



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

第27期(2019年9月期)決算説明会資料

銘柄コード：8986 | <http://www.jrhi.co.jp>



福岡・天神



大阪・本町



名古屋・丸の内



東京・渋谷



東京・清澄白河



横浜・本牧



札幌

第27期(2019年9月期) トピックス

1. 新中期目標の進捗 (4ページご参照)

- 前期に新たに設定した中期目標（物件の入替え）につき、10物件の譲渡と新築5物件を含む6物件の取得（予定含む）を実施。ポートフォリオの質の向上を進める。

2. 入替え時賃料の増減額のプラス継続 (14ページご参照)

- テナント入替え時の月額賃料の増減額（増減率）実績推移
第25期：▲924千円 第26期：+1,103千円 第27期：+1,248千円
第25期：▲0.6% 第26期：+1.0% 第27期：+0.9%

3. 銀行借入のリファイナンス (21ページご参照)

- 2019年6月、8月、9月に返済期日の銀行借入総額70.5億円の借換えを実施。借入期間の分散化、長期化、金利コストの低減化を実現。

※ 本資料の将来の予想の一部については、2019年11月19日付JRH公表の「JRHとNHIの合併後の2020年9月期及び2021年3月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」の前提値を記載しています。



目次

Section 1

中期目標の進捗	3
---------	---

Section 2

第27期(2019年9月期)決算概要	
第28期(2020年3月期)、第29期(2020年9月期)業績予想	8

Section 3

第27期(2019年9月期)の運用状況	13
資料編	34

Section 1

中期目標の進捗

中期目標の進捗 (2019年5月21日付公表)

中期目標 (2019年5月に発表)

ポートフォリオの質の向上を最優先課題として、3年程度で全体の10～15%をリプレイス
但し分配金水準、LTV水準は維持

既存物件の譲渡

	物件名称	所在地	譲渡年月日	建築時期	譲渡価格 (百万円)	鑑定評価額※ (百万円)	鑑定評価額と 譲渡価格の差額 (百万円)
1	willDo礎町	新潟県新潟市	2019年4月25日	2007年2月	488	463	25
2	willDo笹口	新潟県新潟市		2007年2月	279	267	12
3	アークハイム新潟	新潟県新潟市		1989年11月	1,032	851	181
4	ジョアンナマンション	群馬県前橋市		1992年2月	428	353	75
5	ジョイフル狭山	埼玉県狭山市		1991年7月	220	200	20
6	ルミエール八王子	東京都八王子市		1986年3月	420	407	13
7	willDo本千葉	千葉県千葉市		1990年10月	484	428	56
8	メゾンフローラ	兵庫県神戸市		1990年6月	494	494	0
9	willDo天満橋	大阪府大阪市		2005年9月	345	316	29
10	willDo堺筋本町	大阪府大阪市		2006年9月	310	270	40
	合計				4,500	4,049	451

※ 2019年3月時点の鑑定評価額です。

新規物件の取得

	物件名称	所在地	取得年月日 (予定含む)	建築時期	取得価格 (百万円)	鑑定評価額※ (百万円)	鑑定評価額と 取得価格の差額 (百万円)	取得資金 調達方法
1	セレニテ梅田ルフレ	大阪府大阪市	2019年8月1日	2019年6月	1,148	1,220	▲71	自己資金
2	グランカーサ浦安	千葉県浦安市	2019年8月27日	2019年7月	886	921	▲34	
3	グランカーサ北浦和	埼玉県さいたま市	2019年8月30日	2019年6月	2,490	2,590	▲100	
4	グランカーサ千代田	愛知県名古屋	2019年9月27日	2007年11月	959	961	▲2	
5	グランカーサ本駒込	東京都文京区	2019年10月29日	2019年8月	1,500	1,540	▲40	
6	(仮称)千石4丁目PJ	東京都文京区	2020年4月10日	2019年12月(予定)	1,480	1,510	▲30	
	合計				8,463	8,742	▲278	

※ 2019年9月時点の鑑定評価額です。

譲渡及び取得（予定）資産の概要 ①（2019年4月11日、5月31日付公表）

譲渡物件	
物件名	willDo礎町 (新潟市)
	willDo笹口 (新潟市)
	アークハイム新潟 (新潟市)
	ジョアンナマンション (前橋市)
	ジョイフル狭山 (狭山市)
	ルミエール八王子 (八王子市)
	willDo本千葉 (千葉市)
	メゾンフローラ (神戸市)
	willDo天満橋 (大阪市)
willDo堺筋本町 (大阪市)	
譲渡日	2019年4月25日
譲渡価格合計	4,500 百万円
鑑定評価額合計 (2018年9月30日時点)	4,065 百万円
NOI合計 (2018年3月期+2018年9月期)	272 百万円
平均NOI利回り	6.1%
平均築年数 (2019年4月11日時点)	24.2年
譲渡損益合計	143百万円
活況な現在の不動産マーケット状況に鑑み、 現時点での譲渡が最善と判断し決定。	

取得物件		取得物件
物件名	セレニテ梅田ルフレ (大阪市)	グランカーサ本駒込 (東京都文京区)
外観		
取得日	2019年8月1日	2019年10月29日
取得価格	1,148 百万円	1,500 百万円
鑑定評価額	1,220 百万円 (2019年9月30日時点)	1,540 百万円 (2019年9月30日時点)
NOI (想定)	52 百万円	61 百万円
NOI利回り (想定)	4.6%	4.1%
築年数	2019年6月竣工	2019年8月竣工
セレニテ梅田ルフレについては、大阪中心部に位置する新築物件であることからポートフォリオの質の向上を企図し、グランカーサ本駒込については、東京都23区に位置する新築物件であり、新築住宅の希少性が高いエリアであることからポートフォリオの質の向上を企図し、取得を決定。		

譲渡及び取得（予定）資産の概要 ②（6月28日、7月18日、9月20日付公表）

取得物件

物件名	グランカーサ浦安 (千葉県浦安市)
-----	----------------------



取得日	2019年8月27日
取得価格	886 百万円
鑑定評価額	921 百万円 (2019年9月30日時点)
NOI (想定)	39 百万円
NOI利回り (想定)	4.4%
築年数	2019年7月竣工

3大都市圏に位置する新築物件であり、「大手町」駅まで東京メトロ東西線で約20～25分と都心への近接性に優れているエリアであることからポートフォリオの質の向上を企図し、取得を決定。

取得物件

物件名	グランカーサ北浦和 (埼玉県さいたま市)
-----	-------------------------



取得日	2019年8月30日
取得価格	2,490 百万円
鑑定評価額	2,590 百万円 (2019年9月30日時点)
NOI (想定)	110 百万円
NOI利回り (想定)	4.4%
築年数	2019年6月竣工

3大都市圏に位置する新築物件であり、「池袋」駅まで30分以内、また「東京」駅までは約40分と都心ターミナル駅へのアクセスに優れているエリアであることからポートフォリオの質の向上を企図し、取得を決定。

取得物件

物件名	グランカーサ千代田 (愛知県名古屋)
-----	-----------------------



取得日	2019年9月27日
取得価格	959 百万円
鑑定評価額	961 百万円 (2019年9月30日時点)
NOI (想定)	44 百万円
NOI利回り (想定)	4.7%
築年数	11年 10ヶ月

名古屋市の商業集積地である栄地区へ徒歩圏にあり、生活利便性が高く、名古屋市内中心部へ通勤する単身者や法人からの安定的なニーズが見込まれるため、取得を決定。

取得予定物件

物件名	(仮称)千石4丁目PJ (東京都文京区)
-----	-------------------------



取得予定日	2020年4月10日
取得価格	1,480 百万円
鑑定評価額	1,510 百万円 (2019年9月1日時点)
NOI (想定)	59 百万円
NOI利回り (想定)	4.0%
築年数	2019年12月竣工予定

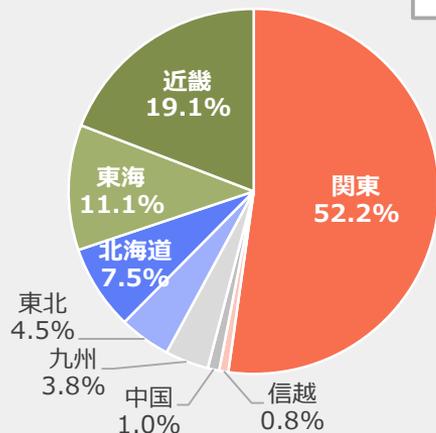
2駅2路線の利用により、都心主要地区へのアクセスが良く、単身者、DINKS、ファミリー等の幅広いニーズが見込まれ、また多数の大学、教育施設や歴史的文化的施設が存する選好性の高い住宅地域であるため、取得を決定。

中期目標の進捗 (2019年5月21日付公表)

地域別

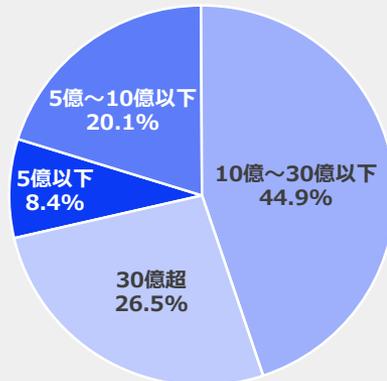
第26期(2019年3月期)

東京都23区
40.7%



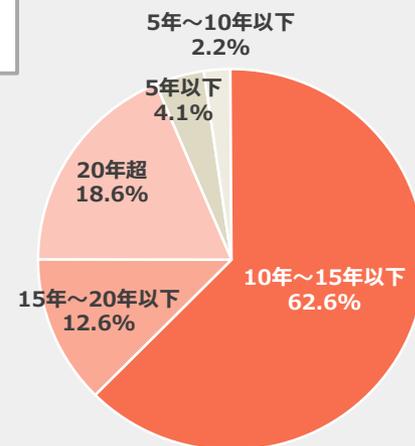
規模別

平均取得価格
1,139百万円



築年別

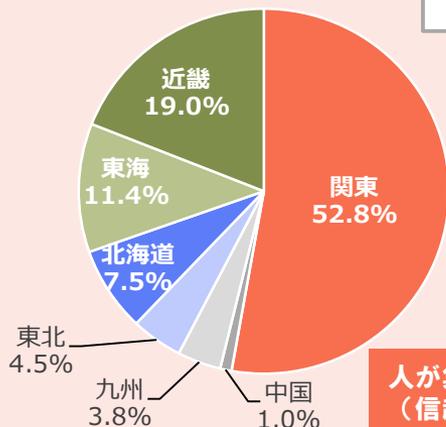
平均築年
15.2年



(注)各比率は取得価格に基づき算出しています

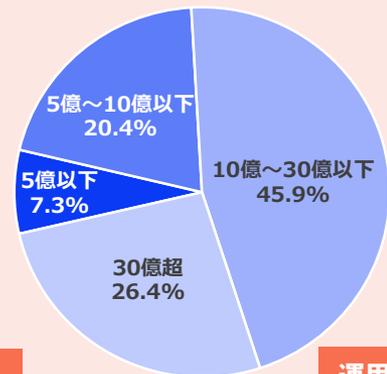
第27期(2019年9月期)

東京都23区
40.5%



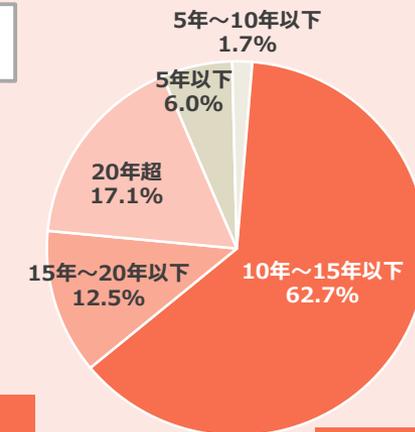
人が集まる中心部へ
(信越からは撤退)

平均取得価格
1,179百万円



運用効率性等が高い
大規模化

平均築年
15.2年

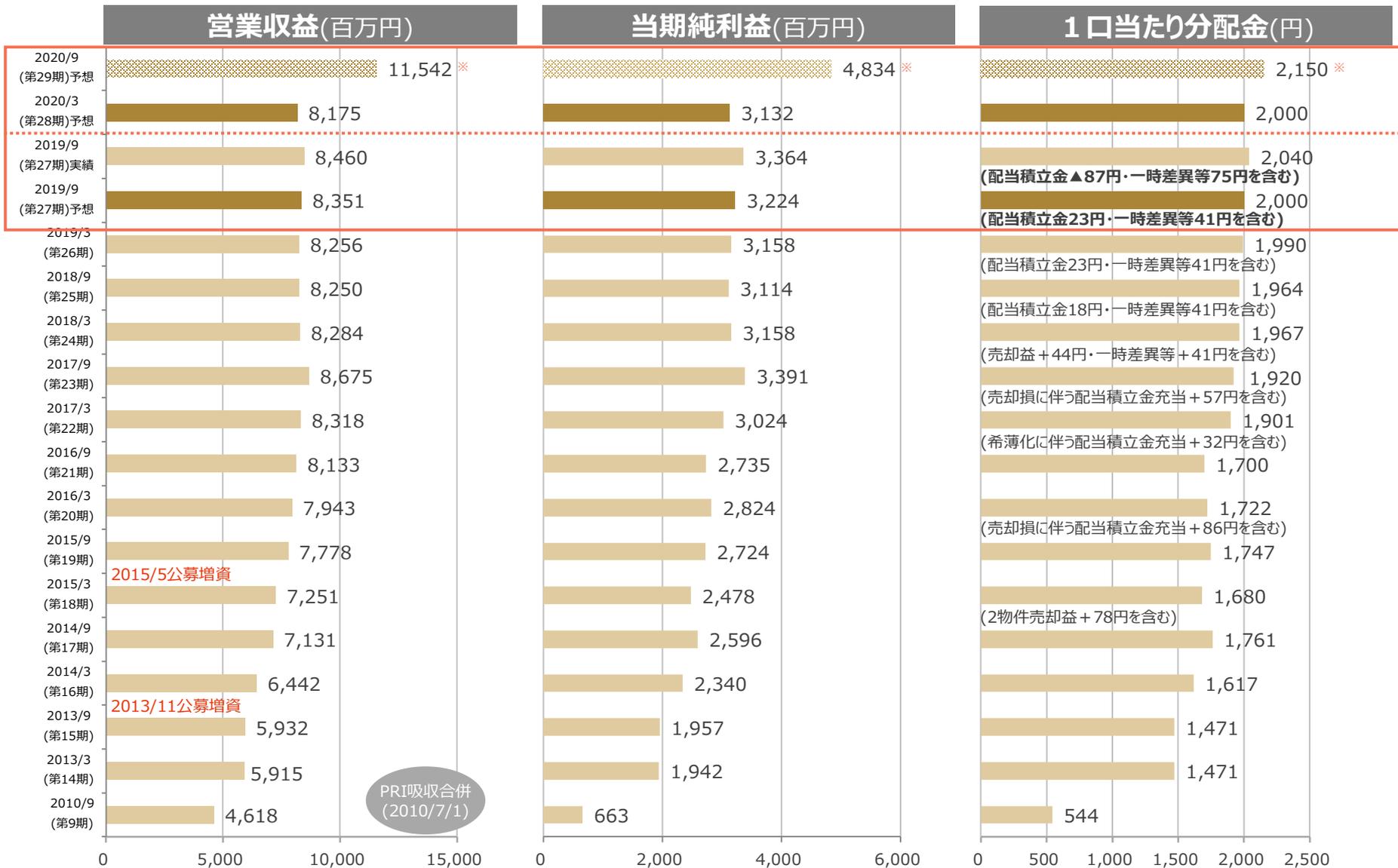


保有物件の若返り化

Section 2

第27期(2020年9月期)決算概要
第28期(2020年3月期)、
第29期(2020年9月期)業績予想

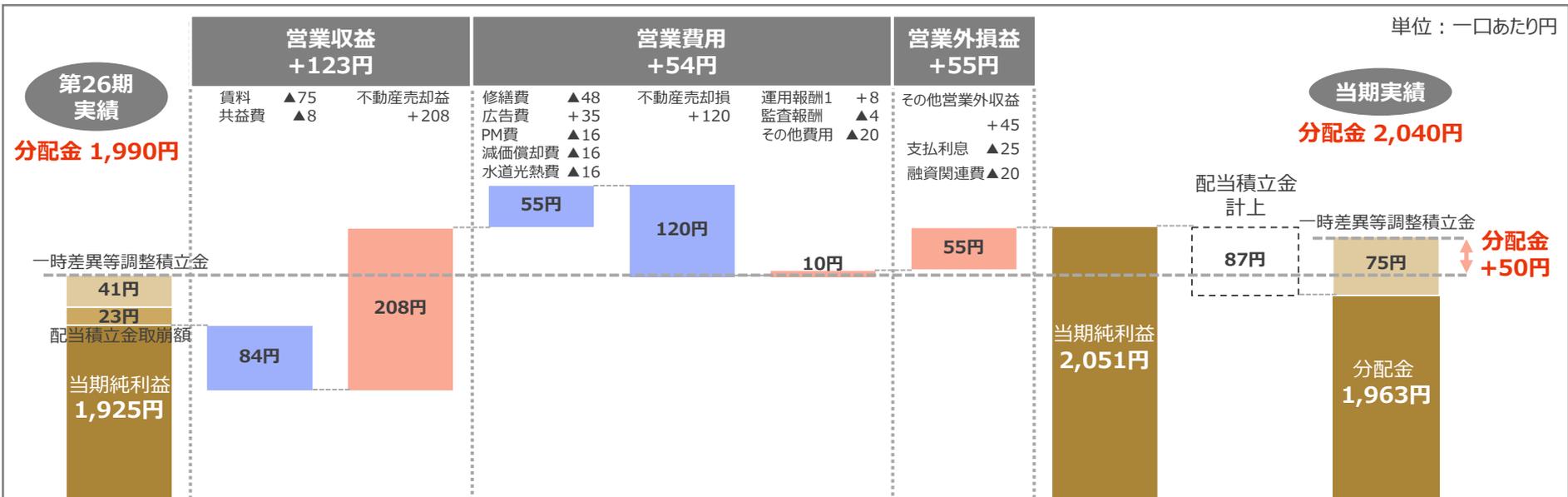
主要計数推移



※ 2019年11月19日付JRH公表の「JRHとNHIの合併後の2020年9月期及び2021年3月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」に基づいて記載しています。

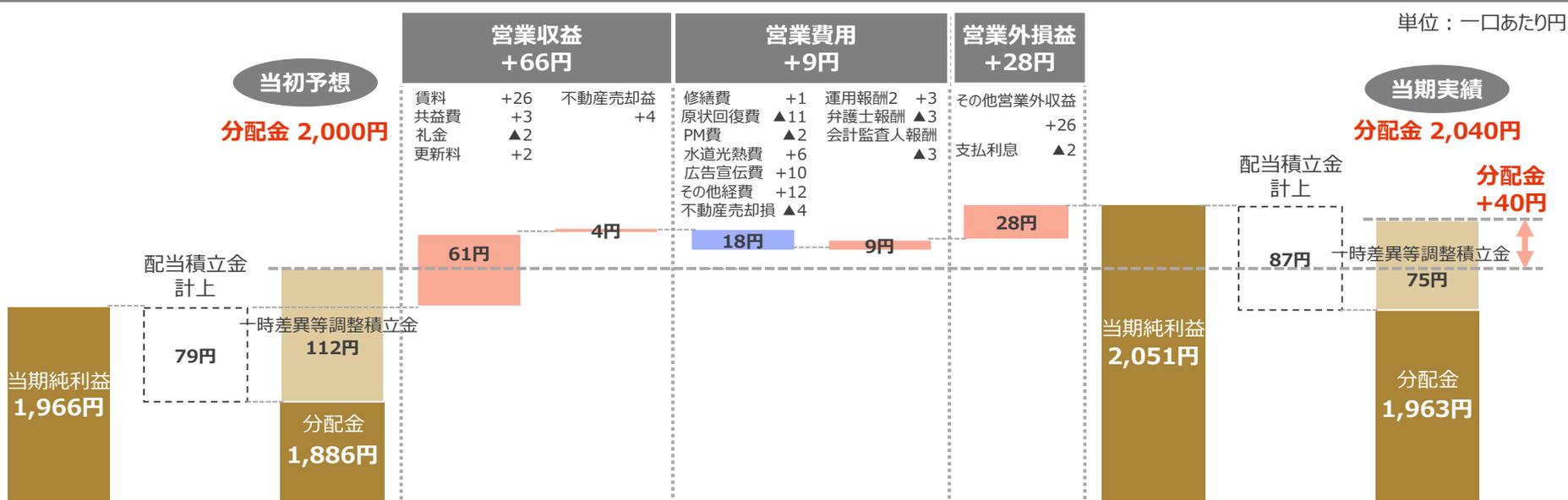
前期と当期実績との比較

	① 第26期実績	② 当期実績	当期純利益への影響 (①と②の差)	主な差異要因	単位：百万円
営業収益	8,256	8,460	+203	物件売却に伴う不動産売却益により増加	
営業費用	4,536	4,625	+88	物件売却に伴う不動産売却損により増加	
営業外収益	22	68	+45	物件売却により、控除対象消費税が増加	
営業外費用	584	538	▲45	リファイナンスによる経済条件の改善等により費用減少	
当期純利益	3,158	3,364	+206		
一時差異等調整積立金/ 配当積立金 取崩額	67 38	124 -	+57 ▲38		
分配金総額	3,263	3,345	+82		



当初予想と当期実績との比較

	① 当初予想 (2019/5/21)	② 当期実績	当期純利益 への影響 (①と②の差)	主な差異要因	単位：百万円
営業収益	8,351	8,460	+108	物件取得により賃料増加、保険金・違約金収入により増加	
営業費用	4,609	4,625	+15	修繕費・広告宣伝費の増加等により費用増加	
営業外収益	25	68	+43	物件売却により、控除対象消費税が増加	
営業外費用	540	538	▲2	リファイナンスによる経済条件の改善等により費用減少	
当期純利益	3,224	3,364	+139		
一時差異等調整積立金/ 配当積立金 取崩額	184	124	▲60		
分配金総額	3,280	3,345	+65		



