



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

8986

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



日本賃貸住宅投資法人
運用状況報告会
2016年5月20日(金)

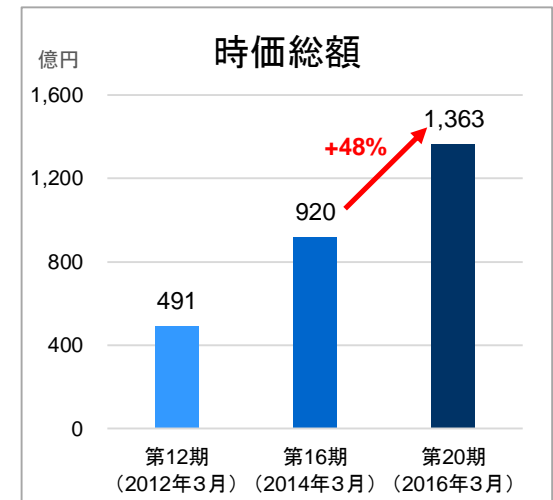
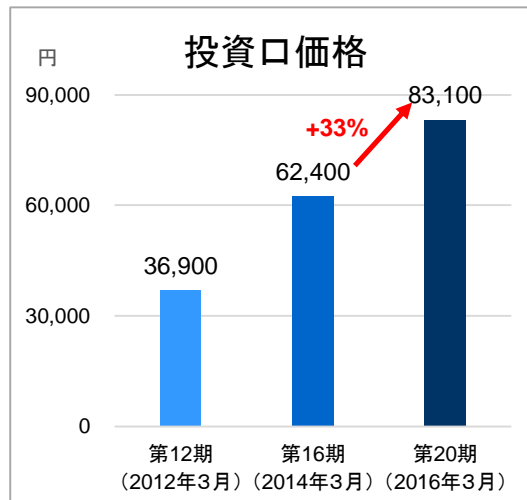
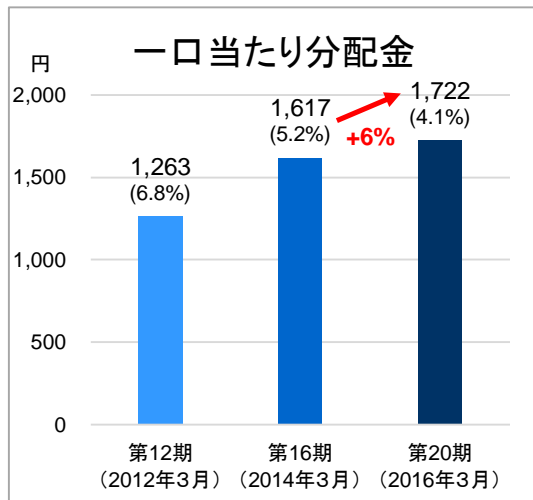


株式会社ミカサ・アセット・マネジメント
Mi-Casa Asset Management Inc.

I. 前回の投資主総会(2014年5月)以降の運用状況	2
II. 外部成長と内部成長の実績	13
III. 資金調達、含み益及び配当積立金の状況	24
IV. 今後の基本戦略	29
参考資料	33

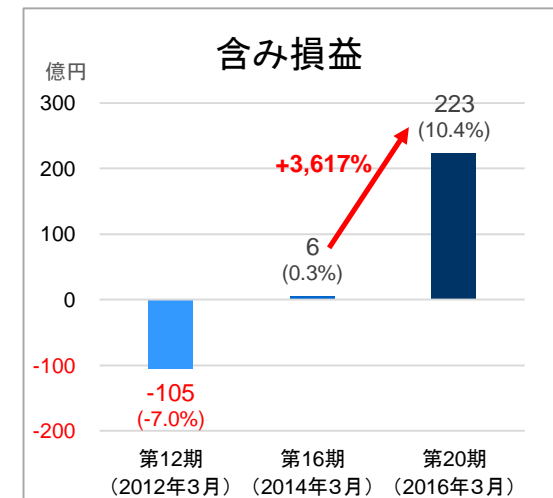
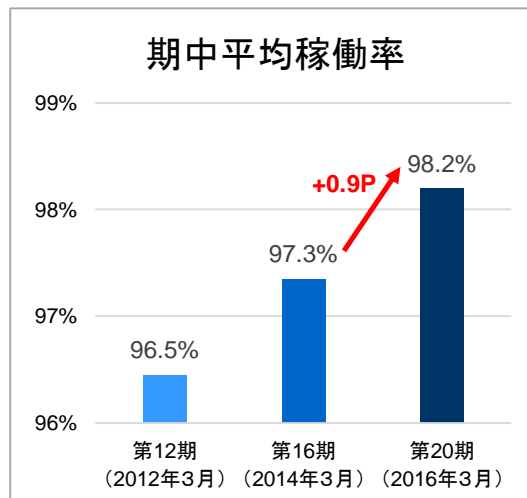
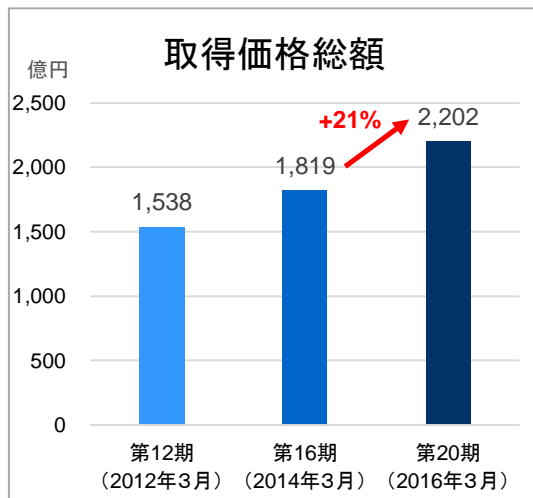
I . 前回の投資主総会(2014年5月)以降の運用状況

【投資口(一口当たり分配金・価格・時価総額)】



(注)括弧内は、該当期の一口足立分配金を年換算し、期末投資口価格で除した数値です。

【外部成長(取得資産総額)・内部成長(平均稼働率)・含み損益】



(注)括弧内は、該当期の含み損益額が期末時点保有物件の取得価格総額に占める割合です。

■ 日本賃貸住宅投資法人のポートフォリオ(2016年3月31日現在)

首都圏(全体の約53%)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201棟13,159戸の賃貸マンションを保有(平均稼働率が4年間トップ:特に直近3期は期中平均98%超の高稼働を達成)

合計: **201** 物件

資産規模: **2,202** 億円

(取得価格ベース)

賃貸可能戸数: **13,159** 戸



政令指定都市等
北海道エリア
物件数: 17 物件

政令指定都市等
東北・信越エリア
物件数: 16 物件

政令指定都市等
中国・九州エリア
物件数: 5 物件

3大都市圏
近畿エリア
物件数: 40 物件

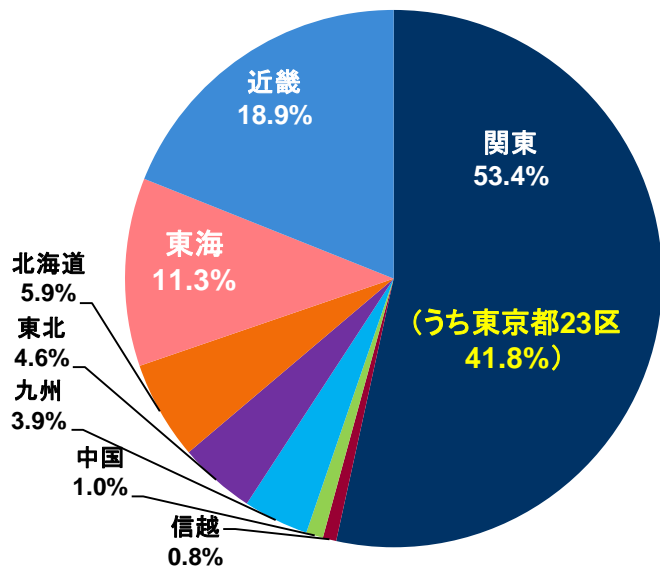
3大都市圏
東海エリア
物件数: 26 物件

東京都23区
3大都市圏
東京都23区
関東エリア
物件数: 97 物件

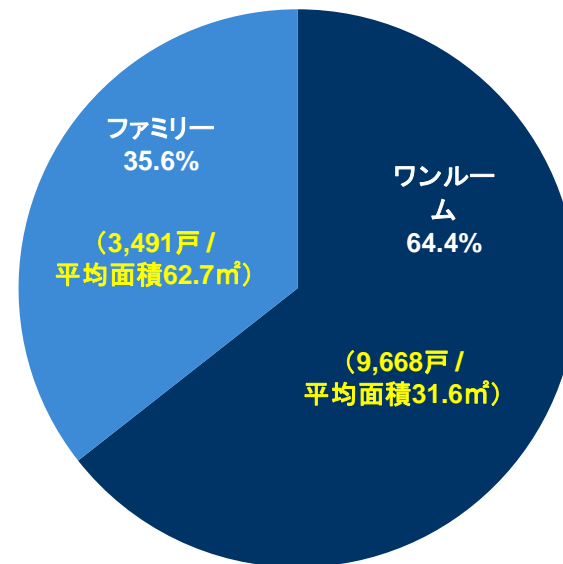


■ ワンルームタイプ ● ファミリータイプ

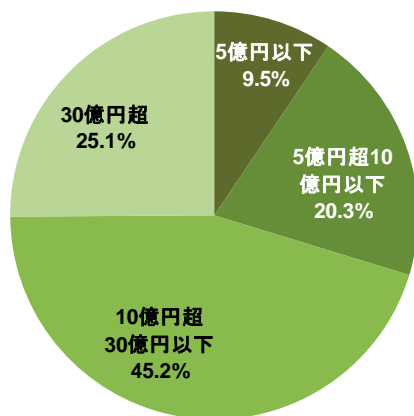
<地域別>



<タイプ別>



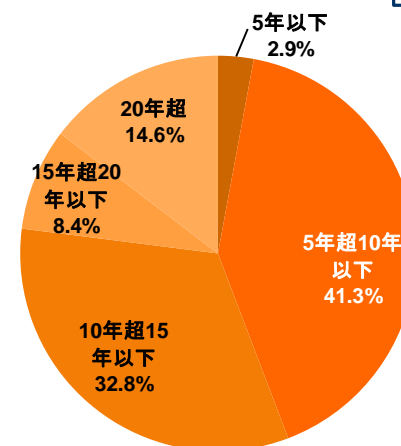
<規模別>



平均取得価格
1,095百万円

新規物件は原則
1物件10億円以上

<築年別>



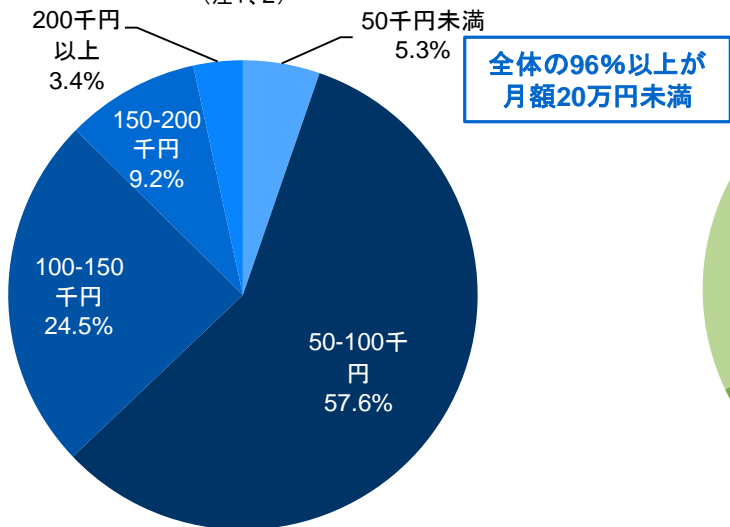
平均築年
12.6年

新規物件は原則
築年10年以下

(注)各比率は取得価格に基づき算出しています。

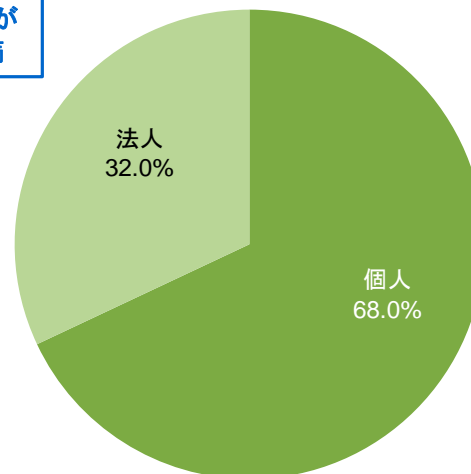
<戸当たり月額賃料別>

(注1、2)



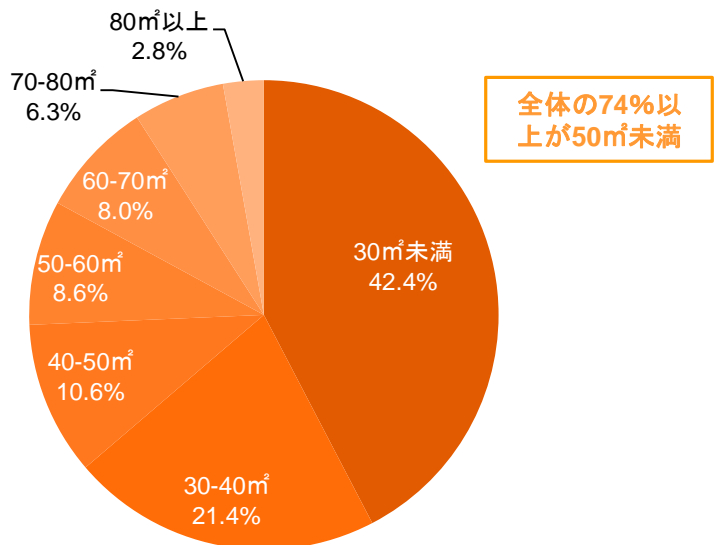
<賃借人属性別>

(注1、3)



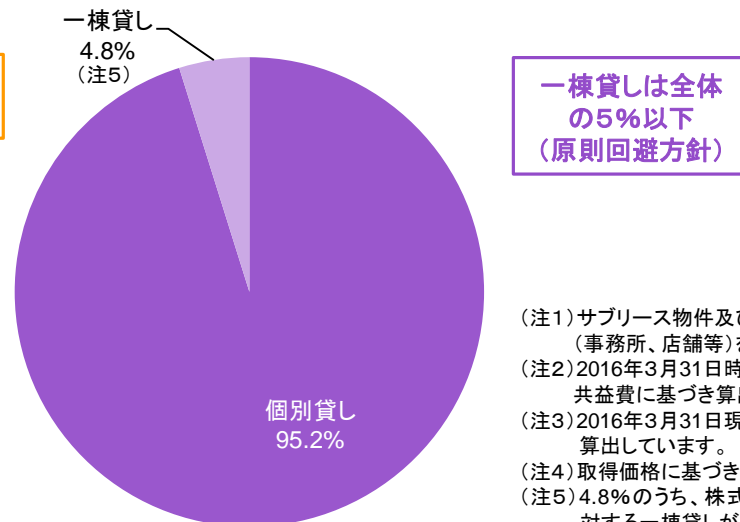
<住戸面積別>

(注1)



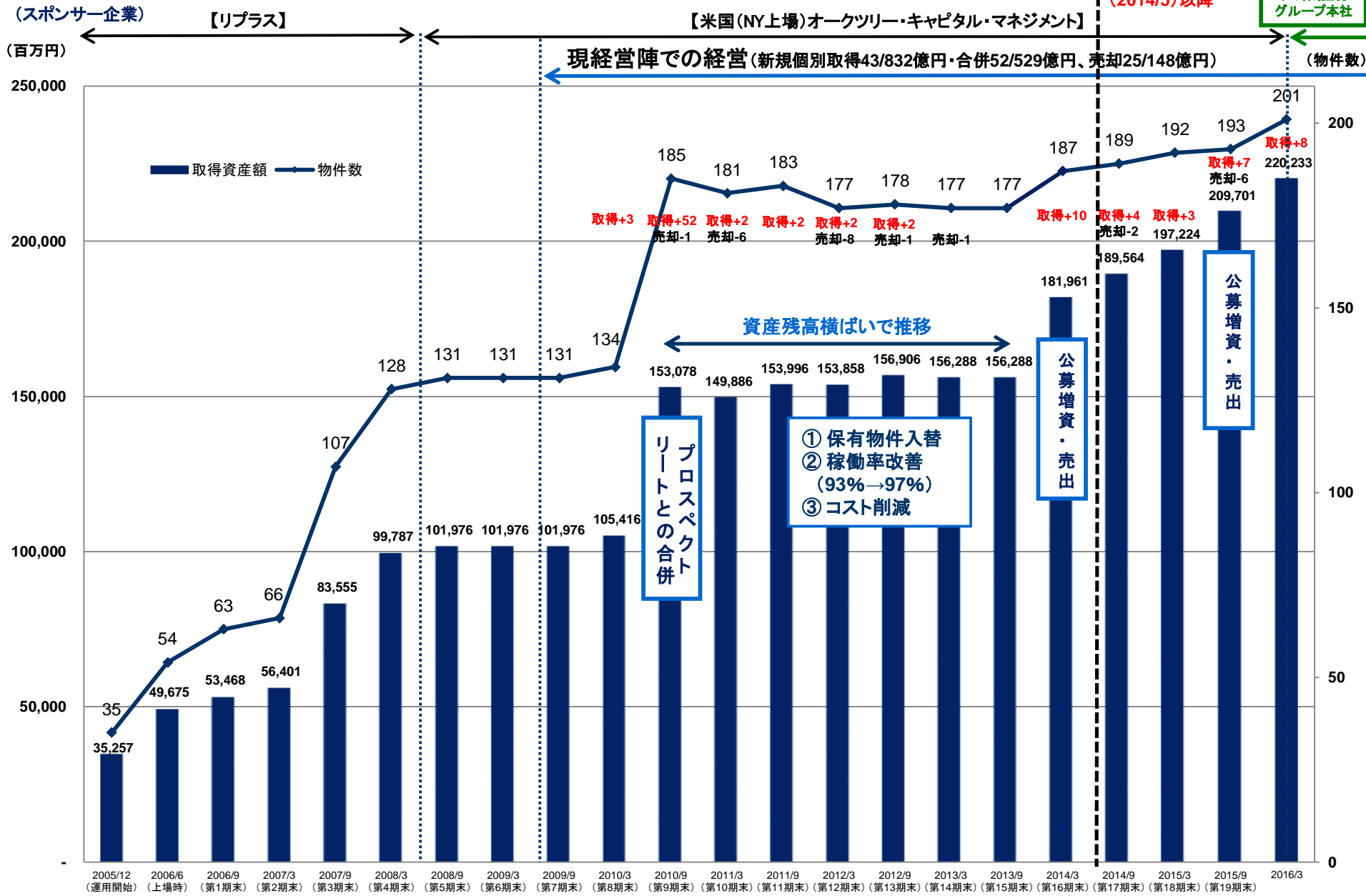
<賃貸借契約種類別>

(注4)



(注1)サブリース物件及び住居以外の貸室(事務所、店舗等)を除き算出しています。
 (注2)2016年3月31日時点の月額賃料及び共益費に基づき算出しています。
 (注3)2016年3月31日現在の空室は除いて算出しています。
 (注4)取得価格に基づき算出しています。
 (注5)4.8%のうち、株式会社毎日コムネットに対する一棟貸しが10棟で2.9%です。

