

2020年3月期 決算短信(REIT)

2020年5月20日

不動産投資信託証券発行者名 大和証券リビング投資法人 上場取引所 東
 コー ド 番 号 8986 URL <https://www.daiwa-securities-living.co.jp/>
 代 表 者 (役職名) 執行役員 (氏名) 正田 郁夫
 資 産 運 用 会 社 名 大和リアル・エステート・アセット・マネジメン
 ト株式会社
 代 表 者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 福島 寿雄
 問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) コーポレート本部副本部長 (氏名) 木本 誠司
 (TEL) 03-6757-9680

有価証券報告書提出予定日 2020年6月19日 分配金支払開始予定日 2020年6月8日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (アナリスト・機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2020年3月期の運用、資産の状況 (2019年10月1日～2020年3月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	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	%
2020年3月期	8,262	△2.3	3,762	△1.9	3,259	△3.1	3,258	△3.1
2019年9月期	8,460	2.5	3,834	3.1	3,365	6.5	3,364	6.5

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2020年3月期	1,986	3.0	1.4	39.4
2019年9月期	2,051	3.1	1.5	39.8

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2020年3月期	2,028	3,326	—	—	102.1	3.1
2019年9月期	2,040	3,345	—	—	99.5	3.1

(注)2020年3月期の分配金の支払原資は、当期未処分利益に一時差異等調整積立金67百万円を充当した金額で、当期純利益とは異なります。

(注)2019年9月期の分配金の支払原資は、当期未処分利益から配当積立金143百万円を控除し、一時差異等調整積立金124百万円を充当した金額で、当期純利益とは異なります。

(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
2020年3月期	226,860	108,369	47.8	66,076
2019年9月期	227,187	108,447	47.7	66,124

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2020年3月期	5,043	△2,927	△3,345	7,946
2019年9月期	9,502	△6,904	△3,263	9,175

2. 2020年9月期の運用状況の予想（2020年4月1日～2020年9月30日）

(%表示は対前期増減率)

	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	%		
2020年9月期	11,450	38.6	4,774	26.9	4,833	48.3	5,936	82.2	円 2,150	円 —
2021年3月期	10,139	△11.4	4,897	2.6	4,259	△11.9	4,259	△28.3	円 2,150	円 —

(参考) 1口当たり予想当期純利益(2020年9月期) 2,887円、1口当たり予想当期純利益(2021年3月期) 2,071円

(注) 2020年9月期の分配金の支払原資は、当期純利益から不動産等純売却益480百万円(不動産等売却益から不動産等売却損を控除した金額)及び負ののれん発生益1,103百万円を控除した金額に一時差異等調整積立金の取崩額67百万円が含まれており、当期純利益の金額と異なります。2021年3月期の分配金の支払原資は、当期純利益に一時差異等調整積立金の取崩額160百万円が含まれており、当期純利益の金額と異なります。なお、上記運用状況の予想につきましては、後記「1. 運用状況 (4) 運用状況の見通し」をご参照ください。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示に関する注記

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む)
- ② 期末自己投資口数

2020年3月期	1,640,060 口	2019年9月期	1,640,060 口
2020年3月期	0 口	2019年9月期	0 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、41ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 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。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。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、18ページ「1. 運用状況 (4) 運用状況の見通し」をご覧ください。

なお、本投資法人は2020年5月21日にアナリスト及び機関投資家向けの決算説明会を開催いたします。当日使用する決算説明資料については、本投資法人のホームページに掲載いたします。

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	10
(3) 決算後に生じた重要な事実	11
(4) 運用状況の見通し	18
2. 財務諸表	21
(1) 貸借対照表	21
(2) 損益計算書	23
(3) 投資主資本等変動計算書	24
(4) 金銭の分配に係る計算書	26
(5) キャッシュ・フロー計算書	27
(6) 継続企業の前提に関する注記	28
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	28
(8) 財務諸表に関する注記事項	30
(9) 発行済投資口の総口数の増減	49
3. 参考情報	50
(1) 運用資産等の価格に関する情報	50
(2) 資本的支出の状況	108

1. 運用状況

(1) 運用状況

①当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、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2005年10月7日に設立され、2006年6月22日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に「住宅特化型REIT」として上場（銘柄コード8986）し、東京都23区を含む3大都市圏（注）を中心に、全国の賃貸住宅へ分散投資を行っています。

本投資法人は、2010年7月1日付でプロスペクト・リート投資法人（以下「旧PRI」といいます。）を吸収合併し、52物件（取得価格ベースで529億円）の運用資産をポートフォリオに加えました。合併後は、物件の入替（新規物件の取得や既存物件の譲渡）によるポートフォリオの質の向上、稼働率の改善等のオペレーション全般の強化、有利子負債費用の低減等によるコスト削減に注力し、分配金の着実な向上を目指してまいりました。

2020年3月末の運用資産は、193物件、12,983戸、取得価格総額227,878百万円（簿価総額217,523百万円）、総賃貸可能面積521,093.57㎡となっております。

本投資法人は、2019年11月19日付で日本ヘルスケア投資法人（以下「NHI」といいます。）と合併契約を締結し、当期末後の2020年4月1日付で、本投資法人を吸収合併存続法人、NHIを吸収合併消滅法人として吸収合併（以下「本合併」といいます。）いたしました。同日付で、商号を「日本賃貸住宅投資法人」から「大和証券リビング投資法人」へ変更し、ヘルスケア施設をポートフォリオに加え、ライフステージに合わせた「すべての人の生活・暮らしを支える」快適な居住空間を総合的に提供する「住宅系REIT」として運用しています。

（注）「東京都23区を含む3大都市圏」とは、東京都23区を含む関東大都市圏、中京大都市圏及び近畿大都市圏をいいます。

(ロ) 当期の投資環境

日本国内の不動産マーケットは、底堅い状況が続いておりましたが、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)の影響により、先行きが不透明な厳しい状況にあります。

このような環境下、当期における住宅特化型の上場REIT各社が保有する賃貸マンションでは、引き続き高稼働率を維持しながら、東京都23区を中心として新規契約の賃料上昇が見られるなど、安定した運用環境にありました。不動産投資市場に関しては、賃貸マンションの安定したキャッシュフローに根強い人気があること、低金利を背景とした良好な資金調達環境にあること等から、物件の取得競争は引き続き激化しています。その結果、売買価格は引き続き高値圏で推移しており、東京都23区及び大都市圏に所在する賃貸マンションの売買キャップレート（賃貸事業収入から賃貸事業費用を控除した金額を取得価格で除した比率）は低下傾向にありました。しかしながら、新型コロナウイルス感染症の広まりにより、先行きの見通しは不透明であり、予断を許さない状況は続いていくと考えられます。

(ハ) 当期の運用実績

本資産運用会社は、本投資法人の価値向上のため、①新規物件の取得による外部成長、②オペレーション全般の継続強化（高稼働率の維持、賃料等収入の極大化及び賃貸事業費用の削減）、③資金調達の強化（金融コストの削減と借入期間の長期化等）、④サステナビリティに関する取組みに注力いたしました。

また、本投資法人は、「生活・居住する場所」という枠組みにおいて住宅と一定の親和性が認められるヘルスケア施設を運用するNHIと合併し、投資対象を従来の賃貸住宅特化型から一定の親和性のある投資対象に広げることにより、他のアセットクラスへの投資機会を確保するとともに、本投資法人及びNHIそれぞれの特徴と強みを融合し、「ライフステージに合わせた快適な居住空間を総合的に提供するリート」として運用していくことが、より確実に両投資法人の今後の更なる成長及びそれを通じた収益の確保と分配金の安定・向上による投資主価値の最大化を図ることが可能になると判断し、2019年11月19日付けで、本合併に係る合併契約を締結いたしました。

なお、以下に記載の当期の運用実績は、本合併前の本投資法人における当期の運用実績について記載しています。

a. 新規物件の取得による外部成長

当期は、物件の取得環境が一層厳しくなる中、以下のグランカーサ本駒込を1,500百万円（鑑定評価額1,540百万円）で取得しました。グランカーサ本駒込は、東京都において利便性が高い地域に所在する高品質の物件です。当物件は、本投資法人の当期の収益に一部寄与するとともに、来期以降の収益拡大に通期で寄与する予定です。

<新規取得1物件>

取得年月日	物件名称 (所在)	賃貸住宅 カテゴリー	建築 時期	取得価格 (A) (千円) (注)	取得時鑑定 評価額 (B) (千円)	取得価格と 取得時鑑定 評価額の差額 (B) - (A) (千円) (A/B)	取得資金 調達方法
2019年 10月29日	グランカーサ本駒込 (東京都文京区)	ワンルーム	2019年 8月	1,500,000	1,540,000	40,000 (97.4%)	自己 資金

(注) 取得価格には、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税相当額を含みません。

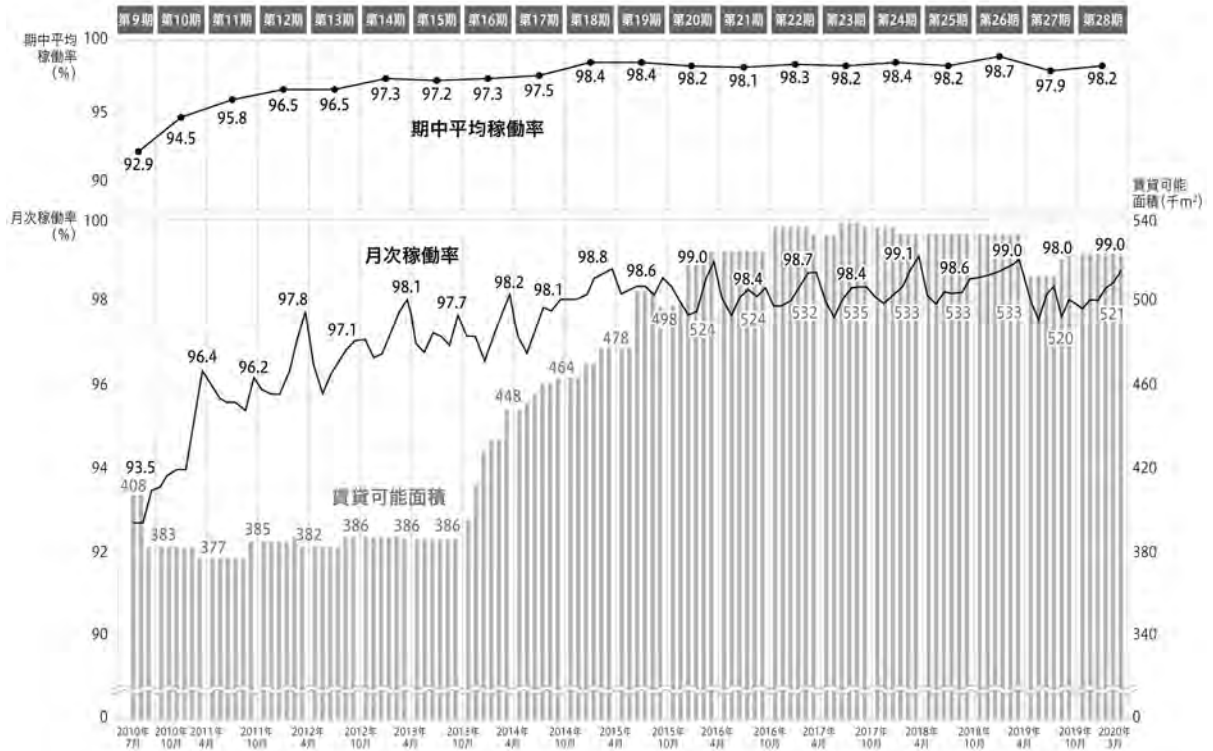
b. オペレーション全般の継続強化

本資産運用会社は、『日次稼働率予測システム』の活用や既存諸施策等に引き続き注力した結果、期中平均稼働率は98.2%（前期は97.9%）となりました。また、入替え時賃料（注）の増額にも引き続き注力した結果、当期は、総件数1,120件のうち850件で前賃料比の増額を実現し、件数ベースの上昇比率が75.9%、賃料ベースの上昇が+2.1%（前期は+0.9%）と前期に続いて上昇傾向を維持し、増収に寄与しました。

賃貸事業費用につきましては、高額工事承認委員会を通じた修繕費及び再商品化工事費用の抑制やLED照明の導入効果等による水道光熱費の削減等の既存諸施策に注力しました。

(注) 入替え時賃料は、新規取得物件やサブリース契約解約等により前賃料が不明な住戸及び住居以外の用途の貸室を除き算出しています。

＜旧P R I合併以降の保有物件全体の稼働率の推移＞



(注) 稼働率=総賃貸面積÷総賃貸可能面積

(既存諸施策)

- 『日次稼働率予測システム』（本資産運用会社が独自・自社開発した日次ベースで毎月末日の稼働率を予測するITシステム・2011年10月導入）の活用による、個別空室ごとの異動情報の把握及び対策が必要な空室の特定・現地調査・原因追究・対策実施・効果確認のサイクルの短縮化。2015年5月から新バージョンにアップグレードしたITシステムの稼働を開始し、インターネットで稼働率を含めた種々の情報把握がほぼリアルタイムで可能な仕組みを実現。
- 『3週間ルール』（退去から3週間以内に再商品化工事を完成させるルール・2010年10月導入）の徹底による機会損失の極小化。
- 『ダウンタイム60日』（退去から60日以内に次の契約の成約を目指す方針・2012年10月導入）
- 『アクション30日』（募集開始後当初30日間で最良の賃料を最短で得るべく重点対応する方針・2013年10月導入した募集開始後30日経過の空室への重点対応を、2016年4月に新たに導入した『物件別経営方針』に基づき更に積極的な施策に変更）などにより、空室期間を短縮し稼働率及び収益性の更なる向上を目指す。
- 『月次重点物件』（2011年4月導入）や『長期空室（対象空室期間60日）』（2010年10月導入）の対応強化。
- 『高額工事承認委員会』（100万円以上の工事等の発注に際し、工事内容や金額について組織的に精査する会議・2012年4月導入）による高額工事の経費支出適正化。
- 『再商品化工事標準仕様策定』（退去後の原状回復工事を「再商品化」と捉え、独自の工事仕様を策定・2012年4月導入）による、よりよい住戸づくりと費用及び工期の管理。
- 『満室稼働物件数向上管理』（満室稼働物件数の管理を通じて稼働率の一層の向上を目指す・2014年4月導入）
- 『物件別経営方針』（個別物件ごとの過去の成約データ（賃料・ダウンタイム・前賃料対比・礼金等）の分析を基に、物件ごとの基本方針を策定して物件運用するもので、上記の既存諸施策の一つである『アクション30日』の取組みと併せて実行することにより、解約住戸の新規契約ごとに賃料の増額とダウンタイム短縮を同時に目指し、収入増加に注力・2016年4月導入）

c. 資金調達の強化（金融コストの削減と借入期間の長期化等）

本投資法人は、当期に償還期日が到来した総額2,000百万円（償還期日2020年2月13日）の第1回投資法人債について、2020年2月12日に既存取引行より同額の借入れ（ファイナンス）を行い、償還資金に充当しました。また、当期に返済期日が到来した総額6,450百万円（平均借入期間5.0年、返済期日2020年3月23日）について、期日に借入期間を5.5年（2,450百万円）、7年（2,300百万円）及び8年（1,700百万円）で、借換え（リファイナンス）を行いました。

その結果、リファイナンス前と比較して、借入期間の長期化を実現するとともに、返済期日の分散化を図ることができました。

これらの取組みの結果、本投資法人の当期末時点の総資産有利子負債比率は51.0%、長期有利子負債比率（1年内返済予定有利子負債を除く。）は84.5%、金利固定化比率は66.3%となりました。

<当期のリファイナンスの概要>

借入日	借入金額 (百万円)	利率	固定化後 利率	返済期日	資金用途
2020年 2月12日	2,000	全銀協1ヶ月日本円Tibor +0.3000%	-	2021年 1月29日	第1回投資法人債の 償還資金
2020年 3月23日	2,450	全銀協1ヶ月日本円Tibor +0.3825%	-	2025年 9月30日	既存銀行借入金の リファイナンス
2020年 3月23日	2,300	全銀協1ヶ月日本円Tibor +0.4325%	-	2027年 3月31日	同上
2020年 3月23日	1,700	全銀協1ヶ月日本円Tibor +0.4825%	-	2028年 3月31日	同上

d. サステナビリティに関する取組み

本投資法人は、近時、「環境・社会・企業統治」（総称して「ESG」といいます。）を始めとしたサステナビリティに関する取組みの重要性が高まっているとの認識から、2016年8月に「ESGに関する方針」を決定しました。

上記方針に基づき、2018年9月期に、本投資法人と本資産運用会社は、グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（Global Real Estate Sustainability Benchmark: GRESB）リアルエステイト評価に初めて参加し、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両側面で優れた取組みを実践している参加者に与えられる「Green Star」評価を獲得しました。（GRESBリアルエステイト評価は、不動産セクターのESGへの配慮を測る年次のベンチマーク評価であり、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金のグループを中心に2009年に創設されました。）

当期においてもGRESBリアルエステイト評価に関して継続して高い評価を獲得できるよう、環境保護に資する設備機器の導入等、各種取組みを実施しました。

(二) 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は、営業収益8,262百万円、営業利益3,762百万円、経常利益3,259百万円、当期純利益は、3,258百万円となりました。

分配金につきましては、既存の方針どおり、一時差異等調整積立金（67百万円）を取崩し当期末処分利益に加算し分配します。

その結果、当期の分配金総額は、3,326百万円となり、投資口1口当たり2,028円（前期比12円の減配）となりました。

(注) 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。

②次期の見通し

(イ) 次期における運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、新規物件の厳しい取得環境、金融緩和政策の継続等の運用環境を踏まえ、以下の3点を次期の重点項目として注力いたします。

a. 新規物件の取得による外部成長

本資産運用会社は、本投資法人を含む5つの上場及び私募投資法人並びに投資法人形態以外の不動産ファンド等（以下「その他ファンド等」といいます。）の資産運用業務を受託しており、不動産事業に関して、特定の不動産会社やデベロッパー等のグループに属さない独立系であることから、不動産私募ファンドや不動産投資法人の資産運用会社、金融機関、不動産会社、不動産仲介会社、事業法人、投資家、株式会社大和証券グループ本社及びそのグループ会社等の各方面の多様なルートから物件情報を入手することができます。入手した豊富な物件情報を厳選し、機動的に新規物件の取得に取り組んでまいります。その際、既存物件のみならず、本資産運用会社の親会社である大和証券グループ本社との共同の取組みにより、ブリッジ・ファンドを活用した開発案件への投資についても検討してまいります。

また、本資産運用会社は、2001年以降ヘルスケア分野（病院・介護施設）に焦点を当てた投資戦略を実施し、2008年以降高齢者施設・住宅向けに特化した投資を行ってきたAIPヘルスケアジャパン合同会社とアドバイザリー契約を締結しており、本投資法人による投資対象資産であるヘルスケア施設の情報提供、管理及び運営並びにオペレーターとの協働等に関する助言を受けています。

本資産運用会社は、以下の3つの観点で物件を厳選して、様々な手段を活用して新規物件取得を目指してまいります。

- i 合理的な理由により相対取引が予定されている物件や競争入札者が少ない物件
- ii アンダーバリュー物件（賃料・稼働率・賃貸事業経費等の観点で本投資法人が取得後に収益を改善できる蓋然性が高い物件）
- iii 非売却対象物件（売却物件として市場に売り出されていない物件）

賃貸住宅に投資するに当たっては、地域経済及び賃貸市況の変動並びに地震等のリスクを軽減することにより、キャッシュ・フローの安定化を図ることを目的として、地域的分散投資を行います。賃貸住宅の投資対象地域は、首都圏、政令指定都市、県庁等所在地及びそれに準ずる都市並びにそれらの周辺通勤圏等を含むものとし、投資対象地域を日本全国に分散させます。また、賃貸住宅カテゴリ別の賃貸市況の変動リスクを軽減することにより、キャッシュ・フローの安定化を図ることを目的として、異なる賃貸住宅カテゴリに分散投資を行います。投資対象とする賃貸住宅カテゴリは、ワンルームタイプ（注1）及びファミリータイプ（注2）とします。個々の賃貸住宅への投資に当たっては、当該賃貸住宅の予想収益、立地及び住環境、建築及び設備の仕様、耐震性能、権利関係、建物管理状況、環境・地質等を十分に調査し、その投資価値を見極めた上で、総合的に判断します。

ヘルスケア施設に投資するに当たっては、中長期安定運用の観点から、人口が集中しており高齢者人口も集中すると見込まれる東京圏（注3）、中京圏（注4）、近畿圏（注5）の三大都市圏を中心としつつ、ポートフォリオのリスク分散の観点から全国のヘルスケア施設に投資を行います。個々のヘルスケア施設への投資に当たっては、（1）経済要因（経済情勢、財政状況、金融・不動産市場動向）、社会要因（高齢者人口・要介護認定者推移）及び行政要因（介護・医療保険制度、ヘルスケア施設の供給規制）等の一般要因、（2）立地エリアの周辺環境（交通利便性、商業施設・公共施設等との接近性、居住環境としての品質。以下同じです。）等の地域要因、（3）建物の仕様や賃借人であるオペレーター、施設の稼働状況、賃料負担率等の個別物件要因を総合的に判断した上で投資判断を行います。

（注1）「ワンルームタイプ」とは、1R、1K、1DK、1LDKの間取りを有する住居をいいます。

（注2）「ファミリータイプ」とは、2K、2DK、2LDK以上の間取りを有する住居をいいます。

（注3）「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

（注4）「中京圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。

（注5）「近畿圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいいます。

なお、本資産運用会社が資産の運用を受託している私募投資法人の大和証券レジデンシャル・プライベート投資法人（以下「DRP」といいます。）は賃貸住宅を投資対象としており、本投資法人と投資対象が競合すること、また、本資産運用会社が運用するその他ファンド等も賃貸住宅に投資する可能性があることから、本資産運用会社は、賃貸住宅に関し、以下の「ローテーション・ルール」を設けることにより、本投資法人、DRP及びその他ファンド等の間で恣意的な物件情報の配分を抑制し、利益相反を防止するものとします。

＜賃貸住宅の取得に関するローテーション・ルール＞

西暦竣工年次が奇数の場合	優先検討順位 第1順位：本投資法人 第2順位：DRP 第3順位：その他ファンド等
西暦竣工年次が偶数の場合	優先検討順位 第1順位：DRP 第2順位：本投資法人 第3順位：その他ファンド等

ただし、以下の場合等は、ローテーション・ルールの対象外とします。

- i 売主その他の関係者より本投資法人、DRP又はその他ファンド等のいずれかが優先検討者として予め指定されている場合
- ii 共有・区分所有建物・受益権の準共有等の理由によって本投資法人、DRP又はその他ファンド等が既に権利を有している物件の場合
- iii 本投資法人、DRP又はその他ファンド等が、隣接する物件を既に保有している等特殊な事情がある場合

b. オペレーション全般の継続強化

i. 賃貸住宅の運用戦略

本資産運用会社は、賃貸住宅において『日次稼働率予測システム』の活用や『物件別経営方針』に基づき、ダウンタイムと賃料の最適化により物件ごとの賃料収入の極大化に引き続き注力します。また、大都市圏における好調な賃貸住宅マーケットを踏まえ、きめ細やかな賃貸条件設定を行い、新規契約賃料の増額を追求していきます。賃貸事業経費に関しましては、引き続き高額工事承認委員会を通した、外壁工事等の大規模修繕並びに一般の修繕費及び再商品化工事費用の抑制や、LED照明の導入等による水道光熱費の削減等に努めます。

ii. ヘルスケア施設の運用戦略

本資産運用会社は、ヘルスケア施設において、安定的な収益を獲得し、投資主価値の維持・向上に資するために、以下の各施策を実施しています。

(i) 収入の安定化

本投資法人は、ヘルスケア施設については、原則として、取得時における賃貸借契約の残存年限が、契約更改の可能性も勘案の上、実質10年以上の物件を投資対象とします。本投資法人又は信託受託者とオペレーターとの間で締結される賃貸借契約は、オペレーター負担費用の固定化及び本投資法人収入の安定化を実現する観点から、原則として、オペレーターが固定金額の賃料を支払うことを内容とする賃貸借契約とする方針です。なお、本投資法人の保有資産におけるオペレーターとの賃貸借契約は、全て固定賃料契約となっています。

(ii) オペレーターの選定基準・方法

本投資法人は、ヘルスケア施設を取得する場合、施設の不動産としての質だけでなく、運営主体であるオペレーターの信用力、運営力等が安定稼働を実現する上で重要な要素であると考えています。これは、入居者に選ばれるためには、入居一時金及び月額利用料等に見合う質及び種類のサービスをオペレーターが提供でき、当該オペレーターが継続的に運営を行えることがヘルスケア施設の収益性・資産価値という観点からも重要な要素となると考えているためです。

(iii) Backup Operator Membershipの採用

本投資法人は、運営のバックアップに関する協定を保有資産の各オペレーター（一部を除きます。）との間で締結しています。当該協定の主な目的は、本投資法人が保有するヘルスケア施設に係る賃貸借契約が解約、解除若しくはその他の原因により終了した場合又は終了することが見込まれる場合において、保有資産の他のオペレーターに、本投資法人との間の新たな賃貸借契約の締結及び当該ヘルスケア施設の運営を依頼した際は、当該オペレーターはかかる依頼について誠実に協議する旨を規定するものです。また、将来取得するヘルスケア施設のオペレーターとの間でも同様の協定を締結することを検討します。このような各オペレーターとの協定による関係を「Backup Operator Membership」といいます。

c. 新規物件取得のための27,300百万円の借入れ及び有利子負債の借換えと金利の固定化等

2020年4月2日付で取得した新規物件（28物件）の取得資金に充当するため、同日付で総額27,300百万円の借入れを行いました。また、2020年4月30日に返済期を迎えた既存借入金500百万円について、2020年4月30日付で借換えを行いました。次期に償還期を迎える第2回投資法人債1,700百万円（償還期日2020年7月28日）及び返済期を迎える借入金総額8,849百万円（返済期日2020年5月29日及び2020年7月22日）につきましては、金融費用の削減や返済期日の長期化、金利の固定化等に努めてまいります。また、新規物件の取得に当たり資金調達が必要な場合は、引き続き有利子負債のコスト削減を進めるとともに、資金調達手段として銀行借入、投資法人債の発行、公募増資等、様々な調達手段について検討し、本投資法人にとって最適な資金調達手段の実現を目指します。なお、優先買取権確保を目的とした、ブリッジ・ファンドに対する匿名組合出資についても、費用対効果、総資産LTV等を勘案しながら機動的に検討してまいります。

③今後の運用方針及び対処すべき課題

(イ) 外部成長戦略

本投資法人は、「ライフステージに合わせた快適な居住空間を総合的に提供するリート」として、賃貸住宅とヘルスケア施設への投資により更なる成長を実現し、本投資法人の収益の確保と分配金の安定・向上によって投資主価値の最大化を図ってまいります。

物件取得については、「②次期の見通し(イ)次期における運用方針及び対処すべき課題 a. 新規物件の取得による外部成長」に記載した状況に鑑み、厳選した新規物件の取得に取り組んでまいります。

(ロ) 内部成長戦略

オペレーション全般の継続強化

「②次期の見通し(イ)次期における運用方針及び対処すべき課題 b. オペレーション全般の継続強化」に記載したとおり、オペレーション全般について、引き続き取組みを強化してまいります。

(ハ) 財務戦略等

本投資法人のデット・ファイナンスは、「②次期の見通し(イ)次期における運用方針及び対処すべき課題 c. 新規物件取得のための27,300百万円の借入れ及び有利子負債の借換えと金利の固定化等」に記載のとおり、銀行借入に関しては、借入期間の一層の長期化、返済期日の分散化、変動金利の固定化及び固定金利による借入れ、金融費用の更なる低減等を目指します。また、今後とも強固なバンクフォーメーションの維持に努めていきます。投資法人債についても、金融環境の推移や金利削減効果等の諸条件を見極めつつ、引き続き起債を検討してまいります。なお、有利子負債の水準については、総資産LTVの当面の上限を55%として、追加での物件取得余力を確保していきたいと考えております。また、エクイティ・ファイナンスは、新規物件の取得、総資産LTV、分配金への影響、金融市場の環境等も総合的に勘案のうえ、検討してまいります。

(ニ) 分配金戦略

本投資法人は、「投資法人の計算に関する規則」及び一般社団法人投資信託協会の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」の一部改正に伴い、配当積立金については一時差異等調整積立金に振替え、その取り崩しを通じた分配を2017年9月期(第23期)より開始しております。具体的には、毎期、一時差異等調整積立金の振替時の残高(6,733百万円)の100分の1の金額に相当する67百万円を一時差異等調整積立金の残高を上限に取り崩し分配します。

なお、長期的な分配金水準の安定化のため、配当積立金及び一時差異等調整積立金等を追加で取り崩し、上記金額に加算して分配することがあります(注)。

(注) 本方針は、今後の本投資法人役員会の決議等により変更される可能性があり、将来の一時差異等調整積立金の取り崩しの方法、金額等を保証するものではありません。

(2) 投資リスク

新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、最近の有価証券報告書(2019年12月19日提出)における「投資リスク」のうち、「① 投資証券の商品性に関するリスク／(イ) 本投資証券又は本投資法人債券の価格の変動に関するリスク」については、本日現在、以下のとおりとなっており、また、「⑥ その他／(ヌ) 新型コロナウイルス感染症の拡大等に関するリスク」を追加します。変更があった箇所は下線で示しています。

① 投資証券の商品性に関するリスク

(イ) 本投資証券又は本投資法人債券の価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、その売却に限定されます。

本投資証券の市場価格は、金融商品取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、本投資証券の市場価格又は本投資法人債券の取引価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。特に、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による本投資法人の業績及び財務状況への影響又はその懸念や、金融商品取引市場、不動産市場の動向、ひいては日本経済全般の動向やその見通しへの懸念等により、本投資法人の投資口の市場価格は大きく影響を受けています。

そのため、投資主又は投資法人債権者は、本投資証券又は本投資法人債券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

⑥ その他

(ヌ) 新型コロナウイルス感染症の拡大等に関するリスク

新型コロナウイルスの感染が世界的に拡大しており、感染症の拡大やその阻止のための政府や地方公共団体の施策により様々な影響が生じています。特に、ヘルスケア施設については、固定賃料による長期の賃貸借契約をテナントであるオペレーターとの間で締結していますが、保有資産における新型コロナウイルス感染予防のための追加費用の負担、人員の確保が困難となる状況、オペレーターが運営する施設における感染者の発生等により、オペレーターの収益や施設運営、財務状況等に重大な悪影響が生じた場合には、オペレーターの退去や、賃料の減免を余儀なくされ、本投資法人の収益に悪影響が及ぶおそれがあります。また、新型コロナウイルス等の感染症の被害が拡大した結果、本投資法人の不動産関連資産の修繕に必要な資材の調達や修繕工事に時間を要し、予定通りに修繕工事を実施することができないおそれがあります。

(3) 決算後に生じた重要な事実

A. 本投資法人と日本ヘルスケア投資法人との合併

本投資法人は、2020年4月1日を効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、NH Iを吸収合併消滅法人とする本合併を行いました。また、2020年4月1日付で、本投資法人の商号を「日本賃貸住宅投資法人」から「大和証券リビング投資法人」に変更しました。

(a) 本合併の目的

両投資法人は、それぞれの特徴を活かしたうえで中長期的に安定した収益の確保と資産規模の着実な拡大に向けた以下のような様々な施策を実施してまいりましたが、一方で課題も認識していたところです。

すなわち、本投資法人においては、東京都23区を含む3大都市圏を中心に、その他の地域にも存在する賃貸住宅への底堅い需要を取り込み、取得価格総額2,278億円の安定的なポートフォリオを構築し、持続的な配当の成長を実現してきた一方で、長期に亘る低金利環境の下、優良物件に対する取得競争が激化する等、他の住宅特化型REIT同様に賃貸住宅投資マーケットにおける需給環境の変化による影響を受けていました。また、2019年5月に新規中期目標を公表し、ポートフォリオの質の向上を最優先課題とした物件入替戦略を掲げ、その後順調に入替えを推進しているものの、完了までに一定の期間（3～5年間程度）を要するものと見込んでいました。

NH Iにおいては、わが国が抱える人口動態における若年者層の減少と高齢者層の占める割合の増加というマクロ環境の中での高齢者向け施設・住宅の拡充の必要性という社会的需要を背景に、成長市場であるヘルスケアアセットに対する専門性を備え、オペレーターとの取引関係から信頼関係を構築し、多くの運用実績を蓄積してきた一方で、資産規模の小ささを要因とする投資口価格の低迷等により外部成長の機会には制約がある状況にありました。

このような状況の下、同一の資産運用会社により運用され、スポンサーも同一であり、単身者世帯、DINKS（共働きで子供を持たない世帯）、ファミリー世帯からシニア世代まで幅広い年齢層の「生活・居住する場所」という枠組みにおいて一定の親和性が認められる資産を運用する両投資法人が合併し、投資対象を従来の賃貸住宅特化型・ヘルスケア施設特化型からそれぞれ一定の親和性のある投資対象に広げることにより、本投資法人においては、賃貸住宅投資マーケットにおける需給環境に伴う物件の購入機会減少時に、他のアセットクラスへの投資機会を確保できること、同一のスポンサーがウェアハウジングしているヘルスケア施設を本合併後に取得できる機会を確保できること、また、NH Iにおいては、資産規模及び時価総額の拡大を背景とした投資口の発行によるエクイティ資金調達の蓋然性を高めることによる大規模な外部成長機会の確保、ポートフォリオの収益安定性及びリスク分散の向上が可能になると考えられることから、それぞれ上記課題の解決に資すると判断しました。また、両投資法人は、ヘルスケア業界も大手企業主導の業界再編・新規参入が進んだ結果、従来課題とされてきたヘルスケアオペレーターの信用リスクが低下することで賃貸住宅とヘルスケア施設のキャップレートはほぼ収斂しつつあるとの認識を共有しており、本合併によりそれぞれの特徴と強みを融合し、「ライフステージに合わせた快適な居住空間を総合的に提供するリート」として運用していくことが、より確実に両投資法人の今後の更なる成長及びそれを通じた収益の確保と分配金の安定・向上による投資主価値の最大化を図ることが可能になるとの判断に至り、本合併を行いました。