第28期(2020年3月期)・第29期(2020年9月期)・第30期(2021年3月期)の予想

単位：百万円

	① 当期 実績	② 第28期 予想	②-① 差異	主な差異要因	第29期 予想※	第30期 予想※	備考
営業収益 平均稼働率 平均賃料坪単価	8,460 97.9% 8,242円	8,175 97.5% 8,258円	▲284	賃料・共益費の増加 +90 その他の減少 ▲34 不動産等売却益の減少 ▲341	11,542	10,104	第29期売却益812百万円発生見込み
営業利益	3,834	3,644	▲189	(賃貸事業費用の増加36の主な内訳) 修繕費の減少 ▲1 原状回復費の増加 +5 PM費の減少 ▲6 減価償却費の増加 +30 (その他営業費用減少130の主な内訳) 不動産等売却損の減少 ▲197 租税公課の増加 +60	4,809	4,907	正ののれんが発生した場合は販管費に償却費を計上
経常利益	3,365	3,132	▲232	その他営業外収益の減少 ▲55 支払利息・融資関連費用の減少 ▲12	4,835	4,259	負ののれんが発生した場合は特別利益に発生益を計上
当期純利益	3,364	3,132	▲232	1口当たり 第27期 : 2,051円 当期純利益 第28期 : 1,909円	4,834	4,259	のれんの発生状況によっては変動売却益の一部を配当積立金に積立予定
一時差異等調整積立金/配当積立金取崩額	124 -	147 -	+23 -	一口当たり2,000円に達するよう一時差異等調整積立金を取崩 物件取得により増収した場合は、取崩の一部、全部の変更可能性あり	67 -	158 -	一時差異等調整積立金を機動的に取崩 また、一時差異等調整積立金の取崩については、パイプライン等での外部成長によるカバーが出来次第、早期に縮小
分配金総額	3,345	3,280	▲65	—	4,420	4,420	—
1口当たり分配金	2,040円	2,000円	▲40円	—	2,150円	2,150円	のれんの発生状況によっては変動JRH 第28期予想比 +7.5%

※ 2019年11月19日付JRH公表の「JRHとNHIの合併後の2020年9月期及び2021年3月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」の前提値を記載しています。

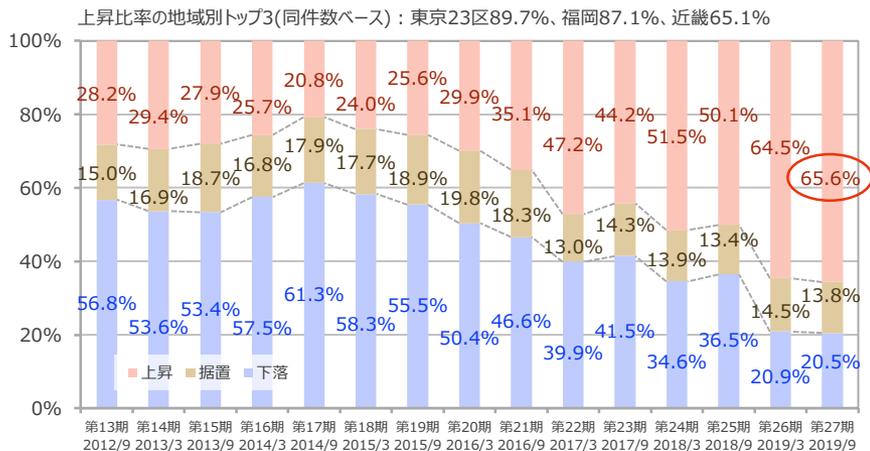
Section 3

第27期(2019年9月期)運用状況

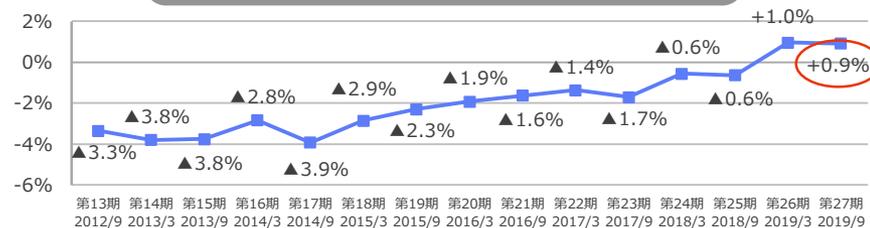
賃料動向

入替え時の賃料動向

入替え時賃料変動件数割合



入替え時賃料増減率

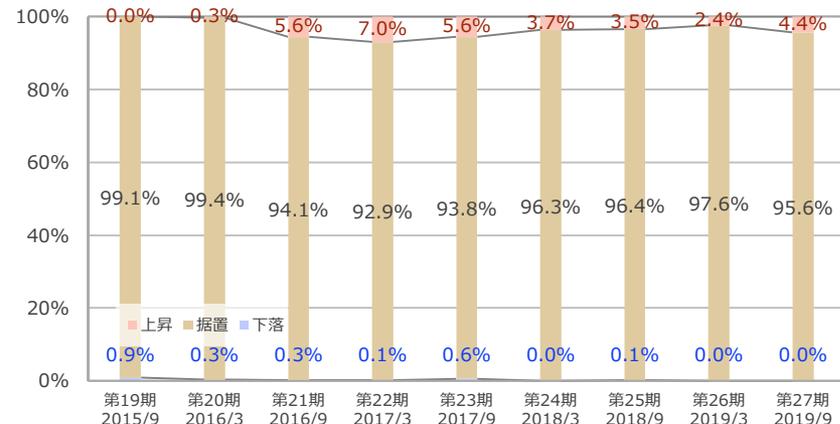


第27期 入替え時賃料の増減実績

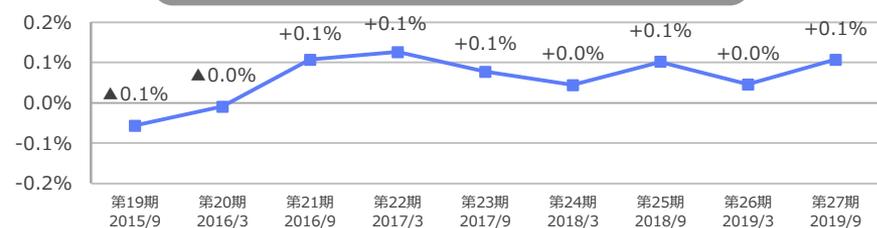
	戸数	比率	前共込賃料(円)	現共込賃料(円)	月額増減額(円)	増減率
上昇	943	65.6%	95,556,547	98,623,116	3,066,569	3.2%
据置	199	13.8%	17,754,700	17,754,700	-	-
下落	295	20.5%	24,528,136	22,710,064	▲1,818,072	▲7.4%
合計	1,437	100.0%	137,839,383	139,087,880	※ 1,248,497	0.9%

更新時の賃料動向

更新時賃料変動件数割合



更新時賃料増減率

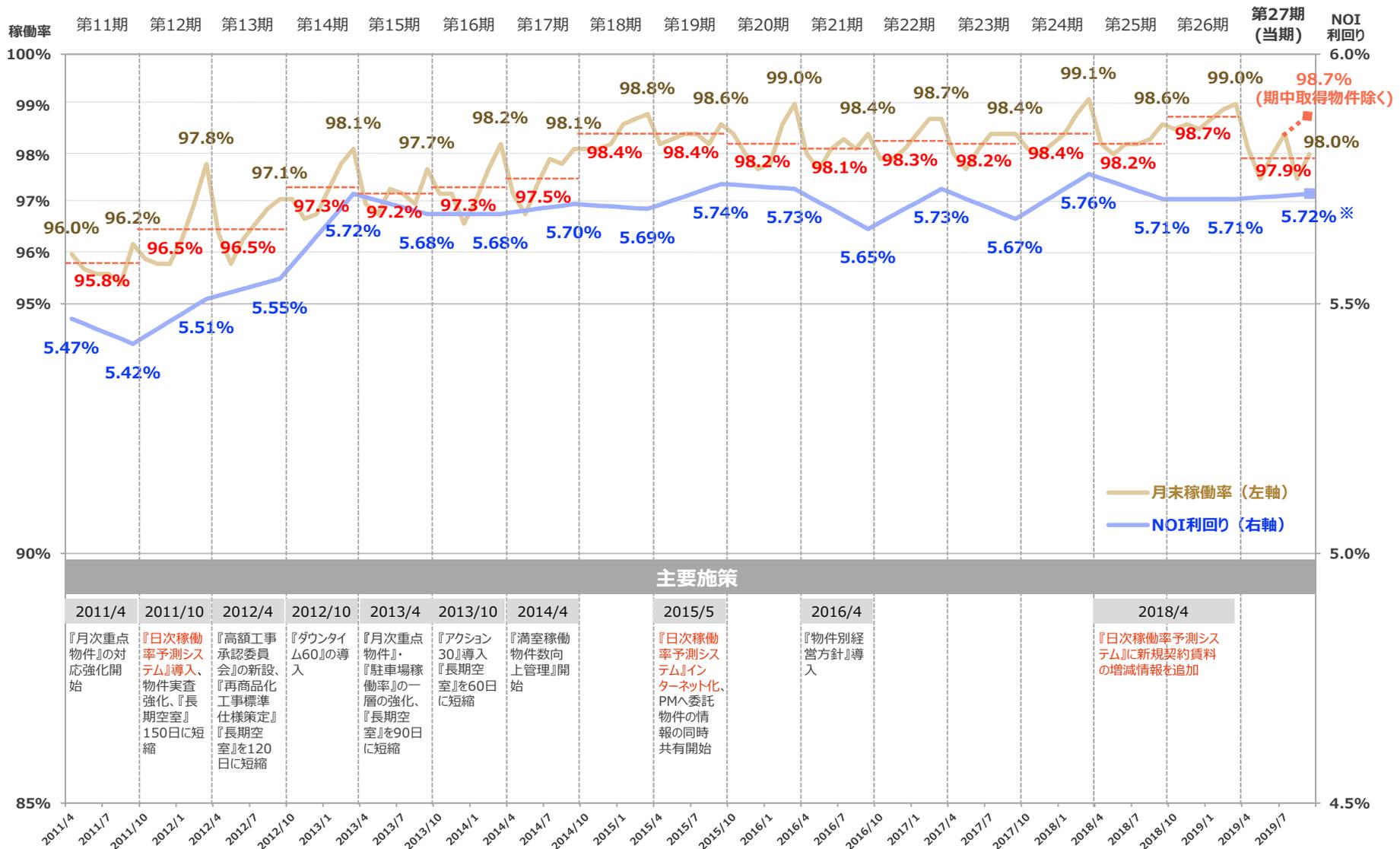


第27期 更新時賃料の増減実績

	戸数	比率	前共込賃料(円)	現共込賃料(円)	月額増減額(円)	増減率
上昇	109	4.4%	17,047,060	17,324,060	277,000	1.6%
据置	2,380	95.6%	241,622,920	241,622,920	-	-
下落	-	-	-	-	-	-
合計	2,489	100.0%	258,669,980	258,946,980	277,000	0.1%

(注) 当期新規契約合計1,510件から、新規取得物件やサブリース契約解約等により前賃料が不明な住戸及び住居以外の用途の貸室を除き算出しています ※ 前年同期(第25期)の実績 ▲924,459円

NOI利回り・稼働率推移



※ 2019年9月期のNOI実績値から当該期中に売却した10物件のNOIを除外し、また当該期中に取得した4物件については実績値を除外し鑑定NOIをを加算してそれぞれの取得価格に基づいて算出

退去～入居のプロセス管理 推移

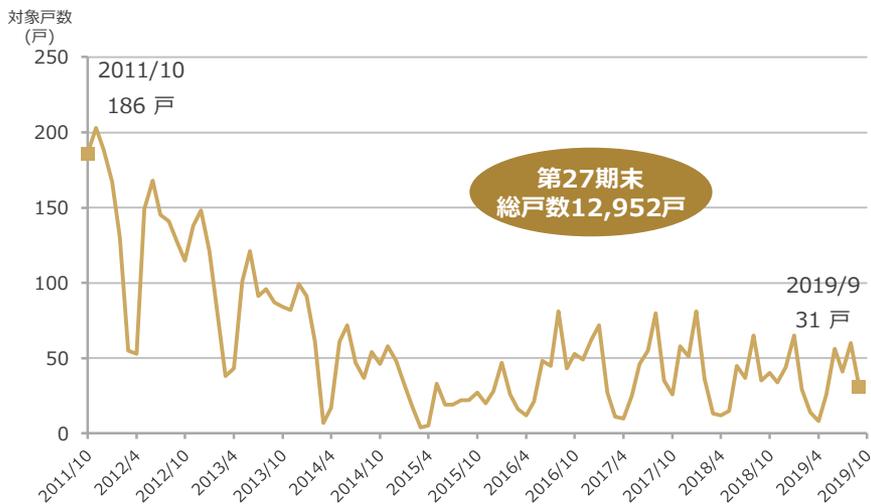
① 3週間ルール(再商品化工事期間3週間以内)達成率の推移



② ダウンタイム60日(空室期間60日以内)達成率の推移



③ 長期空室(60日超)戸数の推移



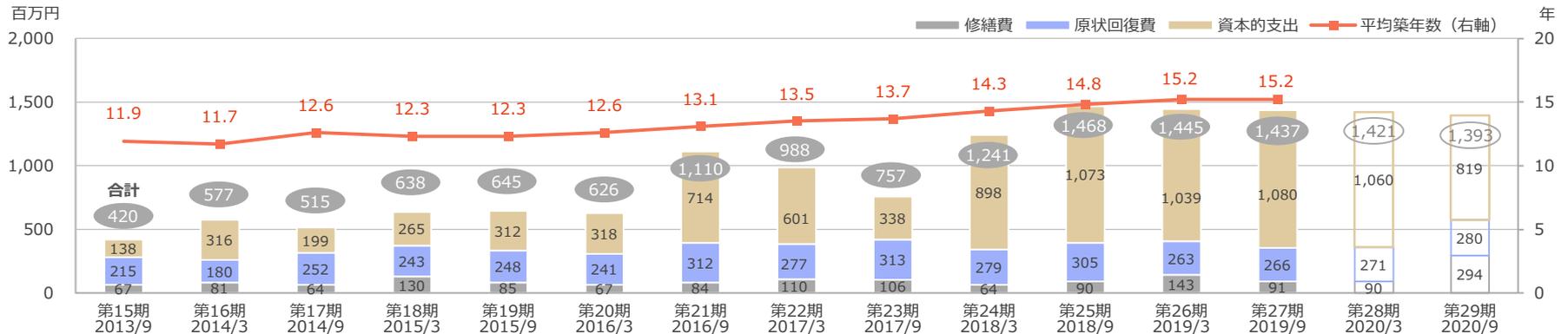
駐車場稼働率の推移



工事費の実績推移と今後の見込み

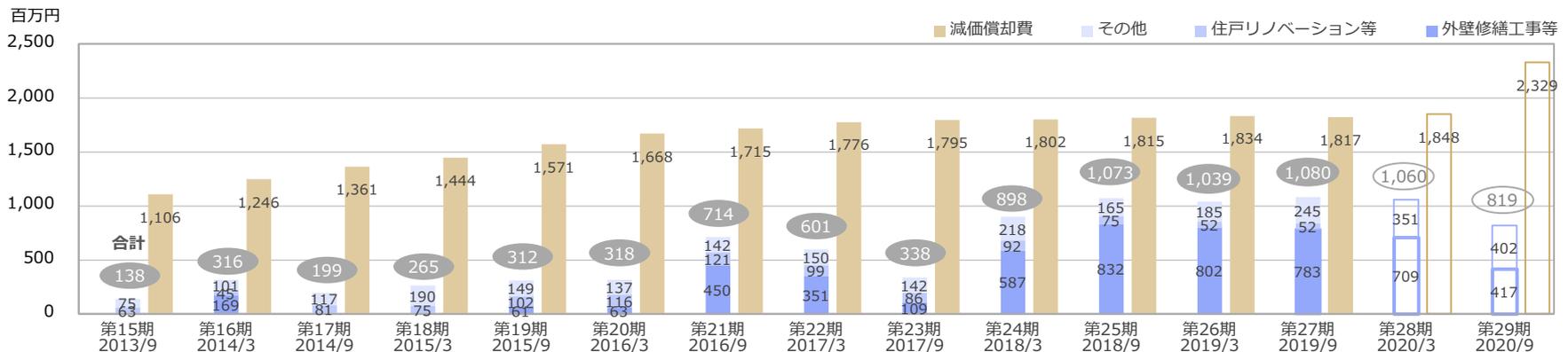
- 物件の競争力維持・向上のため、通常の再商品化工事に加え、居室・共用部のバリューアップ、築10年超の物件に対する外壁修繕工事を継続実施
- 当面の1期当たりの工事費支出額の基本方針
 - 修繕費・原状回復費（一部外壁修繕工事も含む）：約4億円
 - 資本支出（居室・共用部のバリューアップ、外壁修繕工事）：約10億円

平均築年と工事費合計(修繕費・原状回復費及び資本的支出)の推移



資本的支出の内訳(外壁・住戸リノベーション・その他)

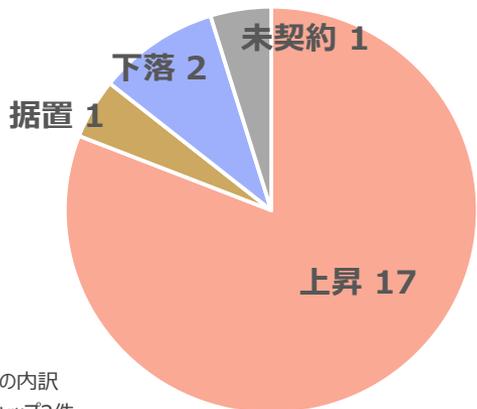
(注) 第28期及び第29期の数値は2019年11月19日付JRH公表の「JRHとNHIの合併後の2020年9月期及び2021年3月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」の前提値を記載しています。



第27期(2019年9月期)住戸リノベーション

住戸リノベーション(21居室 総額52百万円、平均工事金額 2.5百万円)

リノベーション工事の賃料への影響



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

		工事前賃料	工事後賃料	差額
上昇	17			
据置	1	2,106千円	2,178千円	72千円 (+3.4%)
下落	2			
未契約	1		-	

上昇21件の物件の築年数	
築20年以下	0
築20年超 30年以下	11
築30年超	10

(事例) グランカーサ代官町 (愛知県名古屋市) 1986年竣工

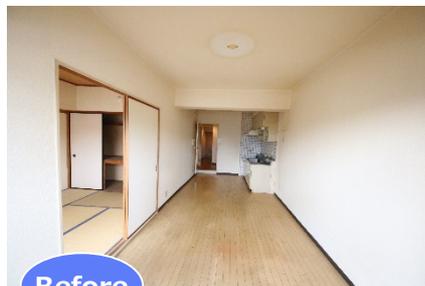
- 市営地下鉄桜より通線「高岳駅」から徒歩10分のファミリータイプ物件
- PRIとの合併に取得 (取得価格10.8億円、第27期末稼働率96.8%)
- 本リノベーションにより、賃料11%上昇



Before



After



Before



After

第27期(2019年9月期)外壁改修工事 ①

外壁改修工事 (15棟 総額 760百万円 : 13棟は資本支出 742百万円 カレッジスクエア早稲田、プロスペクト町屋のみ修繕費用 18百万円に対応)



グランカーサ永山公園通

(北海道札幌市 2007年竣工)
工事費 148百万円



セレニテ新大阪一番館

(大阪府大阪市 2009年竣工)
工事費 71百万円



コロネード春日

(東京都文京区 1991竣工)
工事費 67百万円



グランカーサ仙台五橋

(宮城県仙台市 2007竣工)
工事費 67百万円



ルネッサンス21博多

(福岡県福岡市 2007竣工)
工事費 59百万円



グランカーサ両国一番館

(東京都墨田区 2006竣工)
工事費 58百万円



willDo西明石

(兵庫県明石市 2003竣工)
工事費 50百万円



プロスペクト日本橋小網町

(東京都中央区 2007竣工)
工事費 48百万円

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

第27期(2019年9月期)外壁改修工事 ②

外壁改修工事 (15棟 総額 760百万円 : 13棟は資本支出 742百万円 カレッジスクエア早稲田、プロスペクト町屋のみ修繕費用 18百万円に対応)



リエトコート元赤坂

(東京都港区元 2006竣工)
工事費 39百万円



グランカーサ両国式番館

(東京都墨田区 2006竣工)
工事費 37百万円



カレッジスクエア新小岩

(東京都葛飾区 2007竣工)
工事費 32百万円



カレッジスクエア錦糸町

(東京都江東区 2006竣工)
工事費 30百万円



willDo谷町

(大阪府大阪市 2007竣工)
工事費 29百万円



カレッジスクエア早稲田

(東京都新宿区 2007竣工)
工事費 11百万円



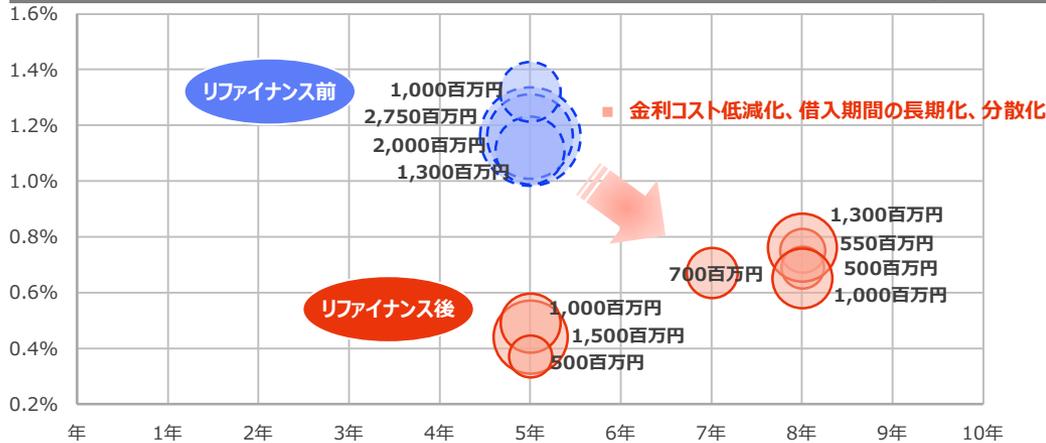
プロスペクト町屋

(東京都荒川区 2006竣工)
工事費 6百万円

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

有利子負債の状況

2019年6月・8月・9月に計7,050百万円を借換実施



	元本 (百万円)	借入期間	オールインコスト
借換前	2,750	5.0年	1.10% (注1)
	2,000	5.0年	1.10% (注1)
	1,300	5.0年	1.05% (注1)
	1,000	5.0年	1.32%
	合計 7,050	平均 5.0年	平均 1.12%
借換後	2,750	平均 6.1年	固定 0.56%
	2,000	平均 5.8年	固定 0.51%
	1,300	8.0年	固定 0.76%
	1,000	8.0年	固定 0.65%
	合計 7,050	平均 6.6年	平均 0.60%