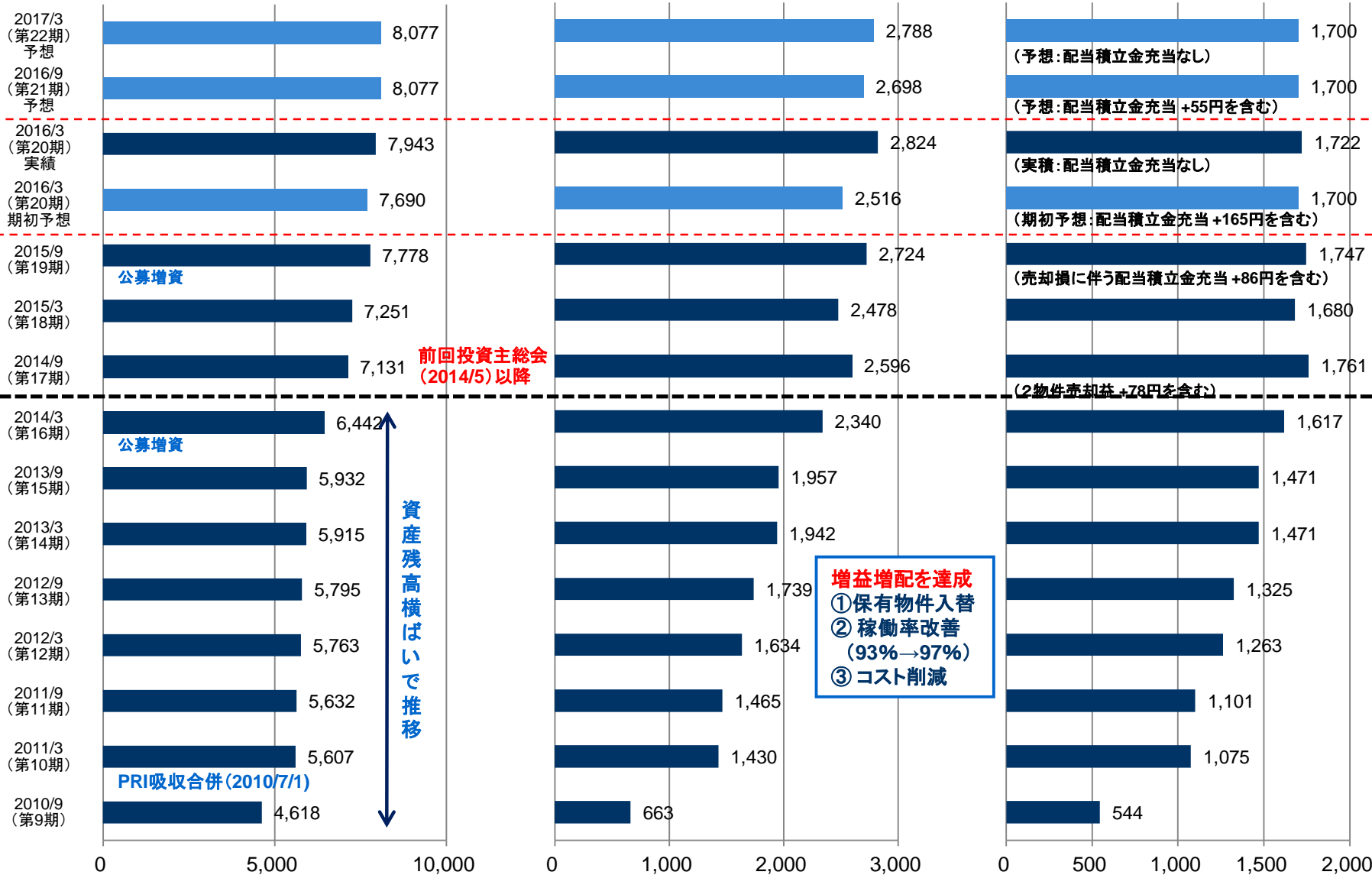
■ 上場～2016年3月までの保有資産残高推移



営業収益 (百万円)

当期純利益 (百万円)

一口当たり分配金 (円)

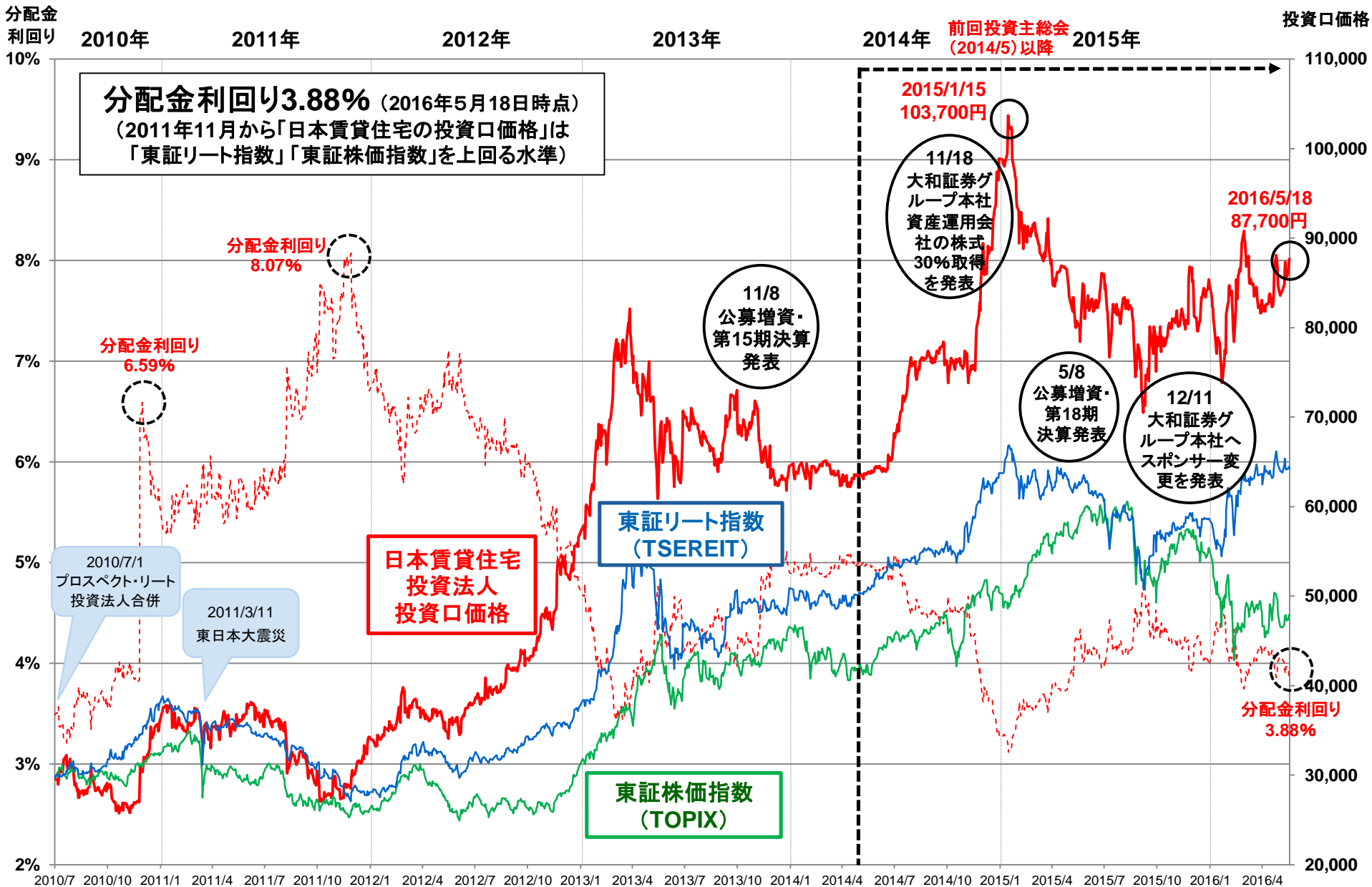


増益増配を達成
 ① 保有物件入替
 ② 稼働率改善 (93%→97%)
 ③ コスト削減

資産残高横ばいで推移

(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

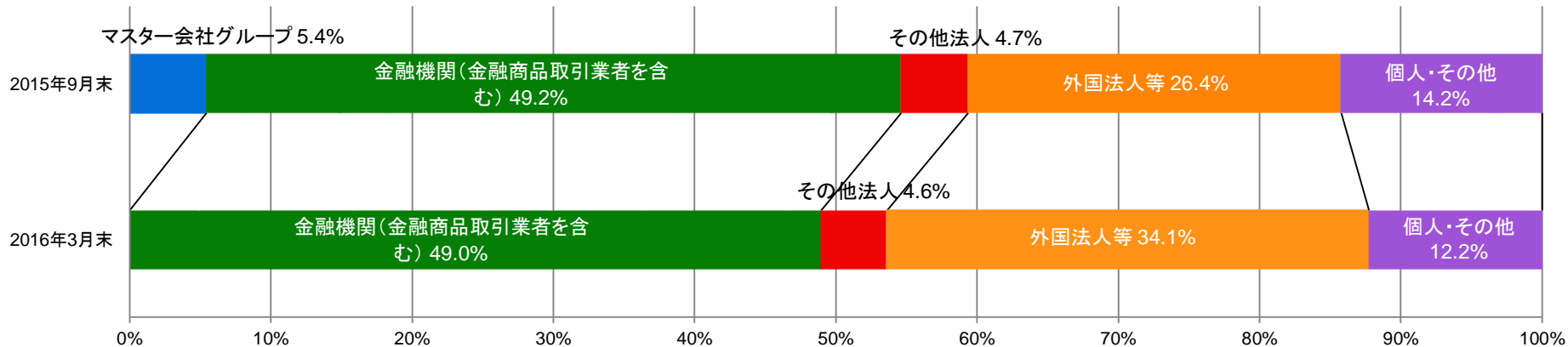
日本賃貸住宅投資法人の投資口価格・分配金利回りの推移



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

出所：Bloomberg

所有者別投資口数割合



<上位投資主>

順位	投資主名義(上位10位)	2016/3末			2015/9末 保有 投資口数 (口) (注2)
		保有 投資口数 (口)	投資口 割合 (注1)	増減 (口)	
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	249,323	15.2%	-35,561	284,884
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	177,051	10.7%	+5,106	171,945
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	155,327	9.4%	-7,289	162,616
4	ノムラ・バンク・ルクセンブルグ・エスエー	120,757	7.3%	+17,313	103,444
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	73,154	4.4%	-1,258	74,412
6	株式会社大和証券グループ本社	55,014	3.3%	-	55,014
7	CREDIT SUISSE SECURITIES (EUROPE) LIMITED PB OMNIBUS CLIENT ACCOUNT	23,980	1.4%	-	-
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	23,163	1.4%	-1,959	25,122
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	22,747	1.3%	-7,503	30,250
10	THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	19,453	1.1%	+458	18,995
小計		919,969	56.0%		

<所有者別投資主数>

	2015/9末	2016/3末	増減
マスター会社グループ	1	0	-1
金融機関 (金融商品取引業者を含む)	75	76	+1
その他法人	278	260	-18
外国法人等	186	217	+31
個人・その他	21,765	19,677	-2,088
計	22,305	20,230	-2,075

(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)2015年9月末時点の投資主のうち、上位10位の投資主について記載しています。

	第10期	第20期	第21期及び第22期計画
分配金推移	1,075円	1,722円※	1,700円

※第10期の約1.6倍

1. 高稼働率及び新規物件取得等の実績に裏付けられた高い運用力

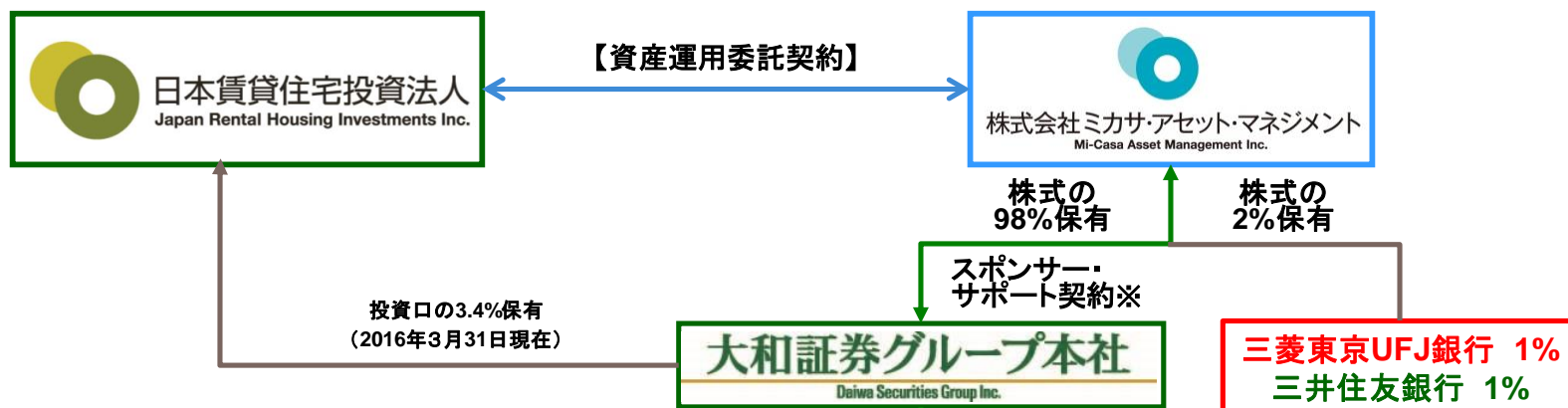
- 「日次稼働率予測システム(2時間毎に稼働率予測を更新、インターネットで閲覧可能)」等独自開発した運用ノウハウにより、平均稼働率98%超(2016年3月末99%)を達成、住宅特化型リートで直近4年間トップ堅持
- 直近6年間で95物件1,361億円を全て第三者より新規取得し、外部成長を達成
(個別取得:43物件832億円、他リート合併に伴う一括取得:52物件529億円)

2. スポンサーは大和証券グループ本社

- 昨年12月大和証券グループ本社が資産運用会社の株式68%を追加取得し、98%を保有
- 同時に、資産運用会社は、本投資法人の企業価値向上のため、大和証券グループ本社とスポンサー・サポート契約締結
- 不動産関連事業(物件の新規取得及び保有物件の賃貸業務・工事発注等の運営管理)は、スポンサー変更前と同様に、全て第三者との透明性の高い取引
→ 多くの優良企業からの複数の見積書・提案書をベースに「質とコスト」の観点で合理的な意思決定と取引が可能

3. 安定した資金調達力等

- 三菱東京UFJ銀行をメイン行とした国内有力銀行17行との安定した資金調達体制
- ポートフォリオの含み益223億円(第20期末、ポートフォリオの10%)
- 配当積立金68億円を保有



【スポンサー変更の意味】

- ・スポンサーが外資系企業からJ-REITに実績のある日本の大企業へ変更
- ・大和証券グループ本社は、本事業にコミットしており、長期的に見て運用の安定性確保
- ・全般的な信用補完
- ・不動産事業全般については、全て第三者取引が維持され独立性に変更なし
(入札等に質と経済合理性に基づく透明性の高い取引維持)

【機関投資家、取引銀行の見方】

- ・スポンサー変更に伴う安定性の確保
- ・信用補完による格付の改善や金融コストの削減
- ・現経営体制、投資・運用方針維持に対する評価

【※スポンサー・サポート契約】

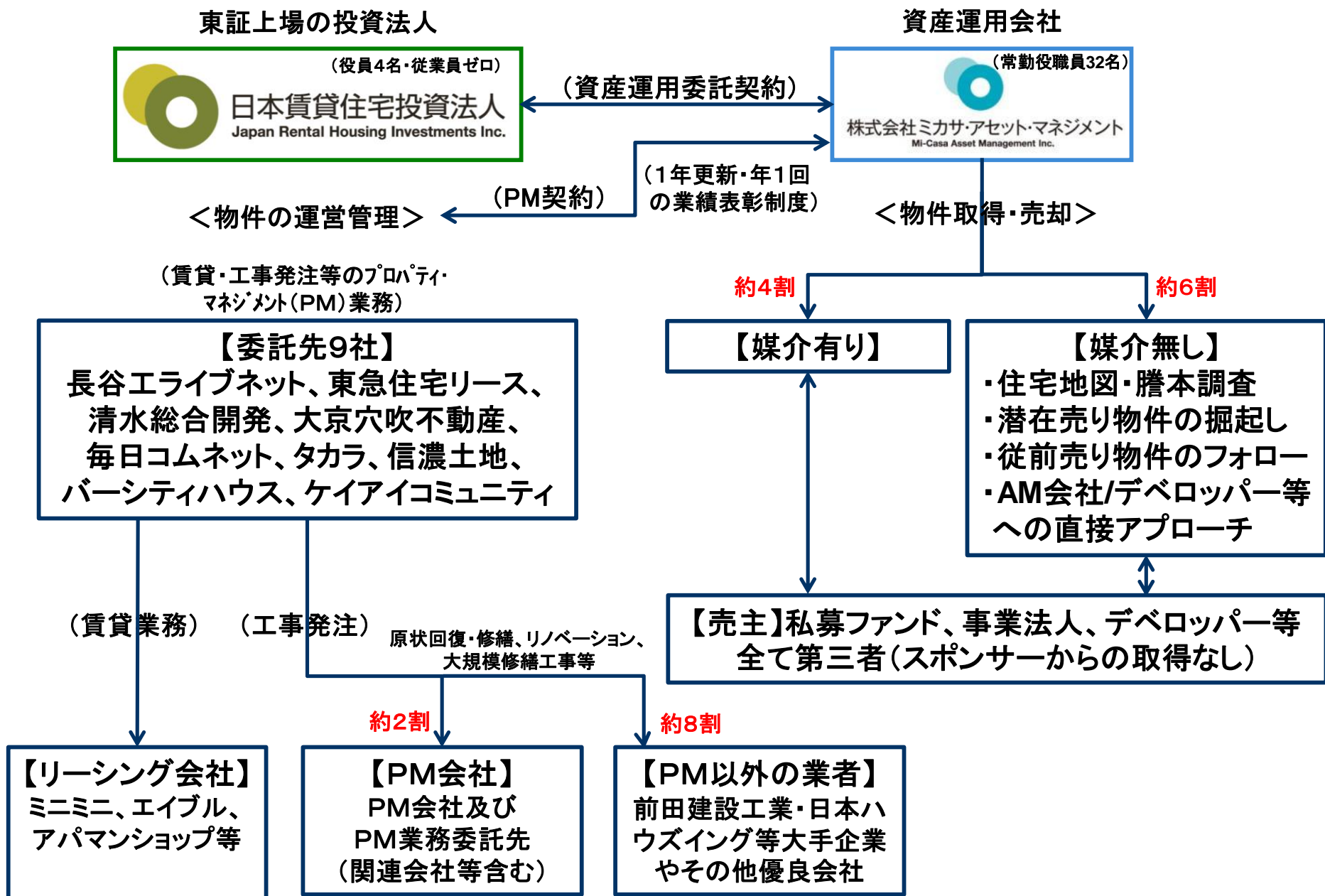
- ・本投資法人の持続的かつ安定的な成長へ向け、資産運用会社に対して、各種情報の提供、ブリッジ・ファンド組成、人材確保への協力などのサポート