(b) 合併方式

本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式とし、NH Iは本合併により解散しました。

(c) 合併比率

本合併に当たって、NH Iの投資口1口に対し、本投資法人の投資口2.05口を割当交付しました。なお、後記「C. 第三者割当による新投資口の発行」後の発行済投資口の総口数は、2,055,946口となっています。

(d) 合併交付金

本合併後、吸収合併存続法人である本投資法人は、NH I の2019年11月1日から2020年3月31日までの最終の営業期間に係る金銭の分配の代わり金として、NH I の分配可能利益に基づきNH I の投資主（本合併の効力発生日の前日のNH I の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求したNH I の投資主（当該買取請求を撤回した投資主を除きます。）を除き、以下「割当対象投資主」といいます。））又はその保有する投資口に係る登録投資口質権者に対して、同期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日におけるNH I の分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日におけるNH I の発行済投資口数の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て））である1口当たり3,525円を支払う予定です。

(e) 出資総額等

本合併に際して増加した本投資法人の出資総額及び出資剰余金の額は以下のとおりです。

出資総額 : 0円

出資剰余金 : 投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）

第22条第1項に定める投資主資本等変動額から上記出資総額を減じて得た額

(f) 吸収合併消滅法人（NH I）の直前期（2020年3月期）の概要

事業内容	投信法に基づき、投資法人の資産を主として特定資産のうち、不動産等資産に対する投資として運用を行うこと
営業収益	589百万円
当期純利益	263百万円
総資産額	20,857百万円
負債額	10,687百万円
純資産額	10,169百万円

B. 資産の譲渡

本投資法人は、2020年4月1日付で以下の資産（以下「譲渡資産」といいます。）を譲渡しました。

物件名称	資産の種類	譲渡価格 (千円) (注1)	契約締結日	売却損益の 見込額(千円)	譲渡先
willDo北24条	不動産	286,000	2019年11月19日	20,376	(注2)
グランカーサ南13条	不動産	406,000		△44,002	(注2)
グランカーサ南9条	不動産	461,000		△57,606	(注2)
willDo西下台町	不動産	593,000		130,878	(注6)
グランメゾン七福	不動産	300,000		△27,712	(注7)
リビングステージ東仙台	信託受益権	363,000		76,779	(注14)
willDo越谷	不動産	575,000		148,000	(注8)
サイトピア	不動産	456,000		△24,273	(注13)
willDo新座	不動産	585,000		39,559	(注8)
エクセルシオール栄	不動産	545,000		△50,935	(注3)
willDo日比野	不動産	311,000		40,824	(注3)
willDo稲永	不動産	648,000		115,237	(注3)
willDo四日市鶴の森	不動産	563,000		137,847	(注4)
アプレスト桜川	不動産	507,000		164,669	(注5)
プロスペクト美章園	不動産	330,000		79,187	(注5)
ロイヤルガーデン森林公園	不動産	280,000		△77,711	(注7)
グリーンパーク小松島	不動産	421,000		△63,201	(注6)
ダイアパレス泉崎	不動産	316,000		△42,036	(注11)
リビングステージ南仙台	信託受益権	222,000		74,010	(注14)
高砂関式番館	信託受益権	757,000		203,333	(注14)
入間駅前ビル	不動産	1,730,000		162,754	(注13)
入間駅前第二ビル	不動産	648,000		△112,791	(注13)
シェモア桜ヶ丘	不動産	634,000		14,606	(注13)
コリンヌ津田沼	不動産	348,000		△35,671	(注10)
茅ヶ崎ダイカンブラザ	不動産	483,000		23,825	(注10)
ウィンベルコーラス平塚第13	不動産	358,000		△100,677	(注10)
プロスペクト桂	不動産	480,000		42,219	(注9)
合計	—	13,606,000	—	837,491	—

(注1) 譲渡価格には、譲渡諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。

(注2) 譲渡先は、合同会社ロッキゲートワンです。

(注3) 譲渡先は、合同会社ロッキゲートツーです。

(注4) 譲渡先は、合同会社ロッキゲートスリーです。

(注5) 譲渡先は、合同会社ロッキゲートフォーです。

(注6) 譲渡先は、合同会社ロッキゲートファイブです。

(注7) 譲渡先は、合同会社ロッキゲートシックスです。

(注8) 譲渡先は、合同会社ロッキゲートセブンです。

(注9) 譲渡先は、合同会社ロッキゲートエイトです。

(注10) 譲渡先は、合同会社ロッキゲートナインです。

(注11) 譲渡先は、合同会社ロッキゲートテンです。

(注12) 上記(注2)から(注11)記載の譲渡先は、大和PIパートナーズ株式会社から譲渡資産の売買契約における買主としての契約上の地位及び権利義務の一部を、2020年3月30日付で譲り受けています。

(注13) 譲渡先は、合同会社ネモフィラです。

(注14) 譲渡先は、のぞみファイナンス&コンサルティング株式会社です。

(注15) 譲渡資産の各譲渡先は、資産運用会社の親会社である株式会社大和証券グループ本社の間接子会社等です。各譲渡先は、投信法に規定する利害関係人等に該当し、かつ資産運用会社の社内規程である「利益相反対策ルール」上の利害関係者に該当するため、資産運用会社は、譲渡先との間で各譲渡資産の譲渡の取引を行うに当たり、利益相反対策ルールに定める意思決定手続を経ています。なお、当該取引は投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第245条の2第1項各号に掲げる取引に該当するものの、本合併に伴う一連の取引の性質を鑑みて役員会の承認を経ています。

C. 第三者割当による新投資口の発行

本投資法人は、後記「E. 資産の取得」に記載の2020年4月2日付で取得した新規取得資産（28物件）の取得資金に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	262,891口
発行価額	1口当たり98,900円
発行価額の総額	25,999,919,900円
払込期日	2020年4月1日
割当先及び口数	株式会社大和証券グループ本社 252,780口 グッドタイムリビング株式会社 10,111口

D. 資金の借入れ

本投資法人は、後記2020年4月2日付で取得した新規取得資産（28物件）の取得資金に充当することを目的として、2020年4月2日付で資金の借入れを行いました。

借入金の概要

<タームローンII号 第一ローン>

借入先	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社新生銀行
借入金額	4,500,000千円
利率	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.3375%
借入日	2020年4月2日
返済期日	2024年3月29日
利払日	毎月22日及び満期日（ただし、同日が営業日でない場合には翌営業日、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日）
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保・無保証

<タームローンII号 第二ローン>

借入先	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社新生銀行
借入金額	1,900,000千円
利率	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.4325%
借入日	2020年4月2日
返済期日	2027年3月31日
利払日	毎月22日及び満期日（ただし、同日が営業日でない場合には翌営業日、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日）
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保・無保証

<タームローンII号 第三ローン>

借入先	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社新生銀行、株式会社りそな銀行
借入金額	9,400,000千円
利率	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.4825%
借入日	2020年4月2日
返済期日	2028年3月31日
利払日	毎月22日及び満期日(ただし、同日が営業日でない場合には翌営業日、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日)
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保・無保証

借入先	株式会社みずほ銀行
借入金額	5,000,000千円
利率	全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.2875%
借入日	2020年4月2日
返済期日	2023年3月31日
利払日	2020年6月30日を初回とし、以降、各年の3月、6月、9月及び12月の各末日並びに満期日(ただし、同日が営業日でない場合には翌営業日、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日)
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保・無保証

借入先	株式会社みずほ銀行
借入金額	5,500,000千円
利率	全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.5325%
借入日	2020年4月2日
返済期日	2029年3月30日
利払日	2020年6月30日を初回とし、以降、各年の3月、6月、9月及び12月の各末日並びに満期日(ただし、同日が営業日でない場合には翌営業日、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日)
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保・無保証

借入先	三井住友信託銀行株式会社
借入金額	1,000,000千円
利率	全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.3375%
借入日	2020年4月2日
返済期日	2024年3月29日
利払日	2020年6月30日を初回とし、以降、各年の3月、6月、9月及び12月の各末日並びに満期日(ただし、同日が営業日でない場合には翌営業日、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日)
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保・無保証

E. 資産の取得

本投資法人は、2020年4月2日付で以下の資産を取得しました。

物件名称	資産の種類	所在地	取得価格 (千円) (注1)	契約締結日	取得日	取得先		
AIP勝どき駅前ビル	信託受益権	東京都中央区	8,150,000	2019年11月19日	2020年4月2日	(注4)		
プレザングラン南雪谷	信託受益権	東京都大田区	3,380,000			(注6)		
あいらの杜 東大船	信託受益権	神奈川県横浜市	2,271,195			(注7)		
あいらの杜 石神井公園	信託受益権	東京都練馬区	2,070,000			(注5)		
あいらの杜 江戸川篠崎	信託受益権	東京都江戸川区	1,499,307			(注5)		
シニアフォレスト横浜都筑	信託受益権	神奈川県横浜市	1,202,000			(注8)		
そんぼの家 豊中南曽根	信託受益権	大阪府豊中市	825,000			(注3)		
イリーゼ狛江・別邸 (追加取得)	信託受益権	東京都狛江市	920,500			(注3)		
アルファリビング高松紺屋町	信託受益権	香川県高松市	1,225,000			(注3)		
グッドタイムリビング センター南・プラテシア センター南	信託受益権	神奈川県横浜市	11,150,000			(注9)		
グッドタイムリビング 千葉みなと/海岸通・ プラテシア 千葉みなと	信託受益権	千葉県千葉市	4,516,000			(注9)		
グッドタイムリビング 横浜都筑	信託受益権	神奈川県横浜市	4,064,000			(注9)		
グッドタイムリビング 千里ひなたが丘	信託受益権	大阪府吹田市	2,800,000			(注9)		
グッドタイムリビング なかもず	信託受益権	大阪府堺市	2,180,000			(注9)		
グッドタイムリビング 香里ヶ丘	信託受益権	大阪府枚方市	2,120,000			(注9)		
グッドタイムリビング 亀戸	信託受益権	東京都江東区	1,860,000			(注9)		
グッドタイムリビング 御影	信託受益権	兵庫県神戸市	1,820,000			(注9)		
グッドタイムリビング 尼崎新都心	信託受益権	兵庫県尼崎市	1,585,000			(注9)		
グッドタイムリビング 南千里	信託受益権	大阪府吹田市	1,430,000			(注9)		
グッドタイムリビング 神戸垂水	信託受益権	兵庫県神戸市	1,370,000			(注9)		
グッドタイムリビング 千葉みなと/駅前通	信託受益権	千葉県千葉市	1,320,000			(注9)		
グッドタイムリビング 泉北泉ヶ丘	信託受益権	大阪府堺市	980,000			(注9)		
グッドタイムリビング 池田緑丘	信託受益権	大阪府池田市	920,000			(注9)		
グッドタイムリビング 長津田みなみ台	信託受益権	神奈川県横浜市	850,000			(注9)		
グッドタイムリビング 埼玉蓮田	信託受益権	埼玉県蓮田市	659,000			(注9)		
グッドタイムリビング 流山壱番館	信託受益権	千葉県流山市	610,000			(注9)		
グッドタイムリビング 流山弐番館	信託受益権	千葉県流山市	563,000			(注9)		
グッドタイムリビング 尼崎駅前	信託受益権	兵庫県尼崎市	320,000			(注9)		
合計	—	—	62,660,002			—	—	—

(注1) 当該不動産の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書に記載された不動産の売買価格)を記載しています。

(注2) 各取得資産の取得に関して、媒介はありません。

(注3) 取得先は、合同会社DAヘルスケア2です。

- (注4) 取得先は、合同会社DAヘルスケア3です。
 (注5) 取得先は、合同会社DAヘルスケア4です。
 (注6) 取得先は、合同会社DAヘルスケア5です。
 (注7) 取得先は、合同会社DAヘルスケア6です。
 (注8) 取得先は、合同会社DAヘルスケア7です。
 (注9) 取得先は、合同会社GTLヘルスケアです。

本投資法人は、2020年4月10日付で以下の資産を取得しました。

物件名称	資産の種類	所在地	取得価格 (千円) (注1)	契約締結日	取得日	取得先
グランカーサ文京 千石 (注3)	不動産	東京都 文京区	1,480,000	2019年9月20日	2020年4月10日	非開示 (注2)

(注1) 当該不動産の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書に記載された不動産の売買価格)を記載しています。

(注2) 取得先は国内一般事業会社ですが、取得先の同意が得られていないため非開示としています。

(注3) 「(仮称)千石4丁目PJ」は、2020年4月10日付で「グランカーサ文京千石」に物件名称を変更しました。

(4) 運用状況の見直し

2020年9月期（第29期：2020年4月1日～2020年9月30日）及び2021年3月期（第30期：2020年10月1日～2021年3月31日）の運用状況については、下記のとおり見込んでおります。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「2020年9月期（2020年4月1日～2020年9月30日）及び2021年3月期（2020年10月1日～2021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。

（％表示は対前期増減率）

	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	%	円	円
2020年9月期	11,450	38.6%	4,774	26.9%	4,833	48.3%	5,936	82.2%	2,150	—
2021年3月期	10,139	△11.4%	4,897	2.6%	4,259	△11.9%	4,259	△28.3%	2,150	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益(2020年9月期) 2,887円、1口当たり予想当期純利益(2021年3月期) 2,071円

(注) 2020年9月期の分配金の支払原資は、当期純利益から不動産等純売却益480百万円（不動産等売却益から不動産等売却損を控除した金額）及び負ののれん発生益1,103百万円を控除した金額に一時差異等調整積立金の取崩額67百万円が含まれており、当期純利益の金額と異なります。2021年3月期の分配金の支払原資は、当期純利益に一時差異等調整積立金の取崩額160百万円が含まれており、当期純利益の金額と異なります。

<2020年9月期（2020年4月1日～2020年9月30日）及び2021年3月期（2020年10月1日～2021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	<ul style="list-style-type: none"> 2020年9月期：2020年4月1日～2020年9月30日（183日） 2021年3月期：2020年10月1日～2021年3月31日（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が2020年3月31日時点で保有する不動産及び不動産信託受益権193物件から下記の運用資産の異動を前提としています。 <ol style="list-style-type: none"> 本合併による、NH I から23物件の承継 2020年4月1日付で、willDo北24条等27物件の譲渡 2020年4月2日付で、AIP勝どき駅前ビル等27物件の取得及びイリーゼ狛江（準共有持分）の追加取得 2020年4月10日付で、グランカーサ文京千石の取得（注） 上記前提を踏まえると、2020年9月期末時点及び2021年3月期末時点で、運用資産は217物件となりますが、実際にはその他の物件取得又は売却等により運用資産は変動する可能性があります。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本日時点の発行済投資口の総口数2,055,946口を前提としています。 その後は2021年3月31日まで発行済投資口の総口数に変化がないことを前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益は、上記「運用資産」を前提として算出しています。 上記物件の譲渡により、2020年9月期は不動産等売却益を1,474百万円計上することを見込んでいます。2021年3月期は不動産等売却益の計上は見込んでいません。

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業費用は、上記「運用資産」を前提として算出しています。 ・上記物件の譲渡により、2020年9月期に不動産等売却損を636百万円計上することを見込んでいます。2021年3月期は不動産等売却損の計上は見込んでいません。 ・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、過去の実績値及び取得予定資産の前所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。 ・物件管理等委託費について、2020年9月期に410百万円、2021年3月期に415百万円を想定しています。 ・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、2020年9月期に709百万円、2021年3月期に374百万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ります。 ・公租公課について、2020年9月期に527百万円、2021年3月期に527百万円を想定しています。なお、一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人が負担した取得年度の固定資産税及び都市計画税等は取得原価に算入されるため、費用に計上されません。上記「運用資産」記載の全ての取得予定資産の公租公課の発生開始時期は2021年9月期であり、当該発生を加味した同期における公租公課は665百万円となります。 ・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、2020年9月期に2,295百万円、2021年3月期に2,301百万円を想定しています。 ・本合併に関連して一時的に発生する費用として、2020年9月期に資産運用報酬のうち合併報酬163百万円と合併関連費用242百万円を見込んでいます。
営業外収益	<ul style="list-style-type: none"> ・営業外収益として2020年9月期に757百万円、2021年3月期に0百万円を想定しており、主な内訳は、消費税の会計処理による収益となります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業外費用として2020年9月期に699百万円、2021年3月期に638百万円を想定しており、内訳は以下の通りです。 (1) 支払利息及び投資法人債利息 2020年9月期に477百万円、2021年3月期に486百万円 (2) 融資関連費用 2020年9月期に183百万円、2021年3月期に144百万円 (3) 投資口交付費 2020年9月期に29百万円、2021年3月期は投資口交付費の計上は見込んでいません。 (4) 投資法人債発行費償却 2020年9月期に6百万円、2021年3月期に5百万円 (5) その他費用 2020年9月期に1百万円、2021年3月期に1百万円
特別利益 (負ののれん発生益)	<ul style="list-style-type: none"> ・本合併により負ののれん発生益として計上される金額を1,103百万円と試算し、企業結合に関する会計基準（企業会計基準第21号、2013年9月13日最終改正）（以下「企業結合会計基準」といいます。）に従い、2020年9月期に特別利益として、負ののれん発生益を一括計上する予定です。 ・当該金額は、企業結合会計基準上の、被取得企業であるNH Iの2020年3月期の貸借対照表をもとに現時点で把握可能な時価修正を加味して試算しており、受入資産総額は25,941百万円、引受負債総額は10,900百万円及び本合併の取得原価13,937百万円（取得の対価となる取得企業である本投資法人の2020年3月31日時点の投資口価格の終値91,100円を用いて試算）の前提に基づく試算額です。なお、本合併に係る効力発生日における負ののれん発生益の金額は未定であり、上記金額から変動する可能性があります。

項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在、本投資法人は、142,587百万円の借入金残高及び11,800百万円の投資法人債発行残高があります。返済期限が到来する借入金及び償還期限が到来する投資法人債については、借入金で調達した資金で返済及び償還することを前提としています。 ・有利子負債比率は、2020年9月期末及び2021年3月期末でそれぞれ49.3%、49.3%となる見込みです。 ・本予想における有利子負債比率の算定に当たっては、次の算式を使用しています。 有利子負債比率＝(有利子負債総額÷総資産)×100
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・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。また、原則として各営業期間における当期純利益を全額分配することを前提として算出しています。 ・2020年9月期の分配金については、当期純利益5,936百万円(1口当たり2,887円)から不動産等純売却益の一部について配当積立金の積立予定額として480百万円(不動産等売却益から不動産等売却損を控除した金額、1口当たり233円)及び負ののれん発生益1,103百万円(1口当たり536円)を控除した金額に一時差異等調整積立金の取崩予定額67百万円(1口当たり32円)を加算し、総額4,420百万円を分配(1口当たり分配金2,150円)することを前提としています。 ・2021年3月期の分配金については、当期純利益4,259百万円(1口当たり2,071円)に一時差異等調整積立金の取崩予定額160百万円(1口当たり78円)を加算し、総額4,420百万円を分配(1口当たり分配金2,150円)することを前提としています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。 ・特別利益の前提に記載されている負ののれん発生益については、大部分(導管性要件を満たすために必要な額)を投資法人の計算に関する規則で規定する一時差異等調整積立金(以下「RTA」といいます。)として積み立てる予定であり、積立金の残高がある限り、当初積立額の50年(100期)均等額にあたる1%以上の金額を每期取り崩して分配金に充当する方針です。2021年3月期は、RTAを11百万円取り崩して分配金に充当する見込みですが、現時点で負ののれん発生益の金額が未定であることから、上記金額から変動する可能性があります。 ・各営業期間における1口当たり当期純利益及び1口当たり分配金については、上記発行済投資口の総口数に基づく各期の予想期末発行済投資口の総口数を用いて算出しています。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。

(注) 「(仮称)千石4丁目PJ」は、2020年4月10日付で「グランカーサ文京千石」に物件名称を変更しました。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2019年9月30日)	当期 (2020年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,194,648	6,900,838
信託現金及び信託預金	980,693	1,045,332
営業未収入金	235,958	242,587
前払費用	302,458	253,863
未収消費税等	—	57,190
その他	1,563	5
貸倒引当金	△5,440	△4,565
流動資産合計	9,709,882	8,495,252
固定資産		
有形固定資産		
建物	99,671,443	100,614,791
減価償却累計額	△22,539,303	△23,779,791
建物(純額)	77,132,139	76,834,999
構築物	481,346	483,215
減価償却累計額	△232,315	△247,055
構築物(純額)	249,031	236,159
機械及び装置	464,952	482,766
減価償却累計額	△239,861	△252,356
機械及び装置(純額)	225,091	230,410
工具、器具及び備品	737,560	829,015
減価償却累計額	△414,557	△462,690
工具、器具及び備品(純額)	323,003	366,325
土地	76,981,325	78,162,686
建設仮勘定	185,752	184,620
信託建物	40,051,390	40,563,688
減価償却累計額	△5,497,428	△6,015,293
信託建物(純額)	34,553,961	34,548,395
信託構築物	212,354	212,354
減価償却累計額	△82,781	△90,466
信託構築物(純額)	129,572	121,888
信託機械及び装置	79,656	83,495
減価償却累計額	△35,810	△38,516
信託機械及び装置(純額)	43,846	44,979
信託工具、器具及び備品	114,462	134,404
減価償却累計額	△47,455	△56,536
信託工具、器具及び備品(純額)	67,007	77,867
信託土地	26,353,530	26,353,530
信託建設仮勘定	6,732	11,595
有形固定資産合計	216,250,993	217,173,457
無形固定資産		
借地権	546,283	546,283
水道施設利用権	111	85
商標権	124	213
無形固定資産合計	546,519	546,582

(単位:千円)

	前期 (2019年9月30日)	当期 (2020年3月31日)
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,743	10,663
長期前払費用	450,495	416,578
修繕積立金	156,778	164,806
投資その他の資産合計	618,017	592,047
固定資産合計	217,415,531	218,312,088
繰延資産		
投資法人債発行費	62,388	53,510
繰延資産合計	62,388	53,510
資産合計	227,187,801	226,860,852
負債の部		
流動負債		
営業未払金	525,444	397,698
短期借入金	—	2,000,000
1年内償還予定の投資法人債	3,700,000	1,700,000
1年内返済予定の長期借入金	13,799,000	14,163,000
未払金	28,885	33,658
未払費用	442,971	435,208
未払法人税等	605	605
未払消費税等	129,505	—
前受金	378,493	381,587
その他	14,044	15,206
流動負債合計	19,018,949	19,126,963
固定負債		
投資法人債	10,100,000	10,100,000
長期借入金	87,988,000	87,624,000
預り敷金及び保証金	1,198,151	1,216,915
信託預り敷金及び保証金	423,264	420,519
デリバティブ債務	12,081	3,362
固定負債合計	99,721,497	99,364,797
負債合計	118,740,447	118,491,760
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	91,715,714	91,715,714
剰余金		
出資剰余金	6,682,398	6,682,398
任意積立金		
配当積立金	232,297	376,191
一時差異等調整積立金	※2 6,463,797	※2 6,339,409
任意積立金合計	6,696,094	6,715,600
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,365,228	3,258,739
剰余金合計	16,743,720	16,656,738
投資主資本合計	108,459,435	108,372,453
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△12,081	△3,362
評価・換算差額等合計	△12,081	△3,362
純資産合計	※1 108,447,354	※1 108,369,091
負債純資産合計	227,187,801	226,860,852

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当期 (自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 8,118,544	※1 8,262,914
不動産等売却益	※2 341,620	—
営業収益合計	8,460,165	8,262,914
営業費用		
貸貸事業費用	※1 3,565,364	※1 3,585,365
不動産等売却損	※3 197,726	—
資産運用報酬	559,100	556,300
役員報酬	6,000	6,000
資産保管手数料	13,549	13,486
一般事務委託手数料	37,183	41,378
会計監査人報酬	10,200	13,800
貸倒引当金繰入額	100	505
その他営業費用	236,221	283,456
営業費用合計	4,625,446	4,500,292
営業利益	3,834,718	3,762,621
営業外収益		
受取利息	3	4
雑収入	68,399	16,567
営業外収益合計	68,403	16,571
営業外費用		
支払利息	391,924	378,181
融資関連費用	135,333	131,233
投資法人債発行費償却	9,201	8,877
その他	1,582	1,554
営業外費用合計	538,041	519,848
経常利益	3,365,080	3,259,344
税引前当期純利益	3,365,080	3,259,344
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	3,364,475	3,258,739
前期繰越利益	753	—
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,365,228	3,258,739

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)

(単位:千円)

	投資主資本								
	出資総額	剰余金					当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計	投資主資本合計
		出資剰余金	任意積立金						
			配当積立金	一時差異等調整積立金	任意積立金合計				
当期首残高	91,715,714	6,682,398	270,945	6,531,128	6,802,074	3,158,492	16,642,964	108,358,679	
当期変動額									
配当積立金の取崩			△38,648		△38,648	38,648	—	—	
一時差異等調整積立金の取崩				△67,331	△67,331	67,331	—	—	
剰余金の配当						△3,263,719	△3,263,719	△3,263,719	
当期純利益						3,364,475	3,364,475	3,364,475	
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)									
当期変動額合計	—	—	△38,648	△67,331	△105,979	206,735	100,755	100,755	
当期末残高	91,715,714	6,682,398	232,297	6,463,797	6,696,094	3,365,228	16,743,720	108,459,435	

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△24,233	△24,233	108,334,445
当期変動額			
配当積立金の取崩			—
一時差異等調整積立金の取崩			—
剰余金の配当			△3,263,719
当期純利益			3,364,475
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	12,152	12,152	12,152
当期変動額合計	12,152	12,152	112,908
当期末残高	△12,081	△12,081	108,447,354

当期(自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)

(単位:千円)

	投資主資本							
	出資総額	剰余金						投資主資本 合計
		出資剰余金	任意積立金			当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計	
配当積立金	一時差異等 調整積立金		任意積立金 合計					
当期首残高	91,715,714	6,682,398	232,297	6,463,797	6,696,094	3,365,228	16,743,720	108,459,435
当期変動額								
配当積立金の積立			143,893		143,893	△143,893	—	—
一時差異等調整 積立金の取崩				△124,387	△124,387	124,387	—	—
剰余金の配当						△3,345,722	△3,345,722	△3,345,722
当期純利益						3,258,739	3,258,739	3,258,739
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	—	—	143,893	△124,387	19,506	△106,488	△86,982	△86,982
当期末残高	91,715,714	6,682,398	376,191	6,339,409	6,715,600	3,258,739	16,656,738	108,372,453

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△12,081	△12,081	108,447,354
当期変動額			
配当積立金の積立			—
一時差異等調整 積立金の取崩			—
剰余金の配当			△3,345,722
当期純利益			3,258,739
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	8,719	8,719	8,719
当期変動額合計	8,719	8,719	△78,263
当期末残高	△3,362	△3,362	108,369,091

(4) 金銭の分配に係る計算書

項目	前 期		当 期	
	自	2019年4月1日 至 2019年9月30日	自	2019年10月1日 至 2020年3月31日
I 当期未処分利益		3,365,228,470 円		3,258,739,888 円
II 任意積立金取崩額				
一時差異等調整積立金取崩額	※1	124,387,705 円	※1	67,331,221 円
III 分配金額		3,345,722,400 円		3,326,041,680 円
(投資口1口当たり分配金の額)		(2,040 円)		(2,028 円)
IV 任意積立金				
配当積立金積立額		143,893,775 円		— 円
V 次期繰越利益		— 円		29,429 円
分配金の額の算出方法		<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、当期未処分利益3,365,228,470円のうち143,893,775円を配当積立金として積立てた上で、一時差異等調整積立金取崩額124,387,705円を加算した金額を超えない額で発行済投資口の総口数1,640,060口の整数倍の最大値となる3,345,722,400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、当期未処分利益3,258,739,888円に、一時差異等調整積立金取崩額67,331,221円を加算した金額を超えない額で発行済投資口の総口数1,640,060口の整数倍の最大値となる3,326,041,680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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)	当期 (自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,365,080	3,259,344
減価償却費	1,817,741	1,853,218
長期前払費用償却額	110,034	102,400
投資法人債発行費償却	9,201	8,877
受取利息	△3	△4
支払利息	391,924	378,181
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△2,073	△875
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△5,396	△6,629
前払費用の増減額 (△は増加)	△39,927	36,006
未収消費税等の増減額 (△は増加)	-	△57,190
営業未払金の増減額 (△は減少)	△93,542	24,590
未払消費税等の増減額 (△は減少)	115,445	△129,505
未払金の増減額 (△は減少)	△4,286	9,635
未払費用の増減額 (△は減少)	13,052	874
前受金の増減額 (△は減少)	9,781	3,093
信託有形固定資産の売却による減少額	4,288,936	-
長期前払費用の支払額	△57,752	△55,894
その他	△16,835	△5,201
小計	9,901,380	5,420,922
利息の受取額	3	4
利息の支払額	△398,052	△376,461
法人税等の支払額	△605	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,502,726	5,043,860
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△5,704,364	△2,319,707
信託有形固定資産の取得による支出	△1,155,414	△623,919
預り敷金保証金の純増減額 (△は減少)	△37,908	18,763
信託預り敷金保証金の純増減額 (△は減少)	△6,510	△2,744
無形固定資産の取得による支出	-	△115
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,904,197	△2,927,723
財務活動によるキャッシュ・フロー		
投資法人債の償還による支出	-	△2,000,000
短期借入れによる収入	-	2,000,000
長期借入れによる収入	7,050,000	6,450,000
長期借入金の返済による支出	△7,050,000	△6,450,000
分配金の支払額	△3,263,187	△3,345,307
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,263,187	△3,345,307
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△664,659	△1,229,171
現金及び現金同等物の期首残高	9,840,001	9,175,342
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,175,342	※1 7,946,170

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 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	1～60年
構築物	4～60年
機械及び装置	6～24年
工具、器具及び備品	2～21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。

2. 繰延資産の処理方法

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。

3. 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。

4. 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、当計算期間に対応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。

5. ヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

原則として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によっています。

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

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。

④ ヘッジの有効性評価の方法

ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、特例処理によっている金利スワップについては、有効性の評価を省略しています。

6. 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。

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 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

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。

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しています。

- 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、信託建設仮勘定
- c. 信託借地権
- d. 信託預り敷金及び保証金

(2) 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。ただし、固定資産及び繰延資産については、税込処理によっています。

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1. 投信法第67条第4項に定める最低純資産額

50,000千円

※2. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期 (2019年9月30日)

(単位:千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
配当積立金	6,733,122	6,531,128	—	△ 67,331	6,463,797	分配金に充当

(注) 過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、2017年9月期以降、毎期50年均等額以上を取り崩す予定です。

当期 (2020年3月31日)

(単位:千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
配当積立金	6,733,122	6,463,797	—	△ 124,387	6,339,409	分配金に充当

(注) 過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、2017年9月期以降、毎期50年均等額以上を取り崩す予定です。

(損益計算書に関する注記)

※1. 賃貸事業損益の内訳は以下のとおりです。

	前 期 自 2019年4月1日 至 2019年9月30日	当 期 自 2019年10月1日 至 2020年3月31日
A. 賃貸事業収益		
賃貸料	6,930,855千円	7,082,953千円
共益費	474,632千円	488,067千円
駐車場収入	301,344千円	305,460千円
付帯収入	51,304千円	58,766千円
その他賃貸事業収入	360,408千円	327,665千円
計	8,118,544千円	8,262,914千円
B. 賃貸事業費用		
物件管理等委託費	415,214千円	427,325千円
公租公課	507,021千円	504,743千円
水道光熱費	132,582千円	141,177千円
修繕費	357,787千円	335,495千円
保険料	14,999千円	15,377千円
営業広告費等	228,749千円	200,956千円
信託報酬	6,875千円	10,281千円
減価償却費	1,817,741千円	1,853,218千円
その他賃貸事業費用	84,393千円	96,789千円
計	3,565,364千円	3,585,365千円
C. 賃貸事業損益 (A - B)	4,553,180千円	4,677,548千円

※2. 不動産等売却益の内訳は以下のとおりです。

前期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)

(単位: 千円)

willDo礎町	
不動産売却収入	490,635
不動産売却原価	383,567
その他売却費用	9,874
不動産売却益	97,193
willDo笹口	
不動産売却収入	280,415
不動産売却原価	228,655
その他売却費用	5,783
不動産売却益	45,976
ジョイフル狭山	
不動産売却収入	220,791
不動産売却原価	207,272
その他売却費用	4,263
不動産売却益	9,254
willDo本千葉	
不動産売却収入	486,267
不動産売却原価	355,120
その他売却費用	9,387
不動産売却益	121,759
willDo天満橋	
不動産売却収入	345,939
不動産売却原価	296,253
その他売却費用	5,922
不動産売却益	43,763
willDo堺筋本町	
不動産売却収入	311,157
不動産売却原価	281,723
その他売却費用	5,813
不動産売却益	23,620
アークハイム新潟	
不動産売却収入	1,039,753
不動産売却原価	1,016,522
その他売却費用	23,179
不動産売却益	51

当期 (自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)

該当事項はありません。

※3. 不動産等売却損の内訳は以下のとおりです。

前期 (自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)

(単位:千円)

ルミエール八王子	
不動産売却収入	421,780
不動産売却原価	445,335
その他売却費用	7,935
不動産売却損	31,491
メゾンフローラ	
不動産売却収入	495,712
不動産売却原価	566,074
その他売却費用	8,704
不動産売却損	79,066
ジョアンナマンション	
不動産売却収入	431,222
不動産売却原価	508,409
その他売却費用	9,981
不動産売却損	87,168