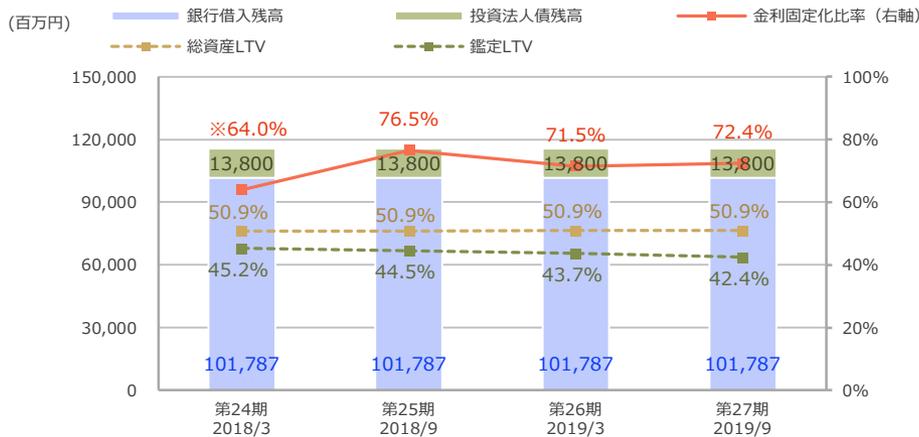
(注1) 2019/3末時点の 1M Tiborを含む変動金利

有利子負債にかかる主要財務指標の推移

格付

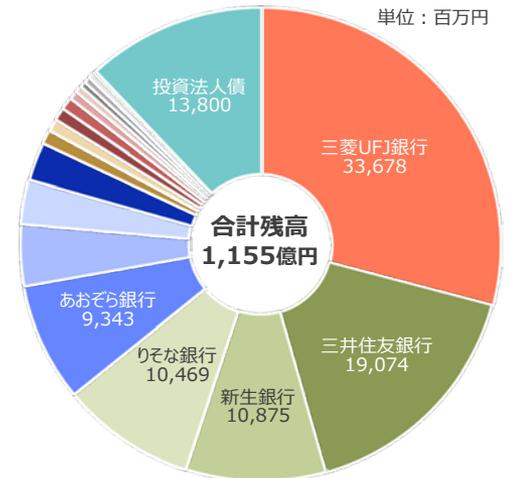
『A+』 安定的 (JCR)
『A』 安定的 (R&I)

借入残高・金利固定化比率・LTV



有利子負債内訳(2019年9月30日現在)

東日本銀行	230
日本生命保険相互	500
池田泉州銀行	500
足利銀行	500
オックス銀行	500
香川銀行	700
農林中央金庫	968
広島銀行	1,000
百五銀行	1,000
野村信託銀行	1,100
みずほ銀行	3,000
日本政策投資銀行	3,500
福岡銀行	4,850



総資産LTVに
対する借入余力

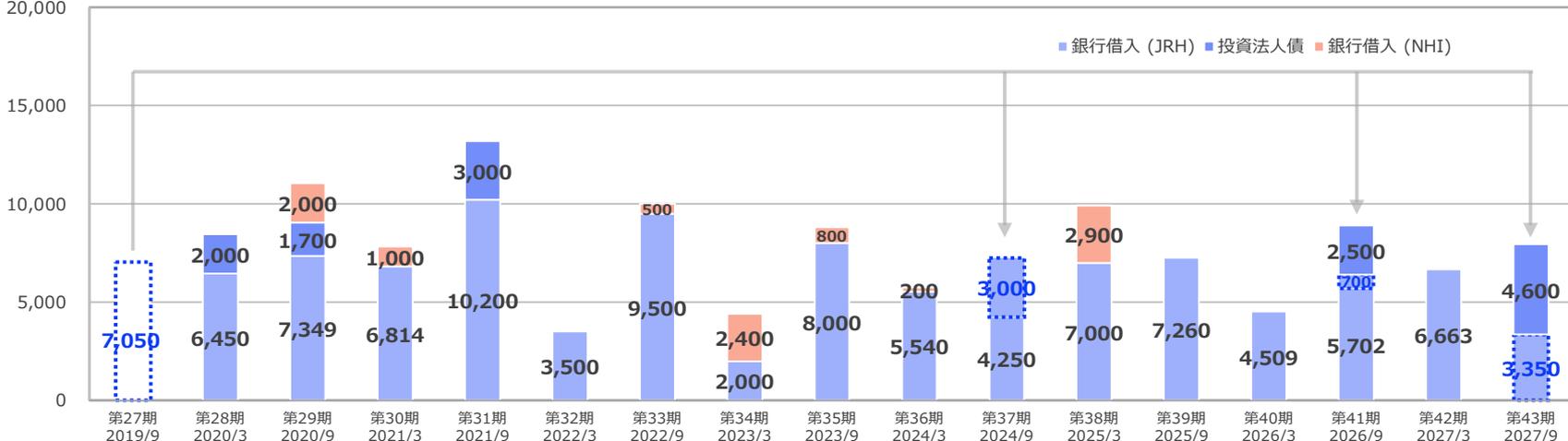
53% : 約100億円
55% : 約200億円

有利子負債の状況 ②

全借入の返済期日・残高(2019年9月30日現在)

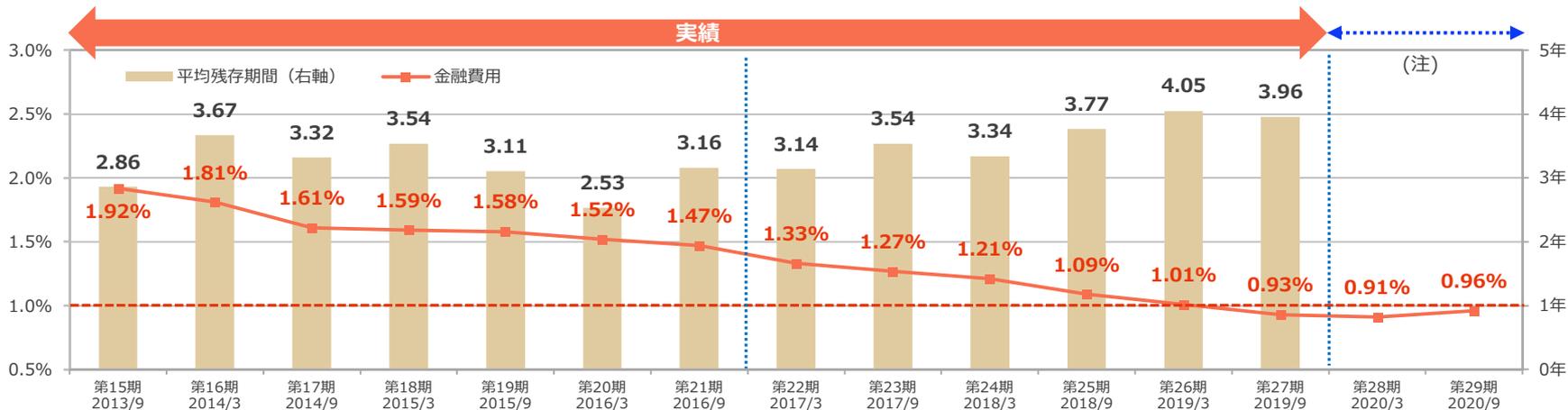
百万円
20,000

2019年6月28日, 8月30日, 9月30日に計7,050百万円を借換実行



※ 2019年11月19日付JRH公表の「JRHとNHIの合併後の2020年9月期及び2021年3月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」の前提値を記載しています。

総金融費用・平均残存期間の推移



(注) 第28期及び第29期の金融費用は2019年11月19日公表の業績予想の前提値

鑑定評価(2019年9月30日現在)

鑑定評価額総額 192棟 **2,723億円**
(取得・譲渡物件を除く188棟の第26期末比+58億円)

含み益総額 **556億円**
(第26期末比+67億円)

	物件数	第26期末 評価額 (百万円)	第27期末 評価額 (百万円)	増減 比率	鑑定NOI Cap Rate		
					第26 期末	第27 期末	差異
期末保有物件	188	260,756	266,612	2.2%	4.8%	4.7%	-0.1%
タイプ別							
ワンルーム	121	160,652	164,292	2.3%	4.8%	4.7%	-0.1%
ファミリー	67	100,104	102,320	2.2%	4.8%	4.7%	-0.1%
地域別							
東京都23区	68	110,803	114,234	3.1%	4.4%	4.3%	-0.1%
3大都市圏	86	106,337	108,249	1.8%	5.0%	4.9%	-0.1%
政令指定都市等	34	43,616	44,129	1.2%	5.4%	5.3%	-0.1%
期中取得物件	4	-	5,692	-	-	4.3%	-

(注) 鑑定評価は、株式会社谷澤総合鑑定所(67物件)、大和不動産鑑定株式会社(42物件)、一般財団法人日本不動産研究所(83物件)に委託しています

a. 鑑定評価額

- 上昇 164 物件 (+1百万円～+290百万円)
- 横ばい 18 物件
- 低下 6 物件 (-13百万円～-1百万円)

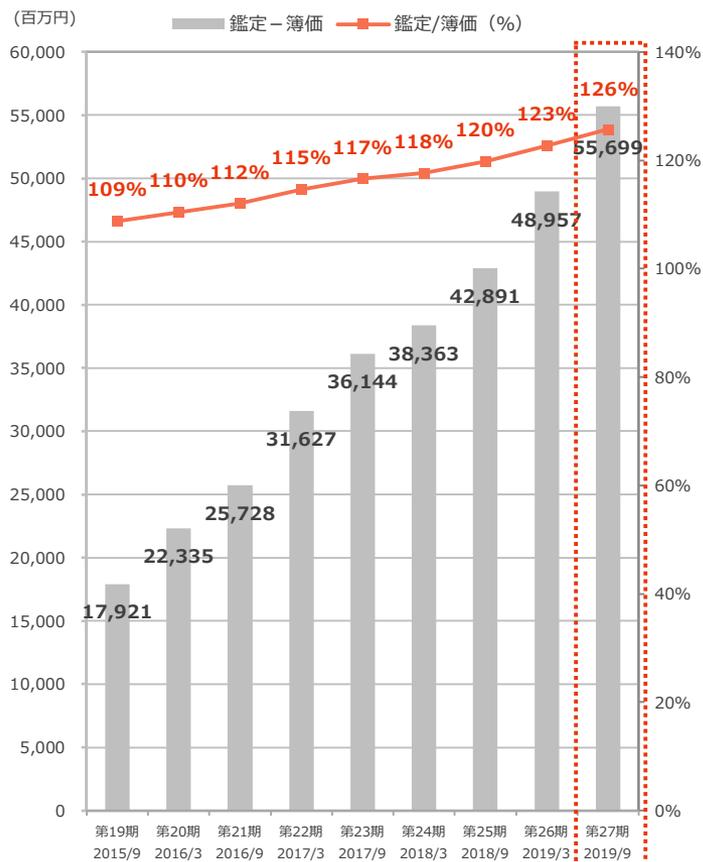
b. キャップレート

- 低下 169 物件(各10bps)
- 横ばい 19 物件
- 上昇 0 物件

c. オペレーション

- 運営収益 前期比 +0.11%
- 運営費用 前期比 +0.28%
- NOI 前期比 +0.06%

含み損益の推移



ESGの取組み

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



※ GRESBリアルエステイト評価とは不動産セクターの環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測る年次のベンチマーク評価。責任投資原則(PRI)を主導した欧州の主要年金基金のグループを中心に2009年に創設。GRESBリアルエステイト評価は、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社やREIT ごとのサステナビリティへの取組みを総合的に評価。

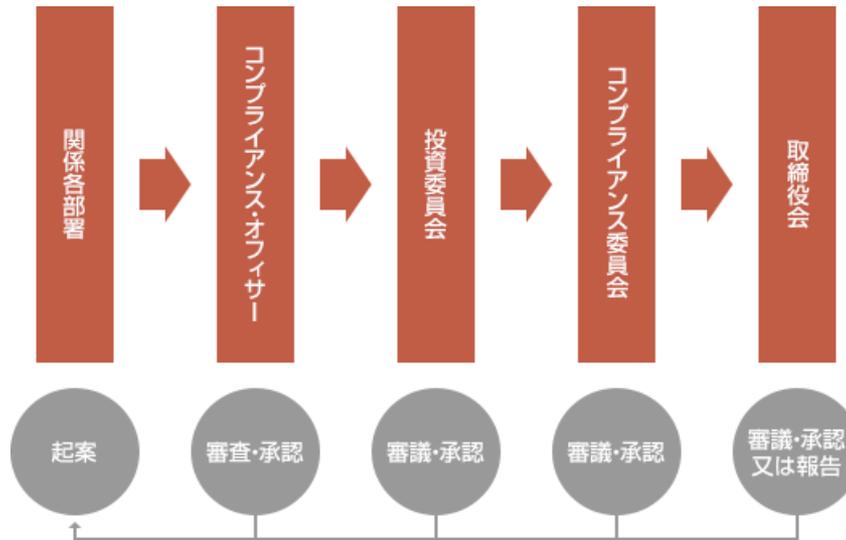
ESGの取組み ガバナンス（Governance）

コーポレートガバナンス

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

利害関係者との取引に係る意思決定フロー

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



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

コンプライアンス体制

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

コンプライアンス体制を担う各部門



ESGの取組み 持続可能な開発目標 (SDGs)

■ 経営戦略としてのSDGs

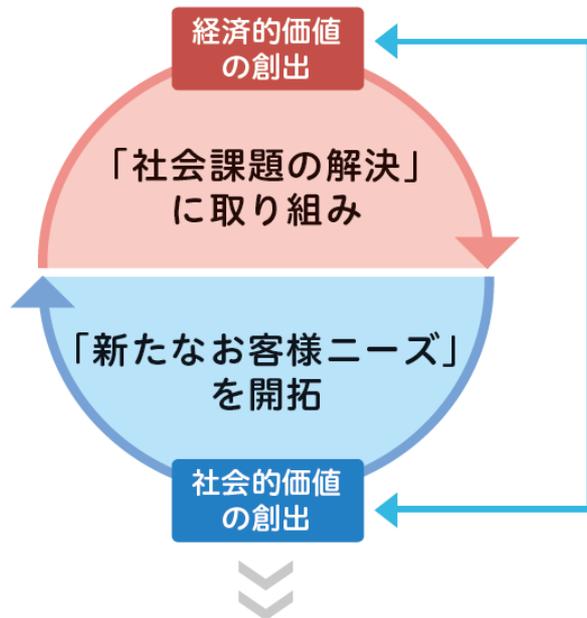
大和証券グループでは、中期経営計画“Passion for the Best”2020において、経営戦略の根底にSDGs達成を通じた共通価値創造の観点を取り入れました。現代の企業は事業活動を通じて、社会課題の解決に取り組み、お客様の新たなニーズにお応えすることにより、経済的価値と社会的価値を両立させていく、その共通価値創造のサイクルを回していくことが重要です。

当社グループは、その好循環を生むために実施する個々の戦略の根底にSDGs達成に向けた考え方を取り入れていくことを明示しています。

大和証券グループのステークホルダー

お客様 株主・債権者 社員 地域・社会 など

持続可能な社会を創る事業の推進



豊かな社会・国民生活の実現に貢献する大和証券グループ

資料編

ポートフォリオの主要物件(2019年9月30日現在)

合計 **192** 物件

資産規模 **2,263** 億円
(取得価格ベース)

賃貸可能戸数 **12,952** 戸



● 知事公館前
タワーレジデンス
(北海道札幌市)

政令指定都市等
北海道エリア
物件数:16物件

政令指定都市等
東北・信越エリア
物件数:13物件



■ フォレスト・ヒル
仙台青葉
(宮城県仙台市)

政令指定都市等
中国・九州エリア
物件数:5物件



■ グランパーク天神
(福岡県福岡市)

3大都市圏
近畿エリア
物件数:36物件

3大都市圏
東海エリア
物件数:27物件



■ セレニテ本町
グランデ
(大阪府大阪市)



■ グランシス天満橋
(大阪府大阪市)



■ セレニテ
新大阪式番館
(大阪府大阪市)



■ セレニテ甲子園
(兵庫県西宮市)



■ willDo浜崎通
(兵庫県神戸市)



● リエコート丸の内
(愛知県名古屋市)



● グランカーサ上前津
(愛知県名古屋市)



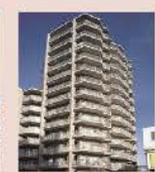
● コロネード春日
(東京都文京区)



■ プロスベクト東雲橋
(東京都江東区)



■ ジョイスコート
(東京都大田区)



● プロスベクト深瀬庭園
(東京都江東区)



■ グランカーサ新宿御苑
(東京都新宿区)



■ ガーラプレイス新宿御苑
(東京都新宿区)



● リーベスト西千葉
(千葉県千葉市)



● パークテラス恵比寿
(東京都渋谷区)



■ グランカーサ魁東イースト
(東京都中央区)



● willDo等々力
(東京都世田谷区)



● サレリアンス本牧
横浜ベイサイド
(神奈川県横浜市)



■ willDo清澄
(東京都江東区)



■ TKフレッツ渋谷
(東京都渋谷区)



■ グランカーサ南青山
(東京都港区)



● プロスベクトグラーウ広尾
(東京都渋谷区)



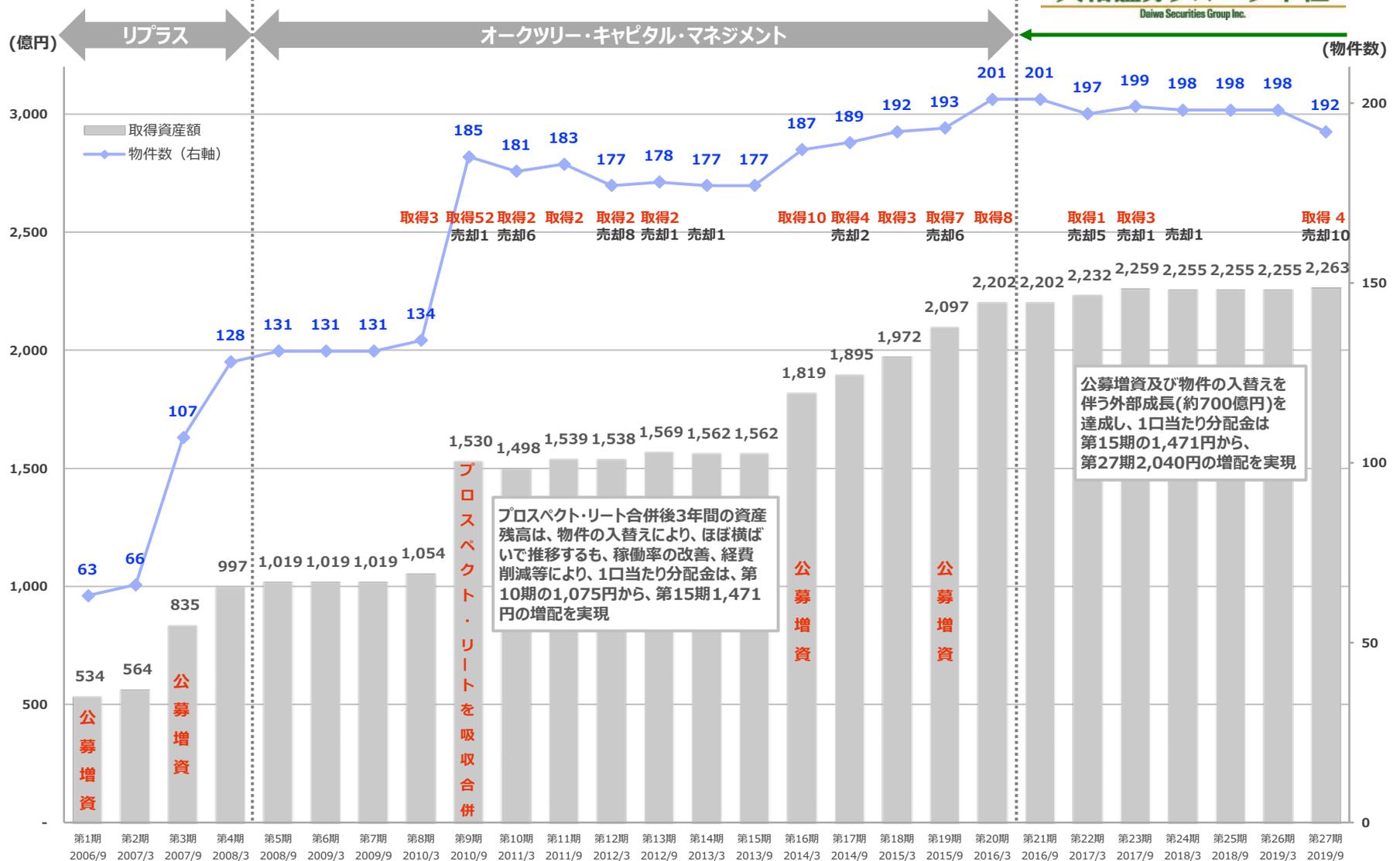
■ ストーリーア神室前
(東京都渋谷区)

■ ワンルームタイプ ● ファミリータイプ

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

東証上場(2006年)～2019年9月までの保有資産残高推移

(スポンサー推移)



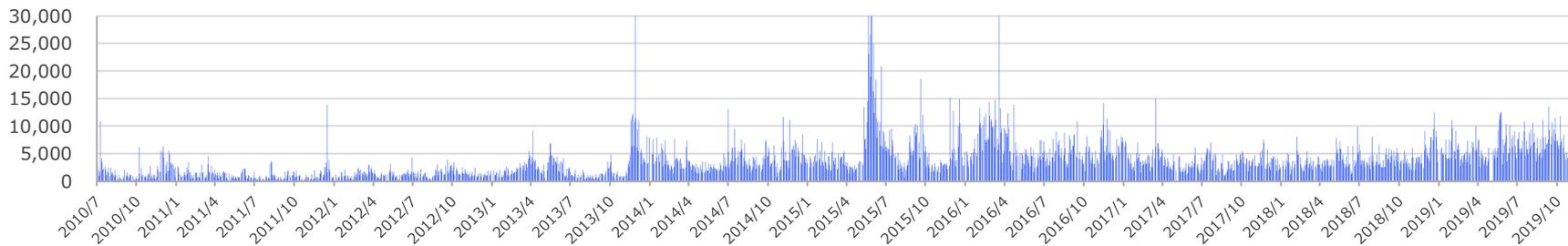
本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行っていただきますようお願い申し上げます。

