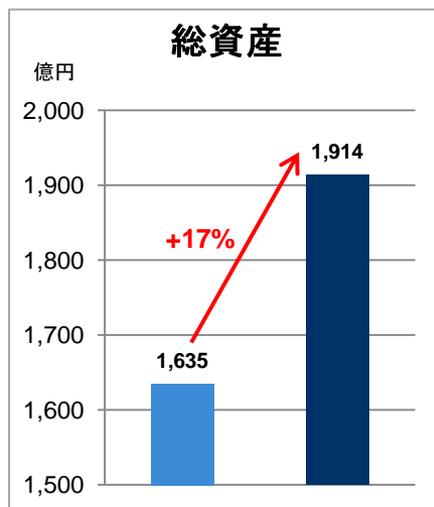
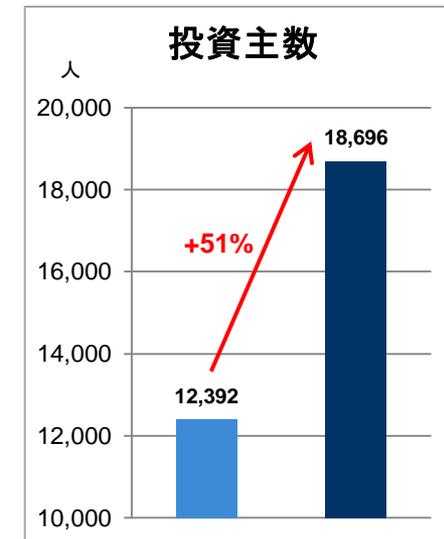
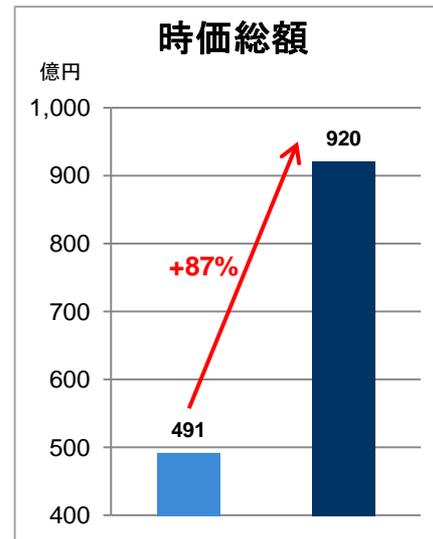
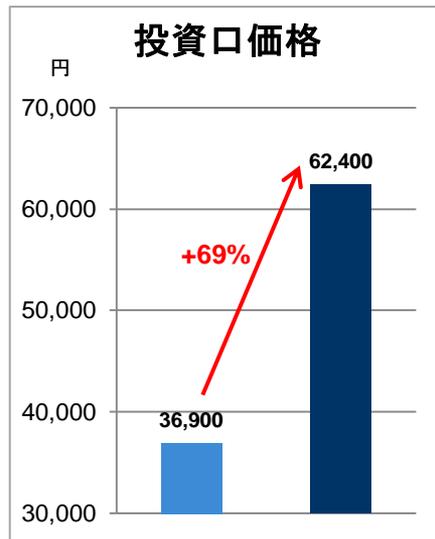
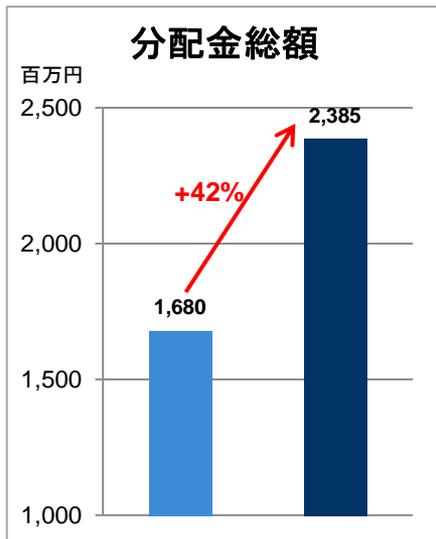


(注) 第9期は負ののれん発生益を控除した参考値、第10期・第12期・第13期実績は期中の物件譲渡損失等を除く参考値

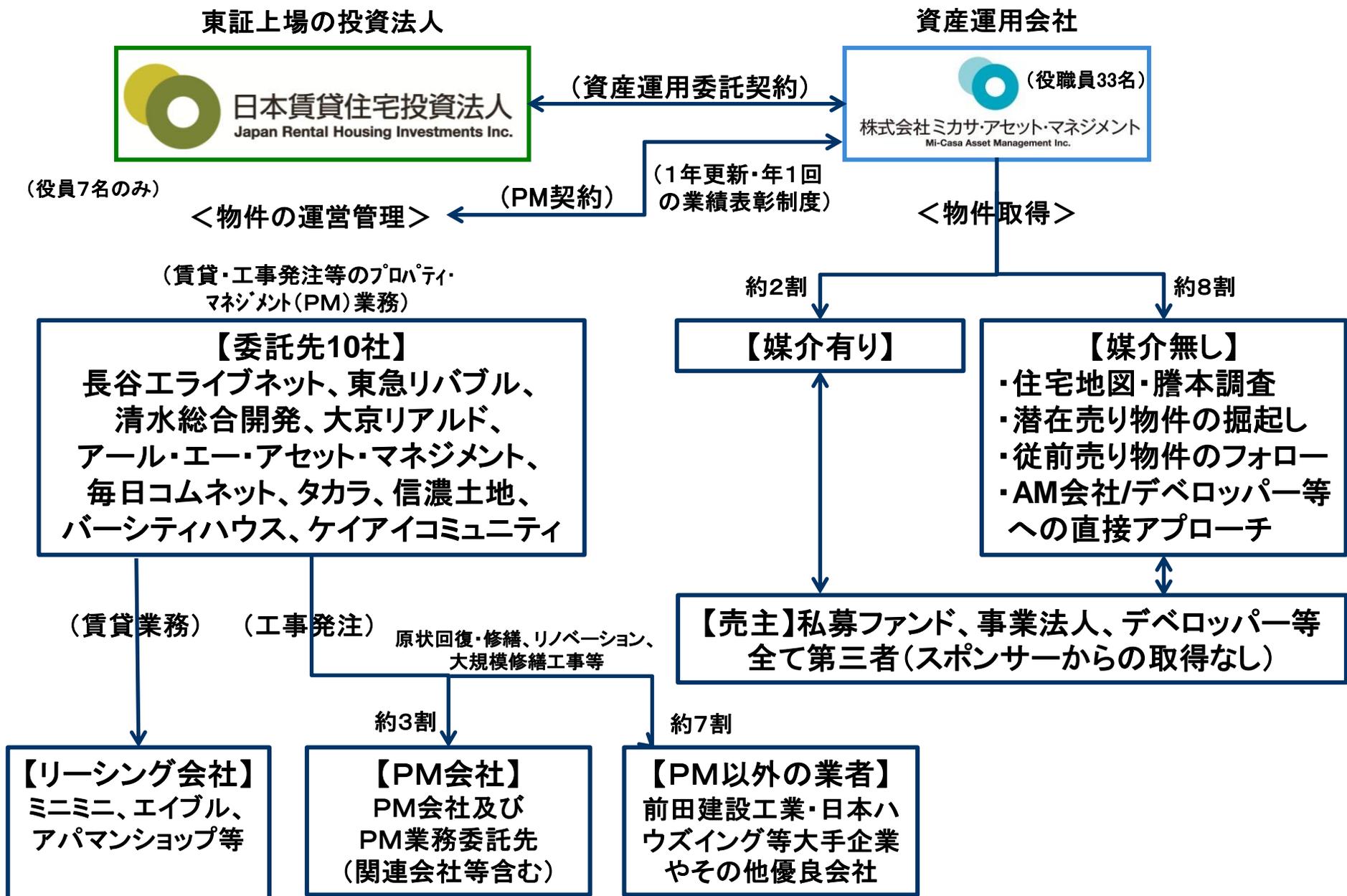
2012年3月(第12)期と2014年3月(第16)期の比較

■ 第12期(2012年3月)

■ 第16期(2014年3月)



オペレーション(新規物件の取得・稼働率等)の状況



15物件333億円取得⇔低利回り/小型物件等11物件28億円売却

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	◆ 旧プレミアム

※旧PRIとの合併による取得52物件は除く



東京23区中心に6物件取得

<ul style="list-style-type: none"> ● ザ・レジデンス 本牧横浜ベイサイド 2013年取得 <p><神奈川県横浜市> 55億円</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● リエトコート 浅草橋 2013年取得 <p><東京都台東区> 16億円</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ リエトコート 四谷 2013年取得 <p><東京都新宿区> 17億円</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ リエトコート 元赤坂 2013年取得 <p><東京都港区> 10億円</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ スペースシア新宿 2012年取得 <p><東京都新宿区> 25億円</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ アクトフォルム 浅草 2012年取得 <p><東京都台東区> 12億円</p>

第12期以降の取得物件(全て鑑定評価額以下で取得、取得後・鑑定評価額がさらに上昇)

取得年月	2012年2月	2012年3月	2012年8月	2012年9月	2013年10月		2013年11月	
物件名称	アクトフォルム 浅草	ウエストパーク 支倉	アルファタワー 札幌南4条	スペーシア 新宿	ルネッサンス21 博多	セレニテ 甲子園	ザ・レジデンス 本牧横浜 ベイサイド	クレジデンス 札幌・南4条
外観写真								
所在地	東京都台東区	宮城県仙台市	北海道札幌市	東京都新宿区	福岡県福岡市	兵庫県西宮市	神奈川県横浜市	北海道札幌市
建築時期	2000年10月	2007年3月	2009年4月	2003年2月	2007年3月	2010年2月	2008年2月	2007年9月
(A)取得価格 (A)÷(B) (注1)	1,216百万円 (83%)	1,240百万円 (68%)	1,185百万円 (93%)	2,525百万円 (86%)	1,500百万円 (96%)	2,550百万円 (99%)	5,550百万円 (94%)	1,140百万円 (97%)
取得時 鑑定評価額	1,360百万円	1,410百万円	1,230百万円	2,870百万円	1,570百万円	2,610百万円	5,700百万円	1,180百万円
(B)2014年3月末 鑑定評価額 (B)－(A)	1,460百万円 (+244百万円)	1,820百万円 (+580百万円)	1,270百万円 (+85百万円)	2,940百万円 (+415百万円)	1,570百万円 (+70百万円)	2,580百万円 (+30百万円)	5,900百万円 (+350百万円)	1,180百万円 (+40百万円)
取得(予定)年月	2013年12月				2014年1月	2014年3月	2014年5月	
物件名称	リエトコート 浅草橋	リエトコート 丸の内	リエトコート 四谷	リエトコート 元赤坂	グランカーサ 上前津	グランパーク 天神	グランカーサ 裏参道	
外観写真								
所在地	東京都台東区	愛知県名古屋市	東京都新宿区	東京都港区	愛知県名古屋市	福岡県福岡市	北海道札幌市	
建築時期	2005年5月	2005年9月	2006年1月	2006年4月	2006年6月	2005年2月	2006年2月	
(A)取得価格 (A)÷(B) (注1)	1,615百万円 (92%)	3,756百万円 (89%)	1,716百万円 (90%)	1,095百万円 (88%)	2,050百万円 (94%)	4,698百万円 (95%)	1,510百万円 (97%) (注2)	
取得時 鑑定評価額	1,750百万円	4,190百万円	1,890百万円	1,210百万円	2,130百万円	4,830百万円	1,560百万円 (+50百万円)	
(B)2014年3月末 鑑定評価額 (B)－(A)	1,760百万円 (+144百万円)	4,220百万円 (+463百万円)	1,900百万円 (+183百万円)	1,250百万円 (+154百万円)	2,190百万円 (+140百万円)	4,960百万円 (+262百万円)	—	

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

(注2) 取得価格を取得時鑑定評価額で除した割合を記載しています。

(注3) 各金額は単位未満を切り捨てて表示しています。

グランカーサ裏参道 <北海道札幌市> (2014年5月26日取得予定)



- 【物件の特徴】 15.1億円で取得(想定利回り5%後半)**
- 住宅街・円山エリアと札幌市中心部の間に位置
 - 1K~3LDK: 単身者・ファミリー双方の需要期待



所在地	北海道札幌市中央区南1条西21丁目1-16 札幌市営地下鉄東西線「西18丁目」駅 徒歩4分
タイプ	ファミリー
主な用途	共同住宅
賃貸可能戸数	78戸
賃貸可能面積	5,573.32㎡
構造・階数	RC 陸屋根地下1階・地上15階建
建築時期	2006年2月24日
取得価格(注1)	1,510,000千円
鑑定評価額(注2)	1,560,000千円
2014年5月9日時点稼働率	96.0%

