

# 平成22年9月期決算短信(REIT)

平成22年11月25日

不動産投資信託証券発行者名 日本賃貸住宅投資法人 上場取引所 東証  
 コード番号 8986 URL <http://www.jrhi.co.jp>  
 代表者 執行役員 佐久間 隆夫  
 資産運用会社名 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント  
 代表者 代表取締役社長 東野 豊  
 問合せ先責任者 執行役員 春日 哲 TEL (03)5425-5600  
 有価証券報告書提出予定日 平成22年12月24日  
 分配金支払開始予定日 平成22年12月21日

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成22年9月期の運用、資産の状況(平成22年4月1日～平成22年9月30日)

### (1)運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
22年9月期	4,618	(30.9)	1,580	(21.5)	711	(4.3)	13,005	(-)
22年3月期	3,528	(1.0)	1,301	(7.3)	682	(36.4)	679	(41.3)

	1口当たり	自己資本	総経常	営業収益
	当期純利益	当期純利益率	利益率	経常利益率
	円	%	%	%
22年9月期	11,467	16.6	0.5	15.4
22年3月期	2,914	1.1	0.6	19.3

(注)平成22年9月期の当期純利益には特別利益として計上した負ののれん発生益12,341百万円が含まれております。

### (2)分配状況

	1口当たり分配金	分配金総額	1口当たり	利益超過分配金総額	配当性向	純資産配当率
	(利益超過分配金は含まない)		利益超過分配金			
	円	百万円	円	百万円	%	%
22年9月期	544	723	0	0	4.7	0.3
22年3月期	2,910	679	0	0	99.8	0.9

### (3)財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
22年9月期	165,441	90,245	54.5	67,813
22年3月期	114,322	66,236	57.9	283,862

### (4)キャッシュ・フローの状況

	営業活動による	投資活動による	財務活動による	現金及び現金同等物
	キャッシュ・フロー	キャッシュ・フロー	キャッシュ・フロー	期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
22年9月期	6,443	△331	△4,137	9,460
22年3月期	1,435	△3,510	1,547	5,490

## 2. 平成23年3月期の運用状況の予想(平成22年10月1日～平成23年3月31日)

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%		
通期	5,631	(21.9)	2,243	(41.9)	1,330	(87.1)	1,330	(△89.8)	1,000	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期) 1,000円

### 3. その他

#### (1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有(詳細は、23ページ「会計方針の変更に関する注記」をご覧ください。)
- ② ①以外の変更 無

#### (2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) 平成22年9月期 1,330,800口 平成22年3月期 233,340口
- ② 期末自己投資口数 平成22年9月期 ー口 平成22年3月期 ー口

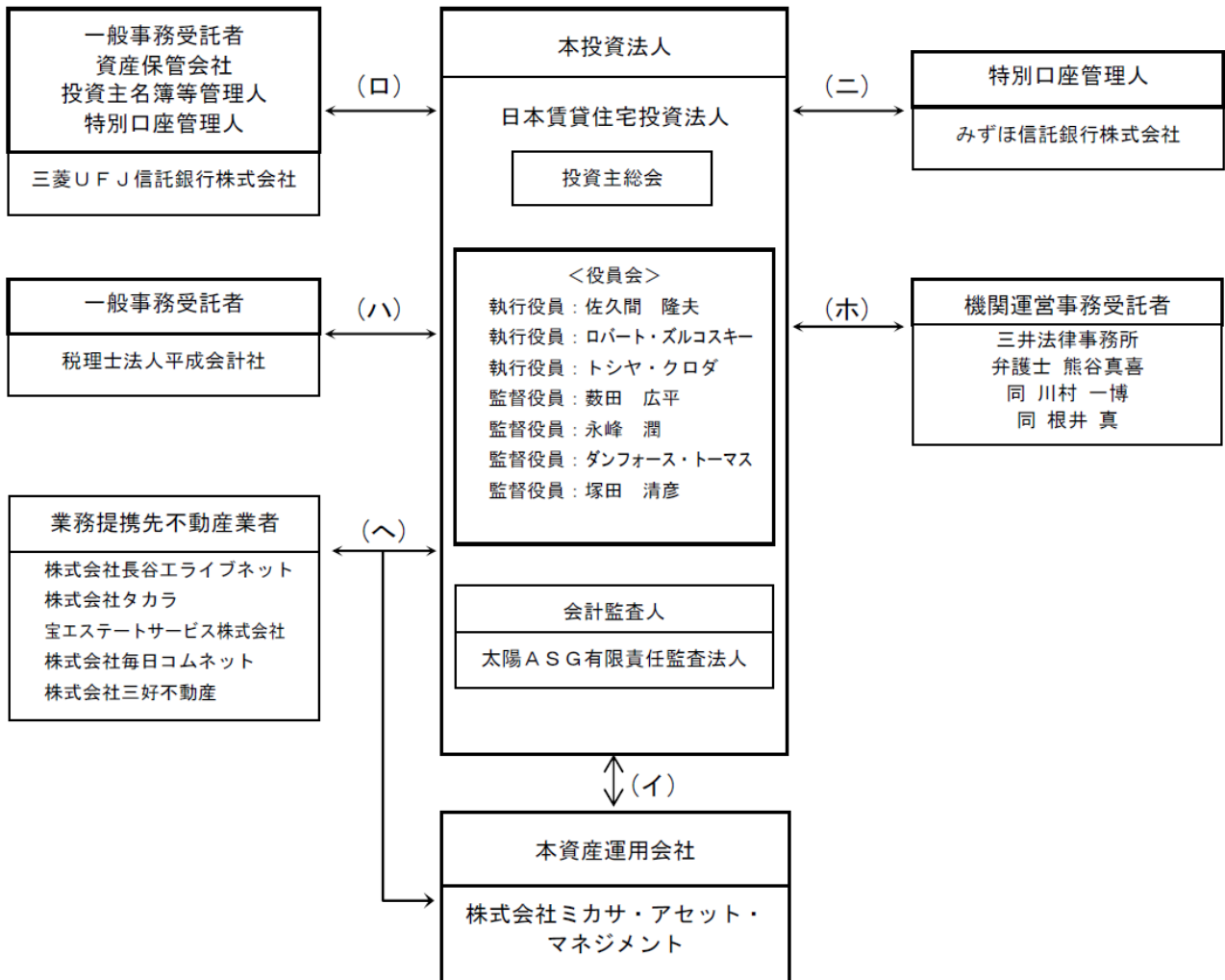
(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、39ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

#### ※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、10ページ「2. 運用方針及び運用状況(5)運用状況の見通し」をご覧ください。

# 1. 投資法人の関係法人

下図は平成22年11月25日現在の本投資法人の仕組図であります。



(イ) 資産運用委託契約

(ロ) 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約／投資口事務代行委託契約／特別口座の管理に関する契約

(ハ) 一般事務委託契約

(ニ) 特別口座の管理に関する契約

(ホ) 機関運営事務委託契約

(へ) 業務提携契約

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	日本賃貸住宅投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券に投資することにより運用を行います。なお、本投資法人は、平成21年1月21日付で、リプラス・レジシヤル投資法人から日本賃貸住宅投資法人に商号変更しました。
資産運用会社	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント	平成17年10月7日付で本投資法人との間で資産運用委託契約(その後の変更を含みます。)を締結しました。 投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に従い、資産の運用に係る業務を行います(投信法第198条第1項)。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、①本投資法人の資産運用に係る業務、②本投資法人が行う資金調達に係る業務、③本投資法人への報告業務及び④その他本投資法人が随時委託する前記①から③に関連し又は付随する業務です。 なお、本資産運用会社は、平成20年10月24日付でリプラス・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を変更しました。
一般事務受託者 資産保管会社 投資主名簿等 管理人 特別口座管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年10月7日付で本投資法人との間で一般事務委託契約(その後の変更を含みます。)、資産保管業務委託契約(その後の変更を含みます。)及び投資口事務代行委託契約(その後の変更を含みます。)をそれぞれ締結しました。また、平成20年12月26日付で本投資法人との間で特別口座の管理に関する契約書を締結しました。 投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第5号及び第6号)として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務及び③納税に関する事務等を行います。なお、平成21年7月31日付一般事務委託契約書の一部変更に関する覚書により、機関の運営に関する事務(投信法第117条第4号)の受託を終了しています。 また、投信法上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います(投信法第208条第1項)。 さらに、投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第2号、第3号及び第6号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。)として、投資口事務代行委託契約(本振替投資口に関する事項に限ります。)及び特別口座の管理に関する契約(本振替投資口を除く本投資法人の投資口に関する事項に限ります。)に基づき、①投資主名簿及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、②本投資証券の発行に関する事務、③投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、④投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。
特別口座管理人	みずほ信託銀行株式会社	本投資法人とプロスペクト・リート投資法人との合併に伴い、プロスペクト・リート投資法人との平成20年12月30日付けの特別口座の管理に関する契約を、平成22年6月30日付で本投資法人との間で特別口座の管理に関する契約の当事者の地位承継に係る合意書を締結し、承継しました。 投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第2号、第3号及び第6号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。)として、特別口座の管理に関する契約(本振替投資口を除く本投資法人の投資口に関する事項に限ります。)に基づき、①投資主名簿及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、④投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。
一般事務受託者	税理士法人平成会計社	平成22年9月13日付で本投資法人との間で業務委託契約書を締結しました。 投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第5号及び第6号)として、業務委託契約に基づき、本投資法人の①決算に関する事務、②開示書類作成補助に関する事務及び③納税に関する事務を行います。

機関運営事務 受託者	三井法律事務所 弁護士熊谷真 喜、同川村一博 及び同根井真	平成21年7月31日付で本投資法人との間で機関運営事務委託契約を締結しました。 投信法上の期間運営事務受託者(投信法第117条第4号)として、機関運営事務委託 契約に基づき、本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務(ただし、投 資主総会関係書類の発送、議決権行使書類の受理、集計に関する事務は除きます。)を 行います。
---------------	--	--

平成22年2月26日における投資法人債償還により、発行した全ての投資法人債の償還が完了し、投資法人債に係る一般事務受託者の財務代理契約は現在ありません。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
業務提携先不動産業者	株式会社長谷工ライブネット	平成20年11月25日付で本投資法人及び資産運用会社との間で業務提携契約(注1)を締結しました。
	株式会社タカラ	平成18年3月17日付で本投資法人及び資産運用会社との間で業務提携契約(注1)を締結しました。
	宝エステートサービス株式会社	平成20年11月25日付で本投資法人及び資産運用会社との間で業務提携契約(注1)を締結しました。
	株式会社毎日コムネット	平成20年10月25日付で本投資法人及び資産運用会社との間で業務提携契約(注1)を締結しました。
	株式会社三好不動産	平成18年3月17日付で本投資法人及び資産運用会社との間で業務提携契約(注1)を締結しました。

(注1)業務提携契約に基づくサポートの内容

- i .対象不動産の売買第の売買に関する情報の第三者に先立つ優先的な情報提供※1
  - ii .対象不動産の売買第の売買に関する優先交渉権の付与※2
  - iii .賃料相場、建物管理等のマーケットに関する情報提供
  - iv .上記 i .乃至 iii .を前提として委託される、本投資法人の取得した対象不動産の賃貸仲介及び賃貸管理等に関する業務
- ※1「優先的な情報提供」とは、遅くとも第三者と同時に情報の提供を受けることをいいます。  
 ※2「優先交渉権」とは、第三者に先駆けて売買の交渉を行う権利をいいます。

(注2)本投資法人及び本資産運用会社は、松本ビル管理株式会社との間で業務提携契約を締結していましたが、平成22年5月10日付で同契約を合意解約しています。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

日本賃貸住宅投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、リーマンショック以降の高級賃貸住宅市場の状況等に鑑み、景気低迷時にも安定した収益を確保する観点から、「投資方針」におけるプレミアムタイプの投資比率を平成22年10月20日に引き下げました。詳細につきましては、平成22年10月20日付の「運用ガイドラインの変更に関するお知らせ」および同日提出の臨時報告書をご参照下さい。

上記を除き、最近の有価証券報告書(平成22年6月25日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため、開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### (イ) 投資法人の主な推移

日本賃貸住宅投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、株式会社ミカサ・アセット・マネジメント(以下「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人として、平成17年10月7日に設立され、平成18年6月22日にその発行する投資証券(以下「本投資証券」といいます。)が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード8986)されました。

本投資法人は、全国の賃貸住宅へ分散投資を行う「賃貸住宅特化型投資法人」です。当期におきましては、平成22年7月1日のプロスペクト・リート投資法人(以下「PRI」といいます。)との合併及び平成22年9月17日のヒルトップ横濱根岸(物件番号:F-4-021、平成22年5月1日付で「磯子フラット」より名称変更)の売却を経て、当期末現在で185物件、取得価格総額153,078百万円(PRIから承継した物件の取得価格は合併時の時価評価額になります。)、総賃貸可能面積383,033.09㎡を運用しています。

また、平成22年6月30日に第三者割当増資により43,035口の新投資口を発行し、平成22年7月1日に投資口分割及び合併を行ったことにより、当期末現在の発行済投資口数は1,330,800口、出資総額は70,557百万円となっています。

##### (ロ) 当期の投資環境と運用実績

当期(第9期)における我が国の経済は、新興国の需要拡大や上場企業の合理化が下支えになり、猛暑・エコカー制度による個人消費の伸びと併せ、引き続き緩やかな持ち直しの傾向にあり、平成22年4～6月期の実質国内総生産(GDP)は、前期比0.4%増(年率換算1.8%増)、平成22年7～9月期は、前期比0.9%増(年率換算3.9%増)となりました。しかし、所得・雇用環境改善の遅れ、急激な円高の影響や個人消費の反動により、景気の持続的な回復には懸念が残る状況が続いています。

J-REIT市場においては、投資法人の合併再編やスポンサーの交代が進展したこと、平成22年4月から9月の半年間の投資法人債の発行額が金融危機の影響下にあった平成20年度と平成21年度の2年間の合計発行額を上回ったこと、物件の取得・売却が活発化したこと等、全体的に堅調に推移しました。東証REIT指数は、前期に814.88ポイント(平成21年11月27日)まで落ち込みましたが、当期の期首(平成22年4月1日)では944.49ポイントまで改善し、当期末(平成22年9月30日)では935.37ポイントとほぼ期首なみで推移しました。その後、日銀のJ-REIT資産買入発表が好感され、平成22年11月16日現在で1010.79ポイントに上昇し、終値ベースで1年2カ月ぶりに1000ポイントを回復致しました。

住宅市場のうち、新規分譲マンションや中古マンションの売買市場では相対的に供給物件が少なく、一部では売買需要に改善傾向が見られました。賃貸住宅市場では、全国及び東京都区部における民営家賃の月別消費者物価指数(平成22年10月29日総務省公表)は前年同月比で引き続き下落傾向にあり、引き続き給与所得の伸び悩みや個人消費の低迷などにより賃料と稼働率に影響が継続するとの予想がありますが、都区部賃貸住宅の一部では、賃料水準がほぼ下げ止まりとの見方も出てきました。このような不動産市場の動向を踏まえ、本投資法人は、運用資産の規模拡大や賃貸事業収益の増加を図ってまいります。

また、本投資法人は、平成22年7月1日付で、PRIを吸収合併しました。さらに、同日付で、本資産運用会社も、PRIの資産運用会社であるプロスペクト・リート・アドバイザーズ株式会社(以下「PRA」といいます。)を吸収合併しました。投資法人の合併に当たっては、平成22年7月1日の合併効力発生の前に保有物件の治癒又は手当の完了、合併後の借入条件の確定、第三者割当増資の実行等、合併の前提条件をすべて充足することができました。本件合併により、本投資法人の資産規模は、取得価格ベースで52,952百万円増加するとともに、東京23区を中心とした首都圏ポートフォリオ比率が上昇し、取得価格ベースで東京23区の割合が約50%、首都圏全体の割合が約65%に増加しました。加えて本件合併に伴う負ののれん(12,341百万円)の活用により、今後、物件売却時に売却損が発生した場合でも、負ののれんの額を上限として配当額への影響を回避することが可能となりました。そのような背景を踏まえ、平成22年7月1日付でR&I(株式会社格付投資情報センター)の格付けは、『BBB-』(トリプルBマイナス)から『BBB』(トリプルB)へ格上げされました。また、他リートでは、複数の格付機関から格付取得している事例も多く見られ、今後の資金調達多様化の観点から本投資法人でも、当期より追加での格付取得の検討を開始し、平成22年11月16日付で新たにJCR(株式会社日本格付研究所)より『A-』(シングルAマイナス)の長期優先債務格付を取得しました。

また、本投資法人は、平成22年9月17日付で、ヒルトップ横濱根岸の売却を行いました。当該物件は、平成22年4月1日

付のサブリース契約の解約に伴い、パス・スルー型(マスターリース会社による賃料保証がないストラクチャー)での運用へ変更を行い、プロパティ・マネジメント会社である清水総合開発株式会社と連携してテナント誘致(リーシング)活動を行っていく方針でしたが、取得希望者から簿価に近い水準での物件購入の申出があったことから、今後のリーシングの見込みを勘案した収支計画と譲渡価額を比較検討した結果、総合的な観点から譲渡することが妥当との結論に至り、売却を行ったものです。

ヒルトップ横濱根岸は、本投資法人が保有する資産において最大の物件(第8期末時点で対総賃貸収入比率が6.1%)であり、また、サブリース契約が解約された平成22年4月以降平成22年9月17日の売却時点まで、全入居者が退去して全面的な原状回復工事を行っていました。そのため、今期の本投資法人全体の稼働率は、前期末(平成22年3月末)時点の95.2%に対して、平成22年4月末時点では84.9%に低下しましたが、平成22年9月17日の当該物件の売却に伴い、期末(平成22年9月末)時点では93.5%に回復しております。

#### (ハ)資金調達の概要

本投資法人は、PRIとの合併に先立ち、平成22年6月22日付で同日及び平成22年6月28日を返済期日とする借入金15,268百万円の全額について、借入期間を既存の1年から3年へ長期化しリファイナンスを行いました。

本投資法人が合併に伴いPRIから引継ぐこととなっていたPRIの借入金総額34,270百万円のうち、信託受託者住友信託銀行株式会社(不動産市場安定化ファンド口)からの借入金9,880百万円は、平成22年6月30日に第三者割当増資により調達した5,000百万円及びPRIから引き継いだローン契約に基づく期間3年及び4年の新規の借入金4,880百万円により、合併後の平成22年7月2日に全額期限前返済を行いました。また、不動産市場安定化ファンド口以外の借入金24,390百万円のうち、約9割に相当する21,388百万円についても、平成22年6月30日付で、従来の短期が中心の借入から借入期間3年又は4年の長期ローンへ借換えを行いました。なお、本投資法人がPRIから引き継いだ借入金のうち、唯一の短期借入れであった借入金419百万円についても、平成22年9月15日付で、400百万円について平成25年6月22日を返済期日とする借換えを行うと同時に、残額の19百万円を手元資金で返済しました。

また、ヒルトップ横濱根岸の譲渡に伴い、平成22年9月17日付で、借入金3,410百万円の期限前返済を実施しました。

これらの結果、当期末時点での有利子負債額は72,225百万円(全額銀行借入れ)、期末総資産有利子負債比率は43.7%、長期有利子負債比率は79.0%となりました。

#### (ニ)業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人の当期の実績として、営業収益4,618百万円(前期比30.9%増)、営業利益1,580百万円(同比21.5%増)、経常利益711百万円(同比4.3%増)、当期純利益13,005百万円(同比1,815.1%増)を計上しました。PRIとの合併により発生した負ののれん発生益については、同一決算期間内に発生した不動産の売却損益が通算して損失となる場合、不動産の売却に伴い費用が発生する場合、又は固定資産評価損が生じる場合等に分配を行うこととしています。

分配金については、租税特別措置法(昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。)第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとしています。

かかる方針に従い、当期末処分利益13,005百万円から負ののれん発生益12,341百万円を控除した金額に、ヒルトップ横濱根岸売却に伴い返済した借入金に関する金融費用の一括償却分を勘案して分配金充当額61百万円を加算した金額725百万円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額723百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は544円となりました。

## ②次期の見通し

### (イ)運用環境

今後の経済動向については、「①当期の概況(ロ)当期の投資環境と運用実績」に記載したとおり、我が国の景気動向は継続的な回復には不安定な要素が残る状況が続いています。J-REIT市場においては、オフィスを中心に不動産ファンダメンタルズの改善に遅れがあるものの、レジデンシャルでは底堅い状況が続くと予想され、資金調達環境の全般的な改善と併せ、引き続き安定的に推移するものと予想されます。

国立社会保障・人口問題研究所(平成21年12月推計)によると、我が国の世帯数は平成27年まで増加することが予想されており、特に、大都市圏である東京都、神奈川県及び愛知県等の世帯数は平成37年まで増加することが予想されています。このような世帯数の増加により一定の住宅需要が見込まれるため、賃貸住宅市場においても大都市圏等で中長期的に需要の維持・拡大が期待されます。

本投資法人は、このような環境下において、社会的需要を迅速に把握し、東京23区を中心とした首都圏や全国大都市圏を中心に賃貸住宅市場の多様なニーズに応えることにより、資産の安定運用を達成し、企業価値の継続的拡大を目指します。

### (ロ)今後の運用方針及び対処すべき課題

#### a.外部成長戦略

本投資法人及び本資産運用会社は、以下の施策を中心として保有資産の更なる拡大と質の向上を図り、企業価値の継続的拡大を目指します。

## I. 新規物件の取得推進

本投資法人及び本資産運用会社は、その投資基準に合致する不動産等を全国各地の不動産市場から取得するため、独立系REITとしての立場を活用し、全国の有力な不動産業者と業務提携契約を締結しています。これらの不動産業者が入手する第三者保有の不動産等に関する売却・仲介情報のうち、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致するものについて、優先的な情報提供(注)を受けることができることに加え、第三者に先駆けて交渉を行う権利(優先交渉権)を付与されています。また、本投資法人及び本資産運用会社は、上述の業務提携先に限らず、不動産私募ファンド、不動産投資法人及び運用会社、金融機関、不動産会社、不動産仲介会社、投資家など各方面から幅広く情報の提供を受けております。今後もこれらの情報に対して機動的に検討を行い、継続的な物件の取得を目指します。

新規の取得物件については、東京23区を中心とした首都圏と主要大都市での高品質のアセットについて、1物件あたり10億円から30億円程度の規模のファミリータイプ及びワンルームタイプを中心に、積極的に取得を検討していきます。

(注)「優先的な情報提供」とは、遅くとも第三者と同時に情報の提供を受けることをいいます。

## II. ポートフォリオの見直し

本投資法人及び本資産運用会社は、保有物件の見直しと入替えを行い、首都圏比率の拡大とプレミアムタイプ比率の適減、一部地方・小型物件の地域トップクラスの物件への入替えを進めます。

売却については、低収益物件、地方都市に所在する小規模物件及び築年数が経過した物件を中心に検討します。また、売却に合わせ、東京23区を中心とした首都圏と主要大都市で高品質かつ大規模な物件の取得を図るなど、ポートフォリオ全体の質の向上を目指します。売却に際しては、合併によって生じた負ののれんの活用も視野に入れ、ポートフォリオの全体的見直しを行う中で、不動産サイクルの動向を踏まえ、戦略的な物件の入替えを実施していきます。

## III. J-REIT再編の検討

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人とPRIとの合併による経験やノウハウを活用し、引き続き他の不動産投資法人との合併・再編を外部成長戦略の重要な手段の一つとして位置付けています。他の不動産投資法人との合併を行った場合、短期間に多数の物件をまとめて取得できるため、現在のJ-REIT市場の動向に鑑みれば、依然として一定の経済合理性のもと規模のメリットを享受することができます。また、迅速にポートフォリオの分散と拡大を図ることもできます。

そのため、今後も、マスター会社グループ(注)の資金力及び不動産投資に係るノウハウ等のサポートを得ながら、引き続き合併・再編を視野に入れつつ外部成長を図ります。

(注)マスター会社グループとは、マスター会社(オーシーエム・ネダーランド・オポチュニティーズ・コーペラティブ・ユーエー)及びマスター会社が直接又は間接に100%出資する子会社をいいます。マスター会社は、オークツリー・キャピタルマネジメント・エルピー(以下「オークツリー」といいます。)より助言を受けています。マスター会社への助言を行うオークツリーは、運用資産約751億ドル(平成22年6月末現在)を運用管理し、オルタナティブ投資及び最先端投資への運用・助言を行う業界大手です。オークツリーは、オポチュニスティックかつ堅実なリスク管理を重視しながら、ディストレスト、ハイ・イールド、転換社債、プライベート・エクイティ(エネルギー・インフラストラクチャー投資を含みます。)、不動産、エマージング市場、日本株及びメザニン・ファイナンスなどの投資商品の運営・助言を行っています。オークツリーは、1980年代中頃より組成されたチームによって1995年に設立され、米国ロサンゼルスに本拠地を構え、全世界に14のオフィスと約700名の従業員(平成22年9月末現在)を有しており、日本市場には平成10年に東京オフィスを設立以来、不動産投資を含めて様々な投資案件に係る実績を有しています。



## b.内部成長戦略

### I. 全国の不動産業者との連携

本投資法人及び本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント業務について、大都市圏に所在する物件を中心とした105物件については株式会社長谷工ライブネットに業務委託を行っており、引き続き、同社との緊密な連携により、質の高い物件管理やリーシング活動等を実現していきます。また、関東所在の10物件の学生専用ワンルームタイプ物件については株式会社毎日コムネットに業務委託を行っています。さらに、それ以外の70物件に関しては、PRIとの合併により全国17のプロパティ・マネジメント会社との間で業務委託を行っています。これら各社との提携により、それぞれの地域や物件に強みを持つ有力な不動産業者との強力なネットワークを構築し、稼働率の維持・上昇のため、賃貸仲介業務及び賃貸管理業務に関する協力を受けることができる体制を整えています。

今後も、全国各地の有力な不動産業者とのさらなる連携の強化を進め、各物件又は各地域の特性に合わせた効果的なリーシング活動を行い、稼働の改善、賃料水準の適正化、入居者の入替率の低減とともに、駐車場の稼働改善、アンテナ・自販機等の導入による収入源の拡大、リノベーション等による物件の競争力の向上を目指します。

本投資法人及び本資産運用会社は、これら施策により保有物件の収益率の向上を図るとともに、コストの削減にも努め、ポートフォリオ全体の賃貸事業収益の向上を図ります。特に、PRIから承継した物件については、本資産運用会社による適切な物件運用により、合併時を上回るパフォーマンスを実現できると考えています。

### II. 家事代行サービス会社とのアライアンス及びカーシェアリングの導入

本投資法人及び本資産運用会社は、プレミアムタイプ物件について、家事代行サービス会社とのアライアンスにより、入居者のライフスタイル、ライフステージに応じたサービスを導入しています。

また、現在、ストーリー神宮前を含めた2物件でカーシェアリングの試験的導入を進めており、その反響を見ながら、今後、更なる拡大を検討し物件の付加価値の向上を図っていきます。

## c.財務戦略等

本投資法人のデット・ファイナンス戦略については、新規物件取得等の際に機動的な資金調達を可能とするため、今後も有利子負債比率を簿価ベースで45%から50%程度の水準にとどめるとともに、更なる借入期間の長期化、返済期日の分散化を図ります。今後とも強固なバンクフォーメーションを維持するとともに、新規レンダーの開拓を含めた更なる資金調達先の拡大に努めます。

また、R&I(株式会社格付投資情報センター)からの格付(『BBB』トリプルB)に加え、当期において、新たにJCR(株式会社日本格付研究所)より格付(『A-』シングルAマイナス)を取得しました。引き続き格付の改善に注力することにより将来的には、投資法人債の再起債も視野に入れつつ様々なファイナンス手法を検討し、資金調達手段の多様化を図ります。

エクイティ・ファイナンス戦略については、海外投資家へのIRを積極的に行うとともに、マーケットの状況も勘案のうえ、公募増資による資金調達の実現を目指します。

## (3)投資リスク

最近の有価証券報告書(平成22年6月25日提出)における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

#### (4) 決算後に生じた重要な事実

##### ① 運用ガイドラインの変更について

本投資法人および本資産運用会社は、リーマンショック以降の高級賃貸住宅市場の状況等に鑑み、景気低迷時にも安定した収益を確保する観点から、運用ガイドラインにおけるプレミアムタイプの投資比率を平成22年10月20日に引き下げました。(下線は変更箇所)

##### (変更前)

賃貸住宅カテゴリー	取得価格ベース投資比率
ワンルームタイプ	40～70%
ファミリータイプ	20～50%
プレミアムタイプ	<u>10～30%</u>

賃貸住宅カテゴリー	戸数ベース投資比率
ワンルームタイプ	50～90%
ファミリータイプ	15～45%
プレミアムタイプ	<u>15%以下</u>

##### (変更後)

賃貸住宅カテゴリー	取得価格ベース投資比率
ワンルームタイプ	40～70%
ファミリータイプ	20～50%
プレミアムタイプ	<u>20%以下</u>

賃貸住宅カテゴリー	戸数ベース投資比率
ワンルームタイプ	50～90%
ファミリータイプ	15～45%
プレミアムタイプ	<u>10%以下</u>

##### ② 格付けの新規取得について

本投資法人は、平成22年11月16日付で株式会社日本格付研究所(以下、「JCR」といいます。)より下記のとおり長期優先債務の新規格付けを取得しました。

格付会社	格付対象	格付け	格付けの見通し
JCR	長期優先債務	A-	安定的

(注) 格付けの定義等詳細につきましてはJCRウェブサイト (<http://www.jcr.co.jp/>) をご参照ください。

#### (5) 運用状況の見通し

平成23年3月期(第10期:平成22年10月1日～平成23年3月31日)の運用状況につきましては、営業収益5,631百万円、当期純利益1,330百万円、1口当たり分配金1,000円を見込んでいます。この運用状況の見通しの前提条件につきましては、下記記載の「第10期(平成22年10月1日～平成23年3月31日)の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

なお、平成23年3月期において、新規物件の購入や保有物件の入替えを行った場合や第9期に計上した負ののれん発生益に基づく配当積立金から分配を行った場合等、状況の変化により実際の営業収益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