投資口価格・分配金利回りの推移



出来高(口)

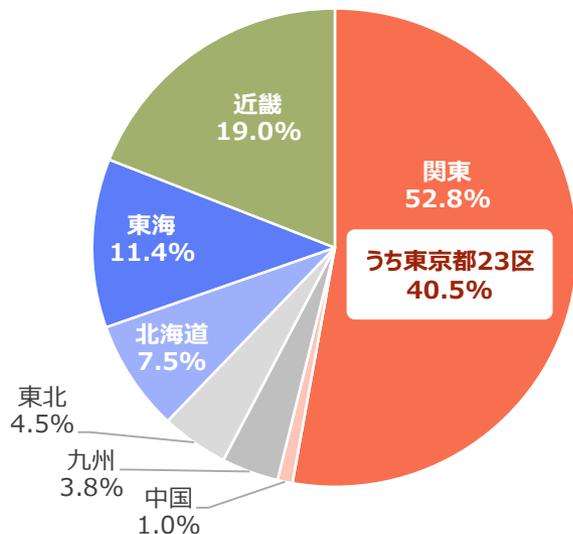
※ TOPIX、東証リート指数(TSERIT)は2010年7月1日の日本賃貸住宅投資法人の投資口価格に基づき指数化



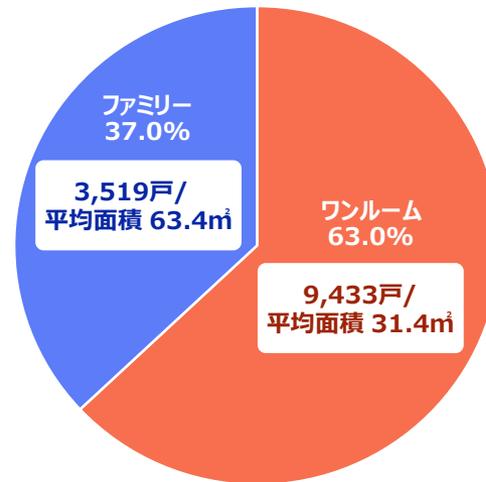
本資料は、金融商品取引法等に基づく開示書類ではありません。また、投資勧誘を目的とするものではありません。投資に関する最終決定は、皆様御自身の判断で行ってくださいようお願い申し上げます。

ポートフォリオの状況(2019年9月30日現在)

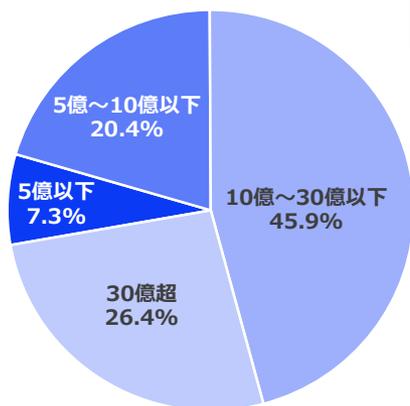
地域別



タイプ別

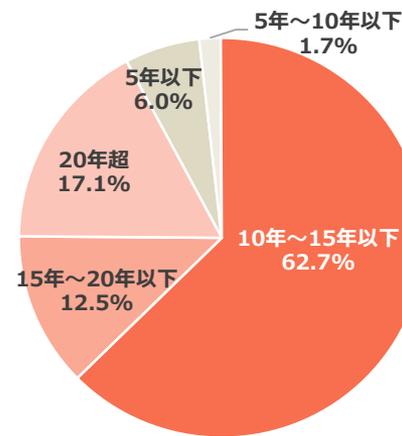


規模別



平均取得価格
1,179百万円
新規取得物件は
原則1物件10億円以上

築年別

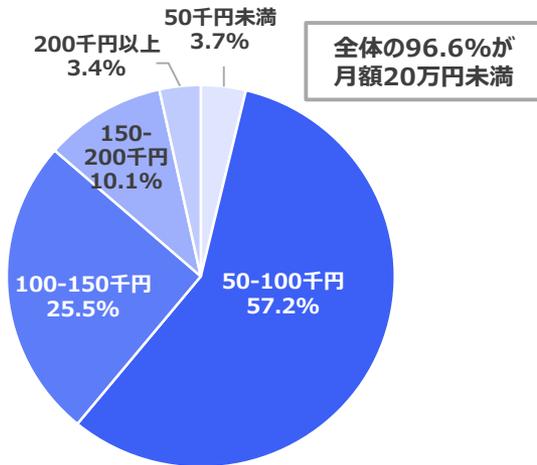


平均築年
15.2年
新規取得物件は
原則築年10年以下

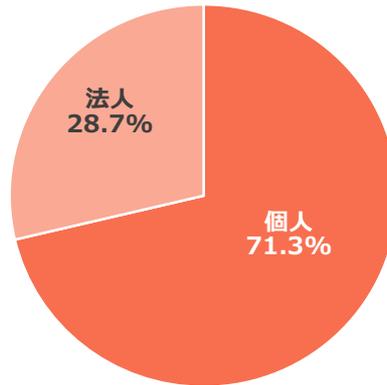
(注)各比率は取得価格に基づき算出しています

ポートフォリオの状況(2019年9月30日現在)

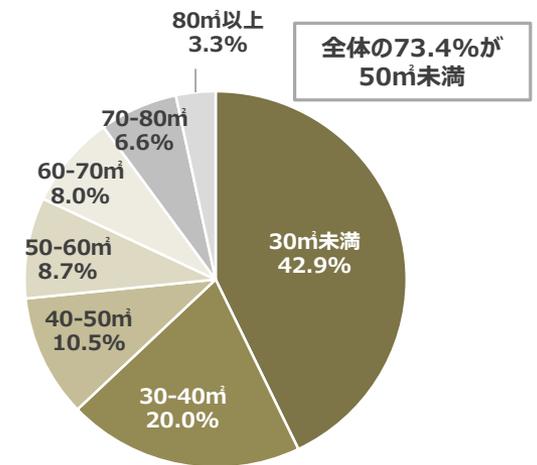
戸当たり月額賃料別 (注1、2、4)



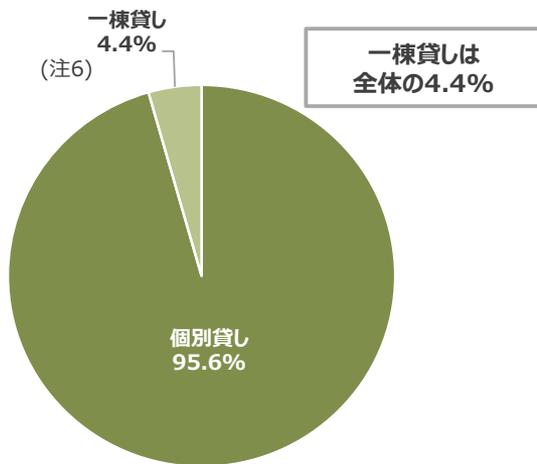
賃借人属性別 (注1、3、4)



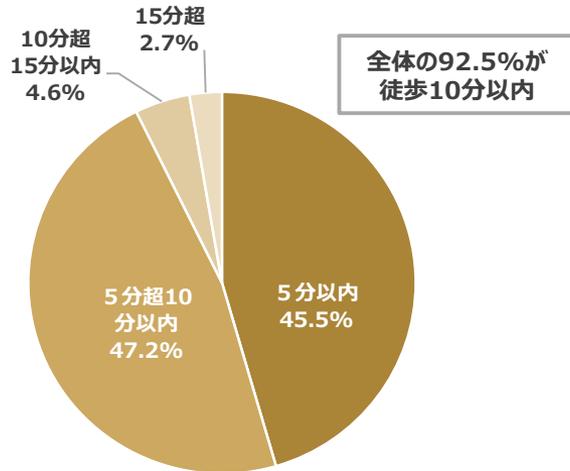
住戸面積別 (注1、4)



賃貸借契約種類別 (注5)



徒歩分数 (注5)



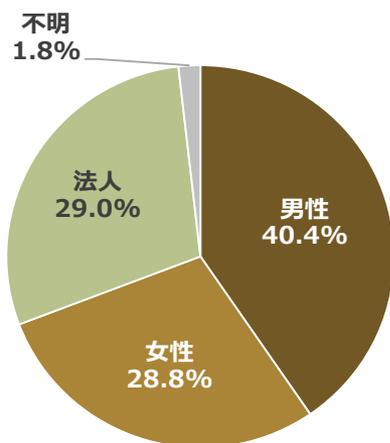
- (注1) サブリース物件及び住居以外の貸室(事務所、店舗等)を除き算出しています
- (注2) 2019年9月30日時点の月額賃料及び共益費に基づき算出しています
- (注3) 2019年9月30日現在の空室は除いて算出しています
- (注4) 戸数に基づき算出しています
- (注5) 取得価格に基づき算出しています
- (注6) 4.4%(16棟・取得価格総額100億円)のうち、2.8%は株式会社毎日コムネット(都内の学生マンション10棟・取得価格総額63億円)、残り1.6%は一般事業法人(6棟・取得価格総額36億円)へ一棟貸し。一棟貸しは、シングルテナントのリスクテイクになるため、原則、新規物件の取得検討時は回避方針です

カテゴリー別ポートフォリオの状況(2019年9月30日現在)

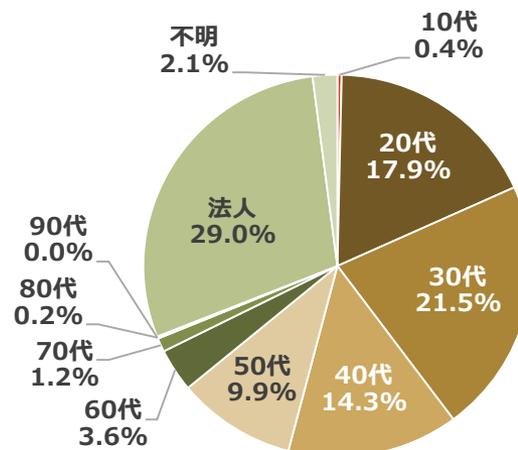
タイプ別カテゴリー	物件数	1物件当たり 平均取得価格 (千円)	賃貸可能 戸数	1物件当たり 平均戸数	1戸当たり 平均賃貸可能面積 (㎡)
ワンルームタイプ	124	1,149,885	9,433	76	31.4
ファミリータイプ	68	1,232,241	3,519	51	63.4
合計(平均)	192	1,179,053	12,952	134	40.1

地域別カテゴリー	物件数	1物件当たり 平均取得価格 (千円)	賃貸可能 戸数	1物件当たり 平均戸数	1戸当たり 平均賃貸可能面積 (㎡)
東京都23区	68	1,348,641	3,502	51	40.5
3大都市圏	90	1,074,061	6,158	68	39.6
政令指定都市等	34	1,117,794	3,292	96	40.4
合計(平均)	192	1,179,053	12,952	134	40.1

性別入居者属性

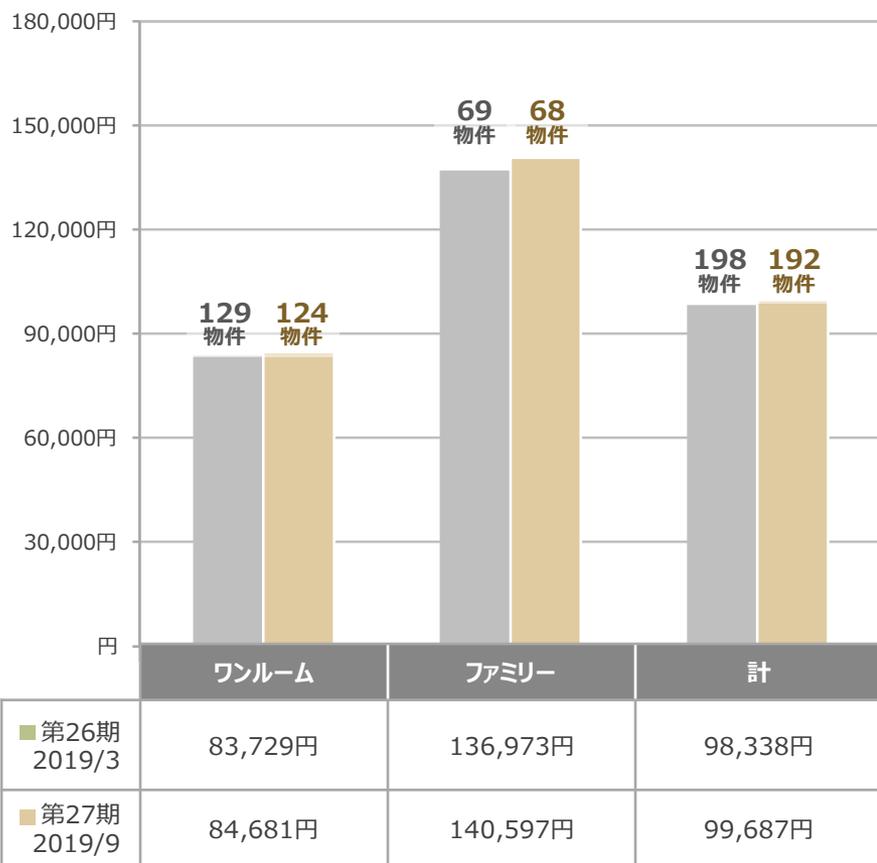


年代別入居者属性

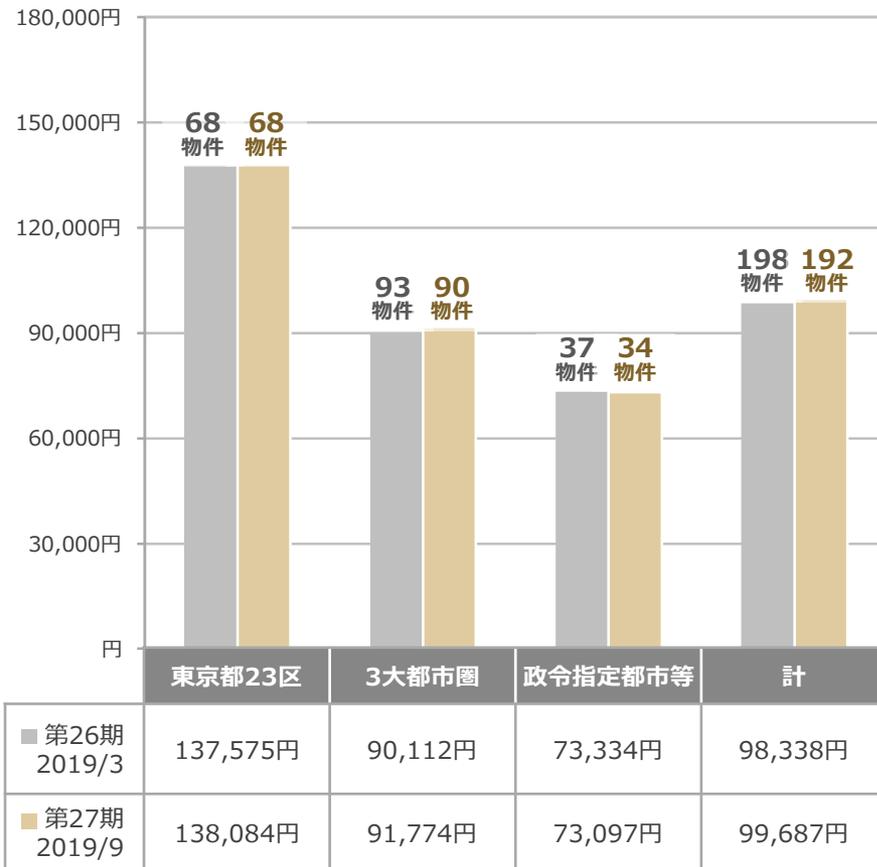


戸当たり平均賃料の比較

タイプ別戸当たり平均賃料



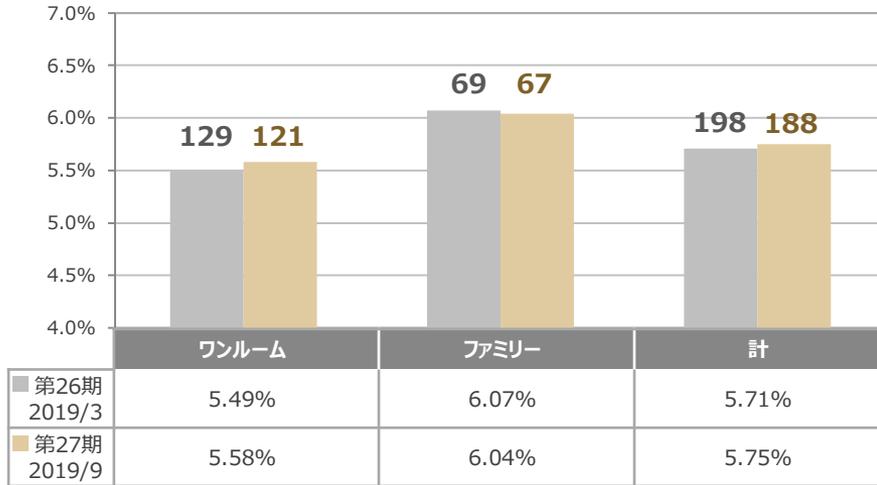
エリア別戸当たり平均賃料



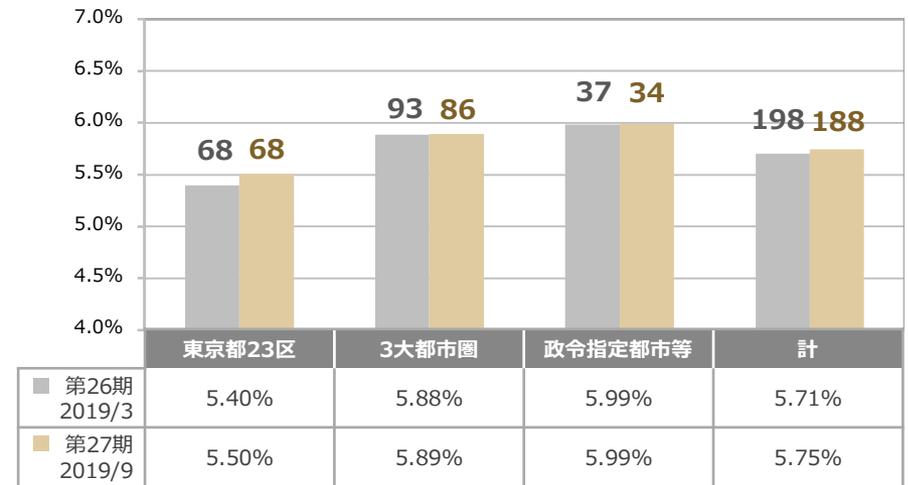
(注) 戸当たり賃料：各期末時点における賃貸収入(賃料・共益費の収入)÷契約戸数

NOI利回りの比較

タイプ別 NOI利回り



エリア別 NOI利回り

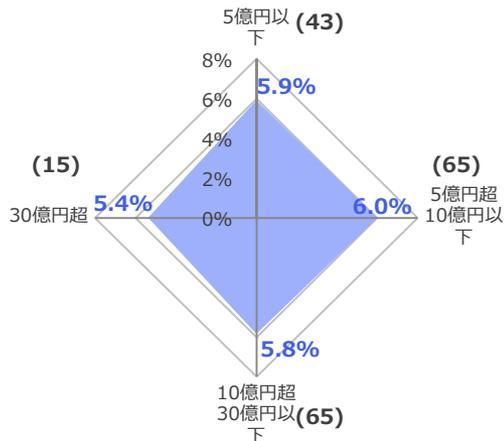


(注1) 物件数：第26期は198物件、第27期は期中取得4物件を除く188物件で比較しています。(棒グラフの上部に物件数を記載しています。)