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

(注2) 2013年12月31日時点の鑑定評価額です。

- 230百万円の匿名組合出資
- 2014年9月30日以降、組入れ2物件を5,080百万円(鑑定評価額5,180百万円)での優先買取が可能

ブリッジ・ファンド (合同会社ジェイ・エフ・ティー): 総額5,328百万円



グランシス天満橋



デイグラン鶴見

■グランシス天満橋

所在地	大阪府大阪市中央区
賃貸可能戸数	166戸
建築時期	2007年5月
優先買取価格	4,050,000,000円
鑑定評価額(2014年3月1日時点)	4,100,000,000円

■デイグラン鶴見

所在地	大阪府大阪市鶴見区
賃貸可能戸数	79戸
建築時期	2007年3月
優先買取価格	1,030,000,000円
鑑定評価額(2014年3月1日時点)	1,080,000,000円

ノンリコース・ローン
3,800百万円

匿名組合出資等
1,528百万円

日本賃貸住宅投資法人
15% = 230百万円
その他出資者
85% = 1,298百万円

(資産: 2物件及びその他 5,328百万円)

(負債/資本: 5,328百万円)

2014年

2015年

2014年9月30日～
2015年12月31日の間、
2物件合計5,080百万円
での優先買取権

日本賃貸住宅投資法人

ブリッジ・ファンド
から利益配当
受取り

匿名組合出資の
うち15%を出資

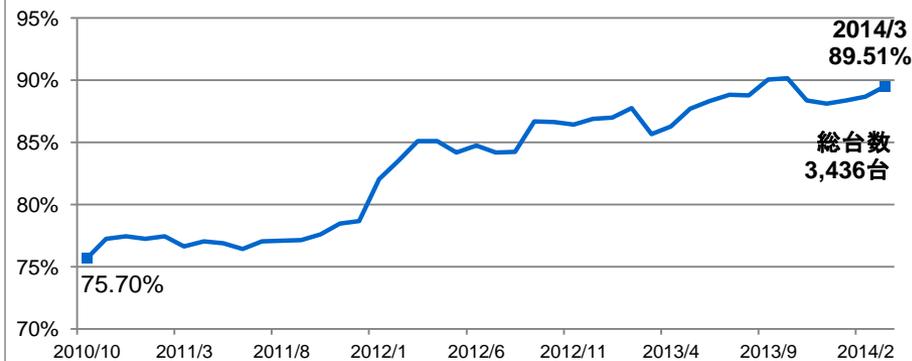
■ 2物件合計

優先買取価格	5,080,000,000円
鑑定評価額 (2014年3月1日時点)	5,180,000,000円

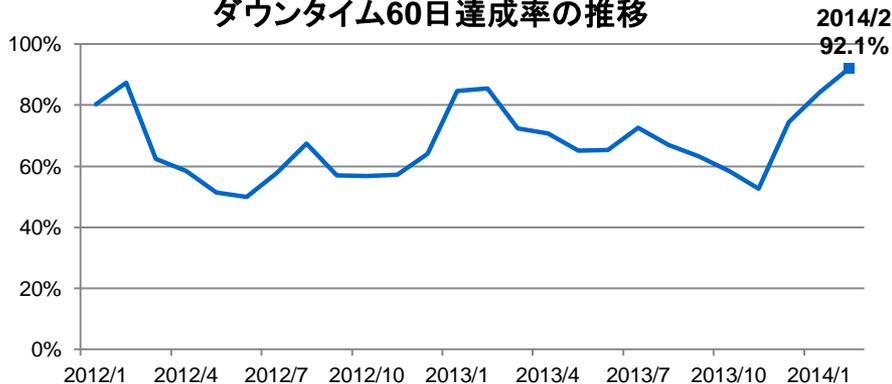
3週間ルール達成率の推移



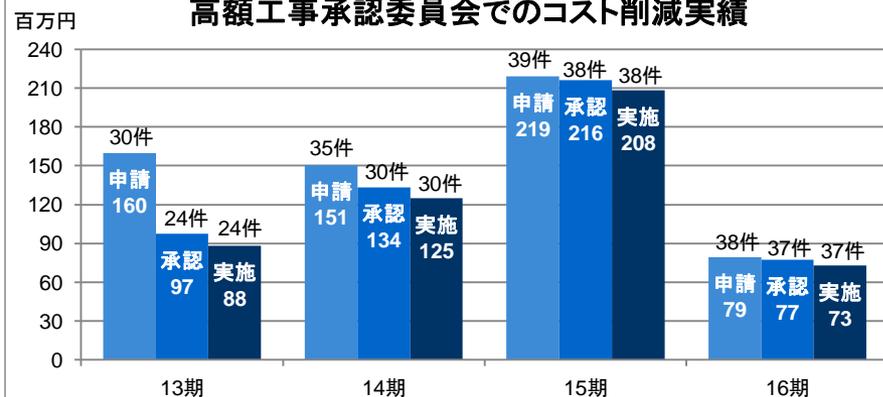
駐車場稼働率の推移



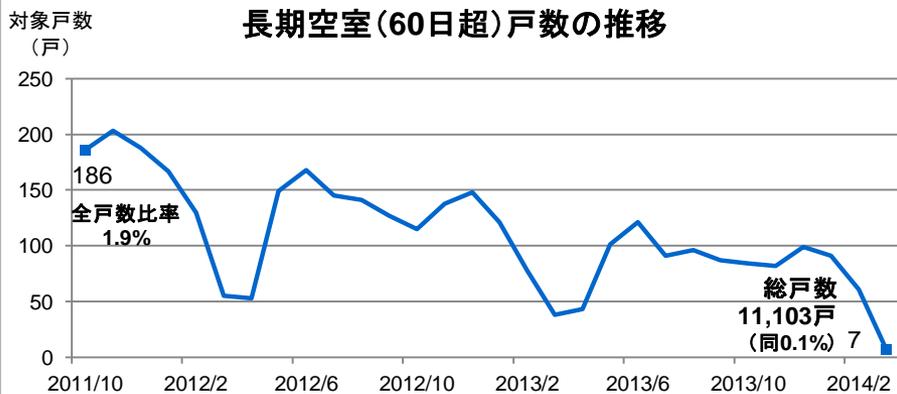
ダウンタイム60日達成率の推移



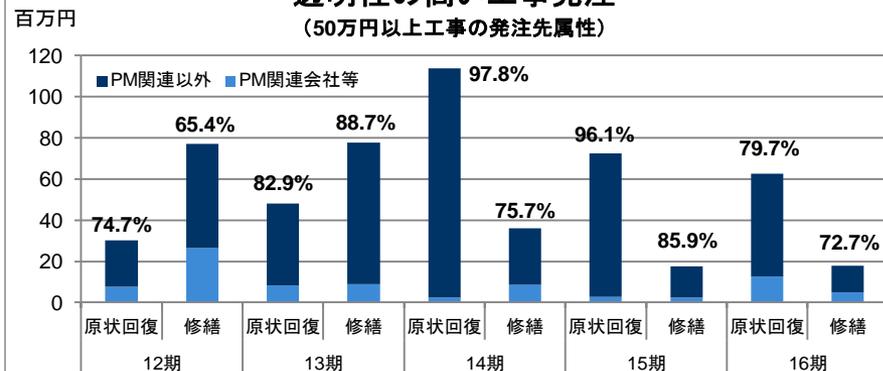
高額工事承認委員会でのコスト削減実績



長期空室(60日超)戸数の推移



透明性の高い工事発注



アprest新大阪



【第14期アクション】

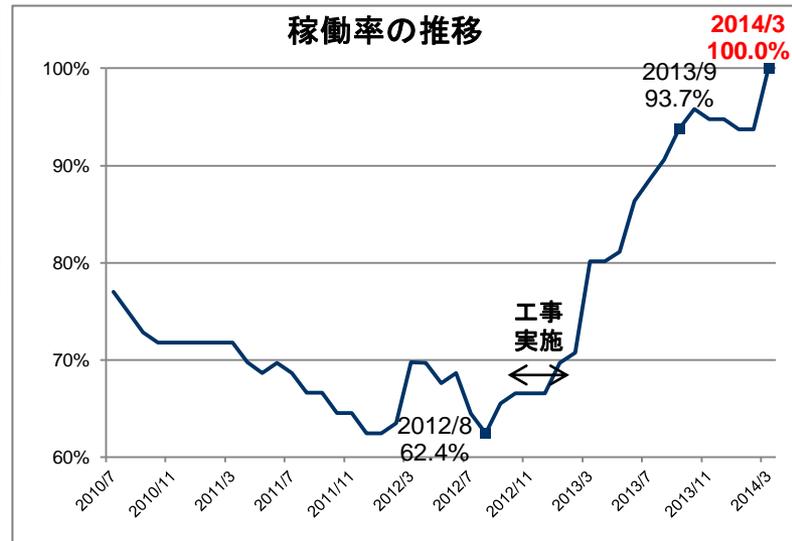
- 居室22室を総額64百万円バリューアップ工事実施
- 内覧会等法人営業を徹底(大浴場リニューアル5百万円)

【結果】

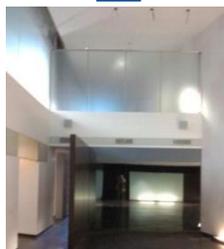
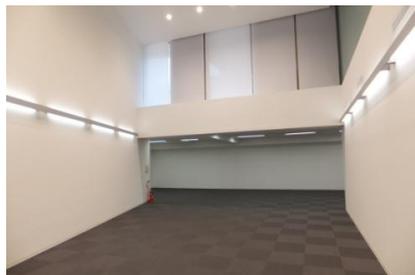
- 取得以来初めての稼働率100%達成

新大阪駅から徒歩9分(御堂筋線「東三国」駅から徒歩1分)・総戸数92戸のサービスアパート、役職者中心の法人契約

(2K(和室・洋室)から広い1Kへ変更)



グランカーサ南青山



【非住居苦戦の原因】

- (高級仏料理店・エステ退去)テナント属性、用途等の制約により、安定したテナント発掘難易度高い

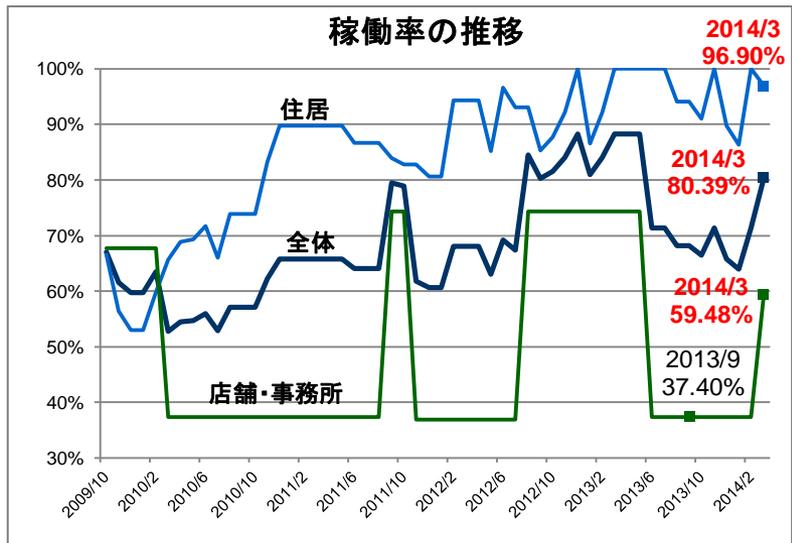
【第16期アクション】

- 店舗部分を事務所仕様にコンバージョン(第16期総額45百万円)

【結果】

- コンバージョン部分の事務所部分(32%)を3月末新規契約に成功
- 残りの68%も、従来比引き合い大幅増加

東京都港区南青山に所在する旧プレミアムタイプ、賃貸可能面積約(564坪)内訳:住居56%、店舗・事務所44%
住居の稼働率は概ね順調で推移するも、店舗部分は2008年以降苦戦



リエトコート丸の内

(2013年12月25日取得)