日本の大手証券グループの1社、大和証券オフィス投資法人や日本ヘルスケア投資法人のスポンサー、中期経営計画で、不動産AMビジネスにも注力

- ・設立: 1902年
- ・事業内容: 金融商品取引業等を営む会社の株式の所有・管理・支配
- ・資本金: 2,473億円(2016年3月末)
- ・従業員数: 15,028名(2016年3月末)








※連結グループ会社及び大和住銀投信投資顧問株式会社の合計

Ⅱ．外部成長と内部成長の実績






前回投資主総会(2014年5月)以降の新規物件の取得及び保有物件の譲渡

22物件403億円取得⇔低利回り/小型物件等8物件20億円譲渡

<p>■ プレジオ都島 2014年取得</p>  <p><大阪府大阪市> 16億円</p>	<p>■ セレニテ新大阪 武番館 2014年取得</p>  <p><大阪府大阪市> 35億円</p>	<p>■ グランカーサ 梅田北 2015年取得</p>  <p><大阪府大阪市> 20億円</p>
<p>■ セレニテ本町 グランデ 2015年取得</p>  <p><大阪府大阪市> 42億円</p>	<p>■ グランシス天満橋 2015年取得</p>  <p><大阪府大阪市> 40億円</p>	<p>■ デイグラン鶴見 2015年取得</p>  <p><大阪府大阪市> 10億円</p>
<p>■ ルネ日本橋 アナー口 2015年取得</p>  <p><大阪府大阪市> 14億円</p>	<p>■ willDo深江南 1億円</p> <p>■ willDo大日 2億円</p> <p>■ 是空弁天 3億円</p> <p>■ willDo鶴見諸口 1億円</p>	










<p>● グランカーサ 裏参道 2014年取得</p>  <p><北海道札幌市> 15億円</p>	<p>● グランカーサ 北3条 2015年取得</p>  <p><北海道札幌市> 12億円</p>	<p>■ グランカーサ 永山公園通 2015年取得</p>  <p><北海道札幌市> 10億円</p>	<p>■ グランカーサ 南11条 2016年取得</p>  <p><北海道札幌市> 8億円</p>
---	---	---	---








<p>■ フォレスト・ヒル 仙台青葉 2014年取得</p>  <p><宮城県仙台市> 27億円</p>	<p>■ グランカーサ 仙台五橋 2015年取得</p>  <p><宮城県仙台市> 21億円</p>
---	--

取得	売却
■ ワンルーム	■ ワンルーム
● ファミリー	● ファミリー








<p>■ グランカーサ 銀座イースト 2014年取得</p>  <p><東京都中央区> 20億円</p>	<p>● グランカーサ 新小岩 2015年取得</p>  <p><東京都葛飾区> 15億円</p>	<p>● グランカーサ 両国吾番館 2015年取得</p>  <p><東京都墨田区> 14億円</p>
<p>● グランカーサ 両国武番館 2015年取得</p>  <p><東京都墨田区> 7億円</p>	<p>■ グランカーサ 三ノ輪 2015年取得</p>  <p><東京都台東区> 8億円</p>	


新規物件の取得①(全物件鑑定評価額以下で取得、取得後・鑑定評価額が上昇)

取得年月	2014年5月	2014年6月	2014年7月	2014年9月	2014年12月	2015年2月	
物件名称	グランカーサ 裏参道	プレジオ都島	フォレスト・ヒル 仙台青葉	グランカーサ 銀座イースト	セレニテ新大阪 式番館	グランカーサ 仙台五橋	グランカーサ 梅田北
外観写真							
所在地	北海道札幌市	大阪府大阪市	宮城県仙台市	東京都中央区	大阪府大阪市	宮城県仙台市	大阪府大阪市
建築時期	2006年2月	2009年3月	2007年3月	2005年2月	2009年1月	2007年11月	2007年11月
(A)取得価格 ((A)÷(B)) (注1)	1,510百万円 (89%)	1,610百万円 (91%)	2,750百万円 (93%)	2,000百万円 (95%)	3,510百万円 (97%)	2,100百万円 (98%)	2,050百万円 (95%)
取得時 鑑定評価額	1,560百万円	1,680百万円	2,800百万円	2,040百万円	3,600百万円	2,130百万円	2,150百万円
(B)2016年3月末 鑑定評価額 ((B)-(A))	1,700百万円 (+190百万円)	1,770百万円 (+160百万円)	2,950百万円 (+200百万円)	2,110百万円 (+110百万円)	3,610百万円 (+100百万円)	2,140百万円 (+40百万円)	2,160百万円 (+110百万円)

取得(予定)年月	2015年6月						
物件名称	グランカーサ 北3条	グランカーサ 新小岩	グランカーサ 両国壱番館	グランカーサ 両国貳番館	セレニテ 本町グランデ	グランシス 天満橋	テイグラン鶴見
外観写真							
所在地	北海道札幌市	東京都葛飾区	東京都墨田区	東京都墨田区	大阪府大阪市	大阪府大阪市	大阪府大阪市
建築時期	2012年1月	2006年2月	2006年2月	2006年6月	2015年2月	2007年5月	2007年3月
(A)取得価格 ((A)÷(B)) (注1)	1,265百万円 (92%)	1,510百万円 (99%)	1,420百万円 (99%)	770百万円 (98%)	4,286百万円 (88%)	4,050百万円 (92%)	1,030百万円 (92%)
取得時 鑑定評価額	1,290百万円	1,530百万円	1,430百万円	785百万円	4,530百万円	4,320百万円	1,120百万円
(B)2014年3月末 鑑定評価額 ((B)-(A))	1,380百万円 (+114百万円)	1,530百万円 (+20百万円)	1,430百万円 (+10百万円)	785百万円 (+15百万円)	4,890百万円 (+604百万円)	4,380百万円 (+330百万円)	1,120百万円 (+90百万円)




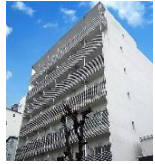
新規物件の取得②(全物件鑑定評価額以下で取得、取得後・鑑定評価額が上昇)


取得年月	2015年11月		2015年12月				
物件名称	グランカーサ 三ノ輪	グランカーサ 永山公園通	さくらHills 富士見	さくらHills リバーサイド WEST	さくらHills リバーサイド EAST	さくらHills 名駅NORTH	ルネ日本橋 アネーロ
外観写真							
所在地	東京都台東区	北海道札幌市	愛知県名古屋市	愛知県名古屋市	愛知県名古屋市	愛知県名古屋市	大阪府大阪市
建築時期	2015年9月	2007年1月	2007年6月	2007年11月	2007年11月	2007年11月	2009年2月
(A)取得価格 ((A)÷(B)) (注1)	850百万円 (97%)	1,002百万円 (98%)	2,750百万円 (96%)	1,920百万円 (96%)	1,030百万円 (93%)	750百万円 (94%)	1,400百万円 (91%)
取得時 鑑定評価額	873百万円	1,010百万円	2,810百万円	2,000百万円	1,080百万円	780百万円	1,540百万円
(B)2014年3月末 鑑定評価額 ((B)-(A))	874百万円 (+24百万円)	1,020百万円 (+18百万円)	2,850百万円 (+100百万円)	2,000百万円 (+80百万円)	1,110百万円 (+80百万円)	795百万円 (+45百万円)	1,540百万円 (+140百万円)

取得年月	2016年3月	合計
物件名称	グランカーサ 南11条	
外観写真		
所在地	北海道札幌市	
建築時期	2007年4月	
(A)取得価格 ((A)÷(B)) (注1)	830百万円 (96%)	
取得時 鑑定評価額	861百万円	41,919百万円
(B)2014年3月末 鑑定評価額 ((B)-(A))	861百万円 (+31百万円)	43,005百万円 (+2,611百万円)

(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) 各金額は単位未満を切り捨てて表示しています。

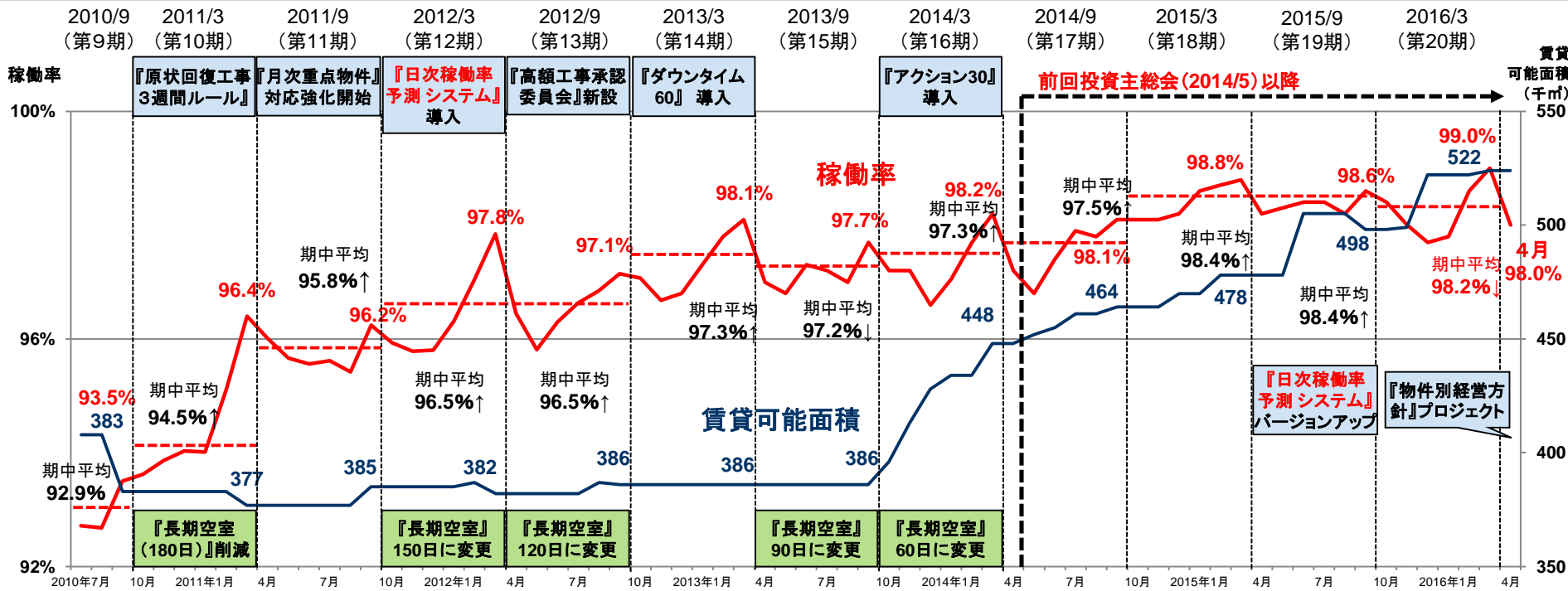
保有物件の譲渡(含み損のある8物件を全て鑑定評価額(合計では簿価)以上で譲渡)

譲渡年月	2014年5月	2014年7月	2015年9月				
物件名称	ドーム四ツ谷	ドーム高峯	グレース マンション藤	willDo南平岸	willDo深江南	willDo大日	是空弁天
外観写真							
所在地	愛知県名古屋市	愛知県名古屋市	三重県四日市市	北海道札幌市	大阪府大阪市	大阪府守口市	大阪府大阪市
築年数(注1)	26.2年	25.3年	21.5年	9.4年	9.8年	9.6年	9.4年
(A)譲渡価格(注2)	205百万円	210百万円	400百万円	281百万円	161百万円	250百万円	398百万円
(B)簿価(注3)	125百万円	148百万円	456百万円	283百万円	179百万円	203百万円	434百万円
(C)鑑定評価額(注3)	115百万円	145百万円	327百万円	205百万円	143百万円	182百万円	389百万円
鑑定評価額と簿価の差 (C)-(B)	▲10百万円	▲3百万円	▲129百万円	▲78百万円	▲36百万円	▲21百万円	▲45百万円
譲渡価格と簿価の差 (A)-(B)	80百万円	61百万円	▲56百万円	▲2百万円	▲18百万円	46百万円	▲36百万円

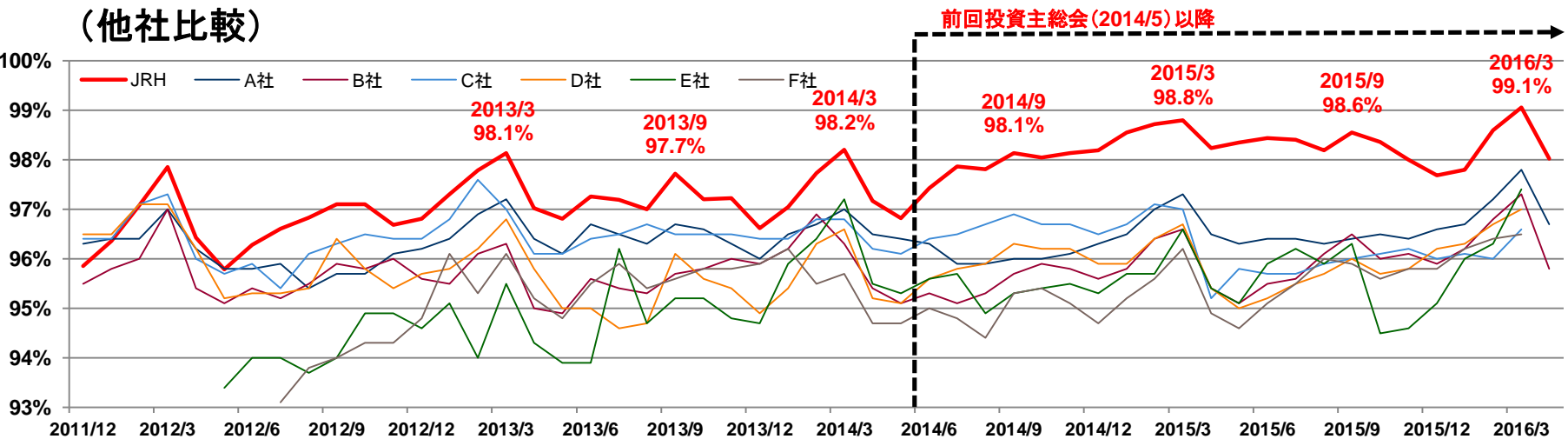
譲渡年月	2015年9月	合計	
物件名称	willDo鶴見諸口		
外観写真		/	
所在地	大阪府大阪市		
築年数(注1)	10.5年		
(A)譲渡価格(注2)	159百万円		2,064百万円
(B)簿価(注3)	174百万円		2,005百万円
(C)鑑定評価額(注3)	152百万円		1,658百万円
鑑定評価額と簿価の差 (C)-(B)	▲22百万円	▲347百万円	
譲渡価格と簿価の差 (A)-(B)	▲15百万円	58百万円	

(注1) 譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税は除きます。
 (注2) 各物件の引渡日時点の築年数を記載しています。
 (注3) 各物件の引渡日の属する決算期の前期末時点の数値を記載しています。
 (注4) 各金額は単位未満を切り捨てて表示しています。

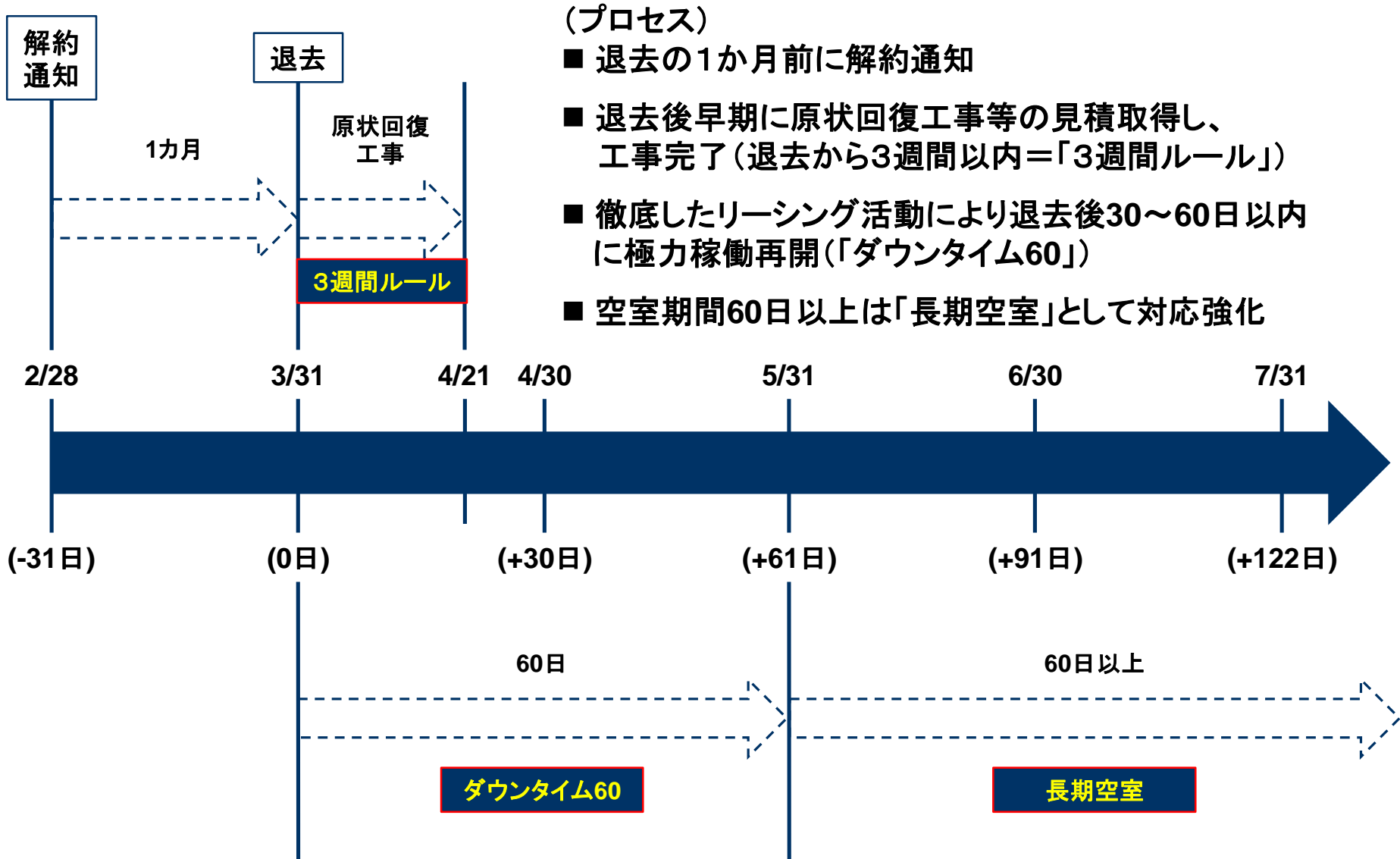
稼働率推移及び他社比較



(他社比較)