(注2) NOI利回り：年換算した期賃貸事業収支総額÷物件税抜取得総額

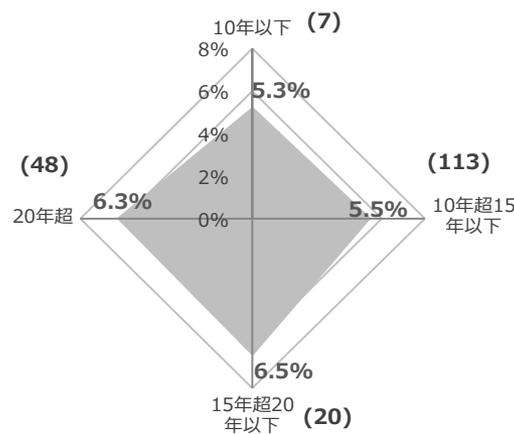
規模別 NOI

()内物件数



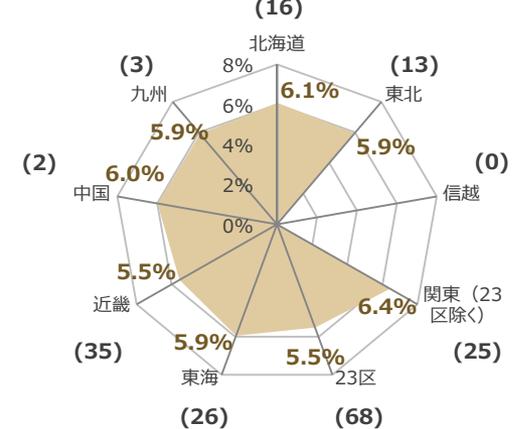
築年別 NOI

()内物件数



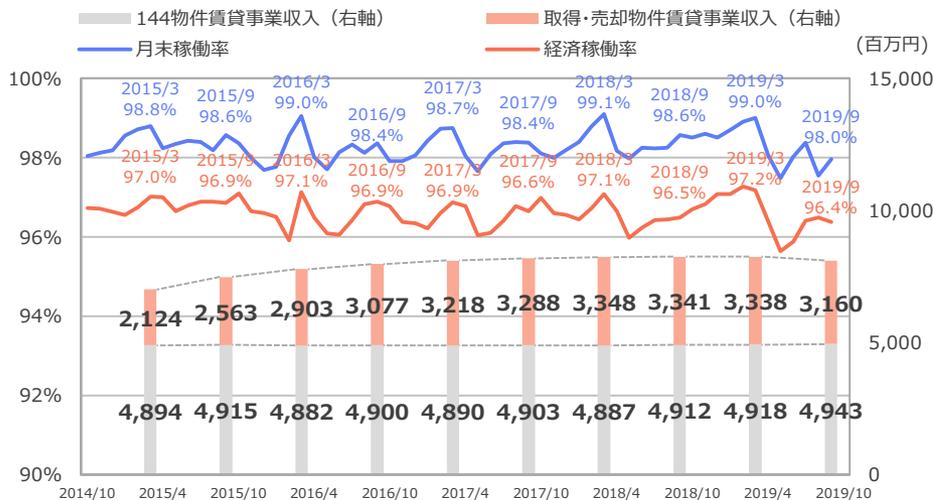
地域別 NOI

()内物件数

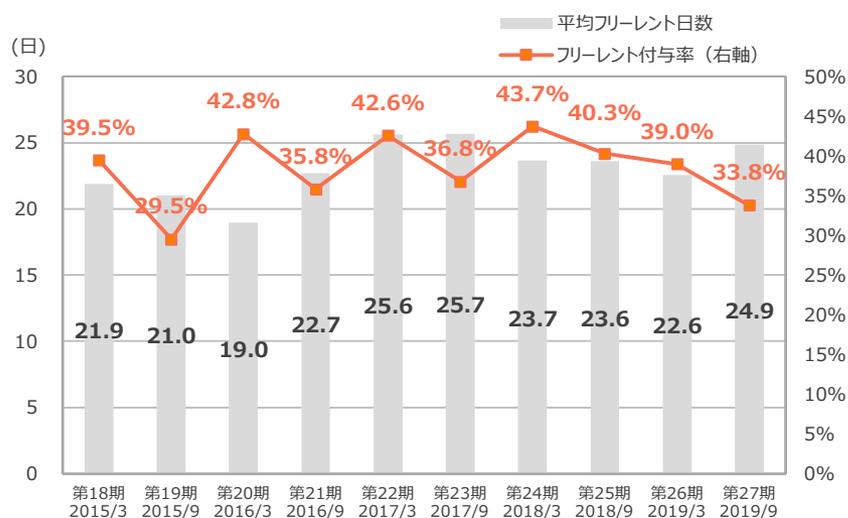


賃貸状況の推移

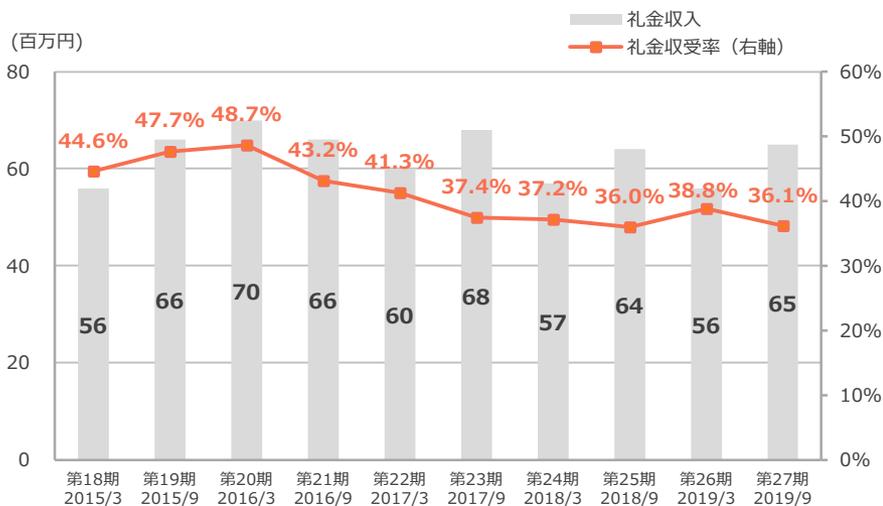
経済稼働率・月末稼働率・賃貸事業収入推移



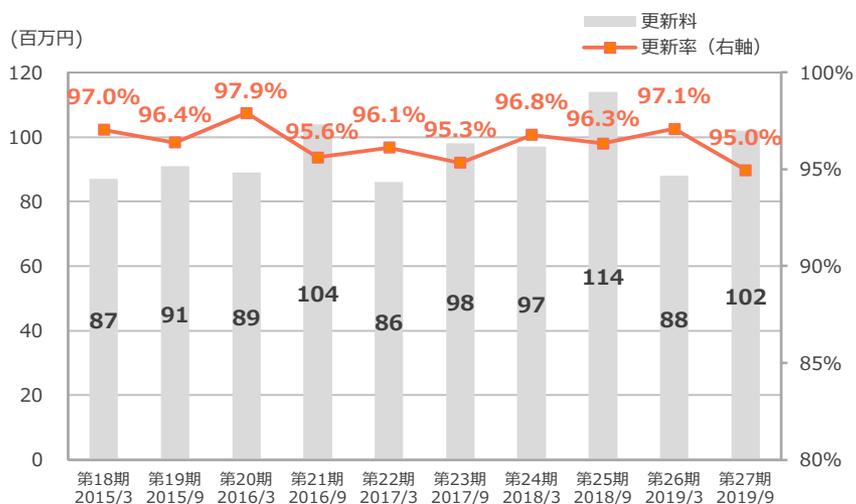
フリーレント日数・付与率推移



礼金収入・礼金収受率推移



更新料収入・更新率推移



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

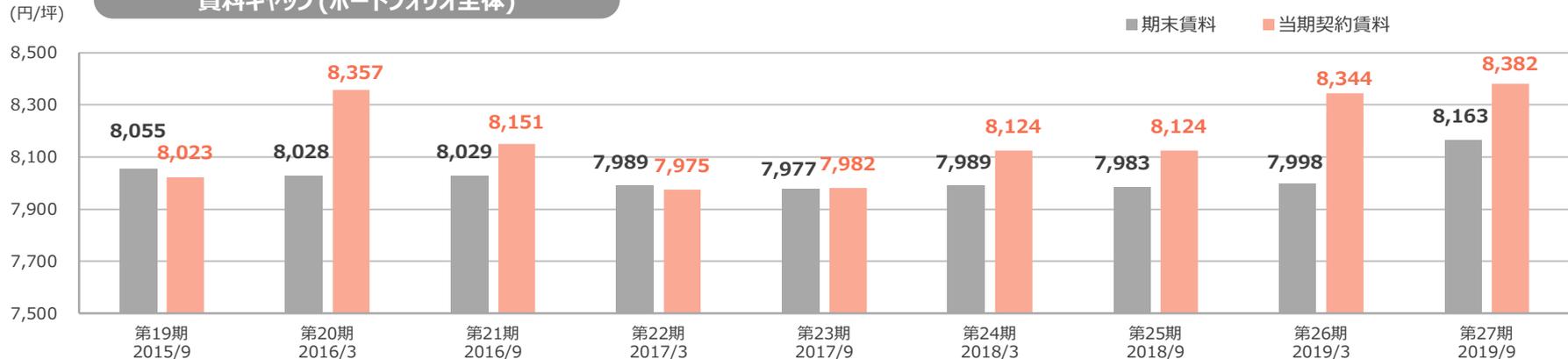
賃貸状況の推移 ②

- 期中入居平均 8,366円、同退去平均 8,207円
- 当期の住居の新規契約賃料(1,497件)の平均坪賃料が8,382円と当期末ポートフォリオ全体の賃料8,163円を219円上回る水準に上昇
- 上記の主たる背景は、東京23区の当期新規契約のうち、92.3% (288/312 件) の賃料増額が貢献

期中入居及び退去の賃料坪単価比較



賃料ギャップ(ポートフォリオ全体)

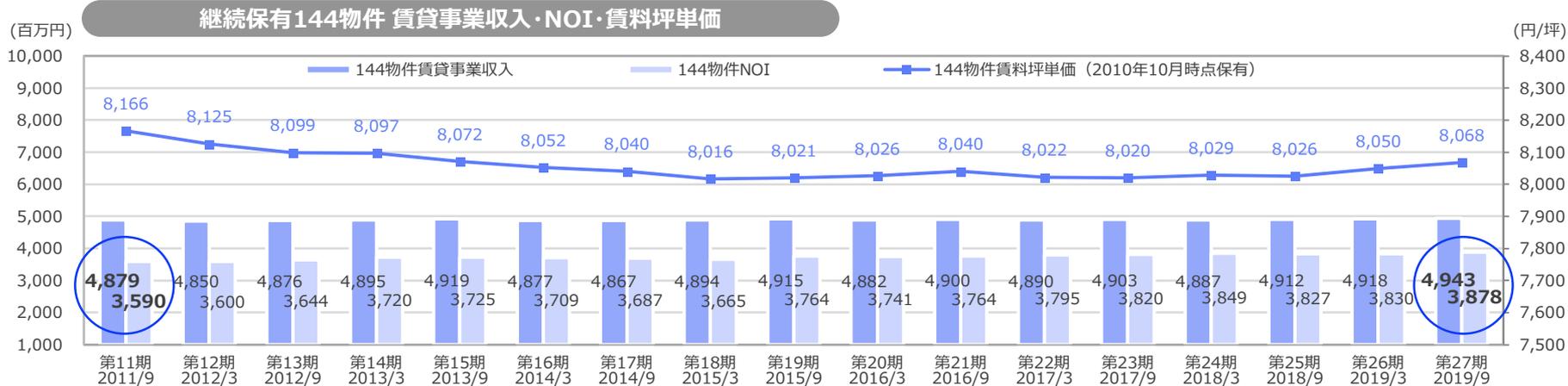


(注) 住居以外の用途の貸室を除き算出しています。なお、期末賃料は各期末現在で有効な賃貸借契約が締結されている住戸(当期は11,729件)を対象としています

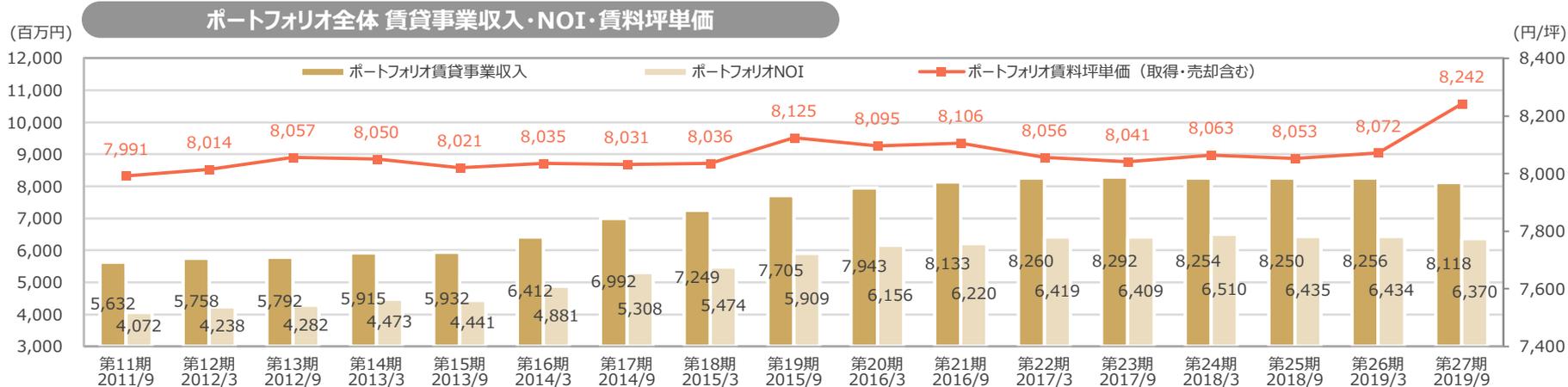
賃貸事業収入・NOI及び賃料坪単価の実績推移

2010年10月時点保有 継続保有144物件の推移（第11期～第27期）

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

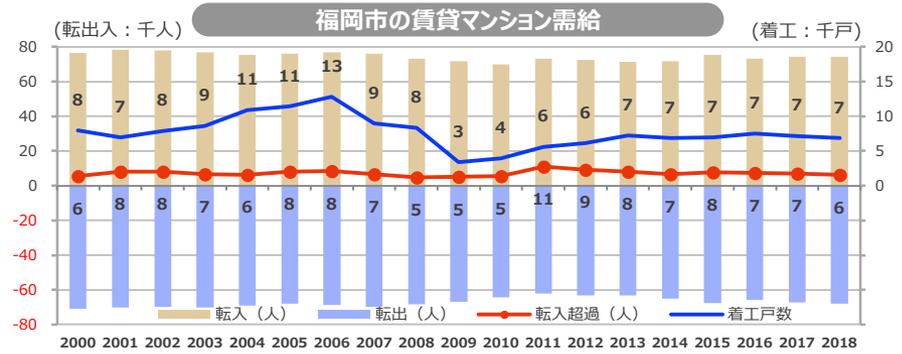
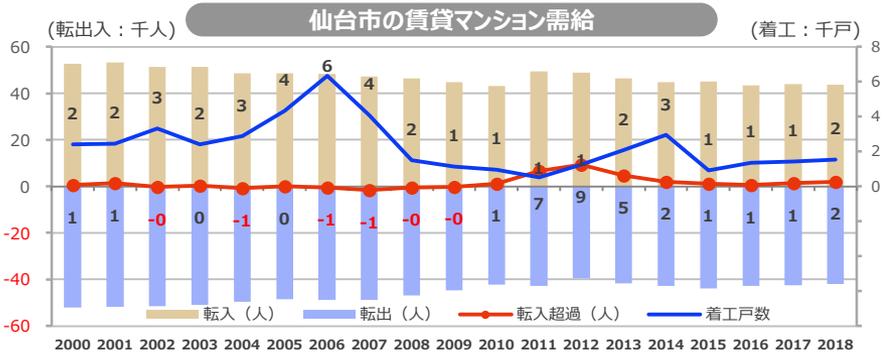
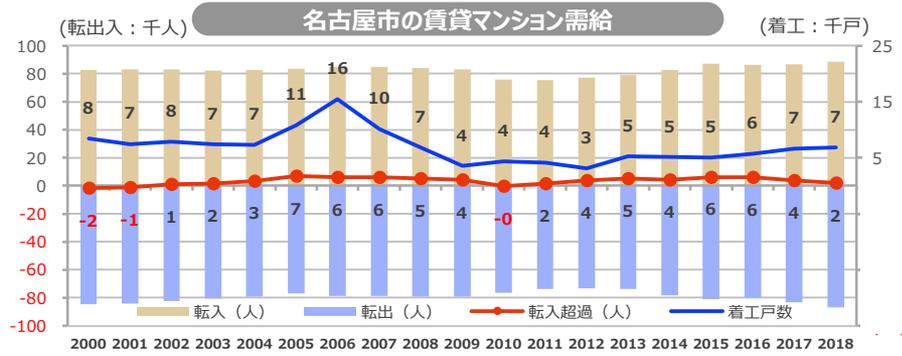
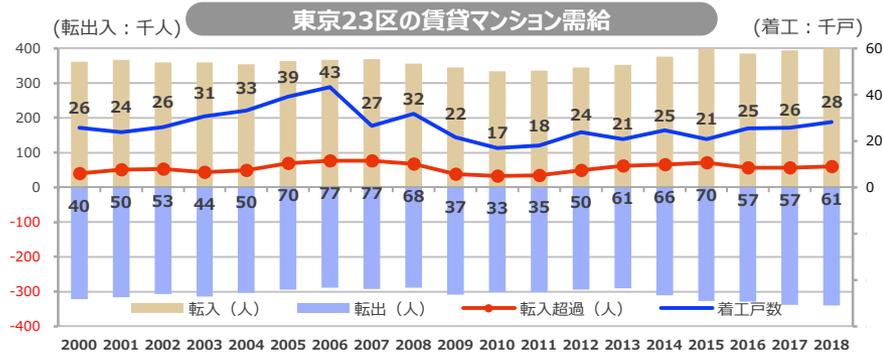


(注) 賃貸事業収入は、賃貸料、共益費、駐車場収入、付帯収入及びその他賃貸事業収入の合計です



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

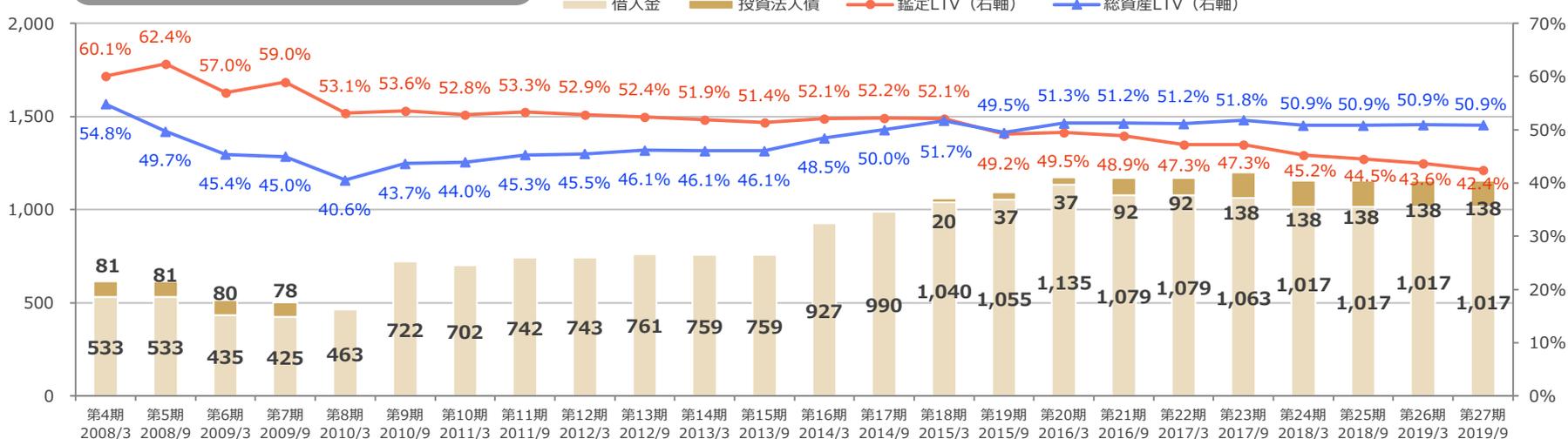
主要都市の賃貸マンション需給



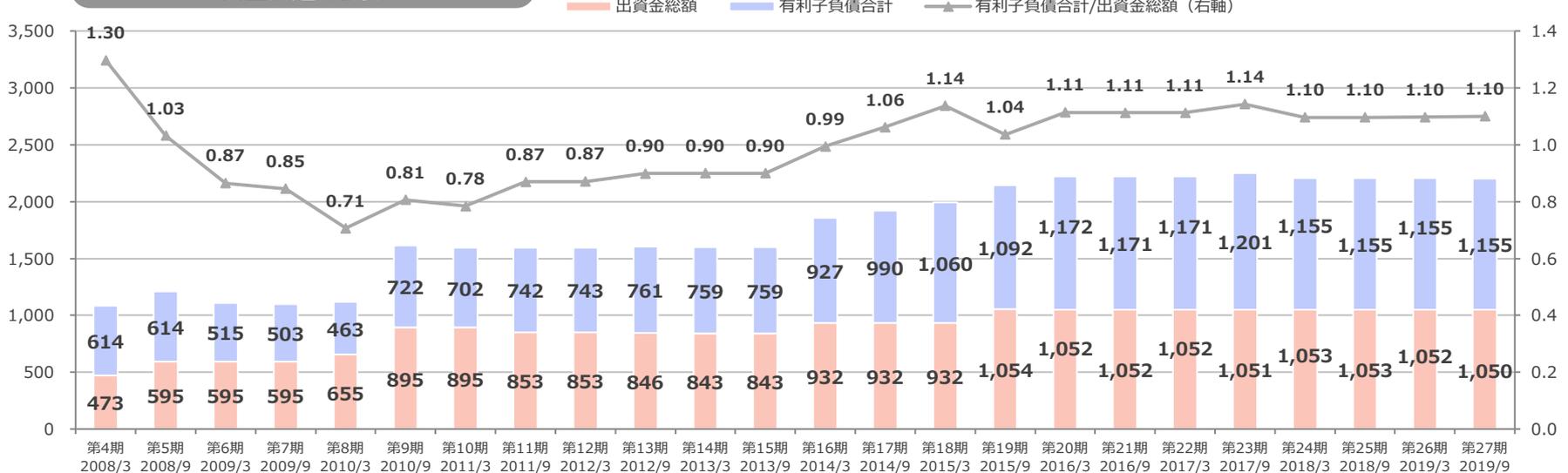
(出所) 転入人口：「住民基本台帳人口移動報告」(総務省統計局)より作成
 賃貸マンション着工戸数：「建築着工統計調査報告」(国土交通省)より作成(貸家・SRC及びRC造共同住宅着工戸数の各年データにより試算)

財務状況の推移

(億円) 有利子負債及びLTVの動向



(億円) 資金調達の動向



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

金融機関別借入残高・シェアの推移

金融機関	第9期		第26期		第27期		
	2010年9月30日 (旧PRI合併)		2019年3月31日		リファイナンス	2019年9月30日	
	借入残高 (百万円)	シェア	借入残高 (百万円)	シェア	増減額 (百万円)	借入残高 (百万円)	シェア
株式会社三菱UFJ銀行	12,692	17.6%	33,678	29.1%	(注3) -	33,678	29.1%
株式会社三井住友銀行	11,278	15.6%	19,074	16.5%	-	19,074	16.5%
株式会社新生銀行	2,689	3.7%	10,875	9.4%	-	10,875	9.4%
株式会社りそな銀行	4,075	5.6%	10,469	9.1%	-	10,469	9.1%
株式会社あおぞら銀行	22,751	31.5%	9,343	8.1%	-	9,343	8.1%
株式会社福岡銀行	-	-	4,850	4.2%	-	4,850	4.2%
株式会社日本政策投資銀行	-	-	3,500	3.0%	(注3) -	3,500	3.0%
株式会社みずほ銀行	-	-	3,000	2.6%	-	3,000	2.6%
野村信託銀行株式会社	-	-	1,100	1.0%	(注3) -	1,100	1.0%
株式会社百五銀行	-	-	1,000	0.9%	(注3) -	1,000	0.9%
株式会社広島銀行	-	-	1,000	0.9%	(注3) -	1,000	0.9%
農林中央金庫	4,850	6.7%	968	0.8%	-	968	0.8%
株式会社香川銀行	-	-	700	0.6%	(注3) -	700	0.6%
オリックス銀行株式会社	400	0.6%	500	0.4%	-	500	0.4%
株式会社足利銀行	-	-	500	0.4%	-	500	0.4%
株式会社池田泉州銀行	-	-	500	0.4%	(注3) -	500	0.4%
日本生命保険相互会社	-	-	500	0.4%	-	500	0.4%
株式会社東日本銀行	-	-	230	0.2%	-	230	0.2%
金融機関借入合計(注1)	72,225	100.0%	101,787	88.1%	-	101,787	88.1%
投資法人債	-	-	13,800	11.9%	-	13,800	11.9%
有利子負債合計	72,225	100.0%	115,587	100.0%	-	115,587	100.0%
総資産LTV(注2)	43.7%	-	50.9%	-	-	50.9%	-
鑑定LTV	53.6%	-	43.6%	-	-	42.4%	-