【稼働率80%台の原因】

- 賃貸条件と市場ニーズのミスマッチ
- リーシング戦略の浸透が不十分

【アクション】

- リーシング戦略策定と周知徹底
- モデルルーム設置と共用部照度アップ
- 仲介業者向け内覧会の実施
- 駐車場の近隣企業への直接営業



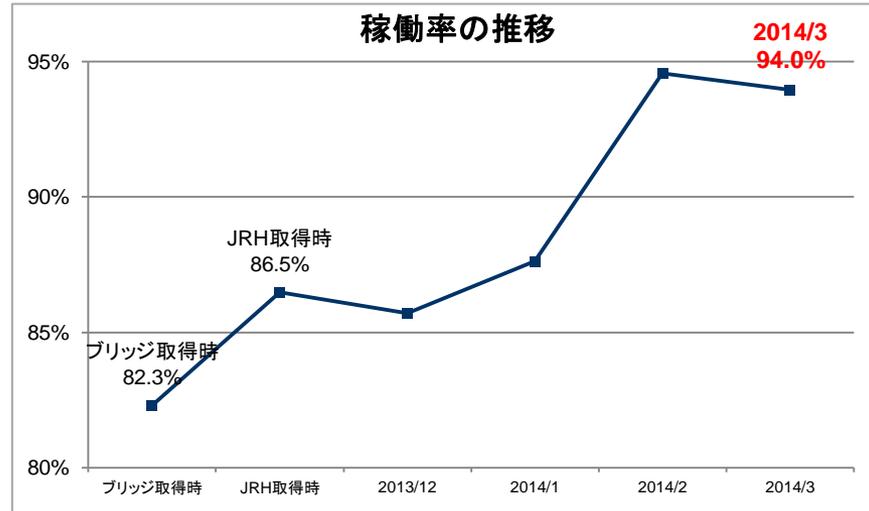
【結果】

稼働率の大幅な向上

住居: 2013/6 82.3%⇒2014/3 94.0%

駐車場: 2013/12 63.7%⇒2014/3 96.7%
(91台)

稼働率の推移



グランパーク天神

(2014年3月6日取得)



【稼働率90%の原因】

- 貸室コンディションが悪い
- リーシング活動不足
- 一部マーケットニーズに合わない間取あり

【アクション】

- モデルルーム設置と仲介業者向け内覧会
- 貸室設備(照明・ガスレンジ)の充実
- 一部住戸(2戸)の間取り変更工事

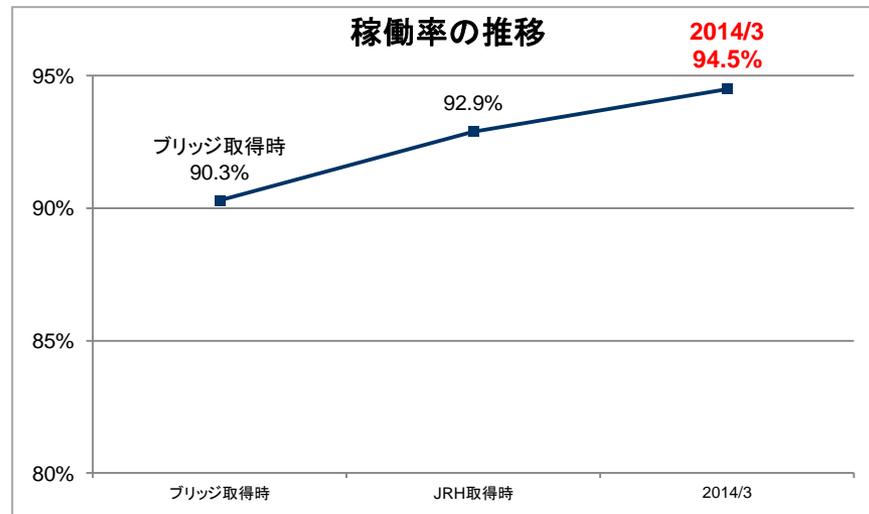


【結果】

稼働率の大幅な向上

2013/9 90.3%⇒2014/3 94.5%

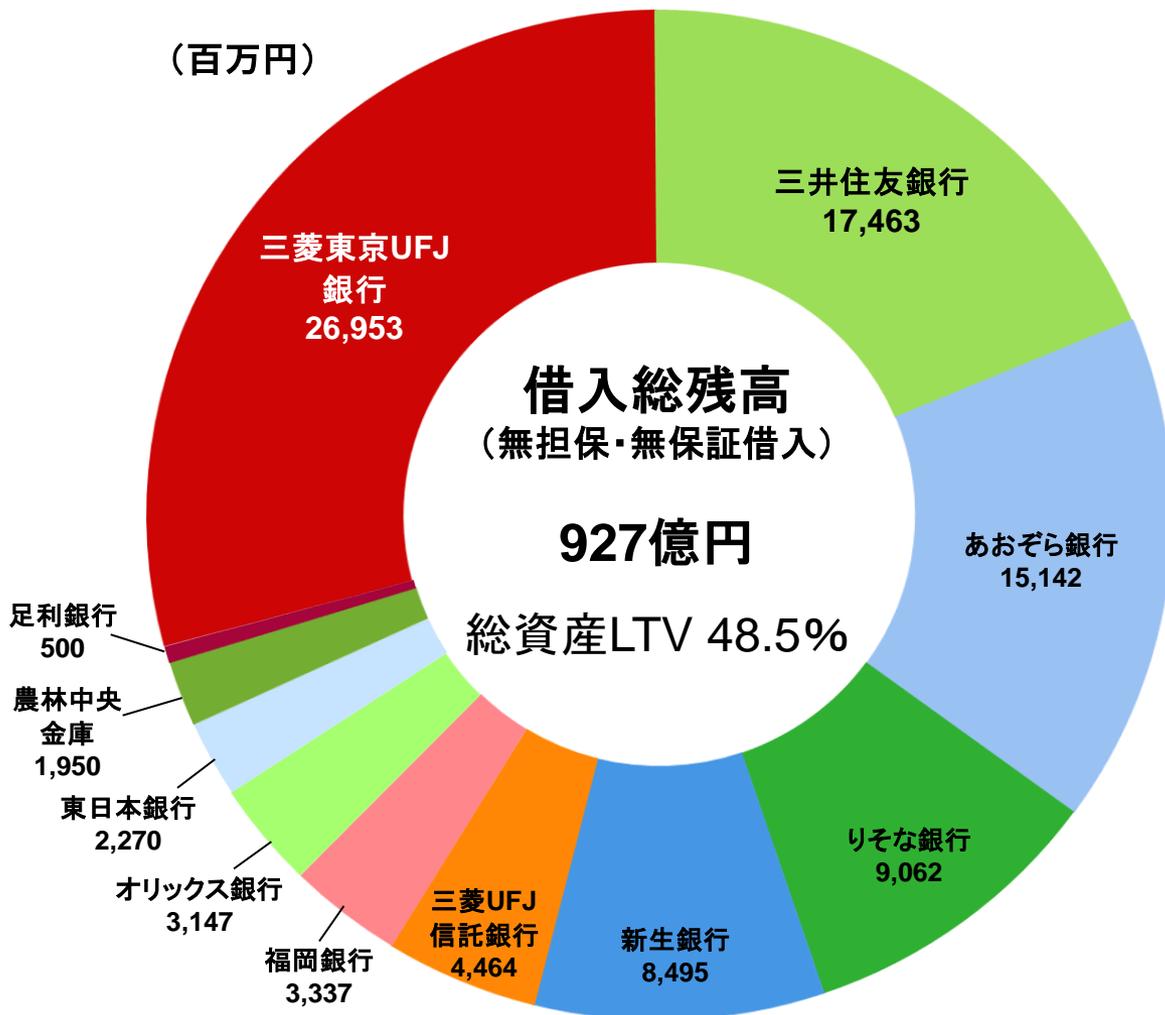
稼働率の推移



資金調達・ファイナンス等の状況

三菱東京UFJ銀行をエージェントとした国内主要銀行との取引 (メガ2行シェア48%)

(百万円)



長期有利子負債比率	99.1% (注)
平均借入期間	4.7年
格付	『A』安定的 (JCR) 『A-』安定的 (R&I)

(注) 一年以内返済有利子負債は長期有利子負債から除いて算出しています。

金融機関別借入残高・シェアの推移

金融機関	第9期		第15期		第16期								
	2010年9月30日 (旧PRI合併)		2013年9月30日		2013年10月 新規取得物件借入 ・ 期限前リファイナンス		公募増資 新規借入		2014年1月 新規取得物件借入		2014年3月 期限前リファイナンス (第16期末)		
	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)	増減額 (百万円)	借入残高 (百万円)	増減額 (百万円)	借入残高 (百万円)	増減額 (百万円)	借入残高 (百万円)	シェア
株式会社三菱東京UFJ銀行 (エージェント)	12,692	17.6%	19,701	25.9%	2,785	22,486	2,530	25,016	630	25,646	1,307	26,953	29.1%
株式会社三井住友銀行	11,278	15.6%	14,964	19.7%	0	14,964	1,770	16,734	230	16,964	499	17,463	18.8%
株式会社あおぞら銀行	22,751	31.5%	18,343	24.2%	0	18,343	800	19,143	0	19,143	▲4,000	15,142	16.3%
株式会社りそな銀行	4,075	5.6%	7,012	9.2%	550	7,562	770	8,332	230	8,562	500	9,062	9.8%
株式会社新生銀行	2,689	3.7%	5,495	7.2%	0	5,495	1,770	7,265	230	7,495	1,000	8,495	9.2%
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,987	2.8%	2,547	3.4%	0	2,547	1,160	3,707	340	4,047	417	4,464	4.8%
株式会社福岡銀行	-	-	1,337	1.8%	0	1,337	1,160	2,497	340	2,837	500	3,337	3.6%
オリックス銀行株式会社	400	0.6%	1,877	2.5%	0	1,877	770	2,647	0	2,647	500	3,147	3.4%
株式会社東日本銀行	-	-	900	1.2%	600	1,500	770	2,270	0	2,270	0	2,270	2.5%
農林中央金庫	4,850	6.7%	1,950	2.6%	0	1,950	0	1,950	0	1,950	▲0	1,950	2.1%
株式会社足利銀行	-	-	0	0.0%	0	0	0	0	0	0	500	500	0.5%
その他4社	11,497	15.9%	1,812	2.4%	▲585	1,227	-	1,227	-	1,227	▲1,227	-	-
合計	72,225	100.0%	75,942	100.0%	3,350	79,292	11,500	90,792	2,000	92,792	▲3	92,789	100.0%
総資産LTV(注)	43.7%	-	46.1%	-	-	-	-	-	-	-	-	48.5%	-

(注) 総資産LTV = 有利子負債 ÷ 総資産 × 100

2013/12(第15期決算説明会)以降の実績

- ① 2014年1月 20億円:期間4.9年・スプレッド0.75%・名古屋(上前津)物件の取得資金
- ② 2014年3月 全借入を無担保化
約151億円第17期期日の借入金等の期限前リファイナンス:43.6億円(期間7年・スプレッド0.85%)、
40億円(6年・0.75%)、56億円(4.8年・0.60%)、11.7億円(2年・0.30%)

※2014年2月~3月に、総額200億円の金利固定化(スワップ) → 当期末固定化比率64.7%(600億円)

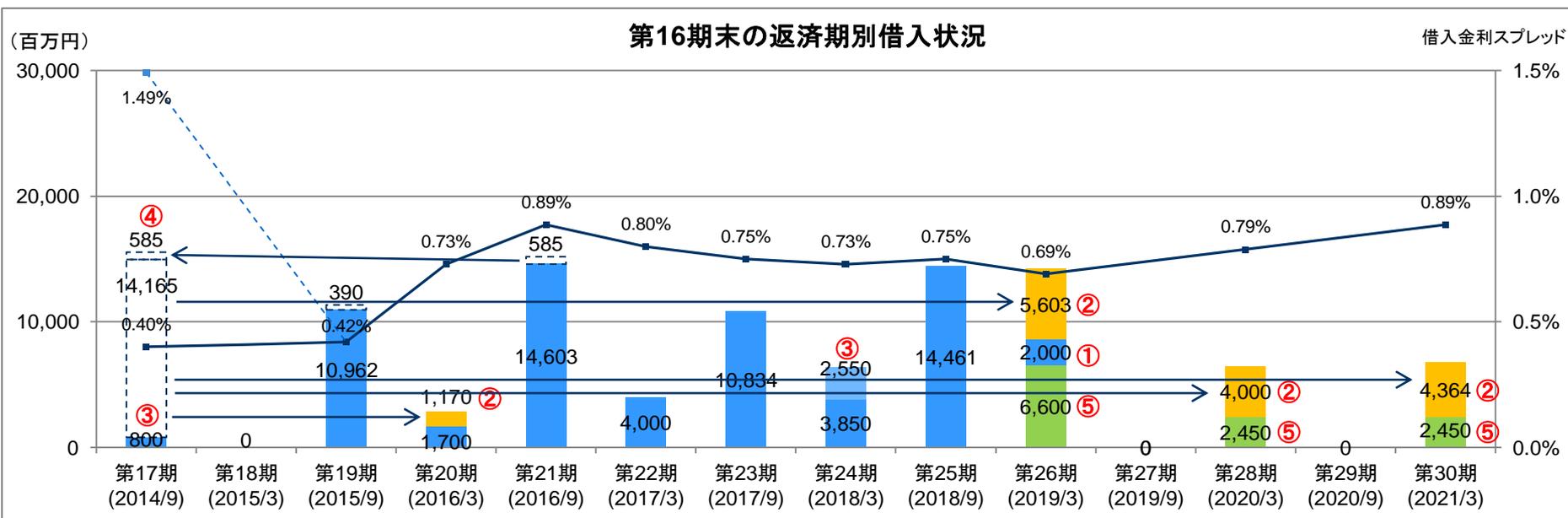
(第15期決算説明会で開示済み)