当期 (自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)

該当事項はありません。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前 期		当 期	
	自 2019年4月1日 至 2019年9月30日		自 2019年10月1日 至 2020年3月31日	
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数				
発行可能投資口総口数	5,000,000口		5,000,000口	
発行済投資口の総口数	1,640,060口		1,640,060口	

(金銭の分配に係る計算書に関する注記)

※1. 一時差異等調整積立金

前期(自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)

「投資法人の計算に関する規則」(平成27年内閣府令第27号)附則第3項の経過措置を適用し、2017年3月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金6,733,122,069円を一時差異等調整積立金へ積立えています。当該積立金は積立を行った期の翌期である2017年9月期以降、積立時の残高の毎期50年均等額以上(67,331,221円以上)の取崩しを行うことが必要とされており、2019年9月期は124,387,705円の取崩しを行っています。

当期(自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)

「投資法人の計算に関する規則」(平成27年内閣府令第27号)附則第3項の経過措置を適用し、2017年3月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金6,733,122,069円を一時差異等調整積立金へ積立えています。当該積立金は積立を行った期の翌期である2017年9月期以降、積立時の残高の毎期50年均等額以上(67,331,221円以上)の取崩しを行うことが必要とされており、2020年3月期は67,331,221円の取崩しを行っています。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※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は以下のとおりです。

	前 期		当 期	
	自 2019年4月1日 至 2019年9月30日		自 2019年10月1日 至 2020年3月31日	
現金及び預金	8,194,648千円		6,900,838千円	
信託現金及び信託預金	980,693千円		1,045,332千円	
現金及び現金同等物	9,175,342千円		7,946,170千円	

(リース取引に関する注記)

1. オペレーティング・リース取引

(貸主側)

未経過リース料

	前 期		当 期	
	2019年9月30日		2020年3月31日	
1年内	456,609千円		433,912千円	
1年超	891,492千円		713,193千円	
合計	1,348,101千円		1,147,106千円	

(金融商品に関する注記)

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あたっては、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。

デリバティブ取引につきましては、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

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のリファイナンス資金又は投資法人債の償還資金です。

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、デリバティブ取引をヘッジ手段として利用し当該リスクを限定しています。ヘッジの有効性の評価方法については、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。

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、信用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。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については以下のとおりです。

前期 (2019年9月30日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (注1) (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	8,194,648	8,194,648	—
(2) 信託現金及び信託預金	980,693	980,693	—
資産合計	9,175,342	9,175,342	—
(3) 短期借入金	—	—	—
(4) 1年内償還予定の投資法人債	3,700,000	3,709,090	9,090
(5) 1年内返済予定の長期借入金	13,799,000	13,799,000	—
(6) 投資法人債	10,100,000	10,190,620	90,620
(7) 長期借入金	87,988,000	88,992,142	1,004,142
負債合計	115,587,000	116,690,852	1,103,852
(8) デリバティブ取引 (※)	(12,081)	(12,081)	—

当期 (2020年3月31日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (注1) (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	6,900,838	6,900,838	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,045,332	1,045,332	—
資産合計	7,946,170	7,946,170	—
(3) 短期借入金	2,000,000	2,000,000	—
(4) 1年内償還予定の投資法人債	1,700,000	1,701,360	1,360
(5) 1年内返済予定の長期借入金	14,163,000	14,179,959	16,959
(6) 投資法人債	10,100,000	10,075,690	△ 24,310
(7) 長期借入金	87,624,000	88,272,479	648,479
負債合計	115,587,000	116,229,489	642,489
(8) デリバティブ取引 (※)	(3,362)	(3,362)	—

(※) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、() 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、(3) 短期借入金

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。

(4) 1年内償還予定の投資法人債、(6) 投資法人債

時価については、日本証券業協会が公表している参考値によっています。

(5) 1年内返済予定の長期借入金、(7) 長期借入金

時価については、変動金利によるものは、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います。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

一部の変動金利による長期借入金は金利スワップ(特例処理)の対象とされており(「デリバティブ取引に関する注記」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、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(8) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額
該当するものではありません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (2019年9月30日)

	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	8,194,648	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	980,693	—	—	—	—	—

当期 (2020年3月31日)

	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	6,900,838	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,045,332	—	—	—	—	—

(注4) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期 (2019年9月30日)

	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)
1年内償還予定の 投資法人債	3,700,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の 長期借入金	13,799,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	3,000,000	—	—	—	7,100,000
長期借入金	—	17,014,000	13,000,000	10,000,000	12,790,000	35,184,000

当期 (2020年3月31日)

	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)
短期借入金	2,000,000	—	—	—	—	—
1年内償還予定の 投資法人債	1,700,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の 長期借入金	14,163,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	3,000,000	—	—	—	7,100,000
長期借入金	—	13,700,000	11,500,000	13,540,000	14,250,000	34,634,000

(有価証券に関する注記)

前期 (2019年9月30日)

該当するものはありません。

当期 (2020年3月31日)

該当するものはありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (2019年9月30日)

該当するものはありません。

当期 (2020年3月31日)

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

前期 (2019年9月30日)

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 (注1)		時価 (注2)
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	10,000,000	—	△ 12,081
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	借入金	55,338,000	55,338,000	(注3)

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(注3) 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借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該借入金の時価に含めて記載しております。

当期 (2020年3月31日)

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 (注1)		時価 (注2)
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	5,000,000	—	△ 3,362
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	借入金	66,838,000 (注3)	62,474,000 (注3)	(注4)

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(注3) 当該金額には、2020年3月31日付で締結した金利スワップ契約の契約額(11,500,000千円)が含まれています。金利スワップのヘッジ対象となる借入れの実行日は2020年4月2日です。

(注4) 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借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該借入金の時価に含めて記載しております。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)及び当期(自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期及び当期において、該当事項はありません。

2. 子会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期及び当期において、該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期及び当期において、該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前 期 2019年9月30日	当 期 2020年3月31日
(繰延税金資産)		
貸倒引当金繰入超過額	1,714千円	1,436千円
合併時受入評価差額(長期前払費用等)	4千円	-千円
合併時受入評価差額(土地・建物)	3,838,824千円	3,818,499千円
減損損失	652,528千円	649,459千円
繰延ヘッジ損失	3,806千円	1,057千円
繰越欠損金	131,882千円	-千円
繰延税金資産小計	4,628,760千円	4,470,452千円
評価性引当額	△4,628,760千円	△4,470,452千円
繰延税金資産合計	-千円	-千円
繰延税金資産の純額	-千円	-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

	前 期 2019年9月30日	当 期 2020年3月31日
法定実効税率	31.51%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.00%	△30.94%
繰越欠損金の消滅	0.81%	4.05%
評価性引当額の増減	△1.32%	△4.77%
税率変更による影響額	-	0.21%
その他	0.02%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.02%

(退職給付に関する注記)

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

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。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりです。

(単位：千円)

		前 期 自 2019年4月1日 至 2019年9月30日	当 期 自 2019年10月1日 至 2020年3月31日
賃貸等不動産	貸借対照表計上額 (注2)	期首残高	215,847,296
		期中増減額 (注3、注4)	757,606
		期末残高	216,604,903
	期末時価(注5)	272,304,000	278,097,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記「3. 参考情報(1) 運用資産等の価格に関する情報 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」をご参照ください。

(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及び減損損失累計額を控除した金額です。

(注3) 前期における期中増減額のうち、主な増加は、不動産3物件及び不動産信託受益権1物件の取得(5,766,882千円)によるものであり、主な減少は、不動産信託受益権10物件の売却(5,462,884千円)及び減価償却費によるものです。

(注4) 当期における期中増減額のうち、主な増加は、不動産1物件の取得(1,612,544千円)によるものであり、主な減少は、減価償却費によるものです。

(注5) 期末時価は、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。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(セグメント情報等に関する注記)

[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。

[関連情報]

前期(自 2019年4月1日 至 2019年9月30日)

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、記載を省略しています。

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、記載を省略しています。

(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、記載を省略しています。

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、記載を省略しています。

当期(自 2019年10月1日 至 2020年3月31日)

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、記載を省略しています。

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、記載を省略しています。

(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、記載を省略しています。

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、記載を省略しています。

(1口当たり情報に関する注記)

	前 期		当 期	
	自	2019年4月1日 至 2019年9月30日	自	2019年10月1日 至 2020年3月31日
1口当たり純資産額		66,124円		66,076円
1口当たり当期純利益		2,051円		1,986円

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。
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。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前 期		当 期	
	自	2019年4月1日 至 2019年9月30日	自	2019年10月1日 至 2020年3月31日
当期純利益 (千円)		3,364,475		3,258,739
普通投資主に帰属しない金額 (千円)		—		—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)		3,364,475		3,258,739
期中平均投資口数 (口)		1,640,060		1,640,060

(重要な後発事象に関する注記)

A. 本投資法人と日本ヘルスケア投資法人との合併

本投資法人は、2020年4月1日を効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、NH Iを吸収合併消滅法人とする本合併を行いました。また、2020年4月1日付で、本投資法人の商号を「日本賃貸住宅投資法人」から「大和証券リビング投資法人」に変更しました。

(a) 本合併の目的

両投資法人は、それぞれの特徴を活かしたうえで中長期的に安定した収益の確保と資産規模の着実な拡大に向けた以下のような様々な施策を実施してまいりましたが、一方で課題も認識していたところです。

すなわち、本投資法人においては、東京都23区を含む3大都市圏を中心に、その他の地域にも存在する賃貸住宅への底堅い需要を取り込み、取得価格総額2,278億円の安定的なポートフォリオを構築し、持続的な配当の成長を実現してきた一方で、長期に亘る低金利環境の下、優良物件に対する取得競争が激化する等、他の住宅特化型REIT同様に賃貸住宅投資マーケットにおける需給環境の変化による影響を受けていました。また、2019年5月に新規中期目標を公表し、ポートフォリオの質の向上を最優先課題とした物件入替戦略を掲げ、その後順調に入替えを推進しているものの、完了までに一定の期間(3~5年間程度)を要するものと見込んでいました。

NH Iにおいては、わが国が抱える人口動態における若年者層の減少と高齢者層の占める割合の増加というマクロ環境の中での高齢者向け施設・住宅の拡充の必要性という社会的需要を背景に、成長市場であるヘルスケアアセットに対する専門性を備え、オペレーターとの取引関係から信頼関係を構築し、多くの運用実績を蓄積してきた一方で、資産規模の小ささを要因とする投資口価格の低迷等により外部成長の機会には制約がある状況にありました。

このような状況の下、同一の資産運用会社により運用され、スポンサーも同一であり、単身者世帯、DINKS(共働きで子供を持たない世帯)、ファミリー世帯からシニア世代まで幅広い年齢層の「生活・居住する場所」という枠組みにおいて一定の親和性が認められる資産を運用する両投資法人が合併し、投資対象を従来の賃貸住宅特化型・ヘルスケア施設特化型からそれぞれ一定の親和性のある投資対象に広げることにより、本投資法人においては、賃貸住宅投資マーケットにおける需給環境に伴う物件の購入機会減少時に、他のアセットクラスへの投資機会を確保できること、同一のスポンサーがウェアハウジングしているヘルスケア施設を本合併後に取得できる機会を確保できること、また、NH Iにおいては、資産規模及び時価総額の拡大を背景とした投資口の発行によるエクイティ資金調達の蓋然性を高めることによる大規模な外部成長機会の確保、ポートフォリオの収益安定性及びリスク分散の向上が可能になると考えられることから、それぞれ上記課題の解決に資すると判断しました。また、両投資法人は、ヘルスケア業界も大手企業主導の業界再編・新規参入が進んだ結果、従来課題とされてきたヘルスケアオペレーターの信用リスクが低下することで賃貸住宅とヘルスケア施設のキャップレートはほぼ収斂しつつあるとの認識を共有しており、本合併によりそれぞれの特徴と強みを融合し、「ライフステージに合わせた快適な居住空間を総合的に提供するリート」として運用していくことが、より確実に両投資法人の今後の更なる成長及びそれを通じた収益の確保と分配金の安定・向上による投資主価値の最大化を図ることが可能になるとの判断に至り、本合併を行いました。

(b) 合併方式

本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式とし、NH Iは本合併により解散しました。

(c) 合併比率

本合併に当たって、NH Iの投資口1口に対し、本投資法人の投資口2.05口を割当交付しました。なお、後記「C. 第三者割当による新投資口の発行」後の発行済投資口の総口数は、2,055,946口となっています。

(d) 合併交付金

本合併後、吸収合併存続法人である本投資法人は、NH I の2019年11月1日から2020年3月31日までの最終の営業期間に係る金銭の分配の代わり金として、NH I の分配可能利益に基づきNH I の投資主（本合併の効力発生日の前日のNH I の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求したNH I の投資主（当該買取請求を撤回した投資主を除きます。）を除き、以下「割当対象投資主」といいます。））又はその保有する投資口に係る登録投資口質権者に対して、同期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日におけるNH I の分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日におけるNH I の発行済投資口数の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て））である1口当たり3,525円を支払う予定です。

(e) 出資総額等

本合併に際して増加した本投資法人の出資総額及び出資剰余金の額は以下のとおりです。

出資総額 : 0円

出資剰余金 : 投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）

第22条第1項に定める投資主資本等変動額から上記出資総額を減じて得た額

(f) 吸収合併消滅法人（NH I）の直前期（2020年3月期）の概要

事業内容 投信法に基づき、投資法人の資産を主として特定資産のうち、不動産等資産に対する投資として運用を行うこと

営業収益 589百万円

当期純利益 263百万円

総資産額 20,857百万円

負債額 10,687百万円

純資産額 10,169百万円

B. 資産の譲渡

本投資法人は、2020年4月1日付で以下の資産（以下「譲渡資産」といいます。）を譲渡しました。

物件名称	資産の種類	譲渡価格 (千円) (注1)	契約締結日	売却損益の 見込額(千円)	譲渡先
willDo北24条	不動産	286,000	2019年11月19日	20,376	(注2)
グランカーサ南13条	不動産	406,000		△44,002	(注2)
グランカーサ南9条	不動産	461,000		△57,606	(注2)
willDo西下台町	不動産	593,000		130,878	(注6)
グランメゾン七福	不動産	300,000		△27,712	(注7)
リビングステージ東仙台	信託受益権	363,000		76,779	(注14)
willDo越谷	不動産	575,000		148,000	(注8)
サイトピア	不動産	456,000		△24,273	(注13)
willDo新座	不動産	585,000		39,559	(注8)
エクセルシオール栄	不動産	545,000		△50,935	(注3)
willDo日比野	不動産	311,000		40,824	(注3)
willDo稲永	不動産	648,000		115,237	(注3)
willDo四日市鶴の森	不動産	563,000		137,847	(注4)
アブレスト桜川	不動産	507,000		164,669	(注5)
プロスペクト美章園	不動産	330,000		79,187	(注5)
ロイヤルガーデン森林公園	不動産	280,000		△77,711	(注7)
グリーンパーク小松島	不動産	421,000		△63,201	(注6)
ダイアバレス泉崎	不動産	316,000		△42,036	(注11)
リビングステージ南仙台	信託受益権	222,000		74,010	(注14)
高砂関式番館	信託受益権	757,000		203,333	(注14)
入間駅前ビル	不動産	1,730,000		162,754	(注13)
入間駅前第二ビル	不動産	648,000		△112,791	(注13)
シェモア桜ヶ丘	不動産	634,000		14,606	(注13)
コリンヌ津田沼	不動産	348,000		△35,671	(注10)
茅ヶ崎ダイカンブラザ	不動産	483,000		23,825	(注10)
ウィンベルコーラス平塚第13	不動産	358,000		△100,677	(注10)
プロスペクト桂	不動産	480,000		42,219	(注9)
合計	—	13,606,000		—	837,491

(注1) 譲渡価格には、譲渡諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。

(注2) 譲渡先は、合同会社ロッキゲートワンです。

(注3) 譲渡先は、合同会社ロッキゲートツーです。

(注4) 譲渡先は、合同会社ロッキゲートスリーです。

(注5) 譲渡先は、合同会社ロッキゲートフォーです。

(注6) 譲渡先は、合同会社ロッキゲートファイブです。

(注7) 譲渡先は、合同会社ロッキゲートシックスです。

(注8) 譲渡先は、合同会社ロッキゲートセブンです。

(注9) 譲渡先は、合同会社ロッキゲートエイトです。

(注10) 譲渡先は、合同会社ロッキゲートナインです。

(注11) 譲渡先は、合同会社ロッキゲートテンです。

(注12) 上記(注2)から(注11)記載の譲渡先は、大和PIパートナーズ株式会社から譲渡資産の売買契約における買主としての契約上の地位及び権利義務の一部を、2020年3月30日付で譲り受けています。

(注13) 譲渡先は、合同会社ネモフィラです。

(注14) 譲渡先は、のぞみファイナンス&コンサルティング株式会社です。

(注15) 譲渡資産の各譲渡先は、資産運用会社の親会社である株式会社大和証券グループ本社の間接子会社等です。各譲渡先は、投信法に規定する利害関係人等に該当し、かつ資産運用会社の社内規程である「利益相反対策ルール」上の利害関係者に該当するため、資産運用会社は、譲渡先との間で各譲渡予定資産の譲渡の取引を行うに当たり、利益相反対策ルールに定める意思決定手続を経ています。なお、当該取引は投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第245条の2第1項各号に掲げる取引に該当するものの、本合併に伴う一連の取引の性質に鑑みて役員会の承認を経ています。

C. 第三者割当による新投資口の発行

本投資法人は、後記「E. 資産の取得」に記載の2020年4月2日付で取得した新規取得資産（28物件）の取得資金に充当することを目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	262,891口
発行価額	1口当たり98,900円
発行価額の総額	25,999,919,900円
払込期日	2020年4月1日
割当先及び口数	株式会社大和証券グループ本社 252,780口 グッドタイムリビング株式会社 10,111口

D. 資金の借入れ

本投資法人は、後記2020年4月2日付で取得した新規取得資産（28物件）の取得資金に充当することを目的として、2020年4月2日付で資金の借入れを行いました。

借入金の概要

<タームローンII号 第一ローン>

借入先	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社新生銀行
借入金額	4,500,000千円
利率	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.3375%
借入日	2020年4月2日
返済期日	2024年3月29日
利払日	毎月22日及び満期日（ただし、同日が営業日でない場合には翌営業日、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日）
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保・無保証

<タームローンII号 第二ローン>

借入先	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社新生銀行
借入金額	1,900,000千円
利率	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.4325%
借入日	2020年4月2日
返済期日	2027年3月31日
利払日	毎月22日及び満期日（ただし、同日が営業日でない場合には翌営業日、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日）
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保・無保証

<タームローンII号 第三ローン>

借入先	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社新生銀行、株式会社りそな銀行
借入金額	9,400,000千円
利率	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.4825%
借入日	2020年4月2日
返済期日	2028年3月31日
利払日	毎月22日及び満期日(ただし、同日が営業日でない場合には翌営業日、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日)
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保・無保証

借入先	株式会社みずほ銀行
借入金額	5,000,000千円
利率	全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.2875%
借入日	2020年4月2日
返済期日	2023年3月31日
利払日	2020年6月30日を初回とし、以降、各年の3月、6月、9月及び12月の各末日並びに満期日(ただし、同日が営業日でない場合には翌営業日、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日)
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保・無保証

借入先	株式会社みずほ銀行
借入金額	5,500,000千円
利率	全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.5325%
借入日	2020年4月2日
返済期日	2029年3月30日
利払日	2020年6月30日を初回とし、以降、各年の3月、6月、9月及び12月の各末日並びに満期日(ただし、同日が営業日でない場合には翌営業日、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日)
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保・無保証

借入先	三井住友信託銀行株式会社
借入金額	1,000,000千円
利率	全銀協3ヶ月日本円TIBOR+0.3375%
借入日	2020年4月2日
返済期日	2024年3月29日
利払日	2020年6月30日を初回とし、以降、各年の3月、6月、9月及び12月の各末日並びに満期日(ただし、同日が営業日でない場合には翌営業日、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日)
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	無担保・無保証

E. 資産の取得

本投資法人は、2020年4月2日付で以下の資産を取得しました。

物件名称	資産の種類	所在地	取得価格 (千円) (注1)	契約締結日	取得日	取得先		
A I P勝どき駅前ビル	信託受益権	東京都中央区	8,150,000	2019年11月19日	2020年4月2日	(注4)		
プレザングラン南雪谷	信託受益権	東京都大田区	3,380,000			(注6)		
あいらの杜 東大船	信託受益権	神奈川県横浜市	2,271,195			(注7)		
あいらの杜 石神井公園	信託受益権	東京都練馬区	2,070,000			(注5)		
あいらの杜 江戸川篠崎	信託受益権	東京都江戸川区	1,499,307			(注5)		
シニアフォレスト横浜都筑	信託受益権	神奈川県横浜市	1,202,000			(注8)		
そんぼの家 豊中南曽根	信託受益権	大阪府豊中市	825,000			(注3)		
イリーゼ狛江・別邸 (追加取得)	信託受益権	東京都狛江市	920,500			(注3)		
アルファリビング高松紺屋町	信託受益権	香川県高松市	1,225,000			(注3)		
グッドタイム リビング センター南・プラテシ ア センター南	信託受益権	神奈川県横浜市	11,150,000			(注9)		
グッドタイム リビング 千葉みなと/海岸通・ プラテシア 千葉みなと	信託受益権	千葉県千葉市	4,516,000			(注9)		
グッドタイム リビング 横浜都筑	信託受益権	神奈川県横浜市	4,064,000			(注9)		
グッドタイム リビング 千里ひなたが丘	信託受益権	大阪府吹田市	2,800,000			(注9)		
グッドタイム リビング なかもず	信託受益権	大阪府堺市	2,180,000			(注9)		
グッドタイム リビング 香里ヶ丘	信託受益権	大阪府枚方市	2,120,000			(注9)		
グッドタイム リビング 亀戸	信託受益権	東京都江東区	1,860,000			(注9)		
グッドタイム リビング 御影	信託受益権	兵庫県神戸市	1,820,000			(注9)		
グッドタイム リビング 尼崎新都心	信託受益権	兵庫県尼崎市	1,585,000			(注9)		
グッドタイム リビング 南千里	信託受益権	大阪府吹田市	1,430,000			(注9)		
グッドタイム リビング 神戸垂水	信託受益権	兵庫県神戸市	1,370,000			(注9)		
グッドタイム リビング 千葉みなと/駅前通	信託受益権	千葉県千葉市	1,320,000			(注9)		
グッドタイム リビング 泉北泉ヶ丘	信託受益権	大阪府堺市	980,000			(注9)		
グッドタイム リビング 池田緑丘	信託受益権	大阪府池田市	920,000			(注9)		
グッドタイム リビング 長津田みなみ台	信託受益権	神奈川県横浜市	850,000			(注9)		
グッドタイム リビング 埼玉蓮田	信託受益権	埼玉県蓮田市	659,000			(注9)		
グッドタイム リビング 流山壱番館	信託受益権	千葉県流山市	610,000			(注9)		
グッドタイム リビング 流山弐番館	信託受益権	千葉県流山市	563,000			(注9)		
グッドタイム リビング 尼崎駅前	信託受益権	兵庫県尼崎市	320,000			(注9)		
合計	—	—	62,660,002			—	—	—

(注1) 当該不動産の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書に記載された不動産の売買価格)を記載しています。

(注2) 各取得資産の取得に関して、媒介はありません。

- (注3) 取得先は、合同会社DAヘルスケア2です。
 (注4) 取得先は、合同会社DAヘルスケア3です。
 (注5) 取得先は、合同会社DAヘルスケア4です。
 (注6) 取得先は、合同会社DAヘルスケア5です。
 (注7) 取得先は、合同会社DAヘルスケア6です。
 (注8) 取得先は、合同会社DAヘルスケア7です。
 (注9) 取得先は、合同会社GTLヘルスケアです。

本投資法人は、2020年4月10日付で以下の資産を取得しました。

物件名称	資産の種類	所在地	取得価格 (千円) (注1)	契約締結日	取得日	取得先
グランカーサ文京 千石 (注3)	不動産	東京都 文京区	1,480,000	2019年9月20日	2020年4月10日	非開示 (注2)

(注1) 当該不動産の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産売買契約書に記載された不動産の売買価格)を記載しています。

(注2) 取得先は国内一般事業会社ですが、取得先の同意が得られていないため非開示としています。

(注3) 「(仮称)千石4丁目PJ」は、2020年4月10日付で「グランカーサ文京千石」に物件名称を変更しました。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立から当期末までの発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、次のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2005年10月7日	私募設立	200	200	100,000,000	100,000,000	(注1)
2005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)
2006年6月21日	公募増資	43,400	61,400	18,748,800,000	27,748,800,000	(注3)
2007年4月26日	公募増資	34,300	95,700	18,595,161,900	46,343,961,900	(注4)
2007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)
2008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)
2009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)
2010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)
2010年7月1日	投資口分割	829,125	1,105,500	-	70,557,688,191	(注9)
2010年7月1日	合併	225,300	1,330,800	-	70,557,688,191	(注10)
2013年11月26日	公募増資	131,200	1,462,000	8,148,307,200	78,705,995,391	(注11)
2013年12月18日	第三者割当増資	13,060	1,475,060	811,104,360	79,517,099,751	(注12)
2015年5月27日	公募増資	165,000	1,640,060	12,198,615,000	91,715,714,751	(注13)

(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、主とし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円にて合併により旧PRIより承継する借入金の一部を弁済することを目的として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、旧PRIを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。この吸収合併により、旧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口を全ての旧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旧PRIの発行済投資口の総口数は75,100口でした。

(注11) 1口当たり発行価格64,350円(発行価額62,106円)にて、新規物件の取得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12) 1口当たり発行価格62,106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13) 1口当たり発行価格76,440円(発行価額73,931円)にて、新規物件の取得を目的として公募により新投資口の発行を行いました。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

①本投資法人の資産の構成

本投資法人の決算日における運用資産の状況は下表のとおりです。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 による区分	投資対象エリア (注1)	第27期		第28期	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)
信託 不動産	ワンルーム	東京都23区	12,370	5.4	12,313	5.4
		3大都市圏	17,299	7.6	17,152	7.6
		政令指定都市等	9,684	4.3	9,833	4.3
	ファミリー	東京都23区	4,877	2.1	4,848	2.1
		3大都市圏	11,586	5.1	11,498	5.1
		政令指定都市等	5,328	2.3	5,499	2.4
小計		61,147	26.9	61,146	27.0	
不動産	ワンルーム	東京都23区	39,419	17.4	40,969	18.1
		3大都市圏	38,559	17.0	38,312	16.9
		政令指定都市等	17,242	7.6	17,100	7.5
	ファミリー	東京都23区	30,758	13.5	30,666	13.5
		3大都市圏	24,376	10.7	24,279	10.7
		政令指定都市等	5,100	2.2	5,048	2.2
小計		155,456	68.4	156,376	68.9	
預金その他の資産		10,582	4.7	9,337	4.1	
資産総額計		227,187	100.0	226,860	100.0	

	第27期		第28期	
	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注3)	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注3)
負債総額(注4)	118,740	52.3	118,491	52.2
純資産総額(注4)	108,447	47.7	108,369	47.8
資産総額	227,187	100.0	226,860	100.0

(注1) 「投資対象エリア」欄に記載されている「3大都市圏」とは、東京都23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・浜松大都市圏、広島大都市圏、北九州・福岡大都市圏及び熊本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2) 「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、減損・減価償却後の帳簿価額)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。

(注3) 「対総資産比率」は、資産総額に対する当該信託不動産、不動産又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4) 「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、次のとおりであります。

(イ) 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 算定価額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-1-001	政令指定都市等	サテラ北34条	1,133	0.5	1,004	1,300	98.4
	0-1-032	政令指定都市等	willDo北24条	316	0.1	262	(注6)286	100.0
	0-1-034	政令指定都市等	グランカーサ南13条	463	0.2	445	(注6)406	100.0
	0-1-035	政令指定都市等	グランカーサ南9条	533	0.2	514	(注6)461	96.4
	0-1-090	政令指定都市等	スカイヒルズN15	712	0.3	756	1,030	97.3
	0-1-091	政令指定都市等	スカイヒルズ柴町	832	0.4	863	988	100.0
	0-1-092	政令指定都市等	ドリーミー千歳	476	0.2	482	530	100.0
	0-1-093	政令指定都市等	スカイヒルズ高台I	448	0.2	441	534	100.0
	0-1-128	政令指定都市等	アルファタワー札幌南4条	1,185	0.5	1,090	1,430	100.0
	0-1-132	政令指定都市等	クレジデンス札幌・南4条	1,140	0.5	1,134	1,340	97.9
	0-1-146	政令指定都市等	グランカーサ永山公園通	1,002	0.4	1,183	1,060	98.1
	0-1-151	政令指定都市等	グランカーサ南11条	830	0.4	873	904	96.8
	0-2-037	政令指定都市等	willDo西下台町	512	0.2	457	(注6)593	100.0
	0-2-054	政令指定都市等	willDo上杉3丁目	506	0.2	450	569	97.6
	0-2-065	政令指定都市等	グランメゾン七福	342	0.2	324	(注6)300	100.0
	0-2-094	政令指定都市等	リビングステージ東仙台	317	0.1	282	(注6)363	90.3
	0-2-123	政令指定都市等	ウエストパーク支倉	1,240	0.5	1,148	1,960	100.0
	0-2-137	政令指定都市等	フォレスト・ヒル仙台青葉	2,750	1.2	2,742	2,970	95.3
	0-2-140	政令指定都市等	グランカーサ仙台五橋	2,100	0.9	2,108	2,210	97.1
	0-4-005	3大都市圏	willDo越谷	499	0.2	422	(注6)575	100.0
	0-4-008	東京都23区	willDo清澄	5,024	2.2	4,643	6,760	98.5
	0-4-009	東京都23区	ターキーズ田園調布第2	281	0.1	267	343	100.0
	0-4-011	3大都市圏	willDo横浜南	233	0.1	195	288	100.0
	0-4-012	3大都市圏	サイトピア	506	0.2	476	(注6)456	98.1
	0-4-024	3大都市圏	VISTAシュブリーム	563	0.2	495	505	100.0
	0-4-025	東京都23区	ジョイ尾山台	624	0.3	693	671	100.0
	0-4-031	東京都23区	willDo大塚	725	0.3	723	752	100.0
	0-4-038	3大都市圏	willDo新座	590	0.3	540	(注6)585	100.0
	0-4-039	東京都23区	東信松涛マンション	912	0.4	962	1,040	100.0
	0-4-055	東京都23区	ハーモニー上北沢	400	0.2	396	383	100.0
	0-4-062	3大都市圏	willDo南浦和	396	0.2	353	455	100.0
	0-4-069	東京都23区	カレッジスクエア北池袋	727	0.3	634	820	100.0
	0-4-070	東京都23区	カレッジスクエア東武練馬	892	0.4	806	997	100.0
	0-4-071	東京都23区	カレッジスクエア赤塚	734	0.3	641	840	100.0
	0-4-072	3大都市圏	カレッジスクエア東久留米	523	0.2	427	624	100.0
0-4-073	東京都23区	カレッジスクエア早稲田II	215	0.1	191	333	100.0	
0-4-074	東京都23区	カレッジスクエア茗荷谷	1,060	0.5	1,005	1,390	100.0	
0-4-075	東京都23区	カレッジスクエア新小岩	724	0.3	664	803	100.0	

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 算定価額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-4-076	東京都23区	カレッジスクエア木場	639	0.3	560	775	100.0
	0-4-077	東京都23区	カレッジスクエア錦糸町	490	0.2	456	569	100.0
	0-4-078	東京都23区	カレッジスクエア早稲田	316	0.1	299	376	100.0
	0-4-089	東京都23区	レキシントン・スクエア新宿御苑	1,010	0.4	1,029	1,340	100.0
	0-4-095	東京都23区	プロスペクト日本橋本町	808	0.4	764	1,210	98.4
	0-4-096	東京都23区	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,480	0.6	1,474	1,930	100.0
	0-4-097	東京都23区	六本木ライズハウス	912	0.4	872	1,260	100.0
	0-4-098	東京都23区	T Kフラッツ渋谷	4,770	2.1	4,498	6,500	98.9
	0-4-099	東京都23区	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,050	0.5	1,041	1,590	98.0
	0-4-100	東京都23区	プロスペクトKALON三ノ輪	1,620	0.7	1,422	2,260	100.0
	0-4-101	東京都23区	プロスペクト東雲橋	3,040	1.3	2,793	4,300	98.9
	0-4-102	東京都23区	プロスペクト門前仲町	1,080	0.5	1,003	1,470	100.0
	0-4-103	東京都23区	プロスペクト荻窪	701	0.3	637	937	97.5
	0-4-104	東京都23区	エクセリア池袋WEST II	852	0.4	832	1,110	100.0
	0-4-105	東京都23区	プロスペクト大森海岸	1,480	0.6	1,420	2,100	99.0
	0-4-106	3大都市圏	プロスペクト武蔵新城	1,050	0.5	936	1,330	100.0
	0-4-107	3大都市圏	フレグランス川崎	548	0.2	476	720	97.7
	0-4-108	3大都市圏	プロスペクト中央林間	524	0.2	435	692	100.0
	0-4-120	東京都23区	ガーラプレイス新宿御苑	2,170	1.0	2,156	3,200	100.0
	0-4-121	東京都23区	ジョイスコート	3,010	1.3	2,982	4,220	97.7
	0-4-122	東京都23区	アクトフォルム浅草	1,216	0.5	1,166	2,010	100.0
	0-4-125	東京都23区	グランカーサ六本木	1,480	0.6	759	958	100.0
	0-4-126	東京都23区	グランカーサ南青山	3,750	1.6	2,299	2,250	100.0
	0-4-127	東京都23区	ストーリーア神宮前	3,160	1.4	3,192	2,670	100.0
	0-4-129	東京都23区	グランカーサ新宿御苑	2,525	1.1	2,541	3,750	100.0
	0-4-133	東京都23区	リエトコート四谷	1,716	0.8	1,748	2,340	100.0
	0-4-134	東京都23区	リエトコート元赤坂	1,095	0.5	1,115	1,570	100.0
	0-4-138	東京都23区	グランカーサ銀座イースト	2,000	0.9	2,089	2,430	98.3
	0-4-145	東京都23区	グランカーサ三ノ輪	850	0.4	874	955	95.9
	0-4-156	東京都23区	グランカーサ本駒込	1,500	0.7	1,615	1,590	95.9
	0-4-157	3大都市圏	グランカーサ浦安	886	0.4	956	921	100.0
	0-5-013	3大都市圏	willDo金山正木	490	0.2	403	617	100.0
	0-5-026	3大都市圏	エクセルシオール栄	641	0.3	591	(注6)545	97.9
	0-5-027	3大都市圏	willDo日比野	317	0.1	267	(注6)311	100.0
	0-5-040	3大都市圏	willDo千代田	633	0.3	520	645	98.4
	0-5-041	3大都市圏	willDo太閤通	1,120	0.5	926	1,330	99.2
	0-5-042	3大都市圏	willDo金山	370	0.2	309	436	100.0
	0-5-043	3大都市圏	willDo金山沢下	375	0.2	310	447	100.0
	0-5-056	3大都市圏	willDo勝川	503	0.2	409	704	98.4
	0-5-057	3大都市圏	ステージア黄金	600	0.3	501	600	100.0
0-5-063	3大都市圏	willDo稲永	641	0.3	527	(注6)648	99.0	