(注1) 第9期末の合計欄記載金額には、記載の無い6行(社)からの借入金額を含んでいます

(注2) 総資産LTV = 有利子負債÷総資産×100

(注3) 2019年6月28日、8月30日、9月30日に借換えを行っていますが、いずれも同額の借換えであり、増減はありません

エクイティの状況

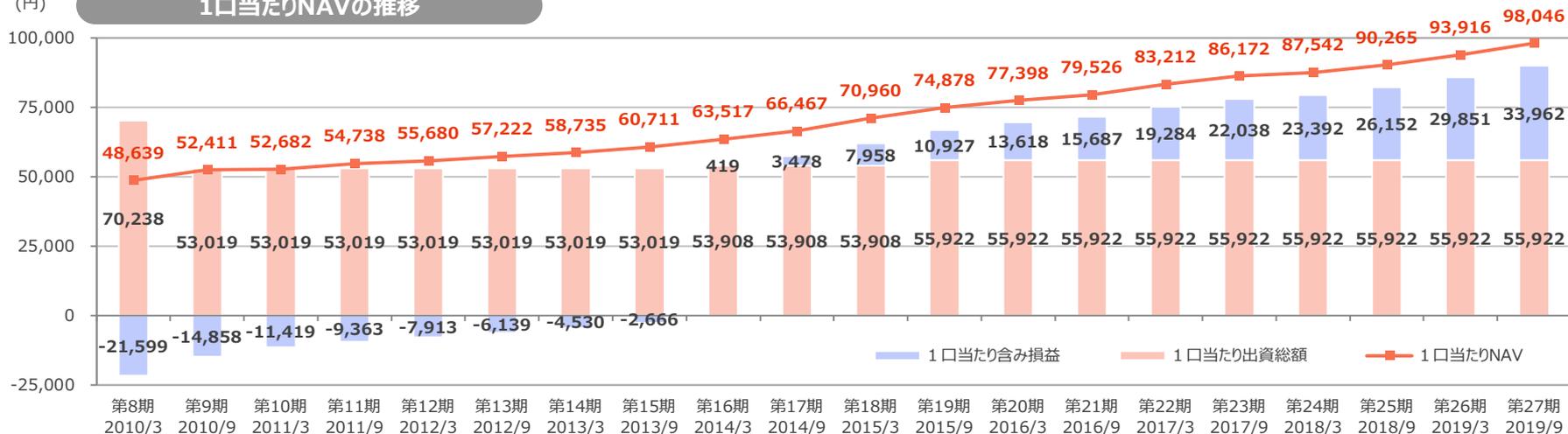
年月日	摘要	出資総額(円)		発行済投資口総数(口)		備考
		増減	残高	増減	口数	
2005年10月7日	私募設立	100,000,000	100,000,000	200	200	
2005年12月13日	第三者割当増資	8,900,000,000	9,000,000,000	17,800	18,000	
2006年6月21日	公募増資	18,748,800,000	27,748,800,000	43,400	61,400	
2007年4月26日	公募増資	18,595,161,900	46,343,961,900	34,300	95,700	
2007年5月24日	第三者割当増資	963,370,341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

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

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

(円)

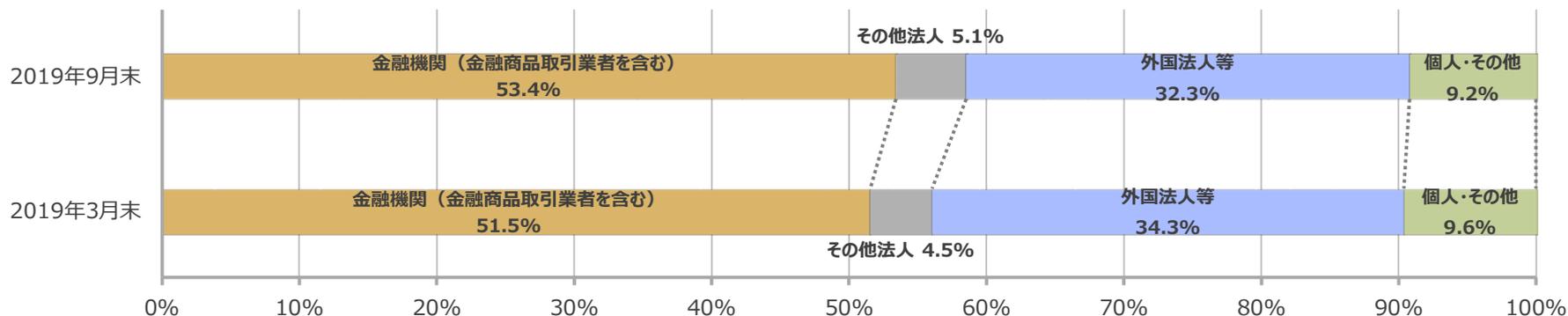
1口当たりNAVの推移



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

投資主構成

所有者別投資口数割合



上位投資主

順位	投資主名義(上位10位)	2019/9末			2019/3末 保有 投資口数 (口) (注2)
		保有 投資口数 (口)	投資口 割合 (注1)	増減 (口) (注2)	
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	267,626	16.3%	-12,899	280,525
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	225,356	13.7%	-7,285	232,641
3	ノムラ・バンク・ルクセンブルク・エスエー	72,022	4.3%	-5,700	77,722
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	63,758	3.8%	598	63,160
5	株式会社大和証券グループ本社	55,014	3.3%	-	55,014
6	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	47,920	2.9%	-10,657	58,577
7	三菱UFJ信託銀行株式会社	32,646	1.9%	2,200	30,446
8	株式会社あおぞら銀行	26,995	1.6%	18,432	8,563
9	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	25,769	1.5%	8,981	16,788
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	24,207	1.4%	-2,777	26,984
小計		841,313	51.2%		

所有者別投資主数

	2019/3末	2019/9末	増減
金融機関 (金融商品取引業者を含む)	87	94	7
その他法人	191	193	2
外国法人等	246	275	29
個人・その他	16,540	16,715	175
計	17,064	17,277	213

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

(注2) 2019年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27期(2019年9月期)運用状況(前期比較)

第26期

第27期【前期比増減】

1. ポートフォリオ

■ 資産規模	: 2,255億円
■ NOI利回り	: 5.71%
■ 鑑定価格	: 2,648億円
■ 含み益	: 489億円
■ 一口当たりNAV	: 93,916円

■ 資産規模	: 2,263億円	【+8億円】
■ NOI利回り	: 5.72% (注2)	【+0.01P】
■ 鑑定価格	: 2,723億円	【+74億円】
■ 含み益	: 556億円	【+67億円】
■ 一口当たりNAV	: 98,046円	【+4,130円】

2. オペレーション

■ 物件数	: 198物件
■ 賃貸可能面積	: 532千㎡
■ 期中平均稼働率	: 98.7%
■ 期末稼働率	: 99.0%
■ 期末戸当賃料	: 98,338円

■ 物件数	: 192物件	【▲6物件】
■ 賃貸可能面積	: 519千㎡	【▲13千㎡】
■ 期中平均稼働率	: 97.9%	【▲0.8P】
■ 期末稼働率	: 98.0%	【▲1.0P】
■ 期末戸当賃料	: 99,687円	【+1,349円】

3. ファイナンス

■ 借入残高	: 1,155億円
■ 長期有利子負債比率	: 86.6% (注1)
■ 平均借入期間	: 6.53年
■ 平均残存期間	: 4.05年
■ 鑑定ベースLTV	: 43.6%
■ 総資産LTV	: 50.9%
■ 出資総額	: 917億円
■ 発行済投資口総数	: 1,640,060口
■ 格付	: 『A+』安定的(JCR) 『A』安定的(R&I)

■ 借入残高	: 1,155億円	【 - 】
■ 長期有利子負債比率	: 84.9%	【▲1.7P】
■ 平均借入期間	: 6.63年	【+0.1年】
■ 平均残存期間	: 3.96年	【▲0.09年】
■ 鑑定ベースLTV	: 42.4%	【▲1.2%】
■ 総資産LTV	: 50.9%	【 - 】
■ 出資総額	: 917億円	【 - 】
■ 発行済投資口総数	: 1,640,060口	【 - 】
■ 格付	: 『A+』安定的(JCR) 『A』安定的(R&I)	

(注1) 1年内返済予定の長期借入金は長期有利子負債から除いています

(注2) 2019年9月期のNOI実績値から当該期中に売却した10物件のNOIを除外し、また当該期中に取得した4物件については実績値を除外し鑑定NOIを加算してそれぞれの取得価格に基づいて算出

(注3) 金額は切り捨て、割合及び平均により小数以下を有する値は四捨五入にて記載しています。以下同じです

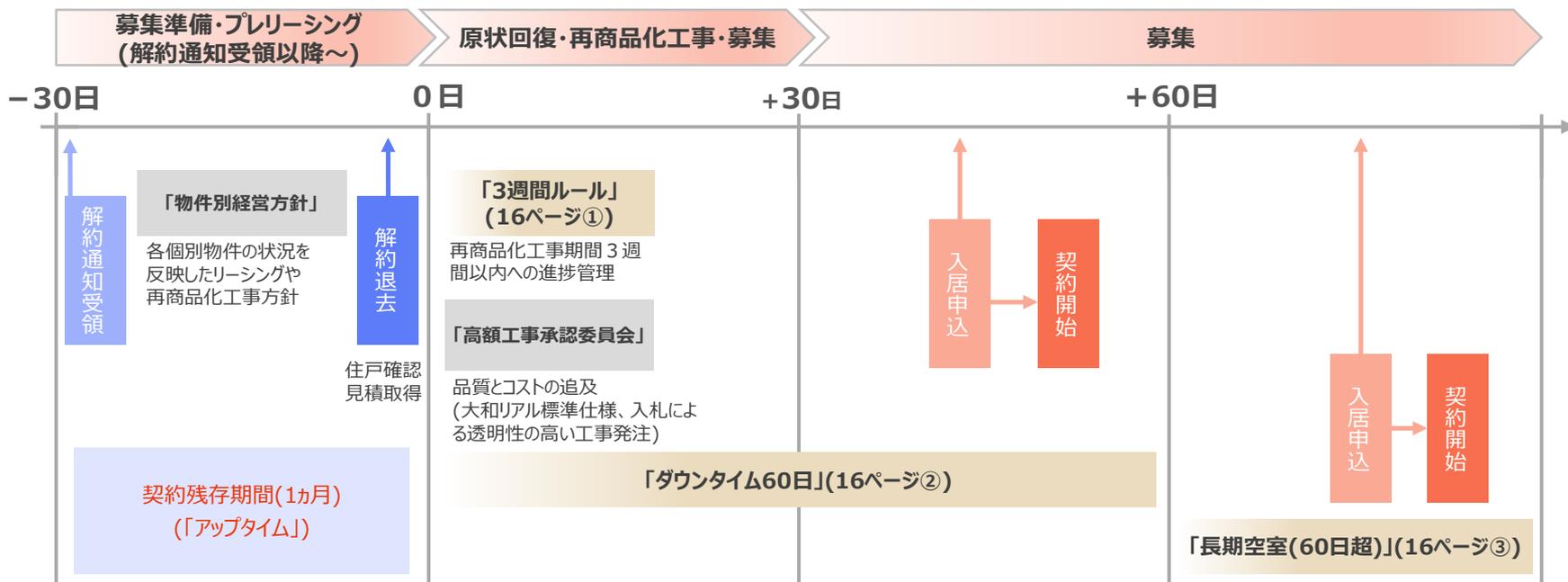
退去～入居のプロセス管理

第27期(6カ月間)の入退去



『日次稼働率予測システム※』を使用した、リアルタイムでのプロセス管理。

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



損益計算書

(単位：千円)

	第26期		第27期	
	自 2018年10月1日 至 2019年3月31日		自 2019年4月1日 至 2019年9月30日	
営業収益				
賃貸事業収入	8,256,931		8,118,544	
不動産等売却益	-		341,620	
営業収益合計	8,256,931		8,460,165	
営業費用				
賃貸事業費用	3,657,000		3,565,364	
不動産等売却損	-		197,726	
資産運用報酬	550,800		559,100	
役員報酬	6,000		6,000	
資産保管手数料	13,491		13,549	
一般事務委託手数料	37,097		37,183	
会計監査人報酬	14,500		10,200	
貸倒引当金繰入額	1,056		100	
その他営業費用	256,776		236,221	
営業費用合計	4,536,722		4,625,446	
営業利益	3,720,209		3,834,718	
営業外収益				
受取利息	4		3	
雑収入	22,840		68,399	
営業外収益合計	22,844		68,403	
営業外費用				
支払利息	417,558		391,924	
融資関連費用	155,645		135,333	
投資法人債発行費償却	9,201		9,201	
その他	1,611		1,582	
営業外費用合計	584,017		538,041	
経常利益	3,159,035		3,365,080	
税引前当期純利益	3,159,035		3,365,080	
法人税、住民税及び事業税	605		605	
法人税等合計	605		605	
当期純利益	3,158,430		3,364,475	
前期繰越利益	61		753	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,158,492		3,365,228	

(単位：千円)

	第26期		第27期	
	自 2019年10月1日 至 2019年3月31日		自 2019年4月1日 至 2019年9月30日	
賃貸事業損益の内訳				
A. 賃貸事業収益				
(賃貸料)	7,093,617		6,930,855	
(共益費)	488,518		474,632	
(駐車場収入)	311,352		301,344	
(付帯収入)	55,031		51,304	
(その他賃貸事業収入)	308,412		360,408	
合計	8,256,931		8,118,544	
B. 賃貸事業費用				
(物件管理等委託費)	431,946		415,214	
(公租公課)	520,948		507,021	
(水道光熱費)	148,971		132,582	
(修繕費) ※2	406,633		357,787	
(保険料)	16,559		14,999	
(営業広告費等)	193,047		228,749	
(信託報酬)	6,875		6,875	
(減価償却費)	1,834,566		1,817,741	
(その他賃貸事業費用)	97,451		84,393	
合計	3,657,000		3,565,364	
C. 賃貸事業損益 ※1	4,599,931		4,553,180	
(A - B)				

※1 賃貸事業損益

	第26期	第27期
賃貸NOI	6,434百万円	6,370百万円

※2 修繕費

	第26期	第27期
修繕費	406百万円	357百万円
資本的支出	1,039百万円	1,080百万円

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

貸借対照表

(単位：千円)

	第26期 (2019年3月31日)	第27期 (2019年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金 ※1	8,828,324	8,194,648
信託現金及び信託預金 ※1	1,011,677	980,693
営業未収入金	230,561	235,958
前払費用	283,101	302,458
その他	6	1,563
貸倒引当金	△ 7,513	△ 5,440
流動資産合計	10,346,157	9,709,882
固定資産		
有形固定資産 ※2		
建物	101,106,670	99,671,443
減価償却累計額	△ 22,431,193	△ 22,539,303
建物(純額)	78,675,477	77,132,139
構築物	465,737	481,346
減価償却累計額	△ 223,660	△ 232,315
構築物(純額)	242,077	249,031
機械及び装置	462,900	464,952
減価償却累計額	△ 227,818	△ 239,861
機械及び装置(純額)	235,081	225,091
工具、器具及び備品	719,665	737,560
減価償却累計額	△ 424,137	△ 414,557
工具、器具及び備品(純額)	295,528	323,003
土地	75,429,240	76,981,325
建設仮勘定	36,190	185,752
信託建物	39,420,072	40,051,390
減価償却累計額	△ 4,990,201	△ 5,497,428
信託建物(純額)	34,429,870	34,553,961
信託構築物	210,709	212,354
減価償却累計額	△ 75,161	△ 82,781
信託構築物(純額)	135,548	129,572
信託機械及び装置	69,309	79,656
減価償却累計額	△ 33,626	△ 35,810
信託機械及び装置(純額)	35,682	43,846
信託工具、器具及び備品	93,902	114,462
減価償却累計額	△ 39,947	△ 47,455
信託工具、器具及び備品(純額)	53,954	67,007
信託土地	25,768,414	26,353,530
信託建設仮勘定	8,591	6,732
有形固定資産合計	215,345,657	216,250,993
無形固定資産		
借地権	546,283	546,283
水道施設利用権	137	111
商標権	207	124
無形固定資産合計	546,628	546,519

(単位：千円)

	第26期 (2019年3月31日)	第27期 (2019年9月30日)
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,743	10,743
長期前払費用	482,207	450,495
修繕積立金	150,509	156,778
投資その他の資産合計	643,459	618,017
固定資産合計	216,535,746	217,415,531
繰延資産		
投資法人債発行費	71,590	62,388
繰延資産合計	71,590	62,388
資産合計	226,953,493	227,187,801
負債の部		
流動負債		
営業未払金	487,617	525,444
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	3,700,000
1年内返済予定の長期借入金 ※3	13,500,000	13,799,000
未払金	26,560	28,885
未払費用	425,689	442,971
未払法人税等	605	605
未払消費税等	14,060	129,505
前受金	368,711	378,493
その他	18,735	14,044
流動負債合計	16,841,979	19,018,949
固定負債		
投資法人債 ※3	11,800,000	10,100,000
長期借入金 ※3	88,287,000	87,988,000
預り敷金及び保証金 ※1	1,236,059	1,198,151
信託預り敷金及び保証金 ※1	429,774	423,264
デリバティブ債務	24,233	12,081
固定負債合計	101,777,068	99,721,497
負債合計	118,619,048	118,740,447
純資産の部		
投資主資本		
出資総額 ※4	91,715,714	91,715,714
剰余金		
出資剰余金	6,682,398	6,682,398
任意積立金		
配当積立金	270,945	232,297
一時差異等調整積立金	6,531,128	6,463,797
任意積立金合計	6,802,074	6,696,094
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,158,492	3,365,228
剰余金合計	16,642,964	16,743,720
投資主資本合計	108,358,679	108,459,435
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△ 24,233	△ 12,081
評価・換算差額等合計	△ 24,233	△ 12,081
純資産合計	108,334,445	108,447,354
負債純資産合計	226,953,493	227,187,801

※1 現金及び預金

	第26期末	第27期末
現金及び預金	8,828百万円	8,194百万円
信託現金及び信託預金	1,011百万円	980百万円
合計	9,839百万円	9,175百万円
預かり敷金保証金	1,236百万円	1,198百万円
信託預り敷金保証金	429百万円	423百万円
差引	8,174百万円	7,553百万円

※2 有形固定資産

	第26期末	第27期末
取得価格総額	225,564百万円	226,378百万円

※3 有利子負債

	第27期末
有利子負債残高	115,587百万円

※4 出資金

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

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

キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	第26期		第27期	
	自 2018年10月1日		自 2019年4月1日	
	至 2019年3月31日		至 2019年9月30日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	3,159,035	3,365,080		
減価償却費	1,834,566	1,817,741		
長期前払費用償却額	127,530	110,034		
投資法人債発行費償却	9,201	9,201		
受取利息	△ 4	△ 3		
支払利息	417,558	391,924		
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△ 1,013	△ 2,073		
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 7,322	△ 5,396		
前払費用の増減額(△は増加)	△ 54,014	△ 39,927		
営業未払金の増減額(△は減少)	118,378	△ 93,542		
未払消費税等の増減額(△は増加)	12,395	115,445		
未払金の増減額(△は減少)	△ 1,244	△ 4,286		
未払費用の増減額(△は減少)	△ 4,477	13,052		
前受金の増減額(△は減少)	2,948	9,781		
信託有形固定資産の売却による減少額	-	4,288,936		
長期前払費用の支払額	△ 106,930	△ 57,752		
その他	△ 5,336	△ 16,835		
小計	5,501,273	9,901,380		
利息の受取額	4	3		
利息の支払額	△ 411,112	△ 398,052		
法人税等の支払額	△ 605	△ 605		
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,089,560	9,502,726		

(単位：千円)

	第26期		第27期	
	自 2018年10月1日		自 2019年4月1日	
	至 2019年3月31日		至 2019年9月30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	△ 1,162,600	△ 5,704,364		
信託有形固定資産の取得による支出	△ 348,605	△ 1,155,414		
預り敷金保証金の純増減額(△は減少)	△ 22,926	△ 37,908		
信託預り敷金保証金の純増減額(△は減少)	2,156	△ 6,510		
投資有価証券の償還による収入	10,000	-		
供託金の預入による支出	△ 10,000	-		
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,531,976	△ 6,904,197		
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入	14,203,000	7,050,000		
長期借入金の返済による支出	△ 14,203,000	△ 7,050,000		
分配金の支払額	△ 3,221,482	△ 3,263,187		
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,221,482	△ 3,263,187		
現金及び現金同等物の増加額(△は減少)	336,101	△ 664,659		
現金及び現金同等物の期首残高	9,503,899	9,840,001		
現金及び現金同等物の期末残高	9,840,001	9,175,342		

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

ポートフォリオ一覧(2019年9月30日現在)