- ③ 2013年10月 33.5億円:博多・甲子園2物件の取得資金
- ④ 同上 5.85億円:一部期限前リファイナンス
- ⑤ 2013年12月 66億円:公募増資関連の東京23区(元赤坂・四谷・浅草橋)・
名古屋(丸の内)の4物件の取得資金
- 2014年3月 49億円:福岡(天神)物件の取得資金

	鑑定 LTV	総資産 LTV (注1)	長期有利子 負債比率 (注2)	平均 借入期間
第15期末	51.4%	46.1%	81.3%	4.32年
第16期末	52.1%	48.5%	99.1%	4.75年

(注1) 有利子負債÷総資産額

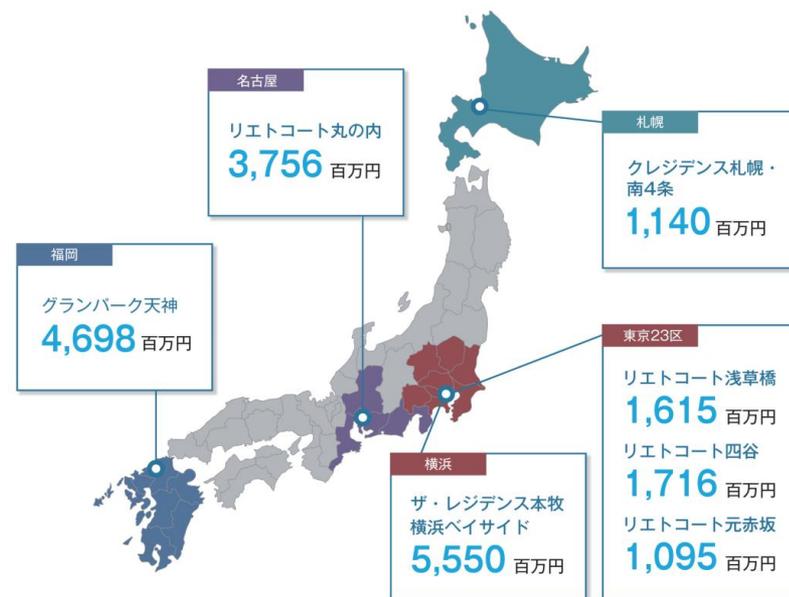
(注2) 一年以内返済有利子負債は長期有利子負債から除いて算出しています。



資本市場からの調達総額約89.5億円

募集・売出 投資口数	275,460口	一般募集 売出し	131,200口 131,200口
		OA売出し	13,060口
	公募増資前の発行済投資口数: 1,330,800口 公募増資後の発行済投資口数: 1,475,060口		
オファリング総額	約174億円	一般募集・OA (売出し)	約89.5億円 約84.4億円)
発行価格	1口当たり 64,350円(ディスカウント率2.5%)		
払込金額	1口当たり 62,106円		
発行決議日	2013年11月8日		
発行価格決定日	2013年11月19日		
払込期日	2013年11月26日		
受渡期日	2013年11月27日		

取得資産の一覧



資金使途(概算)

本牧(横浜)	2013年11月取得	5,550百万円	増資(一般及びOA)	8,959百万円
南4条(札幌)	同上	1,140	銀行借入	11,500 ※
浅草橋(東京)	2013年12月取得	1,615		
四谷(東京)	同上	1,716		
元赤坂(東京)	同上	1,095		
丸の内(名古屋)	同上	3,756		
天神(福岡)	2014年3月取得	4,698		
総額(含む諸経費)		20,459百万円	総額	20,459百万円

※メインである三菱東京UFJ銀行をエージェントとした協調融資団から借入

Ⅲ. 今後の基本戦略

新規物件の取得とオペレーションの一層の強化により賃貸事業収入を拡大し、経費削減により純利益の増加を目指します

新規物件の取得による
資産規模の拡大
(当面の総資産目標: 2,500億円)

オペレーションの
一層の強化・維持
(高稼働率の維持、収入増加・
NOI改善等)

経費の削減
(賃貸事業経費・販管費・金融費用等)

東京23区を中心とした首都圏での
新規物件の取得

(原則1物件10億円以上)

首都圏以外の地域トップ
クラスの新規物件取得

(特に1物件5億円以下)

首都圏以外の小型物件を
一部売却

<売却損等には配当積立金(残高約70億円)を充当>

匿名組合出資を通じた
優先交渉権確保
(ブリッジ・ファンドの活用)

【上記を支える財務戦略】
資金調達の多様化
(借入金と公募増資等)

外部成長のための公募増資

国内主要銀行との取引維持・外部成長に備え
新規取引銀行開拓にも注力

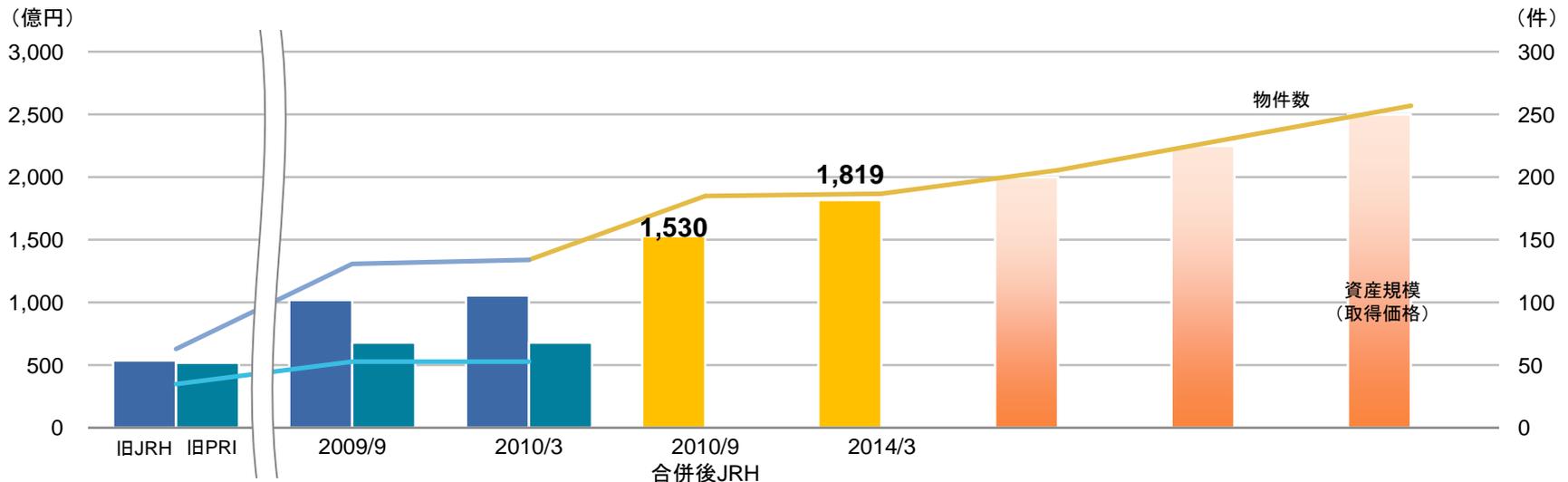
投資法人債の再起債等資金調達を多様化

● 当面の目標とする総資産

2,500億円

● 新規物件の購入

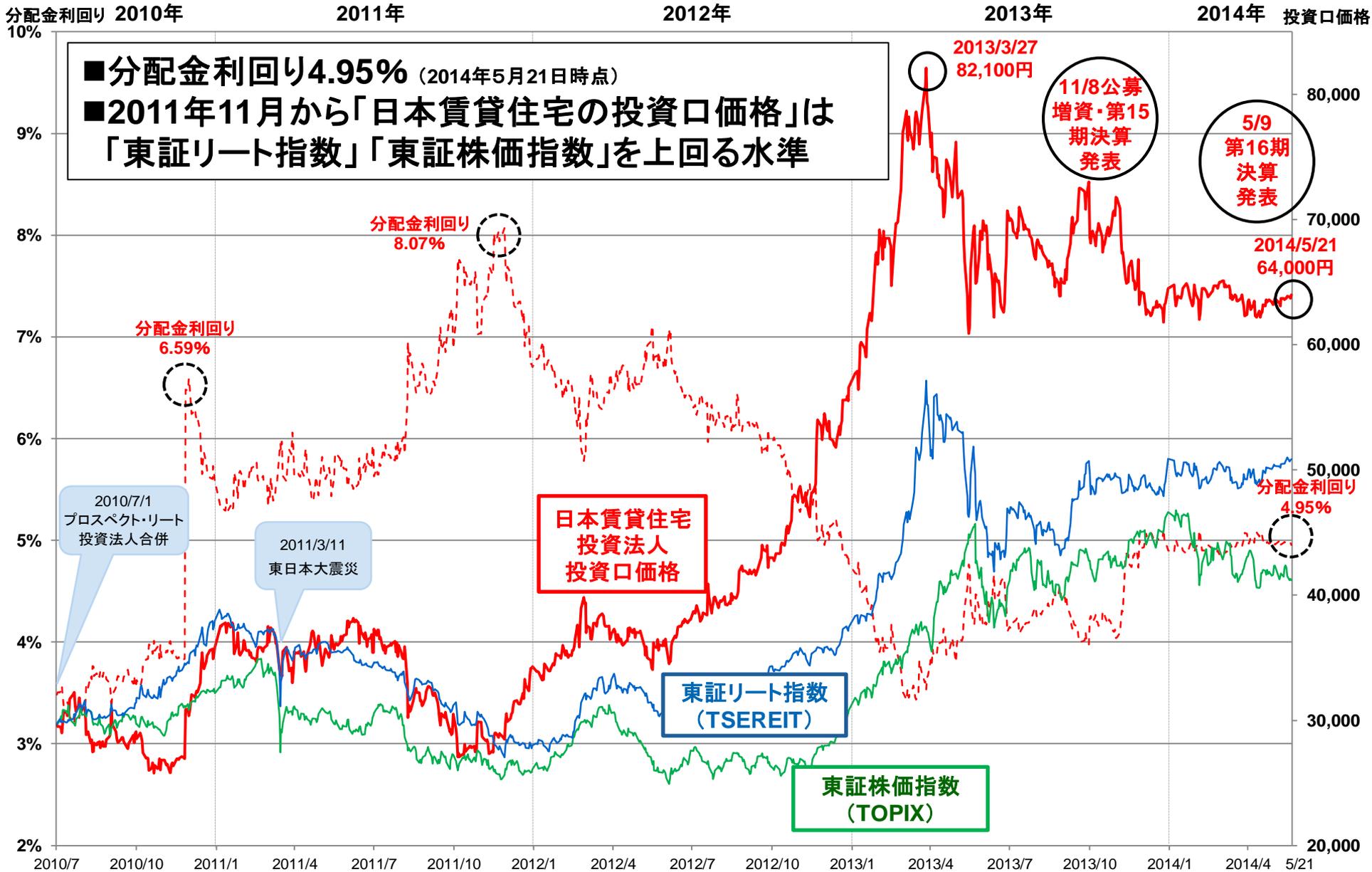
- エリア: 東京23区中心、札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、福岡市
- タイプ: ファミリー、1R・1K・1LDK(高級賃貸物件を除く)
- 築年数: 築浅物件
- 価格: 一物件あたり原則10億円以上
- NOI利回り: 5%~程度を想定