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 算定価額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-5-066	3大都市圏	willDo東別院	703	0.3	584	762	92.4
	0-5-081	3大都市圏	willDo松原	549	0.2	463	595	98.1
	0-5-082	3大都市圏	willDo四日市鶴の森	529	0.2	420	(注6)563	96.1
	0-5-086	3大都市圏	willDo代官町	655	0.3	557	649	100.0
	0-5-088	3大都市圏	willDo高畑	494	0.2	409	531	100.0
	0-5-147	3大都市圏	さくらHillsリバーサイドWEST	1,920	0.8	1,929	2,350	97.3
	0-5-148	3大都市圏	さくらHillsリバーサイドEAST	1,030	0.5	1,035	1,250	100.0
	0-5-149	3大都市圏	さくらHills名駅NORTH	750	0.3	763	931	97.1
	0-5-158	3大都市圏	グランカーサ千代田(注5)	959	0.4	1,006	963	94.4
	0-6-014	3大都市圏	willDo市岡	722	0.3	599	707	100.0
	0-6-015	3大都市圏	willDo海老江	350	0.2	321	356	100.0
	0-6-016	3大都市圏	willDo今福西	413	0.2	349	416	100.0
	0-6-046	3大都市圏	willDo塚本	730	0.3	614	862	100.0
	0-6-049	3大都市圏	willDo谷町	1,040	0.5	959	982	100.0
	0-6-050	3大都市圏	willDo難波 wII	486	0.2	423	473	100.0
	0-6-051	3大都市圏	willDo難波 wI	690	0.3	583	678	98.5
	0-6-059	3大都市圏	willDo浜崎通	2,280	1.0	1,991	2,330	100.0
	0-6-060	3大都市圏	willDo南森町	493	0.2	439	525	100.0
	0-6-064	3大都市圏	willDo松屋町	810	0.4	677	947	100.0
	0-6-067	3大都市圏	willDo新大阪	861	0.4	728	1,050	100.0
	0-6-083	3大都市圏	willDo三宮イースト	731	0.3	603	798	100.0
	0-6-085	3大都市圏	willDo九条	537	0.2	510	599	100.0
	0-6-112	3大都市圏	アプレスト桜川	385	0.2	338	(注6)507	95.8
	0-6-113	3大都市圏	プロスペクト美章園	277	0.1	247	(注6)330	96.6
	0-6-114	3大都市圏	プロスペクト中之島	734	0.3	683	953	100.0
	0-6-116	3大都市圏	プロスペクト豊中服部	366	0.2	306	440	100.0
	0-6-117	3大都市圏	プロスペクト下鴨	281	0.1	250	310	100.0
	0-6-118	3大都市圏	プロスペクト河原町五条	583	0.3	514	727	100.0
	0-6-119	3大都市圏	グランシス江坂	1,260	0.6	1,167	1,760	100.0
	0-6-131	3大都市圏	セレニテ甲子園	2,550	1.1	2,396	2,950	100.0
	0-6-136	3大都市圏	ブレジオ都島	1,610	0.7	1,587	1,830	98.3
	0-6-139	3大都市圏	セレニテ新大阪式番館	3,510	1.5	3,552	3,910	98.0
	0-6-141	3大都市圏	グランカーサ梅田北	2,050	0.9	2,006	2,350	100.0
	0-6-142	3大都市圏	セレニテ本町グランデ	4,286	1.9	4,175	5,700	99.6
	0-6-143	3大都市圏	グランシス天満橋	4,050	1.8	4,015	4,840	99.4
0-6-144	3大都市圏	デイグラン鶴見	1,030	0.5	1,034	1,200	100.0	
0-6-150	3大都市圏	ルネ日本橋アネーロ	1,400	0.6	1,412	1,770	96.7	
0-6-152	3大都市圏	HS梅田EAST	2,151	0.9	2,201	2,510	100.0	
0-6-153	3大都市圏	セレニテ梅田EST	1,057	0.5	1,086	1,210	100.0	
0-6-154	3大都市圏	セレニテタ陽丘EST	811	0.4	834	932	100.0	
0-6-155	3大都市圏	セレニテ梅田ルフレ	1,148	0.5	1,196	1,240	95.1	

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 算定価額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-7-068	政令指定都市等	willDo岡山駅西口	1,220	0.5	963	1,390	100.0
	0-7-087	政令指定都市等	willDo岡山大供	1,040	0.5	907	1,250	97.9
	0-9-053	政令指定都市等	willDo中洲	2,460	1.1	2,286	2,690	100.0
	0-9-130	政令指定都市等	ルネッサンス21博多	1,500	0.7	1,508	1,860	98.7
	0-9-135	政令指定都市等	グランパーク天神	4,698	2.1	4,699	6,210	99.7
ファミ リー	F-1-041	政令指定都市等	パレドール円山	559	0.2	592	1,040	98.9
	F-1-069	政令指定都市等	グランカーサ裏参道	1,510	0.7	1,596	1,900	95.3
	F-1-070	政令指定都市等	グランカーサ北3条	1,265	0.6	1,319	1,570	100.0
	F-1-075	政令指定都市等	知事公館前タワーレジデンス	4,530	2.0	4,806	5,050	95.3
	F-2-001	政令指定都市等	ロイヤルガーデン森林公園	396	0.2	354	(注6)280	100.0
	F-2-002	政令指定都市等	グリーンパーク小松島	550	0.2	480	(注6)421	97.7
	F-2-003	政令指定都市等	ダイアパレス泉崎	355	0.2	354	(注6)316	100.0
	F-2-004	政令指定都市等	willDo高砂	364	0.2	350	400	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	145	(注6)222	100.0
	F-2-043	政令指定都市等	高砂関武番館	558	0.2	547	(注6)757	97.0
	F-4-006	3大都市圏	入間駅前ビル	1,517	0.7	1,556	(注6)1,730	98.3
	F-4-007	3大都市圏	入間駅前第二ビル	687	0.3	755	(注6)648	96.8
	F-4-008	3大都市圏	セレーノ大宮	1,554	0.7	1,665	2,000	100.0
	F-4-009	3大都市圏	すずらん館	441	0.2	392	622	95.6
	F-4-010	3大都市圏	ボヌール常盤	752	0.3	724	804	96.9
	F-4-011	東京都23区	プロフィットリンク竹ノ塚	636	0.3	626	730	97.5
	F-4-013	東京都23区	ドリームハイツ	358	0.2	381	476	100.0
	F-4-014	東京都23区	グリーンヒルズ飛鳥山	587	0.3	564	728	100.0
	F-4-015	東京都23区	王子ハイツ	347	0.2	346	484	100.0
	F-4-016	東京都23区	阪上ロイヤルハイツ第二	360	0.2	344	490	100.0
	F-4-017	東京都23区	willDo等々力	1,764	0.8	1,773	1,850	97.5
	F-4-018	3大都市圏	シェモア桜ヶ丘	609	0.3	614	(注6)634	100.0
	F-4-019	3大都市圏	リーベスト西千葉	2,152	0.9	1,926	2,620	99.3
	F-4-020	3大都市圏	コリンズ津田沼	352	0.2	380	(注6)348	100.0
	F-4-022	3大都市圏	茅ヶ崎ダイカンプラザ	453	0.2	455	(注6)483	100.0
	F-4-028	3大都市圏	ウィンベルコーラス平塚第13	477	0.2	455	(注6)358	93.9
	F-4-029	3大都市圏	リーベスト東中山	1,371	0.6	1,201	1,740	97.6
	F-4-031	東京都23区	MGA金町	484	0.2	487	452	100.0
	F-4-035	東京都23区	グリーンヒルズ芦花	662	0.3	697	758	100.0
	F-4-036	東京都23区	ロフティー平井	324	0.1	311	368	100.0
	F-4-038	東京都23区	コロネード春日	3,115	1.4	3,243	2,720	96.8
	F-4-039	東京都23区	THEパームス代々木上原 コスモテラス	1,250	0.5	1,273	1,590	100.0
	F-4-040	東京都23区	サンテラス代々木上原	1,180	0.5	1,211	1,640	94.9
	F-4-044	東京都23区	プロスペクト日本橋小網町	840	0.4	770	1,280	100.0
F-4-045	東京都23区	パークテラス恵比寿	2,060	0.9	2,013	3,140	98.7	
F-4-046	東京都23区	プロスペクト道玄坂	1,590	0.7	1,572	2,320	100.0	
F-4-047	東京都23区	プロスペクト・グラース広尾	3,560	1.6	3,236	5,000	98.5	

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 算定価額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ファミリー	F-4-048	東京都23区	プロスペクト初台	518	0.2	493	701	95.4
	F-4-049	東京都23区	プロスペクト西巢鴨	1,110	0.5	1,064	1,490	95.4
	F-4-050	東京都23区	プロスペクト町屋	484	0.2	404	635	100.0
	F-4-051	東京都23区	プロスペクト清澄庭園	2,630	1.2	2,479	3,670	100.0
	F-4-052	東京都23区	プロスペクト森下	1,260	0.6	1,147	1,720	100.0
	F-4-053	東京都23区	プロスペクト恩賜公園	1,110	0.5	1,006	1,790	100.0
	F-4-054	東京都23区	BELNOS34	1,700	0.7	1,799	2,810	100.0
	F-4-055	東京都23区	SKレジデンス	805	0.4	783	1,100	97.2
	F-4-056	東京都23区	エンゼルハイム西六郷第2	1,012	0.4	950	1,440	100.0
	F-4-057	3大都市圏	デイム橋本	748	0.3	732	1,030	100.0
	F-4-058	3大都市圏	プロスペクト川崎	1,520	0.7	1,336	2,400	100.0
	F-4-059	3大都市圏	プロスペクト浦和常盤	717	0.3	700	1,030	100.0
	F-4-064	東京都23区	グラーナ上野	1,100	0.5	1,072	1,680	94.3
	F-4-065	3大都市圏	ザ・レジデンス本牧横浜 ベイサイド	5,550	2.4	5,155	7,360	98.0
	F-4-066	東京都23区	リエトコート浅草橋	1,615	0.7	1,612	2,290	98.2
	F-4-071	東京都23区	グランカーサ新小岩	1,510	0.7	1,557	1,620	100.0
	F-4-072	東京都23区	グランカーサ両国壱番館	1,420	0.6	1,478	1,460	97.4
	F-4-073	東京都23区	グランカーサ両国貳番館	770	0.3	810	813	100.0
	F-4-076	3大都市圏	グランカーサ北浦和	2,490	1.1	2,598	2,590	92.5
	F-5-023	3大都市圏	willDo伝馬町	627	0.3	547	813	100.0
	F-5-032	3大都市圏	ステラートシティ桜山	735	0.3	630	850	96.0
	F-5-037	3大都市圏	willDo黒川	677	0.3	536	669	100.0
	F-5-060	3大都市圏	グランカーサ代官町	1,082	0.5	1,162	1,620	97.2
	F-5-061	3大都市圏	グランカーサ御器所	932	0.4	952	1,500	98.9
	F-5-067	3大都市圏	リエトコート丸の内	3,756	1.6	3,612	5,300	99.1
	F-5-068	3大都市圏	グランカーサ上前津	2,050	0.9	1,941	2,750	100.0
	F-5-074	3大都市圏	さくらHills富士見	2,750	1.2	2,731	3,360	100.0
	F-6-026	3大都市圏	willDo西明石	635	0.3	567	876	98.4
	F-6-033	3大都市圏	ラ・ヴィータ日本橋	1,860	0.8	1,627	2,110	98.7
	F-6-062	3大都市圏	クラウンハイム西田辺	405	0.2	386	515	100.0
	F-6-063	3大都市圏	プロスペクト桂	470	0.2	433	(注6)480	100.0
	合計				227,878	100.0	217,523	278,097

(注1) 物件番号が「0」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又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売買価格)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。

(注5) 0-5-158「ASレジデンス千代田」は2019年11月1日に「グランカーサ千代田」に物件名称を変更しました。

(注6) 2020年4月1日付で譲渡した資産は、2019年9月30日時点の価格を記載しています。

(ロ) 鑑定評価書の概要

(2020年3月31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 (%)		
0-1-001	サテラ北34条	1,300,000	1,130,000	1,310,000	4.9	1,290,000	5.0	5.1	1,133,714	1
0-1-032	willDo北24条(注6)	286,000	248,000	288,000	5.1	283,000	4.9	5.3	316,000	3
0-1-034	グランカーサ南13条 (注6)	406,000	363,000	409,000	5.2	402,000	5.0	5.4	463,000	3
0-1-035	グランカーサ南9条 (注6)	461,000	450,000	464,000	5.3	458,000	5.1	5.5	533,000	3
0-1-090	スカイヒルズN15	1,030,000	1,050,000	1,040,000	4.6	1,030,000	4.7	4.8	712,000	1
0-1-091	スカイヒルズ栄町	988,000	936,000	1,000,000	5.7	983,000	5.8	5.9	832,000	1
0-1-092	ドーミー千歳	530,000	475,000	531,000	6.7	529,000	6.8	6.9	476,000	1
0-1-093	スカイヒルズ高台I	534,000	496,000	533,000	6.1	535,000	6.2	6.3	448,000	1
0-1-128	アルファタワー 札幌南4条	1,430,000	1,370,000	1,440,000	4.7	1,420,000	4.5	4.9	1,185,000	3
0-1-132	クレジデンス札幌・ 南4条	1,340,000	1,180,000	1,350,000	4.7	1,320,000	4.5	4.9	1,140,000	3
0-1-146	グランカーサ永山公園通	1,060,000	966,000	1,070,000	4.9	1,050,000	4.7	5.1	1,002,000	3
0-1-151	グランカーサ南11条	904,000	789,000	915,000	4.9	893,000	4.7	5.1	830,000	3
0-2-037	willDo西下台町(注6)	593,000	403,000	597,000	6.3	589,000	5.8	6.5	512,000	3
0-2-054	willDo上杉3丁目	569,000	555,000	574,000	5.0	567,000	4.8	5.2	506,000	2
0-2-065	グランメゾン七福 (注6)	300,000	279,000	302,000	5.5	299,000	5.3	5.7	342,000	2
0-2-094	リビングステージ 東仙台(注6)	363,000	252,000	365,000	5.7	362,000	5.5	5.9	317,200	2
0-2-123	ウエストパーク支倉	1,960,000	1,860,000	1,980,000	4.9	1,940,000	4.7	5.1	1,240,000	3
0-2-137	フォレスト・ヒル 仙台青葉	2,970,000	1,670,000	3,010,000	5.0	2,950,000	4.8	5.2	2,750,000	2
0-2-140	グランカーサ仙台五橋	2,210,000	1,610,000	2,250,000	4.8	2,190,000	4.6	5.0	2,100,000	2
0-4-005	willDo越谷(注6)	575,000	531,000	585,000	4.8	571,000	4.9	5.0	499,333	1
0-4-008	willDo清澄	6,760,000	4,720,000	6,870,000	3.9	6,650,000	3.7	4.1	5,024,619	3
0-4-009	ターキーズ田園調布 第2	343,000	326,000	350,000	4.3	340,000	4.4	4.5	281,523	1
0-4-011	willDo横浜南	288,000	261,000	291,000	4.5	286,000	4.6	4.7	233,142	1
0-4-012	サイトピア(注6)	456,000	415,000	460,000	5.3	451,000	5.1	5.5	506,142	3
0-4-024	VISTAシュブリーム	505,000	414,000	511,000	4.5	498,000	4.3	4.7	563,584	3
0-4-025	ジョイ尾山台	671,000	508,000	680,000	4.4	662,000	4.2	4.6	624,265	3
0-4-031	willDo大塚	752,000	705,000	763,000	4.3	741,000	4.1	4.5	725,229	3
0-4-038	willDo新座(注6)	585,000	546,000	591,000	5.2	579,000	5.0	5.4	590,438	3
0-4-039	東信松涛マンション	1,040,000	998,000	1,050,000	4.2	1,020,000	4.0	4.4	912,000	3
0-4-055	ハーモニー上北沢	383,000	327,000	388,000	4.3	377,000	4.1	4.5	400,000	3
0-4-062	willDo南浦和	455,000	334,000	461,000	4.4	449,000	4.2	4.6	396,000	3
0-4-069	カレッジスクエア 北池袋	820,000	405,000	824,000	4.2	818,000	3.9	4.4	727,000	2
0-4-070	カレッジスクエア 東武練馬	997,000	669,000	989,000	4.3	1,000,000	4.0	4.5	892,000	2
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	840,000	486,000	845,000	4.3	838,000	4.0	4.5	734,000	2
0-4-072	カレッジスクエア 東久留米	624,000	580,000	644,000	4.4	616,000	4.5	4.6	523,000	1
0-4-073	カレッジスクエア 早稲田II	333,000	212,000	339,000	4.0	330,000	3.7	4.2	215,000	2
0-4-074	カレッジスクエア 茗荷谷	1,390,000	1,340,000	1,460,000	3.9	1,360,000	4.0	4.1	1,060,000	1
0-4-075	カレッジスクエア 新小岩	803,000	444,000	812,000	4.3	799,000	4.0	4.5	724,000	2
0-4-076	カレッジスクエア木場	775,000	728,000	797,000	4.1	765,000	4.2	4.3	639,000	1
0-4-077	カレッジスクエア 錦糸町	569,000	532,000	594,000	4.0	558,000	4.1	4.2	490,000	1
0-4-078	カレッジスクエア 早稲田	376,000	344,000	386,000	3.8	372,000	3.9	4.0	316,000	1
0-4-089	レキシントン・ スクエア新宿御苑	1,340,000	970,000	1,350,000	3.9	1,340,000	3.7	4.1	1,010,000	2

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 (%)		
0-4-095	プロスペクト 日本橋本町	1,210,000	1,060,000	1,230,000	3.8	1,190,000	3.6	4.0	808,000	3
0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂	1,930,000	1,560,000	1,960,000	3.9	1,890,000	3.7	4.1	1,480,000	3
0-4-097	六本木ライズハウス	1,260,000	1,240,000	1,280,000	3.7	1,240,000	3.5	3.9	912,000	3
0-4-098	TKフラッツ渋谷	6,500,000	5,780,000	6,600,000	3.8	6,390,000	3.6	4.0	4,770,000	3
0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ 中目黒	1,590,000	1,040,000	1,620,000	3.8	1,560,000	3.6	4.0	1,050,000	3
0-4-100	プロスペクトKALON 三ノ輪	2,260,000	1,890,000	2,290,000	4.0	2,220,000	3.8	4.2	1,620,000	3
0-4-101	プロスペクト東雲橋	4,300,000	2,510,000	4,360,000	4.1	4,230,000	3.9	4.3	3,040,000	3
0-4-102	プロスペクト門前仲町	1,470,000	830,000	1,490,000	4.1	1,460,000	3.9	4.3	1,080,000	2
0-4-103	プロスペクト荻窪	937,000	661,000	952,000	4.0	931,000	3.8	4.2	701,000	2
0-4-104	エクセリア池袋WEST II	1,110,000	685,000	1,130,000	4.0	1,100,000	3.8	4.2	852,000	2
0-4-105	プロスペクト大森海岸	2,100,000	1,170,000	2,130,000	4.2	2,060,000	4.0	4.4	1,480,000	3
0-4-106	プロスペクト武蔵新城	1,330,000	794,000	1,320,000	4.5	1,330,000	4.3	4.7	1,050,000	2
0-4-107	フレグランズ川崎	720,000	477,000	730,000	4.2	709,000	4.0	4.4	548,900	3
0-4-108	プロスペクト中央林間	692,000	456,000	698,000	4.7	690,000	4.5	4.9	524,000	2
0-4-120	ガーラプレイス 新宿御苑	3,200,000	2,980,000	3,270,000	3.7	3,170,000	3.8	3.9	2,170,000	1
0-4-121	ジョイスコート	4,220,000	2,480,000	4,280,000	4.3	4,160,000	4.1	4.5	3,010,000	3
0-4-122	アクトフォルム浅草	2,010,000	1,850,000	2,050,000	3.8	1,990,000	3.9	4.0	1,216,000	1
0-4-125	グランカーサ六本木	958,000	1,220,000	968,000	4.0	953,000	3.8	4.2	1,480,808	2
0-4-126	グランカーサ南青山	2,250,000	3,610,000	2,300,000	3.7	2,230,000	3.5	3.9	3,750,000	2
0-4-127	ストーリー神宮前	2,670,000	3,140,000	2,720,000	3.7	2,650,000	3.5	3.9	3,160,000	2
0-4-129	グランカーサ新宿御苑	3,750,000	3,440,000	3,840,000	3.7	3,710,000	3.8	3.9	2,525,000	1
0-4-133	リエトコート四谷	2,340,000	1,730,000	2,380,000	3.8	2,300,000	3.6	4.0	1,716,800	3
0-4-134	リエトコート元赤坂	1,570,000	1,280,000	1,600,000	3.6	1,540,000	3.4	3.8	1,095,700	3
0-4-138	グランカーサ銀座 イースト	2,430,000	1,610,000	2,470,000	3.8	2,390,000	3.6	4.0	2,000,000	3
0-4-145	グランカーサ三ノ輪	955,000	802,000	969,000	3.9	941,000	3.7	4.1	850,000	3
0-4-156	グランカーサ本駒込	1,590,000	1,730,000	1,600,000	3.7	1,580,000	3.4	3.8	1,500,000	3
0-4-157	グランカーサ浦安	921,000	1,020,000	941,000	4.1	912,000	3.9	4.3	886,041	2
0-5-013	willDo金山正木	617,000	507,000	625,000	4.5	609,000	4.3	4.7	490,095	3
0-5-026	エクセルシオール栄 (注6)	545,000	543,000	552,000	4.6	538,000	4.4	4.8	641,767	3
0-5-027	willDo日比野(注6)	311,000	233,000	314,000	4.8	307,000	4.6	5.0	317,603	3
0-5-040	willDo千代田	645,000	463,000	650,000	4.8	643,000	4.6	5.0	633,000	2
0-5-041	willDo太閤通	1,330,000	1,240,000	1,350,000	4.5	1,320,000	4.6	4.7	1,120,000	1
0-5-042	willDo金山	436,000	246,000	442,000	4.9	434,000	4.7	5.1	370,000	2
0-5-043	willDo金山沢下	447,000	270,000	453,000	4.9	445,000	4.7	5.1	375,000	2
0-5-056	willDo勝川	704,000	641,000	714,000	4.7	700,000	4.8	4.9	503,000	1
0-5-057	ステージア黄金	600,000	485,000	606,000	4.8	593,000	4.6	5.0	600,000	3
0-5-063	willDo稲永(注6)	648,000	441,000	636,000	5.3	653,000	5.3	5.5	641,000	2
0-5-066	willDo東別院	762,000	644,000	771,000	4.6	752,000	4.4	4.8	703,000	3
0-5-081	willDo松原	595,000	482,000	601,000	4.8	588,000	4.6	5.0	549,000	3
0-5-082	willDo四日市鞆の森 (注6)	563,000	439,000	567,000	5.9	559,000	5.7	6.1	529,150	3
0-5-086	willDo代官町	649,000	603,000	657,000	4.4	641,000	4.2	4.6	655,000	3
0-5-088	willDo高畑	531,000	395,000	536,000	4.8	526,000	4.6	5.0	494,115	3
0-5-147	さくらHills リバーサイドWEST	2,350,000	2,380,000	2,380,000	4.2	2,330,000	4.3	4.4	1,920,000	1
0-5-148	さくらHills リバーサイドEAST	1,250,000	1,260,000	1,280,000	4.2	1,240,000	4.3	4.4	1,030,000	1
0-5-149	さくらHills名駅NORTH	931,000	949,000	951,000	4.2	923,000	4.3	4.4	750,000	1
0-5-158	グランカーサ千代田 (注4)	963,000	901,000	985,000	4.4	953,000	4.5	4.6	959,000	1
0-6-014	willDo市岡	707,000	507,000	714,000	4.6	699,000	4.4	4.8	722,761	3
0-6-015	willDo海老江	356,000	317,000	360,000	4.4	351,000	4.2	4.6	350,904	3
0-6-016	willDo今福西	416,000	367,000	421,000	4.5	414,000	4.6	4.7	413,857	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 (%)		
0-6-046	willDo塚本	862,000	744,000	872,000	4.5	857,000	4.6	4.7	730,000	1
0-6-049	willDo谷町	982,000	809,000	995,000	4.3	969,000	4.1	4.5	1,040,000	3
0-6-050	willDo難波 wII	473,000	461,000	480,000	4.7	470,000	4.8	4.9	486,000	1
0-6-051	willDo難波 wI	678,000	608,000	688,000	4.7	674,000	4.8	4.9	690,000	1
0-6-059	willDo浜崎通	2,330,000	1,390,000	2,340,000	5.1	2,320,000	4.9	5.3	2,280,000	2
0-6-060	willDo南森町	525,000	530,000	535,000	4.3	520,000	4.4	4.5	493,000	1
0-6-064	willDo松屋町	947,000	787,000	959,000	4.3	934,000	4.1	4.5	810,000	3
0-6-067	willDo新大阪	1,050,000	994,000	1,060,000	4.3	1,040,000	4.4	4.5	861,000	1
0-6-083	willDo三宮イースト	798,000	505,000	806,000	4.8	789,000	4.6	5.0	731,000	3
0-6-085	willDo九条	599,000	432,000	605,000	4.9	592,000	4.7	5.1	537,000	3
0-6-112	アプレスト桜川(注6)	507,000	355,000	513,000	4.7	501,000	4.5	4.9	385,800	3
0-6-113	プロスペクト美章園 (注6)	330,000	241,000	333,000	4.7	326,000	4.5	4.9	277,000	3
0-6-114	プロスペクト中之島	953,000	1,060,000	970,000	4.2	946,000	4.3	4.4	734,000	1
0-6-116	プロスペクト豊中服部	440,000	319,000	444,000	5.1	435,000	4.9	5.3	366,000	3
0-6-117	プロスペクト下鴨	310,000	256,000	313,000	4.6	309,000	4.4	4.8	281,000	2
0-6-118	プロスペクト 河原町五条	727,000	637,000	732,000	4.6	725,000	4.4	4.8	583,000	2
0-6-119	グランシス江坂	1,760,000	1,740,000	1,790,000	4.3	1,750,000	4.4	4.5	1,260,000	1
0-6-131	セレニテ甲子園	2,950,000	2,260,000	2,990,000	4.5	2,910,000	4.3	4.7	2,550,000	3
0-6-136	プレジオ都島	1,830,000	1,390,000	1,850,000	4.4	1,810,000	4.2	4.6	1,610,000	3
0-6-139	セレニテ新大阪式番館	3,910,000	3,810,000	3,970,000	4.3	3,880,000	4.4	4.5	3,510,000	1
0-6-141	グランカーサ梅田北	2,350,000	2,500,000	2,390,000	4.2	2,330,000	4.3	4.4	2,050,000	1
0-6-142	セレニテ本町グランデ	5,700,000	5,010,000	5,780,000	4.1	5,610,000	3.9	4.3	4,286,000	3
0-6-143	グランシス天満橋	4,840,000	3,420,000	4,900,000	4.3	4,770,000	4.1	4.5	4,050,000	3
0-6-144	デイグラン鶴見	1,200,000	917,000	1,210,000	4.7	1,190,000	4.5	4.9	1,030,000	3
0-6-150	ルネ日本橋アネーロ	1,770,000	1,750,000	1,800,000	4.3	1,750,000	4.4	4.5	1,400,000	1
0-6-152	HS梅田EAST	2,510,000	2,140,000	2,540,000	4.1	2,470,000	3.9	4.3	2,151,000	3
0-6-153	セレニテ梅田EST	1,210,000	861,000	1,230,000	4.1	1,190,000	3.9	4.3	1,057,000	3
0-6-154	セレニテ陽丘EST	932,000	792,000	944,000	4.2	920,000	4.0	4.4	811,500	3
0-6-155	セレニテ梅田ルフレ	1,240,000	1,460,000	1,250,000	4.1	1,230,000	4.2	4.3	1,148,753	1
0-7-068	willDo岡山駅西口	1,390,000	1,250,000	1,410,000	5.0	1,380,000	5.1	5.2	1,220,000	1
0-7-087	willDo岡山大供	1,250,000	1,130,000	1,270,000	5.0	1,240,000	5.1	5.2	1,040,000	1
0-9-053	willDo中洲	2,690,000	2,800,000	2,720,000	4.4	2,650,000	4.2	4.6	2,460,000	3
0-9-130	ルネッサンス21博多	1,860,000	1,490,000	1,880,000	4.5	1,830,000	4.3	4.7	1,500,000	3
0-9-135	グランパーク天神	6,210,000	5,770,000	6,290,000	4.4	6,130,000	4.2	4.6	4,698,000	3
	ワンルームタイプ小計	171,656,000	144,853,000	174,070,000	-	169,701,000	-	-	144,085,752	-
F-1-041	パレドール円山	1,040,000	1,170,000	1,060,000	4.9	1,030,000	5.0	5.1	559,000	1
F-1-069	グランカーサ裏参道	1,900,000	1,900,000	1,930,000	4.5	1,880,000	4.6	4.7	1,510,000	1
F-1-070	グランカーサ北3条	1,570,000	1,300,000	1,590,000	4.6	1,550,000	4.4	4.8	1,265,880	3
F-1-075	知事公館前 タワーレジデンス	5,050,000	4,160,000	5,120,000	4.5	4,980,000	4.3	4.7	4,530,000	3
F-2-001	ロイヤルガーデン 森林公園(注6)	280,000	255,000	281,000	5.7	279,000	5.5	5.9	396,190	2
F-2-002	グリーンパーク小松島 (注6)	421,000	276,000	422,000	5.6	421,000	5.4	5.8	550,523	2
F-2-003	ダイアパレス泉崎 (注6)	316,000	305,000	318,000	5.6	315,000	5.4	5.8	355,095	2
F-2-004	willDo高砂	400,000	369,000	403,000	4.9	396,000	4.7	5.1	364,904	3
F-2-042	リビングステージ 南仙台(注6)	222,000	247,000	223,000	5.7	222,000	5.5	5.9	159,500	2
F-2-043	高砂関式番館(注6)	757,000	643,000	772,000	5.1	742,000	5.0	5.4	558,000	3
F-4-006	入間駅前ビル(注6)	1,730,000	1,560,000	1,740,000	5.2	1,730,000	5.3	5.4	1,517,000	1
F-4-007	入間駅前第二ビル (注6)	648,000	586,000	676,000	5.4	636,000	5.5	5.6	687,666	1
F-4-008	セレーノ大宮	2,000,000	1,990,000	2,020,000	4.8	1,990,000	4.9	5.0	1,554,523	1
F-4-009	すずらん館	622,000	560,000	632,000	4.4	617,000	4.5	4.6	441,190	1
F-4-010	ボヌール常盤	804,000	665,000	813,000	4.9	795,000	4.7	5.1	752,904	3
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	730,000	676,000	737,000	4.7	727,000	4.8	4.9	636,333	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-4-013	ドリームハイツ	476,000	468,000	481,000	4.5	474,000	4.6	4.7	358,666	1
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	728,000	740,000	743,000	4.4	721,000	4.5	4.6	587,238	1
F-4-015	王子ハイツ	484,000	473,000	489,000	4.2	482,000	4.3	4.4	347,857	1
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ 第二	490,000	457,000	496,000	4.6	488,000	4.7	4.8	360,714	1
F-4-017	willDo等々力	1,850,000	1,340,000	1,880,000	4.2	1,820,000	4.0	4.4	1,764,809	3
F-4-018	シェモア桜ヶ丘(注6)	634,000	578,000	640,000	5.0	631,000	5.1	5.2	609,904	1
F-4-019	リーバスト西千葉	2,620,000	2,440,000	2,630,000	4.9	2,610,000	5.0	5.1	2,152,476	1
F-4-020	コリンヌ津田沼(注6)	348,000	327,000	351,000	5.4	344,000	5.2	5.6	352,761	3
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ (注6)	483,000	428,000	486,000	5.2	481,000	5.3	5.4	453,571	1
F-4-028	ウィンベルコーラス 平塚第13(注6)	358,000	341,000	361,000	5.4	355,000	5.2	5.6	477,587	3
F-4-029	リーバスト東中山	1,740,000	1,600,000	1,760,000	4.9	1,730,000	5.0	5.1	1,371,314	1
F-4-031	MGA金町	452,000	427,000	457,000	4.3	446,000	4.1	4.5	484,000	3
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	758,000	703,000	771,000	4.1	753,000	4.2	4.3	662,000	1
F-4-036	ロフティー平井	368,000	364,000	371,000	4.7	366,000	4.8	4.9	324,000	1
F-4-038	コロネード春日	2,720,000	2,660,000	2,750,000	4.1	2,700,000	3.9	4.3	3,115,277	2
F-4-039	THEパームス代々木 上原コスモテラス	1,590,000	1,320,000	1,620,000	3.9	1,580,000	3.7	4.1	1,250,000	2
F-4-040	サンテラス代々木上原	1,640,000	1,310,000	1,660,000	3.9	1,630,000	3.7	4.1	1,180,000	2
F-4-044	プロスペクト 日本橋小網町	1,280,000	1,230,000	1,310,000	3.8	1,270,000	3.9	4.0	840,000	1
F-4-045	パークテラス恵比寿	3,140,000	3,640,000	3,220,000	3.7	3,110,000	3.8	3.9	2,060,000	1
F-4-046	プロスペクト道玄坂	2,320,000	1,980,000	2,360,000	3.7	2,280,000	3.5	3.9	1,590,000	3
F-4-047	プロスペクト・ グラーサ広尾	5,000,000	4,060,000	5,090,000	3.6	4,900,000	3.4	3.8	3,560,000	3
F-4-048	プロスペクト初台	701,000	570,000	711,000	4.0	696,000	3.8	4.2	518,000	2
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	1,490,000	878,000	1,510,000	4.1	1,460,000	3.9	4.3	1,110,000	3
F-4-050	プロスペクト町屋	635,000	521,000	643,000	4.2	627,000	4.0	4.4	484,000	3
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	3,670,000	3,020,000	3,730,000	4.0	3,610,000	3.8	4.2	2,630,000	3
F-4-052	プロスペクト森下	1,720,000	1,100,000	1,740,000	4.1	1,710,000	3.9	4.3	1,260,000	2
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	1,790,000	1,650,000	1,820,000	4.0	1,770,000	4.1	4.2	1,110,000	1
F-4-054	BELNOS34	2,810,000	2,680,000	2,850,000	4.3	2,790,000	4.4	4.5	1,700,000	1
F-4-055	S Kレジデンス	1,100,000	1,080,000	1,110,000	4.4	1,080,000	4.2	4.6	805,000	3
F-4-056	エンゼルハイム西六郷 第2	1,440,000	1,350,000	1,450,000	4.6	1,420,000	4.4	4.8	1,012,000	3
F-4-057	デイム橋本	1,030,000	643,000	1,030,000	5.1	1,030,000	4.9	5.3	748,000	2
F-4-058	プロスペクト川崎	2,400,000	2,220,000	2,440,000	4.1	2,380,000	4.2	4.3	1,520,000	1
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	1,030,000	1,020,000	1,040,000	4.5	1,020,000	4.6	4.7	717,000	1
F-4-064	グラーナ上野	1,680,000	1,260,000	1,700,000	3.9	1,650,000	3.7	4.1	1,100,000	3
F-4-065	ザ・レジデンス本牧 横浜ベイサイド	7,360,000	5,560,000	7,450,000	4.5	7,270,000	4.3	4.7	5,550,000	3
F-4-066	リエトコート浅草橋	2,290,000	1,600,000	2,320,000	3.9	2,250,000	3.7	4.1	1,615,800	3
F-4-071	グランカーサ新小岩	1,620,000	833,000	1,650,000	4.1	1,610,000	3.9	4.3	1,510,000	2
F-4-072	グランカーサ両国 荻番館	1,460,000	1,120,000	1,470,000	4.1	1,450,000	3.9	4.3	1,420,000	2
F-4-073	グランカーサ両国 式番館	813,000	597,000	823,000	4.1	808,000	3.9	4.3	770,000	2
F-4-076	グランカーサ北浦和	2,590,000	3,310,000	2,630,000	4.1	2,570,000	3.8	4.3	2,490,000	2
F-5-023	willDo伝馬町	813,000	654,000	821,000	4.7	804,000	4.5	4.9	627,785	3
F-5-032	ステラートシティ桜山	850,000	794,000	862,000	4.5	845,000	4.6	4.7	735,000	1
F-5-037	willDo黒川	669,000	616,000	677,000	4.5	666,000	4.6	4.7	677,000	1
F-5-060	グランカーサ代官町	1,620,000	1,620,000	1,630,000	4.8	1,620,000	4.9	5.0	1,082,000	1
F-5-061	グランカーサ御器所	1,500,000	1,370,000	1,510,000	4.9	1,490,000	5.0	5.1	932,500	1
F-5-067	リエトコート丸の内	5,300,000	5,580,000	5,400,000	4.2	5,250,000	4.3	4.4	3,756,800	1
F-5-068	グランカーサ上前津	2,750,000	2,510,000	2,800,000	4.3	2,730,000	4.4	4.5	2,050,000	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 (%)		
F-5-074	さくらHills富士見	3,360,000	3,150,000	3,420,000	4.3	3,330,000	4.4	4.5	2,750,000	1
F-6-026	willDo西明石	876,000	646,000	881,000	5.2	870,000	5.0	5.4	635,666	3
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	2,110,000	2,010,000	2,140,000	4.4	2,090,000	4.5	4.6	1,860,000	1
F-6-062	クラウンハイム西田辺	515,000	430,000	520,000	4.7	510,000	4.5	4.9	405,000	3
F-6-063	プロスペクト桂(注6)	480,000	423,000	486,000	5.1	477,000	4.9	5.3	470,000	2
	ファミリータイプ小計	106,441,000	94,363,000	107,927,000	-	105,364,000	-	-	83,792,443	-
	物件合計	278,097,000	239,216,000	281,997,000	-	275,065,000	-	-	227,878,196	-