<第10期(平成22年10月1日～平成23年3月31日)の運用状況予想の前提条件>

項目	前提条件
計算期間	・ 第10期(平成22年10月1日～平成23年3月31日)(182日)
運用資産	・ 本投資法人が第9期末(平成22年9月30日)時点で保有している185物件について、第10期末まで異動が無いことを前提としています。
発行済投資口数	・ 第9期末(平成22年9月30日)現在の発行済投資口数1,330,800口を前提としており、その後、第10期末まで変動がないことを前提としています。
営業収益・費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 営業収益並びに営業損益は、上記運用資産を前提として算出しています。</li> <li>・ 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値及び前保有者等より提供を受けた資料に基づき、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>・ 物件管理等委託費について、約394百万円を想定しています。</li> <li>・ 建物の修繕費は、各営業期間において必要とされる額を見積もっており、約284百万円を想定しています。しかし、予期し難い修繕費が発生する可能性があること等の理由により、実際の修繕費は予想金額と大きく異なる可能性があることにご留意ください。</li> <li>・ 公租公課について、約345百万円を想定しています。</li> <li>・ 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、約1,061百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 営業外費用として約915百万円を想定しており、内訳は以下の通りです。</li> <li>(1) 支払利息 626百万円</li> <li>(2) 融資関連費用 276百万円</li> <li>(3) その他費用 13百万円</li> </ul>
有利子負債	・ 借入金の残高につきましては、第9期時点での有利子負債額は72,225百万円が、第10期末まで変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金の額	・ 本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。なお、第9期に計上した負ののれん発生益に基づく配当積立金からの分配は想定しておりません。
1口当たり利益超過分配金	・ 現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

3. 財務諸表  
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成22年3月31日現在)	当期 (平成22年9月30日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 3,187,022	※1 5,092,624
信託現金及び信託預金	2,303,763	4,367,506
営業未収入金	194,589	198,881
前払費用	474,495	515,935
繰延税金資産	41,687	—
その他	79,952	14,058
貸倒引当金	△104,256	△95,144
流動資産合計	6,177,255	10,093,862
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 6,469,075	※1 6,473,945
減価償却累計額	△579,593	△643,946
建物（純額）	5,889,482	5,829,999
構築物	※1 23,971	※1 23,971
減価償却累計額	△4,383	△5,061
構築物（純額）	19,587	18,909
機械及び装置	※1 14,376	※1 14,376
減価償却累計額	△1,792	△2,108
機械及び装置（純額）	12,584	12,268
工具、器具及び備品	※1 15,174	※1 16,324
減価償却累計額	△4,686	△5,988
工具、器具及び備品（純額）	10,487	10,336
土地	※1 3,517,400	※1 3,517,400
信託建物	※1 55,929,352	※1 75,584,616
減価償却累計額	△4,432,217	△4,841,935
信託建物（純額）	51,497,134	70,742,681
信託構築物	※1 177,862	※1 271,587
減価償却累計額	△24,403	△31,063
信託構築物（純額）	153,458	240,524
信託機械及び装置	※1 271,068	※1 458,155
減価償却累計額	△32,785	△41,172
信託機械及び装置（純額）	238,282	416,983
信託工具、器具及び備品	※1 47,739	※1 115,183
減価償却累計額	△12,082	△19,628
信託工具、器具及び備品（純額）	35,657	95,554
信託土地	※1 45,574,760	※1 73,109,636
信託建設仮勘定	—	886
有形固定資産合計	106,948,835	153,995,179

(単位：千円)

	前期 (平成22年 3月31日現在)	当期 (平成22年 9月30日現在)
無形固定資産		
水道施設利用権	※1 144	※1 138
信託借地権	546,283	546,283
信託水道施設利用権	※1 607	※1 581
商標権	1,417	1,343
無形固定資産合計	548,453	548,347
投資その他の資産		
差入保証有価証券	9,028	9,084
敷金及び保証金	190	22,785
長期前払費用	330,697	426,560
修繕積立金	284,571	303,121
投資その他の資産合計	624,488	761,552
固定資産合計	108,121,777	155,305,078
繰延資産		
投資口交付費	23,114	42,153
繰延資産合計	23,114	42,153
資産合計	114,322,147	165,441,094
負債の部		
流動負債		
営業未払金	274,724	283,353
1年内返済予定の長期借入金	※1 15,268,285	※1 15,201,226
未払金	37,246	140,863
未払費用	236,743	300,100
未払法人税等	18,229	565
未払消費税等	2,212	127,478
前受金	307,421	616,736
その他	16,066	18,974
流動負債合計	16,160,929	16,689,299
固定負債		
長期借入金	※1 31,117,236	※1 57,024,057
預り敷金及び保証金	41,965	42,755
信託預り敷金及び保証金	765,491	1,439,813
固定負債合計	31,924,694	58,506,626
負債合計	48,085,623	75,195,926

(単位：千円)

	前期 (平成22年 3月31日現在)	当期 (平成22年 9月30日現在)
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	65,557,451	70,557,688
剰余金		
出資剰余金	—	6,682,398
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	679,072	13,005,081
剰余金合計	679,072	19,687,479
投資主資本合計	66,236,523	90,245,167
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	—	—
評価・換算差額等合計	—	—
純資産合計	<sup>※2</sup> 66,236,523	<sup>※2</sup> 90,245,167
負債純資産合計	114,322,147	165,441,094

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成21年10月1日 平成22年3月31日	自 至	平成22年4月1日 平成22年9月30日
営業収益				
貸貸事業収入		※1 3,528,114	※1 4,603,876	
不動産等売却益		—	※2 14,614	
営業収益合計		3,528,114	4,618,491	
営業費用				
貸貸事業費用		※1 1,679,048	※1 2,393,161	
資産運用報酬		282,000	339,300	
役員報酬		12,600	12,600	
資産保管手数料		15,308	15,646	
一般事務委託手数料		32,745	38,888	
会計監査人報酬		13,500	14,500	
貸倒引当金繰入額		42,331	14,531	
貸倒損失		—	1,425	
その他営業費用		149,360	207,570	
営業費用合計		2,226,895	3,037,623	
営業利益		1,301,219	1,580,867	
営業外収益				
受取利息		443	812	
雑収入		9,359	39,483	
営業外収益合計		9,802	40,295	
営業外費用				
支払利息		347,816	526,333	
投資法人債利息		28,407	—	
融資関連費用		241,075	374,844	
投資法人債発行費償却		5,995	—	
投資口交付費償却		4,622	7,580	
その他		1,061	1,073	
営業外費用合計		628,979	909,833	
経常利益		682,042	711,330	
特別利益				
負ののれん発生益		—	12,341,118	
特別利益合計		—	12,341,118	
税引前当期純利益		682,042	13,052,448	
法人税、住民税及び事業税		18,311	5,732	
法人税等調整額		△15,339	41,687	
法人税等合計		2,972	47,419	
当期純利益		679,070	13,005,028	
前期繰越利益		2	52	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		679,072	13,005,081	

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成21年10月1日 平成22年3月31日	自 至	平成22年4月1日 平成22年9月30日
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		59,557,332		65,557,451
当期変動額				
新投資口の発行		6,000,119		5,000,236
当期変動額合計		6,000,119		5,000,236
当期末残高		65,557,451		70,557,688
剰余金				
出資剰余金				
前期末残高		—		—
当期変動額				
合併による増加		—		6,682,398
当期変動額合計		—		6,682,398
当期末残高		—		6,682,398
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
前期末残高		480,661		679,072
当期変動額				
剰余金の配当		△480,658		△679,019
当期純利益		679,070		13,005,028
当期変動額合計		198,411		12,326,009
当期末残高		679,072		13,005,081
剰余金合計				
前期末残高		480,661		679,072
当期変動額				
合併による増加		—		6,682,398
剰余金の配当		△480,658		△679,019
当期純利益		679,070		13,005,028
当期変動額合計		198,411		19,008,407
当期末残高		679,072		19,687,479
投資主資本合計				
前期末残高		60,037,993		66,236,523
当期変動額				
新投資口の発行		6,000,119		5,000,236
合併による増加		—		6,682,398
剰余金の配当		△480,658		△679,019
当期純利益		679,070		13,005,028
当期変動額合計		6,198,530		24,008,644
当期末残高		66,236,523		90,245,167



(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成21年10月1日	自	平成22年4月1日
	至	平成22年3月31日	至	平成22年9月30日
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
前期末残高		△3,536		—
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		3,536		—
当期変動額合計		3,536		—
当期末残高		—		—
評価・換算差額等合計				
前期末残高		△3,536		—
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		3,536		—
当期変動額合計		3,536		—
当期末残高		—		—
純資産合計				
前期末残高		60,034,456		66,236,523
当期変動額				
新投資口の発行		6,000,119		5,000,236
合併による増加		—		6,682,398
剰余金の配当		△480,658		△679,019
当期純利益		679,070		13,005,028
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		3,536		—
当期変動額合計		6,202,067		24,008,644
当期末残高		66,236,523		90,245,167

## (4) 金銭の分配に係る計算書

項目	前 期 自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	当 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日
I 当期末処分利益	679,072,332円	13,005,081,745円
II 分配金額 (投資口1口当たりの分配金の額)	679,019,400円 (2,910円)	723,955,200円 (544円)
III 配当積立金	—	12,279,909,586円
IV 次期繰越利益	52,932円	1,216,959円
分配金額の算出方法	<p>本投資法人の規約第15条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口233,340口の整数倍の最大値となる679,019,400円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第15条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第15条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益から負のれん発生益12,341,118,385円を控除した金額に分配金充当額61,208,799円を加算した金額を超える額で発行済投資口1,330,800口の整数倍の最大値となる723,955,200円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第15条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。また、上記負のれん発生益から分配金充当額を控除した残額12,279,909,586円を配当積立金として積立てを行うこととしました。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成21年10月1日 平成22年3月31日	自 至	平成22年4月1日 平成22年9月30日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		682,042		13,052,448
減価償却費		772,312		937,181
長期前払費用償却額		228,261		327,935
投資法人債発行費償却		5,995		—
投資口交付費償却		4,622		7,580
負ののれん発生益		—		△12,341,118
受取利息		△443		△812
支払利息		347,816		526,333
投資法人債利息		28,407		—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)		37,275		△10,004
営業未収入金の増減額 (△は増加)		3,921		11,862
前払費用の増減額 (△は増加)		4,507		△41,311
営業未払金の増減額 (△は減少)		△64,851		△204,903
未払金の増減額 (△は減少)		5,636		△242,045
未払費用の増減額 (△は減少)		△19,043		△34,194
前受金の増減額 (△は減少)		48,948		49,975
信託有形固定資産の売却による減少額		—		5,349,246
長期前払費用の支払額		△143,508		△456,550
その他		△85,148		119,311
小計		1,856,752		7,050,934
利息の受取額		443		812
利息の支払額		△349,691		△584,579
投資法人債利息の支払額		△62,188		—
法人税等の支払額		△10,278		△23,900
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,435,037		6,443,266
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出		△6,076		△1,297
信託有形固定資産の取得による支出		△3,556,726		△268,987
無形固定資産の取得による支出		△1,479		—
預り敷金保証金の純増減額 (△は減少)		3,888		790
信託預り敷金保証金の純増減額 (△は減少)		56,198		△62,469
その他		△6,551		410
投資活動によるキャッシュ・フロー		△3,510,746		△331,554

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成21年10月1日	自	平成22年4月1日
	至	平成22年3月31日	至	平成22年9月30日
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の返済による支出		—		△419,981
長期借入れによる収入		3,850,000		20,548,723
長期借入金の返済による支出		—		△28,559,520
投資口の発行による収入		6,000,119		5,000,236
投資口交付費の支出		△19,492		△26,619
投資法人債の償還による支出		△7,800,000		—
分配金の支払額		△482,986		△680,418
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,547,640		△4,137,579
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		△528,068		1,974,132
現金及び現金同等物の期首残高		6,018,855		5,490,786
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額		—		1,995,212
現金及び現金同等物の期末残高		5,490,786		※1 9,460,131

(6) 継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針

項目	前 期 自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	当 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	満期保有目的の債券 償却原価法(定額法)を採用しています。	満期保有目的の債券 同左
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産(信託不動産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～60年 構築物 2～45年 機械及び装置 17～24年 工具、器具及び備品 2～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産(信託不動産を含む) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～60年 構築物 4～60年 機械及び装置 10～24年 工具、器具及び備品 2～21年 ②無形固定資産 同左 ③長期前払費用 同左
3. 繰延資産の処理方法	①投資法人債発行費 投資法人債の償還期間にわたり均等償却しています。 ②投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。	投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。
4. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金 同左
5. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当計算期間に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。	固定資産税等の費用処理方法 同左

項目	前 期 自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	当 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日
6. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップ及び金利キャップについては特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 金利キャップ取引 ヘッジ対象 金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップ及び一部の金利キャップについては、特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。また、特例処理を適用していない金利キャップについては、ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれるため、ヘッジ有効性の評価を省略しています。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 金利</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップについては、特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。</p>
7. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、及び信託土地 c. 信託借地権及び信託水道施設利用権 d. 信託預り敷金保証金</p>	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、及び信託建設仮勘定 c. 信託借地権及び信託水道施設利用権 d. 信託預り敷金保証金</p>

項目	前 期	当 期
	自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日
8. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左
9. 消費税等の処理方法	消費税等の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産については、税込処理によっています。	同左

(8)会計方針の変更に関する注記

前 期	当 期
自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日
—	<p>(1)企業結合に関する会計基準について 当期より「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成20年12月26日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成20年12月26日)を適用しています。</p> <p>(2) 資産除去債務に関する会計基準について 当期より「資産除去債務に関する会計基準」(企業会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第21号 平成20年3月31日)を適用しています。これによる損益に与える影響はありません。</p>

(9) 注記事項  
(貸借対照表関係)

前 期 (平成22年3月31日現在)	当 期 (平成22年9月30日現在)																																																																				
<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">642,991 千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">5,657,706 千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">16,708 千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">12,584 千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">10,487 千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">3,451,844 千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">49,515,461 千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">146,634 千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">238,282 千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">35,481 千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">45,094,552 千円</td></tr> <tr><td>水道施設利用権</td><td style="text-align: right;">144 千円</td></tr> <tr><td>信託水道施設利用権</td><td style="text-align: right;">607 千円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">104,823,486 千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">15,268,285 千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">31,117,236 千円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">46,385,522 千円</td></tr> </table>	現金及び預金	642,991 千円	建物	5,657,706 千円	構築物	16,708 千円	機械及び装置	12,584 千円	工具、器具及び備品	10,487 千円	土地	3,451,844 千円	信託建物	49,515,461 千円	信託構築物	146,634 千円	信託機械及び装置	238,282 千円	信託工具、器具及び備品	35,481 千円	信託土地	45,094,552 千円	水道施設利用権	144 千円	信託水道施設利用権	607 千円	合計	104,823,486 千円	1年内返済予定の長期借入金	15,268,285 千円	長期借入金	31,117,236 千円	合計	46,385,522 千円	<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">626,717 千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">5,601,601 千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">16,151 千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">12,268 千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">10,336 千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">3,451,844 千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">68,788,309 千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">233,912 千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">416,983 千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">95,388 千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">72,629,428 千円</td></tr> <tr><td>水道施設利用権</td><td style="text-align: right;">138 千円</td></tr> <tr><td>信託水道施設利用権</td><td style="text-align: right;">581 千円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">151,883,661 千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">15,201,226 千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">57,024,057 千円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">72,225,283 千円</td></tr> </table>	現金及び預金	626,717 千円	建物	5,601,601 千円	構築物	16,151 千円	機械及び装置	12,268 千円	工具、器具及び備品	10,336 千円	土地	3,451,844 千円	信託建物	68,788,309 千円	信託構築物	233,912 千円	信託機械及び装置	416,983 千円	信託工具、器具及び備品	95,388 千円	信託土地	72,629,428 千円	水道施設利用権	138 千円	信託水道施設利用権	581 千円	合計	151,883,661 千円	1年内返済予定の長期借入金	15,201,226 千円	長期借入金	57,024,057 千円	合計	72,225,283 千円
現金及び預金	642,991 千円																																																																				
建物	5,657,706 千円																																																																				
構築物	16,708 千円																																																																				
機械及び装置	12,584 千円																																																																				
工具、器具及び備品	10,487 千円																																																																				
土地	3,451,844 千円																																																																				
信託建物	49,515,461 千円																																																																				
信託構築物	146,634 千円																																																																				
信託機械及び装置	238,282 千円																																																																				
信託工具、器具及び備品	35,481 千円																																																																				
信託土地	45,094,552 千円																																																																				
水道施設利用権	144 千円																																																																				
信託水道施設利用権	607 千円																																																																				
合計	104,823,486 千円																																																																				
1年内返済予定の長期借入金	15,268,285 千円																																																																				
長期借入金	31,117,236 千円																																																																				
合計	46,385,522 千円																																																																				
現金及び預金	626,717 千円																																																																				
建物	5,601,601 千円																																																																				
構築物	16,151 千円																																																																				
機械及び装置	12,268 千円																																																																				
工具、器具及び備品	10,336 千円																																																																				
土地	3,451,844 千円																																																																				
信託建物	68,788,309 千円																																																																				
信託構築物	233,912 千円																																																																				
信託機械及び装置	416,983 千円																																																																				
信託工具、器具及び備品	95,388 千円																																																																				
信託土地	72,629,428 千円																																																																				
水道施設利用権	138 千円																																																																				
信託水道施設利用権	581 千円																																																																				
合計	151,883,661 千円																																																																				
1年内返済予定の長期借入金	15,201,226 千円																																																																				
長期借入金	57,024,057 千円																																																																				
合計	72,225,283 千円																																																																				
<p>2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																																																																				



## (損益計算書関係)

前 期 自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	当 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日
1. 賃貸事業損益の内訳 A. 賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃貸料) 3,115,592 千円 (共益費) 151,964 千円 (駐車場収入) 112,426 千円 (付帯収入) 18,118 千円 (その他賃貸事業収入) 130,013 千円 合計 3,528,114 千円 B. 賃貸事業費用 賃貸事業費用 (物件管理等委託費) 245,267 千円 (公租公課) 244,990 千円 (水道光熱費) 57,529 千円 (修繕費) 113,587 千円 (保険料) 12,450 千円 (営業広告費等) 116,563 千円 (信託報酬) 81,016 千円 (減価償却費) 772,312 千円 (その他賃貸事業費用) 35,330 千円 合計 1,679,048 千円 C. 賃貸事業損益(A-B) 1,849,066 千円	1. 賃貸事業損益の内訳 A. 賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃貸料) 3,952,383 千円 (共益費) 197,583 千円 (駐車場収入) 139,837 千円 (付帯収入) 22,584 千円 (その他賃貸事業収入) 291,487 千円 合計 4,603,876 千円 B. 賃貸事業費用 賃貸事業費用 (物件管理等委託費) 334,839 千円 (公租公課) 295,178 千円 (水道光熱費) 81,442 千円 (修繕費) 417,002 千円 (保険料) 15,444 千円 (営業広告費等) 146,571 千円 (信託報酬) 105,754 千円 (減価償却費) 937,181 千円 (その他賃貸事業費用) 59,745 千円 合計 2,393,161 千円 C. 賃貸事業損益(A-B) 2,210,715 千円
	2. 不動産等売却益の内訳 ヒルトップ横濱根岸 不動産等売却収入 5,435,056 千円 不動産等売却原価 5,349,246 千円 その他売却費用 71,195 千円 不動産等売却益 14,614 千円

## (投資主資本等変動計算書関係)

前 期 自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	当 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日
1. 発行可能投資口総口数 2,000,000口	1. 発行可能投資口総口数 5,000,000口
2. 発行済投資口総数 233,340口	2. 発行済投資口総数 1,330,800口

## (キャッシュ・フロー計算書関係)

前 期 自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	当 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係  <p style="text-align: right;">(平成22年3月31日現在)</p> 現金及び預金勘定 3,187,022 千円 信託現金及び信託預金勘定 2,303,763 千円 現金及び現金同等物 5,490,786 千円	1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係  <p style="text-align: right;">(平成22年9月30日現在)</p> 現金及び預金勘定 5,092,624 千円 信託現金及び信託預金勘定 4,367,506 千円 現金及び現金同等物 9,460,131 千円
	2. 重要な非資金取引の内容 当期に合併したプロスペクト・リート投資法人より引き継いだ資産及び負債の主な内訳は次のとおりであります。また、合併により増加した出資剰余金は、6,682,398千円であります。  流動資産 2,350,000 千円 固定資産 52,981,305 千円 資産合計 55,331,305 千円 流動負債 1,353,299 千円 固定負債 34,587,349 千円 負債合計 35,940,649 千円

## (リース取引に関する注記)

前 期 自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	当 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日
オペレーティング・リース取引 (貸主側) 未経過リース料 1年内 508,023 千円 1年超 2,724,058 千円 合計 3,232,081 千円	オペレーティング・リース取引 (貸主側) 未経過リース料 1年内 572,873 千円 1年超 2,505,835 千円 合計 3,078,708 千円

## (金融商品に関する注記)

前期(自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日)

## (追加情報)

当計算期間から「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しています。

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、不動産及び不動産信託受益権の取得に当たっては、銀行借入、投資法人債の発行及び投資口の発行等による資金調達を行います。また、本投資法人は、原則として、金融商品による資金運用は行わない方針であり、有価証券への投資は、宅地建物取引業法に基づく保証金の差入れ目的のための国債の保有に限定しています。デリバティブは、借入金及び投資法人債の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行いません。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

差入保証有価証券は、宅地建物取引業法に基づく保証金として差し入れている満期保有目的の国債です。

借入金及び投資法人債の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金(購入に伴う諸費用を含みます。)若しくは既存の借入金、投資法人債のリファイナンス資金です。

変動金利の借入金及び投資法人債は、金利の変動リスクに晒されていますが、このうち借入期間又は償還期間が1年を超え

るものの一部については、支払金利の変動リスクを回避し、支払利息の固定化を図るために、個別契約ごとにデリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しています。ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しています。

デリバティブ取引の執行・管理については、本投資法人のデリバティブ取引に関するリスク管理方針に従って行っており、また、デリバティブの利用にあたっては、信用リスクを軽減するために、格付の高い金融機関とのみ取引を行っています。

また、借入金及び投資法人債は、流動性リスクに晒されていますが、月次で資金繰計画を作成するなどの方法により管理しています。

### (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年3月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	3,187,022	3,187,022	-
(2) 信託現金及び信託預金	2,303,763	2,303,763	-
(3) 差入保証有価証券	9,028	8,980	△ 48
資産合計	5,499,815	5,499,766	△ 48
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(15,268,285)	(15,268,285)	-
(5) 長期借入金	(31,117,236)	(31,119,536)	△ 2,300
負債合計	(46,385,522)	(46,387,822)	△ 2,300
(6) デリバティブ取引	-	-	-

(※) 負債に計上されているものについては、( )で示しています。

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

#### (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(4) 1年内返済予定の長期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

#### (3) 差入保証有価証券

売買参考統計値を時価としています。

また、保有目的ごとの有価証券に関する事項については、後記「有価証券に関する注記」をご参照ください。

#### (5) 長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。変動金利による長期借入金は金利スワップの特例処理の対象とされており(下記(6)参照)、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

#### (6) デリバティブ取引

後記注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

(注2) 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	3,187,022	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	2,303,763	-	-	-	-	-
差入保証有価証券	-	-	-	-	-	10,000

## (注3)長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
長期借入金	15,268,285	16,433,602	14,683,634	-	-	-

当期(自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、不動産及び不動産信託受益権の取得に当たっては、銀行借入、投資法人債の発行及び投資口の発行等による資金調達を行います。また、本投資法人は、原則として、金融商品による資金運用は行わない方針であり、有価証券への投資は、宅地建物取引業法に基づく保証金の差入れ目的のための国債の保有に限定しています。デリバティブは、借入金及び投資法人債の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行いません。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

差入保証有価証券は、宅地建物取引業法に基づく保証金として差し入れている満期保有目的の国債です。

借入金の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金(購入に伴う諸費用を含みます。)若しくは既存の借入金のリファイナンス資金です。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、このうち借入期間又は償還期間が1年を超えるものの一部については、支払金利の変動リスクを回避し、支払利息の固定化を図るために、個別契約ごとにデリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しています。ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しています。

デリバティブ取引の執行・管理については、本投資法人のデリバティブ取引に関するリスク管理方針に従って行っており、また、デリバティブの利用にあたっては、信用リスクを軽減するために、格付の高い金融機関とのみ取引を行っています。

また、借入金は、流動性リスクに晒されていますが、月次で資金繰計画を作成するなどの方法により管理しています。

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年9月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	5,092,624	5,092,624	-
(2) 信託現金及び信託預金	4,367,506	4,367,506	-
(3) 差入保証有価証券	9,084	9,473	388
資産合計	9,469,215	9,469,604	388
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(15,201,226)	(15,201,226)	-
(5) 長期借入金	(57,024,057)	(57,094,110)	△ 70,052
負債合計	(72,225,283)	(72,295,336)	△ 70,052
(6) デリバティブ取引	-	-	-

(※) 負債に計上されているものについては、( )で示しています。

## (注1)金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

## (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(4)1年内返済予定の長期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

## (3) 差入保証有価証券

売買参考統計値を時価としています。

また、保有目的ごとの有価証券に関する事項については、後記「有価証券に関する注記」をご参照ください。

## (5) 長期借入金

長期借入金の時価については、変動金利によるものであり、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。ただし、一部の長期借入金は金利スワップの特例処理の対象とされており(下記(6)参照)、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっております。

(6) デリバティブ取引

後記注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

(注2) 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	5,092,624	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	4,367,506	-	-	-	-	-
差入保証有価証券	-	-	-	-	-	10,000

(注3) 長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
長期借入金	15,201,226	12,725,012	32,140,777	12,158,267	-	-

(有価証券に関する注記)

前期(自平成21年10月1日 至平成22年3月31日)

満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位:千円)

		貸借対照表 計上額	時価	差額
時価が貸借対照表計上額を超えるもの	国債	-	-	-
時価が貸借対照表計上額を超えないもの	国債	9,028	8,980	△ 48
合計		9,028	8,980	△ 48

当期(自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)

満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位:千円)

		貸借対照表 計上額	時価	差額
時価が貸借対照表計上額を超えるもの	国債	9,084	9,473	388
時価が貸借対照表計上額を超えないもの	国債	-	-	-
合計		9,084	9,473	388

(デリバティブ取引関係)

前期(自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

該当するものはありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価
				うち1年超	
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	3,150,000	1,800,000	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2.金融商品の時価等に関する事項」の長期借入金の時価を含めて記載しています。

当期(自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

該当するものはありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価
				うち1年超	
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	1,800,000	1,800,000	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2.金融商品の時価等に関する事項」の長期借入金の時価を含めて記載しています。

(退職給付関係)

前期(自平成21年10月1日 至平成22年3月31日)

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期(自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

前 期 自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	当 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳
(繰延税金資産)	(繰延税金資産-流動)
貸倒引当金繰入超過額 40,217 千円	貸倒引当金繰入超過額 37,420 千円
未払事業税損金不算入額 1,470 千円	繰延税金資産(流動)小計 37,420 千円
	評価性引当金 37,420 千円
繰延税金資産合計 41,687 千円	繰延税金資産(流動)合計 — 千円
(繰延税金資産の純額) 41,687 千円	(繰延税金資産-流動)の純額 — 千円
	(繰延税金資産-固定)
	合併時受入 価差額(長期前払費用等) 94,738 千円
	合併時受入評価差額(土地・建物) 5,419,068 千円
	合併時受入評価差額(ソフトウェア) 1,356 千円
	合併時受入繰越欠損金 314,883 千円
	繰越欠損金 33,877 千円
	繰延税金資産(固定)小計 5,863,925 千円
	評価性引当金 5,863,925 千円
	繰延税金資産(固定)合計 — 千円
	(繰延税金資産-固定)の純額 — 千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳
法定実効税率 39.33 %	法定実効税率 39.33 %
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △ 39.16 %	負ののれん発生益 △37.19 %
その他 0.27 %	その他 △1.78 %
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.44 %	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.36 %

(持分法損益等)

前期(自平成21年10月1日 至平成22年3月31日)

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

当期(自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

当期(自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)

該当事項はありません。



(賃貸等不動産に関する注記)

前期(自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日)

(追加情報)

当計算期間から「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日)及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日)を適用しています。

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸住宅を有しています。これらの賃貸等不動産に関する平成22年3月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

用途	貸借対照表計上額			当期末時価
	前期末残高	当期増減額	当期末残高	
賃貸住宅	104,549,924	2,945,946	107,495,871	87,335,000
合計	104,549,924	2,945,946	107,495,871	87,335,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、「5. 参考情報(2)投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等②鑑定評価書又は調査価格の概要」をご覧ください。

(注2) 貸借対照表計上額は、取得価額(取得に伴う付随費用を含みます。)から減価償却累計額を控除した金額です。

(注3) 当期増減額のうち、主な増加は、レキシントン・スクエア新宿御苑(1,079,011千円)、ザ・パームズ代々木上原コスモテラス(1,329,428千円)及びサンテラス代々木上原(1,253,886千円)の取得によるものであり、減少は減価償却によるものです。

(注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しております。

また、賃貸不動産に関する平成22年3月期における損益は、次のとおりです。

(単位:千円)

用途	損益計算書における金額		
	賃貸事業収益	賃貸事業費用	賃貸事業損益
賃貸住宅	3,528,114	1,679,048	1,849,066
合計	3,528,114	1,679,048	1,849,066

(注) 賃貸事業収益及び賃貸事業費用は、賃貸事業収入(その他賃貸事業収入を含む。)とこれに対応する費用(減価償却費、物件管理等委託費、公租公課、営業広告費等)であり、それぞれ「営業収益」及び「賃貸事業費用」に計上されています。

当期(自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸住宅を有しています。これらの賃貸等不動産に関する平成22年9月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

用途	貸借対照表計上額			当期末時価
	前期末残高	当期増減額	当期末残高	
賃貸住宅	107,495,871	47,045,424	154,541,296	134,768,400
合計	107,495,871	47,045,424	154,541,296	134,768,400

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、「5. 参考情報(2)投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等②鑑定評価書又は調査価格の概要」をご覧ください。

(注2) 貸借対照表計上額は、取得価額(取得に伴う付随費用を含みます。)から減価償却累計額を控除した金額です。

(注3) 当期増減額のうち、主な増加は、プロスペクト・リート投資法人との合併に伴う物件の増加によるものであり、主な減少は減価償却及びヒルトップ横濱根岸の売却によるものです。

(注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しております。

また、賃貸不動産に関する平成22年9月期における損益は、次のとおりです。

(単位:千円)

用途	損益計算書における金額		
	賃貸事業収益	賃貸事業費用	賃貸事業損益
賃貸住宅	4,603,876	2,393,161	2,210,715
合計	4,603,876	2,393,161	2,210,715

(注) 賃貸事業収益及び賃貸事業費用は、賃貸事業収入(その他賃貸事業収入を含む。)とこれに対応する費用(減価償却費、物件管理等委託費、公租公課、営業広告費等)であり、それぞれ「営業収益」及び「賃貸事業費用」に計上されています。

(関連当事者との取引)

前期(自平成21年10月1日 至平成22年3月31日)

1. 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

当期(自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)