(注) 棒グラフ: 資産規模(取得価格)、折れ線グラフ: 物件数

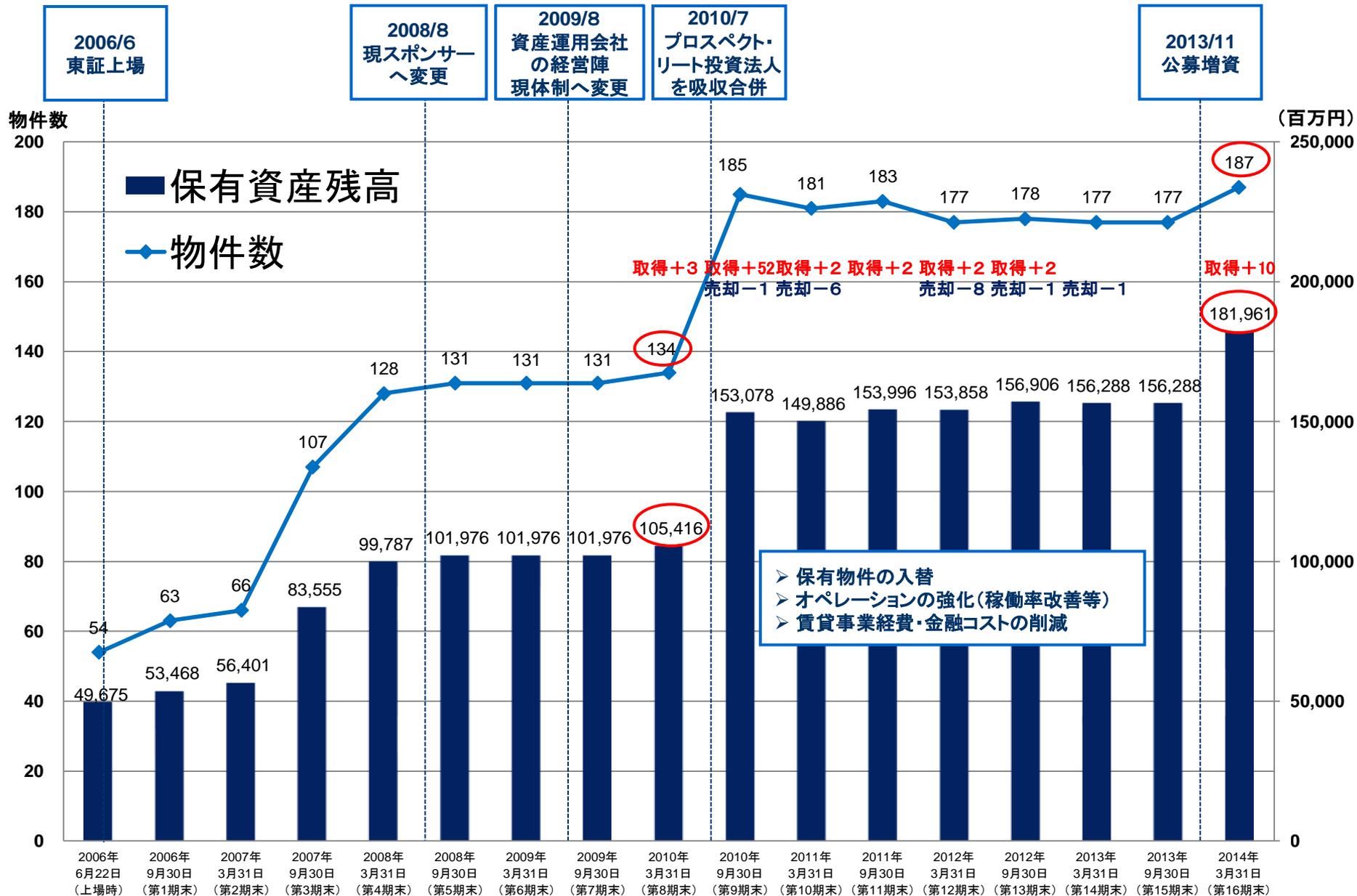
參考資料

日本賃貸住宅投資法人の投資口価格・分配金利回りの推移



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

出所：Bloomberg



【オークツリー・キャピタル・マネジメント概要】

- ・設立: 1995年 同社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、**米国ニューヨーク証券取引所上場**(証券コード: "OAK")
- ・事業内容: 投資商品への運営・助言を行う業界大手
運用資産836億ドル(約9.1兆円)以上
- ・本拠地: 米国ロサンゼルス。世界各地に16拠点
(1998年に東京オフィスを設立)
- ・従業員数: 700名以上(2013年12月末現在)



スポンサー 『助言』

マスター会社グループ

投資口の約33%保有



株式の約98%保有



銀行取引

株式の約2%保有

株式会社三菱東京UFJ銀行
株式会社三井住友銀行

(2014年3月31日現在)

スポンサー

日本賃貸住宅投資法人(オークツリー・キャピタル)

他の住宅系リート(日系ディベロッパー等)

物件取得
パイプライン

運用会社の独自
ルート

スポンサーから取得
がメイン

物件売却

第三者

第三者主体

物件運用

外部大手企業等※

スポンサーグループ

財務支援

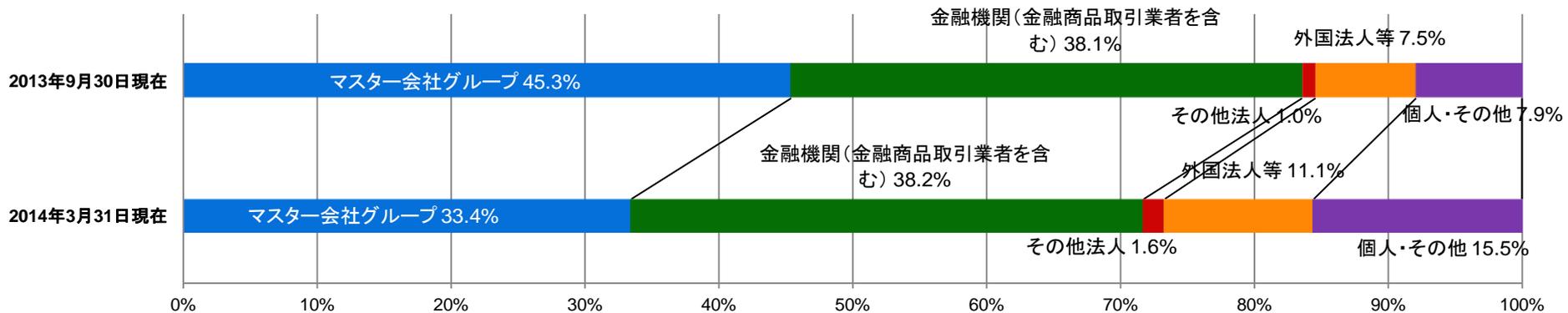
スポンサー

スポンサー

※PM業務は、長谷エライブネット、東急リバブル、清水総合開発、大京リアルド等、10社へ委託

物件の取得や運用に際して、物件の質や業務内容・経済合理性に基づき、本投資法人と利害関係のない第三者を選定し、常に透明性の高い取引を心がけています

所有者別投資口数割合



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・ベンチャーズ・ワン・リミテッド(注2)	492,929	33.4%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	266,635	18.0%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	109,811	7.4%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	76,288	5.1%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	74,270	5.0%
6	ジェーピー モルガン チェース バンク 380180	51,351	3.4%
7	ノムラ・バンク・ルクセンブルグ・エス・エー	44,597	3.0%
8	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	11,829	0.8%
9	シービーエヌワイ・ディーエフエー・インターナショナル・リアルエステート・セキュリティーズ・ポートフォリオ	7,754	0.5%
10	株式会社大和証券グループ本社	4,775	0.3%
小計		1,140,239	77.3%

<所有者別投資主数>

	2013年 9月30日現在	2014年 3月31日現在
マスター会社グループ	2	1
金融機関 (金融商品取引業者を含む)	36	48
その他法人	162	253
外国法人等	118	127
個人・その他	11,161	18,267
計	11,479	18,696

(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です。

(単位:千円)

	第15期		第16期	
	自 2013年4月1日 至 2013年9月30日		自 2013年10月1日 至 2014年3月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	5,932,200		6,412,647	
受取配当金	-		29,691	
営業収益合計	5,932,200		6,442,338	
営業費用				
賃貸事業費用	2,597,160		2,777,952	
資産運用報酬	391,100		401,100	
役員報酬	8,400		8,400	
資産保管手数料	10,485		10,428	
一般事務委託手数料	32,626		36,523	
会計監査人報酬	15,200		15,000	
貸倒引当金繰入額	3,709		427	
その他営業費用	192,380		171,348	
営業費用合計	3,251,063		3,421,180	
営業利益	2,681,137		3,021,158	
営業外収益				
受取利息	614		536	
雑収入	8,029		85,235	
営業外収益合計	8,644		85,772	
営業外費用				
支払利息	483,215		458,447	
融資関連費用	245,892		300,370	
投資口交付費償却	1,478		5,348	
その他	1,573		1,751	
営業外費用合計	732,160		765,917	
経常利益	1,957,621		2,341,012	
税引前当期純利益	1,957,621		2,341,012	
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	1,957,016		2,340,407	
前期繰越利益	731		141	
当期末処分利益又は当期末処理損失(Δ)	1,957,748		2,340,549	

(単位:千円)

	第15期		第16期	
	自 2013年4月1日 至 2013年9月30日		自 2013年10月1日 至 2014年3月31日	
賃貸事業損益の内訳				
A.賃貸事業収益				
(賃貸料)	5,130,691千円		5,581,090千円	
(共益費)	284,397千円		313,286千円	
(駐車場収入)	190,891千円		219,982千円	
(付帯収入)	39,042千円		40,810千円	
(その他賃貸事業収入)	287,177千円		257,477千円	
合計	5,932,200千円		6,412,647千円	
B.賃貸事業費用				
(物件管理等委託費)	386,630千円		416,632千円	
(公租公課) ※2	360,611千円		360,590千円	
(水道光熱費)	115,614千円		129,999千円	
(修繕費) ※3	282,688千円		261,591千円	
(保険料)	14,263千円		15,811千円	
(営業広告費等)	158,431千円		171,557千円	
(信託報酬)	110,243千円		110,469千円	
(減価償却費)	1,106,039千円		1,246,382千円	
(その他賃貸事業費用)	62,637千円		64,916千円	
合計	2,597,160千円		2,777,952千円	
C.賃貸事業損益 ※1	3,335,040千円		3,634,694千円	
(A-B)				

※1 賃貸事業損益

	第15期	第16期
賃貸事業収益	5,932百万円	6,412百万円
賃貸事業費用	2,597百万円	2,777百万円
賃貸事業損益	3,335百万円	3,634百万円
賃貸NOI	4,441百万円	4,881百万円

※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15期	第16期
物件数	177物件	185物件

※3 修繕費

	第15期	第16期
修繕費	282百万円	261百万円
資本的支出	138百万円	316百万円

	(単位:千円)	
	第15期 (2013年9月30日)	第16期 (2014年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金 ※1	7,809,235	7,339,232
信託現金及び信託預金 ※1	3,342,558	3,893,263
営業未収入金	112,416	101,012
前払費用	481,848	604,715
未収消費税等	-	69,920
その他	1,294	6,337
貸倒引当金	△30,733	△7,772
流動資産合計	11,716,619	12,006,709
固定資産		
有形固定資産 ※2		
建物	17,658,452	22,312,407
減価償却累計額	△1,629,532	△1,945,420
建物(純額)	16,028,919	20,366,987
構築物	77,598	109,482
減価償却累計額	△15,321	△19,185
構築物(純額)	62,277	90,296
機械及び装置	61,454	61,968
減価償却累計額	△15,247	△17,632
機械及び装置(純額)	46,206	44,335
工具、器具及び備品	51,811	67,181
減価償却累計額	△24,558	△33,230
工具、器具及び備品(純額)	27,253	33,950
土地	15,675,310	17,428,108
建設仮勘定	19,287	-
信託建物	67,516,318	78,975,201
減価償却累計額	△9,382,311	△10,266,010
信託建物(純額)	58,134,006	68,709,190
信託構築物	260,277	359,271
減価償却累計額	△71,979	△80,852
信託構築物(純額)	188,298	278,419
信託機械及び装置	431,092	431,279
減価償却累計額	△100,102	△110,068
信託機械及び装置(純額)	330,989	321,210
信託工具、器具及び備品	229,987	245,870
減価償却累計額	△103,210	△116,213
信託工具、器具及び備品(純額)	126,776	129,657
信託土地	60,237,420	69,388,362
信託建設仮勘定	2,205	6,210
有形固定資産合計	150,878,951	176,796,726
無形固定資産		
水道施設利用権	103	97
信託借地権	546,283	546,283
信託水道施設利用権	424	398
商標権	899	825
無形固定資産合計	547,711	547,605
投資その他の資産		
投資有価証券	520,000	427,078
差入保証有価証券	9,417	9,472
敷金及び保証金	712	759
長期前払費用	986,556	1,474,174
デリバティブ債権	53,996	-
修繕積立金	191,079	191,007
投資その他の資産合計	1,761,762	2,102,492
固定資産合計	153,188,425	179,446,826
繰延資産		
投資口交付費	-	33,163
繰延資産合計	-	33,163
資産合計	164,905,044	191,486,699

	(単位:千円)	
	第15期 (2013年9月30日)	第16期 (2014年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	210,074	286,295
短期借入金 ※3	-	800,000
1年内返済予定の長期借入金 ※3	14,165,011	-
未払金	44,078	29,349
未払費用	278,056	333,584
未払法人税等	574	578
未払消費税等	7,132	-
前受金	627,409	757,307
その他	15,802	21,618
流動負債合計	15,348,140	2,228,732
固定負債		
長期借入金 ※3	61,777,111	91,989,083
繰延税金負担	18,445	-
預り敷金及び保証金 ※1	338,037	396,494
信託預り敷金及び保証金 ※1	1,124,113	1,266,531
デリバティブ債務	-	147,675
固定負債合計	63,257,708	93,799,785
負債合計	78,605,848	96,028,518
純資産の部		
投資主資本		
出資総額 ※4	70,557,688	79,517,099
剰余金		
出資剰余金	6,682,398	6,682,398
配当積立金	7,065,809	7,065,809
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,957,748	2,340,549
剰余金合計	15,705,956	16,088,757
投資主資本合計	86,263,644	95,605,857
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	35,551	△147,675
繰延ヘッジ損益等合計	35,551	△147,675
評価・換算差額等合計		
純資産合計	86,299,196	95,458,181
負債純資産合計	164,905,044	191,486,699