フォワード・コミットメント(注5)に係る取得資産

物件番号	物件名称	評価額 (千円) (注7)	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-4-077	グランカーサ文京千石 (注8)	1,510,000	1,400,000	1,540,000	3.8	1,500,000	3.9	4.0	1,480,000	1

(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といいます。

(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割引率とといいます。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」は大和不動産鑑定株式会社、「3」は一般財団法人日本不動産研究所をそれぞれ表します。

(注4) 0-5-158「ASレジデンス千代田」は2019年11月1日に「グランカーサ千代田」に物件名称を変更しました。

(注5) 先日付での売買契約であって、契約締結から1年以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

(注6) 2020年4月1日付で譲渡した資産は、2019年9月30日時点の鑑定評価額を記載しています。

(注7) 不動産鑑定評価額の時点は、F-4-077「グランカーサ文京千石」は2020年3月31日時点です。

(注8) 本投資法人は、2019年9月20日付でF-4-077「(仮称)千石4丁目P J」を取得する不動産売買契約を締結しており、2020年4月10日付で取得しています。F-4-077「(仮称)千石4丁目P J」は2020年4月10日に「グランカーサ文京千石」に物件名称を変更しました。

(参考情報)

2020年4月1日付で、本合併によりNH Iから本投資法人へ承継された資産の鑑定評価額の概要は下記のとおりです。

(2020年3月31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 (%)		
H-2-004	ニチイケアセンター福島大森	337,000	260,000	339,000	5.7	334,000	5.5	5.9	337,000	3
H-2-001	SOMPOケア ラヴィーレ 広島光が丘	1,210,000	1,030,000	1,220,000	5.2	1,200,000	5.0	5.4	1,210,000	3
H-1-002	SOMPOケア ラヴィーレ 相模原中央	1,780,000	915,000	1,810,000	4.7	1,770,000	4.5	4.9	1,780,000	2
H-1-001	チャームスイート緑地公園	3,030,000	1,640,000	3,070,000	4.6	3,010,000	4.4	4.8	3,030,000	2
H-2-002	さわやか海響館	899,000	541,000	907,000	5.3	890,000	5.1	5.5	899,000	3
H-2-003	さわやか鳴水館	813,000	803,000	819,000	5.3	807,000	5.1	5.5	813,000	3
H-1-004	さわやかはーとらいふ 西京極	1,130,000	603,000	1,140,000	5.2	1,120,000	5.0	5.4	1,130,000	2
H-1-003	ヴェルジェ枚方	1,560,000	559,000	1,570,000	5.2	1,550,000	5.0	5.4	1,560,000	2
H-1-005	SOMPOケア ラヴィーレ 衣笠山公園	2,000,000	1,810,000	2,030,000	4.7	1,990,000	4.8	4.9	2,000,000	1
H-1-007	ラ・ナシカあらこがわ	1,400,000	1,260,000	1,410,000	5.0	1,400,000	5.1	5.2	1,400,000	1
H-2-005	さわやか日の出館	896,000	703,000	905,000	5.0	892,000	4.8	5.2	896,000	2
H-2-007	さわやかリバーサイド 栗の木	306,000	348,000	309,000	5.1	304,000	4.9	5.3	306,000	2
H-2-006	さわやか大島参番館	349,000	303,000	355,000	5.1	346,000	4.9	5.3	349,000	2
H-1-006	スーパー・コートJR奈良駅前	1,710,000	1,560,000	1,720,000	5.0	1,700,000	5.1	5.2	1,710,000	1
H-1-009	みんなの家・大宮つつじヶ丘公園	775,000	675,000	783,000	4.9	772,000	5.0	5.1	775,000	1
H-1-008	みんなの家・中央区円阿弥	860,000	675,000	868,000	4.9	851,000	4.7	5.1	860,000	3
H-2-008	シルバーハイツ羊ヶ丘 3番館	1,330,000	1,850,000	1,340,000	4.9	1,330,000	4.7	5.1	1,330,000	2
H-2-009	アルファリビング岡山 西川緑道公園	789,000	600,000	802,000	4.5	783,000	4.3	4.7	789,000	2
H-2-010	アルファリビング岡山 後楽園	661,000	483,000	671,000	4.7	656,000	4.5	4.9	661,000	2
H-2-011	アルファリビング高松 駅前	642,000	496,000	652,000	4.6	637,000	4.4	4.8	642,000	2
H-2-012	アルファリビング高松 百間町	628,000	424,000	634,000	4.7	625,000	4.5	4.9	628,000	2
H-1-010	そんぼの家 西田辺駅前	737,000	743,000	744,000	4.7	734,000	4.8	4.9	737,000	1
H-1-011	イリーゼ狛江・別邸 (準共有持分30%)	399,000	402,000	405,000	4.4	393,000	4.2	4.6	399,000	3
物件合計		24,241,000	18,683,000	24,503,000	-	24,094,000	-	-	24,241,000	-

また、本合併により、2020年4月1日付で売買契約における買主たる地位及び権利義務をNH Iから本投資法人へ承継し、2020年4月2日付で取得した資産の鑑定評価額の概要は下記のとおりです。

(2019年11月1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 (%)		
H-1-012	AIP勝どき駅前ビル	8,340,000	9,090,000	8,500,000	3.8	8,270,000	3.9	4.0	8,150,000	1
H-1-013	ブレザンラン南雪谷	3,400,000	3,680,000	3,450,000	4.0	3,350,000	3.8	4.2	3,380,000	3
H-1-014	あいらの杜 東大	2,510,000	2,470,000	2,530,000	4.4	2,500,000	4.5	4.6	2,271,195	1
H-1-015	あいらの杜 石神井公園	2,190,000	2,200,000	2,260,000	4.1	2,160,000	4.2	4.3	2,070,000	1
H-1-016	あいらの杜 江戸川篠崎	1,560,000	1,610,000	1,590,000	4.3	1,520,000	4.1	4.5	1,499,307	3
H-1-017	シニアフォレスト横浜都筑	1,270,000	1,390,000	1,290,000	4.3	1,260,000	4.4	4.5	1,202,000	1
H-1-018	そんぼの家 豊中南曾根	835,000	832,000	845,000	4.8	831,000	4.9	5.0	825,000	1
H-1-011	イリーゼ狛江・別邸 (準共有持分70%) (注4)	931,000	938,000	945,000	4.4	917,000	4.2	4.6	920,500	3
H-2-013	アルファリビング高松紺 屋町	1,250,000	1,310,000	1,260,000	4.8	1,240,000	4.6	5.0	1,225,000	2
H-1-019	グッドタイムリビング センター南・プラテシア センター南	11,700,000	12,500,000	11,900,000	4.2	11,600,000	4.0	4.4	11,150,000	2
H-1-020	グッドタイムリビング 千葉みなと/海岸通・プラ テシア千葉みなと	4,700,000	4,390,000	4,740,000	4.6	4,680,000	4.4	4.8	4,516,000	2
H-1-021	グッドタイムリビング 横浜都筑	4,170,000	4,320,000	4,240,000	4.3	4,140,000	4.1	4.5	4,064,000	2
H-1-022	グッドタイムリビング 千里ひなたが丘	2,840,000	2,720,000	2,870,000	4.5	2,800,000	4.3	4.7	2,800,000	3
H-1-023	グッドタイムリビング なかもず	2,190,000	2,140,000	2,210,000	4.5	2,160,000	4.3	4.7	2,180,000	3
H-1-024	グッドタイムリビング 香里ヶ丘	2,160,000	1,830,000	2,190,000	4.5	2,130,000	4.3	4.7	2,120,000	3
H-1-025	グッドタイムリビング 亀戸	2,310,000	3,060,000	2,340,000	4.3	2,300,000	4.1	4.5	1,860,000	2
H-1-026	グッドタイムリビング 御影	2,260,000	2,140,000	2,280,000	4.3	2,230,000	4.1	4.5	1,820,000	3
H-1-027	グッドタイムリビング 尼崎新都心	1,660,000	1,820,000	1,680,000	4.3	1,630,000	4.1	4.5	1,585,000	3
H-1-028	グッドタイムリビング 南千里	1,520,000	1,460,000	1,530,000	4.5	1,500,000	4.3	4.7	1,430,000	3
H-1-029	グッドタイムリビング 神戸垂水	1,380,000	1,260,000	1,390,000	4.9	1,360,000	4.7	5.1	1,370,000	3
H-1-030	グッドタイムリビング 千葉みなと/駅前通	1,550,000	2,310,000	1,560,000	4.6	1,550,000	4.4	4.8	1,320,000	2
H-1-031	グッドタイムリビング 泉北泉ヶ丘	1,030,000	978,000	1,040,000	5.0	1,030,000	4.8	5.2	980,000	2
H-1-032	グッドタイムリビング 池田緑丘	929,000	1,110,000	937,000	4.6	925,000	4.4	4.8	920,000	2
H-1-033	グッドタイムリビング 長津田みなみ台	855,000	905,000	864,000	4.3	851,000	4.1	4.5	850,000	2
H-1-034	グッドタイムリビング 埼玉蓮田	667,000	636,000	671,000	4.7	665,000	4.5	4.9	659,000	2
H-1-035	グッドタイムリビング 流山老番館	612,000	609,000	618,000	4.7	605,000	4.5	4.9	610,000	3
H-1-036	グッドタイムリビング 流山武番館	677,000	648,000	678,000	5.2	676,000	4.5	5.7	563,000	3
H-1-037	グッドタイムリビング 尼崎駅前	392,000	1,220,000	390,000	4.6	393,000	4.4	4.8	320,000	2
物件合計		65,888,000	69,576,000	66,798,000	-	65,273,000	-	-	62,660,002	-

(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います。

- (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」は大和不動産鑑定株式会社、「3」は一般財団法人日本不動産研究所をそれぞれ表します。
- (注4) 2020年3月31日時点の価格を記載しています。

(ハ) 個別不動産の収益状況

個別不動産の収益状況は以下のとおりです。

<ul style="list-style-type: none"> ・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、定期的に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	0-1-001		0-1-032		0-1-034		0-1-035	
物件名	サテラ北34条		willDo北24条		グランカーサ南13条		グランカーサ南9条	
期別	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	49,968	50,131	12,278	11,918	16,107	16,298	19,217	19,542
賃貸料収入	49,467	48,874	11,838	11,639	15,783	15,966	18,737	19,316
その他収入	501	1,257	440	279	323	331	480	226
(B) 賃貸事業費用	13,062	14,296	2,531	4,034	4,116	5,518	5,230	5,485
物件管理等委託費	4,050	4,029	830	811	897	949	1,134	1,211
公租公課	4,177	4,177	1,037	1,037	1,588	1,588	1,973	1,973
水道光熱費	688	695	180	238	235	570	369	811
修繕費	2,687	3,326	172	1,441	870	1,530	942	813
保険料	115	116	26	26	36	36	45	45
営業広告費等	714	903	133	184	286	489	543	296
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	627	1,046	152	293	200	353	223	334
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	36,906	35,835	9,746	7,884	11,991	10,779	13,987	14,057
(D) 減価償却費	10,040	9,500	3,584	3,586	5,614	5,694	6,970	6,961
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	26,865	26,334	6,161	4,298	6,377	5,084	7,017	7,095
(F) 資本的支出	1,560	7,889	-	108	-	1,422	106	-
(G) NCF=(C)-(F)	35,345	27,945	9,746	7,775	11,991	9,357	13,880	14,057
期末稼働率	98.4%	98.4%	97.2%	100.0%	95.8%	100.0%	94.5%	96.4%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	0-1-090		0-1-091		0-1-092		0-1-093	
物件名	スカイヒルズN15		スカイヒルズ栄町		ドリーミー千歳		スカイヒルズ高台I	
期別	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	42,098	42,134	38,964	45,268	25,653	25,653	28,783	34,089
賃貸料収入	39,916	39,650	38,658	44,962	25,353	25,353	27,448	32,728
その他収入	2,182	2,483	306	306	300	300	1,335	1,360
(B) 賃貸事業費用	14,770	17,553	6,327	6,488	3,331	5,021	6,581	6,720
物件管理等委託費	2,981	2,980	500	500	500	500	2,224	2,224
公租公課	3,641	3,640	4,196	4,196	2,167	2,166	2,813	2,813
水道光熱費	2,669	5,458	-	-	-	-	614	626
修繕費	3,447	3,874	1,417	882	511	2,286	703	923
保険料	104	107	124	129	67	68	98	102
営業広告費等	1,129	931	-	-	-	-	-	-
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	797	559	88	780	85	-	125	30
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	27,328	24,581	32,636	38,779	22,321	20,631	22,202	27,368
(D) 減価償却費	6,739	7,147	6,398	6,399	3,606	3,868	4,141	4,129
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	20,588	17,433	26,238	32,380	18,714	16,763	18,060	23,238
(F) 資本的支出	3,687	5,770	1,323	2,970	5,004	1,705	410	957
(G) NCF = (C) - (F)	23,640	18,810	31,313	35,809	17,316	18,926	21,791	26,411
期末稼働率	96.4%	97.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	0-1-128		0-1-132		0-1-146		0-1-151	
物件名	アルファタワー 札幌南4条		クレジデンス 札幌・南4条		グランカーサ 永山公園通		グランカーサ南11条	
期別	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	49,840	50,012	44,909	45,189	39,578	39,454	29,724	29,978
賃貸料収入	48,739	48,377	43,385	44,474	38,652	37,917	28,536	28,899
その他収入	1,100	1,634	1,524	714	926	1,536	1,188	1,079
(B) 賃貸事業費用	11,525	13,211	10,289	8,923	11,394	13,079	7,989	7,776
物件管理等委託費	2,461	2,509	2,042	2,202	2,680	2,642	1,382	1,509
公租公課	4,584	4,583	3,666	3,664	3,669	3,669	2,272	2,272
水道光熱費	1,409	2,008	821	1,159	499	1,299	378	1,058
修繕費	1,728	2,329	2,086	1,018	3,033	3,214	2,273	1,255
保険料	125	126	91	92	103	104	79	80
営業広告費等	656	1,108	970	104	854	1,397	753	600
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	560	545	611	682	553	752	850	1,000
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	38,314	36,800	34,619	36,265	28,183	26,375	21,734	22,202
(D) 減価償却費	14,450	14,435	14,437	14,609	13,878	15,042	8,500	8,494
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	23,864	22,365	20,182	21,656	14,305	11,332	13,234	13,707
(F) 資本的支出	1,837	1,236	805	14,916	152,658	4,197	1,095	-
(G) NCF = (C) - (F)	36,477	35,564	33,814	21,349	△124,475	22,177	20,639	22,202
期末稼働率	98.7%	100.0%	100.0%	97.9%	95.8%	98.1%	96.4%	96.8%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	0-2-037		0-2-054		0-2-065		0-2-094	
物件名	willDo西下台町		willDo上杉3丁目		グランメゾン七福		リビングステージ東仙台	
期別	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	23,401	23,403	21,781	21,428	13,853	13,979	17,456	16,941
賃貸料収入	22,696	22,696	20,799	21,063	12,987	12,927	16,050	15,464
その他収入	704	706	982	365	865	1,052	1,406	1,476
(B) 賃貸事業費用	3,084	5,200	5,904	4,195	3,872	4,377	4,885	6,651
物件管理等委託費	391	391	1,097	1,125	763	840	833	818
公租公課	1,807	1,807	1,659	1,659	1,261	1,261	1,078	1,078
水道光熱費	463	575	288	305	658	668	843	1,020
修繕費	82	2,089	1,418	547	432	716	1,046	1,833
保険料	50	51	36	36	26	26	38	40
営業広告費等	-	-	736	298	144	658	141	248
信託報酬	-	-	-	-	-	-	500	1,300
その他賃貸事業費用	289	286	668	221	586	206	403	312
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	20,316	18,202	15,877	17,233	9,980	9,601	12,570	10,289
(D) 減価償却費	6,352	6,211	6,260	6,285	2,883	2,885	2,353	2,342
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,964	11,991	9,616	10,947	7,097	6,715	10,216	7,946
(F) 資本的支出	7,145	-	-	759	170	253	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	13,170	18,202	15,877	16,474	9,810	9,348	12,570	10,289
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	97.6%	92.9%	100.0%	96.3%	90.3%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	0-2-123		0-2-137		0-2-140		0-4-005	
物件名	ウエストパーク支倉		フォレスト・ヒル 仙台青葉		グランカーサ 仙台五橋		willDo越谷	
期別	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	66,263	68,762	90,045	97,297	66,617	66,302	19,105	19,201
賃貸料収入	64,123	66,342	88,744	94,084	64,039	63,551	18,257	17,849
その他収入	2,139	2,419	1,300	3,212	2,578	2,750	847	1,351
(B) 賃貸事業費用	17,531	17,201	21,019	22,853	15,450	15,589	4,128	5,525
物件管理等委託費	2,607	2,932	4,136	4,163	2,569	2,689	1,240	1,265
公租公課	4,371	4,371	6,108	6,108	4,517	4,517	974	974
水道光熱費	553	571	1,052	1,035	707	682	426	434
修繕費	3,386	4,548	3,366	4,443	3,234	3,637	796	1,671
保険料	127	128	174	180	132	137	39	39
営業広告費等	2,482	1,644	4,261	2,125	2,727	3,146	437	955
信託報酬	-	-	250	400	250	400	-	-
その他賃貸事業費用	4,003	3,004	1,669	4,397	1,311	379	213	183
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	48,731	51,561	69,025	74,443	51,166	50,713	14,977	13,676
(D) 減価償却費	11,690	11,730	31,378	31,787	22,208	22,642	4,436	4,447
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	37,041	39,830	37,647	42,655	28,958	28,070	10,541	9,228
(F) 資本的支出	531	1,148	8,640	1,714	67,319	1,996	-	748
(G) NCF = (C) - (F)	48,200	50,412	60,385	72,728	△16,152	48,716	14,977	12,928
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	95.3%	94.4%	97.1%	97.9%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	0-4-008		0-4-009		0-4-011		0-4-012	
物件名	willDo清澄		ターキーズ田園調布第2		willDo横浜南		サイトピア	
期別	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	173,100	173,848	10,266	10,258	9,757	9,806	22,224	22,762
賃貸料収入	162,656	163,343	9,281	9,621	9,248	9,119	19,913	20,737
その他収入	10,444	10,504	984	637	509	687	2,310	2,025
(B) 賃貸事業費用	27,206	25,802	2,319	1,708	2,268	2,684	5,926	5,293
物件管理等委託費	4,775	4,256	845	889	764	731	1,627	1,728
公租公課	8,498	8,497	401	401	637	637	1,150	1,150
水道光熱費	1,626	1,760	99	98	165	171	448	452
修繕費	5,441	5,645	523	236	292	649	1,253	969
保険料	272	274	15	15	20	20	45	50
営業広告費等	6,130	4,959	400	60	190	394	962	630
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	461	409	34	6	199	81	438	311
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	145,893	148,045	7,946	8,550	7,488	7,122	16,297	17,469
(D) 減価償却費	32,326	33,336	1,378	1,338	2,279	2,273	4,715	4,674
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	113,567	114,708	6,567	7,211	5,209	4,849	11,582	12,794
(F) 資本的支出	2,693	83,952	-	121	365	112	810	221
(G) NCF = (C) - (F)	143,200	64,093	7,946	8,429	7,123	7,010	15,487	17,247
期末稼働率	100.0%	98.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.2%	98.1%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	0-4-024		0-4-025		0-4-031		0-4-038	
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27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	15,994	16,288	21,085	21,586	22,230	23,029	21,610	22,032
賃貸料収入	14,346	15,220	20,317	20,652	21,047	21,348	19,749	20,437
その他収入	1,647	1,067	768	934	1,183	1,681	1,861	1,595
(B) 賃貸事業費用	4,617	3,462	4,522	3,075	4,063	3,357	5,594	5,126
物件管理等委託費	1,029	1,035	1,398	1,438	1,438	1,483	1,355	1,451
公租公課	825	825	1,006	1,006	1,147	1,147	1,208	1,208
水道光熱費	137	142	256	252	348	357	363	387
修繕費	1,480	523	785	176	357	162	1,154	1,024
保険料	25	26	31	31	32	33	43	43
営業広告費等	978	493	382	50	526	120	930	746
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	139	415	662	120	212	54	538	264
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,377	12,826	16,562	18,510	18,166	19,671	16,016	16,906
(D) 減価償却費	4,361	4,384	2,405	2,451	2,399	2,403	6,495	6,523
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,016	8,441	14,157	16,059	15,767	17,268	9,520	10,383
(F) 資本的支出	200	610	1,045	-	1,032	286	200	314
(G) NCF = (C) - (F)	11,176	12,215	15,517	18,510	17,134	19,385	15,815	16,592
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	0-4-039		0-4-055		0-4-062		0-4-069	
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27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	27,132	27,601	11,873	12,431	14,791	14,310	20,310	20,310
賃貸料収入	26,110	26,659	11,421	11,281	13,354	13,343	20,310	20,310
その他収入	1,021	942	452	1,149	1,436	967	-	-
(B) 賃貸事業費用	4,590	3,964	2,071	2,355	3,221	3,688	2,272	3,041
物件管理等委託費	1,440	1,548	929	894	1,169	1,167	594	583
公租公課	1,135	1,135	508	508	722	722	1,219	1,219
水道光熱費	205	200	150	160	121	126	-	-
修繕費	1,173	574	320	449	798	1,175	-	1,100
保険料	30	30	18	19	19	19	35	36
営業広告費等	498	430	125	323	372	458	-	-
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	107	43	18	-	18	18	423	102
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	22,542	23,637	9,802	10,075	11,570	10,621	18,037	17,268
(D) 減価償却費	1,743	1,750	1,478	1,501	3,129	3,181	6,326	6,335
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	20,798	21,886	8,323	8,574	8,440	7,439	11,710	10,933
(F) 資本的支出	4,186	572	100	4,994	104	3,754	-	280
(G) NCF=(C)-(F)	18,355	23,065	9,702	5,081	11,465	6,866	18,037	16,988
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	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	0-4-070		0-4-071		0-4-072		0-4-073	
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27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	26,048	26,047	21,699	21,861	15,573	15,573	7,254	7,525
賃貸料収入	26,010	26,010	21,156	21,156	15,573	15,573	6,262	6,262
その他収入	38	37	543	705	-	-	991	1,263
(B) 賃貸事業費用	2,519	2,398	3,106	3,176	1,316	2,214	711	8,702
物件管理等委託費	761	747	1,238	1,216	262	257	81	80
公租公課	1,605	1,605	1,385	1,385	1,021	1,021	409	409
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	108	-	-	135	-	903	100	8,200
保険料	45	45	37	38	32	32	12	13
営業広告費等	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	-	-	445	402	-	-	108	-
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	23,529	23,649	18,592	18,685	14,257	13,358	6,542	△1,176
(D) 減価償却費	6,400	6,400	6,414	6,427	6,016	6,018	1,959	1,959
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	17,128	17,248	12,178	12,257	8,241	7,340	4,582	△3,136
(F) 資本的支出	-	-	1,814	110	-	169	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	23,529	23,649	16,778	18,575	14,257	13,189	6,542	△1,176
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	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	0-4-074		0-4-075		0-4-076		0-4-077	
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27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	29,443	29,825	20,034	20,030	19,053	19,055	13,074	13,067
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	311	693	11	7	627	629	48	41
(B) 賃貸事業費用	3,431	2,758	2,063	1,768	2,156	2,410	1,529	1,517
物件管理等委託費	396	389	315	309	977	960	722	709
公租公課	1,341	1,341	1,421	1,421	1,148	1,148	784	784
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	350	-	290	-	-	270	-	-
保険料	43	44	37	37	29	31	23	24
営業広告費等	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	1,300	984	-	-	-	-	-	-
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	26,011	27,066	17,970	18,261	16,897	16,645	11,545	11,550
(D) 減価償却費	8,443	8,481	6,329	6,669	5,526	5,571	4,513	4,769
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	17,568	18,585	11,641	11,592	11,371	11,074	7,031	6,780
(F) 資本的支出	232	561	33,561	462	610	643	30,942	-
(G) NCF = (C) - (F)	25,779	26,505	△15,590	17,799	16,287	16,002	△19,396	11,550
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	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	0-4-078		0-4-089		0-4-095		0-4-096	
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27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	8,379	8,379	38,391	38,205	32,117	33,046	49,050	49,852
賃貸料収入	8,379	8,379	36,137	36,657	31,122	30,777	45,934	45,738
その他収入	-	-	2,254	1,548	995	2,268	3,116	4,114
(B) 賃貸事業費用	11,877	860	7,431	6,326	4,916	7,508	8,284	9,338
物件管理等委託費	110	108	2,316	2,385	1,789	1,674	2,518	2,608
公租公課	389	389	1,887	1,887	1,682	1,683	1,990	1,991
水道光熱費	-	-	368	347	394	433	372	444
修繕費	11,230	210	1,066	267	268	2,014	1,770	1,581
保険料	12	12	51	52	48	50	54	56
営業広告費等	-	-	1,518	863	425	1,422	1,246	2,114
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	135	140	221	522	308	230	330	542
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	△3,498	7,518	30,959	31,879	27,200	25,537	40,766	40,514
(D) 減価償却費	1,765	1,765	5,251	5,273	4,652	4,666	5,298	5,627
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	△5,264	5,752	25,708	26,605	22,548	20,870	35,467	34,887
(F) 資本的支出	-	-	466	628	266	315	821	50,509
(G) NCF = (C) - (F)	△3,498	7,518	30,493	31,251	26,934	25,221	39,944	△9,995
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	97.2%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	0-4-097		0-4-098		0-4-099		0-4-100	
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27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	30,546	32,829	182,684	181,646	38,584	38,684	62,659	63,243
賃貸料収入	29,331	30,803	171,673	173,769	34,913	35,246	58,824	59,599
その他収入	1,214	2,026	11,011	7,877	3,670	3,437	3,834	3,643
(B) 賃貸事業費用	6,149	5,721	38,063	36,761	6,832	6,667	12,995	14,973
物件管理等委託費	1,778	1,962	10,881	10,909	1,547	1,563	3,716	4,148
公租公課	1,992	1,992	10,905	10,905	1,459	1,459	3,454	3,454
水道光熱費	284	290	6,298	5,695	396	431	713	654
修繕費	576	414	3,942	3,881	1,475	1,742	2,507	3,471
保険料	47	48	276	278	48	50	110	114
営業広告費等	991	732	4,814	4,075	1,802	1,263	1,519	2,131
信託報酬	-	-	250	250	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	479	280	695	765	102	156	973	997
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	24,396	27,107	144,621	144,885	31,751	32,017	49,663	48,269
(D) 減価償却費	3,933	3,990	24,691	25,008	5,175	5,178	12,608	12,659
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	20,463	23,117	119,929	119,876	26,576	26,839	37,055	35,610
(F) 資本的支出	1,017	896	2,954	10,246	506	720	1,711	412
(G) NCF = (C) - (F)	23,379	26,211	141,666	134,639	31,245	31,297	47,951	47,857
期末稼働率	97.6%	100.0%	99.6%	98.9%	98.0%	98.0%	99.0%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	0-4-101		0-4-102		0-4-103		0-4-104	
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27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	113,942	114,983	41,032	40,575	26,177	25,924	32,050	31,234
賃貸料収入	107,917	110,252	38,327	39,016	23,309	23,757	30,244	30,509
その他収入	6,025	4,731	2,705	1,559	2,867	2,167	1,806	724
(B) 賃貸事業費用	20,744	17,532	8,312	7,349	6,223	5,147	5,888	5,138
物件管理等委託費	4,126	4,174	2,201	2,213	1,525	1,557	2,348	2,344
公租公課	5,535	5,535	1,859	1,859	1,386	1,386	1,312	1,312
水道光熱費	994	956	347	347	526	496	450	380
修繕費	4,270	2,579	1,790	1,604	1,246	797	727	437
保険料	160	161	50	50	35	36	47	48
営業広告費等	4,651	2,983	1,810	679	1,177	566	895	264
信託報酬	250	250	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	755	891	253	594	326	307	106	352
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	93,198	97,451	32,720	33,226	19,954	20,776	26,162	26,095
(D) 減価償却費	20,644	20,718	5,018	5,057	4,427	4,463	4,765	4,813
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	72,554	76,732	27,701	28,169	15,526	16,312	21,396	21,281
(F) 資本的支出	2,436	1,049	670	360	782	1,355	1,229	759
(G) NCF = (C) - (F)	90,762	96,402	32,049	32,865	19,171	19,421	24,932	25,336
期末稼働率	98.8%	98.9%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%	100.0%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	0-4-105		0-4-106		0-4-107		0-4-108	
物件名	プロスペクト大森海岸		プロスペクト武蔵新城		フレグランズ川崎		プロスペクト中央林間	
期別	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	59,428	58,747	41,921	41,940	21,730	21,510	23,391	23,364
賃貸料収入	54,788	54,945	41,863	41,885	20,326	20,850	21,785	22,158
その他収入	4,640	3,802	58	55	1,403	660	1,605	1,205
(B) 賃貸事業費用	11,013	9,095	5,433	7,340	4,303	3,772	5,064	3,865
物件管理等委託費	2,665	2,562	2,287	2,288	1,061	1,181	1,402	1,447
公租公課	2,522	2,521	2,281	2,281	1,091	1,091	1,141	1,141
水道光熱費	541	458	390	449	189	182	297	305
修繕費	2,705	1,762	258	2,217	928	661	1,222	366
保険料	80	80	54	54	38	39	37	37
営業広告費等	2,130	1,542	22	30	712	415	823	426
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	368	167	139	19	281	201	141	139
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	48,414	49,651	36,488	34,599	17,427	17,738	18,326	19,499
(D) 減価償却費	8,114	8,163	7,744	7,791	4,702	4,738	5,062	5,064
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	40,300	41,488	28,744	26,807	12,725	12,999	13,264	14,435
(F) 資本的支出	2,514	654	9,557	896	102	969	200	335
(G) NCF=(C)-(F)	45,900	48,997	26,931	33,702	17,324	16,768	18,125	19,164
期末稼働率	97.9%	99.0%	100.0%	100.0%	95.5%	97.7%	100.0%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	0-4-120		0-4-121		0-4-122		0-4-125	
物件名	ガーラプレイス新宿御苑		ジョイスコート		アクトフォルム浅草		グランカーサ六本木	
期別	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	79,977	80,425	122,336	121,156	47,901	50,851	29,877	31,370
賃貸料収入	75,737	75,902	114,880	115,417	45,496	47,121	28,270	28,231
その他収入	4,239	4,523	7,455	5,738	2,404	3,729	1,607	3,138
(B) 賃貸事業費用	14,221	14,926	22,453	17,383	7,682	7,256	8,401	8,670
物件管理等委託費	4,375	4,382	4,435	4,395	1,614	2,030	2,134	2,175
公租公課	3,575	3,575	6,142	6,141	2,021	2,021	2,710	2,710
水道光熱費	595	581	775	728	346	313	802	801
修繕費	1,664	2,019	6,272	3,104	2,116	1,134	2,004	1,312
保険料	105	106	188	190	62	63	56	57
営業広告費等	2,870	2,808	4,337	2,201	1,285	1,558	435	1,256
信託報酬	550	550	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	485	903	300	623	235	135	257	357
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	65,755	65,499	99,882	103,772	40,219	43,594	21,476	22,699
(D) 減価償却費	13,679	13,833	23,948	23,353	7,953	7,770	3,312	3,319
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	52,076	51,665	75,934	80,418	32,265	35,824	18,164	19,379
(F) 資本的支出	1,237	2,389	1,759	4,041	3,126	1,137	2,399	136
(G) NCF=(C)-(F)	64,518	63,110	98,123	99,731	37,092	42,457	19,076	22,562
期末稼働率	99.2%	100.0%	100.0%	97.7%	97.7%	100.0%	93.4%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	0-4-126		0-4-127		0-4-129		0-4-133	
物件名	グランカーサ南青山		ストーリーア神宮前		グランカーサ新宿御苑		リエトコート四谷	
期別	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	59,852	61,522	64,346	64,853	88,104	88,770	57,623	58,542
賃貸料収入	56,719	58,157	60,318	60,359	83,748	82,408	55,481	54,535
その他収入	3,132	3,364	4,027	4,494	4,355	6,361	2,141	4,007
(B) 賃貸事業費用	16,071	15,865	10,753	11,824	11,371	14,823	9,652	12,424
物件管理等委託費	4,606	4,958	3,378	3,504	3,015	2,871	1,908	2,149
公租公課	5,558	5,558	3,363	3,363	4,544	4,544	2,760	2,768
水道光熱費	2,131	2,036	808	797	1,060	768	524	507
修繕費	1,402	1,421	1,013	2,000	1,001	3,058	1,504	3,167
保険料	87	87	70	70	109	110	78	79
営業広告費等	1,229	110	1,506	1,543	1,483	3,023	1,560	3,027
信託報酬	-	-	-	-	-	-	250	400
その他賃貸事業費用	1,056	1,692	613	546	157	448	1,065	325
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	43,780	45,656	53,592	53,028	76,732	73,946	47,970	46,118
(D) 減価償却費	8,263	8,338	6,921	6,620	15,173	14,954	8,834	8,889
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	35,516	37,318	46,671	46,408	61,558	58,992	39,136	37,229
(F) 資本的支出	872	1,148	1,651	4,106	4,775	12,869	1,566	1,229
(G) NCF = (C) - (F)	42,908	44,507	51,941	48,922	71,957	61,076	46,404	44,888
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	0-4-134		0-4-138		0-4-145		0-4-156	
物件名	リエトコート元赤坂		グランカーサ銀座 イースト		グランカーサ三ノ輪		グランカーサ本駒込	
期別	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	37,283	37,524	60,208	59,028	25,217	26,330	-	21,533
賃貸料収入	35,745	36,159	56,537	56,381	24,044	24,842	-	16,063
その他収入	1,538	1,364	3,671	2,647	1,172	1,488	-	5,470
(B) 賃貸事業費用	7,626	7,019	10,498	9,339	5,294	5,357	-	11,109
物件管理等委託費	2,072	2,531	2,335	2,056	1,101	1,206	-	1,802
公租公課	1,938	1,946	2,781	2,781	1,238	1,238	-	-
水道光熱費	444	411	490	381	228	216	-	302
修繕費	824	633	1,848	1,865	1,598	1,048	-	-
保険料	47	48	82	86	40	41	-	40
営業広告費等	1,678	908	2,589	1,776	1,055	1,254	-	7,727
信託報酬	250	400	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	369	138	368	392	30	351	-	1,235
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	29,657	30,505	49,710	49,688	19,922	20,973	-	10,424
(D) 減価償却費	4,835	5,056	17,912	18,117	6,997	7,019	-	6,080
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	24,821	25,448	31,798	31,571	12,925	13,953	-	4,343
(F) 資本的支出	41,677	911	4,361	1,218	223	792	-	9,412
(G) NCF = (C) - (F)	△12,019	29,594	45,348	48,469	19,699	20,181	-	1,011
期末稼働率	97.4%	100.0%	100.0%	98.3%	96.5%	95.9%	-	95.9%
運用日数	183	183	183	183	183	183	-	155