1. 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

## (企業結合に関する注記)

前 期 自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	当 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日										
—	<p>1.企業結合(以下「本合併」といいます。)の概要</p> <p>(1) 被取得企業の名称 プロスペクト・リート投資法人(以下、「PRI」といいます。)</p> <p>(2) 事業内容 不動産投資</p> <p>(3) 企業結合を行う理由 本投資法人とPRI は新たな成長機会を探るべく、それぞれの成長戦略及び財務戦略を詳細に検討した結果、合併により資産規模の拡大、負ののれんの活用、財務面の安定化等の実現を図ることが両投資法人の企業価値の更なる向上に資するという共通の認識を得るに至り、平成22年2月26日付で合併基本合意書を締結し、その後協議を行った上で、平成22年3月26日付で合併契約を締結致しました。</p> <p>(4) 企業結合日(合併効力発生日) 平成22年7月1日</p> <p>(5) 合併方式 本投資法人を吸収合併存続法人、PRIを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式です。</p> <p>(6) 結合後の投資法人の名称 日本賃貸住宅投資法人</p> <p>(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠 総資産額や純利益等の企業規模の大きさ、総体としての投資主が占める相対的な議決権比率の大きさ、最も大きな議決権比率を有する投資主の存在、役員等を選解任できる投資主の存在、役員会等の構成その他の要素を総合的に勘案して、本投資法人が取得企業となりました。</p> <p>2.財務諸表に含まれている被取得企業の業績期間 平成22年7月1日から平成22年9月30日まで</p> <p>3.被取得企業の取得原価及びその内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">取得の対価</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">企業結合日に交付した 本投資法人投資口の時価</td> <td style="text-align: right;">6,682,398千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">取得に直接要した費用</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">アドバイザー報酬</td> <td style="text-align: right;">367,140千円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">取得原価</td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">7,049,538千円</td> </tr> </table> <p>4.取得原価の算定に関する事項</p> <p>(1) 投資口の交換比率 PRIの投資口1口につき、本投資法人の投資口3口を割当交付しました。なお、本投資法人は平成22年6月30日を分割の基準日とし平成22年7月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。</p> <p>(2) 算定方法 本合併に用いられる合併比率は、本投資法人及びPRIが、それぞれの財務実績や資産・負債の状況、今後の事業の見通し、合併によるメリット、本投資法人及びPRIの財務アドバイザーが行った財務分析の結果等の要因を総合的に勘案し、協議・交渉を慎重に重ねた結果、妥当であると判断し、決定されたも</p>	取得の対価		企業結合日に交付した 本投資法人投資口の時価	6,682,398千円	取得に直接要した費用		アドバイザー報酬	367,140千円	取得原価	7,049,538千円
取得の対価											
企業結合日に交付した 本投資法人投資口の時価	6,682,398千円										
取得に直接要した費用											
アドバイザー報酬	367,140千円										
取得原価	7,049,538千円										

前 期 自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	当 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日																												
	<p>のです。</p> <p>(3) 交付投資口数(分割後投資口数) 56,325口(225,300口)</p> <p>5.取得原価の配分に関する事項</p> <p>(1)企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内容</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">2,350,000千円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">52,981,305千円</td> </tr> <tr> <td>資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">55,331,305千円</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">1,353,299千円</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">34,587,349千円</td> </tr> <tr> <td>負債合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">35,940,649千円</td> </tr> </table> <p>(2)発生した負ののれんの金額及び発生原因</p> <p style="padding-left: 20px;">負ののれんの金額 12,341,118千円</p> <p style="padding-left: 20px;">発生原因 企業結合時におけるPRIの時価純資産額が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれんとして認識いたしました。</p> <p style="padding-left: 20px;">会計処理 当期において特別利益に一括計上しております。</p> <p>6.企業結合が当計算期間の開始日に完了したと仮定した場合の当期に係る損益計算書に及ぼす影響の概算額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">営業収益</td> <td style="text-align: right;">1,116,148千円</td> </tr> <tr> <td>経常損失(注1)</td> <td style="text-align: right;">643,607千円</td> </tr> <tr> <td>当期純損失(注2)</td> <td style="text-align: right;">2,304,921千円</td> </tr> </table> <p>(注1) 経常損失には、以下のものが含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">不動産売却損</td> <td style="text-align: right;">1,076,148千円</td> </tr> <tr> <td>リファイナンス関連コストの一括償却額</td> <td style="text-align: right;">366,976千円</td> </tr> </table> <p>(注2) 当期純損失には以下のものが含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">減損損失</td> <td style="text-align: right;">1,076,719千円</td> </tr> <tr> <td>合併関連費用</td> <td style="text-align: right;">307,691千円</td> </tr> <tr> <td>その他金融費用 一括償却額</td> <td style="text-align: right;">277,338千円</td> </tr> </table> <p>(概算額の算定方法及び重要な前提条件)</p> <p>企業結合が当計算期間開始の日に完了したと仮定して算定された営業収益及び損益情報と取得企業の損益計算書における営業収益及び損益情報との差額を影響の概算額とします。</p>	流動資産	2,350,000千円	固定資産	52,981,305千円	資産合計	55,331,305千円	流動負債	1,353,299千円	固定負債	34,587,349千円	負債合計	35,940,649千円	営業収益	1,116,148千円	経常損失(注1)	643,607千円	当期純損失(注2)	2,304,921千円	不動産売却損	1,076,148千円	リファイナンス関連コストの一括償却額	366,976千円	減損損失	1,076,719千円	合併関連費用	307,691千円	その他金融費用 一括償却額	277,338千円
流動資産	2,350,000千円																												
固定資産	52,981,305千円																												
資産合計	55,331,305千円																												
流動負債	1,353,299千円																												
固定負債	34,587,349千円																												
負債合計	35,940,649千円																												
営業収益	1,116,148千円																												
経常損失(注1)	643,607千円																												
当期純損失(注2)	2,304,921千円																												
不動産売却損	1,076,148千円																												
リファイナンス関連コストの一括償却額	366,976千円																												
減損損失	1,076,719千円																												
合併関連費用	307,691千円																												
その他金融費用 一括償却額	277,338千円																												

(セグメント情報等)

当期(自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)

(追加情報)

当計算期間から、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日)を適用しております。

なお、本投資法人は不動産投資事業の単一セグメントであるため、当該会計基準等に準拠した場合の前期のセグメント情報については、記載を省略しております。

#### I. セグメント情報

本投資法人は、不動産投資事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

#### II. 関連情報

##### 1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

##### 2. 地域ごとの情報

###### (1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

###### (2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

##### 3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しております。

## (1口当たり情報に関する注記)

前 期 自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	当 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日
1口当たり純資産額 283,862円	1口当たり純資産額 67,813円
1口当たり当期純利益 2,914円	1口当たり当期純利益 11,467円
<p>1口当たり当期純利益は当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p>	<p>1口当たり当期純利益は当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。</p> <p>平成22年7月1日を効力発生日として投資口1口につき4口の割合で投資口の分割を行いました。前期首に当該投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たりの情報の各数値はそれぞれ以下の通りです。</p> <p>前期(自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日)</p> <p>1口当たり純資産額 70,966円</p> <p>1口当たり当期純利益 729円</p> <p>1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。</p> <p>なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>

(注)1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下の通りです。

	前 期	当 期
当期純利益	679,070 千円	13,005,028 千円
普通投資主に帰属しない金額	－ 千円	－ 千円
普通投資口に係る当期純利益	679,070 千円	13,005,028 千円
期中平均投資口数	232,978 口	1,134,107 口

## (重要な後発事象)

前期(自平成21年10月1日 至平成22年3月31日)

該当事項はありません。

当期(自平成22年4月1日 至平成22年9月30日)

該当事項はありません。

(追加情報の注記)

前 期 自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日	当 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日
<p>1.企業結合(以下「本合併」といいます。)の概要</p> <p>(1) 被取得企業の名称 プロスペクト・リート投資法人(以下、「PRI」といいます。)</p> <p>(2) 事業内容 不動産運用業</p> <p>(3) 企業結合を行う理由 本投資法人とPRIは新たな成長機会を探るべく、それぞれの成長戦略及び財務戦略を詳細に検討した結果、合併により資産規模の拡大、負ののれんの活用、財務面の安定化等の実現を図ることが両投資法人の企業価値の更なる向上に資するという共通の認識を得るに至り、平成22年2月26日付で合併基本合意書を締結し、その後協議を行った上で、平成22年3月26日付で合併契約を締結しました。合併後の新投資法人は、レジデンシャル特化型REITとして国内有数の資産規模となり、キャッシュ・フローの安定化及び財務レバレッジの低下によるバランスシートの安定化が見込まれます。両投資法人は、本合併契約に従い、両投資法人の主要投資主等のサポートのもと、本合併の実現を目指します。</p> <p>(4) 合併契約(以下「本合併契約」といいます。)締結日 平成22年3月26日</p> <p>(5) 企業結合日(合併効力発生日) 平成22年7月1日</p> <p>(6) 合併方式 本投資法人を吸収合併存続法人、PRIを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式です。</p> <p>(7) 結合後の投資法人の名称 日本賃貸住宅投資法人</p> <p>(8) 取得企業を決定するに至った主な根拠 本投資法人は、ポートフォリオの運営効率化等を目的に、特に保有割合の少ない東京都心を中心に、資産規模を拡大していくことを目標としています。 PRIは本投資法人と同様の住宅系リートであり、取得価格ベースで68,000百万円の資産を保有し、東京23区の保有割合は取得価格ベースで65.9%となります。 同様のアセットタイプの投資法人との合併は、合併後の資産運用の面でも効率的であり、合併後の資産規模は住宅系リートの中で4番目にあたる規模となります。また、合併前の本投資法人の東京23区の保有割合は取得価格ベースで38.2%ですが、合併後の新しい投資法人では大きくその保有割合を向上させることが可能であり、幅広く合併のメリットが享受できます。</p>	—



<p style="text-align: center;">前 期 自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日</p>	<p style="text-align: center;">当 期 自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日</p>
<p>(9) PRIの直前期(平成22年1月期)の規模</p> <p>営業収益 2,191百万円            当期純利益 193百万円            総資産額 71,397百万円            純資産額 34,737百万円</p> <p>2.取得原価の算定に関する事項</p> <p>(1) 投資口の交換比率            PRIの投資口1口につき、本投資法人の投資口3口を割当交付します。            本投資法人は、企業結合に先立ち、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を予定しており、上記割当比率は、当該投資口分割の効力発生を前提としております。なお、投資口分割考慮前の交換比率は、PRIの投資口1口につき、本投資法人の投資口0.75口となります。</p> <p>(2) 算定方法</p> <p>a. 市場投資口価格法、類似投資法人比較法、DCF法、修正簿価純資産法、時価純資産法、配当還元法を中心とした評価方法に基づき、合併比率の分析を行っています。</p> <p>b. 合併比率の決定にあたって、本投資法人は、本投資法人の財務アドバイザーである三菱UFJ証券株式会社(現 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社)及びメリルリンチ日本証券株式会社に依頼した合併比率の分析をベースに協議し、PRIはモルガン・スタンレー証券株式会社(現 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社)の合併比率の分析を参考にして、両者が合意しています。</p> <p>なお、本投資法人は、メリルリンチ日本証券株式会社より、平成22年3月26日付けにて、一定の前提条件のもとで、上記合併比率(投資口分割考慮前)が本投資法人にとって財務的見地から公正である旨の意見書を取得しています。</p> <p>(3) 交付予定の投資口数            225,300口(予定)</p> <p>3.第三者割当による新投資口発行に関する事項</p> <p>本投資法人は、平成22年2月26日及び平成22年3月26日開催の役員会において、本合併に伴い、PRIより承継する借入金の一部の弁済資金の調達を目的として、以下のとおり第三者割当による新投資口の発行を行うことを決議しました。</p> <p>(1) 発行新投資口数:43,035 口            (2) 発行価額:一口当たり金116,190円            (3) 発行価額の総額:5,000,236,650円            (4) 申込期日:平成22年6月29日            (5) 払込期日:平成22年6月30日</p>	<p style="text-align: center;">—</p>

#### (9) 発行済投資口数の増減

当期までの発行済投資口数総数及び出資金総額の増減の状況は、次の通りであります。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資金総額(円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年10月7日	私募設立	200	200	100,000,000	100,000,000	(注1)
平成17年12月13日	第三者割当増資	17,800	18,000	8,900,000,000	9,000,000,000	(注2)
平成18年6月21日	公募増資	43,400	61,400	18,748,800,000	27,748,800,000	(注3)
平成19年4月26日	公募増資	34,300	95,700	18,595,161,900	46,343,961,900	(注4)
平成19年5月24日	第三者割当増資	1,777	97,477	963,370,341	47,307,332,241	(注5)
平成20年8月28日	第三者割当増資	70,000	167,477	12,250,000,000	59,557,332,241	(注6)
平成21年10月2日	第三者割当増資	65,863	233,340	6,000,119,300	65,557,451,541	(注7)
平成22年6月30日	第三者割当増資	43,035	276,375	5,000,236,650	70,557,688,191	(注8)
平成22年7月1日	投資口分割	829,125	1,105,500	-	70,557,688,191	(注9)
平成22年7月1日	合併	225,300	1,330,800	-	70,557,688,191	(注10)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて、本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格500,000円にて、投資口17,800口を追加発行し、資産運用を開始しました。

(注3) 1口当たり発行価格450,000円(発行価額432,000円)にて、新規物件の取得及び既存の借入金の返済を目的として公募により新投資口の発行を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格564,540円(発行価額542,133円)にて、新規物件の取得及び既存の借入金の返済を目的として公募により新投資口の発行を行いました。

(注5) 1口当たり発行価格542,133円にて、新規物件の取得を目的として第三者割当により新投資口の発行を行いました。

(注6) 1口当たり発行価格175,000円にて、借入金の返済、物件価値向上のための資本的支出、及び物件の取得等を目的として第三者割当により新投資口の発行を行いました。

(注7) 1口当たり発行価格91,100円にて、投資法人債の償還及び不動産並びに不動産を信託する信託の受益権の取得等を目的として第三者割当により新投資口の発行を行いました。

(注8) 1口当たり発行価格116,190円にて合併により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第三者割当により新投資口の発行を行いました。

(注9) 投資口1口につき4口の投資口分割を行いました。

(注10) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、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。この吸収合併により、PRIの投資口1口に対して、本投資法人の投資口分割後の投資口3口を全てのPRI投資口について割当交付しました。なお、吸収合併時におけるPRIの発行済投資口数は75,100口でした。

#### 4. 役員の異動

役員の異動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示しております。

## 5. 参考情報

### (1) 本投資法人の財産の構成

本投資法人の決算日における運用資産の状況は下表の通りです。なお、保有資産である不動産及び不動産信託受益権の信託財産である不動産(以下「信託不動産」といいます。)は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途が賃貸住宅である建物及びその敷地です。

資産の種類	賃貸住宅カテゴリーによる区分 (注1)	投資対象エリア (注2)	第8期		第9期	
			保有総額 (百万円) (注3)	対総資産 比率(%) (注4)	保有総額 (百万円) (注3)	対総資産 比率(%) (注4)
信託 不動産	ワンルーム	東京都心7区	3,010	2.6	12,016	7.3
		3大都市圏	35,538	31.1	50,536	30.5
		政令指定都市等	11,677	10.2	14,350	8.7
	ファミリー	東京都心7区	5,083	4.4	13,620	8.2
		3大都市圏	26,437	23.1	37,104	22.4
		政令指定都市等	3,079	2.7	4,344	2.6
	プレミアム	東京都心7区	13,218	11.6	13,179	8.0
		3大都市圏	—	—	—	—
		政令指定都市等	—	—	—	—
小計			98,046	85.8	145,152	87.7
不動産	ワンルーム	東京都心7区	418	0.4	416	0.3
		3大都市圏	3,751	3.3	3,729	2.3
		政令指定都市等	1,365	1.2	1,355	0.8
	ファミリー	東京都心7区	—	—	—	—
		3大都市圏	2,056	1.8	2,038	1.2
		政令指定都市等	373	0.3	369	0.2
	プレミアム	東京都心7区	1,483	1.3	1,479	0.9
		3大都市圏	—	—	—	—
		政令指定都市等	—	—	—	—
小計			9,449	8.3	9,389	5.7
預金その他の資産			6,826 (—)	6.0 (—)	10,899 (—)	6.6 (—)
資産総額計			114,322 (107,495)	100.0 (94.0)	165,441 (154,541)	100.0 (93.4)

	第8期		第9期	
	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注4)	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注4)
負債総額(注5)	48,085	42.1	75,195	45.5%
純資産総額(注5)	66,236	57.9	90,245	54.5%
負債・純資産総額	114,322	100.0	165,441	100.0%

- (注1) 本投資法人では、保有資産について、ワンルームタイプ、ファミリータイプ、プレミアムタイプの3つのカテゴリーに分類しています。なお、複数のタイプを含む物件については、戸数ベースにおいて最も多い戸数のタイプに属するものとして記載しています。
- (注2) 「投資対象エリア」欄に記載されている「東京都心7区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、世田谷区及び目黒区をいいます。「3大都市圏」とは、東京都心7区以外の関東大都市圏、中京大都市圏、近畿大都市圏をいいます。「政令指定都市等」とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、新潟大都市圏、静岡大都市圏、浜松大都市圏、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の中核市をいいます。以下の表における「地域」欄についても、上記区分にて記載しています。
- (注3) 「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額(不動産等については、減価償却後の帳簿価額)を記載しています。( )内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。なお不動産及び信託不動産の金額には、無形固定資産の金額を含んでいますが、建設仮勘定の金額は含まれていません。
- (注4) 「対総資産比率」は、資産総額に対する当該信託不動産、不動産または預金その他の資産の貸借対照表計上額の比率を表しています。(小数第2位を四捨五入して記載しています。)
- (注5) 「負債総額」及び「純資産総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額を記載しています。

## (2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

決算日現在、本投資法人が保有する不動産等の内訳は、次の通りであります。

## ① 投資資産の概要及び価格と投資比率

タイプ	物件番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価格 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	O-1-001	政令指定都市等	サテラ北34条	1,133	0.7	1,119	869	88.8
	O-1-002	政令指定都市等	カレラ2.9	281	0.2	284	191	84.8
	O-1-003	政令指定都市等	サッポロヒルズ	287	0.2	287	211	95.6
	O-1-004	政令指定都市等	サテラ永山	342	0.2	350	317	90.0
	O-1-023	政令指定都市等	willDo南12条	460	0.3	462	319	93.7
	O-1-032	政令指定都市等	willDo北24条	316	0.2	320	236	97.3
	O-1-033	政令指定都市等	フラットカレラ	290	0.2	296	190	100.0
	O-1-034	政令指定都市等	s13w9 h+	463	0.3	469	320	93.8
	O-1-035	政令指定都市等	s9w12 h+	533	0.3	539	375	98.2
	O-1-036	政令指定都市等	willDo南平岸	315	0.2	317	204	97.1
	O-1-090	政令指定都市等	スカイヒルズN15	712	0.5	711	712	100.0
	O-1-091	政令指定都市等	スカイヒルズ栄町	832	0.5	831	832	100.0
	O-1-092	政令指定都市等	ドリーミー千歳	476	0.3	476	476	100.0
	O-1-093	政令指定都市等	スカイヒルズ高台I	448	0.3	448	446	100.0
	O-2-037	政令指定都市等	willDo西下台町	512	0.3	518	458	100.0
	O-2-054	政令指定都市等	willDo上杉3丁目	506	0.3	507	436	96.0
	O-2-065	政令指定都市等	グランメゾン七福	342	0.2	352	258	90.6
	O-2-094	政令指定都市等	リビングステージ東仙台	317	0.2	317	312	92.1
	O-3-079	政令指定都市等	willDo礎町	462	0.3	468	395	95.9
	O-3-080	政令指定都市等	willDo笹口	266	0.2	271	227	96.4
	O-4-005	3大都市圏	willDo越谷	499	0.3	492	451	89.9
	O-4-006	3大都市圏	ジョイフル狭山	216	0.1	216	179	78.8
	O-4-007	3大都市圏	ルミエール八王子	480	0.3	486	352	71.3
	O-4-008	3大都市圏	willDo清澄	5,024	3.3	5,058	4,780	100.0
	O-4-009	3大都市圏	ターキーズ田園調布第2	281	0.2	286	252	96.4
	O-4-010	3大都市圏	willDo本千葉	379	0.2	397	296	95.4
	O-4-011	3大都市圏	willDo横浜南	233	0.2	235	217	100.0
	O-4-012	3大都市圏	サイトピア	506	0.3	523	424	89.5
	O-4-024	3大都市圏	VISTAシュプリーム	563	0.4	567	423	94.9
	O-4-025	東京都心7区	ジョイ尾山台	624	0.4	646	497	86.6
	O-4-031	3大都市圏	willDo大塚	725	0.5	748	582	100.0
	O-4-038	3大都市圏	willDo新座	590	0.4	596	512	92.9
	O-4-039	東京都心7区	東信松涛マンション	912	0.6	955	794	93.1
O-4-055	東京都心7区	ハーモニー上北沢	400	0.3	416	316	82.8	

タイプ	物件 番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価格 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	O-4-062	3大都市圏	willDo南浦和	396	0.3	403	334	91.6
	O-4-069	3大都市圏	カレッジスクエア北池袋	727	0.5	742	602	100.0
	O-4-070	3大都市圏	カレッジスクエア東武練馬	892	0.6	911	735	100.0
	O-4-071	3大都市圏	カレッジスクエア赤塚	734	0.5	747	615	100.0
	O-4-072	3大都市圏	カレッジスクエア東久留米	523	0.3	531	444	100.0
	O-4-073	3大都市圏	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	215	0.1	222	201	100.0
	O-4-074	3大都市圏	カレッジスクエア茗荷谷	1,060	0.7	1,084	965	100.0
	O-4-075	3大都市圏	カレッジスクエア新小岩	724	0.5	738	610	100.0
	O-4-076	3大都市圏	カレッジスクエア木場	639	0.4	654	591	100.0
	O-4-077	3大都市圏	カレッジスクエア錦糸町	490	0.3	500	427	100.0
	O-4-078	東京都心7区	カレッジスクエア早稲田	316	0.2	328	278	100.0
	O-4-089	東京都心7区	レキシントン・スクエア 新宿御苑	1,010	0.7	1,073	1,020	100.0
	O-4-095	東京都心7区	プロスペクト日本橋本町	808	0.5	807	809	100.0
	O-4-096	東京都心7区	メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂	1,480	1.0	1,479	1,490	98.6
	O-4-097	東京都心7区	六本木ライズハウス	912	0.6	911	913	100.0
	O-4-098	東京都心7区	TKフラッツ渋谷	4,770	3.1	4,764	4,770	96.0
	O-4-099	東京都心7区	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,050	0.7	1,049	1,050	90.0
	O-4-100	3大都市圏	プロスペクトKALON 三ノ輪	1,620	1.1	1,615	1,620	95.8
	O-4-101	3大都市圏	プロスペクト東雲橋	3,040	2.0	3,032	3,040	95.3
	O-4-102	3大都市圏	プロスペクト門前仲町	1,080	0.7	1,079	1,080	100.0
	O-4-103	3大都市圏	プロスペクト荻窪	701	0.5	700	701	88.2
	O-4-104	3大都市圏	エクセリア池袋WESTⅡ	852	0.6	851	853	98.4
	O-4-105	3大都市圏	プロスペクト大森海岸	1,480	1.0	1,478	1,480	97.9
	O-4-106	3大都市圏	プロスペクト武蔵新城	1,050	0.7	1,047	1,050	100.0
	O-4-107	3大都市圏	フレグランス川崎	548	0.4	548	553	97.7
	O-4-108	3大都市圏	プロスペクト中央林間	524	0.3	523	524	97.9
	O-5-013	3大都市圏	willDo金山正木	490	0.3	495	479	95.8
	O-5-026	3大都市圏	エクセルシオール栄	641	0.4	652	422	85.4
	O-5-027	3大都市圏	willDo日比野	317	0.2	325	247	93.5
	O-5-040	3大都市圏	willDo千代田	633	0.4	637	502	79.9
	O-5-041	3大都市圏	willDo太閤通	1,120	0.7	1,126	965	95.8
	O-5-042	3大都市圏	willDo金山	370	0.2	375	304	100.0
O-5-043	3大都市圏	willDo金山沢下	375	0.2	379	315	97.4	
O-5-056	3大都市圏	willDo勝川	503	0.3	508	488	95.3	
O-5-057	3大都市圏	ステージア黄金	600	0.4	605	444	94.0	

タイプ	物件 番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価格 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	O-5-063	3大都市圏	willDo稲永	641	0.4	643	525	100.0
	O-5-066	3大都市圏	willDo東別院	703	0.5	713	610	84.8
	O-5-081	3大都市圏	willDo松原	549	0.4	557	463	98.1
	O-5-082	3大都市圏	willDo四日市鶴の森	529	0.3	540	473	98.7
	O-5-086	3大都市圏	willDo代官町	655	0.4	670	507	96.4
	O-5-088	3大都市圏	willDo高畑	494	0.3	507	401	98.1
	O-5-109	3大都市圏	ドーム高峯	140	0.1	141	142	86.3
	O-5-110	3大都市圏	ドーム四ッ谷	126	0.1	127	126	94.3
	O-6-014	3大都市圏	willDo市岡	722	0.5	719	600	95.2
	O-6-015	3大都市圏	willDo海老江	350	0.2	356	307	96.3
	O-6-016	3大都市圏	willDo今福西	413	0.3	414	323	96.5
	O-6-017	3大都市圏	メゾンフローラ	584	0.4	591	487	94.6
	O-6-018	3大都市圏	ウインドフォー南本町	307	0.2	291	231	100.0
	O-6-028	3大都市圏	willDo新大阪 s I	285	0.2	293	248	100.0
	O-6-029	3大都市圏	グランメール東淀川	236	0.2	245	196	96.2
	O-6-030	3大都市圏	willDo深江南	184	0.1	193	147	100.0
	O-6-044	3大都市圏	willDo大日	217	0.1	224	189	100.0
	O-6-045	3大都市圏	willDo新大阪 s II	244	0.2	252	204	100.0
	O-6-046	3大都市圏	willDo塚本	730	0.5	739	679	95.5
	O-6-047	3大都市圏	willDo天満橋	338	0.2	343	264	100.0
	O-6-048	3大都市圏	willDo堺筋本町	325	0.2	329	231	96.9
	O-6-049	3大都市圏	willDo谷町	1,040	0.7	1,057	813	94.4
	O-6-050	3大都市圏	willDo難波 w II	486	0.3	492	374	97.8
	O-6-051	3大都市圏	willDo難波 w I	690	0.5	694	546	100.0
	O-6-052	3大都市圏	是空弁天	466	0.3	473	407	95.2
	O-6-058	3大都市圏	willDo鶴見諸口	180	0.1	187	151	100.0
	O-6-059	3大都市圏	willDo浜崎通	2,280	1.5	2,327	1,940	98.0
	O-6-060	3大都市圏	willDo南森町	493	0.3	501	414	100.0
	O-6-064	3大都市圏	willDo松屋町	810	0.5	816	692	97.4
	O-6-067	3大都市圏	willDo新大阪	861	0.6	875	729	98.4
	O-6-083	3大都市圏	willDo三宮イースト	731	0.5	736	610	100.0
	O-6-084	3大都市圏	willDo上新庄w I	366	0.2	374	285	100.0
	O-6-085	3大都市圏	スチューデントハイツ九条	537	0.4	552	449	100.0
O-6-111	3大都市圏	アプレスト新大阪	1,391	0.9	1,386	1,393	72.9	
O-6-112	3大都市圏	アプレスト桜川	385	0.3	385	380	97.9	

タイプ	物件 番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価格 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	O-6-113	3大都市圏	プロスペクト美章園	277	0.2	277	277	93.2
	O-6-114	3大都市圏	プロスペクト中之島	734	0.5	732	724	98.4
	O-6-115	3大都市圏	アプレストながせ	137	0.1	137	136	92.3
	O-6-116	3大都市圏	プロスペクト豊中服部	366	0.2	365	366	100.0
	O-6-117	3大都市圏	プロスペクト下鴨	281	0.2	281	281	100.0
	O-6-118	3大都市圏	プロスペクト河原町五条	583	0.4	582	583	90.6
	O-7-068	政令指定都市等	willDo岡山駅西口	1,220	0.8	1,229	1,070	100.0
	O-7-087	政令指定都市等	willDo岡山大供	1,040	0.7	1,062	923	100.0
	O-9-019	政令指定都市等	スターズ内山	160	0.1	163	96	82.4
	O-9-020	政令指定都市等	内山南小倉駅前ビル	579	0.4	559	345	96.7
	O-9-021	政令指定都市等	willDo唐人町	209	0.1	213	150	96.0
	O-9-022	政令指定都市等	ストリームライン大濠	382	0.3	396	342	96.3
	O-9-053	政令指定都市等	willDo中洲	2,460	1.6	2,492	1,860	93.1
	O-9-061	政令指定都市等	willDo呉服町	231	0.2	235	181	96.3
ファミ リ	F-1-041	政令指定都市等	パレドール円山	559	0.4	558	561	74.0
	F-2-001	政令指定都市等	ロイヤルガーデン森林公園	396	0.3	400	307	97.5
	F-2-002	政令指定都市等	グリーンパーク小松島	550	0.4	546	342	94.4
	F-2-003	政令指定都市等	ダイアパレス泉崎	355	0.2	365	251	91.3
	F-2-004	政令指定都市等	willDo高砂	364	0.2	369	327	100.0
	F-2-042	政令指定都市等	リビングステージ南仙台	159	0.1	160	159	73.6
	F-2-043	政令指定都市等	高砂関式番館	558	0.4	557	560	86.3
	F-3-034	政令指定都市等	アークハイム新潟	1,060	0.7	1,092	753	89.4
	F-4-005	3大都市圏	ジョアンナマンション	556	0.4	557	410	78.7
	F-4-006	3大都市圏	入間駅前ビル	1,517	1.0	1,560	1,390	95.2
	F-4-007	3大都市圏	入間駅前第二ビル	687	0.4	740	579	82.0
	F-4-008	3大都市圏	セレーノ大宮	1,554	1.0	1,561	1,530	92.2
	F-4-009	3大都市圏	すずらん館	441	0.3	444	382	100.0
	F-4-010	3大都市圏	ボヌール常盤	752	0.5	752	626	97.0
	F-4-011	3大都市圏	プロフィットリンク竹ノ塚	636	0.4	649	529	91.0
	F-4-013	3大都市圏	ドリームハイツ	358	0.2	360	335	94.1
	F-4-014	3大都市圏	グリーンヒルズ飛鳥山	587	0.4	596	530	94.3
	F-4-015	3大都市圏	王子ハイツ	347	0.2	367	356	95.4
	F-4-016	3大都市圏	阪上ロイヤルハイツ第二	360	0.2	372	324	100.0
	F-4-017	東京都心7区	willDo等々力	1,764	1.2	1,801	1,470	100.0
F-4-018	3大都市圏	シェモア桜ヶ丘	609	0.4	618	536	78.8	