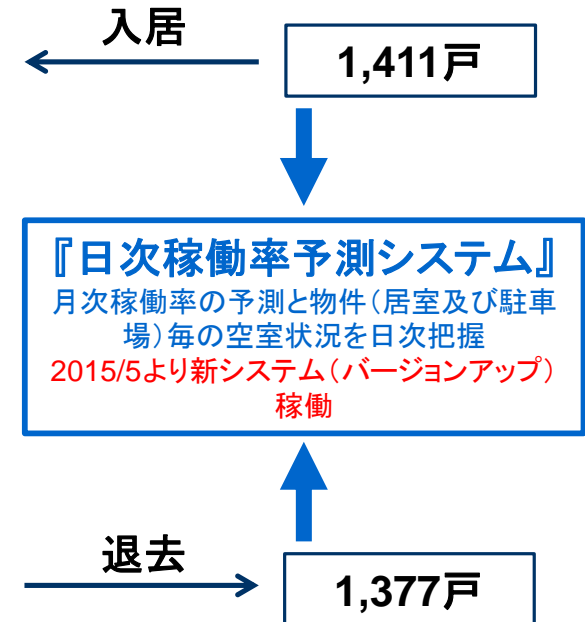
(注) 2016年5月19日現在で取得価格総額1,000億円超の銘柄(日本アコモデーションファンド投資法人、アドバンス・レジデンス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル投資法人、コンフォリア・レジデンシャル投資法人、積水ハウス・SILレジデンシャル投資法人、大和ハウス・レジデンシャル投資法人、日本賃貸住宅投資法人)を記載しています。

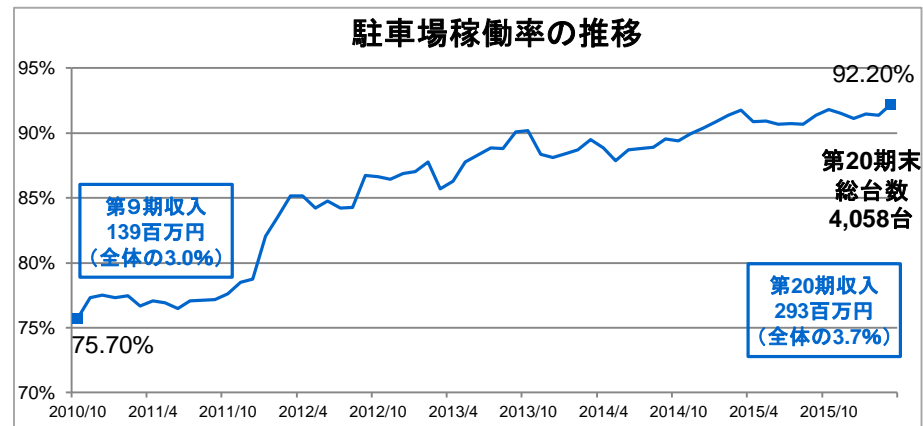
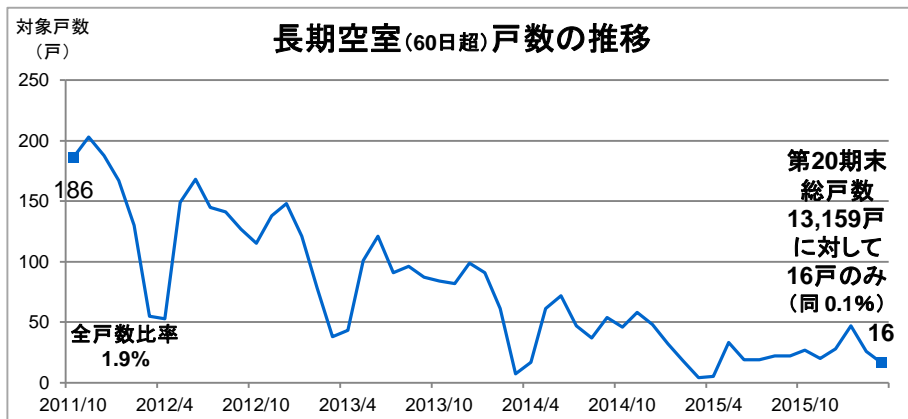
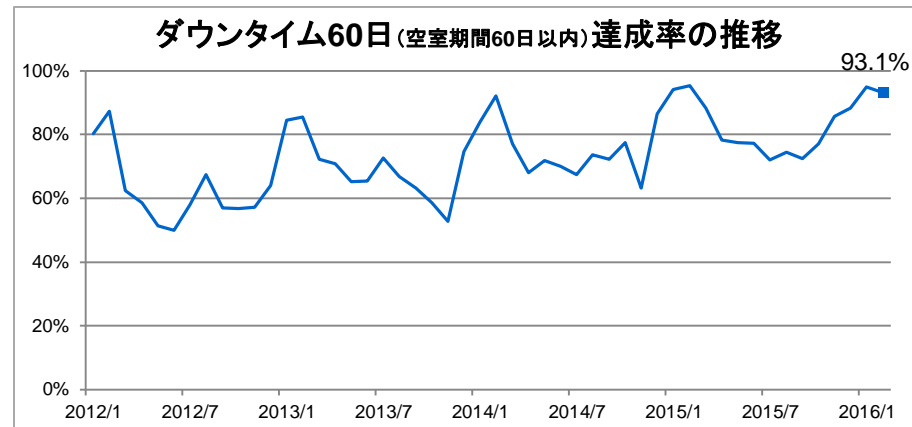
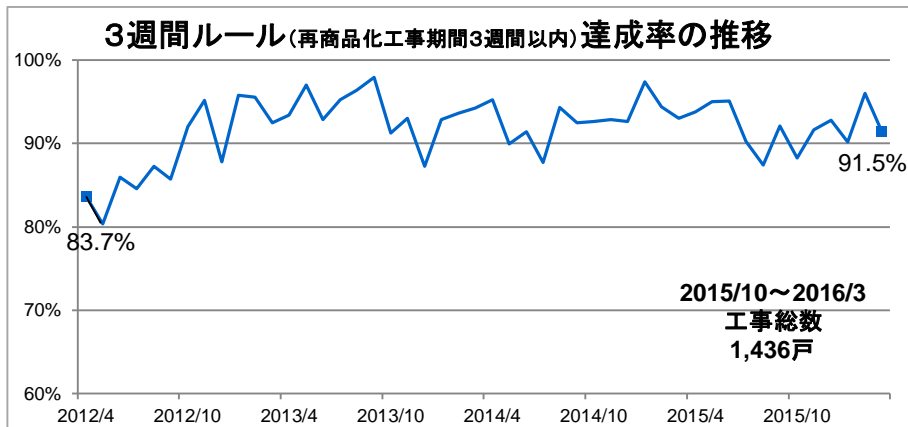


空室105戸

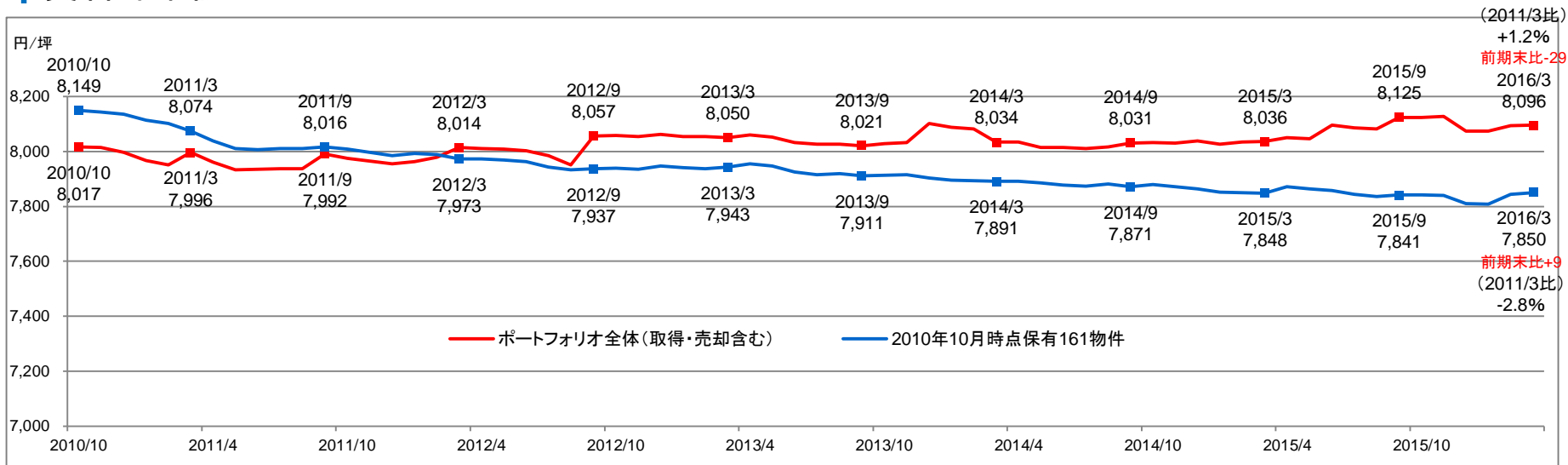
保有201棟
総戸数13,159戸
(2016年3月末:面積ベース稼働率99.0%)

【第20期 (6カ月間)の実績】

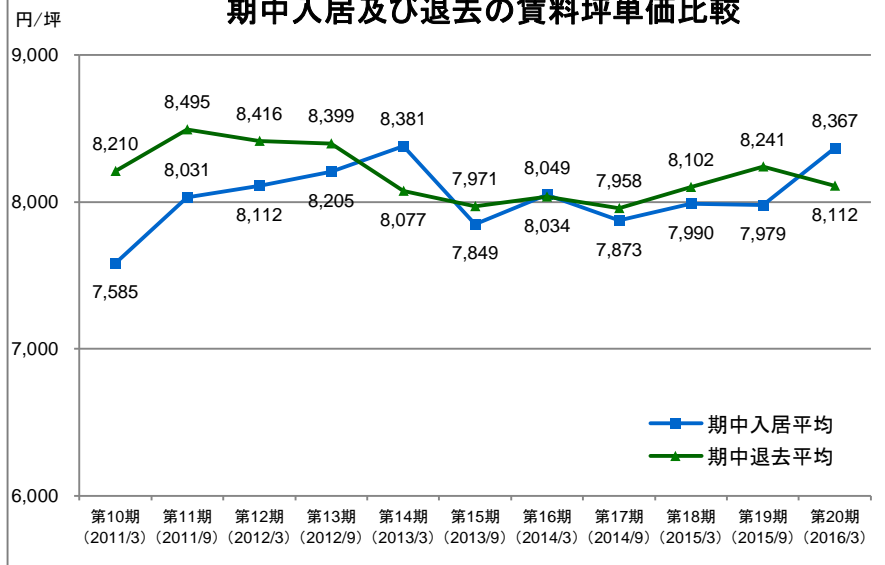




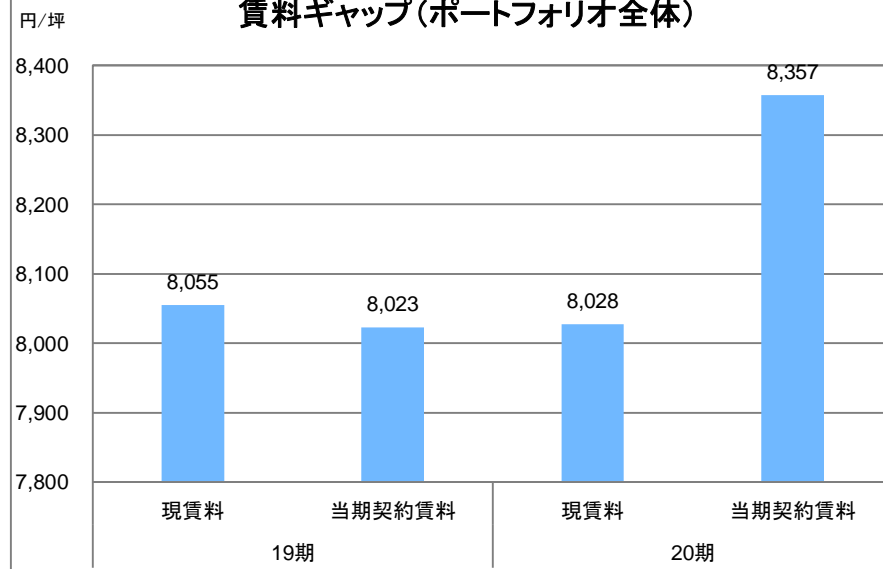
賃料坪単価



期中入居及び退去の賃料坪単価比較



賃料ギャップ (ポートフォリオ全体)

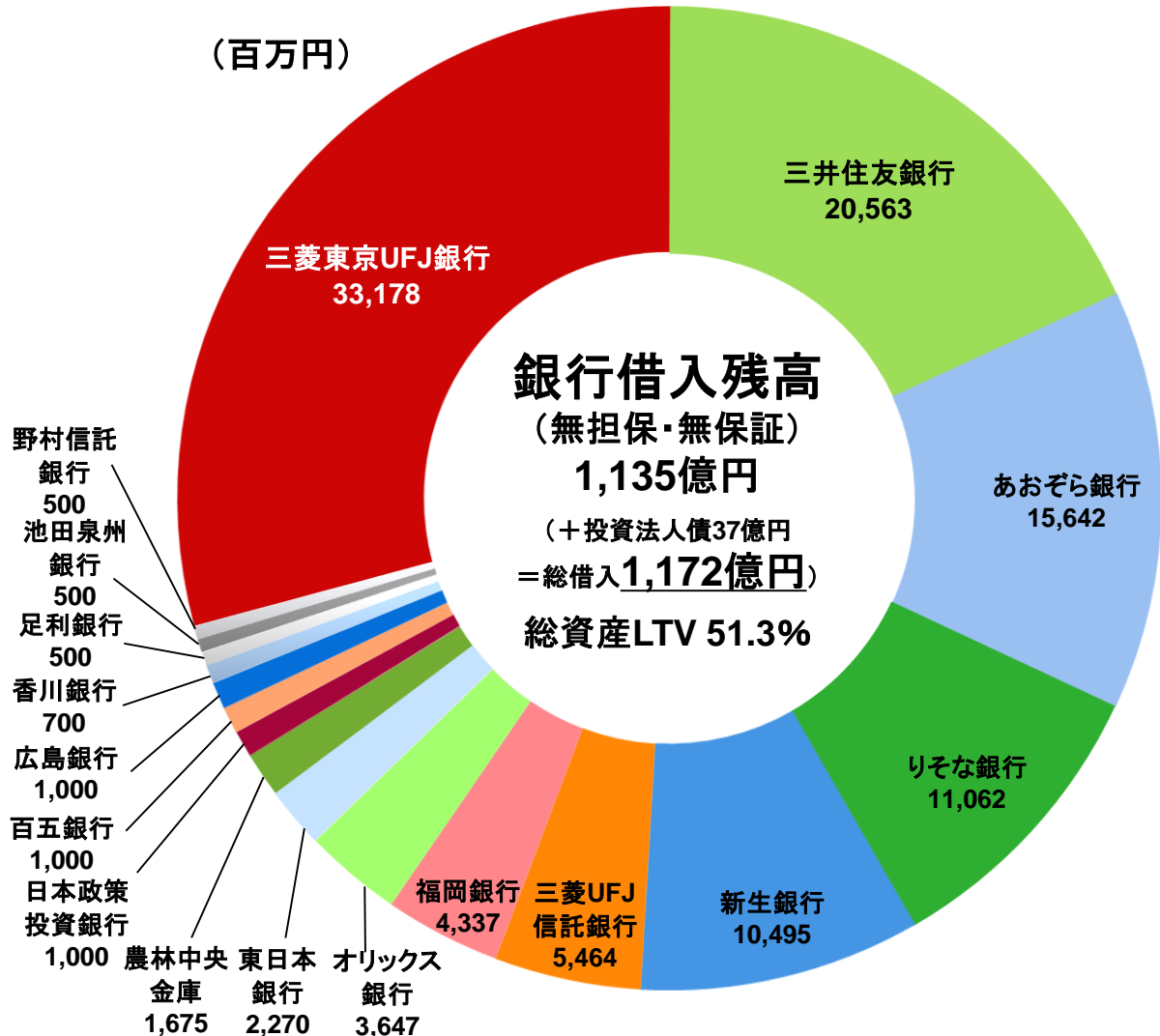


(注) 住居以外の用途の貸室を除き算出しています。なお、現賃料は各期末現在で有効な賃貸借契約が締結されている住戸を対象としています。

Ⅲ. 資金調達、含み益及び配当積立金の状況

三菱東京UFJ銀行をメイン行としたメガ2行(銀行借入の47%)を中心に 国内有力銀行17行と安定した資金調達体制を構築

(百万円)

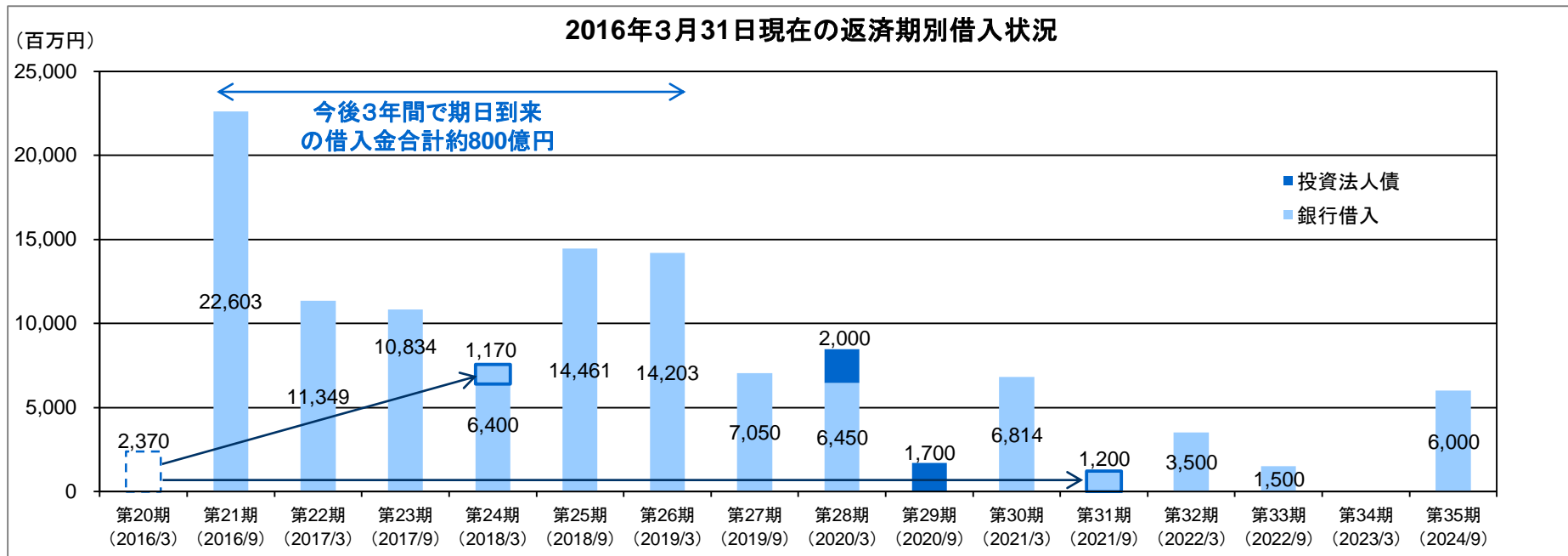


長期有利子負債比率	71.0% (注1)
平均借入期間	4.8年
金利固定化比率	74.7%
格付	『A』ポジティブ (JCR) (注2) 『A』安定的 (R&I) (注3)