物件番号	0-4-157		0-5-013		0-5-026		0-5-027	
物件名	グランカーサ浦安		willDo金山正木		エクセルシオール栄		willDo日比野	
期別	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	3,356	23,132	19,707	20,193	19,267	19,353	11,405	11,058
賃貸料収入	1,278	21,582	18,880	19,322	18,817	19,103	11,141	10,584
その他収入	2,078	1,550	826	871	449	250	263	473
(B) 賃貸事業費用	3,655	4,434	4,400	4,497	4,499	4,076	2,890	3,018
物件管理等委託費	208	1,415	1,017	1,057	1,342	1,445	885	832
公租公課	-	3	1,174	1,174	1,298	1,298	672	672
水道光熱費	17	247	282	298	249	252	175	176
修繕費	-	45	936	1,055	777	463	529	504
保険料	6	33	29	29	32	32	19	20
営業広告費等	3,269	2,324	794	360	354	254	402	474
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	154	365	165	522	445	328	204	339
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	△298	18,698	15,306	15,695	14,767	15,276	8,515	8,039
(D) 減価償却費	1,844	5,327	5,100	5,127	4,559	4,603	3,210	3,255
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	△2,143	13,370	10,205	10,568	10,207	10,673	5,305	4,783
(F) 資本的支出	6,673	-	362	349	1,233	569	361	601
(G) NCF = (C) - (F)	△6,972	18,698	14,944	15,345	13,533	14,707	8,154	7,437
期末稼働率	59.6%	100.0%	97.9%	100.0%	97.9%	97.9%	100.0%	100.0%
運用日数	35	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	0-5-040		0-5-041		0-5-042		0-5-043	
物件名	willDo千代田		willDo太閤通		willDo金山		willDo金山沢下	
期別	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	22,103	22,452	40,006	40,715	14,698	14,283	14,953	15,359
賃貸料収入	21,632	21,576	39,048	39,999	14,404	14,014	14,672	15,198
その他収入	470	875	958	716	293	269	281	160
(B) 賃貸事業費用	4,843	5,928	9,509	7,840	3,600	3,224	3,564	3,121
物件管理等委託費	1,276	1,298	1,746	1,830	1,135	1,107	1,073	1,154
公租公課	1,377	1,377	2,580	2,580	783	782	837	838
水道光熱費	305	318	504	552	216	211	167	175
修繕費	863	1,298	2,374	1,214	664	566	595	351
保険料	46	47	74	74	24	24	26	26
営業広告費等	675	987	1,492	1,025	353	257	542	199
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	298	601	735	562	423	274	322	375
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	17,260	16,523	30,497	32,874	11,097	11,059	11,389	12,238
(D) 減価償却費	6,961	7,008	11,826	11,898	3,872	3,889	4,005	4,005
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,298	9,515	18,671	20,976	7,224	7,170	7,383	8,233
(F) 資本的支出	214	788	1,704	2,103	108	269	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	17,045	15,735	28,793	30,771	10,989	10,790	11,389	12,238
期末稼働率	98.4%	98.4%	98.0%	99.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	0-5-056		0-5-057		0-5-063		0-5-066	
物件名	willDo勝川		ステージア黄金		willDo稲永		willDo東別院	
期別	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	23,091	22,907	21,936	22,117	26,910	27,150	25,404	24,538
賃貸料収入	22,058	21,964	20,691	21,136	26,118	26,166	24,973	23,752
その他収入	1,032	943	1,245	980	792	983	431	785
(B) 賃貸事業費用	5,271	4,958	6,812	6,364	5,535	5,605	4,949	6,163
物件管理等委託費	1,451	1,399	1,380	1,416	1,727	1,632	1,431	1,324
公租公課	1,355	1,355	1,410	1,410	1,861	1,861	1,714	1,714
水道光熱費	792	776	317	324	356	376	240	256
修繕費	733	368	2,180	1,824	658	883	582	1,786
保険料	44	44	43	44	55	55	53	53
営業広告費等	391	375	1,124	724	508	384	519	595
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	503	638	355	619	368	411	408	431
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	17,819	17,949	15,123	15,753	21,375	21,544	20,455	18,375
(D) 減価償却費	5,921	5,958	6,789	6,882	8,364	8,364	7,603	7,645
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,898	11,991	8,334	8,870	13,010	13,180	12,851	10,730
(F) 資本的支出	225	704	2,175	1,380	-	-	236	1,151
(G) NCF = (C) - (F)	17,594	17,245	12,948	14,372	21,375	21,544	20,218	17,223
期末稼働率	98.4%	98.4%	100.0%	100.0%	100.0%	99.0%	100.0%	92.4%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	0-5-081		0-5-082		0-5-086		0-5-088	
物件名	willDo松原		willDo四日市鶴の森		willDo代官町		willDo高畑	
期別	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	20,237	21,015	26,177	25,990	22,253	21,947	19,040	19,485
賃貸料収入	19,650	20,674	24,096	24,243	21,745	21,754	18,586	19,275
その他収入	586	341	2,080	1,747	508	193	454	210
(B) 賃貸事業費用	4,970	4,297	8,132	5,778	5,351	4,608	5,085	4,402
物件管理等委託費	1,149	1,216	1,603	1,506	1,364	1,342	1,249	1,367
公租公課	1,317	1,317	1,554	1,554	1,644	1,644	1,364	1,364
水道光熱費	247	259	1,044	1,076	369	381	208	216
修繕費	1,048	750	2,067	676	872	469	1,254	809
保険料	34	35	47	49	37	39	36	38
営業広告費等	746	339	1,353	404	685	347	610	322
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	427	377	461	510	376	382	361	284
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	15,267	16,718	18,045	20,212	16,902	17,339	13,955	15,082
(D) 減価償却費	5,523	5,523	7,135	7,166	6,691	6,705	5,762	5,782
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,743	11,194	10,910	13,046	10,211	10,634	8,192	9,299
(F) 資本的支出	121	-	538	363	124	528	326	225
(G) NCF = (C) - (F)	15,145	16,718	17,506	19,848	16,778	16,811	13,628	14,857
期末稼働率	98.1%	98.1%	100.0%	96.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	0-5-147		0-5-148		0-5-149		0-5-158	
物件名	さくらHills リバーサイドWEST		さくらHills リバーサイドEAST		さくらHills 名駅NORTH		グランカーサ千代田 (注1)	
期別	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	63,321	62,963	34,208	34,756	25,055	26,814	621	26,764
賃貸料収入	62,055	62,152	33,927	34,666	24,284	24,477	614	26,075
その他収入	1,265	811	281	90	771	2,337	6	689
(B) 賃貸事業費用	12,856	14,021	6,521	7,295	6,815	7,127	24	6,146
物件管理等委託費	2,368	2,420	1,757	1,966	1,338	1,271	18	1,545
公租公課	4,059	4,059	2,174	2,174	1,808	1,808	-	-
水道光熱費	523	507	389	369	507	524	-	416
修繕費	3,130	1,909	1,153	556	1,577	914	-	2,254
保険料	112	113	56	57	43	43	1	58
営業広告費等	2,042	2,136	547	291	1,116	469	-	586
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	256
その他賃貸事業費用	619	2,873	443	1,880	423	2,095	4	1,029
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	50,464	48,942	27,687	27,461	18,240	19,687	597	20,618
(D) 減価償却費	20,541	20,638	10,425	10,435	6,594	6,631	900	5,482
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	29,923	28,304	17,262	17,026	11,645	13,056	△302	15,136
(F) 資本的支出	685	2,215	1,015	121	291	817	-	5,657
(G) NCF = (C) - (F)	49,778	46,727	26,672	27,340	17,948	18,870	597	14,960
期末稼働率	96.6%	97.3%	100.0%	100.0%	100.0%	97.1%	98.6%	94.4%
運用日数	183	183	183	183	183	183	4	183

(注1)0-5-158 「グランカーサ千代田」は2019年11月1日に「ASレジデンス千代田」から物件名称を変更しました。

物件番号	0-6-014		0-6-015		0-6-016		0-6-046	
物件名	willDo市岡		willDo海老江		willDo今福西		willDo塚本	
期別	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	23,671	23,301	11,367	12,180	13,441	13,581	28,693	27,431
賃貸料収入	23,317	23,045	11,132	11,897	13,115	13,257	26,569	26,437
その他収入	354	256	234	282	325	324	2,123	994
(B) 賃貸事業費用	5,572	5,158	3,668	3,637	3,583	3,988	5,098	5,509
物件管理等委託費	1,494	1,447	770	854	885	942	1,691	1,636
公租公課	1,823	1,823	719	719	982	982	1,736	1,736
水道光熱費	419	444	185	178	181	185	361	377
修繕費	1,161	1,054	1,134	862	864	1,021	712	1,195
保険料	46	46	22	22	24	24	45	46
営業広告費等	594	327	658	660	285	491	512	422
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	33	14	177	338	359	340	38	94
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	18,098	18,143	7,698	8,542	9,858	9,592	23,595	21,922
(D) 減価償却費	7,462	7,475	3,859	3,874	4,017	4,037	7,562	7,604
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,635	10,667	3,838	4,668	5,840	5,555	16,032	14,317
(F) 資本的支出	209	106	432	418	441	248	1,157	408
(G) NCF = (C) - (F)	17,888	18,036	7,266	8,124	9,416	9,344	22,437	21,514
期末稼働率	98.4%	100.0%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	0-6-049		0-6-050		0-6-051		0-6-059	
物件名	willDo谷町		willDo難波 wII		willDo難波 wI		willDo浜崎通	
期別	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	30,562	30,707	16,690	16,524	23,519	23,901	80,702	80,589
賃貸料収入	30,125	29,774	15,892	15,708	23,183	23,515	78,593	78,926
その他収入	436	933	797	816	335	386	2,108	1,663
(B) 賃貸事業費用	5,673	6,270	3,751	4,022	5,819	6,102	17,206	16,074
物件管理等委託費	2,013	1,851	1,099	1,099	1,424	1,541	3,690	3,874
公租公課	1,911	1,911	1,189	1,189	1,719	1,719	5,627	5,627
水道光熱費	341	345	223	231	412	419	754	772
修繕費	523	956	698	691	1,430	1,425	3,815	2,563
保険料	50	51	31	31	46	47	143	145
営業広告費等	450	793	484	480	725	560	2,295	2,098
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	382	362	25	299	60	389	879	993
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	24,888	24,437	12,938	12,502	17,700	17,798	63,495	64,514
(D) 減価償却費	8,341	8,331	5,438	5,471	8,469	8,523	23,843	24,465
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	16,547	16,105	7,500	7,030	9,230	9,275	39,652	40,049
(F) 資本的支出	29,717	374	435	506	743	1,563	3,678	50,332
(G) NCF = (C) - (F)	△4,828	24,063	12,503	11,996	16,957	16,235	59,817	14,182
期末稼働率	100.0%	100.0%	97.8%	100.0%	98.5%	98.5%	99.5%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	0-6-060		0-6-064		0-6-067		0-6-083	
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27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	16,355	16,399	29,403	29,976	29,892	30,311	27,495	27,114
賃貸料収入	15,714	16,093	27,587	27,436	29,353	29,618	26,863	26,352
その他収入	640	306	1,816	2,540	538	692	632	761
(B) 賃貸事業費用	4,601	3,512	6,344	7,398	6,055	5,227	6,313	6,171
物件管理等委託費	1,179	1,218	1,866	1,854	1,610	1,650	1,810	1,674
公租公課	1,082	1,082	1,783	1,783	1,747	1,747	1,855	1,855
水道光熱費	246	253	899	959	300	296	297	301
修繕費	1,347	573	930	1,743	1,220	814	1,487	1,152
保険料	31	31	50	50	52	53	51	53
営業広告費等	678	334	559	771	899	586	729	833
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	35	17	254	235	222	78	82	301
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,753	12,887	23,059	22,578	23,837	25,084	21,181	20,942
(D) 減価償却費	3,895	3,916	8,504	8,516	8,837	9,022	8,830	9,031
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,857	8,971	14,555	14,061	14,999	16,061	12,351	11,911
(F) 資本的支出	252	494	108	661	1,191	2,506	221	18,181
(G) NCF = (C) - (F)	11,500	12,392	22,951	21,917	22,645	22,577	20,960	2,761
期末稼働率	100.0%	100.0%	98.5%	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	0-6-085		0-6-112		0-6-113		0-6-114	
物件名	willDo九条		アprest桜川		プロスペクト美章園		プロスペクト中之島	
期別	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	29,997	22,024	19,251	18,941	11,278	11,611	28,345	28,683
賃貸料収入	20,535	20,803	17,926	17,596	11,122	11,510	27,662	27,886
その他収入	9,461	1,221	1,324	1,345	156	101	683	796
(B) 賃貸事業費用	4,907	5,565	3,988	4,463	3,794	2,603	6,396	6,107
物件管理等委託費	1,604	1,675	1,331	1,234	919	964	1,636	1,729
公租公課	1,095	1,095	884	884	766	766	1,933	1,933
水道光熱費	647	657	808	829	130	157	415	471
修繕費	1,053	1,514	738	966	1,006	501	1,535	1,041
保険料	34	35	30	31	23	23	52	52
営業広告費等	452	490	160	238	336	171	806	602
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	19	95	33	278	611	17	17	275
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	25,089	16,459	15,263	14,477	7,483	9,007	21,949	22,575
(D) 減価償却費	4,061	3,929	3,666	3,684	1,976	2,000	6,695	7,146
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	21,028	12,529	11,596	10,792	5,507	7,007	15,253	15,429
(F) 資本的支出	294	3,504	673	424	722	107	2,810	56,998
(G) NCF = (C) - (F)	24,795	12,954	14,589	14,052	6,761	8,900	19,138	△34,423
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	95.8%	96.6%	96.6%	100.0%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	0-6-116		0-6-117		0-6-118		0-6-119	
物件名	プロスペクト豊中服部		プロスペクト下鴨		プロスペクト河原町五条		グランシス江坂	
期別	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	15,048	15,063	11,279	11,279	24,814	24,985	50,067	52,597
賃貸料収入	15,048	15,048	10,679	11,138	24,138	24,329	47,634	49,425
その他収入	-	15	600	140	675	656	2,432	3,172
(B) 賃貸事業費用	2,581	2,572	2,766	2,654	5,272	5,659	12,265	12,128
物件管理等委託費	1,015	1,015	890	925	1,697	1,805	2,742	2,971
公租公課	986	986	609	609	1,517	1,517	3,360	3,360
水道光熱費	370	294	430	425	919	962	1,682	1,918
修繕費	80	46	420	535	612	790	2,558	2,053
保険料	28	29	20	21	42	42	89	89
営業広告費等	-	-	377	73	444	402	1,460	1,180
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	100	201	18	64	39	139	371	553
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	12,466	12,491	8,513	8,624	19,541	19,325	37,802	40,469
(D) 減価償却費	3,616	3,616	1,946	1,946	4,388	4,414	12,836	12,873
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,849	8,874	6,566	6,677	15,152	14,911	24,965	27,596
(F) 資本的支出	-	-	247	-	651	458	621	526
(G) NCF = (C) - (F)	12,466	12,491	8,266	8,624	18,890	18,867	37,180	39,942
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	0-6-131		0-6-136		0-6-139		0-6-141	
物件名	セレニテ甲子園		プレジォ都島		セレニテ新大阪式番館		グランカーサ梅田北	
期別	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	87,487	89,828	62,558	60,465	107,106	103,278	64,616	64,295
賃貸料収入	85,526	87,550	56,254	57,686	98,766	99,722	61,746	62,084
その他収入	1,961	2,277	6,303	2,778	8,339	3,556	2,869	2,211
(B) 賃貸事業費用	18,869	18,544	14,985	12,257	23,474	21,690	14,425	13,032
物件管理等委託費	4,629	4,808	2,931	3,232	4,334	4,374	2,627	2,827
公租公課	5,299	5,299	4,178	4,177	6,649	6,649	3,099	3,099
水道光熱費	901	913	1,551	1,528	1,113	1,173	1,410	1,804
修繕費	4,141	4,619	3,556	1,366	5,487	5,468	3,791	2,255
保険料	147	148	94	98	162	169	90	93
営業広告費等	2,115	1,774	2,336	1,002	4,436	2,568	2,619	1,640
信託報酬	375	375	-	-	250	250	250	250
その他賃貸事業費用	1,259	605	338	851	1,040	1,037	536	1,061
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	68,618	71,283	47,572	48,207	83,632	81,588	50,190	51,263
(D) 減価償却費	21,363	21,377	17,005	17,008	40,048	41,038	18,191	18,214
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	47,255	49,906	30,566	31,198	43,583	40,549	31,999	33,048
(F) 資本的支出	594	119	667	115	77,015	2,475	767	702
(G) NCF = (C) - (F)	68,024	71,163	46,905	48,092	6,616	79,112	49,423	50,560
期末稼働率	99.4%	100.0%	99.2%	98.3%	98.9%	98.0%	99.2%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	0-6-142		0-6-143		0-6-144		0-6-150	
物件名	セレニテ本町グランデ		グランシス天満橋		デイグラン鶴見		ルネ日本橋アネーロ	
期別	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	150,898	150,620	142,333	138,815	38,539	39,129	50,885	52,154
賃貸料収入	144,368	145,974	131,983	133,380	36,044	36,362	49,733	50,753
その他収入	6,530	4,645	10,349	5,435	2,495	2,767	1,152	1,401
(B) 賃貸事業費用	31,789	27,858	25,659	24,039	8,524	8,688	11,087	10,701
物件管理等委託費	5,249	5,262	6,087	6,102	1,960	2,133	2,960	3,053
公租公課	9,260	9,260	7,073	7,073	2,643	2,643	3,509	3,509
水道光熱費	2,057	2,087	2,747	2,893	1,303	1,279	730	583
修繕費	6,342	5,731	4,028	3,709	1,431	1,689	1,985	1,969
保険料	203	210	220	228	72	74	98	99
営業広告費等	6,671	3,800	4,422	2,672	768	604	1,086	709
信託報酬	250	250	250	250	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	1,755	1,255	828	1,109	344	262	716	777
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	119,109	122,761	116,673	114,775	30,015	30,440	39,798	41,453
(D) 減価償却費	40,318	40,318	32,627	32,667	9,204	9,213	13,982	14,017
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	78,791	82,442	84,045	82,108	20,810	21,227	25,815	27,435
(F) 資本的支出	-	-	1,422	3,151	2,577	309	277	555
(G) NCF = (C) - (F)	119,109	122,761	115,251	111,624	27,437	30,131	39,520	40,897
期末稼働率	98.9%	99.6%	100.0%	99.4%	100.0%	100.0%	99.3%	96.7%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	0-6-152		0-6-153		0-6-154		0-6-155	
物件名	HS梅田EAST		セレニテ梅田EST		セレニテタ陽丘EST		セレニテ梅田ルフレ	
期別	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	66,462	67,192	32,476	32,965	25,029	25,839	8,573	32,288
賃貸料収入	65,202	66,557	31,642	32,553	24,642	25,565	7,511	31,299
その他収入	1,259	635	833	411	386	273	1,062	988
(B) 賃貸事業費用	12,712	12,277	7,321	6,604	5,473	4,831	2,097	3,730
物件管理等委託費	2,405	2,950	1,484	1,630	1,221	1,475	339	1,489
公租公課	5,416	5,416	2,647	2,647	2,319	2,319	-	-
水道光熱費	568	555	409	408	224	231	23	635
修繕費	1,125	1,175	922	518	524	334	-	77
保険料	90	91	45	45	37	37	16	51
営業広告費等	2,796	1,535	1,511	900	997	295	1,683	969
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	310	553	300	452	147	136	33	507
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	53,749	54,914	25,155	26,360	19,556	21,008	6,475	28,558
(D) 減価償却費	18,142	18,142	9,763	9,763	7,132	7,132	1,747	5,242
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	35,607	36,772	15,391	16,596	12,423	13,876	4,728	23,315
(F) 資本的支出	-	-	-	-	-	-	170	-
(G) NCF = (C) - (F)	53,749	54,914	25,155	26,360	19,556	21,008	6,305	28,558
期末稼働率	99.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	87.0%	95.1%
運用日数	183	183	183	183	183	183	61	183