タイプ	物件 番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価格 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ファミ リー	F-4-019	3大都市圏	リーベスト西千葉	2,152	1.4	2,018	2,020	95.1
	F-4-020	3大都市圏	コリンス津田沼	352	0.2	359	310	100.0
	F-4-022	3大都市圏	茅ヶ崎ダイカンプラザ	453	0.3	459	416	97.1
	F-4-028	3大都市圏	ウィンバルコーラス平塚第13	477	0.3	492	381	97.0
	F-4-029	3大都市圏	リーベスト東中山	1,371	0.9	1,314	1,350	98.3
	F-4-030	3大都市圏	リーベスト中山	837	0.5	801	765	98.3
	F-4-031	3大都市圏	MGA金町	484	0.3	504	389	100.0
	F-4-035	東京都心7区	グリーンヒルズ荻花	662	0.4	693	579	95.5
	F-4-036	3大都市圏	ロフティ平井	324	0.2	336	291	95.4
	F-4-038	3大都市圏	コロネード春日	3,115	2.0	3,242	2,230	93.5
	F-4-039	東京都心7区	ザ・パームス代々木上原 コスモテラス	1,250	0.8	1,323	1,240	92.6
	F-4-040	東京都心7区	サンテラス代々木上原	1,180	0.8	1,249	1,210	100.0
	F-4-044	東京都心7区	プロスペクト日本橋小網町	840	0.5	838	833	95.0
	F-4-045	東京都心7区	パークテラス恵比寿	2,060	1.3	2,057	2,040	90.1
	F-4-046	東京都心7区	プロスペクト道玄坂	1,590	1.0	1,588	1,590	89.5
	F-4-047	東京都心7区	プロスペクト・グラース広尾	3,560	2.3	3,550	3,560	94.2
	F-4-048	東京都心7区	プロスペクト初台	518	0.3	518	516	80.7
	F-4-049	3大都市圏	プロスペクト西巢鴨	1,110	0.7	1,107	1,120	76.1
	F-4-050	3大都市圏	プロスペクト町屋	484	0.3	482	485	90.6
	F-4-051	3大都市圏	プロスペクト清澄庭園	2,630	1.7	2,623	2,630	94.3
	F-4-052	3大都市圏	プロスペクト森下	1,260	0.8	1,257	1,260	95.6
	F-4-053	3大都市圏	プロスペクト恩賜公園	1,110	0.7	1,106	1,110	98.2
	F-4-054	3大都市圏	BELNOS34	1,700	1.1	1,706	1,700	97.3
	F-4-055	3大都市圏	SKレジデンス	805	0.5	804	806	100.0
	F-4-056	3大都市圏	エンゼルハイム西六郷第2	1,012	0.7	1,011	1,011	92.3
	F-4-057	3大都市圏	ディム橋本	748	0.5	747	749	93.6
	F-4-058	3大都市圏	プロスペクト川崎	1,520	1.0	1,516	1,530	100.0
	F-4-059	3大都市圏	プロスペクト浦和常盤	717	0.5	716	719	96.7
	F-5-023	3大都市圏	willDo伝馬町	627	0.4	647	608	95.6
	F-5-024	3大都市圏	グレースマンション藤	492	0.3	490	343	75.4
	F-5-032	3大都市圏	ステラートシティ桜山	735	0.5	744	602	88.7
	F-5-037	3大都市圏	willDo黒川	677	0.4	682	502	96.0
	F-5-060	3大都市圏	ユーハウス代官町	1,082	0.7	1,086	1,084	86.6
F-5-061	3大都市圏	ユーハウス御器所	932	0.6	931	932	92.0	
F-6-026	3大都市圏	willDo西明石	635	0.4	619	630	100.0	
F-6-033	3大都市圏	ラ・ヴィータ日本橋	1,860	1.2	1,873	1,570	94.6	



タイプ	物件 番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価格 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ファミリー	F-6-062	3大都市圏	クラウンハイム西田辺	405	0.3	405	405	93.0
	F-6-063	3大都市圏	プロスペクト桂	470	0.3	471	470	79.2
	F-9-027	政令指定都市等	イマージュ霧が丘	662	0.4	662	463	83.4
プレミアム	P-4-001	東京都心7区	チェルシーガーデン	4,238	2.8	4,253	2,970	70.5
	P-4-002	東京都心7区	c-MA1	618	0.4	632	354	100.0
	P-4-003	東京都心7区	c-MA2	699	0.5	704	478	90.4
	P-4-004	東京都心7区	c-MA3	1,480	1.0	1,479	849	88.6
	P-4-005	東京都心7区	n-GT1	466	0.3	473	326	57.9
	P-4-006	東京都心7区	n-OM1	3,750	2.4	3,855	2,480	57.1
	P-4-007	東京都心7区	ストーリーア神宮前	3,160	2.1	3,260	1,950	98.7
合計				153,078	100.0	154,541	134,768	93.5

(注1) 物件番号が「O」で始まる物件はワンルームタイプ、「F」で始まる物件はファミリータイプ、「P」で始まる物件はプレミアムタイプの物件です。以下同じです。

(注2) 取得価格は、当該不動産又は不動産に係る信託受益権の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(信託受益権譲渡契約書または売買契約書に記載された不動産又は不動産に係る信託受益権の譲渡金額)を記載しています。

(注3) 投資比率は、不動産又は不動産に係る信託受益権の取得価格合計に対する当該不動産又は不動産に係る信託受益権の取得価格の比率を記載しています。(小数第2位を四捨五入して記載しています。)

(注4) 期末稼働率は、各物件の賃貸可能面積に占める期末時点の賃貸面積の割合を記載しています。(小数第2位を四捨五入して記載しています。)なお、稼働率算定時の賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。

## ② 鑑定評価書又は調査価格の概要

(平成22年9月30日現在)

物件番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
O-1-001	サテラ北34条	869,000	1,030,000	876,000	7.0	862,000	6.8	7.3	1,133,714	3
O-1-002	カレラ2.9	191,000	201,000	191,000	7.0	191,000	6.8	7.2	281,285	6
O-1-003	サッポロヒルズ	211,000	235,000	211,000	6.8	210,000	6.6	7.0	287,666	6
O-1-004	サテラ永山	317,000	319,000	317,000	8.1	317,000	7.9	8.3	342,428	6
O-1-023	willDo南12条	319,000	348,000	319,000	7.2	318,000	7.0	7.4	460,839	6
O-1-032	willDo北24条	236,000	292,000	236,000	7.0	236,000	6.8	7.2	316,000	6
O-1-033	フラットカレラ	190,000	175,000	190,000	6.9	190,000	6.7	7.1	290,000	6
O-1-034	s13w9 ht	320,000	335,000	319,000	7.1	321,000	6.9	7.3	463,000	6
O-1-035	s9w12 ht	375,000	399,000	373,000	7.2	376,000	7.0	7.4	533,000	6
O-1-036	willDo南平岸	204,000	237,000	203,000	7.3	205,000	7.1	7.5	315,000	6
O-1-090	スカイヒルズN15	712,000	889,000	736,000	6.4	701,000	6.2	6.7	712,000	1
O-1-091	スカイヒルズ栄町	832,000	1,240,000	869,000	7.0	816,000	7.1	7.3	832,000	1
O-1-092	ドーマー千歳	476,000	554,000	481,000	8.0	474,000	8.2	8.3	476,000	1
O-1-093	スカイヒルズ高台I	446,000	661,000	440,000	7.4	449,000	7.3	7.7	448,000	1
O-2-037	willDo西下台町	458,000	473,000	465,000	7.8	451,000	7.4	8.0	512,000	6
O-2-054	willDo上杉3丁目	436,000	457,000	438,000	6.3	434,000	6.1	6.5	506,000	3
O-2-065	グランメゾン七福	258,000	251,000	259,000	6.6	256,000	6.4	6.8	342,000	3
O-2-094	リビングステージ東仙台	312,600	236,600	328,500	6.8	312,600	6.5	7.3	317,200	8
O-3-079	willDo礎町	395,000	408,000	394,000	7.4	396,000	7.2	7.6	462,510	6
O-3-080	willDo笹口	227,000	235,000	227,000	7.2	226,000	7.0	7.4	266,000	6
O-4-005	willDo越谷	451,000	422,000	457,000	6.4	448,000	6.6	6.7	499,333	1
O-4-006	ジョイフル狭山	179,000	171,000	182,000	6.8	177,000	7.0	7.1	216,619	1
O-4-007	ルミエール八王子	352,000	372,000	355,000	6.8	351,000	7.0	7.1	480,761	1
O-4-008	willDo清澄	4,780,000	4,520,000	4,820,000	5.4	4,730,000	5.2	5.6	5,024,619	6
O-4-009	ターキーズ田園調布第2	252,000	158,000	257,000	6.0	250,000	6.2	6.3	281,523	1
O-4-010	willDo本千葉	296,000	288,000	299,000	6.3	295,000	6.0	6.5	379,857	2
O-4-011	willDo横浜南	217,000	170,000	220,000	6.2	215,000	6.4	6.5	233,142	1
O-4-012	サイトピア	424,000	413,000	427,000	6.4	421,000	6.2	6.6	506,142	6
O-4-024	VISTAシュブリーム	423,000	379,000	426,000	6.1	419,000	5.9	6.3	563,584	6
O-4-025	ジョイ尾山台	497,000	495,000	501,000	5.9	493,000	5.7	6.1	624,265	6
O-4-031	willDo大塚	582,000	543,000	588,000	5.7	575,000	5.5	5.9	725,229	6
O-4-038	willDo新座	512,000	501,000	515,000	6.5	509,000	6.3	6.7	590,438	6
O-4-039	東信松涛マンション	794,000	900,000	803,000	5.6	784,000	5.4	5.8	912,000	3
O-4-055	ハーモニー上北沢	316,000	290,000	318,000	5.9	313,000	5.7	6.1	400,000	6
O-4-062	willDo南浦和	334,000	279,000	339,000	6.3	332,000	6.1	6.5	396,000	5
O-4-069	カレッジスクエア北池袋	602,000	325,000	606,000	5.7	600,000	5.5	5.9	727,000	5
O-4-070	カレッジスクエア 東武練馬	735,000	527,000	736,000	5.8	735,000	5.6	6.0	892,000	5
O-4-071	カレッジスクエア赤塚	615,000	383,000	612,000	5.8	616,000	5.6	6.0	734,000	5
O-4-072	カレッジスクエア 東久留米	444,000	343,000	456,000	6.0	439,000	6.2	6.3	523,000	1
O-4-073	カレッジスクエア 早稲田II	201,000	208,000	202,000	5.7	201,000	5.5	5.9	215,000	5
O-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	965,000	535,000	1,020,000	5.5	942,000	5.7	5.8	1,060,000	1
O-4-075	カレッジスクエア新小岩	610,000	408,000	619,000	5.8	606,000	5.6	6.0	724,000	5
O-4-076	カレッジスクエア木場	591,000	392,000	610,000	5.5	583,000	5.7	5.8	639,000	1

物件番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
O-4-077	カレッジスクエア錦糸町	427,000	295,000	449,000	5.5	417,000	5.7	5.8	490,000	1
O-4-078	カレッジスクエア早稲田	278,000	267,000	286,000	5.3	275,000	5.5	5.6	316,000	1
O-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	1,020,000	852,000	1,030,000	5.4	1,010,000	5.2	5.6	1,010,000	5
O-4-095	プロスペクト日本橋本町	809,000	716,000	816,000	5.5	802,000	5.2	5.7	808,000	7
O-4-096	メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂	1,490,000	1,190,000	1,500,000	5.2	1,470,000	4.9	5.4	1,480,000	7
O-4-097	六本木ライズハウス	913,000	1,050,000	924,000	5.2	902,000	4.9	5.4	912,000	7
O-4-098	TKフラッツ渋谷	4,770,000	4,870,000	4,820,000	5.3	4,720,000	5.0	5.5	4,770,000	7
O-4-099	メゾン・ド・ヴィレ 中目黒	1,050,000	638,000	1,060,000	5.4	1,040,000	5.1	5.6	1,050,000	7
O-4-100	プロスペクトKALON 三ノ輪	1,620,000	1,390,000	1,630,000	5.6	1,610,000	5.3	5.8	1,620,000	7
O-4-101	プロスペクト東雲橋	3,040,000	2,050,000	3,080,000	5.5	3,000,000	5.2	5.7	3,040,000	7
O-4-102	プロスペクト門前仲町	1,080,000	772,000	1,100,000	5.5	1,080,000	5.3	5.7	1,080,000	5
O-4-103	プロスペクト荻窪	701,000	605,000	710,000	5.5	698,000	5.3	5.7	701,000	5
O-4-104	エクセリア池袋WEST II	853,000	556,000	863,000	5.4	849,000	5.2	5.6	852,000	5
O-4-105	プロスペクト大森海岸	1,480,000	1,070,000	1,500,000	5.6	1,460,000	5.3	5.8	1,480,000	7
O-4-106	プロスペクト武蔵新城	1,050,000	782,000	1,010,000	5.9	1,060,000	5.9	6.2	1,050,000	5
O-4-107	フレグランス川崎	553,600	342,600	578,100	5.8	553,600	5.5	6.3	548,900	8
O-4-108	プロスペクト中央林間	524,000	447,000	527,000	6.2	522,000	6.0	6.4	524,000	5
O-5-013	willDo金山正木	479,000	468,000	482,000	6.4	475,000	6.2	6.6	490,095	6
O-5-026	エクセルシオール栄	422,000	444,000	425,000	6.4	419,000	6.2	6.6	641,767	6
O-5-027	willDo日比野	247,000	239,000	248,000	6.6	245,000	6.4	6.8	317,603	6
O-5-040	willDo千代田	502,000	451,000	509,000	6.5	499,000	6.3	6.7	633,000	5
O-5-041	willDo太閤通	965,000	753,000	983,000	6.1	960,000	5.9	6.4	1,120,000	2
O-5-042	willDo金山	304,000	273,000	308,000	6.6	302,000	6.4	6.8	370,000	5
O-5-043	willDo金山沢下	315,000	304,000	319,000	6.6	313,000	6.4	6.8	375,000	5
O-5-056	willDo勝川	488,000	402,000	499,000	6.4	477,000	6.1	6.7	503,000	4
O-5-057	ステージア黄金	444,000	448,000	445,000	6.5	442,000	6.3	6.7	600,000	3
O-5-063	willDo稲永	525,000	563,000	525,000	6.9	525,000	6.7	7.1	641,000	5
O-5-066	willDo東別院	610,000	452,000	623,000	6.1	607,000	5.9	6.4	703,000	2
O-5-081	willDo松原	463,000	437,000	466,000	6.7	459,000	6.5	6.9	549,000	6
O-5-082	willDo四日市鶴の森	473,000	458,000	473,000	7.4	472,000	7.2	7.6	529,150	6
O-5-086	willDo代官町	507,000	459,000	510,000	6.3	503,000	6.1	6.5	655,000	6
O-5-088	willDo高畑	401,000	393,000	402,000	6.7	399,000	6.5	6.9	494,115	6
O-5-109	ドーム高峯	142,000	249,300	156,700	6.4	142,000	6.1	6.9	140,100	8
O-5-110	ドーム四ツ谷	126,900	210,800	148,900	6.6	126,900	6.3	7.1	126,500	8
O-6-014	willDo市岡	600,000	550,000	604,000	6.3	596,000	6.1	6.5	722,761	6
O-6-015	willDo海老江	307,000	275,000	309,000	6.1	304,000	5.9	6.3	350,904	6
O-6-016	willDo今福西	323,000	281,000	329,000	6.2	321,000	6.0	6.5	413,857	2
O-6-017	メゾンフローラ	487,000	364,000	498,000	6.4	484,000	6.2	6.7	584,285	2
O-6-018	ウィンドフォー南本町	231,000	246,000	235,000	7.0	227,000	6.7	7.3	307,142	4
O-6-028	willDo新大阪s I	248,000	191,000	252,000	6.0	243,000	5.7	6.3	285,723	4
O-6-029	グランメール東淀川	196,000	188,000	200,000	6.2	192,000	5.9	6.5	236,069	4
O-6-030	willDo深江南	147,000	162,000	147,000	6.6	146,000	6.4	6.8	184,716	6
O-6-044	willDo大日	189,000	159,000	190,000	6.8	188,000	6.9	7.1	217,000	1

物件番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
O-6-045	willDo新大阪s II	204,000	177,000	207,000	6.0	200,000	5.7	6.3	244,000	4
O-6-046	willDo塚本	679,000	535,000	691,000	6.2	667,000	5.9	6.5	730,000	4
O-6-047	willDo天満橋	264,000	230,000	267,000	6.2	263,000	6.3	6.5	338,000	1
O-6-048	willDo堺筋本町	231,000	234,000	232,000	6.4	231,000	6.5	6.7	325,000	1
O-6-049	willDo谷町	813,000	677,000	827,000	6.0	810,000	5.8	6.3	1,040,000	2
O-6-050	willDo難波w II	374,000	356,000	377,000	6.5	373,000	6.6	6.8	486,000	1
O-6-051	willDo難波w I	546,000	490,000	549,000	6.5	544,000	6.6	6.8	690,000	1
O-6-052	是空弁天	407,000	332,000	413,000	6.1	401,000	5.8	6.4	466,000	4
O-6-058	willDo鶴見諸口	151,000	145,000	152,000	6.9	151,000	7.0	7.2	180,000	1
O-6-059	willDo浜崎通	1,940,000	1,670,000	1,970,000	6.6	1,930,000	6.4	6.8	2,280,000	5
O-6-060	willDo南森町	414,000	350,000	416,000	6.1	413,000	6.2	6.4	493,000	1
O-6-064	willDo松屋町	692,000	571,000	696,000	6.1	690,000	5.9	6.3	810,000	5
O-6-067	willDo新大阪	729,000	568,000	730,000	6.2	728,000	6.3	6.5	861,000	1
O-6-083	willDo三宮イースト	610,000	572,000	614,000	6.5	606,000	6.3	6.7	731,000	6
O-6-084	willDo上新庄w I	285,000	282,000	286,000	6.6	283,000	6.4	6.8	366,000	6
O-6-085	スチューデントハイツ 九条	449,000	425,000	452,000	6.7	446,000	6.5	6.9	537,000	6
O-6-111	アプレスト新大阪	1,393,000	936,100	1,444,000	6.4	1,393,000	6.1	6.9	1,391,000	8
O-6-112	アプレスト桜川	380,700	282,800	390,800	6.4	380,700	6.1	6.9	385,800	8
O-6-113	プロスペクト美章園	277,000	285,000	280,000	6.4	274,000	6.1	6.6	277,000	7
O-6-114	プロスペクト中之島	724,000	640,000	728,000	5.8	722,000	5.9	6.1	734,000	1
O-6-115	アプレストながせ	136,300	152,500	140,000	6.7	136,300	6.4	7.2	137,000	8
O-6-116	プロスペクト豊中服部	366,000	356,000	370,000	6.3	362,000	6.0	6.6	366,000	7
O-6-117	プロスペクト下鴨	281,000	309,000	284,000	6.2	278,000	5.9	6.4	281,000	7
O-6-118	プロスペクト河原町五条	583,000	624,000	590,000	6.2	576,000	5.9	6.4	583,000	7
O-7-068	willDo岡山駅西口	1,070,000	807,000	1,080,000	6.7	1,060,000	6.9	7.0	1,220,000	1
O-7-087	willDo岡山大供	923,000	890,000	933,000	6.6	919,000	6.8	6.9	1,040,000	1
O-9-019	スターズ内山	96,900	138,000	98,300	7.4	95,400	7.1	7.7	160,000	4
O-9-020	内山南小倉駅前ビル	345,000	504,000	348,000	7.3	341,000	7.0	7.7	579,761	4
O-9-021	willDo唐人町	150,000	184,000	152,000	6.5	147,000	6.2	6.8	209,714	4
O-9-022	ストリームライン大濠	342,000	349,000	346,000	6.5	341,000	6.3	6.8	382,857	2
O-9-053	willDo中洲	1,860,000	1,760,000	1,870,000	6.6	1,850,000	6.4	6.8	2,460,000	6
O-9-061	willDo呉服町	181,000	212,000	185,000	6.4	177,000	6.1	6.7	231,000	4
ワンルームタイプ小計		72,654,000	65,353,700	73,528,300	—	72,099,500	—	—	81,581,989	—
F-1-041	パレドール円山	561,000	742,000	569,000	7.1	552,000	6.8	7.4	559,000	7
F-2-001	ロイヤルガーデン 森林公園	307,000	312,000	309,000	6.6	305,000	6.4	6.9	396,190	3
F-2-002	グリーンパーク小松島	342,000	416,000	344,000	6.7	340,000	6.5	7.0	550,523	3
F-2-003	ダイアパレス泉崎	251,000	351,000	252,000	6.6	249,000	6.4	6.9	355,095	3
F-2-004	willDo高砂	327,000	284,000	330,000	6.8	326,000	6.5	7.1	364,904	2
F-2-042	リビングステージ南仙台	159,500	183,200	170,600	6.8	159,500	6.5	7.3	159,500	8
F-2-043	高砂関式番館	560,000	565,000	567,000	7.1	552,000	6.8	7.4	558,000	7
F-3-034	アークハイム新潟	753,000	881,000	755,000	7.2	750,000	7.0	7.5	1,060,000	3
F-4-005	ジョアンナマンション	410,000	596,000	408,000	7.6	411,000	7.8	7.9	556,714	1
F-4-006	入間駅前ビル	1,390,000	860,000	1,400,000	6.7	1,390,000	6.9	7.0	1,517,000	1
F-4-007	入間駅前第二ビル	579,000	530,000	600,000	6.9	570,000	7.1	7.2	687,666	1

物件 番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
F-4-008	セレーノ大宮	1,530,000	1,910,000	1,540,000	6.3	1,510,000	6.1	6.5	1,554,523	3
F-4-009	すざらん館	382,000	378,000	385,000	6.3	380,000	6.5	6.6	441,190	1
F-4-010	ボヌール常盤	626,000	602,000	630,000	6.4	622,000	6.2	6.6	752,904	3
F-4-011	プロフィットリンク 竹ノ塚	529,000	577,000	537,000	6.5	526,000	6.7	6.8	636,333	1
F-4-013	ドリームハイツ	335,000	280,000	339,000	6.2	333,000	6.4	6.5	358,666	1
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	530,000	536,000	538,000	6.2	527,000	6.4	6.5	587,238	1
F-4-015	王子ハイツ	356,000	232,000	359,000	5.7	354,000	5.9	6.0	347,857	1
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	324,000	313,000	327,000	6.3	322,000	6.5	6.6	360,714	1
F-4-017	willDo等々力	1,470,000	1,160,000	1,480,000	5.6	1,460,000	5.4	5.8	1,764,809	3
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	536,000	392,000	540,000	6.4	534,000	6.6	6.7	609,904	1
F-4-019	リーベスト西千葉	2,020,000	2,600,000	2,040,000	6.5	2,010,000	6.7	6.8	2,152,476	1
F-4-020	コリンス津田沼	310,000	325,000	313,000	6.8	307,000	6.6	7.1	352,761	6
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	416,000	310,000	419,000	6.7	415,000	6.9	7.0	453,571	1
F-4-028	ウィンバルコーラス 平塚第13	381,000	358,000	383,000	6.5	379,000	6.3	6.7	477,587	6
F-4-029	リーベスト東中山	1,350,000	1,320,000	1,360,000	6.5	1,350,000	6.7	6.8	1,371,314	1
F-4-030	リーベスト中山	765,000	1,090,000	766,000	7.0	764,000	7.2	7.3	837,348	1
F-4-031	MGA金町	389,000	426,000	392,000	6.0	386,000	5.8	6.2	484,000	6
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	579,000	596,000	588,000	5.6	575,000	5.3	5.9	662,000	2
F-4-036	ロフティ平井	291,000	219,000	293,000	6.4	290,000	6.5	6.7	324,000	1
F-4-038	コロネード春日	2,230,000	1,980,000	2,260,000	5.6	2,210,000	5.4	5.8	3,115,277	5
F-4-039	ザ・パームス代々木上原 コスモテラス	1,240,000	1,240,000	1,260,000	5.4	1,230,000	5.2	5.6	1,250,000	5
F-4-040	サンテラス代々木上原	1,210,000	1,030,000	1,220,000	5.4	1,200,000	5.2	5.6	1,180,000	5
F-4-044	プロスペクト 日本橋小網町	833,000	626,000	843,000	5.3	829,000	5.5	5.6	840,000	1
F-4-045	パークテラス恵比寿	2,040,000	1,700,000	2,100,000	5.3	2,010,000	5.5	5.6	2,060,000	1
F-4-046	プロスペクト道玄坂	1,590,000	1,460,000	1,600,000	5.3	1,570,000	5.0	5.5	1,590,000	7
F-4-047	プロスペクト・グララーサ広尾	3,560,000	3,380,000	3,590,000	5.2	3,520,000	4.9	5.4	3,560,000	7
F-4-048	プロスペクト初台	516,000	521,000	524,000	5.3	513,000	5.1	5.5	518,000	5
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	1,120,000	822,000	1,130,000	5.6	1,100,000	5.3	5.8	1,110,000	7
F-4-050	プロスペクト町屋	485,000	425,000	490,000	5.6	479,000	5.3	5.8	484,000	7
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	2,630,000	2,020,000	2,660,000	5.5	2,590,000	5.2	5.7	2,630,000	7
F-4-052	プロスペクト森下	1,260,000	899,000	1,270,000	5.5	1,250,000	5.3	5.7	1,260,000	5
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	1,110,000	828,000	1,130,000	5.5	1,100,000	5.7	5.8	1,110,000	1
F-4-054	BELNOS34	1,700,000	1,970,000	1,720,000	6.0	1,670,000	5.7	6.3	1,700,000	7
F-4-055	SKレジデンス	806,000	704,000	821,000	5.8	790,000	5.5	6.1	805,000	7
F-4-056	エンゼルハイム 西六郷第2	1,011,000	1,143,000	1,077,000	6.6	1,011,000	6.3	7.1	1,012,000	8
F-4-057	ディム橋本	749,000	612,000	760,000	6.5	738,000	6.2	6.8	748,000	7
F-4-058	プロスペクト川崎	1,530,000	1,410,000	1,560,000	5.7	1,520,000	5.9	6.0	1,520,000	1
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	719,000	891,000	729,000	6.0	708,000	5.8	6.2	717,000	7
F-5-023	willDo伝馬町	608,000	598,000	610,000	6.6	606,000	6.4	6.8	627,785	6
F-5-024	グレースマンション藤	343,000	397,000	345,000	7.7	341,000	7.5	7.9	492,761	6
F-5-032	ステラートシティ桜山	602,000	557,000	605,000	6.3	598,000	6.1	6.5	735,000	3
F-5-037	willDo黒川	502,000	569,000	509,000	6.1	500,000	5.9	6.4	677,000	2
F-5-060	ユーハウス代官町	1,084,000	957,900	1,181,000	6.4	1,084,000	6.1	6.9	1,082,000	8

物件番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
F-5-061	ユーハウス御器所	932,900	1,071,000	975,800	6.9	932,900	6.6	7.4	932,500	8
F-6-026	willDo西明石	630,000	1,110,000	637,000	7.3	622,000	7.0	7.6	635,666	4
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	1,570,000	1,610,000	1,590,000	6.0	1,540,000	5.7	6.3	1,860,000	4
F-6-062	クラウンハイム西田辺	405,000	526,000	410,000	6.2	400,000	5.9	6.4	405,000	7
F-6-063	プロスペクト桂	470,000	464,000	477,000	6.6	462,000	6.3	6.8	470,000	7
F-9-027	イマージュ霧が丘	463,000	612,000	463,000	7.3	463,000	7.0	7.6	662,714	4
ファミリータイプ小計		52,707,400	51,477,100	53,480,400	—	52,235,400	—	—	57,083,502	—
P-4-001	チェルシーガーデン	2,970,000	3,710,000	3,030,000	5.2	2,950,000	5.0	5.4	4,238,476	5
P-4-002	c-MA1	354,000	380,000	357,000	5.3	350,000	5.1	5.5	618,095	6
P-4-003	c-MA2	478,000	556,000	483,000	5.2	472,000	5.0	5.4	699,285	6
P-4-004	c-MA3	849,000	1,140,000	862,000	5.5	844,000	5.3	5.7	1,480,808	5
P-4-005	n-GT1	326,000	391,000	333,000	5.5	323,000	5.7	5.8	466,095	1
P-4-006	n-OM1	2,480,000	3,130,000	2,550,000	5.1	2,450,000	4.9	5.3	3,750,000	5
P-4-007	ストーリーア神宮前	1,950,000	2,420,000	1,980,000	5.2	1,940,000	5.0	5.4	3,160,000	5
プレミアムタイプ小計		9,407,000	11,727,000	9,595,000	—	9,329,000	—	—	14,412,760	—
185物件合計		134,768,400	128,557,800	136,603,700	—	133,663,900	—	—	153,078,252	—

(注1)「直接還元法」とは、収益還元法(対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより、対象不動産の試算価格を求める手法)によって収益価格を求める方法のうち、一期間の純収益を還元利回り(直接還元利回り)によって還元する方法をいい、還元された収益価格を直接還元価格といたします。

(注2)「DCF法」とは、(注1)記載の収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。連続する複数の期間の最終期間に対応する割引率をDCFターミナルキャップレートといい、最終期間を除いた期間に対応する割引率をDCF割引率といたします。DCF割引率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3)「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」は日本土地建物株式会社、「3」は株式会社不動産投資研究所、「4」は森井総合鑑定株式会社、「5」は大和不動産鑑定株式会社、「6」は財団法人日本不動産研究所、「7」は青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社、「8」は株式会社中央不動産鑑定所をそれぞれ表します。

### ③ 個別信託不動産の収益状況

個別信託不動産の収益状況は、以下の通りです。

- ・本投資法人が取得済資産を取得した時点以降の期間にかかる数値を記載しています。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。
- ・金額は、千円単位で表示し、単位未満を切り捨てて記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計値は必ずしも一致しません。
- ・「賃貸料収入」には、賃料収入(住宅、商業テナント、駐車場)及び共益費が含まれます。
- ・「その他収入」には、礼金、水道料金(賃貸専有部分)、倉庫・看板使用料及び自動販売機・アンテナ設置料等が含まれます。
- ・「物件管理等委託費」には、プロパティマネジメント会社との管理委託契約に基づきプロパティマネジメント会社から請求された管理委託費(賃貸管理費及び建物管理費等が含まれます。)を記載しています。
- ・「公租公課」には、固定資産税、都市計画税等が含まれています。賦課決定がなされた税額のうち、各計算期間に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。ただし、取得時における前所有者との間で精算された固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額は付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- ・「修繕費」については、定期的が発生する性質のものではないため、本投資法人が、今後各物件を長期継続保有する場合には、大きく変動する可能性があります。
- ・区分所有物件については、当該運用不動産の他の所有者又は区分所有者が所有している部分に係わる数値は算定上含まれていません。
- ・「保険料」は、支払保険料を運用期間で按分した金額を計上します。
- ・「営業広告費等」は、入居者決定時に入居募集等受託会社に支払う仲介手数料と入居募集の際にかかる仲介手数料以外の募集経費等をいいます。
- ・「その他賃貸事業費用」には、ケーブルテレビ使用料、通信費、空室電気代等が含まれます。