ワンルームタイプ

物件番号	物件名称	地域	建築時期	賃貸可能 戸数	賃貸可能 面積 (㎡)	2019年9月 期末稼働率	(1) 取得価格 (千円)	(2) 第27期 (2019年9月期)末 簿価 (千円)	(3) 第26期 (2019年3月期)末 鑑定評価額 (千円)	(4) 第27期 (2019年9月期)末 鑑定評価額 (千円)	(4) - (3) (千円)	(4) - (1) (千円)	(4) - (2) (千円)	鑑定会社
O-1-001	サテラ北34条	北海道札幌市	1994/9	181	5,691.72	98.4%	1,133,714	1,005,742	1,240,000	1,270,000	30,000	136,285	264,257	1
O-1-032	willDo北24条	北海道札幌市	2006/2	36	1,279.89	97.2%	316,000	265,928	283,000	286,000	3,000	-30,000	20,071	3
O-1-034	グランカーサ南13条	北海道札幌市	2006/1	48	1,836.38	95.8%	463,000	450,228	406,000	406,000	0	-57,000	-44,228	3
O-1-035	グランカーサ南9条	北海道札幌市	2006/10	55	2,246.01	94.5%	533,000	521,056	459,000	461,000	2,000	-72,000	-60,056	3
O-1-090	スカイビルズN15	北海道札幌市	2000/3	111	3,524.83	96.4%	712,000	758,085	1,000,000	1,020,000	20,000	308,000	261,914	1
O-1-091	スカイビルズ栄町	北海道千歳市	2002/2	134	5,335.70	100.0%	832,000	867,156	985,000	972,000	-13,000	140,000	104,843	1
O-1-092	ドーミー千歳	北海道千歳市	1999/3	110	2,239.00	100.0%	476,000	484,910	513,000	521,000	8,000	45,000	36,089	1
O-1-093	スカイビルズ南台1	北海道千歳市	1992/1	120	3,748.80	100.0%	448,000	444,327	531,000	522,000	-9,000	74,000	77,672	1
O-1-128	アルファタワー札幌南4条	北海道札幌市	2009/4	100	4,413.21	98.7%	1,185,000	1,103,419	1,390,000	1,410,000	20,000	225,000	306,580	3
O-1-132	レジデンス札幌・南4条	北海道札幌市	2007/9	99	3,581.86	100.0%	1,140,000	1,134,568	1,290,000	1,320,000	30,000	180,000	185,431	3
O-1-146	グランカーサ永山公園通	北海道札幌市	2007/1	92	3,921.77	95.8%	1,002,000	1,194,752	1,040,000	1,050,000	10,000	48,000	-144,752	3
O-1-151	グランカーサ南11条	北海道札幌市	2007/4	72	2,671.28	96.4%	830,000	881,844	881,000	888,000	7,000	58,000	6,155	3
O-2-037	willDo西下台町	岩手県盛岡市	2006/5	76	2,304.00	100.0%	512,000	463,234	584,000	593,000	9,000	81,000	129,765	3
O-2-054	willDo上杉3丁目	宮城県仙台市	2007/3	46	1,517.81	100.0%	506,000	456,499	564,000	575,000	11,000	69,000	118,500	2
O-2-065	グランズゾン七福	宮城県仙台市	1999/2	38	1,087.70	92.9%	342,000	327,156	300,000	300,000	0	-42,000	-27,156	2
O-2-094	リビングステーション東仙台	宮城県仙台市	1996/7	52	1,596.53	96.3%	317,200	284,953	362,000	363,000	1,000	45,800	78,046	2
O-2-123	ウエストパーク支倉	宮城県仙台市	2007/3	138	5,150.62	100.0%	1,240,000	1,158,678	1,940,000	1,940,000	0	700,000	781,321	3
O-2-137	フォレスト・ヒル仙台青葉	宮城県仙台市	2007/3	252	6,497.06	100.0%	2,750,000	2,772,421	3,020,000	3,020,000	0	270,000	247,578	2
O-2-140	グランカーサ仙台五橋	宮城県仙台市	2007/11	120	4,726.20	94.4%	2,100,000	2,129,606	2,220,000	2,250,000	30,000	150,000	120,393	2
O-4-005	willDo蔵谷	埼玉県蔵谷市	2005/4	49	1,230.28	97.9%	499,333	426,107	575,000	575,000	0	75,666	148,892	1
O-4-008	willDo清澄	東京都東区	2005/12	200	7,497.46	100.0%	5,024,619	4,592,543	6,410,000	6,580,000	170,000	1,555,380	1,987,456	3
O-4-009	ターキーズ田園調布第2	東京都大田区	1989/2	27	462.12	100.0%	281,523	268,929	336,000	343,000	7,000	61,476	74,070	1
O-4-011	willDo横浜南	神奈川県横浜市	2002/2	21	493.59	100.0%	233,142	197,482	281,000	287,000	6,000	53,857	89,517	1
O-4-012	サイドピア	神奈川県相模原市	1987/10	86	1,697.50	97.2%	506,142	480,647	456,000	456,000	0	-50,142	-24,647	3
O-4-024	VISTAシユブリーム	東京都町田市	2005/3	37	892.88	100.0%	563,584	499,261	488,000	498,000	10,000	-65,584	-1,261	3
O-4-025	ジョイ尾山台	東京都世田谷区	1985/7	21	1,033.40	100.0%	624,265	696,292	646,000	659,000	13,000	34,734	-37,292	3
O-4-031	willDo大塚	東京都豊島区	1994/3	27	1,091.54	100.0%	725,229	725,996	710,000	734,000	24,000	8,770	8,003	3
O-4-038	willDo新座	埼玉県新座市	2006/11	56	1,260.00	98.2%	590,438	546,896	578,000	585,000	7,000	-5,438	38,103	3
O-4-039	東信松涛マンション	東京都渋谷区	1978/6	27	1,044.66	100.0%	912,000	963,730	964,000	1,020,000	56,000	108,000	56,269	3
O-4-055	ハーモニー上北沢	東京都世田谷区	1993/2	29	539.48	100.0%	400,000	393,355	350,000	365,000	15,000	-35,000	-28,355	3
O-4-062	willDo南浦和	埼玉県さいたま市	2007/3	29	725.62	100.0%	396,000	353,254	435,000	445,000	10,000	49,000	91,745	3
O-4-069	カレッジスクエア北池袋	東京都板橋区	2006/2	50	1,065.00	100.0%	727,000	640,062	800,000	820,000	20,000	93,000	179,937	2
O-4-070	カレッジスクエア東武練馬	東京都板橋区	2005/10	63	1,360.10	100.0%	892,000	812,625	981,000	987,000	6,000	95,000	174,374	2
O-4-071	カレッジスクエア赤塚	東京都練馬区	2006/3	54	1,110.75	100.0%	734,000	648,071	798,000	840,000	42,000	106,000	191,928	2
O-4-072	カレッジスクエア東久留米	東京都東久留米市	2007/9	45	936.72	100.0%	523,000	433,588	610,000	624,000	14,000	101,000	190,411	1
O-4-073	カレッジスクエア早稲田II	東京都豊島区	2007/7	14	297.24	100.0%	215,000	193,562	294,000	333,000	39,000	118,000	139,437	2
O-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	東京都文京区	2007/3	68	1,420.77	100.0%	1,060,000	1,013,426	1,330,000	1,390,000	60,000	330,000	376,573	1
O-4-075	カレッジスクエア新小岩	東京都葛飾区	2007/3	54	1,139.10	100.0%	724,000	671,206	785,000	803,000	18,000	79,000	131,793	2
O-4-076	カレッジスクエアア市場	東京都江東区	2006/11	42	897.39	100.0%	639,000	565,469	775,000	775,000	0	136,000	209,530	1
O-4-077	カレッジスクエア錦糸町	東京都江東区	2006/3	31	667.36	100.0%	490,000	460,804	567,000	569,000	2,000	79,000	108,195	1
O-4-078	カレッジスクエア早稲田	東京都新宿区	2007/3	19	392.03	100.0%	316,000	301,336	366,000	368,000	2,000	52,000	66,663	1
O-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	東京都新宿区	2005/8	48	1,383.59	100.0%	1,010,000	1,033,863	1,310,000	1,340,000	30,000	330,000	306,136	2
O-4-095	プロスペクト日本橋本町	東京都中央区	2004/11	50	1,295.76	100.0%	808,000	768,970	1,170,000	1,170,000	0	362,000	401,029	3
O-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪原らん坂	東京都港区	1999/3	70	1,778.37	97.2%	1,480,000	1,429,472	1,800,000	1,880,000	80,000	400,000	450,527	3
O-4-097	六本木ライズハウス	東京都港区	2003/3	34	1,242.23	97.6%	912,000	876,040	1,150,000	1,180,000	30,000	268,000	303,959	3
O-4-098	TKフラッツ渋谷	東京都渋谷区	2002/11	194	6,984.28	99.6%	4,770,000	4,513,717	6,050,000	6,340,000	290,000	1,570,000	1,826,282	3
O-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	東京都目黒区	1999/2	50	1,275.00	98.0%	1,050,000	1,046,324	1,400,000	1,530,000	130,000	480,000	483,675	3
O-4-100	プロスペクトKALON 三ノ輪	東京都台東区	2007/2	82	3,075.70	99.0%	1,620,000	1,435,119	2,090,000	2,180,000	90,000	560,000	744,880	3
O-4-101	プロスペクト東葉巻	東京都江東区	2004/3	171	4,919.31	98.8%	3,040,000	2,812,890	4,080,000	4,190,000	110,000	1,150,000	1,377,109	3
O-4-102	プロスペクト門前仲町	東京都江東区	2007/1	62	1,790.56	100.0%	1,080,000	1,008,422	1,430,000	1,470,000	40,000	390,000	461,957	2

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

ポートフォリオ一覧(2019年9月30日現在)

ワンルームタイプ

物件番号	物件名称	地域	建築時期	賃貸可能戸数	賃貸可能面積(m ²)	2019年9月期末稼働率	(1)取得価格(千円)	(2)第27期(2019年9月期)末簿価(千円)	(3)第26期(2019年3月期)末鑑定評価額(千円)	(4)第27期(2019年9月期)末鑑定評価額(千円)	(4)-(3)(千円)	(4)-(1)(千円)	(4)-(2)(千円)	鑑定会社
O-4-103	プロメベクト狹窪	東京都杉並区	2007/2	40	1,123.59	100.0%	701,000	640,599	925,000	948,000	23,000	247,000	307,400	2
O-4-104	エクゼリア池袋WEST II	東京都豊島区	2006/9	48	1,379.52	100.0%	852,000	837,043	1,070,000	1,090,000	20,000	238,000	252,956	2
O-4-105	プロスベクト大森海岸	東京都大田区	2003/2	89	2,506.04	97.9%	1,480,000	1,428,163	2,030,000	2,080,000	50,000	600,000	651,836	3
O-4-106	プロスベクト武蔵新城	神奈川県川崎市	2008/5	85	1,855.03	100.0%	1,050,000	942,907	1,290,000	1,320,000	30,000	270,000	377,092	2
O-4-107	フレグランス川崎	神奈川県川崎市	2003/9	45	1,065.87	95.5%	548,900	480,597	700,000	726,000	26,000	177,100	245,402	3
O-4-108	プロスベクト中央林間	神奈川県大和市	2006/5	48	1,121.28	100.0%	524,000	440,710	663,000	677,000	14,000	153,000	236,289	2
O-4-120	カーラブレイス新宿御苑	東京都新宿区	2007/2	104	2,837.72	99.2%	2,170,000	2,167,931	3,120,000	3,200,000	80,000	1,030,000	1,032,068	1
O-4-121	ジョイスコート	東京都大田区	2002/11	154	6,268.53	100.0%	3,010,000	3,001,912	4,000,000	4,120,000	120,000	1,110,000	1,118,087	3
O-4-122	アクトフォルム浅草	東京都台東区	2000/10	46	2,220.17	97.7%	1,216,000	1,173,059	1,880,000	1,950,000	70,000	734,000	776,940	1
O-4-125	グランカーサ六本木	東京都港区	1993/3	17	1,407.63	93.4%	1,480,808	762,634	926,000	949,000	23,000	-531,808	186,365	2
O-4-126	グランカーサ南青山	東京都港区	2006/10	21	1,862.73	100.0%	3,750,000	2,306,550	2,170,000	2,220,000	50,000	-1,530,000	-86,550	2
O-4-127	ストーリー神宮前	東京都渋谷区	2004/11	49	2,071.60	100.0%	3,160,000	3,194,627	2,570,000	2,640,000	70,000	-520,000	-554,627	2
O-4-129	グランカーサ新宿御苑	東京都新宿区	2003/2	92	3,307.07	100.0%	2,525,000	2,543,543	3,480,000	3,640,000	160,000	1,115,000	1,096,456	1
O-4-133	リエトコート四谷	東京都新宿区	2006/1	49	2,397.81	98.6%	1,716,800	1,756,439	2,290,000	2,310,000	20,000	593,200	553,560	3
O-4-134	リエトコート元赤坂	東京都港区	2006/4	37	1,282.94	97.4%	1,095,700	1,119,991	1,460,000	1,530,000	70,000	434,300	410,008	3
O-4-138	グランカーサ銀座イースト	東京都中央区	2005/2	53	2,774.19	100.0%	2,000,000	2,106,272	2,300,000	2,370,000	70,000	370,000	263,727	3
O-4-145	グランカーサ三ノ輪	東京都台東区	2015/9	28	1,241.22	96.5%	850,000	880,318	919,000	942,000	23,000	92,000	61,681	3
O-4-157	グランカーサ浦安	千葉県浦安市	2019/7	47	997.74	59.6%	886,041	961,597	-	921,000	-	34,958	-40,597	2
O-5-013	willDo金山正木	愛知県名古屋市	2006/2	48	1,192.32	97.9%	490,095	408,522	596,000	606,000	10,000	115,904	197,477	3
O-5-026	エクゼルシオール栄	愛知県名古屋市	2002/3	48	1,486.56	97.9%	641,767	595,368	535,000	545,000	10,000	-96,767	-50,368	3
O-5-027	willDo日比野	愛知県名古屋市	2006/1	31	767.25	100.0%	317,623	269,713	305,000	311,000	6,000	-6,603	41,286	3
O-5-040	willDo千代田	愛知県名古屋市	2006/7	60	1,445.80	98.4%	633,000	526,348	631,000	645,000	14,000	12,000	118,651	2
O-5-041	willDo太閤通	愛知県名古屋市	2006/8	98	3,127.32	98.0%	1,120,000	936,361	1,300,000	1,330,000	30,000	210,000	393,638	1
O-5-042	willDo金山	愛知県名古屋市	2006/9	36	892.44	100.0%	370,000	313,426	424,000	433,000	9,000	63,000	119,573	2
O-5-043	willDo金山沢下	愛知県名古屋市	2007/1	36	970.80	100.0%	375,000	314,968	438,000	447,000	9,000	72,000	132,031	2
O-5-056	willDo勝川	愛知県春日井市	2007/2	64	1,548.80	98.4%	503,000	414,724	689,000	704,000	15,000	201,000	289,275	1
O-5-057	ステージア黄金	愛知県名古屋市	2007/2	67	1,651.21	100.0%	600,000	506,531	582,000	589,000	7,000	-11,000	82,468	3
O-5-063	willDo稲永	愛知県名古屋市	2007/3	92	2,386.74	100.0%	641,000	535,735	648,000	648,000	0	7,000	112,264	2
O-5-066	willDo東別院	愛知県名古屋市	2007/6	66	1,640.76	100.0%	703,000	591,180	739,000	745,000	6,000	42,000	153,819	3
O-5-081	willDo松原	愛知県名古屋市	2007/8	54	1,344.60	98.1%	549,000	468,967	577,000	585,000	8,000	36,000	116,032	3
O-5-082	willDo四日市鶴の森	三重県四日市市	2007/9	54	2,160.00	100.0%	529,150	427,140	561,000	563,000	2,000	33,850	135,859	3
O-5-086	willDo代官町	愛知県名古屋市	2008/3	55	1,320.00	100.0%	655,000	563,240	627,000	635,000	8,000	-20,000	71,759	3
O-5-088	willDo高畑	愛知県名古屋市	2008/3	54	1,319.22	100.0%	494,115	415,247	516,000	520,000	4,000	25,884	104,752	3
O-5-147	さくらH I I I s リバーサイドWEST	愛知県名古屋市	2007/11	76	4,502.48	96.6%	1,920,000	1,947,970	2,290,000	2,350,000	60,000	430,000	402,029	1
O-5-148	さくらH I I I s リバーサイドEAST	愛知県名古屋市	2007/11	47	2,288.65	100.0%	1,030,000	1,045,464	1,230,000	1,250,000	20,000	220,000	204,535	1
O-5-149	さくらH I I I s 名駅NORTH	愛知県名古屋市	2007/11	34	1,685.16	100.0%	750,000	769,028	908,000	931,000	23,000	181,000	161,971	1
O-5-158	グランカーサ千代田	愛知県名古屋市	2007/11	72	1,796.88	98.6%	959,000	1,005,890	-	961,000	-	2,000	-44,890	1
O-6-014	willDo市岡	大阪府大阪市	2006/2	62	1,682.06	98.4%	722,761	607,102	686,000	694,000	8,000	-28,761	86,897	3
O-6-015	willDo海老江	大阪府大阪市	2006/2	28	763.63	96.5%	350,904	324,528	350,000	351,000	1,000	95	26,471	3
O-6-016	willDo今福西	大阪府大阪市	2005/10	29	1,040.41	100.0%	413,857	353,478	400,000	409,000	9,000	-4,857	55,521	1
O-6-046	willDo塚本	大阪府大阪市	2006/3	66	1,711.17	100.0%	730,000	622,137	825,000	843,000	18,000	113,000	220,862	1
O-6-049	willDo合町	大阪府大阪市	2007/1	54	1,927.80	100.0%	1,040,000	967,622	933,000	960,000	27,000	-80,000	-7,622	3
O-6-050	willDo難波W I	大阪府大阪市	2006/3	45	1,146.51	97.8%	486,000	428,863	458,000	467,000	9,000	-19,000	38,136	1
O-6-051	willDo難波W I	大阪府大阪市	2006/8	66	1,699.50	98.5%	690,000	590,599	652,000	671,000	19,000	-19,000	80,400	1
O-6-059	willDo浜崎通	兵庫県神戸市	2007/2	199	5,886.70	99.5%	2,280,000	1,965,318	2,300,000	2,320,000	20,000	40,000	354,681	2
O-6-060	willDo南森町	大阪府大阪市	2007/3	31	1,028.48	100.0%	493,000	442,655	504,000	515,000	11,000	22,000	72,344	1
O-6-064	willDo松屋町	大阪府大阪市	2007/4	60	1,865.64	98.5%	810,000	685,831	858,000	906,000	48,000	96,000	220,168	3
O-6-067	willDo新大阪	大阪府大阪市	2007/6	66	1,713.36	100.0%	861,000	734,656	1,020,000	1,030,000	10,000	169,000	295,343	1
O-6-083	willDo三宮イースト	兵庫県神戸市	2007/8	63	1,760.15	98.4%	731,000	593,885	766,000	785,000	19,000	54,000	191,114	3
O-6-085	willDo九条	大阪府大阪市	2000/2	63	1,260.36	100.0%	537,000	510,680	577,000	587,000	10,000	50,000	76,319	3

ポートフォリオ一覧(2019年9月30日現在)

ワンルームタイプ

物件番号	物件名称	地域	建築時期	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(m ²)	2019年9月期末稼働率	(1)取得価格(千円)	(2)第27期(2019年9月期)末簿価(千円)	(3)第26期(2019年3月期)末鑑定評価額(千円)	(4)第27期(2019年9月期)末鑑定評価額(千円)	(4)-(3)(千円)	(4)-(1)(千円)	(4)-(2)(千円)	鑑定会社
O-6-112	アプレスト桜川	大阪府大阪市	2000/8	48	1,009.92	100.0%	385,800	341,382	504,000	507,000	3,000	121,200	165,617	3
O-6-113	プロスベクト美草園	大阪府大阪市	2005/10	26	901.91	96.6%	277,000	249,447	324,000	330,000	6,000	53,000	80,552	3
O-6-114	プロスベクト中之島	大阪府大阪市	2006/8	63	1,615.05	100.0%	734,000	634,083	908,000	910,000	2,000	176,000	275,916	1
O-6-116	プロスベクト豊中服部	大阪府豊中市	2005/12	34	981.12	100.0%	366,000	309,980	423,000	431,000	8,000	65,000	121,019	3
O-6-117	プロスベクト下鴨	京都府京都市	2006/2	31	675.21	100.0%	281,000	252,942	301,000	307,000	6,000	26,000	54,057	2
O-6-118	プロスベクト河原町五条	京都府京都市	2007/1	52	1,523.12	100.0%	583,000	518,754	712,000	727,000	15,000	144,000	208,245	2
O-6-119	グランシス江坂	大阪府吹田市	2008/2	90	2,623.86	98.6%	1,260,000	1,179,833	1,740,000	1,740,000	0	480,000	560,166	1
O-6-131	セレニテ甲子園	兵庫県西宮市	2010/2	197	5,615.79	99.4%	2,550,000	2,417,954	2,840,000	2,900,000	60,000	350,000	482,045	3
O-6-136	プレジオ都島	大阪府大阪市	2009/3	120	3,313.20	99.2%	1,610,000	1,604,249	1,770,000	1,800,000	30,000	190,000	195,750	3
O-6-139	セレニテ新大阪武番館	大阪府大阪市	2009/1	224	6,173.16	98.9%	3,510,000	3,590,591	3,770,000	3,790,000	20,000	280,000	199,408	1
O-6-141	グランカーサ梅田北	大阪府大阪市	2007/11	126	3,451.14	99.2%	2,050,000	2,024,104	2,300,000	2,320,000	20,000	270,000	295,895	1
O-6-142	セレニテ本町グランテ	大阪府大阪市	2015/2	268	7,591.92	98.9%	4,286,000	4,216,284	5,380,000	5,540,000	160,000	1,254,000	1,323,715	3
O-6-143	グランシス天満橋	大阪府大阪市	2007/5	166	6,749.31	100.0%	4,050,000	4,044,754	4,710,000	4,720,000	10,000	670,000	675,245	3
O-6-144	ダイクラン鶴見	大阪府大阪市	2007/3	79	2,470.36	100.0%	1,030,000	1,043,560	1,160,000	1,180,000	20,000	150,000	136,439	3
O-6-150	ルネ日本橋アネーロ	大阪府大阪市	2009/2	113	3,114.19	99.3%	1,400,000	1,426,276	1,670,000	1,730,000	60,000	330,000	303,723	1
O-6-152	HS梅田EAST	大阪府大阪市	2017/2	127	3,356.62	99.3%	2,151,000	2,219,942	2,390,000	2,460,000	70,000	309,000	240,057	3
O-6-153	セレニテ梅田EST	大阪府大阪市	2017/2	58	1,715.35	100.0%	1,057,000	1,096,071	1,160,000	1,190,000	30,000	133,000	93,928	3
O-6-154	セレニテ鷹丘EST	大阪府大阪市	2017/2	56	1,397.20	100.0%	811,500	841,294	889,000	910,000	21,000	98,500	68,705	3
O-6-155	セレニテ梅田ルブレ	大阪府大阪市	2019/6	57	1,656.38	87.0%	1,148,753	1,201,722	-	1,220,000	-	71,246	18,277	1
O-7-068	willDo岡山駅前西口	岡山県岡山市	2007/9	109	3,794.40	100.0%	1,220,000	978,441	1,370,000	1,390,000	20,000	170,000	411,558	1
O-7-087	willDo岡山大供	岡山県岡山市	2008/3	98	3,446.94	100.0%	1,040,000	919,620	1,230,000	1,250,000	20,000	210,000	330,379	1
O-9-053	willDo甲洲	福岡県福岡市	2007/1	175	5,759.40	97.6%	2,460,000	2,302,714	2,590,000	2,650,000	60,000	190,000	347,285	3
O-9-130	ルネッサンスZ1博多	福岡県福岡市	2007/3	109	4,010.95	100.0%	1,500,000	1,524,092	1,800,000	1,820,000	20,000	320,000	295,907	3
O-9-135	グランパーク天神	福岡県福岡市	2005/2	341	14,299.21	100.0%	4,698,000	4,497,297	5,970,000	6,100,000	130,000	1,402,000	1,602,702	3
ワンルーム計				9,433	296,345.31	98.8%	142,585,752	134,577,158	160,652,000	167,394,000	6,742,000	24,808,247	32,816,841	-