※1 現金及び預金

	第15期末	第16期末
現金及び預金	7,809百万円	7,339百万円
信託現金及び信託預金	3,342百万円	3,893百万円
合計	11,151百万円	11,232百万円
預り敷金保証金	338百万円	396百万円
信託預り敷金保証金	1,124百万円	1,266百万円
差引	9,689百万円	9,569百万円

※2 有形固定資産

	第15期末	第16期末
取得価格総額	156,288百万円	181,961百万円

※3 有利子負債

	第16期末
有利子負債残高	92,789百万円
長期有利子負債比率	99.1%
(長期有利子負債/有利子負債)	

※4 出資金

①2005/10/7 私募設立	100百万円
②2005/12/13 第三者割当	8,900百万円
③2006/6/21 IPO	18,748百万円
④2007/4/26 PO	18,595百万円
⑤2007/5/24 第三者割当	963百万円
⑥2008/8/28 第三者割当	12,250百万円
⑦2009/10/2 第三者割当	6,000百万円
⑧2010/6/30 第三者割当	5,000百万円
⑨2013/11/26 PO	8,148百万円
⑩2013/12/18 第三者割当	811百万円
第16期末出資金総額	79,517百万円

(単位:千円)

	第15期	第16期
	自 2013年4月1日 至 2013年9月30日	自 2013年10月1日 至 2014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	1,957,621	2,341,012
減価償却費	1,106,039	1,246,382
長期前払費用償却額	214,145	255,996
投資口交付費償却	1,478	5,348
受取利息	△614	△536
支払利息	483,215	458,447
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△715	△22,960
営業未収入金の増減額(△は増加)	3,358	11,404
前払費用の増減額(△は増加)	△22,589	16,218
未収消費税等の増減額(△は増加)	-	△69,920
営業未払金の増減額(△は減少)	△28,899	42,162
未払金の増減額(△は減少)	20,128	△14,767
未払費用の増減額(△は減少)	2,486	2,819
前受金の増減額(△は減少)	△9,163	129,897
長期前払費用の支払額	△554,093	△882,701
その他	△23,454	△12,479
小計	3,148,942	3,506,324
利息の受取額	614	536
利息の支払額	△486,880	△455,066
法人税等の支払額	△602	△601
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,662,074	3,051,192

(単位:千円)

	第15期	第16期
	自 2013年4月1日 至 2013年9月30日	自 2013年10月1日 至 2014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	△88,687	△5,170,997
信託有形固定資産の取得による支出	△92,829	△21,903,533
投資有価証券の取得による支出	△520,000	△230,000
投資有価証券の払戻による収入	-	322,921
預り敷金保証金の純増減額(△は減少)	9,041	58,456
信託預り敷金保証金の純増減額(△は減少)	△42,810	142,418
その他	-	△47
投資活動によるキャッシュ・フロー	△735,286	△26,780,781
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	-	1,385,000
短期借入金の返済による支出	-	△585,000
長期借入れによる収入	26,203,920	31,187,000
長期借入金の返済による支出	△26,204,023	△15,140,039
投資口の発行による収入	-	8,959,411
投資口交付費の支出	-	△38,512
分配金の支払額	△1,957,326	△1,957,568
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,957,429	23,810,290
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△30,641	80,702
現金及び現金同等物の期首残高	11,182,434	11,151,793
現金及び現金同等物の期末残高	11,151,793	11,232,495

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 (㎡)	2014年3月 期末稼働率	取得価格 (千円)	16期末 簿価(千円)	15期末鑑定評 価額 2013.9 (千円)	16期末鑑定評 価額 2014.3 (千円)	16期末と15期末 の鑑定評価額の 増減(千円)	16期末鑑定評 価額と取得価格 の差(千円)	16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	99.1%	1,133,714	1,056,375	973,000	992,000	19,000	-141,714	-64,375
O-1-004	サテラ永山	北海道旭川市	79	2,904.83	100.0%	342,428	329,413	337,000	346,000	9,000	3,571	16,586
O-1-032	willDo北24条	北海道札幌市	36	1,279.89	100.0%	316,000	296,716	227,000	228,000	1,000	-88,000	-68,716
O-1-033	フラットカレラ	北海道札幌市	26	971.15	100.0%	290,000	272,547	193,000	196,000	3,000	-94,000	-76,547
O-1-034	s13w9 h+	北海道札幌市	48	1,836.38	100.0%	463,000	438,548	346,000	349,000	3,000	-114,000	-89,548
O-1-035	s9w12 h+	北海道札幌市	55	2,246.01	100.0%	533,000	499,500	398,000	407,000	9,000	-126,000	-92,500
O-1-036	willDo南平岸	北海道札幌市	36	1,218.96	94.2%	315,000	290,594	196,000	202,000	6,000	-113,000	-88,594
O-1-090	スカイヒルズN15	北海道札幌市	111	3,524.83	100.0%	712,000	684,239	773,000	788,000	15,000	76,000	103,760
O-1-091	スカイヒルズ栄町	北海道千歳市	134	5,335.70	100.0%	832,000	798,661	843,000	862,000	19,000	30,000	63,338
O-1-092	ドリーミー千歳	北海道千歳市	110	2,239.00	100.0%	476,000	458,503	496,000	503,000	7,000	27,000	44,496
O-1-093	スカイヒルズ高台I	北海道千歳市	120	3,748.80	100.0%	448,000	439,614	460,000	468,000	8,000	20,000	28,385
O-1-128	アルファタワー札幌南4条	北海道札幌市	100	4,413.21	100.0%	1,185,000	1,237,612	1,260,000	1,270,000	10,000	85,000	32,387
O-1-132	クレジデンス札幌・南4条	北海道札幌市	99	3,581.86	97.3%	1,140,000	1,202,072	1,180,000	1,180,000	0	40,000	-22,072
O-2-037	willDo西下台町	岩手県盛岡市	76	2,304.00	100.0%	512,000	479,938	468,000	473,000	5,000	-39,000	-6,938
O-2-054	willDo上杉3丁目	宮城県仙台市	46	1,517.81	100.0%	506,000	468,349	468,000	470,000	2,000	-36,000	1,650
O-2-065	グランメゾン七福	宮城県仙台市	38	1,083.70	97.6%	342,000	331,916	251,000	252,000	1,000	-90,000	-79,916
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	303,968	316,000	321,000	5,000	3,800	17,031
O-2-123	ウエストパーク支倉	宮城県仙台市	138	5,150.62	99.3%	1,240,000	1,276,406	1,800,000	1,820,000	20,000	580,000	543,593
O-3-079	willDo礎町	新潟県新潟市	48	1,868.64	97.9%	462,510	429,965	448,000	453,000	5,000	-9,510	23,034
O-3-080	willDo笹口	新潟県新潟市	28	1,008.00	89.3%	266,000	251,057	248,000	256,000	8,000	-10,000	4,942
O-4-005	willDo越谷	埼玉県越谷市	49	1,230.28	100.0%	499,333	465,636	437,000	444,000	7,000	-55,333	-21,636
O-4-006	ジョイフル狭山	埼玉県狭山市	52	870.97	100.0%	216,619	211,938	176,000	175,000	-1,000	-41,619	-36,938
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	468,057	359,000	352,000	-7,000	-128,761	-116,057
O-4-008	willDo清澄	東京都江東区	200	7,497.46	100.0%	5,024,619	4,847,569	5,090,000	5,190,000	100,000	165,380	342,430
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	277,055	255,000	257,000	2,000	-24,523	-20,055
O-4-010	willDo本千葉	千葉県千葉市	30	1,903.82	91.9%	379,857	379,381	328,000	336,000	8,000	-43,857	-43,381
O-4-011	willDo横浜南	神奈川県横浜市	21	493.59	100.0%	233,142	220,367	230,000	232,000	2,000	-1,142	11,632
O-4-012	サイトピア	神奈川県相模原市	86	1,697.50	99.0%	506,142	510,476	425,000	443,000	18,000	-63,142	-67,476
O-4-024	VISTAシュブリーム	東京都町田市	37	892.88	97.4%	563,584	538,039	426,000	434,000	8,000	-129,584	-104,039
O-4-025	ジョイ尾山台	東京都世田谷区	21	1,064.55	100.0%	624,265	642,497	530,000	540,000	10,000	-84,265	-102,497
O-4-031	willDo大塚	東京都豊島区	27	1,091.54	92.7%	725,229	734,537	573,000	582,000	9,000	-143,229	-152,537
O-4-038	willDo新座	埼玉県新座市	56	1,260.00	98.2%	590,438	556,855	493,000	500,000	7,000	-90,438	-56,855
O-4-039	東信松涛マンション	東京都渋谷区	27	1,044.66	100.0%	912,000	959,050	741,000	753,000	12,000	-159,000	-206,050
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	408,891	292,000	301,000	9,000	-99,000	-107,891
O-4-062	willDo南浦和	埼玉県さいたま市	29	725.62	94.4%	396,000	381,772	356,000	370,000	14,000	-26,000	-11,772
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	699,361	621,000	633,000	12,000	-94,000	-66,361
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	867,645	757,000	770,000	13,000	-122,000	-97,645
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	704,034	634,000	645,000	11,000	-89,000	-59,034
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	490,212	465,000	473,000	8,000	-50,000	-17,212
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	209,799	227,000	245,000	18,000	30,000	35,200
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	1,030,765	1,050,000	1,080,000	30,000	20,000	49,234
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	695,218	629,000	630,000	1,000	-94,000	-65,218
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	616,248	663,000	676,000	13,000	37,000	59,751
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	470,729	472,000	482,000	10,000	-8,000	11,270
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	316,055	307,000	313,000	6,000	-3,000	-3,055
O-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	東京都新宿区	48	1,383.59	100.0%	1,010,000	1,043,974	1,040,000	1,070,000	30,000	60,000	26,025
O-4-095	プロスペクト日本橋本町	東京都中央区	50	1,295.76	98.3%	808,000	780,259	932,000	953,000	21,000	145,000	172,740
O-4-096	メゾン・ド・ヴィル高輪魚らん坂	東京都港区	70	1,778.37	100.0%	1,480,000	1,467,138	1,510,000	1,550,000	40,000	70,000	82,861
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	887,431	917,000	930,000	13,000	18,000	42,568
O-4-098	TKフラッツ渋谷	東京都渋谷区	194	6,984.28	100.0%	4,770,000	4,630,218	5,060,000	5,230,000	170,000	460,000	599,781