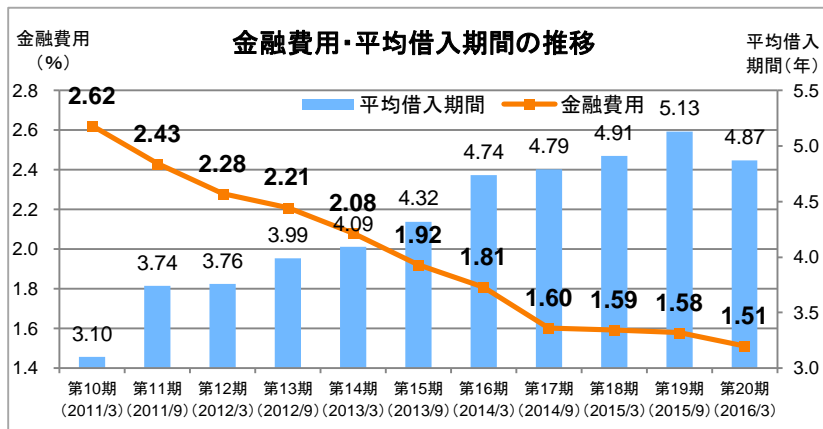
(注1) 1年内返済長期有利子負債は長期有利子負債総額から除いて算出しています。

(注2) JCRの格付見直しは、2016年2月23日付で安定的からポジティブに変更されました。

(注3) R&Iの格付けは、2016年2月2日付でA-からAへ格上げされました。



(注)借入金スプレッドに投資法人債に係る金利は含みません。



	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	平均借入残存期間
第19期末	49.2%	49.5%	84.5%	5.13年	3.11年
第20期末	49.5%	51.3%	71.0%	4.87年	2.53年

(注1) 有利子負債÷総資産額

(注2) 1年以内返済の長期有利子負債は、長期有利子負債総額から除いて算出しています。

含み益総額 **223億円** ※1

(第19期末比+44億円 ※2)

※1 = 既存保有193物件の第19期末含み益(179億円)
+ 既存保有193物件の鑑定評価額増(+36億円)
- 減価償却(資本支出勘案後)簿価減少(-11億円)
+ 第20期取得8物件の影響(-3億円)

※2 = 既存保有193物件の含み益増(+47億円)
+ 第20期取得8物件の影響(-3億円)

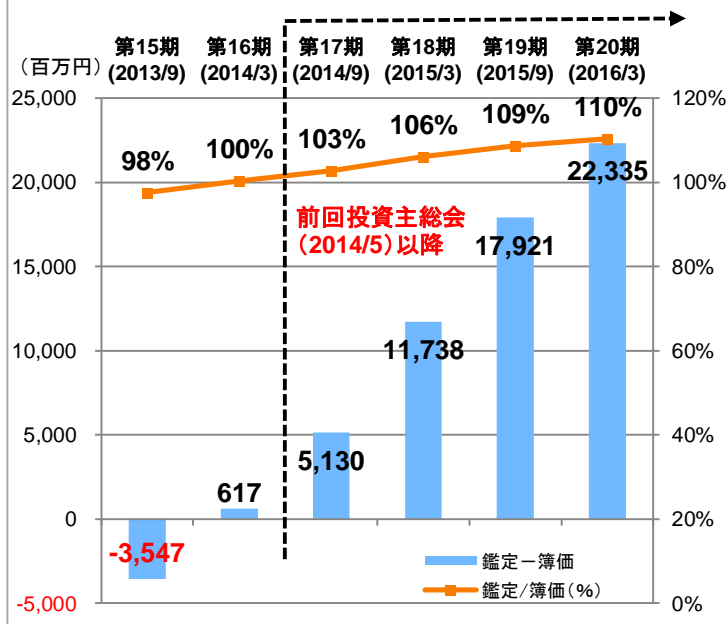
鑑定評価額総額201棟 **2,368億円** ※3

(第19期末比+146億円)

※3内訳: 既存193物件評価額2,257億円(第19期末比+36億円)+第20期新規取得8物件評価額110億円



含み損益の推移



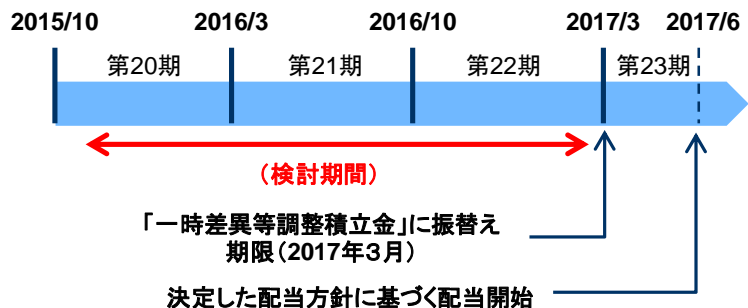
	物件数	第19期末	第20期末	増減比率	鑑定NOI Cap Rate		
		評価額 (百万円)	評価額 (百万円)		第19期末	第20期末	差異
第19期末	193	222,157	225,759	+1.6%	5.4%	5.3%	-0.1%
タイプ別							
ワンルーム	126	139,827	141,844	+1.4%	5.3%	5.2%	-0.1%
ファミリー	67	82,330	83,915	+1.9%	5.5%	5.4%	-0.1%
地域別							
東京都23区	67	97,332	99,072	+1.8%	4.9%	4.8%	-0.1%
3大都市圏	90	88,538	89,842	+1.5%	5.6%	5.5%	-0.1%
政令指定都	36	36,287	36,845	+1.5%	6.0%	5.9%	-0.1%
第20期取得8物件	8	10,954	11,050	+0.9%	5.3%	5.3%	-

- 鑑定評価額
 上昇(100万円~350万円): 155物件、横ばい: 38物件、
 低下(-340万円~-100万円): 8物件
- キャップレート
 低下(10~20bps): 135物件、横ばい: 66物件、上昇: 無し
- オペレーション
 運営収益: 前期比-0.02%
 (満室想定賃料収入-0.05%、空室損失-0.57%等)
 運営費用: 前期比-0.3%
 (損害保険料-9.6%、募集費用+2.2%等)
 NOI: 前期比+0.06%

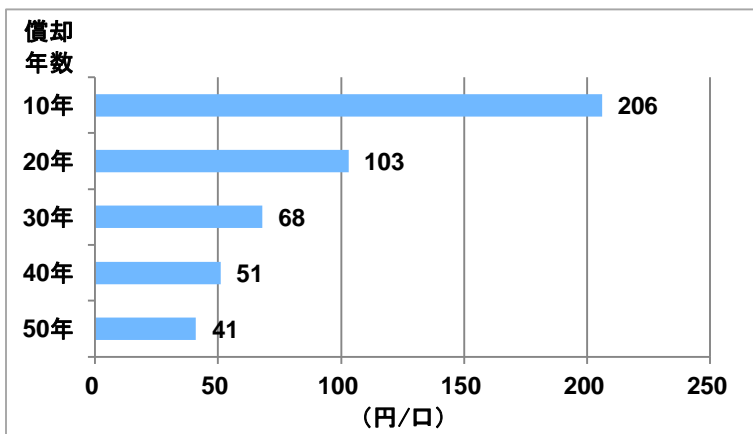
(注) 第20期取得8物件の第19期末評価額欄には、各物件の取得時鑑定評価額の合計を記載しており、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所から取得した鑑定評価書に基づきます。

税制改正に伴う今後の配当積立金方針の検討

2015年度税制改正により、2017年3月末までに終了する決算期に「一時差異等調整積立金」への振替えが必要であり、振替え後は、予め定められた方針に従い、毎期均等額以上を取崩し、一定期間内に全額を取崩し、分配金へ充当する必要があります。下記検討期間内に今後の方針を決定する予定です。



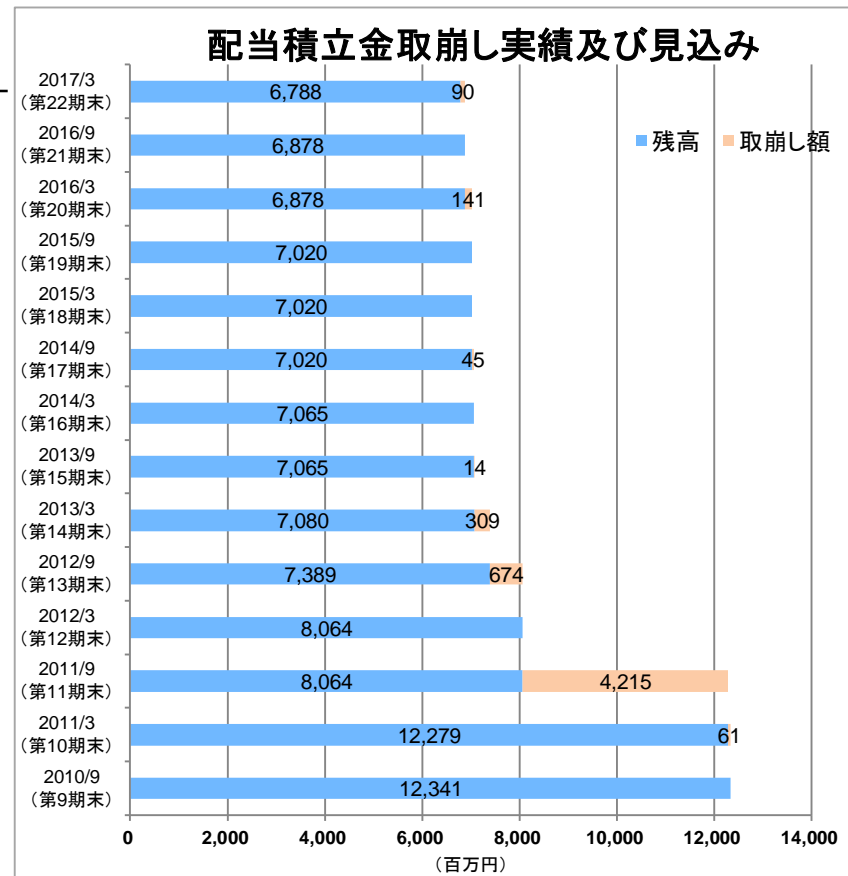
第22期末(2017/3)一時差異等調整積立金残高見込み約67億円を仮に10年から50年で均等償却した場合の一口当たり分配金の影響試算



(前提) 2016年3月31日時点の発行済投資口数1,640,060口で試算。なお、上記は試算であり、上記のとおり分配金が増加することを約束するものではありません。

(ご参考)配当積立金の充当方針と充当実績

- ① 物件売却時の譲渡損失及び減損損失への充当
- ② 金融費用等の一括償却への充当
- ③ その他本投資法人役員会が妥当と判断するもの
(期中増資に伴う投資口価値の希薄化による影響の補填等)



配当積立金の用途別充当実績(総額54億円)



IV. 今後の基本戦略

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

①新規物件の取得
(当面の総資産目標: 2,500億円)

首都圏及び札幌・仙台・名古屋・
大阪・福岡での新規物件の取得
(原則1物件10億円以上)

②保有物件の運営
(「物件別経営方針」に基づいた
個別物件毎の収入極大化)

既存小規模物件の一部譲渡
(緩やかな資産の入替継続)
(特に1物件5億円以下)

③経費の削減
(金融費用、賃貸事業経費等)

財務戦略

(銀行借入による資金調達)

既存取引銀行との取引維持・拡大
(借入コストの低減と借入期間の長期化)

ブリッジファンド活用(優先交渉権確保)

(金融市場からの資金調達)

投資法人債の起債
(調達多様化・金利固定化)

一層の金利固定化

公募増資
(総資産LTV・取得物件等で検討)

(配当積立金68億円の活用)

物件売却損、減損、金融費用
の一括償却、増資に伴う一時的
な希薄化等への対応

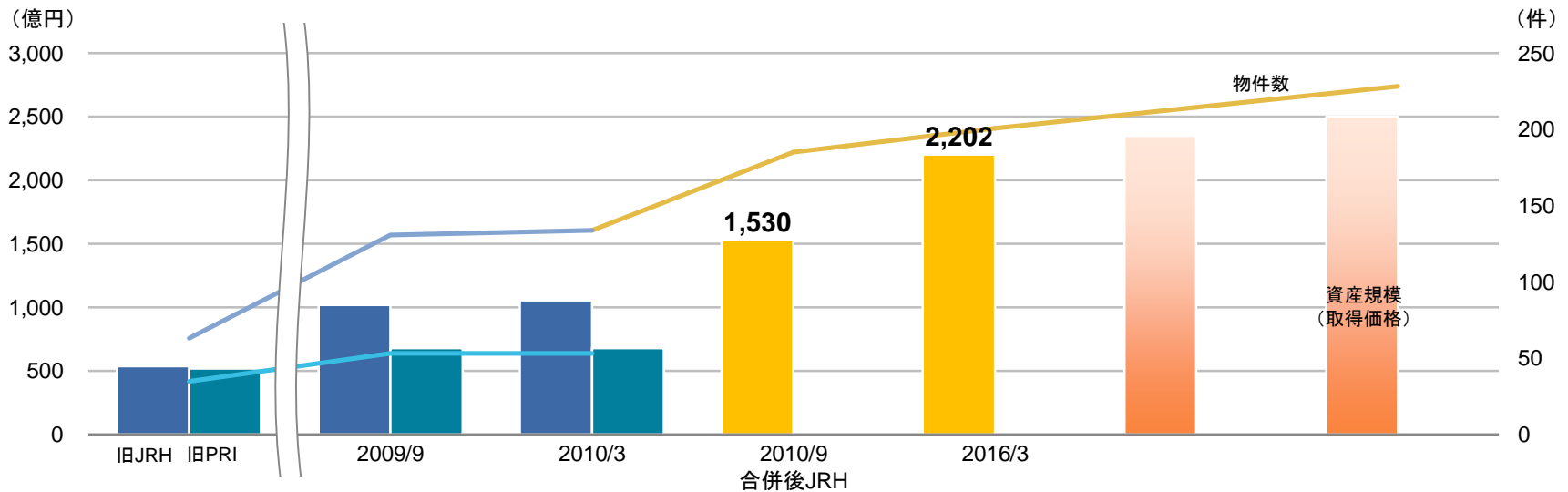
[2017年5月]までに償却期間決定

● 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: 東京都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

「IRメール配信」にご登録をお願いします！

「最新情報」

稼働率・分配金等の最新情報を一目でご確認いただけます。

「ポートフォリオマップ」

保有物件の地域的な分散状況をご確認いただけます。

「トピックス」

新たにポートフォリオに組み入れた新規物件の情報をご確認いただけます。

「お知らせ/ピックアップコンテンツ」

投資家の皆様へお伝えしたい情報を集約しています。

日本賃貸住宅投資法人
Japan Rental Housing Investments Inc.
証券コード: 8986

投資法人の概要 | ポートフォリオ | 財務情報 | IR情報 | 投資主情報

最新情報

稼働率	2015年5月31日	98.3%
	2015年4月30日	98.2%
一口あたり予想分配金	(第19期: 2015年3月30日)	1,700円
一口あたり予想分配金	(第20期: 2016年3月31日)	1,700円
一口あたり確定分配金	(第18期: 2015年3月31日)	1,680円
	(第17期: 2014年3月30日)	1,761円
保有物件数	2015年5月1日現在	199物件 (12,744戸)
取得原簿合計	2015年5月1日現在	2,115億円

日本賃貸住宅投資法人は、東京23区及び3大都市圏を中心に日本全国の賃貸住宅に投資する住宅特化型リートです。

new! IRメール配信を開始しました。こちらからご登録ください。
new! スマートフォン用のページを開発しました。

リアルタイム 投資口価格

東証サイト (分配金利回り等)

ポートフォリオマップ

保有物件の所在地を地図上でご覧いただけます。

トピックス

新規物件情報

セレニテネ大宮グランド

お知らせ

- 2015年06月29日 「ダイワJ-REITフェスタ2015」にご来場いただき、誠にありがとうございました。説明会資料を掲載いたしました。 new!
- 2015年06月22日 借入の状況を更新いたしました。 new!
- 2015年06月19日 グリーンシュエオプションの行使及びそれに伴う大口投資主の保有投資口の異動に関するお知らせ (PDF:168.0KB) new!
- 2015年06月19日 第18期有価証券報告書・訂正発行登録書を掲載いたしました。 new!
- 2015年06月18日 第18期決算説明会動画を掲載いたしました。 new!
- 2015年06月12日 稼働率を更新いたしました。 new!
- 2015年06月10日 第18期決算説明会資料を掲載いたしました。 new!

ピックアップコンテンツ

新規物件を取得いたしました。

- 2015年06月01日 セレニテネ大宮グランド (大阪府大阪市)
- 2015年06月01日 グランシス天満橋 (大阪府大阪市)
- 2015年06月01日 デイグラント鶴見 (大阪府大阪市)
- 2015年06月01日 グランカーサ北3条 (北海道札幌市)
- 2015年06月01日 グランカーサ新小岩 (東京都葛飾区)
- 2015年06月01日 グランカーサ両国香香楼 (東京都墨田区)
- 2015年06月01日 グランカーサ両国武香楼 (東京都墨田区)
- 2015年02月02日 グランカーサ仙台五横 (宮城県仙台市)
- 2015年02月02日 グランカーサ梅田北 (大阪府大阪市)
- 2014年12月24日 セレニテネ新大阪武香楼 (大阪府大阪市)

最新決算情報

決算短信 (PDF: 2MB)

決算説明会資料 (PDF: 5MB)

資産運用報告書 (PDF: 4MB)

有価証券報告書 (PDF: 5MB)

