

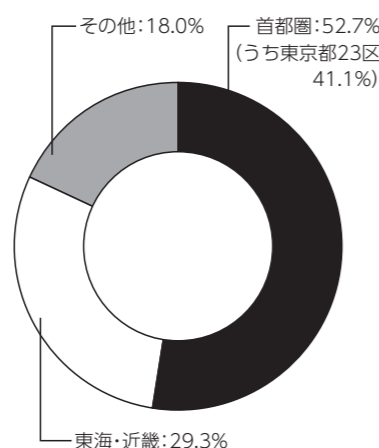


日本賃貸住宅投資法人(2006年東証上場)は、首都圏(全体の約53%)を中心に、人口が増加している5大都市(札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、福岡市)等で、197棟(13,151戸)2,232億円(取得価格ベース)の賃貸マンションを保有する住宅特化型リートです。特徴は、①新規物件の取得及び高稼働率に裏付けられた高い運用力(直近3年間の実績:新規23物件総額449億円を取得、住宅特化型リートの第1位の平均稼働率98%を達成)、②スポンサーは大和証券グループ本社(不動産関連事業はすべて第三者との透明性の高い取引)、③安定した資金調達力(メインバンク三菱東京UFJ銀行)・含み益316億円・配当積立金68億円保有の3点です。

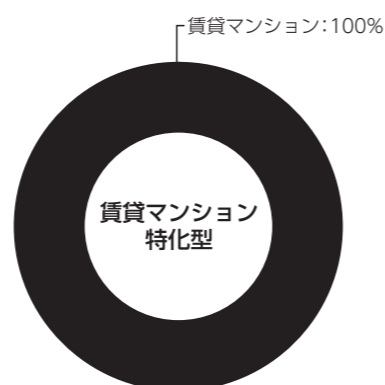


willDo清澄

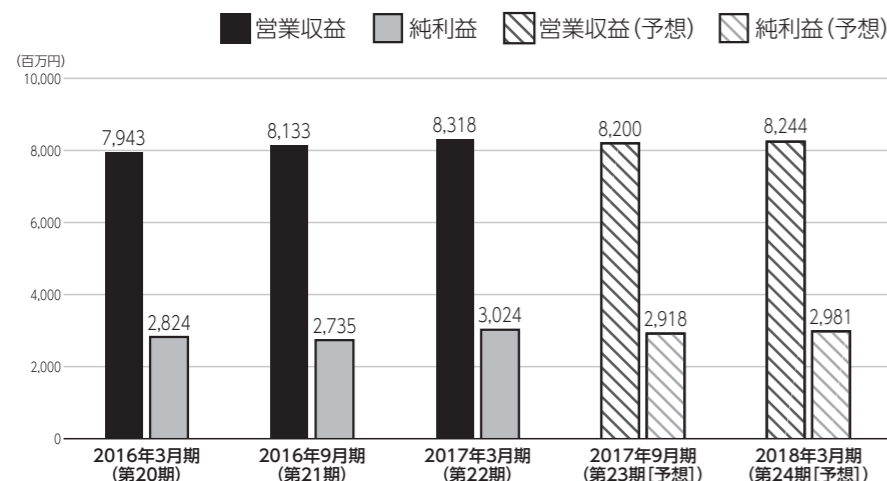
運用対象地域



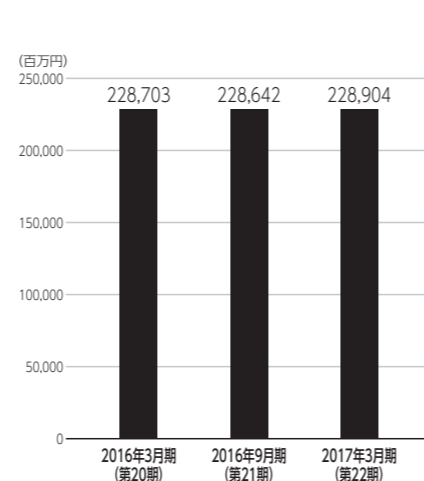
運用資産種別



営業収益・純利益



総資産



資産運用会社・その他業務委託先

資産運用会社	名称	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント	資本金	400百万円
	役員	【代表取締役社長】東野 豊【常務取締役】渡邊 浩二【取締役(非常勤)】佐藤 英二、石川 介一【監査役】宇梶 一彦【監査役(非常勤)】藤井 和則【執行役員】中村 聡		
	株主	株式会社大和証券グループ本社(約98%)、株式会社三菱東京UFJ銀行(約1%)、株式会社三井住友銀行(約1%)		
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	会計監査人	太陽有限責任監査法人	
会計事務受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社	
納税事務受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	投資法人債事務受託者	株式会社三菱東京UFJ銀行	