(注) 16期取得10物件の15期末鑑定評価額欄には、各取得時鑑定評価額を記載しています。

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 (㎡)	2014年3月 期末稼働率	取得価格 (千円)	16期末 簿価(千円)	15期末鑑定評 価額 2013.9 (千円)	16期末鑑定評 価額 2014.3 (千円)	16期末と15期末 の鑑定評価額の 増減(千円)	16期末鑑定評 価額と取得価格 の差(千円)	16期末鑑定評 価額と簿価の差 (千円)
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	1,034,204	1,090,000	1,110,000	20,000	60,000	75,795
O-4-100	ブロスベクトKALON 三ノ輪	東京都台東区	82	3,075.70	100.0%	1,620,000	1,532,297	1,730,000	1,780,000	50,000	160,000	247,702
O-4-101	ブロスベクト東雲橋	東京都江東区	171	4,919.31	98.2%	3,040,000	2,904,650	3,130,000	3,230,000	100,000	190,000	325,349
O-4-102	ブロスベクト門前仲町	東京都江東区	62	1,790.56	98.0%	1,080,000	1,045,916	1,170,000	1,180,000	10,000	100,000	134,083
O-4-103	ブロスベクト荻窪	東京都杉並区	40	1,123.59	96.2%	701,000	673,266	740,000	742,000	2,000	41,000	68,733
O-4-104	エクセリア池袋WEST II	東京都豊島区	48	1,379.52	100.0%	852,000	824,154	874,000	884,000	10,000	32,000	59,845
O-4-105	ブロスベクト大森海岸	東京都大田区	89	2,506.04	99.0%	1,480,000	1,450,134	1,600,000	1,640,000	40,000	160,000	189,865
O-4-106	ブロスベクト武蔵新城	神奈川県川崎市	85	1,875.88	100.0%	1,050,000	996,313	1,110,000	1,130,000	20,000	80,000	133,686
O-4-107	フレグランス川崎	神奈川県川崎市	45	1,065.87	100.0%	548,900	521,027	572,000	582,000	10,000	33,100	60,972
O-4-108	ブロスベクト中央林間	神奈川県大和市	48	1,121.28	100.0%	524,000	490,797	554,000	560,000	6,000	36,000	69,202
O-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	東京都新宿区	104	2,837.72	98.1%	2,170,000	2,200,293	2,480,000	2,520,000	40,000	350,000	319,706
O-4-121	ジョイスコート	東京都大田区	154	6,268.53	99.1%	3,010,000	3,068,339	3,290,000	3,400,000	110,000	390,000	331,660
O-4-122	アクトフォルム浅草	東京都台東区	46	2,220.17	100.0%	1,216,000	1,241,054	1,390,000	1,460,000	70,000	244,000	218,945
O-4-125	グランカーサ六本木	東京都港区	17	1,407.63	100.0%	1,480,808	789,585	771,000	794,000	23,000	-686,808	4,414
O-4-126	グランカーサ南青山	東京都港区	21	1,862.73	80.4%	3,750,000	2,343,918	1,960,000	1,750,000	-210,000	-2,000,000	-593,918
O-4-127	ストーリア神宮前	東京都渋谷区	49	2,071.60	100.0%	3,160,000	3,219,437	1,890,000	1,940,000	50,000	-1,220,000	-1,279,437
O-4-129	スペースシア新宿	東京都新宿区	92	3,307.07	98.4%	2,525,000	2,582,730	2,900,000	2,940,000	40,000	415,000	357,269
O-4-133	リエコート四谷	東京都新宿区	49	2,397.81	100.0%	1,716,800	1,760,958	1,890,000	1,900,000	10,000	183,200	139,041
O-4-134	リエコート元赤坂	東京都港区	37	1,282.94	100.0%	1,095,700	1,123,031	1,210,000	1,250,000	40,000	154,300	126,968
O-5-013	willDo金山正木	愛知県名古屋市	48	1,192.32	100.0%	490,095	461,239	497,000	513,000	16,000	22,904	51,760
O-5-026	エクセルシオール栄	愛知県名古屋市	48	1,486.56	100.0%	641,767	624,017	444,000	460,000	16,000	-181,767	-164,017
O-5-027	willDo日比野	愛知県名古屋市	31	767.25	100.0%	317,603	303,289	247,000	260,000	13,000	-57,603	-43,289
O-5-040	willDo千代田	愛知県名古屋市	60	1,445.80	98.4%	633,000	591,584	524,000	512,000	-12,000	-121,000	-79,584
O-5-041	willDo太閤通	愛知県名古屋市	98	3,127.32	99.2%	1,120,000	1,046,213	997,000	1,010,000	13,000	-110,000	-63,213
O-5-042	willDo金山	愛知県名古屋市	36	892.44	100.0%	370,000	350,355	328,000	336,000	8,000	-34,000	-14,355
O-5-043	willDo金山沢下	愛知県名古屋市	36	970.80	100.0%	375,000	352,736	345,000	353,000	8,000	-22,000	263
O-5-056	willDo勝川	愛知県春日井市	64	1,548.80	100.0%	503,000	468,924	524,000	541,000	17,000	38,000	72,075
O-5-057	ステージャ黄金	愛知県名古屋市	67	1,651.21	98.5%	600,000	564,678	477,000	487,000	10,000	-113,000	-77,678
O-5-063	willDo稲永	愛知県名古屋市	91	2,348.20	100.0%	641,000	590,178	565,000	565,000	0	-76,000	-25,178
O-5-066	willDo東別院	愛知県名古屋市	66	1,640.76	100.0%	703,000	662,932	613,000	617,000	4,000	-86,000	-45,932
O-5-081	willDo松原	愛知県名古屋市	54	1,344.60	96.3%	549,000	520,157	492,000	516,000	24,000	-33,000	-4,157
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	492,583	489,000	518,000	29,000	-11,150	25,416
O-5-086	willDo代官町	愛知県名古屋市	55	1,320.00	100.0%	655,000	625,668	569,000	597,000	28,000	-58,000	-28,668
O-5-088	willDo高畑	愛知県名古屋市	54	1,319.22	100.0%	494,115	468,377	419,000	445,000	26,000	-49,115	-23,377
O-5-109	ドーム高峯	愛知県名古屋市	36	915.96	100.0%	140,100	148,714	145,000	145,000	0	4,900	-3,714
O-5-110	ドーム四ッ谷	愛知県名古屋市	36	765.87	100.0%	126,500	125,169	117,000	115,000	-2,000	-11,500	-10,169
O-6-014	willDo市岡	大阪府大阪市	62	1,682.06	100.0%	722,761	675,145	595,000	612,000	17,000	-110,761	-63,145
O-6-015	willDo海老江	大阪府大阪市	28	763.63	100.0%	350,904	333,082	302,000	309,000	7,000	-41,904	-24,082
O-6-016	willDo今福西	大阪府大阪市	29	1,040.41	100.0%	413,857	389,710	313,000	322,000	9,000	-91,857	-67,710
O-6-017	メゾンローラ	兵庫県神戸市	38	1,686.72	97.1%	584,285	591,327	380,000	390,000	10,000	-194,285	-201,327
O-6-018	ウインドフォー南本町	兵庫県伊丹市	39	926.18	97.4%	307,142	284,257	189,000	194,000	5,000	-113,142	-90,257
O-6-028	willDo新大阪 s I	大阪府大阪市	27	628.56	100.0%	285,723	275,174	235,000	217,000	-18,000	-68,723	-58,174
O-6-029	グランメール東淀川	大阪府大阪市	27	585.30	100.0%	236,069	231,276	178,000	181,000	3,000	-55,069	-50,276
O-6-030	willDo深江南	大阪府大阪市	16	561.64	100.0%	184,716	182,168	135,000	140,000	5,000	-44,716	-42,168
O-6-044	willDo大目	大阪府守口市	19	583.12	100.0%	217,000	208,138	193,000	181,000	-12,000	-36,000	-27,138
O-6-046	willDo塚本	大阪府大阪市	66	1,711.17	100.0%	730,000	688,427	687,000	673,000	-14,000	-57,000	-15,427
O-6-047	willDo天満橋	大阪府大阪市	20	678.00	95.0%	338,000	323,050	263,000	269,000	6,000	-69,000	-54,050
O-6-048	willDo堺筋本町	大阪府大阪市	21	740.28	100.0%	325,000	307,916	248,000	236,000	-12,000	-89,000	-71,916
O-6-049	willDo谷町	大阪府大阪市	54	1,927.80	100.0%	1,040,000	1,007,508	824,000	818,000	-6,000	-222,000	-189,508
O-6-050	willDo難波 w II	大阪府大阪市	45	1,146.51	100.0%	486,000	457,496	396,000	377,000	-19,000	-109,000	-80,496

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 (㎡)	2014年3月 期末稼働率	取得価格 (千円)	16期末 簿価(千円)	15期末鑑定評 価額 2013.9 (千円)	16期末鑑定評 価額 2014.3 (千円)	16期末と15期末 の鑑定評価額の 増減(千円)	16期末鑑定評 価額と取得価格 の差(千円)	16期末鑑定評 価額と簿価の差 (千円)
O-6-051	willDo難波 w I	大阪府大阪市	66	1,699.50	98.5%	690,000	640,161	580,000	569,000	-11,000	-121,000	-71,161
O-6-052	是空弁天	大阪府大阪市	34	1,092.49	100.0%	466,000	444,004	385,000	370,000	-15,000	-96,000	-74,004
O-6-058	willDo鶴見諸口	大阪府大阪市	16	571.20	100.0%	180,000	177,351	156,000	146,000	-10,000	-34,000	-31,351
O-6-059	willDo浜崎通	兵庫県神戸市	199	5,886.70	99.5%	2,280,000	2,169,634	2,020,000	2,010,000	-10,000	-270,000	-159,634
O-6-060	willDo南森町	大阪府大阪市	31	1,028.48	96.8%	493,000	475,636	448,000	446,000	-2,000	-47,000	-29,636
O-6-064	willDo松屋町	大阪府大阪市	60	1,865.64	100.0%	810,000	762,454	769,000	744,000	-25,000	-66,000	-18,454
O-6-067	willDo新大阪	大阪府大阪市	66	1,713.36	96.8%	861,000	815,628	807,000	836,000	29,000	-25,000	20,371
O-6-083	willDo三ノ宮イースト	兵庫県神戸市	63	1,760.15	100.0%	731,000	677,332	676,000	703,000	27,000	-28,000	25,667
O-6-084	willDo上新庄w I	大阪府吹田市	31	912.95	100.0%	366,000	354,006	297,000	303,000	6,000	-63,000	-51,006
O-6-085	willDo九条	大阪府大阪市	63	1,260.36	100.0%	537,000	528,354	461,000	483,000	22,000	-54,000	-45,354
O-6-111	アプレスト新大阪	大阪府大阪市	92	2,984.64	100.0%	1,391,000	1,403,993	1,250,000	1,350,000	100,000	-41,000	-53,993
O-6-112	アプレスト桜川	大阪府大阪市	48	1,009.92	100.0%	385,800	364,122	436,000	448,000	12,000	62,200	83,877
O-6-113	プロスペクト美章園	大阪府大阪市	26	901.26	96.6%	277,000	264,352	285,000	288,000	3,000	11,000	23,647
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	688,050	754,000	796,000	42,000	62,000	107,949
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	341,443	363,000	374,000	11,000	8,000	32,556
O-6-117	プロスペクト下鴨	京都府京都市	31	675.21	96.9%	281,000	269,103	267,000	277,000	10,000	-4,000	7,896
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	554,618	629,000	629,000	0	46,000	74,381
O-6-119	グランシス江坂	大阪府吹田市	90	2,623.86	98.8%	1,260,000	1,312,092	1,460,000	1,510,000	50,000	250,000	197,907
O-6-131	セレニテ甲子園	兵庫県西宮市	197	5,615.79	99.6%	2,550,000	2,644,061	2,610,000	2,580,000	-30,000	30,000	-64,061
O-7-068	willDo岡山駅西口	岡山県岡山市	109	3,794.40	99.3%	1,220,000	1,129,745	1,130,000	1,120,000	-10,000	-100,000	-9,745
O-7-087	willDo岡山大供	岡山県岡山市	98	3,446.94	100.0%	1,040,000	981,249	977,000	1,030,000	53,000	-10,000	48,750
O-9-053	willDo中洲	福岡県福岡市	175	5,759.40	98.7%	2,460,000	2,362,914	2,110,000	2,170,000	60,000	-290,000	-192,914
O-9-130	ルネッサンス21博多	福岡県福岡市	109	4,010.95	99.4%	1,500,000	1,618,977	1,570,000	1,570,000	0	70,000	-48,977
O-9-135	グランパーク天神	福岡県福岡市	341	14,299.21	94.5%	4,698,000	4,905,758	4,830,000	4,960,000	130,000	262,000	54,241
ワンルーム計			7,990	248,295.64	98.8%	112,305,172	108,095,881	106,027,000	107,838,000	1,811,000	-4,467,172	-257,881