一括ダウンロード

決算説明会動画

個人投資家の皆様へ

IRメール配信

IRに関するよくあるご質問はこちら

IRに関するお問い合わせはこちら

リート市場創設10周年記念企画
動画で見る投資物件の魅力

スマートフォンサイト開設

日本賃貸住宅投資法人は、東京23区及び3大都市圏を中心に賃貸マンションに投資する住宅特化型リートです。

投資口価格 8986 | 分配金利回り等 (東証サイト) | 投資法人の概要 | IR情報

稼働率 | 分配金 | 保有物件

2015年05月31日	98.3%
2015年04月30日	98.2%

新規物件情報

スマートフォンからも、より手軽にアクセスしていただけるよう、2014年10月1日に専用トップページを開発しました。

「最新決算情報」

直近の決算関連開示書類をご確認いただけます。

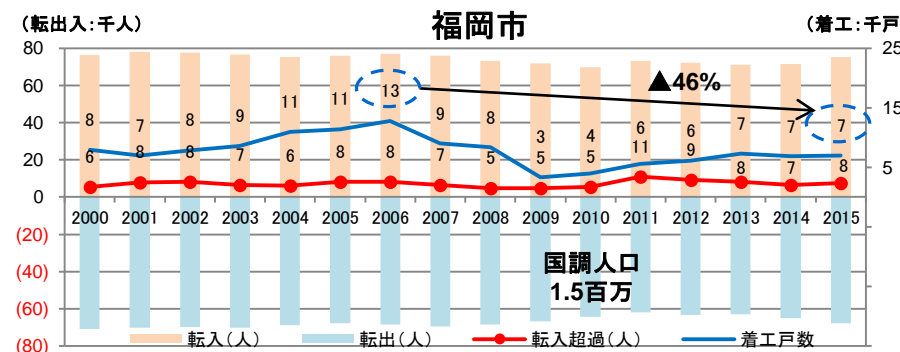
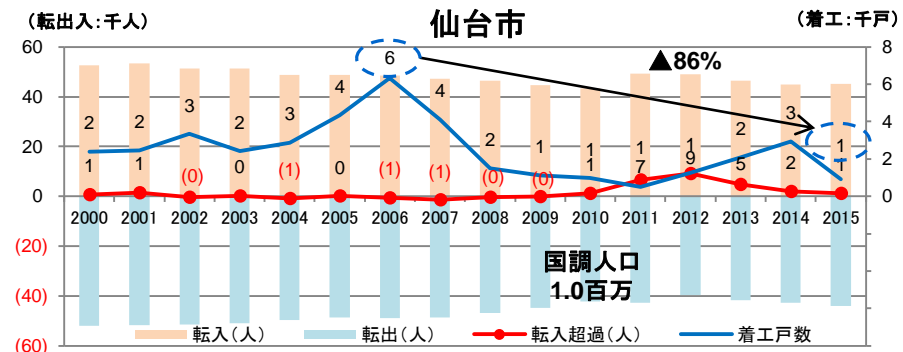
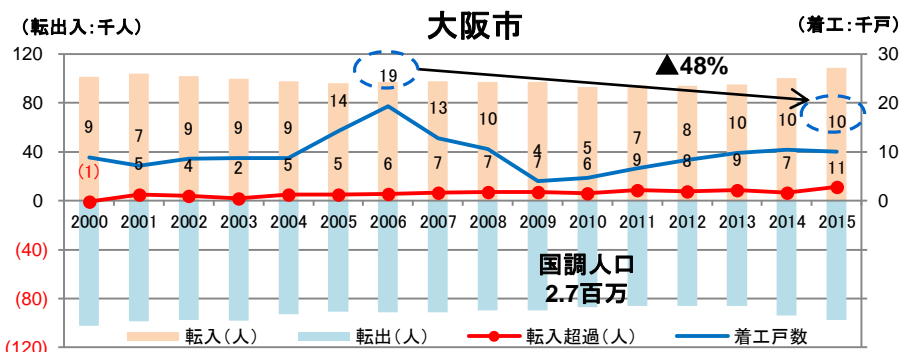
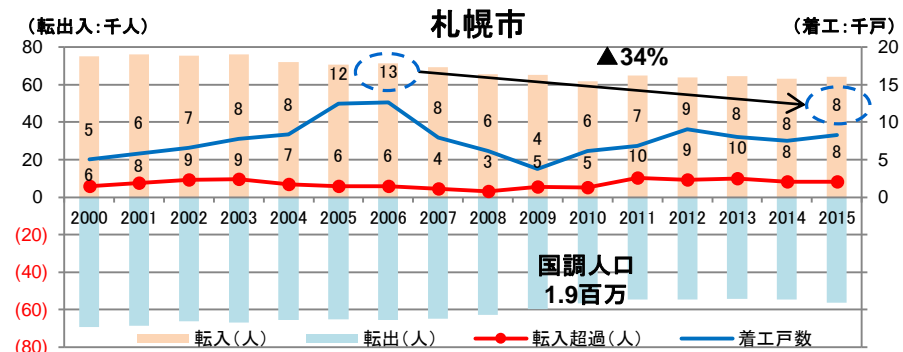
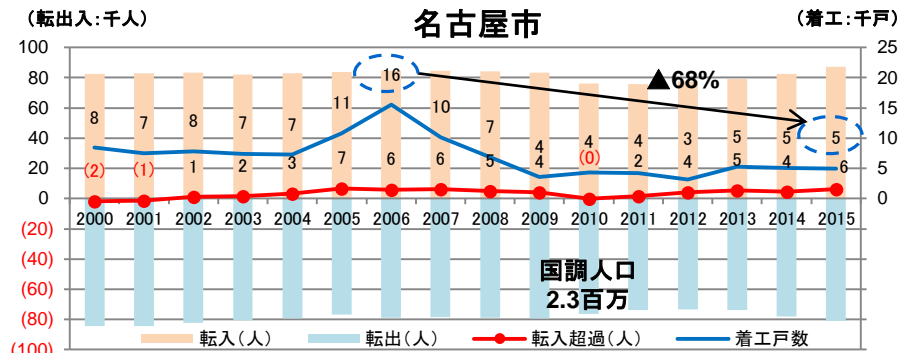
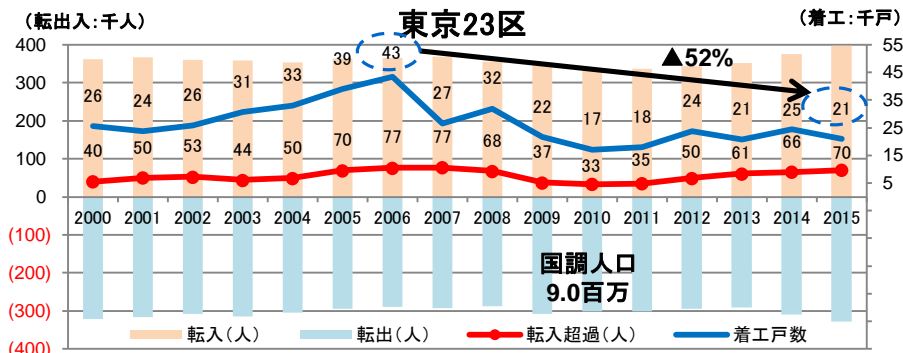
「IRメール配信」

最新IR情報をご登録頂いた皆様へ配信します。

參考資料

全国主要都市の賃貸マンション需給動向

東京23区及び札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、福岡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共同住宅着工戸数の各年データにより試算)

住宅特化型で初となるグローバル・オファリング(144A/Reg.S)

募集・売出投資口数	532,000口	一般募集	165,000口
		売出し(売出し時点での筆頭投資主の保有分)	330,000口
		OA売出し(同上)	37,000口
公募増資前の発行済投資口数: 1,475,060口 公募増資後の発行済投資口数: 1,640,060口			
グローバル・オファリング総額	40,666,080,000円	一般募集	12,612,600,000円
		国内売出し	17,657,640,000円
		海外売出し	7,567,560,000円
		OA売出し	2,828,280,000円
発行価格	1口当たり 76,440円(ディスカウント率2.5%)		
払込金額	1口当たり 73,931円		
発行決議日	2015年5月8日		
発行価格等決定日	2015年5月20日		
払込期日	2015年5月27日		
受渡期日	2015年5月28日		

資金使途(概算)

札幌(札幌)	6/1取得	1,266百万円	増資(一般募集)	12,198百万円
新小岩(東京)	同上	1,510	銀行借入	3,200
両国Ⅰ(東京)	同上	1,420	自己資金	123
両国Ⅱ(東京)	同上	770		
本町(大阪)	同上	4,286		
天満橋(大阪)	同上	4,050		
鶴見(大阪)	同上	1,030		
総額(含む諸経費等)		15,521百万円	総額	15,521百万円

オファリングの意義

1 資産規模の拡大とポートフォリオの質の更なる向上

取得価格ベース物件資産残高 2,202億円
(2016年3月31日現在)

2 総資産LTV引下げによる取得余力の確保

総資産LTV51.7%(第18期末)→51.3%(第20期末)

3 配当積立金(負ののれん)の活用による安定した分配金の維持

第19期1.4億円充当、第20期充当無し、第21期は90百万円活用予定により、一口当たり分配金1,700円を維持予定

4 新投資口発行及び売出しによる投資口流動性の向上

前スポンサー分 30.9%→5.4%へ減少し、2016年3月31日時点では保有無し

流動性改善に伴い下記Indexへ採用
 ・GPR 250 REIT Index(2015年6月22日より)
 ・TR/GPR/APREA Investable 100 Index(2015年9月21日より)
 ・FTSE EPRA/NAREIT(2016年3月21日より)

(単位:千円)

	第19期		第20期	
	自 2015年4月1日 至 2015年9月30日		自 2015年10月1日 至 2016年3月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	7,705,731		7,943,724	
不動産等売却益	39,323		-	
受取配当金	33,268		-	
営業収益合計	7,778,324		7,943,724	
営業費用				
賃貸事業費用	3,368,193		3,455,339	
不動産等売却損	141,242		-	
資産運用報酬	495,400		529,900	
役員報酬	6,000		5,400	
資産保管手数料	12,528		13,232	
一般事務委託手数料	39,544		38,890	
会計監査人報酬	14,200		14,500	
貸倒引当金繰入額	513		2,857	
貸倒損失	-		112	
その他営業費用	241,222		255,925	
営業費用合計	4,318,845		4,316,157	
営業利益	3,459,478		3,627,567	
営業外収益				
受取利息	267		272	
雑収入	163,862		70,625	
営業外収益合計	164,129		70,898	
営業外費用				
支払利息	523,661		533,192	
融資関連費用	330,915		326,242	
新投資口交付費償却	8,479		8,892	
投資法人債発行費償却	2,810		3,678	
投資口売出し費用	31,153		-	
その他	1,573		1,605	
営業外費用合計	898,594		873,612	
経常利益	2,725,013		2,824,852	
税引前当期純利益	2,725,013		2,824,852	
法人税、住民税及び事業税	605		605	
法人税等合計	605		605	
当期純利益	2,724,408		2,824,247	
前期繰越利益	228		694	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,724,637		2,824,942	

(単位:千円)

	第19期		第20期	
	自 2015年4月1日 至 2015年9月30日		自 2015年10月1日 至 2016年3月31日	
賃貸事業損益の内訳				
A. 賃貸事業収益				
(賃貸料)	6,655,964		6,843,661	
(共益費)	417,213		440,454	
(駐車場収入)	279,491		293,635	
(付帯収入)	53,633		56,436	
(その他賃貸事業収入)	299,429		309,536	
合計	7,705,731		7,943,724	
B. 賃貸事業費用				
(物件管理等委託費)	463,090		470,924	
(公租公課) ※2	450,821		446,281	
(水道光熱費)	149,597		156,666	
(修繕費) ※3	334,088		309,126	
(保険料)	20,495		20,067	
(営業広告費等)	198,826		210,566	
(信託報酬)	103,385		98,543	
(減価償却費)	1,571,969		1,668,207	
(その他賃貸事業費用)	75,919		74,956	
合計	3,368,193		3,455,339	
C. 賃貸事業損益 ※1	4,337,537		4,488,385	
(A-B)				
※1 賃貸事業損益				
第19期				
賃貸事業収益	7,705百万円		7,943百万円	
賃貸事業費用	3,368百万円		3,455百万円	
賃貸事業損益	4,337百万円		4,488百万円	
賃貸NOI	5,909百万円		6,156百万円	
第20期				
賃貸事業収益			7,943百万円	
賃貸事業費用			3,455百万円	
賃貸事業損益			4,488百万円	
賃貸NOI			6,156百万円	
※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19期	190物件		第20期	184物件
※3 修繕費				
第19期			第20期	
修繕費	334百万円		309百万円	
資本的支出	312百万円		318百万円	

(単位:千円)

	第19期 (2015年9月30日)	第20期 (2016年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金 ※1	10,835,019	9,924,511
信託現金及び信託預金 ※1	3,603,786	2,545,963
営業未収入金	102,836	141,807
前払費用	643,018	582,096
未収消費税等	37,435	19,921
その他	7,753	252
貸倒引当金	△8,760	△8,179
流動資産合計	15,221,090	13,206,374
固定資産		
有形固定資産 ※2		
建物	34,432,763	47,462,490
減価償却累計額	△3,405,445	△5,301,851
建物(純額)	31,027,318	42,160,638
構築物	196,709	240,499
減価償却累計額	△41,101	△52,972
構築物(純額)	155,607	187,527
機械及び装置	63,377	65,826
減価償却累計額	△25,479	△28,740
機械及び装置(純額)	37,897	37,086
工具、器具及び備品	181,055	256,693
減価償却累計額	△76,550	△127,750
工具、器具及び備品(純額)	104,505	128,942
土地	26,058,488	34,977,548
信託建物	87,836,593	83,587,680
減価償却累計額	△12,672,176	△12,376,918
信託建物(純額)	75,164,416	71,210,761
信託構築物	424,527	419,670
減価償却累計額	△111,119	△120,380
信託構築物(純額)	313,408	299,290
信託機械及び装置	445,768	443,599
減価償却累計額	△140,435	△150,379
信託機械及び装置(純額)	305,332	293,219
信託工具、器具及び備品	295,963	265,084
減価償却累計額	△147,712	△129,207
信託工具、器具及び備品(純額)	148,251	135,877
信託土地	70,373,726	64,496,426
有形固定資産合計	203,688,954	213,927,319
無形固定資産		
信託借地権	546,283	546,283
信託水道施設利用権	320	293
商標権	604	704
無形固定資産合計	547,207	547,282
投資その他の資産		
投資有価証券	401	-
差入保証有価証券	9,639	9,694
敷金及び保証金	743	743
長期前払費用	1,078,875	851,958
修繕積立金	106,326	112,463
投資その他の資産合計	1,195,985	974,859
固定資産合計	205,432,147	215,449,461

(単位:千円)

	第19期 (2015年9月30日)	第20期 (2016年3月31日)
繰延資産		
投資口交付費	26,686	17,794
投資法人債発行費	33,941	30,263
繰延資産合計	60,628	48,057
資産合計	220,713,866	228,703,893
負債の部		
流動負債		
営業未払金	313,628	316,461
短期借入金 ※3	1,200,000	8,000,000
1年内返済予定の長期借入金 ※3	15,773,757	25,952,757
未払金	42,185	22,520
未払費用	390,785	418,281
未払法人税等	591	604
前受金	801,481	753,544
その他	18,186	19,509
流動負債合計	18,540,616	35,483,679
固定負債		
投資法人債 ※3	3,700,000	3,700,000
長期借入金 ※3	88,562,065	79,583,065
預り敷金及び保証金 ※1	566,205	775,985
信託預り敷金及び保証金 ※1	1,202,150	1,059,270
デリバティブ債務	394,442	674,896
固定負債合計	94,424,863	85,793,217
負債合計	112,965,480	121,276,897
純資産の部		
投資主資本		
出資総額 ※4	91,715,714	91,715,714
剰余金		
出資剰余金	6,682,398	6,682,398
配当積立金	7,020,078	6,878,836
当期未処分利益又は当期未処 理損失(△)	2,724,637	2,824,942
剰余金合計	16,427,113	16,386,176
投資主資本合計	108,142,828	108,101,891
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△394,442	△674,896
評価・換算差額等合計	△394,442	△674,896
純資産合計	107,748,386	107,426,995
負債純資産合計	220,713,866	228,703,893

※1 現金及び預金	第19期末	第20期末
現金及び預金	10,835百万円	9,924百万円
信託現金及び信託預金	3,603百万円	2,545百万円
合計	14,438百万円	12,470百万円
預かり敷金保証金	566百万円	775百万円
信託預かり敷金保証金	1,202百万円	1,059百万円
差引	12,670百万円	10,635百万円

※2 有形固定資産	第19期末	第20期末
取得価格総額	209,701百万円	220,233百万円

※3 有利子負債	第20期末
有利子負債残高	117,235百万円
長期有利子負債比率 (長期有利子負債/有利子負債)	71.0%

※4 出資金	
①2005/10/7 私募設立	100百万円
②2005/12/13 第三者割当	8,900百万円
③2006/6/21 IPO	18,748百万円
④2007/4/26 PO	18,595百万円
⑤2007/5/24 第三者割当	963百万円
⑥2008/8/28 第三者割当	12,250百万円
⑦2009/10/2 第三者割当	6,000百万円
⑧2010/6/30 第三者割当	5,000百万円
⑨2013/11/26 PO	8,148百万円
⑩2013/12/18 第三者割当	811百万円
⑪2015/5/27 PO	12,198百万円
第20期末出資金総額	91,175百万円

(単位:千円)

	第19期		第20期	
	自 2015年4月1日		自 2015年10月1日	
	至 2015年9月30日		至 2016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	2,725,013	2,824,852		
減価償却費	1,571,969	1,668,207		
長期前払費用償却額	308,381	293,896		
投資法人債発行費償却	2,810	3,678		
投資口交付費償却	8,479	8,892		
受取利息	△267	△272		
支払利息	523,661	533,192		
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△2,910	△581		
営業未収入金の増減額(△は増加)	24,659	△38,971		
前払費用の増減額(△は増加)	△13,448	1,379		
未収消費税等の増減額(△は増加)	△30,110	17,514		
営業未払金の増減額(△は減少)	△102,450	14,975		
未払金の増減額(△は減少)	23,633	△19,935		
未払費用の増減額(△は減少)	32,401	18,735		
前受金の増減額(△は減少)	13,930	△47,936		
有形固定資産の売却による減少額	551,385	-		
信託有形固定資産の売却による減少額	1,162,512	-		
長期前払費用の支払額	△217,171	△7,436		
その他	△16,306	2,629		
小計	6,566,173	5,272,818		
利息の受取額	267	272		
利息の支払額	△526,848	△524,432		
法人税等の支払額	△604	△592		
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,038,987	4,748,067		

(単位:千円)

	第19期		第20期	
	自 2015年4月1日		自 2015年10月1日	
	至 2015年9月30日		至 2016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	△6,604,206	△8,732,331		
信託有形固定資産の取得による支出	△9,005,210	△3,186,357		
投資有価証券の払戻による収入	210,516	401		
預り敷金保証金の純増減額(△は減少)	35,363	209,716		
信託預り敷金保証金の純増減額(△は減少)	19,376	△142,816		
無形固定資産の取得による支出	-	△97		
投資活動によるキャッシュ・フロー	△15,344,160	△11,851,483		
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	1,200,000	8,000,000		
短期借入れの返済による支出	-	△1,200,000		
長期借入れによる収入	13,349,000	2,370,000		
長期借入れの返済による支出	△13,052,260	△1,170,000		
投資口の発行による収入	12,198,615	-		
投資口交付費の支出	△14,840	-		
投資法人債の発行による収入	1,700,000	-		
投資法人債発行費の支出	△17,654	-		
分配金の支払額	△2,478,973	△2,864,915		
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,883,886	5,135,084		
現金及び現金同等物の増加額(△は減少)	3,578,712	△1,968,331		
現金及び現金同等物の期首残高	10,860,093	14,438,806		
現金及び現金同等物の期末残高	14,438,806	12,470,474		