物件番号	0-7-068		0-7-087		0-9-053		0-9-130	
物件名	willDo岡山駅西口		willDo岡山大供		willDo中洲		ルネッサンス21博多	
期別	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	47,154	47,088	40,687	41,467	87,729	89,459	56,502	57,390
賃貸料収入	45,599	45,827	39,190	40,322	86,031	87,729	54,336	54,950
その他収入	1,555	1,261	1,496	1,144	1,697	1,730	2,165	2,439
(B) 賃貸事業費用	9,941	9,613	10,271	9,030	18,229	29,286	12,417	13,990
物件管理等委託費	2,298	2,402	1,884	1,869	4,247	4,983	3,265	3,100
公租公課	3,008	3,008	2,938	2,938	5,509	5,509	3,700	3,700
水道光熱費	1,708	1,744	2,161	1,650	837	831	615	591
修繕費	1,307	1,322	1,518	1,447	4,617	15,104	2,965	4,221
保険料	86	90	83	86	143	144	99	100
営業広告費等	1,123	667	1,314	696	1,812	1,516	1,538	1,815
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	409	377	371	341	1,061	1,196	232	461
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	37,213	37,475	30,415	32,436	69,500	60,172	44,085	43,399
(D) 減価償却費	14,699	14,696	12,583	12,626	21,647	21,911	17,612	17,932
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	22,513	22,778	17,831	19,810	47,852	38,261	26,472	25,466
(F) 資本的支出	118	-	1,116	100	2,363	5,987	63,599	2,505
(G) NCF = (C) - (F)	37,094	37,475	29,299	32,336	67,136	54,185	△19,513	40,893
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	97.9%	97.6%	100.0%	100.0%	98.7%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	0-9-135		F-1-041		F-1-069		F-1-070	
物件名	グランパーク天神		パレドール円山		グランカーサ裏参道		グランカーサ北3条	
期別	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	186,593	191,983	44,938	45,281	53,020	54,215	46,353	48,335
賃貸料収入	176,051	181,472	42,693	43,105	51,662	52,471	44,739	46,884
その他収入	10,541	10,511	2,244	2,175	1,358	1,743	1,614	1,450
(B) 賃貸事業費用	45,444	46,592	14,865	12,654	12,444	13,057	11,761	10,502
物件管理等委託費	8,030	8,541	4,034	3,921	2,138	2,170	2,448	2,500
公租公課	12,196	12,196	3,510	3,509	4,335	4,336	4,097	4,096
水道光熱費	5,183	5,576	1,943	2,131	1,136	1,809	472	1,350
修繕費	12,598	14,465	3,965	2,264	3,098	2,481	1,902	1,269
保険料	384	387	107	108	112	117	113	117
営業広告費等	5,388	4,307	807	270	1,163	1,199	1,692	666
信託報酬	375	375	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	1,287	743	497	448	459	943	1,034	501
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	141,148	145,390	30,072	32,627	40,576	41,157	34,592	37,832
(D) 減価償却費	40,691	42,771	5,349	5,471	20,217	20,307	14,612	14,704
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	100,457	102,619	24,723	27,155	20,358	20,849	19,980	23,127
(F) 資本的支出	3,050	245,356	5,852	676	1,200	2,395	4,241	2,691
(G) NCF = (C) - (F)	138,098	△99,966	24,220	31,951	39,375	38,761	30,351	35,141
期末稼働率	100.0%	99.7%	98.4%	98.9%	95.3%	95.3%	100.0%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	F-1-075		F-2-001		F-2-002		F-2-003	
物件名	知事公館前 タワーレジデンス		ロイヤルガーデン 森林公園		グリーンパーク小松島		ダイアパレス泉崎	
期別	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	143,019	140,807	16,637	16,632	21,078	22,078	16,762	15,739
賃貸料収入	137,622	136,405	16,094	15,972	18,843	19,847	15,107	14,859
その他収入	5,397	4,402	543	660	2,235	2,231	1,655	879
(B) 賃貸事業費用	33,345	32,210	4,764	3,386	10,338	6,640	6,510	4,535
物件管理等委託費	7,940	7,902	975	967	1,090	1,166	926	976
公租公課	12,752	12,750	1,249	1,249	1,665	1,665	934	934
水道光熱費	2,440	4,375	265	274	1,415	1,718	973	952
修繕費	5,490	3,177	963	272	4,508	1,790	2,423	843
保険料	370	373	45	45	53	53	38	39
営業広告費等	3,253	2,198	209	199	744	192	105	484
信託報酬	250	250	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	847	1,181	1,056	378	860	52	1,108	304
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	109,674	108,597	11,872	13,246	10,740	15,438	10,251	11,203
(D) 減価償却費	52,105	54,278	4,102	4,017	5,579	5,531	3,372	3,306
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	57,569	54,319	7,770	9,228	5,160	9,906	6,879	7,896
(F) 資本的支出	13,946	227,573	-	421	1,805	-	845	-
(G) NCF = (C) - (F)	95,728	△118,976	11,872	12,824	8,934	15,438	9,405	11,203
期末稼働率	94.3%	95.3%	96.8%	100.0%	100.0%	97.7%	88.7%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	F-2-004		F-2-042		F-2-043		F-4-006	
物件名	willDo高砂		リビングステージ南仙台		高砂関式番館		入間駅前ビル	
期別	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	16,083	16,054	11,614	12,224	29,965	30,021	64,060	64,642
賃貸料収入	15,044	15,074	10,362	10,324	28,238	27,252	58,713	59,193
その他収入	1,038	980	1,252	1,900	1,726	2,769	5,346	5,448
(B) 賃貸事業費用	3,132	3,218	4,668	4,938	8,790	12,501	12,943	12,538
物件管理等委託費	827	947	697	739	1,297	1,288	3,870	3,866
公租公課	1,220	1,220	996	996	2,554	2,554	2,734	2,734
水道光熱費	874	867	657	743	1,809	2,039	4,621	4,306
修繕費	-	120	1,007	671	1,760	3,828	788	753
保険料	37	37	39	40	90	91	124	125
営業広告費等	103	-	166	267	129	785	652	518
信託報酬	-	-	500	1,300	500	1,300	-	-
その他賃貸事業費用	69	25	603	179	648	613	151	233
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	12,950	12,835	6,946	7,286	21,174	17,519	51,116	52,103
(D) 減価償却費	4,504	4,511	1,221	1,234	5,128	5,257	10,373	10,482
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,445	8,324	5,724	6,052	16,046	12,262	40,742	41,621
(F) 資本的支出	172	187	471	156	2,714	3,561	254	5,384
(G) NCF = (C) - (F)	12,777	12,648	6,474	7,130	18,460	13,958	50,861	46,718
期末稼働率	100.0%	100.0%	92.9%	100.0%	94.2%	97.0%	97.1%	98.3%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	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27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	28,943	30,445	67,238	68,605	18,816	19,719	28,988	28,954
賃貸料収入	26,936	26,621	63,022	63,416	16,873	17,058	27,642	27,685
その他収入	2,006	3,823	4,215	5,188	1,943	2,661	1,346	1,269
(B) 賃貸事業費用	8,399	9,008	15,034	20,521	4,145	3,606	6,356	5,843
物件管理等委託費	2,583	2,520	3,566	3,676	1,194	1,231	1,613	1,622
公租公課	2,466	2,466	4,431	4,431	1,137	1,137	1,571	1,571
水道光熱費	675	675	694	642	238	273	482	528
修繕費	1,945	2,687	4,098	3,552	1,122	485	1,869	1,510
保険料	107	108	156	157	35	36	55	56
営業広告費等	496	394	2,012	2,117	397	424	576	515
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	123	155	74	5,944	18	18	185	38
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	20,544	21,436	52,203	48,083	14,671	16,113	22,632	23,111
(D) 減価償却費	6,813	6,840	10,691	10,847	3,241	3,241	3,567	3,570
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,731	14,596	41,512	37,235	11,429	12,871	19,065	19,541
(F) 資本的支出	4,492	407	3,618	12,324	-	202	162	100
(G) NCF = (C) - (F)	16,051	21,029	48,584	35,758	14,671	15,911	22,470	23,011
期末稼働率	100.0%	96.8%	99.0%	100.0%	100.0%	95.6%	96.9%	96.9%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	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27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	25,828	25,973	14,836	14,950	22,500	22,646	16,526	16,980
賃貸料収入	24,224	24,415	14,208	14,461	21,102	21,311	15,738	15,737
その他収入	1,603	1,557	628	488	1,398	1,334	787	1,242
(B) 賃貸事業費用	6,404	6,793	3,358	2,127	4,091	4,294	3,035	2,922
物件管理等委託費	1,782	1,782	1,096	1,123	1,462	1,487	1,197	1,201
公租公課	1,515	1,515	717	717	1,113	1,113	721	721
水道光熱費	310	301	121	116	248	211	191	136
修繕費	1,388	1,844	947	-	593	1,055	634	552
保険料	56	56	32	32	46	47	28	29
営業広告費等	592	364	286	30	487	360	245	263
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	759	929	156	106	138	18	18	18
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	19,423	19,179	11,477	12,823	18,409	18,352	13,490	14,058
(D) 減価償却費	3,594	3,665	2,443	2,456	3,058	3,058	2,395	2,390
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	15,829	15,514	9,034	10,366	15,350	15,294	11,094	11,667
(F) 資本的支出	2,300	569	200	100	1,840	474	699	-
(G) NCF=(C)-(F)	17,123	18,610	11,277	12,723	16,568	17,878	12,790	14,058
期末稼働率	100.0%	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	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		リーバスト西千葉	
期別	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	17,100	17,045	50,205	50,470	23,452	23,846	105,824	107,989
賃貸料収入	16,108	16,379	47,878	47,285	22,140	22,540	100,573	101,873
その他収入	992	665	2,326	3,185	1,311	1,305	5,251	6,115
(B) 賃貸事業費用	4,300	3,260	6,493	7,910	4,803	4,964	28,930	25,697
物件管理等委託費	1,302	1,301	2,493	2,144	1,408	1,488	9,846	6,434
公租公課	881	881	2,405	2,405	1,355	1,355	8,534	8,534
水道光熱費	203	190	400	396	226	229	-	-
修繕費	1,185	437	492	2,134	1,165	1,354	2,920	3,342
保険料	37	37	66	66	49	50	328	331
営業広告費等	666	269	395	693	579	347	2,734	2,518
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	23	143	240	69	18	138	4,566	4,536
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	12,800	13,784	43,711	42,559	18,648	18,882	76,894	82,291
(D) 減価償却費	3,106	3,111	7,252	7,257	3,504	3,442	27,127	25,120
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	9,694	10,672	36,458	35,302	15,144	15,439	49,766	57,170
(F) 資本的支出	518	443	3,979	1,751	102	130	9,020	10,458
(G) NCF=(C)-(F)	12,282	13,341	39,731	40,808	18,546	18,751	67,874	71,832
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%	97.6%	100.0%	98.6%	99.3%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	F-4-020		F-4-022		F-4-028		F-4-029	
物件名	コリンヌ津田沼		茅ヶ崎ダイカンプラザ		ウィンベルコーラス 平塚第13		リーバスト東中山	
期別	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	11,358	13,946	20,020	19,883	17,385	17,126	69,539	68,200
賃貸料収入	10,787	12,391	18,227	18,607	15,128	15,332	64,804	65,124
その他収入	570	1,555	1,793	1,275	2,256	1,793	4,734	3,075
(B) 賃貸事業費用	3,737	4,410	5,677	5,121	4,355	4,600	17,023	16,024
物件管理等委託費	639	708	1,120	1,234	1,129	1,121	5,979	8,690
公租公課	850	850	1,046	1,046	1,056	1,056	4,856	4,856
水道光熱費	147	136	272	269	275	272	-	-
修繕費	1,123	1,805	1,962	1,491	1,122	1,651	3,461	599
保険料	34	34	37	39	42	41	310	313
営業広告費等	744	875	523	386	639	374	1,452	632
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	199	-	713	653	88	82	963	933
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	7,621	9,536	14,343	14,761	13,030	12,525	52,516	52,175
(D) 減価償却費	2,280	2,386	3,582	3,596	3,690	3,705	13,887	13,870
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	5,340	7,149	10,760	11,165	9,339	8,819	38,628	38,304
(F) 資本的支出	16,497	-	763	268	891	174	5,143	333
(G) NCF = (C) - (F)	△8,876	9,536	13,580	14,493	12,139	12,350	47,372	51,842
期末稼働率	90.0%	100.0%	97.1%	100.0%	100.0%	93.9%	100.0%	97.6%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	F-4-031		F-4-035		F-4-036		F-4-038	
物件名	MGA金町		グリーンヒルズ芦花		ロフティー平井		コロネード春日	
期別	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	15,893	15,766	20,255	20,893	13,237	13,018	80,708	79,915
賃貸料収入	15,119	15,144	18,917	20,863	12,147	12,133	75,834	75,493
その他収入	773	622	1,338	30	1,089	885	4,874	4,421
(B) 賃貸事業費用	4,960	5,449	5,993	2,968	3,360	2,586	14,070	13,852
物件管理等委託費	1,016	1,009	1,183	1,330	969	976	4,767	4,496
公租公課	1,059	1,059	1,101	1,101	725	725	5,487	5,487
水道光熱費	184	186	389	408	300	303	595	560
修繕費	2,267	2,677	1,899	21	1,123	304	2,099	2,518
保険料	37	37	42	42	26	26	216	218
営業広告費等	382	461	1,341	-	196	230	663	390
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	12	17	35	63	19	19	241	181
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,932	10,316	14,262	17,925	9,876	10,432	66,638	66,062
(D) 減価償却費	2,204	2,272	2,337	2,391	2,279	2,286	9,745	9,697
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,728	8,044	11,924	15,533	7,596	8,145	56,892	56,365
(F) 資本的支出	1,977	1,020	4,238	796	203	344	69,911	4,722
(G) NCF = (C) - (F)	8,955	9,295	10,024	17,129	9,672	10,087	△3,273	61,340
期末稼働率	96.6%	100.0%	100.0%	100.0%	95.3%	100.0%	100.0%	96.8%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	F-4-039		F-4-040		F-4-044		F-4-045	
物件名	THE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		パークテラス恵比寿	
期別	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	41,456	42,302	41,523	41,497	32,086	31,421	73,141	72,744
賃貸料収入	39,452	37,518	40,236	40,137	29,929	30,010	68,157	68,460
その他収入	2,003	4,783	1,286	1,359	2,157	1,411	4,984	4,283
(B) 賃貸事業費用	7,119	10,210	6,409	6,402	6,038	4,918	11,427	10,888
物件管理等委託費	1,719	1,545	1,716	1,705	1,422	1,467	3,084	2,962
公租公課	2,309	2,309	2,117	2,117	1,669	1,669	3,419	3,419
水道光熱費	410	490	311	343	279	271	423	432
修繕費	1,306	2,750	1,143	1,376	1,339	281	2,230	2,370
保険料	51	52	49	50	52	52	101	101
営業広告費等	1,217	2,776	885	571	1,136	875	1,590	1,387
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	103	285	185	237	139	300	578	214
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	34,337	32,092	35,114	35,094	26,047	26,503	61,714	61,856
(D) 減価償却費	5,319	5,487	3,881	3,881	6,975	7,434	10,642	10,684
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	29,018	26,604	31,233	31,213	19,071	19,068	51,072	51,172
(F) 資本的支出	1,920	8,280	248	260	48,797	222	3,259	201
(G) NCF = (C) - (F)	32,417	23,811	34,865	34,834	△22,749	26,281	58,454	61,655
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	94.9%	97.2%	100.0%	100.0%	98.7%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	F-4-046		F-4-047		F-4-048		F-4-049	
物件名	プロスペクト道玄坂		プロスペクト・グラマーサ 広尾		プロスペクト初台		プロスペクト西巣鴨	
期別	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	57,037	58,641	115,574	115,218	19,974	19,389	39,688	39,538
賃貸料収入	53,932	54,335	109,372	109,688	18,778	18,983	37,678	36,600
その他収入	3,105	4,305	6,201	5,529	1,196	406	2,010	2,938
(B) 賃貸事業費用	9,733	9,789	17,953	17,793	3,777	3,055	8,520	8,461
物件管理等委託費	2,747	2,580	3,688	3,879	1,290	1,257	1,871	1,542
公租公課	3,013	3,013	5,298	5,298	985	985	2,232	2,232
水道光熱費	541	463	611	649	159	159	371	288
修繕費	1,036	1,170	2,988	2,743	549	180	2,117	2,285
保険料	73	74	140	142	23	24	64	65
営業広告費等	2,002	2,059	4,737	4,307	551	60	1,805	1,839
信託報酬	-	-	225	225	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	319	428	262	548	217	388	56	207
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	47,304	48,851	97,620	97,424	16,196	16,334	31,168	31,077
(D) 減価償却費	6,438	6,496	24,851	25,082	2,134	2,144	8,210	8,255
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	40,865	42,355	72,769	72,341	14,062	14,190	22,957	22,822
(F) 資本的支出	1,646	2,076	4,766	5,132	362	117	1,187	1,760
(G) NCF = (C) - (F)	45,657	46,775	92,854	92,291	15,833	16,216	29,980	29,317
期末稼働率	100.0%	100.0%	98.5%	98.5%	100.0%	95.4%	100.0%	95.4%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	F-4-050		F-4-051		F-4-052		F-4-053	
物件名	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		プロスペクト恩賜公園	
期別	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	19,345	19,522	99,891	99,956	47,774	48,349	46,125	44,735
賃貸料収入	17,900	18,563	93,045	92,329	45,980	46,210	42,976	42,772
その他収入	1,445	959	6,846	7,627	1,793	2,138	3,149	1,962
(B) 賃貸事業費用	11,147	4,182	16,594	17,926	8,018	7,418	9,157	11,612
物件管理等委託費	1,283	1,348	4,584	4,279	2,403	2,571	2,141	2,055
公租公課	1,188	1,187	5,854	5,853	2,611	2,611	2,182	2,181
水道光熱費	322	314	1,015	1,015	395	291	339	359
修繕費	7,486	519	2,284	2,962	1,232	650	2,144	5,039
保険料	35	35	159	160	80	81	72	72
営業広告費等	749	641	2,255	3,151	488	853	1,903	1,463
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	82	134	441	502	807	358	374	440
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	8,198	15,340	83,296	82,030	39,755	40,930	36,968	33,122
(D) 減価償却費	4,653	4,728	18,734	19,000	9,754	9,863	9,568	10,021
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	3,544	10,612	64,562	63,030	30,000	31,067	27,399	23,101
(F) 資本的支出	639	2,539	2,018	13,755	2,407	3,081	346	53,567
(G) NCF = (C) - (F)	7,558	12,800	81,278	68,274	37,347	37,849	36,621	△20,444
期末稼働率	95.3%	100.0%	100.0%	100.0%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	F-4-054		F-4-055		F-4-056		F-4-057	
物件名	BELNOS34		SKレジデンス		エンゼルハイム 西六郷第2		デイト橋本	
期別	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	90,969	92,658	35,874	35,806	48,293	45,709	42,592	43,594
賃貸料収入	83,303	84,183	32,861	32,757	42,668	42,189	39,651	40,416
その他収入	7,666	8,475	3,012	3,048	5,625	3,520	2,940	3,178
(B) 賃貸事業費用	19,268	18,600	8,272	8,106	10,194	10,038	9,398	8,676
物件管理等委託費	5,517	5,696	2,295	2,175	3,315	3,228	2,052	2,280
公租公課	5,858	5,857	2,014	2,014	2,753	2,753	2,031	2,031
水道光熱費	3,006	3,040	762	653	627	624	367	384
修繕費	1,522	1,283	1,960	1,825	2,047	2,410	2,843	2,894
保険料	214	216	75	75	112	113	92	92
営業広告費等	2,337	2,297	999	1,066	960	808	1,387	839
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	811	207	165	293	378	99	624	152
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	71,701	74,058	27,602	27,699	38,098	35,671	33,193	34,918
(D) 減価償却費	15,979	16,110	5,651	5,731	7,233	7,245	6,658	6,712
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	55,722	57,948	21,950	21,968	30,864	28,425	26,535	28,206
(F) 資本的支出	10,770	409	713	3,976	1,397	256	4,041	4,429
(G) NCF = (C) - (F)	60,931	73,649	26,888	23,723	36,701	35,414	29,152	30,489
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	97.2%	97.3%	100.0%	98.0%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	F-4-058		F-4-059		F-4-064		F-4-065	
物件名	プロスペクト川崎		プロスペクト浦和常盤		グラナーナ上野		ザ・レジデンス本牧横浜 ベイサイド	
期別	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	61,931	62,275	31,611	31,478	43,696	43,905	219,199	217,174
賃貸料収入	57,588	60,825	30,076	29,944	42,414	42,117	206,047	204,920
その他収入	4,342	1,449	1,535	1,534	1,281	1,788	13,151	12,253
(B) 賃貸事業費用	13,764	10,103	6,802	6,645	5,777	6,832	49,772	48,860
物件管理等委託費	2,359	3,018	1,906	1,852	1,937	1,838	9,213	9,224
公租公課	3,333	3,332	1,902	1,902	2,205	2,205	13,628	13,628
水道光熱費	582	533	487	447	469	389	6,824	6,365
修繕費	3,766	1,605	1,311	1,469	298	1,350	11,405	11,656
保険料	94	94	62	63	69	69	382	386
営業広告費等	3,070	864	657	813	646	894	6,302	6,124
信託報酬	-	-	-	-	-	-	350	350
その他賃貸事業費用	558	656	473	97	151	84	1,665	1,125
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	48,167	52,171	24,809	24,832	37,919	37,073	169,426	168,313
(D) 減価償却費	11,198	11,254	5,292	5,326	9,456	9,478	53,640	54,088
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	36,969	40,916	19,517	19,506	28,462	27,594	115,786	114,225
(F) 資本的支出	2,102	1,345	699	337	1,183	1,076	6,942	7,099
(G) NCF = (C) - (F)	46,064	50,825	24,109	24,495	36,735	35,997	162,484	161,214
期末稼働率	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.3%	98.8%	98.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	F-4-066		F-4-071		F-4-072		F-4-073	
物件名	リエトコート浅草橋		グランカーサ新小岩		グランカーサ両国老番館		グランカーサ両国式番館	
期別	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	58,007	56,549	42,194	42,560	39,292	38,392	21,946	22,253
賃貸料収入	54,296	54,433	40,596	40,282	37,506	37,311	20,824	20,523
その他収入	3,711	2,116	1,598	2,278	1,786	1,081	1,122	1,730
(B) 賃貸事業費用	10,232	9,919	7,806	7,925	5,399	5,365	3,308	4,179
物件管理等委託費	2,171	2,342	2,166	1,958	1,847	1,729	1,360	1,320
公租公課	2,843	2,851	2,476	2,476	2,213	2,213	1,297	1,297
水道光熱費	533	517	481	486	463	425	394	397
修繕費	1,596	2,471	1,201	1,117	387	575	47	550
保険料	85	86	69	71	61	63	33	34
営業広告費等	2,083	968	1,086	1,427	300	150	90	406
信託報酬	250	400	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	667	281	324	386	126	208	84	172
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	47,775	46,630	34,388	34,635	33,892	33,026	18,638	18,073
(D) 減価償却費	10,883	11,032	13,117	13,217	10,361	10,723	5,574	5,846
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	36,892	35,598	21,270	21,418	23,531	22,302	13,064	12,227
(F) 資本的支出	3,679	1,889	1,647	781	60,170	367	38,477	220
(G) NCF = (C) - (F)	44,096	44,741	32,741	33,854	△26,277	32,658	△19,838	17,853
期末稼働率	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%	97.4%	100.0%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	F-4-076		F-5-023		F-5-032		F-5-037	
物件名	グランカーサ北浦和		willDo伝馬町		ステラートシティ桜山		willDo黒川	
期別	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	1,814	32,776	26,848	27,355	24,212	25,265	21,764	22,573
賃貸料収入	473	27,472	25,529	26,699	22,322	24,342	21,526	22,290
その他収入	1,341	5,304	1,318	656	1,889	922	237	283
(B) 賃貸事業費用	3,298	15,355	8,564	6,272	7,148	4,925	5,249	4,997
物件管理等委託費	306	2,065	1,471	1,535	1,359	1,313	1,388	1,429
公租公課	-	-	1,868	1,868	1,851	1,851	1,783	1,783
水道光熱費	94	570	403	431	474	520	290	303
修繕費	38	108	3,166	346	1,901	490	728	977
保険料	18	105	43	44	53	54	52	52
営業広告費等	1,988	11,569	1,347	260	1,248	428	788	175
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	852	937	263	1,786	261	266	218	276
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	△1,483	17,420	18,283	21,083	17,063	20,340	16,514	17,576
(D) 減価償却費	4,132	13,020	5,889	5,965	7,040	7,115	7,981	8,037
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	△5,616	4,400	12,394	15,117	10,023	13,224	8,532	9,539
(F) 資本的支出	15,414	216	1,479	891	1,523	887	646	936
(G) NCF = (C) - (F)	△16,897	17,204	16,803	20,192	15,539	19,452	15,867	16,640
期末稼働率	13.3%	92.5%	100.0%	100.0%	100.0%	96.0%	100.0%	100.0%
運用日数	32	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	F-5-060		F-5-061		F-5-067		F-5-068	
物件名	グランカーサ代官町		グランカーサ御器所		リエトコート丸の内		グランカーサ上前津	
期別	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	57,704	57,785	58,618	58,036	150,207	148,950	75,171	76,775
賃貸料収入	55,345	55,644	55,047	55,381	147,542	146,272	73,065	76,379
その他収入	2,359	2,140	3,570	2,655	2,665	2,678	2,105	396
(B) 賃貸事業費用	9,107	9,274	12,305	9,853	27,042	27,824	17,073	14,774
物件管理等委託費	2,279	2,476	2,660	2,464	7,604	7,209	3,576	4,165
公租公課	3,395	3,395	4,235	4,235	11,090	11,090	5,255	5,255
水道光熱費	712	692	1,642	1,557	1,270	1,157	907	887
修繕費	1,686	1,622	2,128	698	3,330	4,642	4,367	1,662
保険料	120	121	122	123	273	275	135	141
営業広告費等	606	720	1,039	394	2,267	2,332	2,178	2,114
信託報酬	-	-	-	-	250	250	-	-
その他賃貸事業費用	306	245	476	379	956	865	652	546
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	48,597	48,510	46,313	48,183	123,164	121,126	58,098	62,001
(D) 減価償却費	10,747	10,977	9,746	9,803	23,765	23,982	20,069	20,167
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	37,849	37,532	36,566	38,380	99,399	97,143	38,028	41,834
(F) 資本的支出	13,928	21,678	7,405	9,218	994	11,116	942	1,309
(G) NCF = (C) - (F)	34,668	26,831	38,907	38,965	122,170	110,009	57,155	60,692
期末稼働率	96.8%	97.2%	100.0%	98.9%	100.0%	99.1%	92.6%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	F-5-074		F-6-026		F-6-033		F-6-062	
物件名	さくらHills富士見		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27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	90,053	91,614	35,424	35,428	63,776	64,414	18,526	19,212
賃貸料収入	87,115	89,920	32,787	33,200	61,548	62,586	17,939	17,865
その他収入	2,937	1,693	2,636	2,227	2,227	1,828	587	1,346
(B) 賃貸事業費用	23,113	19,381	9,923	8,764	15,153	12,053	4,173	4,476
物件管理等委託費	3,480	3,890	1,895	2,088	4,195	4,019	1,338	1,369
公租公課	6,356	6,356	3,082	3,082	4,032	4,032	1,471	1,471
水道光熱費	957	944	626	488	697	706	316	408
修繕費	7,742	4,117	3,295	2,208	3,633	2,173	770	809
保険料	214	216	105	106	136	137	43	43
営業広告費等	3,529	2,946	743	596	2,409	971	177	354
信託報酬	250	250	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	582	661	175	194	49	12	56	19
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	66,939	72,232	25,500	26,663	48,623	52,361	14,353	14,735
(D) 減価償却費	30,176	30,230	6,761	7,271	17,710	18,168	1,960	2,009
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	36,762	42,001	18,739	19,391	30,912	34,193	12,392	12,726
(F) 資本的支出	-	2,548	55,101	1,325	5,023	44,836	1,011	1,271
(G) NCF = (C) - (F)	66,939	69,684	△29,600	25,337	43,599	7,525	13,341	13,463
期末稼働率	97.2%	100.0%	98.4%	98.4%	100.0%	98.7%	100.0%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	F-6-063	
物件名	プロスペクト桂	
期別	第27期	第28期
(A) 賃貸事業収入	20,142	19,838
賃貸料収入	17,128	16,578
その他収入	3,014	3,260
(B) 賃貸事業費用	6,242	6,508
物件管理等委託費	1,397	1,275
公租公課	1,331	1,331
水道光熱費	1,115	1,014
修繕費	1,398	1,574
保険料	38	38
営業広告費等	154	694
信託報酬	-	-
その他賃貸事業費用	806	580
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	13,899	13,330
(D) 減価償却費	3,001	3,025
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,898	10,304
(F) 資本的支出	317	783
(G) NCF = (C) - (F)	13,581	12,546
期末稼働率	100.0%	100.0%
運用日数	183	183

③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、建物状況調査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。

(イ) 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)	
0-1-001	サテラ北34条	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	20,290	109,010	4.3
0-1-032	willDo北24条	株式会社ERIソリューション	2018年10月26日	-	-	43,670	4.0
0-1-034	グランカーサ南13条	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	48,430	4.3
0-1-035	グランカーサ南9条	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	58,340	3.4
0-1-090	スカイヒルズN15	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	1,100	146,950	3.0
0-1-091	スカイヒルズ栄町	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	-	189,760	6.8
0-1-092	ドーミー千歳	株式会社ERIソリューション	2016年3月8日	-	1,040	61,110	8.4
0-1-093	スカイヒルズ高台I	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	400	182,810	7.1
0-1-128	アルファタワー札幌南4条	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	18,440	71,340	3.3
0-1-132	クレジデンス札幌・南4条	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	44,390	3.4
0-1-146	グランカーサ永山公園通	株式会社ERIソリューション	2015年11月2日	-	13,660	68,340	4.7
0-1-151	グランカーサ南11条	株式会社ERIソリューション	2016年2月12日	-	12,440	31,960	4.1
0-2-037	willDo西下台町	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	43,740	8.9
0-2-054	willDo上杉3丁目	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	31,560	7.8
0-2-065	グランメゾン七福	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	38,170	10.7
0-2-094	リビングステージ東仙台	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	6,930	49,150	10.3
0-2-123	ウエストパーク支倉	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	610	94,310	5.2
0-2-137	フォレスト・ヒル仙台青葉	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	-	52,280	7.6
0-2-140	グランカーサ仙台五橋	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	-	67,660	4.2
0-4-005	willDo越谷	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	25,870	4.3
0-4-008	willDo清澄	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	152,200	9.5
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	10	10,190	10.9
0-4-011	willDo横浜南	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	200	10,670	14.1
0-4-012	サイトピア	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	-	94,590	5.5
0-4-024	VISTAシュブリーム	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	20	20,020	9.0
0-4-025	ジョイ尾山台	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	36,440	10.7
0-4-031	willDo大塚	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	8,460	36,420	11.2

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	
0-4-038	willDo新座	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	130	32,080	7.8
0-4-039	東信松涛マンション	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	21,920	13.7
0-4-055	ハーモニー上北沢	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	23,010	10.0
0-4-062	willDo南浦和	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	140	19,590	6.9
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	22,490	4.9
0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	37,300	7.3
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	21,580	6.7
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	340	19,860	7.9
0-4-073	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	-	10,860	11.3
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	490	32,790	6.2
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	290	24,500	6.1
0-4-076	カレッジスクエア木場	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	-	33,240	8.4
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	-	27,500	8.3
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	-	14,520	12.9
0-4-089	レキシントン・スクエア 新宿御苑	株式会社ERIソリューション	2015年10月19日	-	590	45,010	5.4
0-4-095	プロスペクト日本橋本町	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	220	23,810	6.5
0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	-	56,900	8.0
0-4-097	六本木ライズハウス	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	560	20,760	6.1
0-4-098	T Kフラッツ渋谷	株式会社ERIソリューション	2015年10月8日	-	65,550	213,150	4.5
0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	-	50,390	7.9
0-4-100	プロスペクトKALON三ノ輪	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	150	81,050	3.8
0-4-101	プロスペクト東雲橋	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	40	94,080	7.9
0-4-102	プロスペクト門前仲町	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	1,720	29,460	9.3
0-4-103	プロスペクト荻窪	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	-	26,250	9.2
0-4-104	エクセリア池袋WESTⅡ	株式会社ERIソリューション	2020年3月31日	-	8,300	25,170	5.9
0-4-105	プロスペクト大森海岸	株式会社ERIソリューション	2020年3月31日	-	650	51,010	10.1
0-4-106	プロスペクト武蔵新城	株式会社ERIソリューション	2020年3月31日	-	-	41,430	9.2
0-4-107	フレグランズ川崎	株式会社ERIソリューション	2020年3月31日	-	470	19,620	5.4
0-4-108	プロスペクト中央林間	株式会社ERIソリューション	2020年3月31日	-	8,020	29,860	4.8
0-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	5,930	62,370	4.2
0-4-121	ジョイスコート	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	1,300	102,370	5.0
0-4-122	アクトフォルム浅草	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	100,110	7.8

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	
0-4-125	グランカーサ六本木	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	8,290	63,320	5.5
0-4-126	グランカーサ南青山	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	36,240	8.2
0-4-127	ストーリーア神宮前	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	10,170	41,420	8.5
0-4-129	グランカーサ新宿御苑	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	3,697	53,799	4.1
0-4-133	リエトコート四谷	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	24,990	6.8
0-4-134	リエトコート元赤坂	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	20,000	6.8
0-4-138	グランカーサ銀座イースト	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	11,250	44,690	7.3
0-4-145	グランカーサ三ノ輪	株式会社ERIソリューション	2015年11月2日	-	40	14,240	6.3
0-4-156	グランカーサ本駒込	株式会社ERIソリューション	2019年10月15日	-	-	15,130	4.5
0-4-157	グランカーサ浦安	株式会社ERIソリューション	2019年8月14日	-	-	14,250	6.5
0-5-013	willDo金山正木	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	200	27,490	5.6
0-5-026	エクセルシオール栄	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	180	18,265	4.4
0-5-027	willDo日比野	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	21,500	5.4
0-5-040	willDo千代田	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	39,670	3.5
0-5-041	willDo太閤通	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	51,980	6.1
0-5-042	willDo金山	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	30	18,750	6.7
0-5-043	willDo金山沢下	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	20,010	5.9
0-5-056	willDo勝川	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	32,650	7.6
0-5-057	ステージア黄金	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	210	34,320	5.5
0-5-063	willDo稲永	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	53,560	6.6
0-5-066	willDo東別院	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	39,720	3.7
0-5-081	willDo松原	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	-	33,020	5.8
0-5-082	willDo四日市鶴の森	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	-	45,490	7.3
0-5-086	willDo代官町	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	1,940	42,950	3.8
0-5-088	willDo高畑	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	880	33,870	7.1
0-5-147	さくらHillsリバーサイド WEST	株式会社ERIソリューション	2015年11月27日	-	14,210	54,380	7.5
0-5-148	さくらHillsリバーサイド EAST	株式会社ERIソリューション	2015年11月27日	-	10,150	34,720	8.4
0-5-149	さくらHills名駅NORTH	株式会社ERIソリューション	2015年11月27日	-	8,150	26,800	7.4
0-5-158	グランカーサ千代田(注4)	株式会社ERIソリューション	2019年9月6日	-	-	26,250	6.5
0-6-014	willDo市岡	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	33,640	11.9
0-6-015	willDo海老江	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	20,890	13.7
0-6-016	willDo今福西	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	50	18,320	10.0

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	
0-6-046	willDo塚本	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	140	45,970	9.1
0-6-049	willDo谷町	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	340	41,730	11.2
0-6-050	willDo難波 wII	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	39,280	10.4
0-6-051	willDo難波 wI	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	54,270	11.0
0-6-059	willDo浜崎通	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	1,030	90,290	6.3
0-6-060	willDo南森町	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	390	26,040	6.8
0-6-064	willDo松屋町	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	500	45,950	7.7
0-6-067	willDo新大阪	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	800	42,630	7.6
0-6-083	willDo三宮イースト	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	-	45,770	11.4
0-6-085	willDo九条	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	11,380	34,540	9.9
0-6-112	アプレスト桜川	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	100	19,890	14.9
0-6-113	プロスペクト美章園	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	20	23,790	13.9
0-6-114	プロスペクト中之島	株式会社ERIソリューション	2020年3月31日	-	-	42,310	7.7
0-6-116	プロスペクト中服部	株式会社ERIソリューション	2015年11月13日	-	20	31,730	10.8
0-6-117	プロスペクト下鴨	株式会社ERIソリューション	2016年2月1日	-	20	23,730	11.3
0-6-118	プロスペクト河原町五条	株式会社ERIソリューション	2015年10月30日	-	20	35,220	14.8
0-6-119	グランシス江坂	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	14,530	60,830	8.3
0-6-131	セレンテ甲子園	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	360	109,340	10.0
0-6-136	プレジオ都島	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	2,610	86,610	13.1
0-6-139	セレンテ新大阪式番館	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	1,070	51,310	6.7
0-6-141	グランカーサ梅田北	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	-	51,180	10.9
0-6-142	セレンテ本町グランデ	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	1,660	39,170	7.8
0-6-143	グランシス天満橋	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	1,680	98,520	11.4
0-6-144	デイグラン鶴見	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	-	15,780	11.9
0-6-150	ルネ日本橋アネーロ	株式会社ERIソリューション	2015年11月27日	-	460	43,530	12.2
0-6-152	HS梅田EAST	株式会社ERIソリューション	2017年4月17日	-	30	50,720	10.7
0-6-153	セレンテ梅田EST	株式会社ERIソリューション	2017年4月6日	-	30	21,270	10.7
0-6-154	セレンテ夕陽丘EST	株式会社ERIソリューション	2017年4月6日	-	30	25,230	8.5
0-6-155	セレンテ梅田ルフレ	株式会社ERIソリューション	2019年7月18日	-	130	18,630	11.0
0-7-068	willDo岡山駅西口	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	-	65,060	2.4
0-7-087	willDo岡山大供	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	660	58,200	2.1
0-9-053	willDo中洲	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	230	106,370	4.1

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
0-9-130	ルネッサンス21博多	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	38,660	5.9
0-9-135	グランパーク天神	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	27,060	115,210	4.6
F-1-041	パレドール円山	株式会社ERIソリューション	2016年3月4日	60	106,520	4.9
F-1-069	グランカーサ裏参道	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	72,820	3.2
F-1-070	グランカーサ北3条	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	940	47,510	3.7
F-1-075	知事公館前タワーレジデンス	株式会社ERIソリューション	2016年8月10日	810	122,280	1.6
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	90	110,620	5.5
F-2-002	グリーンパーク小松島	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	60,030	4.5
F-2-003	ダイアパレス泉崎	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	12,078	41,571	10.2
F-2-004	willDo高砂	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	10	26,580	6.4
F-2-042	リビングステージ南仙台	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	810	37,350	8.9
F-2-043	高砂関式番館	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	890	62,920	5.2
F-4-006	入間駅前ビル	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	80	124,900	6.3
F-4-007	入間駅前第二ビル	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	80,780	93,120	6.3
F-4-008	セレーノ大宮	株式会社ERIソリューション	2017年4月4日	430	142,470	8.4
F-4-009	すずらん館	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	100	14,730	7.1
F-4-010	ボヌール常盤	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	39,760	45,740	8.6
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	150	57,110	5.4
F-4-013	ドリームハイツ	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	500	25,370	8.2
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	70	37,430	7.6
F-4-015	王子ハイツ	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	70,610	5.2
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	10	37,000	6.1
F-4-017	willDo等々力	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	65,200	10.9
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	90	69,660	9.0
F-4-019	リーバスト西千葉	株式会社ERIソリューション	2020年3月31日	170	357,020	4.2
F-4-020	コリンヌ津田沼	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	40	40,760	3.2
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	1,220	50,830	14.0
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	95,460	11.8
F-4-029	リーバスト東中山	株式会社ERIソリューション	2018年2月5日	-	232,950	3.4
F-4-031	MGA金町	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	55,120	4.7
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	23,200	13.0
F-4-036	ロフティー平井	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	17,730	20,470	6.0