物件番号	O-1-001		O-1-002		O-1-003		O-1-004	
	サテラ北34条		カレラ2.9		サッポロヒルズ		サテラ永山	
物件名	サテラ北34条		カレラ2.9		サッポロヒルズ		サテラ永山	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	45,138	45,352	10,257	10,345	11,391	10,138	21,740	22,473
賃貸料収入	41,844	43,935	10,021	9,745	10,928	9,653	20,489	21,194
その他収入	3,294	1,417	236	599	462	484	1,250	1,279
(B) 賃貸事業費用	21,332	18,696	2,131	3,150	4,830	4,999	6,569	6,765
物件管理等委託費	4,289	4,287	844	795	1,422	1,330	1,896	1,939
公租公課	4,449	4,436	612	939	1,115	1,112	2,101	2,095
水道光熱費	929	866	218	224	232	225	950	1,208
修繕費	7,020	5,412	107	834	906	851	475	463
保険料	260	242	44	41	53	49	125	117
営業広告費等	2,685	1,823	264	219	300	552	—	—
信託報酬	750	750	—	—	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	948	877	39	94	49	126	268	191
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	23,806	26,656	8,126	7,194	6,560	5,139	15,171	15,708
(D) 減価償却費	9,839	9,919	3,117	3,117	3,243	3,245	3,835	3,835
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	13,966	16,736	5,009	4,077	3,316	1,893	11,335	11,872
(F) 資本的支出	1,902	2,686	—	—	—	176	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	21,904	23,970	8,126	7,194	6,560	4,963	15,171	15,708
期末稼働率	88.7%	88.8%	92.3%	84.8%	94.8%	95.6%	92.3%	90.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	O-1-023		O-1-032		O-1-033		O-1-034	
物件名	willDo南12条		willDo北24条		フラットカレラ		s13w9 h+	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	17,004	16,935	12,914	13,206	10,205	10,003	18,450	18,109
賃貸料収入	15,579	15,876	12,362	12,196	9,378	9,382	17,931	17,218
その他収入	1,425	1,058	552	1,010	827	621	519	891
(B) 賃貸事業費用	6,740	6,561	4,030	4,661	2,965	4,289	5,000	5,477
物件管理等委託費	1,127	1,057	978	906	858	833	1,311	1,237
公租公課	1,357	1,348	727	720	913	915	1,095	1,085
水道光熱費	776	459	372	304	157	242	666	594
修繕費	1,115	1,875	459	1,167	622	1,434	593	938
保険料	69	65	50	47	34	32	70	66
営業広告費等	1,281	864	570	545	276	764	414	704
信託報酬	750	750	750	750	—	—	750	750
その他賃貸事業費用	262	141	121	220	101	67	96	100
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	10,263	10,373	8,884	8,545	7,240	5,714	13,450	12,631
(D) 減価償却費	4,435	4,435	3,497	3,497	3,499	3,499	4,609	4,609
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	5,827	5,937	5,386	5,047	3,740	2,214	8,840	8,022
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	10,263	10,373	8,884	8,545	7,240	5,714	13,450	12,631
期末稼働率	97.9%	93.7%	100.0%	97.3%	80.8%	100.0%	97.9%	93.8%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	O-1-035		O-1-036		O-1-090		O-1-091	
物件名	s9w12 h+		willDo南平岸		スカイヒルズN15		スカイヒルズ栄町	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	21,339	20,878	11,641	12,040	—	16,051	—	18,927
賃貸料収入	20,851	19,586	10,890	11,491	—	16,038	—	18,927
その他収入	487	1,291	751	548	—	13	—	—
(B) 賃貸事業費用	5,780	6,578	4,591	3,954	—	2,373	—	4,525
物件管理等委託費	1,494	1,397	949	904	—	251	—	251
公租公課	1,374	1,361	844	831	—	1,501	—	1,792
水道光熱費	647	582	413	270	—	1	—	—
修繕費	346	1,039	606	669	—	30	—	1,820
保険料	87	82	51	47	—	69	—	94
営業広告費等	833	1,055	848	342	—	—	—	—
信託報酬	750	750	750	750	—	500	—	500
その他賃貸事業費用	246	309	127	136	—	21	—	67
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	15,558	14,300	7,049	8,085	—	13,677	—	14,401
(D) 減価償却費	5,745	5,745	3,858	3,858	—	2,039	—	2,424
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	9,812	8,554	3,191	4,227	—	11,638	—	11,976
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	15,558	14,300	7,049	8,085	—	13,677	—	14,401
期末稼働率	94.5%	98.2%	94.5%	97.1%	—	100.0%	—	100.0%
運用日数	182	183	182	183	—	92	—	92



物件番号	O-1-092		O-1-093		O-2-037		O-2-054	
物件名	ドリー千歳		スカイヒルズ高台I		willDo西下台町		willDo上杉3丁目	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	—	12,826	—	16,656	22,702	22,696	19,884	20,944
賃貸料収入	—	12,676	—	16,230	22,696	22,696	19,539	20,227
その他収入	—	150	—	426	5	—	345	717
(B) 賃貸事業費用	—	1,890	—	3,322	4,128	3,760	5,974	5,586
物件管理等委託費	—	251	—	1,031	709	604	1,634	1,378
公租公課	—	917	—	1,185	1,976	1,973	1,839	1,815
水道光熱費	—	—	—	392	605	354	336	290
修繕費	—	174	—	76	3	—	444	716
保険料	—	48	—	67	84	78	66	62
営業広告費等	—	—	—	—	—	—	685	282
信託報酬	—	500	—	500	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	—	—	—	70	—	—	216	289
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	—	10,935	—	13,334	18,574	18,936	13,910	15,358
(D) 減価償却費	—	1,353	—	1,643	5,560	5,560	5,654	5,654
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	—	9,582	—	11,690	13,013	13,376	8,256	9,704
(F) 資本的支出	—	—	—	230	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	—	10,935	—	13,103	18,574	18,936	13,910	15,358
期末稼働率	—	100.0%	—	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%	96.0%
運用日数	—	92	—	92	182	183	182	183

物件番号	O-2-065		O-2-094		O-3-079		O-3-080	
物件名	グランメゾン七福		リビングステージ東仙台		willDo礎町		willDo笹口	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	12,810	13,476	—	7,911	22,370	22,718	12,758	12,855
賃貸料収入	12,175	12,543	—	7,350	21,168	20,768	12,269	11,870
その他収入	634	932	—	560	1,201	1,950	488	984
(B) 賃貸事業費用	4,921	4,704	—	2,981	5,801	6,805	4,206	4,409
物件管理等委託費	1,243	1,040	—	918	1,482	1,368	1,078	911
公租公課	972	969	—	448	1,439	1,417	1,209	1,199
水道光熱費	618	602	—	510	273	252	183	188
修繕費	358	964	—	232	687	1,411	214	445
保険料	45	43	—	31	80	75	41	38
営業広告費等	742	197	—	450	577	981	208	392
信託報酬	750	750	—	250	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	190	137	—	139	510	548	520	482
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	7,889	8,771	—	4,929	16,568	15,913	8,551	8,446
(D) 減価償却費	2,896	2,926	—	1,082	5,632	5,632	2,983	2,986
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	4,992	5,845	—	3,847	10,936	10,281	5,567	5,459
(F) 資本的支出	—	357	—	105	—	—	—	139
(G) NCF=(C)-(F)	7,889	8,414	—	4,824	16,568	15,913	8,551	8,306
期末稼働率	100.0%	90.6%	—	92.1%	93.8%	95.9%	92.9%	96.4%
運用日数	182	183	—	92	182	183	182	183

物件番号	O-4-005		O-4-006		O-4-007		O-4-008	
物件名	willDo越谷		ジョイフル狭山		ルミエール八王子		willDo清澄	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	19,893	20,209	9,969	10,383	18,090	12,878	154,616	157,265
賃貸料収入	18,808	19,861	8,999	9,252	16,955	11,696	154,616	155,407
その他収入	1,085	348	970	1,131	1,135	1,182	—	1,857
(B) 賃貸事業費用	6,033	4,861	4,713	6,596	7,826	9,513	23,946	27,040
物件管理等委託費	1,685	1,588	1,167	1,029	2,950	2,387	9,662	8,872
公租公課	1,122	1,108	587	586	1,353	1,353	6,115	6,042
水道光熱費	386	377	250	252	1,651	1,219	1,837	1,930
修繕費	442	700	802	3,127	249	2,281	4,013	7,878
保険料	60	57	39	37	87	81	392	368
営業広告費等	1,584	288	1,021	561	553	1,235	—	—
信託報酬	700	700	750	750	750	750	1,500	1,500
その他賃貸事業費用	50	41	94	251	229	205	424	447
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	13,860	15,347	5,256	3,786	10,264	3,365	130,670	130,224
(D) 減価償却費	4,278	4,278	1,749	1,772	3,577	3,692	30,440	30,440
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	9,581	11,068	3,506	2,014	6,687	-327	100,229	99,783
(F) 資本的支出	—	—	606	929	1,152	2,777	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	13,860	15,347	4,649	2,857	9,112	588	130,670	130,224
期末稼働率	98.0%	89.9%	88.5%	78.8%	76.6%	71.3%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	O-4-009		O-4-010		O-4-011		O-4-012	
物件名	ターキーズ田園調布第2		willDo本千葉		willDo横浜南		サイトピア	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	11,330	10,943	18,557	19,224	10,035	9,954	23,769	21,028
賃貸料収入	10,250	10,622	16,830	18,379	9,401	9,423	22,236	19,593
その他収入	1,079	321	1,727	845	634	531	1,533	1,435
(B) 賃貸事業費用	3,473	2,738	6,578	5,801	2,759	3,567	7,448	8,280
物件管理等委託費	1,125	932	2,113	2,129	961	926	2,022	1,838
公租公課	394	392	1,767	1,764	708	701	1,241	1,234
水道光熱費	109	101	919	978	197	210	463	469
修繕費	423	530	808	713	322	1,077	2,690	3,653
保険料	23	22	85	79	31	29	80	75
営業広告費等	646	—	883	110	472	554	917	847
信託報酬	750	750	—	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	—	9	—	25	66	67	32	161
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	7,856	8,204	11,978	13,423	7,275	6,387	16,320	12,748
(D) 減価償却費	1,435	1,481	4,275	4,180	4,298	2,265	3,900	3,908
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	6,421	6,723	7,703	9,243	2,977	4,122	12,420	8,840
(F) 資本的支出	1,597	320	602	119	—	—	293	—
(G) NCF=(C)-(F)	6,258	7,884	11,376	13,303	7,275	6,387	16,027	12,748
期末稼働率	100.0%	96.4%	100.0%	95.4%	95.4%	100.0%	92.4%	89.5%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	O-4-024		O-4-025		O-4-031		O-4-038	
物件名	VISTAシュブリーム		ジョイ尾山台		willDo大塚		willDo新座	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	16,602	16,194	18,438	18,202	19,356	21,176	21,659	22,846
賃貸料収入	15,544	15,293	18,225	17,609	17,672	18,692	20,478	21,980
その他収入	1,057	901	213	592	1,684	2,483	1,180	866
(B) 賃貸事業費用	4,451	4,603	3,722	7,041	6,363	8,542	6,881	5,563
物件管理等委託費	1,165	1,126	1,384	1,324	1,444	1,428	1,782	1,666
公租公課	898	886	1,016	1,014	1,062	1,059	1,342	1,333
水道光熱費	155	152	288	299	349	373	416	392
修繕費	748	1,083	125	3,180	1,450	2,936	782	566
保険料	37	35	49	45	46	43	64	60
営業広告費等	587	444	—	320	1,223	1,758	1,206	95
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	108	124	107	105	36	191	537	698
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	12,150	11,591	14,715	11,161	12,993	12,634	14,777	17,283
(D) 減価償却費	4,315	4,315	1,381	1,436	2,691	2,732	5,774	5,774
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	7,835	7,276	13,333	9,724	10,301	9,902	9,003	11,509
(F) 資本的支出	—	—	142	1,507	3,474	216	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	12,150	11,591	14,573	9,653	9,518	12,417	14,777	17,283
期末稼働率	92.2%	94.9%	88.9%	86.6%	89.5%	100.0%	100.0%	92.9%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	O-4-039		O-4-055		O-4-062		O-4-069	
物件名	東信松涛マンション		ハーモニー上北沢		willDo南浦和		カレッジスクエア北池袋	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	27,635	28,996	12,392	11,248	14,002	14,505	20,310	20,310
賃貸料収入	26,912	27,030	11,647	10,431	13,664	13,657	20,310	20,310
その他収入	723	1,966	745	817	338	847	—	—
(B) 賃貸事業費用	4,221	5,431	3,330	3,355	4,410	3,887	2,314	1,922
物件管理等委託費	1,748	1,682	1,063	942	1,304	1,229	611	611
公租公課	989	1,017	498	498	859	845	909	519
水道光熱費	208	214	153	152	108	116	—	—
修繕費	95	1,321	695	1,467	362	681	—	—
保険料	49	45	30	28	31	29	43	40
営業広告費等	353	350	889	265	994	235	—	—
信託報酬	750	750	—	—	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	27	50	—	—	—	—	—	—
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	23,414	23,565	9,061	7,893	9,591	10,617	17,995	18,387
(D) 減価償却費	1,340	1,384	1,588	1,584	3,105	3,105	6,195	6,195
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	22,073	22,180	7,473	6,309	6,486	7,511	11,799	12,192
(F) 資本的支出	458	645	912	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	22,955	22,919	8,149	7,893	9,591	10,617	17,995	18,387
期末稼働率	100.0%	93.1%	93.1%	82.8%	97.2%	91.6%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	O-4-070		O-4-071		O-4-072		O-4-073	
物件名	カレッジスクエア東武練馬		カレッジスクエア赤塚		カレッジスクエア東久留米		カレッジスクエア早稲田Ⅱ	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	26,010	26,010	22,356	22,356	15,573	15,573	6,805	6,836
賃貸料収入	26,010	26,010	22,356	22,356	15,573	15,573	6,262	6,262
その他収入	—	—	—	—	—	—	542	573
(B) 賃貸事業費用	3,410	3,377	2,977	3,619	2,285	2,260	1,113	1,102
物件管理等委託費	782	782	1,274	1,274	270	270	84	84
公租公課	1,817	1,788	1,003	1,598	1,286	1,263	326	316
水道光熱費	—	—	—	—	—	—	—	—
修繕費	—	—	—	—	—	—	—	—
保険料	59	55	49	46	49	46	23	21
営業広告費等	—	—	—	—	—	—	—	—
信託報酬	750	750	650	650	680	680	680	680
その他賃貸事業費用	—	—	—	50	—	—	—	—
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	22,599	22,632	19,378	18,736	13,287	13,313	5,691	5,734
(D) 減価償却費	6,240	6,240	6,211	6,211	5,874	5,874	1,870	1,870
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	16,359	16,392	13,167	12,525	7,413	7,439	3,820	3,863
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	22,599	22,632	19,378	18,736	13,287	13,313	5,691	5,734
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	O-4-074		O-4-075		O-4-076		O-4-077	
物件名	カレッジスクエア茗荷谷		カレッジスクエア新小岩		カレッジスクエア木場		カレッジスクエア錦糸町	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	29,133	29,165	20,023	20,023	18,426	18,926	13,026	13,026
賃貸料収入	29,131	29,131	20,023	20,023	18,426	18,426	13,026	13,026
その他収入	1	33	—	—	—	500	—	—
(B) 賃貸事業費用	2,834	2,883	2,159	2,077	2,516	3,072	2,053	2,429
物件管理等委託費	408	408	324	324	1,005	1,005	742	742
公租公課	963	936	1,056	1,027	808	1,317	603	922
水道光熱費	—	—	—	—	—	—	—	—
修繕費	—	—	—	—	—	—	20	—
保険料	62	59	49	46	51	48	37	35
営業広告費等	—	—	—	—	—	—	—	—
信託報酬	680	680	680	680	650	650	650	650
その他賃貸事業費用	720	800	50	—	—	50	—	80
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	26,298	26,281	17,863	17,945	15,910	15,854	10,972	10,596
(D) 減価償却費	7,674	7,674	6,167	6,167	5,420	5,420	4,314	4,314
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	18,623	18,606	11,695	11,778	10,489	10,433	6,657	6,281
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	26,298	26,281	17,863	17,945	15,910	15,854	10,972	10,596
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	O-4-078		O-4-089		O-4-095		O-4-096	
物件名	カレッジスクエア早稲田		レキシントン・スクエア 新宿御苑		プロスペクト日本橋本町		メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	8,379	8,379	1,522	38,563	—	15,727	—	25,361
賃貸料収入	8,379	8,379	1,316	36,010	—	14,862	—	24,441
その他収入	—	—	206	2,553	—	864	—	920
(B) 賃貸事業費用	1,135	1,124	485	6,998	—	5,034	—	5,844
物件管理等委託費	114	114	62	2,438	—	1,066	—	2,050
公租公課	319	310	—	—	—	674	—	766
水道光熱費	—	—	—	601	—	241	—	135
修繕費	—	—	—	1,188	—	976	—	1,020
保険料	21	20	2	76	—	38	—	46
営業広告費等	—	—	392	1,950	—	1,678	—	997
信託報酬	680	680	22	600	—	224	—	442
その他賃貸事業費用	—	—	5	144	—	135	—	386
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	7,243	7,254	1,036	31,565	—	10,692	—	19,517
(D) 減価償却費	1,723	1,723	760	4,560	—	2,014	—	2,300
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	5,519	5,530	276	27,004	—	8,678	—	17,216
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	472	—	0
(G) NCF=(C)-(F)	7,243	7,254	1,036	31,565	—	10,220	—	19,517
期末稼働率	100.0%	100.0%	94.4%	100.0%	—	100.0%	—	98.6%
運用日数	182	183	7	183	—	92	—	92

物件番号	O-4-097		O-4-098		O-4-099		O-4-100	
物件名	六本木ライズハウス		TKフラッツ渋谷		メゾン・ド・ヴィレ中目黒		プロスペクトKALON 三ノ輪	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	—	16,059	—	86,499	—	18,345	—	30,058
賃貸料収入	—	15,796	—	81,241	—	17,082	—	28,366
その他収入	—	262	—	5,257	—	1,262	—	1,692
(B) 賃貸事業費用	—	3,332	—	34,623	—	4,693	—	7,111
物件管理等委託費	—	1,113	—	8,018	—	1,246	—	2,092
公租公課	—	783	—	4,282	—	558	—	334
水道光熱費	—	179	—	3,628	—	258	—	412
修繕費	—	347	—	7,127	—	1,244	—	909
保険料	—	37	—	223	—	38	—	75
営業広告費等	—	510	—	10,267	—	1,017	—	2,202
信託報酬	—	262	—	1,037	—	297	—	500
その他賃貸事業費用	—	97	—	37	—	31	—	585
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	—	12,727	—	51,875	—	13,652	—	22,946
(D) 減価償却費	—	1,766	—	10,640	—	1,978	—	5,984
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	—	10,960	—	41,235	—	11,673	—	16,961
(F) 資本的支出	—	—	—	3,603	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	—	12,727	—	48,272	—	13,652	—	22,946
期末稼働率	—	100.0%	—	96.0%	—	90.0%	—	95.8%
運用日数	—	92	—	92	—	92	—	92

物件番号	O-4-101		O-4-102		O-4-103		O-4-104	
物件名	プロスペクト東雲橋		プロスペクト門前仲町		プロスペクト荻窪		エクセリア池袋WEST II	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	-	54,321	-	19,578	-	11,678	-	15,489
賃貸料収入	-	52,490	-	18,653	-	10,991	-	14,860
その他収入	-	1,831	-	925	-	686	-	629
(B) 賃貸事業費用	-	15,352	-	3,664	-	2,798	-	3,195
物件管理等委託費	-	2,776	-	1,228	-	807	-	1,149
公租公課	-	2,229	-	450	-	265	-	530
水道光熱費	-	605	-	182	-	202	-	253
修繕費	-	4,749	-	166	-	409	-	200
保険料	-	145	-	42	-	31	-	36
営業広告費等	-	3,365	-	987	-	482	-	526
信託報酬	-	750	-	500	-	500	-	500
その他賃貸事業費用	-	730	-	107	-	98	-	-
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	-	38,969	-	15,913	-	8,880	-	12,294
(D) 減価償却費	-	9,281	-	2,396	-	2,062	-	1,985
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	-	29,687	-	13,517	-	6,817	-	10,308
(F) 資本的支出	-	-	-	-	-	-	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	-	38,969	-	15,913	-	8,880	-	12,294
期末稼働率	-	95.3%	-	100.0%	-	88.2%	-	98.4%
運用日数	-	92	-	92	-	92	-	92

物件番号	O-4-105		O-4-106		O-4-107		O-4-108	
物件名	プロスペクト大森海岸		プロスペクト武蔵新城		フレグランス川崎		プロスペクト中央林間	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	-	28,185	-	21,462	-	10,700	-	12,128
賃貸料収入	-	26,425	-	21,246	-	10,513	-	10,734
その他収入	-	1,759	-	215	-	186	-	1,393
(B) 賃貸事業費用	-	9,457	-	3,477	-	2,652	-	2,938
物件管理等委託費	-	2,163	-	1,395	-	769	-	897
公租公課	-	1,038	-	1,099	-	451	-	505
水道光熱費	-	319	-	301	-	148	-	188
修繕費	-	2,793	-	115	-	572	-	230
保険料	-	63	-	50	-	77	-	30
営業広告費等	-	2,388	-	15	-	412	-	586
信託報酬	-	625	-	500	-	133	-	500
その他賃貸事業費用	-	64	-	-	-	86	-	-
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	-	18,727	-	17,984	-	8,047	-	9,189
(D) 減価償却費	-	3,394	-	3,710	-	2,150	-	2,419
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	-	15,332	-	14,274	-	5,897	-	6,770
(F) 資本的支出	-	-	-	-	-	-	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	-	18,727	-	17,984	-	8,047	-	9,189
期末稼働率	-	97.9%	-	100.0%	-	97.7%	-	97.9%
運用日数	-	92	-	92	-	92	-	92

物件番号	O-5-013		O-5-026		O-5-027		O-5-040	
物件名	willDo金山正木		エクセルシオール栄		willDo日比野		willDo千代田	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	19,906	19,399	19,443	18,514	11,178	11,499	23,229	22,412
賃貸料収入	18,867	18,378	19,270	17,925	11,083	11,210	22,685	21,290
その他収入	1,038	1,021	173	588	95	289	544	1,121
(B) 賃貸事業費用	3,901	3,657	4,786	5,877	2,378	3,210	6,955	6,262
物件管理等委託費	1,301	1,248	1,541	1,473	1,110	1,086	1,814	1,700
公租公課	1,271	1,266	1,329	1,329	714	713	1,553	1,535
水道光熱費	205	224	204	201	143	143	303	294
修繕費	385	424	350	1,590	99	788	904	1,492
保険料	58	54	69	65	39	36	71	66
営業広告費等	327	434	533	130	248	270	1,206	213
信託報酬	—	—	750	750	—	—	750	750
その他賃貸事業費用	351	5	6	335	23	170	351	209
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	16,005	15,742	14,657	12,637	8,800	8,289	16,273	16,150
(D) 減価償却費	4,976	4,976	4,401	4,401	3,196	3,196	6,748	6,748
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	11,029	10,765	10,255	8,235	5,603	5,093	9,524	9,401
(F) 資本的支出	—	—	193	225	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	16,005	15,742	14,463	12,411	8,800	8,289	16,273	16,150
期末稼働率	97.9%	95.8%	95.8%	85.4%	93.5%	93.5%	100.0%	79.9%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	O-5-041		O-5-042		O-5-043		O-5-056	
物件名	willDo太閤通		willDo金山		willDo金山沢下		willDo勝川	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	41,194	40,965	14,297	13,849	15,210	15,182	23,025	22,545
賃貸料収入	40,095	39,145	13,791	12,824	15,054	14,776	21,445	21,044
その他収入	1,099	1,820	506	1,025	156	406	1,579	1,501
(B) 賃貸事業費用	8,850	10,373	3,738	5,353	3,378	4,058	6,326	5,647
物件管理等委託費	2,519	2,471	1,353	1,295	1,367	1,335	1,551	1,535
公租公課	2,462	2,426	861	857	966	961	1,591	1,578
水道光熱費	453	452	151	170	149	145	779	795
修繕費	872	1,718	223	1,116	6	330	609	485
保険料	127	119	40	37	44	41	68	64
営業広告費等	1,622	1,368	267	838	—	204	625	238
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	43	1,066	90	288	93	290	350	200
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	32,344	30,592	10,558	8,495	11,832	11,124	16,699	16,897
(D) 減価償却費	11,558	11,558	3,793	3,793	3,920	3,920	5,695	5,695
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	20,785	19,033	6,765	4,702	7,911	7,203	11,003	11,202
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	32,344	30,592	10,558	8,495	11,832	11,124	16,699	16,897
期末稼働率	98.0%	95.8%	100.0%	100.0%	100.0%	97.4%	100.0%	95.3%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	O-5-057		O-5-063		O-5-066		O-5-081	
物件名	ステージア黄金		willDo稲永		willDo東別院		willDo松原	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	22,325	20,894	26,400	26,400	26,145	25,591	20,999	21,862
賃貸料収入	21,860	20,417	26,400	26,400	25,676	24,882	20,464	20,880
その他収入	464	476	—	—	469	709	534	982
(B) 賃貸事業費用	5,759	6,564	4,696	4,632	7,074	7,122	6,451	6,380
物件管理等委託費	1,866	1,812	1,494	1,482	1,804	1,747	1,515	1,514
公租公課	1,666	1,651	2,360	2,314	2,126	2,089	1,593	1,570
水道光熱費	288	274	—	—	240	229	188	195
修繕費	515	835	—	—	977	1,165	801	1,261
保険料	72	67	91	86	76	71	55	52
営業広告費等	594	798	—	—	955	515	1,318	849
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	5	373	—	—	142	553	228	185
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	16,566	14,329	21,703	21,767	19,071	18,469	14,547	15,482
(D) 減価償却費	6,530	6,530	7,586	7,586	7,413	7,413	5,385	5,385
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	10,036	7,799	14,116	14,180	11,658	11,056	9,162	10,096
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	16,566	14,329	21,703	21,767	19,071	18,469	14,547	15,482
期末稼働率	88.0%	94.0%	100.0%	100.0%	98.5%	84.8%	96.3%	98.1%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	O-5-082		O-5-086		O-5-088		O-5-109	
物件名	willDo四日市鶴の森		willDo代官町		willDo高畑		ドーム高峯	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	24,199	25,998	21,928	22,661	18,061	20,946	—	4,783
賃貸料収入	22,074	22,924	21,508	22,010	17,770	20,150	—	4,656
その他収入	2,125	3,073	420	651	290	796	—	127
(B) 賃貸事業費用	7,140	7,774	5,941	6,563	6,730	6,143	—	1,185
物件管理等委託費	1,724	1,707	1,775	1,779	1,608	1,633	—	405
公租公課	1,505	1,467	2,263	2,203	1,800	1,767	—	269
水道光熱費	872	881	346	358	231	157	—	141
修繕費	568	1,231	357	606	684	851	—	18
保険料	79	74	66	62	63	59	—	17
営業広告費等	1,409	1,494	199	538	1,462	829	—	133
信託報酬	750	750	750	750	750	750	—	200
その他賃貸事業費用	230	166	181	264	130	95	—	—
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	17,059	18,224	15,987	16,098	11,331	14,802	—	3,597
(D) 減価償却費	6,872	6,872	6,534	6,534	5,605	5,605	—	413
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	10,187	11,352	9,452	9,563	5,725	9,197	—	3,183
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	17,059	18,224	15,987	16,098	11,331	14,802	—	3,597
期末稼働率	95.8%	98.7%	94.5%	96.4%	92.6%	98.1%	—	86.3%
運用日数	182	183	182	183	182	183	—	92



物件番号	O-5-110		O-6-014		O-6-015		O-6-016	
物件名	ドーム四ツ谷		willDo市岡		willDo海老江		willDo今福西	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	—	4,073	25,801	26,159	12,532	12,602	14,306	15,229
賃貸料収入	—	3,964	24,593	24,418	12,404	11,979	13,895	13,831
その他収入	—	108	1,208	1,740	128	623	411	1,398
(B) 賃貸事業費用	—	1,981	6,566	6,029	3,002	4,022	3,955	5,669
物件管理等委託費	—	354	1,654	1,540	898	855	975	949
公租公課	—	220	1,998	1,985	796	788	941	913
水道光熱費	—	120	382	366	222	227	249	231
修繕費	—	358	515	833	215	1,003	280	1,598
保険料	—	15	84	78	36	34	45	42
営業広告費等	—	711	1,080	442	524	911	424	991
信託報酬	—	200	750	750	—	—	750	750
その他賃貸事業費用	—	—	100	32	307	201	290	192
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	—	2,091	19,235	20,130	9,530	8,580	10,350	9,560
(D) 減価償却費	—	258	7,211	7,226	3,387	3,387	3,918	3,918
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	—	1,833	12,023	12,903	6,143	5,192	6,432	5,641
(F) 資本的支出	—	138	—	861	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	—	1,953	19,235	19,269	9,530	8,580	10,350	9,560
期末稼働率	—	94.3%	100.0%	95.2%	100.0%	96.3%	96.8%	96.5%
運用日数	—	92	182	183	182	183	182	183