ワンルームタイプ

物件番号	物件名称	地域	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	2016年3月 期末稼働率	(1) 取得価格 (千円)	(2) 第20期末 簿価(千円)	(3) 第19期末鑑定 評価額 2015.9 (千円)	(4) 第20期末鑑定 評価額 2016.3 (千円)	(4) - (3) (千円)	(4) - (1) (千円)	(4) - (2) (千円)	鑑定会社
O-1-001	サテラ北34条	北海道札幌市	181	5,691.72	100.0%	1,133,714	1,030,028	1,070,000	1,120,000	50,000	-13,714	89,971	1
O-1-004	サテラ永山	北海道旭川市	79	2,904.83	96.6%	342,428	323,878	370,000	370,000	0	27,571	46,121	3
O-1-032	willDo北24条	北海道札幌市	36	1,279.89	100.0%	316,000	282,796	243,000	249,000	6,000	-67,000	-33,796	3
O-1-033	フラットカレラ	北海道札幌市	26	971.15	100.0%	290,000	258,845	221,000	221,000	0	-69,000	-37,845	3
O-1-034	グランカーサ南13条	北海道札幌市	48	1,836.38	95.8%	463,000	421,551	374,000	376,000	2,000	-87,000	-45,551	3
O-1-035	グランカーサ南9条	北海道札幌市	55	2,246.01	100.0%	533,000	477,335	435,000	435,000	0	-98,000	-42,335	3
O-1-090	スカイヒルズN15	北海道札幌市	111	3,524.83	99.1%	712,000	671,678	914,000	917,000	3,000	205,000	245,321	1
O-1-091	スカイヒルズ栄町	北海道千歳市	134	5,335.70	100.0%	832,000	782,838	875,000	888,000	13,000	56,000	105,161	1
O-1-092	ドゥーミー千歳	北海道千歳市	110	2,239.00	100.0%	476,000	449,522	515,000	481,000	-34,000	5,000	31,477	1
O-1-093	スカイヒルズ高台I	北海道千歳市	120	3,748.80	100.0%	448,000	437,779	473,000	477,000	4,000	29,000	39,220	1
O-1-128	アルファタワー札幌南4条	北海道札幌市	100	4,413.21	98.8%	1,185,000	1,188,659	1,380,000	1,400,000	20,000	215,000	211,340	3
O-1-132	クレジデンス札幌・南4条	北海道札幌市	99	3,581.86	98.6%	1,140,000	1,163,341	1,310,000	1,340,000	30,000	200,000	176,658	3
O-1-146	グランカーサ永山公園通	北海道札幌市	92	3,921.77	98.1%	1,002,000	1,107,426	1,010,000	1,020,000	10,000	18,000	-87,426	3
O-1-151	グランカーサ南11条	北海道札幌市	72	2,671.28	94.4%	830,000	925,593	861,000	861,000	0	31,000	-64,593	3
O-2-037	willDo西下台町	岩手県盛岡市	76	2,304.00	100.0%	512,000	460,057	505,000	511,000	6,000	-1,000	50,942	3
O-2-054	willDo上杉3丁目	宮城県仙台市	46	1,517.81	100.0%	506,000	445,972	516,000	516,000	0	10,000	70,027	2
O-2-065	グランメゾン七福	宮城県仙台市	38	1,083.70	100.0%	342,000	321,434	270,000	270,000	0	-72,000	-51,434	2
O-2-094	リビングステージ東仙台	宮城県仙台市	52	1,596.53	98.2%	317,200	300,406	351,000	351,000	0	33,800	50,593	2
O-2-123	ウエストパーク支倉	宮城県仙台市	138	5,150.62	100.0%	1,240,000	1,231,698	1,920,000	1,920,000	0	680,000	688,301	3
O-2-137	フォレスト・ヒル仙台青葉	宮城県仙台市	252	6,497.06	100.0%	2,750,000	2,866,082	2,950,000	2,950,000	0	200,000	83,917	2
O-2-140	グランカーサ仙台五橋	宮城県仙台市	120	4,726.20	97.3%	2,100,000	2,209,441	2,140,000	2,140,000	0	40,000	-69,441	2
O-3-079	willDo礎町	新潟県新潟市	48	1,868.64	100.0%	462,510	407,602	482,000	482,000	0	19,489	74,397	3
O-3-080	willDo笹口	新潟県新潟市	28	1,008.00	92.9%	266,000	240,026	284,000	284,000	0	18,000	43,973	3
O-4-005	willDo越谷	埼玉県越谷市	49	1,230.28	100.0%	499,333	450,981	482,000	484,000	2,000	-15,333	33,018	1
O-4-006	ジョイフル狭山	埼玉県狭山市	52	870.97	100.0%	216,619	204,060	186,000	190,000	4,000	-26,619	-14,060	1
O-4-007	ルミエール八王子	東京都八王子市	95	1,692.90	99.0%	480,761	457,550	410,000	417,000	7,000	-63,761	-40,550	1
O-4-008	willDo清澄	東京都江東区	200	7,497.46	99.5%	5,024,619	4,728,562	5,520,000	5,870,000	350,000	845,380	1,141,437	3
O-4-009	ターキーズ田園調布第2	東京都大田区	27	462.12	100.0%	281,523	275,882	280,000	282,000	2,000	476	6,117	1
O-4-010	willDo本千葉	千葉県千葉市	30	1,903.82	100.0%	379,857	369,269	377,000	385,000	8,000	5,142	15,730	1
O-4-011	willDo横浜南	神奈川県横浜	21	493.59	100.0%	233,142	213,224	244,000	247,000	3,000	13,857	33,775	3
O-4-012	サイトピア	神奈川県相模原市	86	1,697.50	100.0%	506,142	500,133	480,000	487,000	7,000	-19,142	-13,133	3
O-4-024	VISTAシュブリーム	東京都町田市	37	892.88	100.0%	563,584	521,539	444,000	453,000	9,000	-110,584	-68,539	3
O-4-025	ジョイ尾山台	東京都世田谷区	21	1,064.55	93.3%	624,265	642,280	580,000	591,000	11,000	-33,265	-51,280	3
O-4-031	willDo大塚	東京都豊島区	27	1,091.54	100.0%	725,229	727,580	622,000	632,000	10,000	-93,229	-95,580	3
O-4-038	willDo新座	埼玉県新座市	56	1,260.00	100.0%	590,438	534,036	521,000	524,000	3,000	-66,438	-10,036	3
O-4-039	東信松涛マンション	東京都渋谷区	27	1,044.66	100.0%	912,000	959,707	828,000	846,000	18,000	-66,000	-113,707	3
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	403,270	329,000	332,000	3,000	-68,000	-71,270	3
O-4-062	willDo南浦和	埼玉県さいたま市	29	725.62	100.0%	396,000	369,492	401,000	402,000	1,000	6,000	32,507	3
O-4-069	カレッジスクエア北池袋	東京都板橋区	50	1,065.00	100.0%	727,000	674,964	722,000	729,000	7,000	2,000	54,035	2
O-4-070	カレッジスクエア東武練馬	東京都板橋区	63	1,360.10	100.0%	892,000	842,685	878,000	877,000	-1,000	-15,000	34,314	2
O-4-071	カレッジスクエア赤塚	東京都練馬区	54	1,110.75	100.0%	734,000	679,189	734,000	732,000	-2,000	-2,000	52,810	2
O-4-072	カレッジスクエア東久留米	東京都東久留米市	45	936.72	100.0%	523,000	466,715	506,000	515,000	9,000	-8,000	48,284	1
O-4-073	カレッジスクエア早稲田II	東京都豊島区	14	297.24	100.0%	215,000	202,316	269,000	270,000	1,000	55,000	67,683	2
O-4-074	カレッジスクエア荻谷	東京都文京区	68	1,420.77	100.0%	1,060,000	1,000,051	1,170,000	1,190,000	20,000	130,000	189,948	1
O-4-075	カレッジスクエア新小岩	東京都葛飾区	54	1,139.10	100.0%	724,000	670,547	717,000	718,000	1,000	-6,000	47,452	2
O-4-076	カレッジスクエア木場	東京都江東区	42	897.39	100.0%	639,000	594,565	685,000	701,000	16,000	62,000	106,434	1
O-4-077	カレッジスクエア錦糸町	東京都江東区	31	667.36	100.0%	490,000	453,426	488,000	500,000	12,000	10,000	46,573	1
O-4-078	カレッジスクエア早稲田	東京都新宿区	19	392.03	100.0%	316,000	309,477	315,000	322,000	7,000	6,000	12,522	1
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	94.2%	1,010,000	1,026,810	1,200,000	1,220,000	20,000	210,000	193,189	2
O-4-095	プロスペクト日本橋本町	東京都中央区	50	1,295.76	100.0%	808,000	779,453	1,040,000	1,060,000	20,000	252,000	280,546	3

(注) 第20期取得8物件の第19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。

「鑑定会社」欄に記載されている「1」は株式会社谷澤総合鑑定所、「2」は大和不動産鑑定株式会社、「3」は一般財団法人日本不動産研究所をそれぞれ表します。

ワンルームタイプ

物件番号	物件名称	地域	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	2016年3月 期末稼働率	(1) 取得価格 (千円)	(2) 第20期末 簿価(千円)	(3) 第19期末鑑定 評価額 2015.9 (千円)	(4) 第20期末鑑定 評価額 2016.3 (千円)	(4) - (3) (千円)	(4) - (1) (千円)	(4) - (2) (千円)	鑑定会社
O-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	東京都港区	70	1,778.37	100.0%	1,480,000	1,454,744	1,640,000	1,670,000	30,000	190,000	215,255	3
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	893,956	1,040,000	1,070,000	30,000	158,000	176,043	3
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	4,548,638	5,550,000	5,560,000	10,000	790,000	1,011,361	3
O-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京都目黒区	50	1,275.00	100.0%	1,050,000	1,027,988	1,220,000	1,250,000	30,000	200,000	222,011	3
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	1,484,896	1,910,000	1,910,000	0	290,000	425,103	3
O-4-101	ブロスベクト東雲橋	東京都江東区	171	4,919.31	100.0%	3,040,000	2,833,046	3,540,000	3,620,000	80,000	580,000	786,953	3
O-4-102	ブロスベクト門前仲町	東京都江東区	62	1,790.56	98.4%	1,080,000	1,026,885	1,330,000	1,330,000	0	250,000	303,114	2
O-4-103	ブロスベクト荻窪	東京都杉並区	40	1,123.59	100.0%	701,000	656,880	821,000	823,000	2,000	122,000	166,119	2
O-4-104	エクセリア池袋WEST II	東京都豊島区	48	1,379.52	100.0%	852,000	808,565	987,000	988,000	1,000	136,000	179,434	2
O-4-105	ブロスベクト大森海岸	東京都大田区	89	2,506.04	97.9%	1,480,000	1,426,493	1,850,000	1,880,000	30,000	400,000	453,506	3
O-4-106	ブロスベクト武蔵新城	神奈川県川崎市	85	1,855.03	100.0%	1,050,000	980,640	1,160,000	1,220,000	60,000	170,000	239,359	2
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	510,549	646,000	655,000	9,000	106,100	144,450	3
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	471,673	626,000	626,000	0	102,000	154,326	2
O-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	東京都新宿区	104	2,837.72	100.0%	2,170,000	2,152,171	2,680,000	2,720,000	40,000	550,000	567,828	1
O-4-121	ジョイスコート	東京都大田区	154	6,268.53	98.6%	3,010,000	3,002,907	3,680,000	3,740,000	60,000	730,000	737,092	3
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	1,217,418	1,610,000	1,660,000	50,000	444,000	442,581	1
O-4-125	グランカーサ六本木	東京都港区	17	1,407.63	100.0%	1,480,808	780,630	852,000	874,000	22,000	-606,808	93,369	2
O-4-126	グランカーサ南青山	東京都港区	21	1,862.73	98.2%	3,750,000	2,314,414	1,960,000	1,960,000	0	-1,790,000	-354,414	2
O-4-127	ストーリー神宮前	東京都渋谷区	49	2,071.60	100.0%	3,160,000	3,196,078	2,290,000	2,290,000	0	-870,000	-906,078	2
O-4-129	スペースシア新宿区	東京都新宿区	92	3,307.07	91.2%	2,525,000	2,554,433	3,070,000	3,140,000	70,000	615,000	585,566	1
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	1,731,570	1,980,000	1,990,000	10,000	273,200	258,429	3
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	1,106,174	1,300,000	1,330,000	30,000	234,300	223,825	3
O-4-138	グランカーサ銀座イースト	東京都中央区	53	2,774.19	97.8%	2,000,000	2,162,253	2,060,000	2,110,000	50,000	110,000	-52,253	3
O-4-145	グランカーサ三ノ輪	東京都台東区	28	1,241.22	66.0%	850,000	929,037	873,000	874,000	1,000	24,000	-55,037	3
O-5-013	willDo金山正木	愛知県名古屋	48	1,192.32	97.9%	490,095	441,283	555,000	569,000	14,000	78,904	127,716	3
O-5-026	エクセルシオール栄	愛知県名古屋	48	1,486.56	100.0%	641,767	606,667	520,000	520,000	0	-121,767	-86,667	3
O-5-027	willDo日比野	愛知県名古屋	31	767.25	100.0%	317,603	290,679	292,000	295,000	3,000	-22,603	4,320	3
O-5-040	willDo千代田	愛知県名古屋	60	1,445.80	100.0%	633,000	564,370	575,000	576,000	1,000	-57,000	11,629	2
O-5-041	willDo太閤通	愛知県名古屋	98	3,127.32	100.0%	1,120,000	999,838	1,120,000	1,130,000	10,000	10,000	130,161	1
O-5-042	willDo金山	愛知県名古屋	36	892.44	100.0%	370,000	334,983	372,000	372,000	0	2,000	37,016	2
O-5-043	willDo金山沢下	愛知県名古屋	36	970.80	100.0%	375,000	336,867	392,000	392,000	0	17,000	55,132	2
O-5-056	willDo勝川	愛知県春日井市	64	1,548.80	100.0%	503,000	446,843	575,000	585,000	10,000	82,000	138,156	1
O-5-057	ステージャ黄金	愛知県名古屋	67	1,651.21	98.5%	600,000	539,571	549,000	553,000	4,000	-47,000	13,428	3
O-5-063	willDo稲永	愛知県名古屋	91	2,348.20	100.0%	641,000	559,660	664,000	663,000	-1,000	22,000	103,339	2
O-5-066	willDo東別院	愛知県名古屋	66	1,640.76	100.0%	703,000	632,959	700,000	713,000	13,000	10,000	80,040	3
O-5-081	willDo松原	愛知県名古屋	54	1,344.60	100.0%	549,000	498,531	547,000	556,000	9,000	7,000	57,468	3
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	466,059	556,000	564,000	8,000	34,850	97,940	3
O-5-086	willDo代官町	愛知県名古屋	55	1,320.00	100.0%	655,000	599,441	621,000	635,000	14,000	-20,000	35,558	3
O-5-088	willDo高畑	愛知県名古屋	54	1,319.22	100.0%	494,115	445,841	493,000	502,000	9,000	7,884	56,158	3
O-5-147	さくらHillsリバーサイドWEST	愛知県名古屋	76	4,502.48	100.0%	1,920,000	2,069,985	2,000,000	2,000,000	0	80,000	-69,985	1
O-5-148	さくらHillsリバーサイドEAST	愛知県名古屋	47	2,288.65	100.0%	1,030,000	1,107,413	1,080,000	1,110,000	30,000	80,000	2,586	1
O-5-149	さくらHills名駅NORTH	愛知県名古屋	34	1,685.16	100.0%	750,000	806,389	780,000	795,000	15,000	45,000	-11,389	1
O-6-014	willDo市岡	大阪府大阪市	62	1,682.06	100.0%	722,761	646,051	648,000	658,000	10,000	-64,761	11,948	3
O-6-015	willDo海老江	大阪府大阪市	28	763.63	100.0%	350,904	319,384	323,000	329,000	6,000	-21,904	9,615	3
O-6-016	willDo今福西	大阪府大阪市	29	1,040.41	100.0%	413,857	374,189	339,000	345,000	6,000	-68,857	-29,189	1
O-6-017	メゾンフローラ	兵庫県神戸市	38	1,686.72	100.0%	584,285	576,544	437,000	448,000	11,000	-136,285	-128,544	3
O-6-018	ウィンドフォー南本町	兵庫県伊丹市	39	926.18	100.0%	307,142	280,402	207,000	207,000	0	-100,142	-73,402	2
O-6-028	willDo新大坂 s I	大阪府大阪市	27	628.56	96.3%	285,723	264,143	232,000	238,000	6,000	-47,723	-26,143	3
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	223,286	191,000	194,000	3,000	-42,069	-29,286	3
O-6-046	willDo塚本	大阪府大阪市	66	1,711.17	100.0%	730,000	659,566	710,000	717,000	7,000	-13,000	57,433	1

ワンルームタイプ

物件番号	物件名称	地域	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	2016年3月 期末稼働率	(1) 取得価格 (千円)	(2) 第20期末 簿価(千円)	(3) 第19期末鑑定 評価額 2015.9 (千円)	(4) 第20期末鑑定 評価額 2016.3 (千円)	(4) - (3) (千円)	(4) - (1) (千円)	(4) - (2) (千円)	鑑定会社
O-6-047	willDo天満橋	大阪府大阪市	20	678.00	100.0%	338,000	310,715	288,000	295,000	7,000	-43,000	-15,715	1
O-6-048	willDo堺筋本町	大阪府大阪市	21	740.28	100.0%	325,000	295,231	246,000	247,000	1,000	-78,000	-48,231	1
O-6-049	willDo谷町	大阪府大阪市	54	1,927.80	100.0%	1,040,000	977,293	877,000	877,000	0	-163,000	-100,293	3
O-6-050	willDo難波 w II	大阪府大阪市	45	1,146.51	100.0%	486,000	437,105	394,000	409,000	15,000	-77,000	-28,105	1
O-6-051	willDo難波 w I	大阪府大阪市	66	1,699.50	100.0%	690,000	608,626	594,000	599,000	5,000	-91,000	-9,626	1
O-6-059	willDo浜崎通	兵庫県神戸市	199	5,886.70	100.0%	2,280,000	2,080,151	2,140,000	2,150,000	10,000	-130,000	69,848	2
O-6-060	willDo南森町	大阪府大阪市	31	1,028.48	100.0%	493,000	460,939	449,000	449,000	0	-44,000	-11,939	1
O-6-064	willDo松屋町	大阪府大阪市	60	1,865.64	100.0%	810,000	730,146	818,000	828,000	10,000	18,000	97,853	3
O-6-067	willDo新大阪	大阪府大阪市	66	1,713.36	100.0%	861,000	781,686	903,000	920,000	17,000	59,000	138,313	1
O-6-083	willDo三宮イースト	兵庫県神戸市	63	1,760.15	100.0%	731,000	642,814	745,000	762,000	17,000	31,000	119,185	3
O-6-084	willDo上新庄 w I	大阪府吹田市	31	912.95	100.0%	366,000	342,217	311,000	312,000	1,000	-54,000	-30,217	3
O-6-085	willDo九条	大阪府大阪市	63	1,260.36	100.0%	537,000	519,067	532,000	541,000	9,000	4,000	21,932	3
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	1,388,318	1,380,000	1,400,000	20,000	9,000	11,681	1
O-6-112	アプレスト桜川	大阪府大阪市	48	1,009.92	100.0%	385,800	359,868	459,000	472,000	13,000	86,200	112,131	3
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	259,214	300,000	300,000	0	23,000	40,785	3
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	663,092	784,000	799,000	15,000	65,000	135,907	1
O-6-116	プロスペクト豊中服部	大阪府豊中市	34	981.12	100.0%	366,000	330,675	396,000	392,000	-4,000	26,000	61,324	3
O-6-117	プロスペクト下鴨	京都府京都市	31	675.21	93.6%	281,000	263,072	293,000	282,000	-11,000	1,000	18,927	2
O-6-118	プロスペクト河原町五条	京都府京都市	52	1,523.12	100.0%	583,000	538,557	672,000	659,000	-13,000	76,000	120,442	2
O-6-119	グランシス江坂	大阪府吹田市	90	2,623.86	100.0%	1,260,000	1,263,900	1,610,000	1,640,000	30,000	380,000	376,099	1
O-6-131	セレニテ甲子園	兵庫県西宮市	197	5,615.79	100.0%	2,550,000	2,559,926	2,720,000	2,750,000	30,000	200,000	190,073	3
O-6-136	プレジオ都島	大阪府大阪市	120	3,313.20	99.2%	1,610,000	1,715,269	1,760,000	1,770,000	10,000	160,000	54,730	3
O-6-139	セレニテ新大阪武番館	大阪府大阪市	224	6,173.16	100.0%	3,510,000	3,781,875	3,600,000	3,610,000	10,000	100,000	-171,875	1
O-6-141	グランカーサ梅田北	大阪府大阪市	126	3,451.14	99.2%	2,050,000	2,141,183	2,150,000	2,160,000	10,000	110,000	18,816	1
O-6-142	セレニテ本町グランデ	大阪府大阪市	268	7,591.92	100.0%	4,286,000	4,496,991	4,730,000	4,890,000	160,000	604,000	393,008	3
O-6-143	グランシス天満橋	大阪府大阪市	166	6,749.31	100.0%	4,050,000	4,253,453	4,330,000	4,380,000	50,000	330,000	126,546	3
O-6-144	デイグラン鶴見	大阪府大阪市	79	2,470.36	100.0%	1,030,000	1,101,998	1,130,000	1,120,000	-10,000	90,000	18,001	3
O-6-150	ルネ日本橋アネーロ	大阪府大阪市	113	3,114.19	99.0%	1,400,000	1,502,905	1,540,000	1,540,000	0	140,000	37,094	1
O-7-068	willDo岡山駅西口	岡山県岡山市	109	3,794.40	100.0%	1,220,000	1,071,651	1,200,000	1,220,000	20,000	0	148,348	1
O-7-087	willDo岡山大供	岡山県岡山市	98	3,446.94	99.1%	1,040,000	998,151	1,070,000	1,120,000	50,000	80,000	121,848	1
O-9-053	willDo中洲	福岡県福岡市	175	5,759.40	97.4%	2,460,000	2,290,439	2,390,000	2,410,000	20,000	-50,000	119,560	3
O-9-130	ルネッサンス21博多	福岡県福岡市	109	4,010.95	100.0%	1,500,000	1,571,215	1,640,000	1,640,000	0	140,000	68,784	3
O-9-135	グランパーク天神	福岡県福岡市	341	14,299.21	100.0%	4,698,000	4,755,857	5,470,000	5,590,000	120,000	892,000	834,142	3
ワンルーム計			9,668	305,780.04	99.2%	141,843,855	136,918,395	147,971,000	150,044,000	2,073,000	8,200,144	13,125,604	-