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 (㎡)	2014年3月 期末稼働率	取得価格 (千円)	16期末 簿価(千円)	15期末鑑定評 価額 2013.9 (千円)	16期末鑑定評 価額 2014.3 (千円)	16期末と15期末 の鑑定評価額の 増減(千円)	16期末鑑定評 価額と取得価格 の差(千円)	16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	98.4%	559,000	607,666	675,000	704,000	29,000	145,000	96,333
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	383,112	238,000	252,000	14,000	-144,190	-131,112
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	518,887	348,000	359,000	11,000	-191,523	-159,887
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	349,515	267,000	287,000	20,000	-68,095	-62,515
F-2-004	willDo高砂	宮城県仙台市	32	1,623.68	100.0%	364,904	343,531	332,000	350,000	18,000	-14,904	6,468
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	154,152	161,000	168,000	7,000	8,500	13,847
F-2-043	高砂関武番館	宮城県仙台市	41	3,336.52	89.6%	558,000	567,161	646,000	660,000	14,000	102,000	92,838
F-3-034	アークハイム新潟	新潟県新潟市	115	6,945.03	97.4%	1,060,000	1,102,518	758,000	845,000	87,000	-215,000	-257,518
F-4-005	ジョアンナマンション	群馬県前橋市	52	4,066.20	100.0%	556,714	546,525	352,000	344,000	-8,000	-212,714	-202,525
F-4-006	入間駅前ビル	埼玉県入間市	68	4,359.31	98.8%	1,517,000	1,532,195	1,430,000	1,510,000	80,000	-7,000	-22,195
F-4-007	入間駅前第二ビル	埼玉県入間市	53	3,592.48	93.6%	687,666	730,609	583,000	623,000	40,000	-64,666	-107,609
F-4-008	セレーノ大宮	埼玉県さいたま市	102	6,710.68	98.0%	1,554,523	1,540,975	1,580,000	1,620,000	40,000	65,476	79,024
F-4-009	すずらん館	埼玉県さいたま市	20	1,160.80	100.0%	441,190	423,949	419,000	452,000	33,000	10,809	28,050
F-4-010	ポヌール常盤	埼玉県さいたま市	29	1,951.89	100.0%	752,904	745,287	606,000	627,000	21,000	-125,904	-118,287
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	東京都足立区	46	2,431.33	100.0%	636,333	630,526	546,000	565,000	19,000	-71,333	-65,526
F-4-013	ドリームハイツ	東京都板橋区	19	1,100.31	88.9%	358,666	353,617	346,000	356,000	10,000	-2,666	2,382
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	東京都北区	28	1,477.38	100.0%	587,238	584,750	542,000	565,000	23,000	-22,238	-19,750
F-4-015	王子ハイツ	東京都北区	20	986.52	95.8%	347,857	351,704	368,000	393,000	25,000	45,142	41,295
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	東京都荒川区	28	1,173.65	96.5%	360,714	360,408	344,000	361,000	17,000	285	591
F-4-017	willDo等々力	東京都世田谷区	26	2,422.06	97.5%	1,764,809	1,769,392	1,460,000	1,480,000	20,000	-284,809	-289,392
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	東京都多摩市	30	1,919.67	97.0%	609,904	609,251	533,000	556,000	23,000	-53,904	-53,251
F-4-019	リーベスト西千葉	千葉県千葉市	140	11,060.14	100.0%	2,152,476	2,002,938	2,140,000	2,270,000	130,000	117,523	267,061
F-4-020	コリンズ津田沼	千葉県習志野市	20	1,435.80	95.0%	352,761	365,050	316,000	309,000	-7,000	-43,761	-56,050
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	神奈川県茅ヶ崎市	34	1,838.43	100.0%	453,571	449,043	419,000	438,000	19,000	-15,571	-11,043
F-4-028	ウインベルコーラス平塚第13	神奈川県平塚市	33	1,533.82	97.0%	477,587	476,219	334,000	338,000	4,000	-139,587	-138,219
F-4-029	リーベスト東中山	千葉県船橋市	76	6,011.80	98.9%	1,371,314	1,238,264	1,450,000	1,510,000	60,000	138,685	271,735
F-4-031	MGA金町	東京都葛飾区	26	1,522.89	96.6%	484,000	492,770	412,000	394,000	-18,000	-90,000	-88,770
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	683,710	584,000	577,000	-7,000	-85,000	-106,710
F-4-036	ロフティ平井	東京都江戸川区	19	939.95	100.0%	324,000	326,569	294,000	291,000	-3,000	-33,000	-35,569
F-4-038	コロネード春日	東京都文京区	46	4,344.72	95.4%	3,115,277	3,211,544	2,220,000	2,180,000	-40,000	-935,277	-1,031,544
F-4-039	THEバームス代々木上原コスモテラス	東京都渋谷区	30	1,804.69	96.9%	1,250,000	1,291,050	1,190,000	1,230,000	40,000	-20,000	-61,050
F-4-040	サンテラス代々木上原	東京都渋谷区	21	1,763.33	94.6%	1,180,000	1,229,660	1,220,000	1,230,000	10,000	50,000	339
F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	東京都中央区	37	1,364.02	100.0%	840,000	792,354	903,000	965,000	62,000	125,000	172,645
F-4-045	パークテラス恵比寿	東京都渋谷区	51	2,755.28	95.6%	2,060,000	2,026,145	2,190,000	2,340,000	150,000	280,000	313,854
F-4-046	プロスペクト道玄坂	東京都渋谷区	47	2,081.54	97.9%	1,590,000	1,553,592	1,680,000	1,710,000	30,000	120,000	156,407
F-4-047	プロスペクト・グラールサ広尾	東京都渋谷区	112	3,861.29	94.7%	3,560,000	3,390,016	3,520,000	3,640,000	120,000	80,000	249,983
F-4-048	プロスペクト初台	東京都渋谷区	22	817.43	100.0%	518,000	505,055	519,000	537,000	18,000	19,000	31,944
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	東京都北区	42	2,063.60	93.4%	1,110,000	1,061,409	1,120,000	1,140,000	20,000	30,000	78,590
F-4-050	プロスペクト町屋	東京都荒川区	21	1,177.71	100.0%	484,000	448,343	482,000	499,000	17,000	15,000	50,656
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	東京都江東区	77	5,601.46	100.0%	2,630,000	2,560,350	2,710,000	2,800,000	90,000	170,000	239,649
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	1,196,470	1,310,000	1,370,000	60,000	110,000	173,529
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	東京都江東区	61	2,073.21	95.5%	1,110,000	1,044,998	1,250,000	1,350,000	100,000	240,000	305,001
F-4-054	BELNOS34	東京都葛飾区	100	5,328.66	96.8%	1,700,000	1,819,899	1,680,000	1,800,000	120,000	100,000	-19,899
F-4-055	SKレジデンス	東京都豊島区	30	1,624.73	97.4%	805,000	803,727	835,000	855,000	20,000	50,000	51,272
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	1,024,383	1,060,000	1,100,000	40,000	88,000	75,616
F-4-057	デラム橋本	神奈川県相模原市	92	3,134.24	98.7%	748,000	737,807	768,000	816,000	48,000	68,000	78,192
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	1,443,568	1,730,000	1,840,000	110,000	320,000	396,431
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	埼玉県さいたま市	30	2,263.20	100.0%	717,000	687,863	761,000	809,000	48,000	92,000	121,136
F-4-064	グラナ上野	東京都台東区	36	2,147.40	91.6%	1,100,000	1,115,519	1,250,000	1,270,000	20,000	170,000	154,480
F-4-065	ザ・レジデンス横浜本牧ベイサイド	神奈川県横浜市	159	13,584.07	94.3%	5,550,000	5,749,150	5,700,000	5,900,000	200,000	350,000	150,849

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 (㎡)	2014年3月 期末稼働率	取得価格 (千円)	16期末 簿価(千円)	15期末鑑定評 価額 2013.9 (千円)	16期末鑑定評 価額 2014.3 (千円)	16期末と15期末 の鑑定評価額の 増減(千円)	16期末鑑定評 価額と取得価格 の差(千円)	16期末鑑定評 価額と簿価の差 (千円)
F-4-066	リエトコート浅草橋	東京都台東区	49	2,632.94	100.0%	1,615,800	1,667,562	1,750,000	1,760,000	10,000	144,200	92,437
F-5-023	willDo伝馬町	愛知県名古屋市	40	2,185.20	97.0%	627,785	607,155	639,000	672,000	33,000	44,215	64,844
F-5-024	グレースマンション藤	三重県四日市市	46	2,945.86	97.8%	492,761	465,623	296,000	309,000	13,000	-183,761	-156,623
F-5-032	ステラートシティ桜山	愛知県名古屋市	26	1,914.07	100.0%	735,000	699,098	649,000	664,000	15,000	-71,000	-35,098
F-5-037	willDo黒川	愛知県名古屋市	26	1,933.37	100.0%	677,000	627,754	536,000	524,000	-12,000	-153,000	-103,754
F-5-060	グランカーサ代官町	愛知県名古屋市	96	5,962.18	96.5%	1,082,000	1,054,584	1,010,000	1,040,000	30,000	-42,000	-14,584
F-5-061	グランカーサ御器所	愛知県名古屋市	78	5,195.21	95.0%	932,500	962,374	988,000	1,020,000	32,000	87,500	57,625
F-5-067	リエトコート丸の内	愛知県名古屋市	120	9,350.67	94.0%	3,756,800	3,873,119	4,190,000	4,220,000	30,000	463,200	346,880
F-5-068	グランカーサ上前津	愛知県名古屋市	70	5,365.64	97.2%	2,050,000	2,157,900	2,130,000	2,190,000	60,000	140,000	32,099
F-6-026	willDo西明石	兵庫県明石市	64	4,703.40	100.0%	635,666	577,530	632,000	653,000	21,000	17,333	75,469
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	大阪府大阪市	69	4,647.08	98.6%	1,860,000	1,764,702	1,590,000	1,610,000	20,000	-250,000	-154,702
F-6-062	クラウンハイム西田辺	大阪府大阪市	22	1,536.03	95.5%	405,000	397,523	410,000	416,000	6,000	11,000	18,476
F-6-063	プロスペクト桂	京都府京都市	29	1,796.59	100.0%	470,000	453,267	452,000	454,000	2,000	-16,000	732
	ファミリー計		3,167	200,408.71	97.4%	69,656,040	69,241,416	67,853,000	70,117,000	2,264,000	460,959	875,583
	全物件計		11,157	448,704.35	98.2%	181,961,212	177,337,297	173,880,000	177,955,000	4,075,000	-4,006,212	617,702

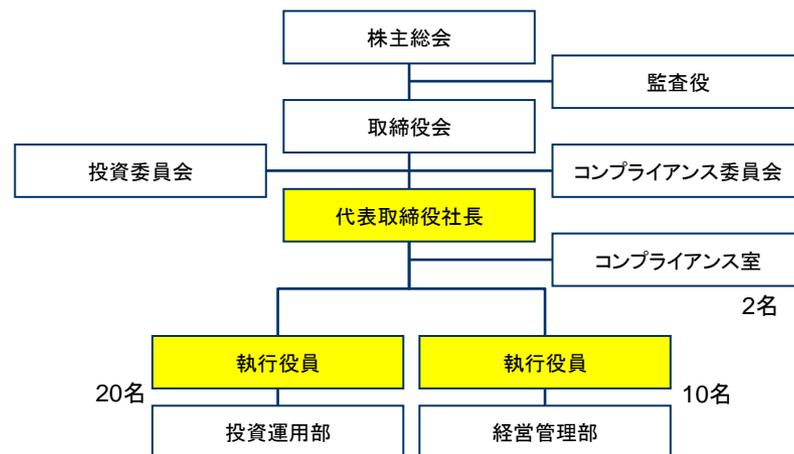
- 社 名 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント
- 設 立 2005年2月25日
- 登 録 2005年4月15日 宅地建物取引業免許取得(免許証番号 東京都知事(2) 第84345号)
- 2005年7月15日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号 国土交通大臣認可 第40号)
- 2005年10月4日 投資信託委託業者に係る業務認可取得(認可番号 内閣総理大臣 第53号)
- 2007年9月30日 金融商品取引業者に係る登録(登録番号 関東財務局長(金商) 第416号)
- 沿 革 2005年2月25日 会社設立
- 2008年10月24日 リプラス・リート・マネジメ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(2009年8月入社)
- 執行役員 中村 聡(執行役員投資運用部長・2009年4月入社)、近持 淳(執行役員経営管理部長・2013年9月入社)

- 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)
- | | |
|-------------------------|------|
| アップルリング・ベンチャーズ・ワン・リミテッド | 約87% |
| アップルリング・インベストメンツ・ビー・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% |

全役職員数:33名(常勤) 2014年3月31日現在

■ 組織図



代表取締役社長 東野 豊	
1976年4月	株式会社三和銀行(現株式会社三菱東京UFJ銀行)
1993年8月	同行 ニューヨーク支店次長
1997年10月	同行 東恵比寿支店支店長
2000年2月	同行 ストラクチャード・ファイナンス部部长
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 投資企画事業部長
2007年7月	モルガン・スタンレー証券株式会社 不動産投資銀行部エグゼクティブディレクター (エム・エス・リアルエステート・アドバイザーズ株式会社(モルガン・スタンレー証券より出向) 代表取締役社長)
2009年8月	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 代表取締役社長(現任)
2012年5月	日本賃貸住宅投資法人 執行役員(現任)
執行役員投資運用部長 中村 聡	
1982年3月	大同建設株式会社 輸入住宅事業部長等
1998年10月	株式会社ケン・コーポレーション 住宅運営管理部
2002年1月	ゼネラル・エレクトリック・インターナショナル・インク(現日本GE株式会社) 名古屋支店副支店長等
2009年4月	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント
2009年5月	同 執行役員投資運用部長(現任)
執行役員経営管理部長 近持 淳	
1981年4月	株式会社三和銀行(現株式会社三菱東京UFJ銀行) 国際金融法人室長等
2005年4月	リーマンブラザーズ証券会社東京支店 資本市場部部长
2006年7月	イオン総合金融準備株式会社(現株式会社イオン銀行) 取締役執行役員財務部部长等
2009年4月	イオンクレジットサービス株式会社(株式会社イオン銀行より出向) 執行役員経営監査部部长等
2010年12月	株式会社イオン銀行 執行役員お客さまサービス推進部長
2013年5月	イオンクレジットサービス株式会社(株式会社イオン銀行より出向) お客さまサービス推進部長
2013年9月	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 経営管理部部长
2013年9月	同 執行役員経営管理部部长

- 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。

日本賃貸住宅投資法人の詳細情報はホームページ www.jrhi.co.jp をご覧下さい

【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（近持・小林・安坂）
（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第416号/一般社団法人投資信託協会会員）
Tel. 03-5425-5600



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