物件番号	O-6-017		O-6-018		O-6-028		O-6-029	
物件名	マンションフローラ		ウィンドフォー南本町		willDo新大阪 s I		グランメール東淀川	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	21,374	20,509	12,324	12,187	10,825	10,693	9,180	9,139
賃貸料収入	19,624	19,472	11,843	11,255	10,259	10,222	8,576	8,601
その他収入	1,749	1,036	481	932	566	470	603	538
(B) 賃貸事業費用	5,544	5,336	3,888	6,063	3,342	2,644	2,583	2,095
物件管理等委託費	1,494	1,447	968	912	924	891	810	759
公租公課	1,310	1,308	789	788	799	793	586	580
水道光熱費	415	408	352	349	179	167	307	319
修繕費	800	818	399	1,758	413	341	309	323
保険料	73	68	44	41	30	28	27	26
営業広告費等	581	500	469	1,316	895	415	542	69
信託報酬	750	750	750	750	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	118	34	114	147	100	6	—	17
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	15,829	15,172	8,435	6,123	7,483	8,049	6,596	7,043
(D) 減価償却費	4,012	3,910	2,278	2,293	2,790	2,790	2,034	2,034
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	11,817	11,261	6,157	3,830	4,693	5,259	4,562	5,009
(F) 資本的支出	353	1,106	220	567	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	15,476	14,066	8,215	5,556	7,483	8,049	6,596	7,043
期末稼働率	92.9%	94.6%	89.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.2%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	O-6-030		O-6-044		O-6-045		O-6-046	
物件名	willDo深江南		willDo大日		willDo新大阪 s II		willDo塚本	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	7,304	6,983	9,226	9,490	8,864	9,287	27,518	27,901
賃貸料収入	6,475	6,826	8,657	8,622	8,616	8,591	26,746	26,908
その他収入	829	157	569	868	247	696	771	992
(B) 賃貸事業費用	2,486	1,305	2,624	2,481	2,355	2,963	6,149	6,813
物件管理等委託費	625	603	775	754	810	772	1,781	1,731
公租公課	429	420	593	586	674	666	1,980	1,967
水道光熱費	35	32	247	248	160	190	335	340
修繕費	747	115	386	557	346	587	519	1,300
保険料	23	21	26	24	28	26	83	77
営業広告費等	620	105	492	310	235	705	531	578
信託報酬	—	—	—	—	—	—	750	750
その他賃貸事業費用	4	7	103	—	100	14	167	66
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	4,818	5,677	6,602	7,009	6,508	6,324	21,368	21,087
(D) 減価償却費	1,620	1,620	2,372	2,372	2,646	2,646	7,277	7,277
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	3,198	4,057	4,230	4,636	3,862	3,678	14,091	13,810
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	4,818	5,677	6,602	7,009	6,508	6,324	21,368	21,087
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.1%	100.0%	100.0%	95.5%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	O-6-047		O-6-048		O-6-049		O-6-050	
物件名	willDo天満橋		willDo堺筋本町		willDo谷町		willDo難波 w II	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	11,670	11,783	10,706	10,459	32,659	35,091	17,182	17,526
賃貸料収入	11,106	10,647	10,273	9,824	30,172	32,968	17,122	16,905
その他収入	564	1,136	433	635	2,486	2,122	60	621
(B) 賃貸事業費用	3,490	4,743	3,673	4,785	9,336	8,981	4,374	5,187
物件管理等委託費	936	889	958	925	2,070	2,100	1,248	1,180
公租公課	440	436	620	611	1,455	1,438	1,307	1,299
水道光熱費	231	234	253	258	353	330	204	221
修繕費	174	893	135	797	800	1,809	110	786
保険料	32	30	34	32	84	79	57	53
営業広告費等	660	1,363	743	1,215	3,184	1,668	593	830
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	264	144	178	194	636	803	103	65
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	8,180	7,040	7,032	5,674	23,323	26,109	12,807	12,339
(D) 減価償却費	3,045	3,045	3,169	3,169	7,595	7,595	5,092	5,092
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	5,134	3,994	3,862	2,504	15,727	18,514	7,715	7,247
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	8,180	7,040	7,032	5,674	23,323	26,109	12,807	12,339
期末稼働率	100.0%	100.0%	90.3%	96.9%	98.1%	94.4%	95.6%	97.8%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	O-6-051		O-6-052		O-6-058		O-6-059	
物件名	willDo難波 w I		是空弁天		willDo鶴見諸口		willDo浜崎通	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	25,892	25,493	16,038	15,729	7,183	7,367	92,149	88,404
賃貸料収入	25,546	24,177	15,518	15,327	6,958	6,802	89,058	84,402
その他収入	346	1,315	520	402	224	565	3,091	4,002
(B) 賃貸事業費用	7,412	8,724	4,406	5,368	1,717	1,817	21,317	22,813
物件管理等委託費	1,622	1,523	1,056	1,004	567	529	5,145	4,680
公租公課	1,971	1,947	946	939	552	547	6,833	6,758
水道光熱費	414	430	151	130	75	63	944	917
修繕費	624	1,880	182	944	145	262	2,390	4,062
保険料	83	77	52	49	21	20	252	235
営業広告費等	1,936	2,057	1,093	973	355	381	3,780	4,199
信託報酬	750	750	750	750	—	—	750	750
その他賃貸事業費用	10	56	174	576	—	13	1,222	1,208
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	18,479	16,768	11,631	10,361	5,466	5,549	70,831	65,591
(D) 減価償却費	7,945	7,945	4,532	4,555	1,577	1,577	22,635	22,637
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	10,534	8,823	7,099	5,805	3,889	3,972	48,196	42,954
(F) 資本的支出	—	—	343	756	—	—	362	—
(G) NCF=(C)-(F)	18,479	16,768	11,288	9,605	5,466	5,549	70,469	65,591
期末稼働率	92.4%	100.0%	100.0%	95.2%	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	O-6-060		O-6-064		O-6-067		O-6-083	
物件名	willDo南森町		willDo松屋町		willDo新大阪		willDo三宮イースト	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	17,557	17,925	29,986	30,485	32,538	32,451	27,634	28,066
賃貸料収入	16,888	16,633	28,305	28,156	31,444	31,354	25,990	26,405
その他収入	669	1,292	1,680	2,329	1,094	1,097	1,644	1,660
(B) 賃貸事業費用	4,706	5,244	7,669	7,753	6,428	6,740	7,242	6,502
物件管理等委託費	1,310	1,286	1,896	1,824	1,841	1,766	2,036	1,955
公租公課	1,225	1,216	2,173	2,133	2,220	2,177	2,398	2,342
水道光熱費	245	240	1,147	1,053	469	466	328	324
修繕費	581	588	561	780	220	624	876	375
保険料	42	39	79	74	84	79	81	75
営業広告費等	550	1,049	729	719	814	863	764	678
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	2	74	331	416	27	12	6	—
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	12,850	12,681	22,316	22,732	26,110	25,711	20,391	21,564
(D) 減価償却費	3,746	3,746	8,048	8,048	8,607	8,608	8,610	8,610
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	9,104	8,934	14,268	14,684	17,503	17,103	11,781	12,953
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	105	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	12,850	12,681	22,316	22,732	26,110	25,606	20,391	21,564
期末稼働率	100.0%	100.0%	98.4%	97.4%	100.0%	98.4%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	O-6-084		O-6-085		O-6-111		O-6-112	
物件名	willDo上新庄w I		スチューデントハイツ九条		アprest新大阪		アprest桜川	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	13,283	13,423	21,030	22,550	—	43,615	—	9,189
賃貸料収入	12,943	12,621	19,772	21,145	—	42,010	—	8,435
その他収入	339	801	1,258	1,404	—	1,604	—	753
(B) 賃貸事業費用	3,495	4,007	6,066	6,118	—	23,738	—	2,431
物件管理等委託費	1,022	971	1,757	1,712	—	14,440	—	703
公租公課	1,163	1,145	1,203	1,188	—	1,442	—	359
水道光熱費	149	153	694	695	—	2,277	—	352
修繕費	164	427	570	979	—	1,163	—	407
保険料	38	35	48	45	—	99	—	27
営業広告費等	207	486	901	648	—	210	—	441
信託報酬	750	750	750	750	—	412	—	125
その他賃貸事業費用	—	36	140	98	—	3,692	—	14
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	9,788	9,416	14,964	16,431	—	19,877	—	6,757
(D) 減価償却費	2,976	2,976	3,772	3,772	—	5,813	—	1,611
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	6,811	6,439	11,192	12,659	—	14,063	—	5,145
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	9,788	9,416	14,964	16,431	—	19,877	—	6,757
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—	72.9%	—	97.9%
運用日数	182	183	182	183	—	92	—	92

物件番号	O-6-113		O-6-114		O-6-115		O-6-116	
物件名	プロスペクト美章園		プロスペクト中之島		アprestながせ		プロスペクト豊中服部	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	—	5,938	—	15,801	—	4,031	—	7,524
賃貸料収入	—	5,742	—	14,331	—	3,766	—	7,524
その他収入	—	195	—	1,470	—	264	—	—
(B) 賃貸事業費用	—	1,466	—	5,233	—	1,092	—	1,362
物件管理等委託費	—	458	—	990	—	432	—	480
公租公課	—	321	—	804	—	183	—	413
水道光熱費	—	55	—	211	—	165	—	130
修繕費	—	212	—	673	—	127	—	—
保険料	—	20	—	52	—	53	—	27
営業広告費等	—	88	—	1,807	—	—	—	—
信託報酬	—	300	—	500	—	125	—	300
その他賃貸事業費用	—	9	—	194	—	4	—	11
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	—	4,471	—	10,567	—	2,939	—	6,161
(D) 減価償却費	—	947	—	3,174	—	597	—	1,750
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	—	3,523	—	7,393	—	2,342	—	4,410
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	—	4,471	—	10,567	—	2,939	—	6,161
期末稼働率	—	93.2%	—	98.4%	—	92.3%	—	100.0%
運用日数	—	92	—	92	—	92	—	92

物件番号	O-6-117		O-6-118		O-7-068		O-7-087	
物件名	プロスペクト下鴨		プロスペクト河原町五条		willDo岡山駅西口		willDo岡山大供	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	—	5,889	—	12,334	48,522	49,932	42,782	43,658
賃貸料収入	—	5,647	—	11,797	44,067	45,551	40,278	40,263
その他収入	—	241	—	537	4,455	4,380	2,503	3,395
(B) 賃貸事業費用	—	1,489	—	2,886	10,200	10,343	9,125	10,077
物件管理等委託費	—	503	—	859	2,209	2,189	2,231	2,057
公租公課	—	248	—	653	2,729	2,725	3,402	3,343
水道光熱費	—	250	—	422	1,852	1,839	1,691	1,700
修繕費	—	49	—	64	1,124	1,663	383	1,139
保険料	—	19	—	43	135	127	140	131
営業広告費等	—	117	—	240	1,385	1,017	519	947
信託報酬	—	300	—	500	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	—	—	—	102	13	31	5	7
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	—	4,400	—	9,448	38,322	39,588	33,656	33,580
(D) 減価償却費	—	965	—	2,060	14,454	14,454	11,685	11,688
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	—	3,434	—	7,387	23,867	25,133	21,971	21,892
(F) 資本的支出	—	—	—	630	—	—	197	—
(G) NCF=(C)-(F)	—	4,400	—	8,818	38,322	39,588	33,459	33,580
期末稼働率	—	100.0%	—	90.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	—	92	—	92	182	183	182	183

物件番号	O-9-019		O-9-020		O-9-021		O-9-022	
物件名	スターズ内山		内山南小倉駅前ビル		willDo唐人町		ストリームライン大濠	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	5,606	5,661	20,044	22,735	7,179	7,876	16,439	16,070
賃貸料収入	5,521	5,194	19,064	21,352	6,816	6,949	15,964	15,615
その他収入	84	467	980	1,383	362	927	475	454
(B) 賃貸事業費用	2,344	4,270	7,758	9,432	3,293	3,153	4,915	4,618
物件管理等委託費	653	589	2,041	2,031	896	835	1,167	1,090
公租公課	451	450	2,291	2,282	675	668	1,289	1,284
水道光熱費	211	194	816	784	182	183	275	256
修繕費	349	2,630	275	2,512	360	724	377	1,231
保険料	29	26	193	178	30	27	51	47
営業広告費等	646	378	1,047	681	1,102	713	1,470	703
信託報酬	—	—	700	700	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	3	—	392	261	46	—	283	4
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	3,261	1,391	12,286	13,303	3,886	4,723	11,524	11,451
(D) 減価償却費	1,525	1,565	7,030	6,473	2,001	2,004	3,178	3,178
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	1,736	-174	5,255	6,829	1,884	2,718	8,345	8,273
(F) 資本的支出	—	3,123	389	562	—	220	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	3,261	-1,732	11,896	12,741	3,886	4,502	11,524	11,451
期末稼働率	85.3%	82.4%	91.6%	96.7%	100.0%	96.0%	94.4%	96.3%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	O-9-053		O-9-061		F-1-041		F-2-001	
物件名	willDo中洲		willDo呉服町		パレドール円山		ロイヤルガーデン森林公園	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	88,291	87,507	8,964	8,567	—	21,141	14,737	15,794
賃貸料収入	85,977	83,911	8,800	7,759	—	19,115	14,126	15,192
その他収入	2,314	3,595	164	807	—	2,026	611	602
(B) 賃貸事業費用	20,428	22,668	3,166	4,333	—	8,763	6,346	5,971
物件管理等委託費	5,298	5,091	868	832	—	2,284	1,367	1,152
公租公課	4,979	4,937	666	662	—	1,409	1,490	1,489
水道光熱費	1,091	1,049	199	203	—	1,078	307	262
修繕費	3,371	5,236	204	633	—	2,994	1,584	1,375
保険料	261	241	33	30	—	100	87	81
営業広告費等	3,678	4,428	257	955	—	101	551	550
信託報酬	750	750	750	750	—	500	750	750
その他賃貸事業費用	996	934	187	266	—	294	207	309
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	67,862	64,838	5,798	4,234	—	12,377	8,391	9,823
(D) 減価償却費	19,135	19,143	2,215	2,215	—	1,769	3,567	3,906
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	48,727	45,694	3,583	2,018	—	10,607	4,824	5,916
(F) 資本的支出	—	101	—	—	—	—	4,841	2,520
(G) NCF=(C)-(F)	67,862	64,737	5,798	4,234	—	12,377	3,550	7,303
期末稼働率	96.6%	93.1%	100.0%	96.3%	—	74.0%	86.1%	97.5%
運用日数	182	183	182	183	—	92	182	183

物件番号	F-2-002		F-2-003		F-2-004		F-2-042	
物件名	グリーンパーク小松島		ダイアパレス泉崎		willDo高砂		リビングステージ南仙台	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	19,070	20,371	14,598	15,412	15,645	15,894	—	3,989
賃貸料収入	18,055	19,339	14,588	15,076	15,059	15,331	—	3,741
その他収入	1,015	1,031	10	336	586	563	—	248
(B) 賃貸事業費用	9,211	7,661	5,500	5,396	3,191	2,740	—	2,464
物件管理等委託費	1,594	1,403	1,374	1,159	1,260	1,072	—	695
公租公課	1,826	1,814	1,334	1,335	722	716	—	417
水道光熱費	513	489	350	345	340	312	—	314
修繕費	2,607	2,463	615	1,361	422	491	—	10
保険料	115	108	82	76	55	51	—	28
営業広告費等	1,575	372	753	127	391	97	—	659
信託報酬	750	750	750	750	—	—	—	250
その他賃貸事業費用	228	260	240	240	—	—	—	88
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	9,859	12,709	9,098	10,015	12,453	13,154	—	1,525
(D) 減価償却費	5,448	4,938	2,758	2,812	3,786	3,786	—	550
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	4,410	7,771	6,339	7,203	8,666	9,367	—	974
(F) 資本的支出	1,164	961	661	2,573	—	—	—	112
(G) NCF=(C)-(F)	8,694	11,748	8,436	7,441	12,453	13,154	—	1,412
期末稼働率	95.3%	94.4%	100.0%	91.3%	100.0%	100.0%	—	73.6%
運用日数	182	183	182	183	182	183	—	92

物件番号	F-2-043		F-3-034		F-4-005		F-4-006	
物件名	高砂閣式番館		アークハイム新潟		ジョアンナマンション		入間駅前ビル	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	—	16,323	51,002	50,958	24,607	25,701	65,821	65,174
賃貸料収入	—	15,410	49,071	48,977	21,841	22,799	60,268	59,627
その他収入	—	913	1,930	1,980	2,766	2,902	5,552	5,547
(B) 賃貸事業費用	—	4,682	22,207	26,194	10,639	10,455	15,299	17,374
物件管理等委託費	—	1,205	5,030	4,672	2,559	2,601	4,673	4,343
公租公課	—	1,187	6,076	6,077	2,522	2,518	2,979	2,976
水道光熱費	—	787	1,067	1,004	408	404	4,469	5,287
修繕費	—	12	4,756	9,361	2,076	1,839	1,520	3,012
保険料	—	75	315	295	164	153	199	182
営業広告費等	—	363	1,469	869	1,592	1,579	545	702
信託報酬	—	250	750	750	750	750	700	700
その他賃貸事業費用	—	800	2,741	3,163	564	607	212	170
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	—	11,641	28,794	24,763	13,968	15,246	50,521	47,799
(D) 減価償却費	—	1,970	11,023	11,305	5,876	5,727	8,774	8,864
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	—	9,671	17,771	13,458	8,092	9,519	41,746	38,935
(F) 資本的支出	—	357	9,393	4,357	4,756	3,927	695	7,522
(G) NCF=(C)-(F)	—	11,284	19,401	20,406	9,212	11,319	49,825	40,277
期末稼働率	—	86.3%	86.8%	89.4%	78.6%	78.7%	91.7%	95.2%
運用日数	—	92	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-4-007		F-4-008		F-4-009		F-4-010	
物件名	入間駅前第二ビル		セレーノ大宮		すずらん館		ボヌール常盤	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	22,281	23,753	70,750	70,438	17,818	18,006	26,678	29,377
賃貸料収入	20,621	22,165	64,991	65,028	17,070	16,361	26,116	27,935
その他収入	1,660	1,587	5,758	5,409	748	1,644	561	1,441
(B) 賃貸事業費用	10,718	12,416	16,653	18,987	5,031	5,449	6,098	5,780
物件管理等委託費	2,688	2,577	4,469	4,190	1,376	1,263	1,901	1,880
公租公課	2,688	2,671	4,551	4,548	1,185	1,180	1,606	1,605
水道光熱費	427	441	728	688	320	351	428	454
修繕費	2,087	4,026	3,227	6,036	1,102	598	874	316
保険料	150	131	263	246	56	53	83	78
営業広告費等	1,313	1,204	2,617	2,472	187	1,229	422	676
信託報酬	1,250	1,250	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	113	113	45	54	52	23	31	18
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	11,562	11,337	54,096	51,450	12,787	12,557	20,580	23,596
(D) 減価償却費	5,438	5,544	7,717	7,767	3,173	3,174	3,075	3,109
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	6,124	5,793	46,378	43,683	9,613	9,382	17,504	20,487
(F) 資本的支出	419	7,006	208	665	231	157	696	368
(G) NCF=(C)-(F)	11,143	4,330	53,887	50,785	12,556	12,399	19,883	23,228
期末稼働率	77.7%	82.0%	96.0%	92.2%	91.5%	100.0%	94.3%	97.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-4-011		F-4-013		F-4-014		F-4-015	
物件名	プロフィットリンク竹ノ塚		ドリームハイツ		グリーンヒルズ飛鳥山		王子ハイツ	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	29,311	24,081	14,654	14,566	20,253	20,424	16,203	16,002
賃貸料収入	23,115	22,464	14,181	13,654	19,581	19,684	15,659	15,464
その他収入	6,196	1,617	473	912	671	740	543	537
(B) 賃貸事業費用	6,367	8,482	4,179	3,607	6,034	7,700	4,334	4,205
物件管理等委託費	1,981	1,833	1,185	1,097	1,427	1,390	1,333	1,241
公租公課	1,694	1,707	737	737	1,120	1,116	782	776
水道光熱費	293	292	135	132	285	289	209	215
修繕費	798	2,410	938	612	1,393	3,152	589	904
保険料	92	86	46	42	72	67	40	36
営業広告費等	726	1,221	304	227	982	915	511	176
信託報酬	700	700	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	80	231	81	6	2	17	117	104
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	22,944	15,598	10,475	10,958	14,219	12,724	11,868	11,796
(D) 減価償却費	3,596	3,406	1,796	1,781	2,984	2,972	2,500	2,523
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	19,347	12,191	8,679	9,176	11,234	9,751	9,367	9,273
(F) 資本的支出	1,255	782	600	493	—	3,992	462	645
(G) NCF=(C)-(F)	21,688	14,816	9,875	10,465	14,219	8,731	11,406	11,150
期末稼働率	94.1%	91.0%	100.0%	94.1%	91.3%	94.3%	95.8%	95.4%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-4-016		F-4-017		F-4-018		F-4-019	
物件名	阪上ロイヤルハイツ第二		willDo等々力		シェモア桜ヶ丘		リーベスト西千葉	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	16,378	16,572	49,543	50,374	23,079	21,393	106,977	103,617
賃貸料収入	15,647	16,026	47,159	48,555	21,989	20,505	98,042	96,225
その他収入	731	546	2,384	1,818	1,089	887	8,935	7,391
(B) 賃貸事業費用	4,297	3,217	7,985	7,878	6,090	5,678	29,884	37,808
物件管理等委託費	1,336	1,284	2,369	2,361	1,695	1,532	7,131	10,201
公租公課	912	912	2,586	2,584	1,478	1,476	9,101	9,071
水道光熱費	224	245	446	451	226	245	—	—
修繕費	1,067	614	880	1,150	1,026	1,058	3,934	9,753
保険料	63	59	92	88	66	63	432	404
営業広告費等	692	100	849	309	846	471	3,256	2,350
信託報酬	—	—	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	—	—	11	180	—	80	5,277	5,277
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	12,081	13,355	41,557	42,495	16,989	15,715	77,092	65,808
(D) 減価償却費	3,041	2,986	6,511	6,556	3,008	3,014	21,682	21,769
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	9,040	10,369	35,045	35,939	13,981	12,700	55,410	44,039
(F) 資本的支出	1,183	105	1,094	462	655	—	2,343	4,680
(G) NCF=(C)-(F)	10,897	13,250	40,462	42,033	16,333	15,715	74,749	61,128
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.7%	78.8%	96.5%	95.1%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183



物件番号	F-4-020		F-4-022		F-4-028		F-4-029	
物件名	コリンズ津田沼		茅ヶ崎ダイカンプラザ		ウインベルコーラス 平塚第13		リーベスト東中山	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	13,470	13,470	20,562	20,837	17,603	16,750	68,340	69,235
賃貸料収入	13,470	13,470	19,585	19,356	16,048	15,546	65,634	66,001
その他収入	—	—	976	1,480	1,554	1,203	2,706	3,234
(B) 賃貸事業費用	2,821	2,590	6,659	7,327	4,741	6,662	20,767	18,230
物件管理等委託費	902	854	1,430	1,350	1,306	1,248	8,521	4,631
公租公課	886	885	1,070	1,072	1,145	1,140	5,232	5,206
水道光熱費	—	—	319	348	272	285	—	—
修繕費	226	48	1,285	1,837	763	2,632	2,387	3,558
保険料	56	52	62	58	67	63	247	231
営業広告費等	—	—	383	565	388	490	1,387	1,612
信託報酬	750	750	700	700	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	—	—	1,407	1,393	48	52	2,241	2,241
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	10,648	10,879	13,903	13,510	12,861	10,087	47,572	51,004
(D) 減価償却費	1,710	1,712	2,991	3,090	3,347	3,399	12,324	12,333
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	8,937	9,166	10,911	10,420	9,514	6,687	35,248	38,671
(F) 資本的支出	—	210	1,095	2,320	895	1,274	—	794
(G) NCF=(C)-(F)	10,648	10,669	12,808	11,190	11,965	8,813	47,572	50,210
期末稼働率	100.0%	100.0%	93.9%	97.1%	93.9%	97.0%	100.0%	98.3%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-4-030		F-4-031		F-4-035		F-4-036	
物件名	リーベスト中山		MGA金町		グリーンヒルズ芦花		ロフティー平井	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	39,838	44,332	15,743	16,341	21,236	21,067	12,447	12,548
賃貸料収入	37,579	41,783	15,125	14,740	20,823	20,478	10,908	11,398
その他収入	2,259	2,549	618	1,601	413	589	1,538	1,150
(B) 賃貸事業費用	15,537	10,923	4,276	6,412	5,506	4,068	3,236	4,164
物件管理等委託費	4,630	2,170	1,175	1,094	1,347	1,288	1,021	1,004
公租公課	4,416	4,364	1,060	1,058	1,095	1,094	772	772
水道光熱費	1	—	197	186	330	332	283	270
修繕費	2,082	1,495	554	1,854	1,835	292	525	1,351
保険料	192	179	57	53	57	53	39	37
営業広告費等	2,600	1,099	474	1,186	90	173	560	727
信託報酬	750	750	750	750	750	750	—	—
その他賃貸事業費用	863	864	7	227	—	84	32	—
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	24,301	33,408	11,466	9,929	15,730	16,998	9,211	8,384
(D) 減価償却費	6,920	6,956	1,917	1,994	1,768	1,820	2,072	2,095
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	17,381	26,452	9,549	7,935	13,961	15,178	7,138	6,288
(F) 資本的支出	557	342	1,163	1,752	1,876	157	512	—
(G) NCF=(C)-(F)	23,744	33,066	10,303	8,176	13,853	16,841	8,698	8,384
期末稼働率	96.6%	98.3%	95.8%	100.0%	95.5%	95.5%	88.9%	95.4%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-4-038		F-4-039		F-4-040		F-4-044	
物件名	コロネード春日		ザ・パームス代々木上原 コスモテラス		サンテラス代々木上原		プロスペクト日本橋小網町	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	81,502	81,036	1,554	41,540	1,628	44,243	—	15,574
賃貸料収入	71,452	79,372	1,554	40,582	1,622	42,956	—	14,856
その他収入	10,050	1,664	0	957	6	1,287	—	717
(B) 賃貸事業費用	22,830	14,942	97	5,301	113	4,627	—	2,744
物件管理等委託費	5,659	5,526	71	2,243	88	2,742	—	893
公租公課	5,530	5,559	—	—	—	—	—	198
水道光熱費	1,043	627	—	409	—	230	—	163
修繕費	3,422	2,296	—	755	—	243	—	374
保険料	237	222	3	89	2	77	—	40
営業広告費等	6,291	60	—	874	—	643	—	500
信託報酬	600	600	22	600	22	600	—	500
その他賃貸事業費用	44	49	1	328	—	89	—	73
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	58,672	66,094	1,456	36,238	1,514	39,616	—	12,829
(D) 減価償却費	7,229	7,257	795	4,774	578	3,473	—	3,287
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	51,443	58,836	661	31,464	936	36,142	—	9,542
(F) 資本的支出	1,776	293	—	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	56,896	65,800	1,456	36,238	1,514	39,616	—	12,829
期末稼働率	100.0%	93.5%	96.3%	92.6%	100.0%	100.0%	—	95.0%
運用日数	182	183	7	183	7	183	—	92

物件番号	F-4-045		F-4-046		F-4-047		F-4-048	
物件名	パークテラス恵比寿		プロスペクト道玄坂		プロスペクト・グララーサ 広尾		プロスペクト初台	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	—	32,769	—	25,343	—	56,550	—	9,452
賃貸料収入	—	31,550	—	23,720	—	54,435	—	7,992
その他収入	—	1,219	—	1,623	—	2,114	—	1,460
(B) 賃貸事業費用	—	8,109	—	7,180	—	9,711	—	3,604
物件管理等委託費	—	2,253	—	1,385	—	2,925	—	732
公租公課	—	1,305	—	944	—	1,693	—	312
水道光熱費	—	206	—	284	—	466	—	85
修繕費	—	1,304	—	1,375	—	1,363	—	992
保険料	—	74	—	58	—	123	—	19
営業広告費等	—	2,022	—	2,615	—	2,030	—	823
信託報酬	—	678	—	515	—	975	—	500
その他賃貸事業費用	—	264	—	2	—	132	—	138
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	—	24,660	—	18,163	—	46,838	—	5,847
(D) 減価償却費	—	4,204	—	2,623	—	11,625	—	989
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	—	20,455	—	15,539	—	35,212	—	4,858
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	—	24,660	—	18,163	—	46,838	—	5,847
期末稼働率	—	90.1%	—	89.5%	—	94.2%	—	80.7%
運用日数	—	92	—	92	—	92	—	92

物件番号	F-4-049		F-4-050		F-4-051		F-4-052	
物件名	プロスペクト西巣鴨		プロスペクト町屋		プロスペクト清澄庭園		プロスペクト森下	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	—	17,071	—	8,565	—	46,038	—	21,987
賃貸料収入	—	16,070	—	8,119	—	44,200	—	21,576
その他収入	—	1,000	—	445	—	1,838	—	411
(B) 賃貸事業費用	—	4,161	—	3,186	—	10,247	—	3,412
物件管理等委託費	—	1,174	—	840	—	3,176	—	1,319
公租公課	—	564	—	313	—	2,415	—	682
水道光熱費	—	230	—	185	—	596	—	299
修繕費	—	1,054	—	741	—	1,771	—	225
保険料	—	52	—	29	—	134	—	62
営業広告費等	—	496	—	567	—	1,289	—	289
信託報酬	—	500	—	500	—	750	—	323
その他賃貸事業費用	—	88	—	9	—	112	—	211
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	—	12,909	—	5,379	—	35,790	—	18,575
(D) 減価償却費	—	3,384	—	2,606	—	8,086	—	4,432
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	—	9,524	—	2,772	—	27,704	—	14,142
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	104	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	—	12,909	—	5,379	—	35,685	—	18,575
期末稼働率	—	76.1%	—	90.6%	—	94.3%	—	95.6%
運用日数	—	92	—	92	—	92	—	92

物件番号	F-4-053		F-4-054		F-4-055		F-4-056	
物件名	プロスペクト恩賜公園		BELNOS34		SKレジデンス		エンゼルハイム西六郷第2	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	—	21,067	—	41,705	—	16,771	—	24,889
賃貸料収入	—	20,677	—	38,755	—	16,456	—	22,250
その他収入	—	389	—	2,950	—	314	—	2,638
(B) 賃貸事業費用	—	3,866	—	12,704	—	3,550	—	7,651
物件管理等委託費	—	1,580	—	3,533	—	1,625	—	2,254
公租公課	—	671	—	2,675	—	769	—	1,197
水道光熱費	—	188	—	1,281	—	294	—	205
修繕費	—	613	—	2,619	—	107	—	2,555
保険料	—	178	—	172	—	47	—	65
営業広告費等	—	168	—	1,897	—	198	—	364
信託報酬	—	275	—	500	—	500	—	1,000
その他賃貸事業費用	—	191	—	24	—	6	—	8
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	—	17,200	—	29,001	—	13,220	—	17,237
(D) 減価償却費	—	4,514	—	5,046	—	2,059	—	2,804
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	—	12,685	—	23,955	—	11,161	—	14,433
(F) 資本的支出	—	—	—	10,313	—	—	—	184
(G) NCF=(C)-(F)	—	17,200	—	18,688	—	13,220	—	17,053
期末稼働率	—	98.2%	—	97.3%	—	100.0%	—	92.3%
運用日数	—	92	—	92	—	92	—	92