2017年3月31日時点の投資口価格	81,700円/1口	2017年3月期(第22期)分配金	1,901円/1口
決算月	1月、2月、3月、4月、5月、6月、7月、8月、9月、10月、11月、12月		
直近の決算期	第22期(2016年10月1日~2017年3月31日)		
所在地	〒105-0004	TEL	03-5425-5610
	東京都港区新橋六丁目16番12号 京阪神御成門ビル9階	URL	http://www.jrhi.co.jp/
役員	【執行役員】山根 正喜【監督役員】藪田 広平、永峰 潤		
設立年月日	2005年10月7日	登録年月日	2005年11月9日
上場年月日	2006年6月22日		
運用資産種別	【賃貸マンション特化型】賃貸マンション:100%		
運用対象地域	首都圏:52.7%(うち東京都23区41.1%)、東海・近畿:29.3%、その他:18.0%(取得価格ベース投資比率)		
運用方針	<ul style="list-style-type: none"> ◆首都圏を中心に、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)等に所在する賃貸マンション2,232億円へ分散投資(取得価格ベース) ◆新規取得は、上記地域に所在する原則1物件10億円以上、築年10年以下の高品質の物件を対象とする ◆独自に開発した日々稼働率予測システム等を活用し、住宅特化型リートでは直近4年以上トップの高稼働率維持 ◆不動産事業については、新規物件の取得、賃貸業務や工事関連等、全て第三者との取引で透明性・客観性が高い ◆配当積立金68億円を保有、ポートフォリオ全体の含み益316億円(全体の14.6%) ◆当面の目標とする総資産残高:2,500億円 		
財務方針	<ul style="list-style-type: none"> ◆総資産に対する借入金総額の割合(LTV)の上限は、当面55%程度を目標 ◆銀行借入に関しては、取引銀行の増加、借入期間の一層の長期化、返済期日の分散化、変動金利の固定化及び固定金利による借入、金融費用の更なる削減を図る ◆公募増資や投資法人債起債も含め資金調達を多様化 		
上場時発行	43,400口	450,000円/口	主幹事 大和証券株式会社、SMBC日興証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社
出資総額	91,715百万円	発行済投資口数	1,640,060口

	2016年3月期(第20期)	2016年9月期(第21期)	2017年3月期(第22期)	2017年9月期(第23期)	2018年3月期(第24期 [予想])
営業収益	7,943百万円	8,133百万円	8,318百万円	8,200百万円	8,244百万円
営業利益	3,627百万円	3,600百万円	3,742百万円	3,651百万円	3,695百万円
経常利益	2,824百万円	2,735百万円	3,025百万円	2,919百万円	2,982百万円
当期純利益	2,824百万円	2,735百万円	3,024百万円	2,918百万円	2,981百万円
短期借入金	33,952百万円	22,183百万円	18,404百万円		
長期借入金	79,583百万円	85,748百万円	89,527百万円		
投資法人債	3,700百万円	9,200百万円	9,200百万円		
総資産額	228,703百万円	228,642百万円	228,904百万円		
純資産額	107,426百万円	107,487百万円	107,962百万円		
分配金	1,722円/1口	1,700円/1口	1,901円/1口	1,820円/1口	1,860円/1口

保有物件数	197棟	テナント数	2	総賃貸可能面積	532,422.84㎡
主要テナント	合同会社日本賃貸住宅				
主要物件 ※取得価格上位3物件	物件名称	所在地	取得価格	投資比率	
	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	神奈川県横浜市	5,550百万円	2.5%	
	willDo清澄	東京都江東区	5,024百万円	2.3%	
格付	TKフラッツ渋谷	東京都渋谷区	4,770百万円	2.1%	
格付	【JCR】A+ (安定的)、【R&I】A (安定的)				

※貸借対照表上定義される「一年以上返済予定長期借入金」は、短期借入金に含めて計算しています。