ファミリータイプ

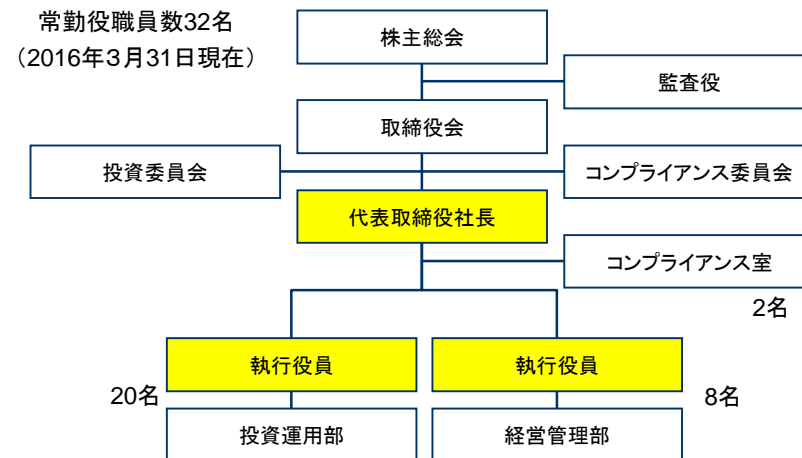
物件番号	物件名称	地域	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	2016年3月 期末稼働率	(1) 取得価格 (千円)	(2) 第20期末 簿価(千円)	(3) 第19期末鑑定 評価額 2015.9 (千円)	(4) 第20期末鑑定 評価額 2016.3 (千円)	(4) - (3) (千円)	(4) - (1) (千円)	(4) - (2) (千円)	鑑定会社
F-1-041	パレドール円山	北海道札幌市	64	4,637.08	100.0%	559,000	592,041	764,000	879,000	115,000	320,000	286,958	1
F-1-069	グランカーサ裏参道	北海道札幌市	78	4,537.83	100.0%	1,510,000	1,635,500	1,630,000	1,700,000	70,000	190,000	64,499	1
F-1-070	グランカーサ北3条	北海道札幌市	84	4,346.56	100.0%	1,265,880	1,415,935	1,350,000	1,380,000	30,000	114,120	-35,935	3
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	宮城県仙台市	29	2,051.07	100.0%	396,190	375,075	267,000	272,000	5,000	-124,190	-103,075	2
F-2-002	グリーンパーク小松島	宮城県仙台市	46	3,027.17	100.0%	550,523	508,473	397,000	397,000	0	-153,523	-111,473	2
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	344,637	316,000	316,000	0	-39,095	-28,637	2
F-2-004	willDo高砂	宮城県仙台市	32	1,623.68	100.0%	364,904	330,439	350,000	351,000	1,000	-13,904	20,560	3
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	153,008	218,000	219,000	1,000	59,500	65,991	2
F-2-043	高砂関式番館	宮城県仙台市	41	3,336.52	100.0%	558,000	553,612	717,000	724,000	7,000	166,000	170,387	3
F-3-034	アークハイム新潟	新潟県新潟市	115	6,945.03	97.6%	1,060,000	1,065,447	910,000	929,000	19,000	-131,000	-136,447	3
F-4-005	ジョアンナマンション	群馬県前橋市	53	4,143.96	98.0%	556,714	529,961	346,000	353,000	7,000	-203,714	-176,961	1
F-4-006	入間駅前ビル	埼玉県入間市	68	4,359.31	96.1%	1,517,000	1,516,224	1,610,000	1,640,000	30,000	123,000	123,775	1
F-4-007	入間駅前第二ビル	埼玉県入間市	53	3,592.48	93.0%	687,666	720,564	665,000	679,000	14,000	-8,666	-41,564	1
F-4-008	セレーノ大宮	埼玉県さいたま市	102	6,710.68	100.0%	1,554,523	1,557,478	1,650,000	1,670,000	20,000	115,476	112,521	1
F-4-009	すずらん館	埼玉県さいたま市	20	1,160.80	95.6%	441,190	415,201	499,000	521,000	22,000	79,809	105,798	1
F-4-010	ボヌール常盤	埼玉県さいたま市	29	1,951.89	97.3%	752,904	745,735	667,000	680,000	13,000	-72,904	-65,735	3
F-4-011	プロフットリンク竹ノ塚	東京都足立区	46	2,431.33	100.0%	636,333	630,062	612,000	627,000	15,000	-9,333	-3,062	1
F-4-013	ドリームハイツ	東京都板橋区	19	1,100.31	100.0%	358,666	351,985	372,000	377,000	5,000	18,333	25,014	1
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	東京都北区	28	1,477.38	100.0%	587,238	581,228	596,000	620,000	24,000	32,761	38,771	1
F-4-015	王子ハイツ	東京都北区	20	986.52	100.0%	347,857	346,558	418,000	426,000	8,000	78,142	79,441	1
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	東京都荒川区	28	1,173.65	100.0%	360,714	360,494	389,000	404,000	15,000	43,285	43,505	1
F-4-017	willDo等々力	東京都世田谷区	26	2,422.06	100.0%	1,764,809	1,751,353	1,600,000	1,600,000	0	-164,809	-151,353	3
F-4-018	シュモア桜ヶ丘	東京都多摩市	30	1,919.67	97.7%	609,904	615,333	584,000	587,000	3,000	-22,904	-28,333	1
F-4-019	リーベスト西千葉	千葉県千葉市	140	11,060.14	97.8%	2,152,476	1,991,564	2,330,000	2,370,000	40,000	217,523	378,435	1
F-4-020	コリヌ又津田沼	千葉県習志野市	20	1,435.80	100.0%	452,761	364,307	323,000	328,000	5,000	-24,761	-36,307	3
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	神奈川県茅ヶ崎市	34	1,838.43	100.0%	353,571	470,955	415,000	424,000	9,000	-29,571	-46,955	1
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	神奈川県平塚市	33	1,533.82	100.0%	477,587	471,054	352,000	360,000	8,000	-117,587	-111,054	3
F-4-029	リーベスト東中山	千葉県船橋市	76	6,011.80	98.3%	1,371,314	1,267,153	1,610,000	1,650,000	40,000	278,685	382,846	1
F-4-031	MGA金町	東京都葛飾区	26	1,522.89	100.0%	484,000	490,054	411,000	415,000	4,000	-69,000	-75,054	3
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	東京都世田谷区	22	1,199.95	100.0%	662,000	681,489	615,000	628,000	13,000	-34,000	-53,489	1
F-4-036	ロフティ平井	東京都江戸川区	19	939.95	100.0%	324,000	323,254	308,000	313,000	5,000	-11,000	-10,254	1
F-4-038	コロネード春日	東京都文京区	46	4,344.72	98.4%	3,115,277	3,193,745	2,460,000	2,460,000	0	-655,277	-733,745	2
F-4-039	THEバームス代々木上原コスモテラス	東京都渋谷区	30	1,804.69	100.0%	1,250,000	1,273,557	1,390,000	1,390,000	0	140,000	116,442	2
F-4-040	サンテラス代々木上原	東京都渋谷区	21	1,763.33	100.0%	1,180,000	1,222,629	1,430,000	1,440,000	10,000	260,000	217,370	2
F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	東京都中央区	37	1,364.02	100.0%	840,000	767,747	1,020,000	1,040,000	20,000	200,000	272,252	1
F-4-045	パークテラス恵比寿	東京都渋谷区	51	2,755.28	100.0%	2,060,000	1,998,616	2,560,000	2,620,000	60,000	560,000	621,383	1
F-4-046	プロスペクト道玄坂	東京都渋谷区	47	2,081.54	100.0%	1,590,000	1,552,586	1,850,000	1,900,000	50,000	310,000	347,413	3
F-4-047	プロスペクト・グラササ広尾	東京都渋谷区	112	3,861.29	93.2%	3,560,000	3,301,036	3,860,000	4,080,000	220,000	520,000	778,963	3
F-4-048	プロスペクト初台	東京都渋谷区	22	817.43	100.0%	518,000	507,246	615,000	615,000	0	97,000	107,753	2
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	東京都北区	42	2,063.60	100.0%	1,110,000	1,035,537	1,210,000	1,230,000	20,000	120,000	194,462	3
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	431,664	540,000	550,000	10,000	66,000	118,335	3
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	東京都江東区	77	5,601.46	100.0%	2,630,000	2,505,404	3,070,000	3,080,000	10,000	450,000	574,595	3
F-4-052	プロスペクト森下	東京都江東区	45	2,399.23	97.6%	1,260,000	1,168,149	1,530,000	1,530,000	0	270,000	361,850	2
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	東京都江東区	61	2,073.21	100.0%	1,110,000	1,026,371	1,470,000	1,490,000	20,000	380,000	463,628	1
F-4-054	BELNOS34	東京都葛飾区	100	5,328.66	100.0%	1,700,000	1,833,327	2,000,000	2,040,000	40,000	340,000	206,672	1
F-4-055	SKレジデンス	東京都豊島区	30	1,624.73	100.0%	805,000	787,482	944,000	985,000	41,000	180,000	197,517	3
F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	東京都大田区	40	2,776.64	100.0%	1,012,000	999,934	1,300,000	1,350,000	50,000	338,000	350,065	3
F-4-057	デイル橋本	神奈川県相模原市	92	3,134.24	100.0%	748,000	740,271	883,000	902,000	19,000	154,000	161,728	2
F-4-058	プロスペクト川崎	神奈川県川崎市	52	3,404.96	100.0%	1,520,000	1,406,083	2,010,000	2,040,000	30,000	520,000	633,916	1
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	埼玉県さいたま市	30	2,263.20	100.0%	717,000	672,443	856,000	887,000	31,000	170,000	214,556	1

ファミリータイプ

物件番号	物件名称	地域	賃貸可能戸数 (戸)	賃貸可能面積 (㎡)	2016年3月 期末稼働率	(1) 取得価格 (千円)	(2) 第20期末 簿価(千円)	(3) 第19期末鑑定 評価額 2015.9 (千円)	(4) 第20期末鑑定 評価額 2016.3 (千円)	(4) - (3) (千円)	(4) - (1) (千円)	(4) - (2) (千円)	鑑定会社
F-4-064	グラナ上野	東京都台東区	36	2,147.40	100.0%	1,100,000	1,082,818	1,370,000	1,400,000	30,000	300,000	317,181	3
F-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	神奈川県横浜市	159	13,584.07	98.1%	5,550,000	5,543,042	6,430,000	6,520,000	90,000	970,000	976,957	3
F-4-066	リエコート浅草橋	東京都台東区	49	2,632.94	100.0%	1,615,800	1,629,708	1,900,000	1,930,000	30,000	314,200	300,291	3
F-4-071	グランカーサ新小岩	東京都葛飾区	36	2,467.92	100.0%	1,510,000	1,593,969	1,530,000	1,530,000	0	20,000	-63,969	2
F-4-072	グランカーサ両国壱番館	東京都墨田区	33	2,136.53	100.0%	1,420,000	1,490,097	1,430,000	1,430,000	0	10,000	-60,097	2
F-4-073	グランカーサ両国貳番館	東京都墨田区	18	1,131.90	94.3%	770,000	811,454	785,000	785,000	0	15,000	-26,454	2
F-5-023	willDo伝馬町	愛知県名古屋	40	2,185.20	98.0%	627,785	585,672	738,000	753,000	15,000	125,215	167,327	3
F-5-032	ステラートシティ桜山	愛知県名古屋	26	1,914.07	100.0%	735,000	672,937	714,000	721,000	7,000	-14,000	48,062	1
F-5-037	willDo黒川	愛知県名古屋	26	1,933.37	96.2%	677,000	596,602	569,000	572,000	3,000	-105,000	-24,602	1
F-5-060	グランカーサ代官町	愛知県名古屋	96	5,962.18	100.0%	1,082,000	1,068,808	1,220,000	1,250,000	30,000	168,000	181,191	1
F-5-061	グランカーサ御器所	愛知県名古屋	78	5,195.21	100.0%	932,500	973,516	1,190,000	1,230,000	40,000	297,500	256,483	1
F-5-067	リエコート丸の内	愛知県名古屋	120	9,350.67	98.4%	3,756,800	3,784,515	4,470,000	4,560,000	90,000	803,200	775,484	1
F-5-068	グランカーサ上前津	愛知県名古屋	70	5,365.64	98.7%	2,050,000	2,088,257	2,330,000	2,370,000	40,000	320,000	281,742	1
F-5-074	さくらHills富士見	愛知県名古屋	119	6,769.82	95.3%	2,750,000	2,959,766	2,810,000	2,850,000	40,000	100,000	-109,766	1
F-6-026	willDo西明石	兵庫県明石市	64	4,703.40	98.5%	635,666	552,301	725,000	726,000	1,000	90,333	173,698	3
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	大阪府大阪市	69	4,647.08	100.0%	1,860,000	1,698,912	1,710,000	1,730,000	20,000	-130,000	31,087	1
F-6-062	クラウンハイム西田辺	大阪府大阪市	22	1,536.03	100.0%	405,000	393,281	456,000	466,000	10,000	61,000	72,718	3
F-6-063	ブロスベクト桂	京都府京都市	29	1,796.59	96.6%	470,000	449,814	474,000	474,000	0	4,000	24,185	2
	ファミリー計		3,491	218,969.32	98.8%	78,389,158	77,555,501	85,140,000	86,765,000	1,625,000	8,375,841	9,209,498	-
	全物件計		13,159	524,749.36	99.0%	220,233,013	214,473,897	233,111,000	236,809,000	3,698,000	16,575,986	22,335,102	-

■	社名	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント	
■	設立	2005年2月25日	
■	登録	2005年4月15日	宅地建物取引業免許取得(免許証番号 東京都知事(3) 第84345号)
		2005年7月15日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号 国土交通大臣認可 第40号)
		2005年10月4日	投資信託委託業者に係る業務認可取得(認可番号 内閣総理大臣 第53号)
		2007年9月30日	金融商品取引業者に係る登録(登録番号 関東財務局長(金商) 第416号)
■	沿革	2005年2月25日	会社設立
		2008年10月24日	リプラス・リート・マネジメント株式会社から株式会社ミカサ・アセット・マネジメントに商号変更
		2010年7月1日	プロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社を吸収合併
		2014年11月28日	株式会社大和証券グループ本社が資本参画(発行済株式の30%を取得)
		2015年12月18日	株式会社大和証券グループ本社が追加出資(発行済株式の98%を保有)
■	代表取締役社長	東野 豊	
■	常勤役員	渡邊 浩二(常務取締役)、宇梶 一彦(監査役)、中村 聡(執行役員投資運用部長)、中村 修次(執行役員経営管理部長)	
■	本店所在地	東京都港区新橋六丁目16番12号	
■	事業内容	投資運用業	
■	資本金	400百万円	
■	株主(出資比率)	株式会社大和証券グループ本社	98.1%
		株式会社三菱東京UFJ銀行	1.0%
		株式会社三井住友銀行	1.0%

■ 組織図



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

監査役 宇梶 一彦	
1982年4月	大和証券株式会社
2006年6月	大和証券株式会社 債券部 部長
2011年10月	株式会社大和証券グループ本社 コンプライアンス部 担当部長 大和証券株式会社 コンプライアンス部 担当部長 大和証券キャピタル・マーケット株式会社(現 大和証券株式会社) コンプライアンス部 担当部長
2015年6月	大和証券株式会社 コンプライアンス部 参事 株式会社大和証券グループ本社 コンプライアンス部 参事
2016年4月	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 監査役(現任)(大和証券株式会社より出向)
執行役員投資運用部長 中村 聡	
1982年3月	大同建設株式会社 輸入住宅事業部長等
1998年10月	株式会社ケン・コーポレーション 住宅運営管理部
2002年1月	ゼネラル・エレクトリック・インターナショナル・インク(現 日本GE株式会社) 名古屋支店副支店長等
2009年4月	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント
2009年5月	同社 執行役員投資運用部長(現任)
執行役員経営管理部長 中村 修次	
1990年4月	住友信託銀行株式会社(現 三井住友信託銀行株式会社)
2001年8月	UBS証券会社東京支店(現 UBS証券株式会社) プライベートクライアント本部
2002年9月	生駒CBリチャードエリス株式会社(現 シービーアールイー株式会社)
2004年6月	株式会社東京スター銀行 インベストメントバンキング部
2005年10月	森ビル・インベストメントマネジメント株式会社 財務部長
2008年2月	ラサールインベストメントマネージメント株式会社(現 ラサール不動産投資顧問株式会社) ストラクチャードファイナンス部 ディレクター
2015年2月	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 経営管理部 部長
2015年3月	同社 執行役員経営管理部長(現任)

- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資活動の勧誘や特定の銘柄への推奨を目的としたものではありません。日本賃貸住宅投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせ下さい。
- 本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれに付随する府令、規則、ならびに東京証券取引所上場規則その他関係諸規則で要請され、これらに基づく開示書類または運用報告書ではありません。
- 本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に基づいてなされた一定の仮定及び判断に基づくものであり、かかる記述は未知のリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受ける恐れがあります。従って、かかる将来予想は将来における本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的または黙示的に示される将来における業績、経営結果、財務内容と大きく異なる場合があります。
- 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承下さい。
- 事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。

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（中村・小林・北村）
（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.