物件番号	F-4-057		F-4-058		F-4-059		F-5-023	
物件名	ディム橋本		プロスペクト川崎		プロスペクト浦和常盤		willDo伝馬町	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	—	19,139	—	29,455	—	15,692	27,359	27,145
賃貸料収入	—	17,819	—	28,268	—	15,096	25,539	25,218
その他収入	—	1,320	—	1,187	—	595	1,819	1,927
(B) 賃貸事業費用	—	5,648	—	4,844	—	3,216	5,255	6,352
物件管理等委託費	—	1,194	—	1,739	—	1,286	1,545	1,462
公租公課	—	839	—	963	—	774	1,084	1,081
水道光熱費	—	192	—	345	—	205	425	463
修繕費	—	2,183	—	666	—	114	1,158	2,387
保険料	—	65	—	29	—	62	96	89
営業広告費等	—	755	—	487	—	511	658	622
信託報酬	—	372	—	500	—	250	—	—
その他賃貸事業費用	—	44	—	114	—	11	286	245
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	—	13,491	—	24,611	—	12,475	22,103	20,792
(D) 減価償却費	—	2,669	—	5,310	—	2,552	5,801	5,833
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	—	10,821	—	19,300	—	9,922	16,302	14,959
(F) 資本的支出	—	383	—	472	—	231	200	600
(G) NCF=(C)-(F)	—	13,108	—	24,138	—	12,244	21,903	20,192
期末稼働率	—	93.6%	—	100.0%	—	96.7%	100.0%	95.6%
運用日数	—	92	—	92	—	92	182	183

物件番号	F-5-024		F-5-032		F-5-037		F-5-060	
物件名	グレースマンション藤		ステラートシティ桜山		willDo黒川		ユーハウス代官町	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	21,157	22,388	25,795	26,039	23,067	23,711	—	27,714
賃貸料収入	20,896	18,024	24,819	24,335	22,107	23,172	—	26,642
その他収入	261	4,363	976	1,703	960	538	—	1,072
(B) 賃貸事業費用	4,913	6,094	5,351	6,308	5,324	4,316	—	5,963
物件管理等委託費	1,810	1,740	1,624	1,535	1,575	1,587	—	1,740
公租公課	1,490	1,486	1,131	1,124	1,164	1,141	—	1,378
水道光熱費	294	343	487	448	330	337	—	263
修繕費	446	1,313	170	1,574	543	687	—	1,847
保険料	121	112	82	76	98	91	—	148
営業広告費等	—	1	828	781	1,335	384	—	324
信託報酬	750	750	750	750	—	—	—	200
その他賃貸事業費用	—	346	277	16	276	86	—	60
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	16,243	16,294	20,444	19,730	17,742	19,395	—	21,751
(D) 減価償却費	5,293	5,294	6,816	6,817	7,824	7,824	—	3,948
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	10,949	10,999	13,628	12,913	9,918	11,570	—	17,802
(F) 資本的支出	220	—	309	—	—	—	—	6,300
(G) NCF=(C)-(F)	16,022	16,294	20,135	19,730	17,742	19,395	—	15,451
期末稼働率	100.0%	75.4%	92.3%	88.7%	100.0%	96.0%	—	86.6%
運用日数	182	183	182	183	182	183	—	92

物件番号	F-5-061		F-6-026		F-6-033		F-6-062	
物件名	ユウハウス御器所		willDo西明石		ラ・ヴィータ日本橋		クラウンハイム西田辺	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	—	27,810	33,599	33,932	61,707	63,225	—	8,867
賃貸料収入	—	26,536	33,073	32,970	59,103	59,676	—	8,852
その他収入	—	1,273	526	961	2,604	3,548	—	14
(B) 賃貸事業費用	—	6,027	7,950	8,389	16,246	17,895	—	1,880
物件管理等委託費	—	1,672	2,412	2,324	4,213	4,151	—	712
公租公課	—	1,687	3,410	3,391	3,237	3,159	—	615
水道光熱費	—	608	556	545	1,013	1,055	—	180
修繕費	—	1,031	172	667	2,760	5,036	—	33
保険料	—	116	207	193	224	208	—	36
営業広告費等	—	242	131	238	3,911	3,367	—	3
信託報酬	—	218	750	750	750	750	—	300
その他賃貸事業費用	—	448	309	279	136	165	—	—
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	—	21,783	25,649	25,543	45,460	45,329	—	6,986
(D) 減価償却費	—	3,515	6,406	6,408	16,783	16,793	—	852
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	—	18,267	19,242	19,134	28,677	28,536	—	6,134
(F) 資本的支出	—	274	—	115	304	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	—	21,508	25,649	25,427	45,156	45,329	—	6,986
期末稼働率	—	92.0%	100.0%	100.0%	96.8%	94.6%	—	93.0%
運用日数	—	92	182	183	182	183	—	92

物件番号	F-6-063		F-9-027		P-4-001		P-4-002	
物件名	プロスペクト桂		イマージュ霧が丘		チェルシーガーデン		c-MA1	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	—	9,920	22,542	22,147	84,368	82,951	9,869	11,889
賃貸料収入	—	8,475	21,381	21,046	83,843	82,102	9,855	11,889
その他収入	—	1,444	1,161	1,101	524	848	14	—
(B) 賃貸事業費用	—	3,269	8,339	10,577	23,857	25,011	3,640	2,368
物件管理等委託費	—	767	1,708	1,555	8,285	7,208	875	863
公租公課	—	542	2,382	2,369	6,174	6,246	462	477
水道光熱費	—	560	520	422	1,170	1,212	108	101
修繕費	—	757	1,601	4,797	3,157	3,304	443	25
保険料	—	39	142	126	255	240	20	19
営業広告費等	—	10	1,099	295	1,500	3,634	917	—
信託報酬	—	300	700	700	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	—	291	184	311	2,562	2,414	60	131
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	—	6,650	14,203	11,569	60,511	57,939	6,229	9,520
(D) 減価償却費	—	1,510	5,696	5,633	19,259	19,262	1,122	1,072
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	—	5,140	8,507	5,935	41,251	38,677	5,106	8,448
(F) 資本的支出	—	1,417	—	5,401	1,916	853	—	357
(G) NCF=(C)-(F)	—	5,233	14,203	6,167	58,594	57,086	6,229	9,163
期末稼働率	—	79.2%	84.9%	83.4%	74.1%	70.5%	100.0%	100.0%
運用日数	—	92	182	183	182	183	182	183

物件番号	P-4-003		P-4-004		P-4-005		P-4-006	
物件名	c-MA2		c-MA3		n-GT1		n-OM1	
期別	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	10,077	13,263	29,873	27,491	11,971	8,510	51,404	41,471
賃貸料収入	9,816	12,911	29,096	25,992	10,981	7,831	48,425	40,072
その他収入	261	352	776	1,498	990	679	2,979	1,399
(B) 賃貸事業費用	4,225	4,652	7,625	8,249	3,714	3,655	17,382	17,812
物件管理等委託費	924	932	2,258	2,007	1,168	1,000	6,001	5,366
公租公課	645	882	2,670	2,781	514	509	2,896	3,874
水道光熱費	108	116	787	792	27	26	2,945	1,990
修繕費	32	505	971	1,468	11	875	1,306	1,976
保険料	37	34	132	123	30	28	162	142
営業広告費等	1,531	1,352	712	835	1,180	415	2,697	3,025
信託報酬	750	750	—	—	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	196	78	92	240	31	50	623	686
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	5,852	8,610	22,247	19,241	8,257	4,855	34,021	23,659
(D) 減価償却費	3,038	3,040	7,648	6,421	2,153	2,172	10,962	10,984
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	2,814	5,570	14,599	12,820	6,104	2,683	23,059	12,675
(F) 資本的支出	—	140	315	1,851	317	477	606	818
(G) NCF=(C)-(F)	5,852	8,469	21,932	17,390	7,940	4,378	33,415	22,841
期末稼働率	80.1%	90.4%	89.8%	88.6%	82.0%	57.9%	52.7%	57.1%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	P-4-007	
物件名	ストーリーア神宮前	
期別	第8期	第9期
(A) 賃貸事業収入	58,561	59,595
賃貸料収入	56,797	58,073
その他収入	1,764	1,522
(B) 賃貸事業費用	13,669	13,952
物件管理等委託費	4,454	3,844
公租公課	2,428	3,118
水道光熱費	808	789
修繕費	1,421	1,813
保険料	111	107
営業広告費等	3,279	2,378
信託報酬	750	750
その他賃貸事業費用	415	1,150
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	44,891	45,642
(D) 減価償却費	6,202	6,213
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	38,689	39,429
(F) 資本的支出	—	703
(G) NCF=(C)-(F)	44,891	44,939
期末稼働率	91.5%	98.7%
運用日数	182	183

F-4-021	
ヒルトップ横濱根岸(注)	
第8期	第9期
214,735	97,638
214,735	1,192
—	96,445
24,947	218,205
—	12,475
21,634	21,626
3	3,406
544	167,918
1,091	1,232
—	—
1,300	1,662
374	9,883
189,787	△120,567
42,511	41,074
147,276	△161,642
—	186,934
189,787	△307,501
100.0%	—
182	169

(注) ヒルトップ横濱根岸については、平成22年9月17日に売却しております。

(3)保有不動産の資本的支出

① 資本的支出の予定

平成22年9月30日現在保有する不動産について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下の通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
アprest新大阪 (大阪府大阪市)	各個別住戸設備更新工事等 共用部設備更新工事	自 平成22年10月 至 平成23年3月	27	-	8
BELNOS34 (東京都葛飾区)	各所鉄部塗装工事等	自 平成23年1月 至 平成23年3月	22	-	-
アークハイム新潟 (新潟県新潟市)	各個別住戸設備更新等	自 平成22年10月 至 平成23年1月	18	-	-
ドーム高峯 (愛知県名古屋市)	外壁塗装工事等	自 平成22年12月 至 平成22年12月	17	-	-

② 今期中に行った資本的支出

保有不動産等において、第9期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当する工事は、次の通りです。第9期中の支出は、289,455千円であり、当期費用に区分された修繕費417,002千円と合わせ、706,458千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	支払金額 (千円)
ヒルトップ横濱根岸 (神奈川県横浜市)	インターホン設備更新工事等	自 平成22年8月 至 平成22年9月	186,934
BELNOS34 (東京都葛飾区)	空調・換気設備工事(2F店舗部分)	自 平成22年8月 至 平成22年8月	8,925
ユーハウス代官町 (愛知県名古屋市)	共用引込分電盤移設工事(共用部)	自 平成22年6月 至 平成22年7月	6,300
TKフラッツ渋谷 (東京都渋谷区)	シャッター工事(共用部)	自 平成22年8月 至 平成22年8月	3,003
サテラ北34条 (北海道札幌市)	駐車場整備工事	自 平成22年6月 至 平成22年7月	2,564
その他不動産等	室内改装工事等	自 平成22年4月 至 平成22年9月	81,728
合計			289,455

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の支払に充当することを目的とした修繕積立金を、次の通り積み立てています。

営業期間	第1期 自 平成17年 10月7日 至 平成18年 9月30日	第2期 自 平成18年 10月1日 至 平成19年 3月31日	第3期 自 平成19年 4月1日 至 平成19年 9月30日	第4期 自 平成19年 10月1日 至 平成20年 3月31日	第5期 自 平成20年 4月1日 至 平成20年 9月30日	第6期 自 平成20年 10月1日 至 平成21年 3月31日
前期末 積立金残高 (千円)	—	89,065	255,098	425,141	474,299	509,119
当期積立額 (千円)	89,065	166,032	176,278	49,158	51,756	110,346
当期積立金 取崩額 (千円)	—	—	6,235	—	16,935	—
次期繰越額 (千円)	89,065	255,098	425,141	474,299	509,119	619,466

営業期間	第7期 自 平成21年 4月1日 至 平成21年 9月30日	第8期 自 平成22年 10月1日 至 平成22年 3月31日	第9期 自 平成22年 4月1日 至 平成22年 9月30日
前期末 積立金残高 (千円)	619,466	513,447	506,623
当期積立額 (千円)	112,438	125,230	647,637
当期積立金 取崩額 (千円)	218,457	132,054	145,729
次期繰越額 (千円)	513,447	506,623	1,008,531

- (注1) 上記に記載した積立金には、信託銀行での修繕リザーブ金として、第2期は31,852千円、第3期は61,604千円、第4期は93,301千円、第5期は124,997千円、第6期は157,050千円、第7期は171,504千円、第8期は198,631千円、第9期は735,954千円が含まれております。
- (注2) 上記に記載した第9期当期積立額には、合併に伴う修繕積立金の受入額503,103千円が含まれております。
- (注3) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有物件等の管理規約等に基づく修繕積立金として、平成18年9月30日現在95,115千円、平成19年3月31日現在226,067千円、平成19年9月30日現在254,605千円、平成20年3月31日現在238,779千円、平成20年9月30日現在254,311千円、平成21年3月31日現在260,774千円、平成21年9月30日現在277,415千円、平成22年3月31日現在284,571千円、平成22年9月30日現在304,008千円を積み立てております。



(4) エンジニアリングレポート、地震リスク調査報告書における数値

本投資法人は、保有資産について、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する調査を利害関係を有しない独立した外部委託者に委託し、建物状況報告書として報告を受けています。但し、報告内容については、外部調査業者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されておりません。

① エンジニアリングレポートにおける修繕の費用見積等及び地震リスク調査報告書におけるPML値

物件名		エンジニアリングレポート(注1)					地震リスク調査報告書(注2)
		委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費(千円)	短期修繕費(千円)	長期修繕費(千円)	PML値(注3)
O-1-001	サテラ北34条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月12日	—	—	74,330	4.3
O-1-002	カレラ2.9	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	6,240	5.1
O-1-003	サッポロヒルズ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	6,480	4.4
O-1-004	サテラ永山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月15日 平成18年6月19日	—	—	80,214	5.6
O-1-023	willDo南12条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月29日	—	—	10,904	5.1
O-1-032	willDo北24条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月12日	—	—	16,750	4.0
O-1-033	フラットカレラ	東京美装興業株式会社	平成19年1月15日	—	—	11,427	4.7
O-1-034	s13w9 h+	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月11日	—	—	20,739	4.3
O-1-035	s9w12 h+	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月11日	—	—	—	3.4
O-1-036	willDo南平岸	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月12日	—	—	13,364	2.7
O-1-090	スカイヒルズN15	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	—	—	198,980	3.0
O-1-091	スカイヒルズ栄町	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	—	—	178,790	6.8
O-1-092	ドーミー千歳	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	—	—	138,400	8.4
O-1-093	スカイヒルズ高台I	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	—	—	142,260	7.1
O-2-037	willDo西下台町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月11日	—	—	1,040	8.9
O-2-054	willDo上杉3丁目	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年4月10日	—	—	550	7.8
O-2-065	グランメゾン七福	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年7月30日	—	—	16,527	10.7
O-2-094	リビングステージ東仙台	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	200	7,500	55,190	10.3
O-3-079	willDo礎町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年10月12日	—	—	29,273	10.4
O-3-080	willDo笹口	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年10月12日	—	—	14,482	8.4
O-4-005	willDo越谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	5,800	4.3
O-4-006	ジョイフル狭山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	48,780	10.7
O-4-007	ルミエール八王子	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	15,500	8.9
O-4-008	willDo清澄	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	14,100	9.5

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	PML値	
O-4-009	ターキーズ田園調布第2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	15,020	10.9
O-4-010	willDo本千葉	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	59,700	4.8
O-4-011	willDo横浜南	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	3,665	14.1
O-4-012	サイトピア	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月12日	—	—	96,500	5.5
O-4-024	VISTAシェブリーム	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月26日	—	—	2,700	9.0
O-4-025	ジョイ尾山台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月13日	—	—	11,300	10.7
O-4-031	willDo大塚	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月12日	—	—	9,100	11.2
O-4-038	willDo新座	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月12日	—	—	17,660	7.8
O-4-039	東信松涛マンション	東京美装興業株式会社	平成19年3月2日	—	—	34,036	13.7
O-4-055	ハーモニー上北沢	東京美装興業株式会社	平成19年3月2日	—	—	18,683	10.0
O-4-062	willDo南浦和	日本ERI株式会社	平成19年8月10日	—	—	18,390	6.9
O-4-069	カレッジスクエア北池袋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年9月13日	—	—	8,856	4.9
O-4-070	カレッジスクエア東武練馬	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年9月13日	—	—	13,690	7.3
O-4-071	カレッジスクエア赤塚	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年9月13日	—	50	9,714	6.7
O-4-072	カレッジスクエア東久留米	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年10月5日	—	—	10,190	7.9
O-4-073	カレッジスクエア早稲田II	日本ERI株式会社	平成19年9月20日	—	—	4,910	11.3
O-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年9月14日	—	—	17,040	6.2
O-4-075	カレッジスクエア新小岩	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年9月18日	—	—	12,970	6.1
O-4-076	カレッジスクエア木場	日本ERI株式会社	平成19年9月21日	—	—	15,540	8.4
O-4-077	カレッジスクエア錦糸町	日本ERI株式会社	平成19年9月21日	—	600	10,590	8.3
O-4-078	カレッジスクエア早稲田	日本ERI株式会社	平成19年9月20日	—	—	8,670	12.9
O-4-089	レキシントン・スクエア 新宿御苑	日建設計コンストラクション・ マネジメント株式会社	平成22年2月24日	—	—	70,670	5.4
O-4-095	プロスペクト日本橋本町	株式会社インデックスコンサル ティング	平成22年6月30日	—	260	32,790	6.5
O-4-096	メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂	株式会社インデックスコンサル ティング	平成22年6月30日	—	140	56,810	8.0
O-4-097	六本木ライズハウス	株式会社インデックスコンサル ティング	平成22年6月30日	—	250	29,480	6.1
O-4-098	TKフラッツ渋谷	株式会社インデックスコンサル ティング	平成22年6月30日	—	390	129,740	4.5
O-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	株式会社インデックスコンサル ティング	平成22年6月30日	—	220	44,560	7.9
O-4-100	プロスペクトKALON 三ノ輪	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成22年6月30日	—	—	22,418	3.8
O-4-101	プロスペクト東雲橋	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	—	80	61,300	7.9
O-4-102	プロスペクト門前仲町	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	—	50	27,700	9.3

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	PML値	
O-4-103	プロスペクト荻窪	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成22年6月30日	—	—	12,144	9.2
O-4-104	エクセリア池袋WEST II	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成22年6月30日	—	—	39,757	5.9
O-4-105	プロスペクト大森海岸	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	200	—	119,360	10.1
O-4-106	プロスペクト武蔵新城	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成22年6月30日	—	—	24,289	9.2
O-4-107	フレグランス川崎	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	—	250	26,400	5.4
O-4-108	プロスペクト中央林間	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成22年6月30日	—	—	38,361	4.8
O-5-013	willDo金山正木	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	216	5.6
O-5-026	エクセルシオール栄	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月26日	—	—	20,668	4.4
O-5-027	willDo日比野	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月26日	—	—	128	5.4
O-5-040	willDo千代田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年12月26日	—	—	3,720	3.5
O-5-041	willDo太閤通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月10日	—	—	3,417	6.1
O-5-042	willDo金山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月9日	—	—	3,109	6.7
O-5-043	willDo金山沢下	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年2月2日	—	—	2,586	5.9
O-5-056	willDo勝川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年2月19日	—	—	2,388	7.6
O-5-057	ステージア黄金	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年2月16日	—	—	3,568	5.5
O-5-063	willDo稲永	日本ERI株式会社	平成19年8月10日	—	—	38,580	6.6
O-5-066	willDo東別院	日本ERI株式会社	平成19年8月1日	—	—	23,310	3.7
O-5-081	willDo松原	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年11月8日	—	—	2,916	5.8
O-5-082	willDo四日市鶴の森	日本ERI株式会社	平成19年10月9日	—	—	29,630	7.3
O-5-086	willDo代官町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成20年4月10日	—	—	9,150	3.8
O-5-088	willDo高畑	日本ERI株式会社	平成20年6月16日	—	—	18,440	7.1
O-5-109	ドーム高峯	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	—	—	98,720	4.7
O-5-110	ドーム四ッ谷	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	—	100	88,090	4.4
O-6-014	willDo市岡	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	850	11.9
O-6-015	willDo海老江	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	480	13.7
O-6-016	willDo今福西	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	8,170	10.0
O-6-017	メゾンフローラ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月14日	—	—	35,178	9.5
O-6-018	ウィンドフォー南本町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	30	27,090	13.9
O-6-028	willDo新大阪 s I	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月30日	—	—	612	11.3

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	PML値	
O-6-029	グランメール東淀川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月30日	—	—	588	14.9
O-6-030	willDo深江南	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月28日	—	—	552	14.4
O-6-044	willDo大日	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月19日	—	—	320	13.7
O-6-045	willDo新大阪 s II	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月10日	—	—	400	10.6
O-6-046	willDo塚本	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月10日	—	—	879	9.1
O-6-047	willDo天満橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月11日	—	—	2,745	6.9
O-6-048	willDo堺筋本町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月9日	—	—	635	9.3
O-6-049	willDo谷町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月21日	—	—	1,819	11.2
O-6-050	willDo難波 w II	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年12月27日	—	—	910	10.4
O-6-051	willDo難波 w I	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年12月27日	—	—	890	11.0
O-6-052	是空弁天	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年12月27日	—	—	411	13.1
O-6-058	willDo鶴見諸口	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年4月27日	—	—	2,736	12.4
O-6-059	willDo浜崎通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年4月2日	—	—	4,164	6.3
O-6-060	willDo南森町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年4月2日	—	—	5,960	6.8
O-6-064	willDo松屋町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年8月2日	—	—	4,207	7.7
O-6-067	willDo新大阪	日本ERI株式会社	平成19年8月9日	—	—	36,640	7.6
O-6-083	willDo三宮イースト	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年11月5日	—	—	3,625	11.4
O-6-084	willDo上新庄 w I	日本ERI株式会社	平成19年11月9日	—	—	15,170	5.7
O-6-085	スチューデントハイツ九条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成20年1月9日	—	—	42,987	9.9
O-6-111	アprest新大阪	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	—	—	125,890	8.4
O-6-112	アprest桜川	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	—	510	37,130	14.9
O-6-113	プロスペクト美章園	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	—	120	17,050	13.9
O-6-114	プロスペクト中之島	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	—	—	27,780	7.7
O-6-115	アprestながせ	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	—	—	24,620	18.1
O-6-116	プロスペクト豊中服部	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	—	160	22,080	10.8
O-6-117	プロスペクト下鴨	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	—	—	17,720	11.3
O-6-118	プロスペクト河原町五条	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	—	—	31,320	14.8
O-7-068	willDo岡山駅西口	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年9月10日	—	—	3,462	2.4

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	PML値	
O-7-087	willDo岡山大供	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成20年4月9日	—	—	10,150	2.1
O-9-019	スターズ内山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	230	10,010	3.6
O-9-020	内山南小倉駅前ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月12日	—	—	11,228	2.5
O-9-021	willDo唐人町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	300	6.6
O-9-022	ストリームライン大濠	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	13,870	6.8
O-9-053	willDo中洲	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年2月13日	—	—	3,800	4.1
O-9-061	willDo呉服町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年5月9日	—	—	2,650	9.5
F-1-041	パレドール円山	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	—	—	339,610	4.9
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	11,200	5.5
F-2-002	グリーンパーク小松島	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月12日	—	150	23,910	4.5
F-2-003	ダイアパレス泉崎	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月12日	—	—	19,720	10.2
F-2-004	willDo高砂	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	5,395	6.4
F-2-042	リビングステージ南仙台	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	—	90	39,960	8.9
F-2-043	高砂関式番館	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	—	1,030	72,208	5.2
F-3-034	アークハイム新潟	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年4月6日	—	—	83,628	7.2
F-4-005	ジョアンナマンション	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月19日	—	—	15,795	1.7
F-4-006	入間駅前ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成21年4月22日	—	—	107,365	6.3
F-4-007	入間駅前第二ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成21年4月22日	150	—	86,944	6.3
F-4-008	セレーノ大宮	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	113,200	8.4
F-4-009	すずらん館	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	25,850	7.1
F-4-010	ボヌール常盤	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	20,900	8.6
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	100	46,300	5.4
F-4-013	ドリームハイツ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	31,340	8.2
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	23,600	7.6
F-4-015	王子ハイツ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成21年4月3日	—	180	31,047	5.2
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	54,750	6.1
F-4-017	willDo等々力	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月21日	—	—	25,954	10.9
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	34,100	9.0

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	PML値	
F-4-019	リーベスト西千葉	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	86,710	4.2
F-4-020	コリンス津田沼	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	37,747	3.2
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	3,927	14.0
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月13日	—	—	18,400	11.8
F-4-029	リーベスト東中山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月26日	—	—	60,550	3.4
F-4-030	リーベスト中山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月29日	—	—	127,150	6.1
F-4-031	MGA金町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年3月1日	—	—	6,400	4.7
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年4月27日	—	—	17,000	13.0
F-4-036	ロフティー平井	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年3月2日	—	—	6,650	6.0
F-4-038	コロネード春日	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年10月15日	—	—	42,475	4.6
F-4-039	ザ・パームス代々木上原 コスモテラス	日建設計コンストラクション・ マネジメント株式会社	平成22年2月24日	—	300	69,000	5.6
F-4-040	サンテラス代々木上原	日建設計コンストラクション・ マネジメント株式会社	平成22年2月24日	—	1,300	59,010	7.0
F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成22年6月30日	—	—	12,068	8.1
F-4-045	パークテラス恵比寿	株式会社インデックスコンサル ティング	平成22年6月30日	—	2,420	66,540	6.4
F-4-046	プロスペクト道玄坂	日建設計コンストラクション・ マネジメント株式会社	平成22年6月30日	—	—	89,030	5.0
F-4-047	プロスペクト・グラサ広尾	日建設計コンストラクション・ マネジメント株式会社	平成22年6月30日	—	50	174,040	5.7
F-4-048	プロスペクト初台	日建設計コンストラクション・ マネジメント株式会社	平成22年6月30日	—	—	38,830	8.6
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成22年6月30日	—	—	38,549	4.3
F-4-050	プロスペクト町屋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成22年6月30日	—	—	31,238	4.9
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	—	670	163,070	6.1
F-4-052	プロスペクト森下	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	50	2,800	38,360	6.5
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	—	500	27,510	6.2
F-4-054	BELNOS34	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	—	108,210	233,310	5.3
F-4-055	SKレジデンス	株式会社インデックスコンサル ティング	平成22年6月30日	—	2,080	84,150	5.7
F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	日建設計コンストラクション・ マネジメント株式会社	平成22年6月30日	—	—	143,740	10.4
F-4-057	ディム橋本	株式会社インデックスコンサル ティング	平成22年6月30日	—	—	105,160	6.0
F-4-058	プロスペクト川崎	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成22年6月30日	—	—	85,506	5.2
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	株式会社インデックスコンサル ティング	平成22年6月30日	—	—	39,750	6.5

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	PML値	
F-5-023	willDo伝馬町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	1,350	4.6
F-5-024	グレースマンション藤	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	16,632	8.6
F-5-032	ステラートシティ桜山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年12月25日	—	—	9,176	3.6
F-5-037	willDo黒川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月9日	—	—	5,420	3.2
F-5-060	ユーハウス代官町	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	—	350	321,890	8.1
F-5-061	ユーハウス御器所	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	—	250	355,030	7.3
F-6-026	willDo西明石	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	5,184	14.3
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月9日	—	—	1,068	9.6
F-6-062	クラウンハイム西田辺	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	—	100	28,110	14.1
F-6-063	プロスペクト桂	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	—	910	49,510	13.5
F-9-027	イマージュ霧が丘	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	20,738	2.9
P-4-001	チェルシーガーデン	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	57,980	8.3
P-4-002	c-MA1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	13,100	8.7
P-4-003	c-MA2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	1,000	10.9
P-4-004	c-MA3	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	19,700	5.5
P-4-005	n-GT1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	7,560	11.4
P-4-006	n-OM1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年12月28日	—	—	44,600	8.2
P-4-007	ストーリーア神宮前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年10月29日	—	—	21,366	8.5
ポートフォリオ合計						2.4	

(注1) 短期修繕費は1年目、長期修繕費は2年から12年の間の修繕費になります。

(注2) 各物件及びポートフォリオ合計に関する地震リスク調査報告書は、全て東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より取得しています。本投資法人が、第8期に新規購入した3物件(レキシントン・スクエア新宿御苑、ザ・パームス代々木上原コスモテラス、サンテラス代々木上原)については平成22年2月に取得しており、その他の合併前における本投資法人の保有物件については平成20年6月に見直しを受けた値になります。旧PRIの物件については、アプレストながせ、プロスペクト美章園、プロスペクト下鴨、プロスペクト桂の4物件については平成22年2月に、その他の物件については平成22年1月に、合併に伴い本投資法人が取得した値になります。ポートフォリオ合計は平成22年8月に見直しを受けた値になります。

(注3) 「PML(Probable Maximum Loss) 値」とは、地震による予想最大損失率を意味します。PML値は、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものに分けられます。PML値についての統一された厳密な定義はありませんが、ここでは、建物の供用期間を50年とし、50年間に10%の超過確率で発生するであろう大地震(再現期間475年相当)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します。

② 第三者専門機関による構造計算書に関する調査

本投資法人は、一般の建物デューデリジェンスのプロセスに加え、第三者専門機関に対し構造計算書に関する追加的な調査を依頼し、取得済資産185物件全てについて、構造計算書等をレビューし、適合性についての検証を行っています。

調査を行った第三者専門機関は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、株式会社エヌ・ティ・ティファシリティーズ、株式会社インデックスコンサルティング、株式会社日建設計、エイ・ビー・エス・ジー・コンサルティング・インク、株式会社竹中工務店、株式会社ハイ国際コンサルタント、新日本管財株式会社、及び三井住友建設株式会社の9社であり、調査の結果、いずれの物件においても建築基準法の違反は検出されませんでした。



## (5)テナント等の概要

## ① 個別不動産に関する賃貸状況の概要

(平成22年9月30日現在)