ポートフォリオ一覧(2019年9月30日現在)

ファミリータイプ

物件番号	物件名称	地域	建築時期	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(m ²)	2019年9月期末稼働率	(1)取得価格(千円)	(2)第27期(2019年9月期)末簿価(千円)	(3)第26期(2019年3月期)末鑑定評価額(千円)	(4)第27期(2019年9月期)末鑑定評価額(千円)	(4)-(3)(千円)	(4)-(1)(千円)	(4)-(2)(千円)	鑑定会社
F-1-041	ハレドール円山	北海道札幌市	1989/11	64	4,637.08	98.4%	559,000	597,564	1,020,000	1,030,000	10,000	471,000	432,435	1
F-1-069	グランカーサ裏参道	北海道札幌市	2006/2	78	4,537.83	95.3%	1,510,000	1,614,670	1,810,000	1,840,000	30,000	330,000	225,329	1
F-1-070	グランカーサ北3条	北海道札幌市	2012/1	84	4,346.56	100.0%	1,265,880	1,331,188	1,510,000	1,540,000	30,000	274,120	208,811	3
F-1-075	知事公館前タワーレジデンス	北海道札幌市	2006/5	141	11,705.28	94.3%	4,530,000	4,633,640	4,910,000	4,950,000	40,000	420,000	316,359	3
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	宮城県仙台市	1989/8	29	2,051.07	96.8%	396,190	358,059	280,000	280,000	0	-116,190	-78,059	2
F-2-002	グリーンパーク小松島	宮城県仙台市	1990/10	46	3,027.17	100.0%	550,523	485,571	421,000	421,000	0	-129,523	-64,571	2
F-2-003	タイパハレス泉崎	宮城県仙台市	1989/7	37	2,060.77	88.7%	355,095	357,838	316,000	316,000	0	-39,095	-41,838	2
F-2-004	willDo高砂	宮城県仙台市	2005/6	32	1,623.68	100.0%	364,904	355,219	389,000	396,000	7,000	31,095	40,780	3
F-2-042	リビングステーション薄仙台	宮城県仙台市	1995/4	27	1,330.83	92.9%	159,500	146,203	235,000	222,000	-13,000	62,500	75,796	2
F-2-043	高砂期式番館	宮城県仙台市	1995/2	42	3,302.96	94.2%	558,000	549,048	757,000	757,000	0	199,000	207,951	3
F-4-006	入間駅前ビル	埼玉県入間市	1986/3	68	4,359.31	97.1%	1,517,000	1,561,106	1,740,000	1,730,000	-10,000	213,000	168,893	1
F-4-007	入間駅前第二ビル	埼玉県入間市	1988/3	53	3,592.48	100.0%	687,666	761,532	659,000	648,000	-11,000	-39,666	-113,532	1
F-4-008	セレーノ大宮	埼玉県さいたま市	1997/11	102	6,710.68	99.0%	1,554,523	1,663,689	1,920,000	1,950,000	30,000	395,476	286,310	1
F-4-009	すずらん館	埼玉県さいたま市	2000/3	20	1,160.80	100.0%	441,190	395,978	569,000	611,000	42,000	169,809	215,021	1
F-4-010	ボヌール常盤	埼玉県さいたま市	1988/2	29	1,951.89	96.9%	752,904	728,147	775,000	787,000	12,000	34,095	58,852	3
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	東京都足立区	1990/2	46	2,431.33	100.0%	636,333	629,195	707,000	730,000	23,000	93,666	100,804	1
F-4-013	ドリームハイツ	東京都板橋区	1990/1	19	1,100.31	100.0%	358,666	383,776	456,000	466,000	10,000	107,333	82,223	1
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	東京都北区	1992/2	28	1,477.38	100.0%	587,238	567,311	713,000	728,000	15,000	140,761	160,688	1
F-4-015	王子ハイツ	東京都北区	1991/11	20	986.52	100.0%	347,857	349,010	470,000	481,000	11,000	133,142	131,989	1
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	東京都荒川区	1990/10	28	1,173.65	100.0%	360,714	347,553	472,000	482,000	10,000	121,285	134,446	1
F-4-017	willDo等々力	東京都世田谷区	1996/10	26	2,422.06	100.0%	1,764,809	1,778,813	1,760,000	1,810,000	50,000	45,190	31,186	3
F-4-018	シエモア桜ヶ丘	東京都多摩市	1989/3	31	1,911.36	97.6%	609,904	617,622	633,000	634,000	1,000	24,095	16,377	1
F-4-019	リベスト西千葉	千葉県千葉市	1999/2	140	11,060.14	98.6%	2,152,476	1,940,732	2,620,000	2,620,000	0	467,523	679,267	1
F-4-020	コリンズ津田沼	千葉県習志野市	1989/3	20	1,435.80	90.0%	352,761	382,667	347,000	348,000	1,000	-4,761	-34,667	3
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	神奈川県茅ヶ崎市	1987/9	34	1,838.43	97.1%	453,571	458,334	484,000	483,000	-1,000	29,428	24,665	1
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	神奈川県平塚市	1990/12	33	1,533.82	100.0%	477,587	458,666	353,000	358,000	5,000	-119,587	-100,666	3
F-4-029	リベスト東中山	千葉県船橋市	2000/2	76	6,011.80	100.0%	1,371,314	1,214,794	1,740,000	1,740,000	0	368,685	525,205	1
F-4-031	MGA益町	東京都葛飾区	1990/9	26	1,522.89	96.6%	484,000	488,385	429,000	440,000	11,000	-44,000	-48,385	3
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	東京都世田谷区	1988/3	22	1,199.95	100.0%	662,000	699,291	747,000	756,000	9,000	94,000	56,708	1
F-4-036	ロブティート平井	東京都江戸川区	1989/5	19	919.31	95.3%	324,000	313,772	359,000	363,000	4,000	39,000	49,227	1
F-4-038	コロネード春日	東京都文京区	1991/7	46	4,344.72	100.0%	3,115,277	3,248,426	2,620,000	2,720,000	100,000	-395,277	-528,426	2
F-4-039	THEバームス代々木上原コスモテラス	東京都渋谷区	2004/11	30	1,804.69	100.0%	1,250,000	1,270,653	1,530,000	1,590,000	60,000	340,000	319,346	2
F-4-040	サンテラス代々木上原	東京都渋谷区	1999/2	21	1,763.33	100.0%	1,180,000	1,214,833	1,560,000	1,590,000	30,000	410,000	375,166	2
F-4-044	プロスベクト日本橋小網町	東京都中央区	2007/3	37	1,364.02	97.2%	840,000	777,654	1,230,000	1,250,000	20,000	410,000	472,345	1
F-4-045	ハーケッテス恵比寿	東京都渋谷区	2000/10	51	2,765.28	100.0%	2,060,000	2,024,245	3,030,000	3,130,000	100,000	1,070,000	1,105,754	1
F-4-046	プロスベクト道玄坂	東京都渋谷区	2005/2	47	2,081.54	100.0%	1,590,000	1,576,554	2,130,000	2,230,000	100,000	640,000	653,445	3
F-4-047	プロスベクト・グラササ広尾	東京都渋谷区	2005/11	112	3,861.29	98.5%	3,560,000	3,256,388	4,560,000	4,810,000	250,000	1,250,000	1,553,611	3
F-4-048	プロスベクト初台	東京都渋谷区	2006/2	22	817.43	100.0%	518,000	495,492	679,000	700,000	21,000	182,000	204,507	2
F-4-049	プロスベクト西巣鴨	東京都北区	2006/6	42	2,063.60	100.0%	1,110,000	1,071,481	1,370,000	1,420,000	50,000	310,000	348,518	3
F-4-050	プロスベクト町屋	東京都荒川区	2006/8	21	1,177.71	95.3%	484,000	406,610	598,000	610,000	12,000	126,000	203,389	3
F-4-051	プロスベクト清澄庭園	東京都江東区	2002/2	77	5,601.46	100.0%	2,630,000	2,485,072	3,470,000	3,560,000	90,000	930,000	1,074,927	3
F-4-052	プロスベクト森下	東京都江東区	2006/1	45	2,399.23	97.6%	1,260,000	1,154,054	1,670,000	1,710,000	40,000	450,000	555,945	2
F-4-053	プロスベクト恩賜公園	東京都江東区	2005/2	61	2,073.21	100.0%	1,110,000	962,457	1,730,000	1,770,000	40,000	660,000	807,542	1
F-4-054	BELNOS34	東京都葛飾区	1991/5	100	5,328.66	100.0%	1,700,000	1,815,225	2,740,000	2,790,000	50,000	1,090,000	974,774	1
F-4-055	SKレジデンス	東京都豊島区	1990/2	30	1,624.73	100.0%	805,000	785,416	1,050,000	1,080,000	30,000	275,000	294,583	3
F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	東京都天田区	1997/5	40	2,776.64	97.3%	1,012,000	957,167	1,380,000	1,390,000	10,000	378,000	432,832	3
F-4-057	ティム橋本	神奈川県相模原市	1987/8	92	3,134.24	98.0%	748,000	734,774	994,000	1,030,000	36,000	282,000	295,225	2
F-4-058	プロスベクト川崎	神奈川県川崎市	2006/8	52	3,404.96	97.9%	1,520,000	1,346,863	2,350,000	2,380,000	30,000	860,000	1,033,136	1
F-4-059	プロスベクト浦和常盤	埼玉県さいたま市	1993/2	30	2,263.20	100.0%	717,000	705,403	981,000	1,000,000	19,000	283,000	294,596	1
F-4-064	グラナチ上野	東京都台東区	2005/8	36	2,147.40	100.0%	1,100,000	1,081,175	1,600,000	1,640,000	40,000	540,000	558,824	3

ポートフォリオ一覧(2019年9月30日現在)

ファミリータイプ

物件番号	物件名称	地域	建築時期	賃貸可能戸数(戸)	賃貸可能面積(m ²)	2019年9月期末稼働率	(1)取得価格(千円)	(2)第27期(2019年9月期)末簿価(千円)	(3)第26期(2019年3月期)末鑑定評価額(千円)	(4)第27期(2019年9月期)末鑑定評価額(千円)	(4)-(3)(千円)	(4)-(1)(千円)	(4)-(2)(千円)	鑑定会社
F-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	神奈川県横浜市	2008/2	159	13,584.07	98.8%	5,550,000	5,202,002	6,950,000	7,110,000	160,000	1,560,000	1,907,997	3
F-4-066	リエトコート浅草橋	東京都台東区	2005/5	49	2,632.94	100.0%	1,615,800	1,621,321	2,140,000	2,230,000	90,000	614,200	608,678	3
F-4-071	グランカーサ新小岩	東京都葛飾区	2006/2	36	2,467.92	100.0%	1,510,000	1,570,240	1,600,000	1,630,000	30,000	120,000	59,759	2
F-4-072	グランカーサ両国荻番館	東京都墨田区	2006/2	33	2,136.53	100.0%	1,420,000	1,488,474	1,460,000	1,460,000	0	40,000	-28,474	2
F-4-073	グランカーサ両国武番館	東京都墨田区	2006/6	18	1,131.90	100.0%	770,000	815,692	811,000	813,000	2,000	43,000	-2,692	2
F-4-076	グランカーサ北浦和	埼玉県さいたま市	2019/6	53	3,850.96	13.3%	2,490,000	2,611,305	-	2,590,000	-	100,000	-21,305	3
F-5-023	willDo伝馬町	愛知県名古屋市	2006/3	40	2,185.20	100.0%	627,785	552,129	789,000	804,000	15,000	176,215	251,870	3
F-5-032	ステラートシティ桜山	愛知県名古屋市	2006/7	26	1,914.07	100.0%	735,000	636,247	832,000	850,000	18,000	115,000	213,752	1
F-5-037	willDo黒川	愛知県名古屋市	2006/2	26	1,933.37	100.0%	677,000	543,996	658,000	669,000	11,000	-8,000	125,003	1
F-5-060	グランカーサ代官町	愛知県名古屋市	1986/3	96	5,962.18	96.8%	1,082,000	1,151,416	1,570,000	1,610,000	40,000	528,000	458,583	1
F-5-061	グランカーサ御器所	愛知県名古屋市	1991/2	78	5,195.21	100.0%	932,500	952,833	1,460,000	1,500,000	40,000	567,500	547,166	1
F-5-067	リエトコート丸の内	愛知県名古屋市	2005/9	120	9,350.67	100.0%	3,756,800	3,625,625	5,180,000	5,300,000	120,000	1,543,200	1,674,374	1
F-5-068	グランカーサ上前津	愛知県名古屋市	2006/6	70	5,365.64	92.6%	2,050,000	1,960,733	2,700,000	2,750,000	50,000	700,000	789,266	1
F-5-074	さくらHILLS富士見	愛知県名古屋市	2007/6	119	6,769.82	97.2%	2,750,000	2,758,859	3,290,000	3,360,000	70,000	610,000	601,140	1
F-6-026	willDo西明石	兵庫県明石市	2003/3	64	4,703.40	98.4%	635,666	573,659	842,000	858,000	16,000	222,333	284,340	3
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	大阪府大阪市	2006/9	69	4,647.08	100.0%	1,860,000	1,601,099	1,980,000	2,060,000	80,000	200,000	458,900	1
F-6-062	クラウンハイム西田辺	大阪府大阪市	2004/1	22	1,536.03	100.0%	405,000	387,036	489,000	519,000	30,000	114,000	131,963	3
F-6-063	プロスベクト桂	京都府京都市	1996/3	29	1,796.59	100.0%	470,000	435,730	480,000	480,000	0	10,000	44,269	2
ファミリー計				3,519	223,374.06	96.8%	83,792,443	82,027,745	100,104,000	104,910,000	4,806,000	21,117,556	22,882,254	-
全物件計				12,952	519,719.37	98.0%	226,378,196	216,604,903	260,756,000	272,304,000	11,548,000	45,925,803	55,699,096	-

F-4-065 ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド



2008年竣工の分譲仕様のファミリーマンション159戸
2013年11月 55.5億円で新規取得

資産運用会社の概要

会社概要

2019年10月1日現在

商号	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社
所在地	東京都中央区銀座六丁目2番1号
設立	2004年10月21日
資本金	2億円
代表取締役社長	福島 寿雄
役員	9名 常勤取締役5名、常勤監査役1名、 非常勤(取締役1名 監査役2名)
従業員	113名(派遣社員を除く)
金融商品取引業者登録	関東財務局長(金商)第355号
宅地建物取引業免許	東京都知事(3)第83920号
取引一任代理等認可	国土交通大臣第34号
協会会員等	一般社団法人投資信託協会会員 一般社団法人日本投資顧問業協会会員 一般社団法人第二種金融商品取引業協会

役員

2019年10月1日現在

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

資産運用を受託しているリート

2019年10月1日現在

大和証券オフィス投資法人	オフィス特化型上場リート 資産規模：約4,610億円(59物件)
日本賃貸住宅投資法人	住宅特化型上場リート 資産規模：約2,263億円(192物件)
日本ヘルスケア投資法人	日本初のヘルスケア施設特化型上場リート 資産規模：約197億円(23物件)
大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人	住宅特化型私募リート 資産規模：約1,218億円(81物件)
大和証券ホテル・プライベート投資法人	ホテル特化型私募リート 資産規模：約407億円(10物件)

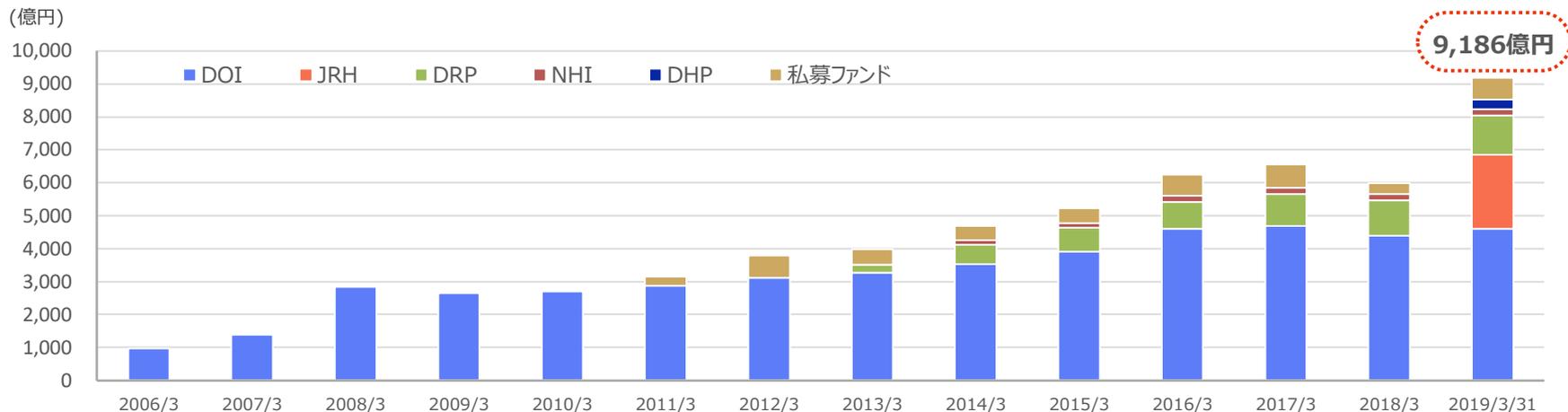
資産運用会社の沿革と運用受託残高推移

沿革

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

運用受託残高

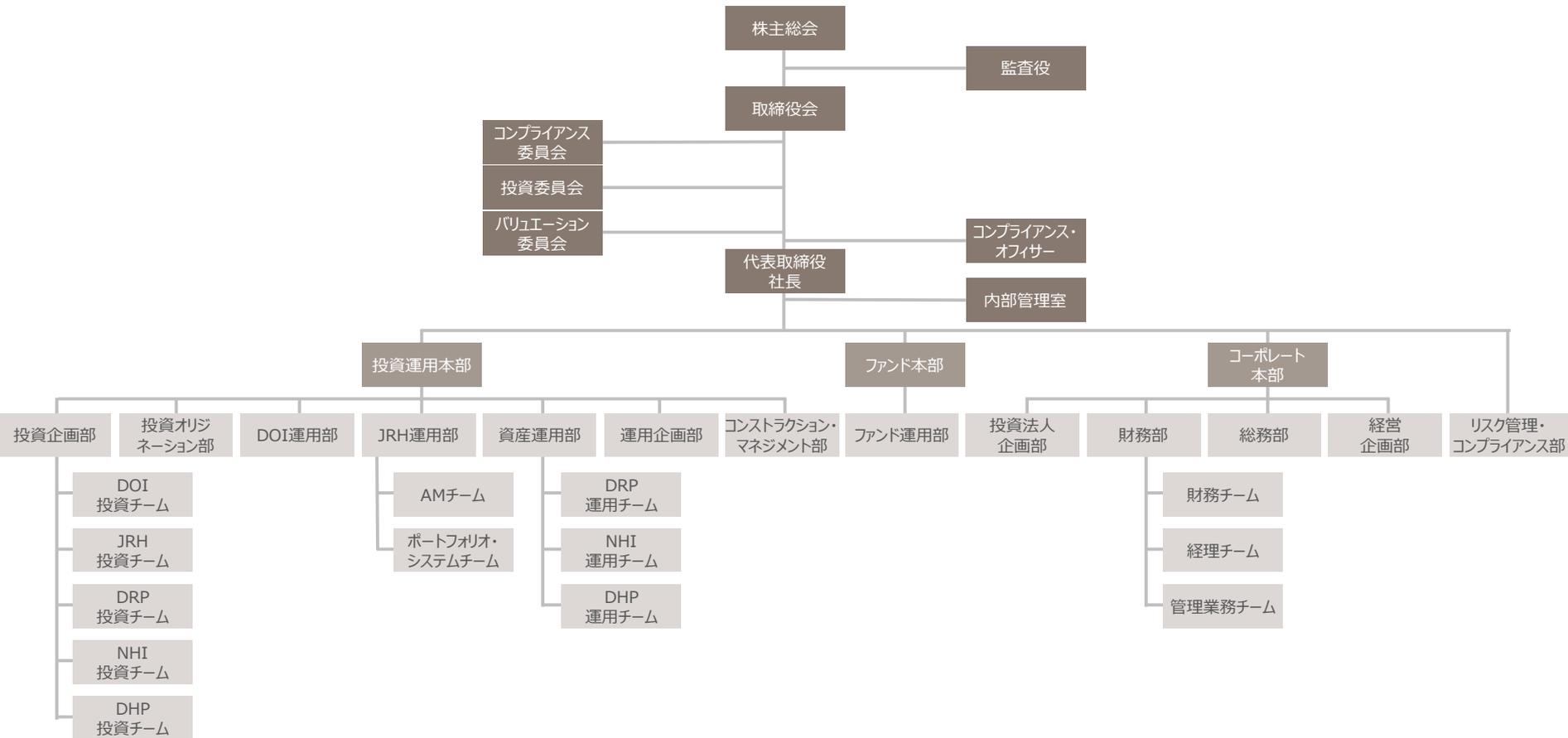
受託資産残高の推移



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

資産運用会社の組織図

2019年10月1日現在



合併後新会社における、賃貸住宅の取得に関するローテーション・ルール



ただし、以下の場合等は、ローテーション・ルールの対象外とします。

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

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

ご照会先

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

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