用途	番号	物件名	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> ) (注1)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率(%)
ワン ルーム	O-1-001	サテラ北34条	5,691.72	5,055.44	1	45,352	1.0
	O-1-002	カレラ2.9	956.31	810.75	1	10,345	0.2
	O-1-003	サッポロヒルズ	1,197.83	1,145.20	1	10,138	0.2
	O-1-004	サテラ永山	2,904.83	2,614.03	1	22,473	0.5
	O-1-023	willDo南12条	1,637.76	1,534.41	1	16,935	0.4
	O-1-032	willDo北24条	1,279.89	1,245.12	1	13,206	0.3
	O-1-033	フラットカレラ	971.15	971.15	1	10,003	0.2
	O-1-034	s13w9 h+	1,836.38	1,722.34	1	18,109	0.4
	O-1-035	s9w12 h+	2,246.01	2,205.52	1	20,878	0.5
	O-1-036	willDo南平岸	1,218.96	1,183.76	1	12,040	0.3
	O-1-090	スカイヒルズN15	3,524.83	3,524.83	1	16,051	0.4
	O-1-091	スカイヒルズ栄町	5,335.70	5,335.70	1	18,927	0.4
	O-1-092	ドリーミー千歳	2,239.00	2,239.00	1	12,826	0.3
	O-1-093	スカイヒルズ高台I	3,748.80	3,748.80	1	16,656	0.4
	O-2-037	willDo西下台町	2,304.00	2,304.00	1	22,696	0.5
	O-2-054	willDo上杉3丁目	1,517.81	1,457.39	1	20,944	0.5
	O-2-065	グランメゾン七福	1,083.70	981.66	1	13,476	0.3
	O-2-094	リビングステージ東仙台	1,596.53	1,470.39	1	7,911	0.2
	O-3-079	willDo礎町	1,868.64	1,791.24	1	22,718	0.5
	O-3-080	willDo笹口	1,008.00	972.00	1	12,855	0.3
	O-4-005	willDo越谷	1,230.28	1,105.43	1	20,209	0.4
	O-4-006	ジョイフル狭山	870.97	686.73	1	10,383	0.2
	O-4-007	ルミエール八王子	1,649.70	1,175.85	1	12,878	0.3
	O-4-008	willDo清澄	7,497.46	7,497.46	1	157,265	3.5
	O-4-009	ターキーズ田園調布第2	462.12	445.32	1	10,943	0.2
	O-4-010	willDo本千葉	1,903.82	1,815.51	1	19,224	0.4
	O-4-011	willDo横浜南	493.59	493.59	1	9,954	0.2
	O-4-012	サイトピア	1,697.50	1,519.70	1	21,028	0.5
	O-4-024	VISTAシュブリーム	892.88	847.28	1	16,194	0.4
	O-4-025	ジョイ尾山台	1,064.55	922.07	1	18,202	0.4
	O-4-031	willDo大塚	1,091.54	1,091.54	1	21,176	0.5
	O-4-038	willDo新座	1,260.00	1,170.00	1	22,846	0.5
	O-4-039	東信松涛マンション	1,044.66	972.84	1	28,996	0.6
O-4-055	ハーモニー上北沢	539.48	446.68	1	11,248	0.2	
O-4-062	willDo南浦和	725.62	664.33	1	14,505	0.3	
O-4-069	カレッジスクエア北池袋	1,065.00	1,065.00	1	20,310	0.5	

用途	番号	物件名	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> ) (注1)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率(%)
ワン ル ム	O-4-070	カレッジスクエア東武練馬	1,360.10	1,360.10	1	26,010	0.6
	O-4-071	カレッジスクエア赤塚	1,110.75	1,110.75	1	22,356	0.5
	O-4-072	カレッジスクエア東久留米	936.72	936.72	1	15,573	0.3
	O-4-073	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	297.24	297.24	1	6,836	0.2
	O-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	1,420.77	1,420.77	1	29,165	0.6
	O-4-075	カレッジスクエア新小岩	1,139.10	1,139.10	1	20,023	0.4
	O-4-076	カレッジスクエア木場	897.39	897.39	1	18,926	0.4
	O-4-077	カレッジスクエア錦糸町	667.36	667.36	1	13,026	0.3
	O-4-078	カレッジスクエア早稲田	392.03	392.03	1	8,379	0.2
	O-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	1,383.59	1,383.59	1	38,563	0.9
	O-4-095	プロスペクト日本橋本町	1,295.76	1,295.76	1	15,727	0.3
	O-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,778.37	1,753.32	1	25,361	0.6
	O-4-097	六本木ライズハウス	1,242.23	1,242.23	1	16,059	0.4
	O-4-098	TKフラッツ渋谷	6,984.28	6,702.19	1	86,499	1.9
	O-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,275.00	1,147.50	1	18,345	0.4
	O-4-100	プロスペクトKALON三ノ輪	3,075.70	2,947.85	1	30,058	0.7
	O-4-101	プロスペクト東雲橋	4,919.31	4,687.43	1	54,321	1.2
	O-4-102	プロスペクト門前仲町	1,790.56	1,790.56	1	19,578	0.4
	O-4-103	プロスペクト荻窪	1,123.59	990.45	1	11,678	0.3
	O-4-104	エクセリア池袋WESTⅡ	1,379.52	1,357.86	1	15,489	0.3
	O-4-105	プロスペクト大森海岸	2,506.04	2,453.44	1	28,185	0.6
	O-4-106	プロスペクト武蔵新城	1,875.88	1,875.88	1	21,462	0.5
	O-4-107	フレグランス川崎	1,065.87	1,041.65	1	10,700	0.2
	O-4-108	プロスペクト中央林間	1,121.28	1,097.92	1	12,128	0.3
	O-5-013	willDo金山正木	1,192.32	1,142.64	1	19,399	0.4
	O-5-026	エクセルシオール栄	1,486.56	1,269.77	1	18,514	0.4
	O-5-027	willDo日比野	767.25	717.75	1	11,499	0.3
	O-5-040	willDo千代田	1,445.80	1,155.44	1	22,412	0.5
	O-5-041	willDo太閤通	3,127.32	2,996.77	1	40,965	0.9
	O-5-042	willDo金山	892.44	892.44	1	13,849	0.3
	O-5-043	willDo金山沢下	970.80	946.01	1	15,182	0.3
	O-5-056	willDo勝川	1,548.80	1,476.20	1	22,545	0.5
	O-5-057	ステージア黄金	1,651.21	1,551.59	1	20,894	0.5
	O-5-063	willDo稲永	2,348.20	2,348.20	1	26,400	0.6
	O-5-066	willDo東別院	1,640.76	1,392.16	1	25,591	0.6
	O-5-081	willDo松原	1,344.60	1,319.70	1	21,862	0.5
O-5-082	willDo四日市鶴の森	2,160.00	2,131.20	1	25,998	0.6	
O-5-086	willDo代官町	1,320.00	1,272.00	1	22,661	0.5	

用途	番号	物件名	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> ) (注1)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率(%)
ワン ルー ム	O-5-088	willDo高畑	1,319.22	1,294.79	1	20,946	0.5
	O-5-109	ドーム高峯	915.96	790.41	1	4,783	0.1
	O-5-110	ドーム四ッ谷	765.87	722.27	1	4,073	0.1
	O-6-014	willDo市岡	1,682.06	1,600.67	1	26,159	0.6
	O-6-015	willDo海老江	763.63	735.45	1	12,602	0.3
	O-6-016	willDo今福西	1,040.41	1,004.34	1	15,229	0.3
	O-6-017	メゾンフローラ	1,686.72	1,594.92	1	20,509	0.5
	O-6-018	ウィンドフォー南本町	926.18	926.18	1	12,187	0.3
	O-6-028	willDo新大阪 sI	628.56	628.56	1	10,693	0.2
	O-6-029	グランメール東淀川	585.30	562.93	1	9,139	0.2
	O-6-030	willDo深江南	561.64	561.64	1	6,983	0.2
	O-6-044	willDo大日	583.12	583.12	1	9,490	0.2
	O-6-045	willDo新大阪 s II	552.86	552.86	1	9,287	0.2
	O-6-046	willDo塚本	1,711.17	1,633.98	1	27,901	0.6
	O-6-047	willDo天満橋	678.00	678.00	1	11,783	0.3
	O-6-048	willDo堺筋本町	740.28	717.20	1	10,459	0.2
	O-6-049	willDo谷町	1,927.80	1,820.70	1	35,091	0.8
	O-6-050	willDo難波 w II	1,146.51	1,121.43	1	17,526	0.4
	O-6-051	willDo難波 wI	1,699.50	1,699.50	1	25,493	0.6
	O-6-052	是空弁天	1,092.49	1,040.11	1	15,729	0.3
	O-6-058	willDo鶴見諸口	571.20	571.20	1	7,367	0.2
	O-6-059	willDo浜崎通	5,886.70	5,768.34	1	88,404	2.0
	O-6-060	willDo南森町	1,028.48	1,028.48	1	17,925	0.4
	O-6-064	willDo松屋町	1,865.64	1,816.29	1	30,485	0.7
	O-6-067	willDo新大阪	1,713.36	1,685.52	1	32,451	0.7
	O-6-083	willDo三宮イースト	1,760.15	1,760.15	1	28,066	0.6
	O-6-084	willDo上新庄w I	912.95	912.95	1	13,423	0.3
	O-6-085	スチューデントハイツ 九条	1,260.36	1,260.36	1	22,550	0.5
	O-6-111	アプレスト新大阪	2,984.64	2,174.34	1	43,615	1.0
	O-6-112	アプレスト桜川	1,009.92	988.92	1	9,189	0.2
	O-6-113	プロスペクト美章園	901.26	840.06	1	5,938	0.1
	O-6-114	プロスペクト中之島	1,615.05	1,589.30	1	15,801	0.4
	O-6-115	アプレストながせ	535.64	494.20	24	4,031	0.1
O-6-116	プロスペクト豊中服部	981.12	981.12	1	7,524	0.2	
O-6-117	プロスペクト下鴨	675.21	675.21	1	5,889	0.1	
O-6-118	プロスペクト河原町五条	1,523.12	1,380.20	1	12,334	0.3	
O-7-068	willDo岡山駅西口	3,794.40	3,794.40	1	49,932	1.1	
O-7-087	willDo岡山大供	3,446.94	3,446.94	1	43,658	1.0	

用途	番号	物件名	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> ) (注1)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率(%)
ワン ルーム	O-9-019	スターズ内山	567.19	467.55	1	5,661	0.1
	O-9-020	内山南小倉駅前ビル	3,347.48	3,236.18	1	22,735	0.5
	O-9-021	willDo唐人町	538.00	516.50	1	7,876	0.2
	O-9-022	ストリームライン大濠	1,249.52	1,202.72	1	16,070	0.4
	O-9-053	willDo中洲	5,759.40	5,363.72	1	87,507	1.9
	O-9-061	willDo呉服町	666.36	641.79	1	8,567	0.2
		小計	196,192.89	187,698.52	33	2,525,238	56.0
ファミ リー	F-1-041	パレドール円山	4,670.83	3,454.40	1	21,141	0.5
	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	2,051.07	1,998.81	1	15,794	0.4
	F-2-002	グリーンパーク小松島	2,989.02	2,821.57	1	20,371	0.5
	F-2-003	ダイアパレス泉崎	2,060.77	1,882.27	1	15,412	0.3
	F-2-004	willDo高砂	1,623.68	1,623.68	1	15,894	0.4
	F-2-042	リビングステージ南仙台	1,330.83	979.71	1	3,989	0.1
	F-2-043	高砂関式番館	3,336.52	2,880.38	1	16,323	0.4
	F-3-034	アークハイム新潟	6,945.03	6,205.71	1	50,958	1.1
	F-4-005	ジョアンナマンション	4,066.20	3,199.50	1	25,701	0.6
	F-4-006	入間市駅前ビル	4,316.19	4,110.53	1	65,174	1.4
	F-4-007	入間市駅前第二ビル	3,592.48	2,944.99	1	23,753	0.5
	F-4-008	セレーノ大宮	6,710.68	6,186.00	1	70,438	1.6
	F-4-009	すずらん館	1,160.80	1,160.80	1	18,006	0.4
	F-4-010	ボヌール常盤	1,918.31	1,861.08	1	29,377	0.7
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	2,431.33	2,212.51	1	24,081	0.5
	F-4-013	ドリームハイツ	1,100.31	1,035.71	1	14,566	0.3
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	1,477.38	1,393.59	1	20,424	0.5
	F-4-015	王子ハイツ	986.52	941.56	1	16,002	0.4
	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	1,173.65	1,173.65	1	16,572	0.4
	F-4-017	willDo等々力	2,422.06	2,422.06	1	50,374	1.1
	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	1,919.67	1,512.64	1	21,393	0.5
	F-4-019	リーベスト西千葉	11,060.14	10,517.94	1	103,617	2.3
	F-4-020	コリンヌ津田沼	1,435.80	1,435.80	1	13,470	0.3
	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンブラザ	1,838.43	1,785.63	1	20,837	0.5
	F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	1,533.82	1,487.35	1	16,750	0.4
	F-4-029	リーベスト東中山	6,011.80	5,910.19	1	69,235	1.5
	F-4-030	リーベスト中山	4,961.18	4,878.47	1	44,332	1.0
	F-4-031	MGA金町	1,522.89	1,522.89	1	16,341	0.4
	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	1,199.95	1,146.05	1	21,067	0.5
	F-4-036	ロフティ平井	939.95	896.98	1	12,548	0.3
	F-4-038	コロネード春日	4,344.72	4,062.85	1	81,036	1.8

用途	番号	物件名	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> ) (注1)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率(%)
ファミリー	F-4-039	ザ・パームス代々木上原 コスモテラス	1,804.69	1,671.85	1	41,540	0.9
	F-4-040	サンテラス代々木上原	1,763.33	1,763.33	1	44,243	1.0
	F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	1,364.02	1,296.06	1	15,574	0.3
	F-4-045	パークテラス恵比寿	2,755.28	2,481.70	1	32,769	0.7
	F-4-046	プロスペクト道玄坂	2,081.54	1,862.59	1	25,343	0.6
	F-4-047	プロスペクト・グララーサ広尾	3,861.29	3,637.91	1	56,550	1.3
	F-4-048	プロスペクト初台	817.43	659.50	1	9,452	0.2
	F-4-049	プロスペクト西巢鴨	2,063.60	1,569.75	1	17,071	0.4
	F-4-050	プロスペクト町屋	1,177.71	1,067.39	1	8,565	0.2
	F-4-051	プロスペクト清澄庭園	5,601.46	5,279.53	1	46,038	1.0
	F-4-052	プロスペクト森下	2,399.23	2,293.67	1	21,987	0.5
	F-4-053	プロスペクト恩賜公園	2,073.21	2,035.80	1	21,067	0.5
	F-4-054	BELNOS34	5,328.66	5,182.81	1	41,705	0.9
	F-4-055	SKレジデンス	1,624.73	1,624.73	1	16,771	0.4
	F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	2,776.64	2,563.77	1	24,889	0.6
	F-4-057	ディム橋本	3,134.24	2,933.63	1	19,139	0.4
	F-4-058	プロスペクト川崎	3,404.96	3,404.96	1	29,455	0.7
	F-4-059	プロスペクト浦和常盤	2,263.20	2,188.63	1	15,692	0.3
	F-5-023	willDo伝馬町	2,185.20	2,088.46	1	27,145	0.6
	F-5-024	グレースマンション藤	2,882.52	2,173.62	1	22,388	0.5
	F-5-032	ステラートシティ桜山	1,914.07	1,697.32	1	26,039	0.6
	F-5-037	willDo黒川	1,933.37	1,856.67	1	23,711	0.5
	F-5-060	ユーハウス代官町	5,962.18	5,161.88	1	27,714	0.6
	F-5-061	ユーハウス御器所	5,195.21	4,777.00	1	27,810	0.6
	F-6-026	willDo西明石	4,703.40	4,703.40	1	33,932	0.8
	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	4,647.08	4,396.74	1	63,225	1.4
	F-6-062	クラウンハイム西田辺	1,536.03	1,427.93	1	8,867	0.2
	F-6-063	プロスペクト桂	1,796.59	1,423.63	1	9,920	0.2
	F-9-027	イマージュ霧が丘	3,590.43	2,993.81	1	22,147	0.5
			小計	175,773.31	161,863.37	8	1,735,753

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%)
プレミアム	P-4-001	チェルシーガーデン	3,861.42	2,722.73	1	82,951	1.8
	P-4-002	c-MA1	420.20	420.20	1	11,889	0.3
	P-4-003	c-MA2	676.54	611.90	1	13,263	0.3
	P-4-004	c-MA3	1,407.63	1,247.67	1	27,491	0.6
	P-4-005	n-GT1	708.33	410.29	1	8,510	0.2
	P-4-006	n-OM1	1,921.17	1,097.88	1	41,471	0.9
	P-4-007	ストーリー神宮前	2,071.60	2,045.01	1	59,595	1.3
		小計	11,066.89	8,555.68	1	245,173	5.4
		合計	383,033.09	358,117.57	35	4,506,165	100.0

(注1)「賃貸可能面積」の欄には、決算日現在の各運用資産に係る建物の賃貸が可能な床面積を小数第3位を四捨五入して記載しており、倉庫、駐車場、管理室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃借人が当該建物の維持管理のために賃貸(使用貸借を含みます。)する面積を除きます。なお、賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。

(注2)「賃貸面積」の欄には、賃貸可能面積のうち、決算日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約に基づき賃貸に供される面積を記載しています。

(注3)「テナント総数」の欄には、決算日現在の各運用資産に係るテナントの総数を記載しています。なお、マスターリース業者との間でマスターリース契約が締結されている場合、テナント総数は「1」と記載しています。また、テナントが同一の物件に重複して入居している場合、当該重複しているテナントは「1」として計算し、また、複数の物件に重複して入居している場合には、小計及び合計の欄において「1」として計算しています。



	番号	物件名	平成22年 4月末日	平成22年 5月末日	平成22年 6月末日	平成22年 7月末日	平成22年 8月末日	平成22年 9月末日
	O-4-072	カレッジスクエア東久留米	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	O-4-073	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	O-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	O-4-075	カレッジスクエア新小岩	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	O-4-076	カレッジスクエア木場	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	O-4-077	カレッジスクエア錦糸町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	O-4-078	カレッジスクエア早稲田	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	O-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	94.3%	94.3%	94.4%	95.9%	100.0%	100.0%
	O-4-095	プロスペクト日本橋本町	—	—	—	91.6%	96.5%	100.0%
	O-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	—	—	—	98.6%	98.6%	98.6%
	O-4-097	六本木ライズハウス	—	—	—	100.0%	100.0%	100.0%
	O-4-098	TKフラッツ渋谷	—	—	—	86.9%	92.0%	96.0%
	O-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	—	—	—	98.0%	92.0%	90.0%
	O-4-100	プロスペクトKALON 三ノ輪	—	—	—	90.1%	94.3%	95.8%
	O-4-101	プロスペクト東雲橋	—	—	—	94.5%	94.4%	95.3%
	O-4-102	プロスペクト門前仲町	—	—	—	91.8%	100.0%	100.0%
	O-4-103	プロスペクト荻窪	—	—	—	82.9%	82.9%	88.2%
	O-4-104	エクセリア池袋WESTⅡ	—	—	—	94.3%	98.4%	98.4%
	O-4-105	プロスペクト大森海岸	—	—	—	97.2%	93.8%	97.9%
	O-4-106	プロスペクト武蔵新城	—	—	—	100.0%	100.0%	100.0%
	O-4-107	フレグランス川崎	—	—	—	96.0%	98.0%	97.7%
	O-4-108	プロスペクト中央林間	—	—	—	93.8%	95.8%	97.9%
	O-5-013	willDo金山正木	95.8%	95.8%	95.8%	95.8%	95.8%	95.8%
	O-5-026	エクセルシオール栄	93.8%	93.8%	89.6%	89.6%	89.6%	85.4%
	O-5-027	willDo日比野	96.8%	96.8%	93.5%	90.3%	93.5%	93.5%
	O-5-040	willDo千代田	95.0%	90.0%	88.4%	86.7%	85.0%	79.9%
	O-5-041	willDo太閤通	89.5%	92.7%	93.7%	94.9%	93.9%	95.8%
	O-5-042	willDo金山	94.4%	88.9%	88.9%	88.9%	88.9%	100.0%
	O-5-043	willDo金山沢下	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.9%	97.4%
	O-5-056	willDo勝川	100.0%	96.9%	96.9%	95.3%	93.8%	95.3%
	O-5-057	ステージア黄金	92.5%	91.0%	88.0%	91.0%	94.0%	94.0%
	O-5-063	willDo稲永	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	O-5-066	willDo東別院	95.5%	93.9%	87.9%	90.9%	90.9%	84.8%
	O-5-081	willDo松原	94.4%	96.3%	94.4%	96.3%	92.6%	98.1%
	O-5-082	willDo四日市鶴の森	93.7%	94.1%	94.5%	96.2%	96.0%	98.7%
	O-5-086	willDo代官町	98.2%	98.2%	96.4%	98.2%	96.4%	96.4%
	O-5-088	willDo高畑	98.1%	98.1%	98.1%	98.1%	100.0%	98.1%
	O-5-109	ドーム高峯	—	—	—	80.8%	80.8%	86.3%



	番号	物件名	平成22年 4月末日	平成22年 5月末日	平成22年 6月末日	平成22年 7月末日	平成22年 8月末日	平成22年 9月末日
	O-5-110	ドーム四ッ谷	—	—	—	77.4%	80.1%	94.3%
	O-6-014	willDo市岡	100.0%	98.4%	96.8%	95.2%	93.5%	95.2%
	O-6-015	willDo海老江	92.8%	96.5%	100.0%	100.0%	96.5%	96.3%
	O-6-016	willDo今福西	96.8%	96.8%	96.8%	96.8%	86.7%	96.5%
	O-6-017	メゾンフローラ	91.6%	93.7%	96.8%	94.6%	97.8%	94.6%
	O-6-018	ウインドフォー南本町	85.0%	82.3%	92.4%	92.4%	94.5%	100.0%
	O-6-028	willDo新大阪 s I	100.0%	96.3%	96.3%	100.0%	100.0%	100.0%
	O-6-029	グランメール東淀川	100.0%	100.0%	96.2%	96.2%	92.4%	96.2%
	O-6-030	willDo深江南	100.0%	93.4%	93.4%	100.0%	100.0%	100.0%
	O-6-044	willDo大日	100.0%	100.0%	90.4%	95.2%	100.0%	100.0%
	O-6-045	willDo新大阪 s II	95.1%	95.1%	100.0%	100.0%	95.1%	100.0%
	O-6-046	willDo塚本	95.5%	95.4%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%
	O-6-047	willDo天満橋	95.0%	95.0%	100.0%	100.0%	90.0%	100.0%
	O-6-048	willDo堺筋本町	90.3%	90.3%	95.2%	96.9%	96.9%	96.9%
	O-6-049	willDo谷町	98.1%	98.1%	98.1%	98.1%	98.1%	94.4%
	O-6-050	willDo難波 w II	95.6%	93.3%	97.8%	97.8%	100.0%	97.8%
	O-6-051	willDo難波 w I	92.5%	87.9%	97.0%	95.5%	98.5%	100.0%
	O-6-052	是空弁天	86.9%	91.0%	90.1%	94.3%	91.9%	95.2%
	O-6-058	willDo鶴見諸口	100.0%	100.0%	93.6%	93.6%	93.6%	100.0%
	O-6-059	willDo浜崎通	94.5%	92.5%	92.0%	98.0%	97.5%	98.0%
	O-6-060	willDo南森町	96.8%	93.6%	100.0%	96.7%	100.0%	100.0%
	O-6-064	willDo松屋町	96.8%	96.8%	100.0%	98.5%	100.0%	97.4%
	O-6-067	willDo新大阪	100.0%	98.4%	100.0%	98.5%	97.1%	98.4%
	O-6-083	willDo三宮イースト	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	100.0%	100.0%
	O-6-084	willDo上新庄 w I	100.0%	96.8%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%
	O-6-085	スチューデントハイツ九条	100.0%	98.4%	98.4%	100.0%	93.7%	100.0%
	O-6-111	アプレスト新大阪	—	—	—	77.0%	74.9%	72.9%
	O-6-112	アプレスト桜川	—	—	—	93.8%	93.8%	97.9%
	O-6-113	プロスペクト美章園	—	—	—	100.0%	96.6%	93.2%
	O-6-114	プロスペクト中之島	—	—	—	92.1%	96.8%	98.4%
	O-6-115	アプレストながせ	—	—	—	92.3%	92.3%	92.3%
	O-6-116	プロスペクト豊中服部	—	—	—	100.0%	100.0%	100.0%
	O-6-117	プロスペクト下鴨	—	—	—	100.0%	100.0%	100.0%
	O-6-118	プロスペクト河原町五条	—	—	—	88.9%	88.9%	90.6%
	O-7-068	willDo岡山駅西口	100.0%	98.6%	97.5%	98.9%	98.9%	100.0%
	O-7-087	willDo岡山大供	97.0%	99.1%	99.1%	97.9%	100.0%	100.0%
	O-9-019	スターズ内山	81.8%	81.8%	74.6%	74.6%	82.4%	82.4%
	O-9-020	内山南小倉駅前ビル	91.6%	93.6%	93.4%	93.0%	93.0%	96.7%



	番号	物件名	平成22年 4月末日	平成22年 5月末日	平成22年 6月末日	平成22年 7月末日	平成22年 8月末日	平成22年 9月末日
	F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	—	—	—	100.0%	97.2%	95.0%
	F-4-045	パークテラス恵比寿	—	—	—	87.9%	87.8%	90.1%
	F-4-046	プロスペクト道玄坂	—	—	—	85.2%	82.3%	89.5%
	F-4-047	プロスペクト・グラース広尾	—	—	—	94.8%	94.4%	94.2%
	F-4-048	プロスペクト初台	—	—	—	96.1%	77.1%	80.7%
	F-4-049	プロスペクト西巢鴨	—	—	—	78.7%	76.1%	76.1%
	F-4-050	プロスペクト町屋	—	—	—	85.9%	90.6%	90.6%
	F-4-051	プロスペクト清澄庭園	—	—	—	94.1%	94.1%	94.3%
	F-4-052	プロスペクト森下	—	—	—	95.6%	95.6%	95.6%
	F-4-053	プロスペクト恩賜公園	—	—	—	98.5%	98.5%	98.2%
	F-4-054	BELNOS34	—	—	—	97.5%	96.5%	97.3%
	F-4-055	SKレジデンス	—	—	—	97.5%	97.5%	100.0%
	F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	—	—	—	94.6%	92.3%	92.3%
	F-4-057	ディム橋本	—	—	—	90.9%	92.3%	93.6%
	F-4-058	プロスペクト川崎	—	—	—	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-059	プロスペクト浦和常盤	—	—	—	100.0%	100.0%	96.7%
	F-5-023	willDo伝馬町	94.4%	100.0%	97.4%	91.8%	92.3%	95.6%
	F-5-024	グレースマンション藤	100.0%	100.0%	100.0%	75.4%	75.4%	75.4%
	F-5-032	ステラートシティ桜山	92.3%	92.3%	100.0%	96.2%	88.5%	88.7%
	F-5-037	willDo黒川	96.2%	96.0%	96.0%	100.0%	100.0%	96.0%
	F-5-060	ユーハウス代官町	—	—	—	86.4%	86.6%	86.6%
	F-5-061	ユーハウス御器所	—	—	—	93.7%	92.4%	92.0%
	F-6-026	willDo西明石	98.5%	98.5%	98.5%	98.6%	98.6%	100.0%
	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	93.7%	92.3%	96.9%	96.9%	92.4%	94.6%
	F-6-062	クラウンハイム西田辺	—	—	—	93.0%	93.0%	93.0%
	F-6-063	プロスペクト桂	—	—	—	89.6%	82.7%	79.2%
	F-9-027	イマージュ霧が丘	84.9%	79.5%	79.5%	80.3%	81.8%	83.4%
		ファミリー 小計	75.5%	75.1%	75.6%	80.5%	80.0%	92.1%
	P-4-001	チェルシーガーデン	74.1%	77.9%	72.0%	72.0%	72.0%	70.5%
	P-4-002	c-MA1	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	P-4-003	c-MA2	90.0%	80.1%	80.1%	70.5%	70.5%	90.4%
	P-4-004	c-MA3	89.8%	85.0%	82.6%	82.6%	82.6%	88.6%
	P-4-005	n-GT1	69.1%	69.1%	60.3%	49.1%	49.1%	57.9%
	P-4-006	n-OM1	54.5%	54.7%	56.0%	52.9%	57.1%	57.1%
	P-4-007	ストーリー神宮前	86.0%	86.0%	88.7%	89.7%	100.0%	98.7%
		プレミアム 小計	76.6%	76.7%	74.5%	72.9%	75.5%	77.3%
		ポートフォリオ 合計	84.9%	84.4%	84.6%	87.0%	87.0%	93.5%

(注1)稼働率は、賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入した百分率で記載しています。なお、稼働率算定時の賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。

(6) 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人が保有する主要な保有資産(期末帳簿価額上位10物件)の概要は以下の通りであります。

物件番号 (注1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	対総賃貸 収入比率 (%) (注6)	主たる用途
O-4-008	willDo清澄	5,058	7,497.46	7,497.46	100.0	3.4	共同住宅
O-4-098	TKフラッツ渋谷	4,764	6,984.28	6,702.19	96.0	1.9	共同住宅
P-4-001	チェルシーガーデン	4,253	3,861.42	2,722.73	70.5	1.8	共同住宅
P-4-006	n-OM1	3,855	1,921.17	1,097.88	57.1	0.9	共同住宅
F-4-047	プロスペクト・グララーサ広尾	3,550	3,861.29	3,637.91	94.2	1.2	共同住宅
P-4-007	ストーリー神宮前	3,260	2,071.60	2,045.01	98.7	1.3	共同住宅
F-4-038	コロネード春日	3,242	4,344.72	4,062.85	93.5	1.8	共同住宅
O-4-101	プロスペクト東雲橋	3,032	4,919.31	4,687.43	95.3	1.2	共同住宅
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	2,623	5,601.46	5,279.53	94.3	1.0	共同住宅
O-9-053	willDo中洲	2,492	5,759.40	5,363.72	93.1	1.9	共同住宅
合計		36,132	46,822.11	43,096.71	92.0	16.4	

(注1)「物件番号」は、本投資法人の運用資産について、O(ワンルームタイプ)、F(ファミリータイプ)、P(プレミアムタイプ)の3つに分類し、物件毎に番号を付したものです。なお、複数のタイプを含む物件については、タイプ毎の占める戸数が最も多いものを当該物件のタイプとして記載しています。

(注2)「帳簿価額」は、百万円未満を切り捨てて表示しています。

(注3)「賃貸可能面積」は、決算日現在の各運用資産に係る建物の賃貸が可能な床面積を記載しており、倉庫、駐車場、管理人室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃借人が当該建物の維持管理のために賃貸(使用貸借を含みます。)する面積は除きます。なお、賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。

(注4)「賃貸面積」は、賃貸可能面積のうち、決算日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約に基づき賃貸に供されている面積を記載しています。

(注5)「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」の式で得られた数値を百分率で記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注6)「対総賃貸収入比率」は、各物件の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合を百分率で記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。