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-4-038	コロネード春日	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	440	127,130	4.6
F-4-039	THEパームス代々木上原 コスモテラス	株式会社ERIソリューション	2020年3月31日	-	150	36,640	5.6
F-4-040	サンテラス代々木上原	株式会社ERIソリューション	2020年3月31日	-	-	39,370	7.0
F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	株式会社ERIソリューション	2020年3月31日	-	100	30,690	8.1
F-4-045	パークテラス恵比寿	株式会社ERIソリューション	2020年3月31日	-	21,870	83,360	6.4
F-4-046	プロスペクト道玄坂	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	20	50,120	5.0
F-4-047	プロスペクト・グラーサ広尾	株式会社ERIソリューション	2020年3月31日	-	11,690	77,780	5.7
F-4-048	プロスペクト初台	株式会社ERIソリューション	2020年3月31日	-	7,020	17,180	8.6
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	株式会社ERIソリューション	2020年3月31日	-	8,420	30,010	4.3
F-4-050	プロスペクト町屋	株式会社ERIソリューション	2020年3月31日	-	7,050	20,910	4.9
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	1,140	71,750	6.1
F-4-052	プロスペクト森下	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	270	32,620	6.5
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	40	35,880	6.2
F-4-054	BELNOS34	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	3,290	124,930	5.3
F-4-055	S Kレジデンス	株式会社ERIソリューション	2016年2月1日	-	150	50,790	5.7
F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	株式会社ERIソリューション	2020年3月31日	-	140	63,390	10.4
F-4-057	デイム橋本	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	60,040	62,990	6.0
F-4-058	プロスペクト川崎	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	2,060	72,270	5.2
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	440	57,200	6.5
F-4-064	グラーナ上野	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	30	34,300	4.5
F-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜 ベイサイド	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	65,740	9.1
F-4-066	リエトコート浅草橋	株式会社ERIソリューション	2018年3月30日	-	-	34,680	4.0
F-4-071	グランカーサ新小岩	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	4,630	15,480	4.0
F-4-072	グランカーサ両国壱番館	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	4,940	7,860	6.4
F-4-073	グランカーサ両国貳番館	株式会社ERIソリューション	2019年9月30日	-	3,790	5,280	6.4
F-4-076	グランカーサ北浦和	株式会社ERIソリューション	2019年8月16日	-	-	43,850	8.0
F-5-023	willDo伝馬町	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	1,010	45,380	4.6
F-5-032	ステラートシティ桜山	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	160	34,680	3.6
F-5-037	willDo黒川	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	-	43,650	3.2
F-5-060	グランカーサ代官町	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	110	125,220	8.1
F-5-061	グランカーサ御器所	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	40	122,720	7.3
F-5-067	リエトコート丸の内	株式会社ERIソリューション	2018年9月28日	-	3,320	203,570	5.4

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	
F-5-068	グランカーサ上前津	株式会社ERIソリューション	2019年3月29日	-	1,690	119,700	5.7
F-5-074	さくらHills富士見	株式会社ERIソリューション	2015年11月27日	-	35,140	75,840	5.9
F-6-026	willDo西明石	株式会社ERIソリューション	2016年9月30日	-	15,740	90,610	14.3
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	株式会社ERIソリューション	2017年9月29日	-	-	77,570	9.6
F-6-062	クラウンハイム西田辺	株式会社ERIソリューション	2020年3月31日	-	-	30,260	14.1
F-6-063	プロスペクト桂	株式会社ERIソリューション	2015年9月30日	-	100	44,980	13.5
ポートフォリオ合計						2.0	

(注1) 短期修繕費は1年目、長期修繕費は2年目から12年目の間の修繕費です。

(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、2020年3月時点のものを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。

(注3) 「PML(Probable Maximum Loss)値」とは、地震による予想最大損失率です。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(%)で示したものです。

(注4) 0-5-158「ASレジデンス千代田」は2019年11月1日に「グランカーサ千代田」に物件名称を変更しました。

(ロ) 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、全取得済資産について、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。

④テナント等の概要

(イ) 個別不動産に関する賃貸状況の概要

(2020年3月31日現在)

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 (%) (注4)
ワン ルーム	0-1-001	サテラ北34条	5,691.72	5,603.40	1	50,131	0.6
	0-1-032	willDo北24条	1,279.89	1,279.89	1	11,918	0.1
	0-1-034	グランカーサ南13条	1,836.38	1,836.38	1	16,298	0.2
	0-1-035	グランカーサ南9条	2,246.01	2,164.07	1	19,542	0.2
	0-1-090	スカイヒルズN15	3,524.83	3,428.94	1	42,134	0.5
	0-1-091	スカイヒルズ栄町	5,335.70	5,335.70	1	45,268	0.5
	0-1-092	ドローミー千歳	2,239.00	2,239.00	1	25,653	0.3
	0-1-093	スカイヒルズ高台I	3,748.80	3,748.80	1	34,089	0.4
	0-1-128	アルファタワー札幌南4条	4,413.21	4,413.21	1	50,012	0.6
	0-1-132	クレジデンス札幌・南4条	3,581.86	3,505.71	1	45,189	0.5
	0-1-146	グランカーサ永山公園通	3,921.77	3,845.40	1	39,454	0.5
	0-1-151	グランカーサ南11条	2,671.28	2,586.86	1	29,978	0.4
	0-2-037	willDo西下台町	2,304.00	2,304.00	1	23,403	0.3
	0-2-054	willDo上杉3丁目	1,517.81	1,481.92	1	21,428	0.3
	0-2-065	グランメゾン七福	1,083.70	1,083.70	1	13,979	0.2
	0-2-094	リビングステージ東仙台	1,596.53	1,440.99	1	16,941	0.2
	0-2-123	ウエストパーク支倉	5,150.62	5,150.62	1	68,762	0.8
	0-2-137	フォレスト・ヒル仙台青葉	6,497.06	6,191.13	1	97,297	1.2
	0-2-140	グランカーサ仙台五橋	4,726.20	4,587.42	1	66,302	0.8
	0-4-005	willDo越谷	1,230.28	1,230.28	1	19,201	0.2
	0-4-008	willDo清澄	7,497.46	7,381.45	1	173,848	2.1
	0-4-009	ターキーズ田園調布第2	462.12	462.12	1	10,258	0.1
	0-4-011	willDo横浜南	493.59	493.59	1	9,806	0.1
	0-4-012	サイトピア	1,697.50	1,665.00	1	22,762	0.3
	0-4-024	VISTAシュプリーム	892.88	892.88	1	16,288	0.2
	0-4-025	ジョイ尾山台	1,033.40	1,033.40	1	21,586	0.3
	0-4-031	willDo大塚	1,091.54	1,091.54	1	23,029	0.3
	0-4-038	willDo新座	1,260.00	1,260.00	1	22,032	0.3
	0-4-039	東信松涛マンション	1,044.66	1,044.66	1	27,601	0.3
	0-4-055	ハーモニー上北沢	539.48	539.48	1	12,431	0.2
	0-4-062	willDo南浦和	725.62	725.62	1	14,310	0.2
	0-4-069	カレッジスクエア北池袋	1,065.00	1,065.00	1	20,310	0.2
	0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	1,360.10	1,360.10	1	26,047	0.3
	0-4-071	カレッジスクエア赤塚	1,110.75	1,110.75	1	21,861	0.3
	0-4-072	カレッジスクエア東久留米	936.72	936.72	1	15,573	0.2
	0-4-073	カレッジスクエア早稲田II	297.24	297.24	1	7,525	0.1
	0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	1,420.77	1,420.77	1	29,825	0.4
	0-4-075	カレッジスクエア新小岩	1,139.10	1,139.10	1	20,030	0.2
	0-4-076	カレッジスクエア木場	897.39	897.39	1	19,055	0.2
	0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	667.36	667.36	1	13,067	0.2
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	392.03	392.03	1	8,379	0.1	

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 (%) (注4)
ワン ルーム	0-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	1,383.59	1,383.59	1	38,205	0.5
	0-4-095	プロスペクト日本橋本町	1,295.76	1,274.40	1	33,046	0.4
	0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,778.37	1,778.37	1	49,852	0.6
	0-4-097	六本木ライズハウス	1,242.23	1,242.23	1	32,829	0.4
	0-4-098	TKフラッツ渋谷	6,984.28	6,910.88	1	181,646	2.2
	0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,275.00	1,249.50	1	38,684	0.5
	0-4-100	プロスペクトKALON三ノ輪	3,075.70	3,075.70	1	63,243	0.8
	0-4-101	プロスペクト東雲橋	4,919.31	4,865.29	1	114,983	1.4
	0-4-102	プロスペクト門前仲町	1,790.56	1,790.56	1	40,575	0.5
	0-4-103	プロスペクト荻窪	1,123.59	1,094.98	1	25,924	0.3
	0-4-104	エクセリア池袋WESTⅡ	1,379.52	1,379.52	1	31,234	0.4
	0-4-105	プロスペクト大森海岸	2,506.04	2,480.72	1	58,747	0.7
	0-4-106	プロスペクト武蔵新城	1,855.03	1,855.03	1	41,940	0.5
	0-4-107	フレグランス川崎	1,065.87	1,041.65	1	21,510	0.3
	0-4-108	プロスペクト中央林間	1,121.28	1,121.28	1	23,364	0.3
	0-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	2,837.72	2,837.72	1	80,425	1.0
	0-4-121	ジョイスコート	6,268.53	6,121.72	1	121,156	1.5
	0-4-122	アクトフォルム浅草	2,220.17	2,220.17	1	50,851	0.6
	0-4-125	グランカーサ六本木	1,407.63	1,407.63	1	31,370	0.4
	0-4-126	グランカーサ南青山	1,862.73	1,862.73	1	61,522	0.7
	0-4-127	ストーリー神宮前	2,071.60	2,071.60	1	64,853	0.8
	0-4-129	グランカーサ新宿御苑	3,307.07	3,307.07	1	88,770	1.1
	0-4-133	リエトコート四谷	2,397.81	2,397.81	1	58,542	0.7
	0-4-134	リエトコート元赤坂	1,282.94	1,282.94	1	37,524	0.5
	0-4-138	グランカーサ銀座イースト	2,774.19	2,728.22	1	59,028	0.7
	0-4-145	グランカーサ三ノ輪	1,241.22	1,190.50	1	26,330	0.3
	0-4-156	グランカーサ本駒込	1,374.20	1,317.84	1	21,533	0.3
	0-4-157	グランカーサ浦安	997.74	997.74	1	23,132	0.3
	0-5-013	willDo金山正木	1,192.32	1,192.32	1	20,193	0.2
	0-5-026	エクセルシオール栄	1,486.56	1,455.59	1	19,353	0.2
	0-5-027	willDo日比野	767.25	767.25	1	11,058	0.1
	0-5-040	willDo千代田	1,445.80	1,422.00	1	22,452	0.3
	0-5-041	willDo太閤通	3,127.32	3,102.55	1	40,715	0.5
	0-5-042	willDo金山	892.44	892.44	1	14,283	0.2
	0-5-043	willDo金山沢下	970.80	970.80	1	15,359	0.2
	0-5-056	willDo勝川	1,548.80	1,524.60	1	22,907	0.3
	0-5-057	ステージャ黄金	1,651.21	1,651.21	1	22,117	0.3
	0-5-063	willDo稲永	2,386.74	2,361.84	1	27,150	0.3
	0-5-066	willDo東別院	1,640.76	1,516.46	1	24,538	0.3
	0-5-081	willDo松原	1,344.60	1,319.70	1	21,015	0.3
	0-5-082	willDo四日市鶉の森	2,160.00	2,076.30	1	25,990	0.3
	0-5-086	willDo代官町	1,320.00	1,320.00	1	21,947	0.3
	0-5-088	willDo高畑	1,319.22	1,319.22	1	19,485	0.2
	0-5-147	さくらHillsリバーサイドWEST	4,502.48	4,383.07	1	62,963	0.8
	0-5-148	さくらHillsリバーサイドEAST	2,288.65	2,288.65	1	34,756	0.4

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 (%) (注4)
ワン ルーム	0-5-149	さくらHills名駅NORTH	1,685.16	1,635.91	1	26,814	0.3
	0-5-158	グランカーサ千代田(注5)	1,796.88	1,697.02	1	26,764	0.3
	0-6-014	willDo市岡	1,682.06	1,682.06	1	23,301	0.3
	0-6-015	willDo海老江	763.63	763.63	1	12,180	0.1
	0-6-016	willDo今福西	1,040.41	1,040.41	1	13,581	0.2
	0-6-046	willDo塚本	1,711.17	1,711.17	1	27,431	0.3
	0-6-049	willDo谷町	1,927.80	1,927.80	1	30,707	0.4
	0-6-050	willDo難波 wII	1,146.51	1,146.51	1	16,524	0.2
	0-6-051	willDo難波 wI	1,699.50	1,674.03	1	23,901	0.3
	0-6-059	willDo浜崎通	5,886.70	5,886.70	1	80,589	1.0
	0-6-060	willDo南森町	1,028.48	1,028.48	1	16,399	0.2
	0-6-064	willDo松屋町	1,865.64	1,865.64	1	29,976	0.4
	0-6-067	willDo新大阪	1,713.36	1,713.36	1	30,311	0.4
	0-6-083	willDo三宮イースト	1,760.15	1,760.15	1	27,114	0.3
	0-6-085	willDo九条	1,260.36	1,260.36	1	22,024	0.3
	0-6-112	アブレスト桜川	1,009.92	967.92	1	18,941	0.2
	0-6-113	プロスペクト美章園	901.91	871.57	1	11,611	0.1
	0-6-114	プロスペクト中之島	1,615.05	1,615.05	1	28,683	0.3
	0-6-116	プロスペクト豊中服部	981.12	981.12	1	15,063	0.2
	0-6-117	プロスペクト下鴨	675.21	675.21	1	11,279	0.1
	0-6-118	プロスペクト河原町五条	1,523.12	1,523.12	1	24,985	0.3
	0-6-119	グランシス江坂	2,623.86	2,623.86	1	52,597	0.6
	0-6-131	セレニテ甲子園	5,615.79	5,615.79	1	89,828	1.1
	0-6-136	プレジオ都島	3,313.20	3,257.39	1	60,465	0.7
	0-6-139	セレニテ新大阪式番館	6,173.16	6,052.39	1	103,278	1.2
	0-6-141	グランカーサ梅田北	3,451.14	3,451.14	1	64,295	0.8
	0-6-142	セレニテ本町グランデ	7,591.92	7,562.02	1	150,620	1.8
	0-6-143	グランシス天満橋	6,749.31	6,706.29	1	138,815	1.7
	0-6-144	デイグラン鶴見	2,470.36	2,470.36	1	39,129	0.5
	0-6-150	ルネ日本橋アネーロ	3,114.19	3,010.03	1	52,154	0.6
	0-6-152	HS梅田EAST	3,356.62	3,356.62	1	67,192	0.8
	0-6-153	セレニテ梅田EST	1,715.35	1,715.35	1	32,965	0.4
	0-6-154	セレニテ夕陽丘EST	1,397.20	1,397.20	1	25,839	0.3
	0-6-155	セレニテ梅田ルフレ	1,656.38	1,575.45	1	32,288	0.4
	0-7-068	willDo岡山駅西口	3,794.40	3,794.40	1	47,088	0.6
	0-7-087	willDo岡山大供	3,446.94	3,375.40	1	41,467	0.5
0-9-053	willDo中洲	5,759.40	5,759.40	1	89,459	1.1	
0-9-130	ルネッサンス21博多	4,010.95	3,958.66	1	57,390	0.7	
0-9-135	グランパーク天神	14,299.21	14,251.06	1	191,983	2.3	
		小計	297,719.51	294,545.04	1	5,074,789	61.4

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 (%) (注4)
ファミリー	F-1-041	パレドール円山	4,637.08	4,586.93	1	45,281	0.5
	F-1-069	グランカーサ裏参道	4,537.83	4,323.43	1	54,215	0.7
	F-1-070	グランカーサ北3条	4,346.56	4,346.56	1	48,335	0.6
	F-1-075	知事公館前タワーレジデンス	11,705.28	11,160.34	1	140,807	1.7
	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	2,051.07	2,051.07	1	16,632	0.2
	F-2-002	グリーンパーク小松島	3,027.17	2,958.66	1	22,078	0.3
	F-2-003	ダイアパレス泉崎	2,060.77	2,060.77	1	15,739	0.2
	F-2-004	willDo高砂	1,623.68	1,623.68	1	16,054	0.2
	F-2-042	リビングステージ南仙台	1,330.83	1,330.83	1	12,224	0.1
	F-2-043	高砂関式番館	3,302.96	3,204.19	1	30,021	0.4
	F-4-006	入間駅前ビル	4,359.31	4,285.17	1	64,642	0.8
	F-4-007	入間駅前第二ビル	3,592.48	3,478.02	1	30,445	0.4
	F-4-008	セレーノ大宮	6,710.68	6,710.68	1	68,605	0.8
	F-4-009	すずらん館	1,160.80	1,109.20	1	19,719	0.2
	F-4-010	ボヌール常盤	1,951.89	1,892.27	1	28,954	0.4
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	2,431.33	2,370.91	1	25,973	0.3
	F-4-013	ドリームハイツ	1,100.31	1,100.31	1	14,950	0.2
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	1,477.38	1,477.38	1	22,646	0.3
	F-4-015	王子ハイツ	986.52	986.52	1	16,980	0.2
	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	1,173.65	1,173.65	1	17,045	0.2
	F-4-017	willDo等々力	2,422.06	2,360.93	1	50,470	0.6
	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	1,911.36	1,911.36	1	23,846	0.3
	F-4-019	リーベスト西千葉	11,060.14	10,979.80	1	107,989	1.3
	F-4-020	コリンヌ津田沼	1,435.80	1,435.80	1	13,946	0.2
	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	1,838.43	1,838.43	1	19,883	0.2
	F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	1,533.82	1,440.88	1	17,126	0.2
	F-4-029	リーベスト東中山	6,011.80	5,866.03	1	68,200	0.8
	F-4-031	MGA金町	1,522.89	1,522.89	1	15,766	0.2
	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	1,199.95	1,199.95	1	20,893	0.3
	F-4-036	ロフティー平井	919.31	919.31	1	13,018	0.2
	F-4-038	コロネード春日	4,344.72	4,204.06	1	79,915	1.0
	F-4-039	THEパームス代々木上原 コスモテラス	1,804.69	1,804.69	1	42,302	0.5
	F-4-040	サンテラス代々木上原	1,763.33	1,673.19	1	41,497	0.5
	F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	1,364.02	1,364.02	1	31,421	0.4
	F-4-045	パークテラス恵比寿	2,755.28	2,718.50	1	72,744	0.9
	F-4-046	プロスペクト道玄坂	2,081.54	2,081.54	1	58,641	0.7
	F-4-047	プロスペクト・グララーサ広尾	3,861.29	3,804.09	1	115,218	1.4
	F-4-048	プロスペクト初台	817.43	780.07	1	19,389	0.2
	F-4-049	プロスペクト西巣鴨	2,063.60	1,967.85	1	39,538	0.5
	F-4-050	プロスペクト町屋	1,177.71	1,177.71	1	19,522	0.2
	F-4-051	プロスペクト清澄庭園	5,601.46	5,601.46	1	99,956	1.2
	F-4-052	プロスペクト森下	2,399.23	2,399.23	1	48,349	0.6
	F-4-053	プロスペクト恩賜公園	2,073.21	2,073.21	1	44,735	0.5
	F-4-054	BELNOS34	5,328.66	5,328.66	1	92,658	1.1
	F-4-055	S Kレジデンス	1,624.73	1,578.48	1	35,806	0.4

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 (%) (注4)	
ファミリー	F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	2,776.64	2,776.64	1	45,709	0.6	
	F-4-057	デイト橋本	3,134.24	3,134.24	1	43,594	0.5	
	F-4-058	プロスペクト川崎	3,404.96	3,404.96	1	62,275	0.8	
	F-4-059	プロスペクト浦和常盤	2,263.20	2,263.20	1	31,478	0.4	
	F-4-064	グラーナ上野	2,147.40	2,025.57	1	43,905	0.5	
	F-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	13,584.07	13,314.98	1	217,174	2.6	
	F-4-066	リエトコート浅草橋	2,632.94	2,586.03	1	56,549	0.7	
	F-4-071	グランカーサ新小岩	2,467.92	2,467.92	1	42,560	0.5	
	F-4-072	グランカーサ両国壱番館	2,136.53	2,081.94	1	38,392	0.5	
	F-4-073	グランカーサ両国貳番館	1,131.90	1,131.90	1	22,253	0.3	
	F-4-076	グランカーサ北浦和	3,850.96	3,562.44	1	32,776	0.4	
	F-5-023	willDo伝馬町	2,185.20	2,185.20	1	27,355	0.3	
	F-5-032	ステラートシティ桜山	1,914.07	1,838.32	1	25,265	0.3	
	F-5-037	willDo黒川	1,933.37	1,933.37	1	22,573	0.3	
	F-5-060	グランカーサ代官町	5,962.18	5,797.62	1	57,785	0.7	
	F-5-061	グランカーサ御器所	5,195.21	5,137.97	1	58,036	0.7	
	F-5-067	リエトコート丸の内	9,350.67	9,262.81	1	148,950	1.8	
	F-5-068	グランカーサ上前津	5,365.64	5,365.64	1	76,775	0.9	
	F-5-074	さくらHills富士見	6,769.82	6,769.82	1	91,614	1.1	
	F-6-026	willDo西明石	4,703.40	4,627.04	1	35,428	0.4	
	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	4,647.08	4,588.46	1	64,414	0.8	
	F-6-062	クラウンハイム西田辺	1,536.03	1,536.03	1	19,212	0.2	
	F-6-063	プロスペクト桂	1,796.59	1,796.59	1	19,838	0.2	
			小計	223,374.06	219,851.40	1	3,188,117	38.6
			合計	521,093.57	514,396.44	1	8,262,906	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貸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) 「テナントの総数」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。

(注4) 対総不動産賃貸事業収益比率の算出を行うための総不動産賃貸事業収益は、期末時点で保有している物件の不動産賃貸事業収益を使用しています。

(注5) 0-5-158「グランカーサ千代田」は2019年11月1日に「ASレジデンス千代田」から物件名称を変更しました。

(ロ) 稼働率推移

タイプ	番号	物件名	2019年 10月末日	2019年 11月末日	2019年 12月末日	2020年 1月末日	2020年 2月末日	2020年 3月末日
ワン ルーム	0-1-001	サテラ北34条	97.9%	97.8%	100.0%	99.5%	99.3%	98.4%
	0-1-032	willDo北24条	94.5%	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-1-034	グランカーサ南13条	97.9%	95.8%	95.8%	97.9%	100.0%	100.0%
	0-1-035	グランカーサ南9条	100.0%	98.2%	98.2%	100.0%	100.0%	96.4%
	0-1-090	スカイヒルズN15	98.2%	99.1%	98.2%	99.1%	99.1%	97.3%
	0-1-091	スカイヒルズ栄町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-1-092	ドゥミー千歳	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-1-093	スカイヒルズ高台I	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-1-128	アルファタワー札幌南4条	97.9%	96.7%	97.5%	97.5%	97.5%	100.0%
	0-1-132	クレジデンス札幌・南4条	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.3%	97.9%
	0-1-146	グランカーサ永山公園通	95.8%	96.8%	96.8%	99.0%	98.7%	98.1%
	0-1-151	グランカーサ南11条	96.3%	96.4%	100.0%	100.0%	97.5%	96.8%
	0-2-037	willDo西下台町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-2-054	willDo上杉3丁目	98.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.6%
	0-2-065	グランメゾン七福	81.4%	95.3%	100.0%	100.0%	97.6%	100.0%
	0-2-094	リビングステージ東仙台	98.2%	96.0%	92.1%	90.3%	88.4%	90.3%
	0-2-123	ウエストパーク支倉	99.3%	98.5%	100.0%	100.0%	97.7%	100.0%
	0-2-137	フォレスト・ヒル仙台青葉	100.0%	99.6%	100.0%	99.2%	97.6%	95.3%
	0-2-140	グランカーサ仙台五橋	96.7%	95.7%	96.2%	95.1%	95.6%	97.1%
	0-4-005	willDo越谷	97.9%	97.6%	95.6%	93.1%	91.1%	100.0%
	0-4-008	willDo清澄	99.5%	99.0%	99.5%	99.5%	99.1%	98.5%
	0-4-009	ターキーズ田園調布第2	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-011	willDo横浜南	95.4%	90.8%	100.0%	100.0%	95.1%	100.0%
	0-4-012	サイトピア	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	98.1%
	0-4-024	VISTAシュブリーム	100.0%	97.4%	94.9%	97.4%	100.0%	100.0%
	0-4-025	ジョイ尾山台	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-031	willDo大塚	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-038	willDo新座	100.0%	98.2%	94.6%	98.2%	92.9%	100.0%
	0-4-039	東信松涛マンション	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-055	ハーモニー上北沢	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%	96.5%	100.0%
	0-4-062	willDo南浦和	100.0%	100.0%	97.2%	94.4%	100.0%	100.0%
	0-4-069	カレッジスクエア北池袋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-071	カレッジスクエア赤塚	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
0-4-073	カレッジスクエア早稲田II	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	

タイプ	番号	物件名	2019年 10月末日	2019年 11月末日	2019年 12月末日	2020年 1月末日	2020年 2月末日	2020年 3月末日
ワン ルーム	0-4-075	カレッジスクエア新小岩	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-076	カレッジスクエア木場	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-078	カレッジスクエア早稲田	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-095	プロスペクト日本橋本町	100.0%	100.0%	97.9%	100.0%	100.0%	98.4%
	0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	95.8%	98.6%	98.6%	97.2%	100.0%	100.0%
	0-4-097	六本木ライズハウス	100.0%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-098	TKフラッツ渋谷	100.0%	99.6%	99.6%	99.0%	99.2%	98.9%
	0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%	96.0%	98.0%
	0-4-100	プロスペクトKALON三ノ輪	100.0%	100.0%	100.0%	98.5%	98.7%	100.0%
	0-4-101	プロスペクト東雲橋	99.5%	98.7%	98.2%	99.5%	99.5%	98.9%
	0-4-102	プロスペクト門前仲町	100.0%	98.2%	98.2%	96.9%	100.0%	100.0%
	0-4-103	プロスペクト荻窪	100.0%	100.0%	100.0%	97.8%	100.0%	97.5%
	0-4-104	エクセリア池袋WEST II	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-105	プロスペクト大森海岸	99.0%	97.7%	99.0%	97.9%	100.0%	99.0%
	0-4-106	プロスペクト武蔵新城	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-107	フレグランス川崎	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%
	0-4-108	プロスペクト中央林間	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	100.0%	99.2%	96.4%	99.2%	100.0%	100.0%
	0-4-121	ジョイスコート	99.5%	98.1%	97.2%	100.0%	99.2%	97.7%
	0-4-122	アクトフォルム浅草	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-125	グランカーサ六本木	100.0%	100.0%	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%
	0-4-126	グランカーサ南青山	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-127	ストーリーア神宮前	95.6%	98.5%	98.5%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-4-129	グランカーサ新宿御苑	98.4%	97.3%	96.4%	96.8%	97.5%	100.0%
	0-4-133	リエトコート四谷	92.6%	94.3%	98.3%	98.3%	100.0%	100.0%
	0-4-134	リエトコート元赤坂	97.4%	94.6%	94.3%	97.1%	97.1%	100.0%
	0-4-138	グランカーサ銀座イースト	98.3%	94.9%	96.6%	98.3%	96.7%	98.3%
	0-4-145	グランカーサ三ノ輪	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.9%
	0-4-156	グランカーサ本駒込	0.0%	28.1%	52.4%	79.5%	83.6%	95.9%
	0-4-157	グランカーサ浦安	78.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-5-013	willDo金山正木	97.9%	97.9%	100.0%	97.9%	97.9%	100.0%
	0-5-026	エクセルシオール栄	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.9%
	0-5-027	willDo日比野	100.0%	96.8%	93.5%	96.8%	96.8%	100.0%
	0-5-040	willDo千代田	100.0%	100.0%	95.0%	100.0%	98.3%	98.4%
	0-5-041	willDo太閤通	97.6%	100.0%	99.1%	99.1%	98.3%	99.2%
	0-5-042	willDo金山	100.0%	97.2%	100.0%	97.2%	100.0%	100.0%
	0-5-043	willDo金山沢下	100.0%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-5-056	willDo勝川	98.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%
	0-5-057	ステージア黄金	98.5%	100.0%	100.0%	100.0%	98.5%	100.0%
	0-5-063	willDo稲永	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.0%
	0-5-066	willDo東別院	97.0%	95.5%	95.5%	92.4%	92.4%	92.4%

タイプ	番号	物件名	2019年 10月末日	2019年 11月末日	2019年 12月末日	2020年 1月末日	2020年 2月末日	2020年 3月末日
ワン ルーム	0-5-081	willDo松原	98.1%	98.1%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%
	0-5-082	willDo四日市鶴の森	100.0%	100.0%	98.6%	97.9%	100.0%	96.1%
	0-5-086	willDo代官町	98.2%	98.2%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%
	0-5-088	willDo高畑	100.0%	100.0%	98.1%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-5-147	さくらHillsリバーサイドWEST	97.9%	98.6%	98.7%	100.0%	97.3%	97.3%
	0-5-148	さくらHillsリバーサイドEAST	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-5-149	さくらHills名駅NORTH	94.2%	97.1%	97.1%	100.0%	97.1%	97.1%
	0-5-158	グランカーサ千代田(注2)	97.2%	95.8%	93.1%	94.4%	95.8%	94.4%
	0-6-014	willDo市岡	98.4%	96.8%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-015	willDo海老江	96.5%	96.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-016	willDo今福西	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-046	willDo塚本	100.0%	98.5%	98.5%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-049	willDo谷町	100.0%	98.1%	94.4%	98.1%	98.1%	100.0%
	0-6-050	willDo難波 w II	100.0%	97.8%	95.6%	93.4%	100.0%	100.0%
	0-6-051	willDo難波 w I	98.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.5%
	0-6-059	willDo浜崎通	97.0%	98.5%	99.5%	99.0%	97.5%	100.0%
	0-6-060	willDo南森町	100.0%	96.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-064	willDo松屋町	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	97.6%	100.0%
	0-6-067	willDo新大阪	98.5%	97.1%	95.6%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-083	willDo三宮イースト	96.8%	96.9%	95.2%	96.8%	98.4%	100.0%
	0-6-085	willDo九条	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-112	アprest桜川	97.9%	100.0%	100.0%	97.9%	100.0%	95.8%
	0-6-113	プロスペクト美章園	100.0%	100.0%	96.6%	100.0%	100.0%	96.6%
	0-6-114	プロスペクト中之島	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-116	プロスペクト豊中服部	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-117	プロスペクト下鴨	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-118	プロスペクト河原町五条	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-119	グランシス江坂	100.0%	99.0%	99.0%	99.0%	100.0%	100.0%
	0-6-131	セレンテ甲子園	99.6%	100.0%	100.0%	99.5%	99.5%	100.0%
	0-6-136	プレジォ都島	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.2%	98.3%
	0-6-139	セレンテ新大阪式番館	98.5%	97.6%	98.3%	96.3%	97.2%	98.0%
	0-6-141	グランカーサ梅田北	100.0%	98.4%	97.6%	96.8%	100.0%	100.0%
	0-6-142	セレンテ本町グランデ	99.7%	99.4%	96.3%	96.6%	98.8%	99.6%
	0-6-143	グランシス天満橋	99.5%	100.0%	99.4%	98.9%	100.0%	99.4%
	0-6-144	デイグラン鶴見	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-150	ルネ日本橋アネーロ	100.0%	99.2%	98.5%	96.8%	98.5%	96.7%
	0-6-152	HS梅田EAST	98.7%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-153	セレンテ梅田EST	100.0%	100.0%	96.6%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-154	セレンテ夕陽丘EST	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-155	セレンテ梅田ルフレ	94.6%	96.5%	96.5%	96.5%	96.5%	95.1%
0-7-068	willDo岡山駅西口	98.9%	100.0%	100.0%	100.0%	99.3%	100.0%	
0-7-087	willDo岡山大供	100.0%	99.1%	97.9%	97.7%	93.5%	97.9%	

タイプ	番号	物件名	2019年 10月末日	2019年 11月末日	2019年 12月末日	2020年 1月末日	2020年 2月末日	2020年 3月末日
ワン ルーム	0-9-053	willDo中洲	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-9-130	ルネッサンス21博多	97.9%	100.0%	98.0%	100.0%	100.0%	98.7%
	0-9-135	グランパーク天神	99.8%	100.0%	98.9%	100.0%	99.6%	99.7%
	ワンルーム 小計		98.4%	98.5%	98.5%	98.9%	98.8%	98.9%
ファミ リー	F-1-041	パレドール円山	98.4%	96.8%	98.4%	98.4%	100.0%	98.9%
	F-1-069	グランカーサ裏参道	93.1%	94.8%	95.6%	97.3%	98.0%	95.3%
	F-1-070	グランカーサ北3条	100.0%	98.8%	98.8%	98.8%	98.8%	100.0%
	F-1-075	知事公館前タワーレジデンス	94.5%	94.5%	93.7%	91.8%	90.4%	95.3%
	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%	100.0%
	F-2-002	グリーンパーク小松島	97.7%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%
	F-2-003	ダイアパレス泉崎	96.9%	96.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-2-004	willDo高砂	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-2-042	リビングステージ南仙台	92.9%	92.9%	92.7%	92.7%	100.0%	100.0%
	F-2-043	高砂関式番館	97.8%	95.5%	92.5%	92.5%	94.8%	97.0%
	F-4-006	入間駅前ビル	97.1%	97.1%	97.1%	98.3%	98.3%	98.3%
	F-4-007	入間駅前第二ビル	98.5%	98.5%	97.0%	95.5%	97.0%	96.8%
	F-4-008	セレーノ大宮	98.0%	99.0%	96.1%	100.0%	98.0%	100.0%
	F-4-009	すずらん館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.6%
	F-4-010	ボヌール常盤	96.9%	100.0%	100.0%	100.0%	96.9%	96.9%
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	100.0%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%
	F-4-013	ドリームハイツ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-015	王子ハイツ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-017	willDo等々力	97.5%	97.5%	100.0%	100.0%	97.5%	97.5%
	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	97.6%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-019	リーベスト西千葉	99.3%	99.3%	98.6%	100.0%	99.3%	99.3%
	F-4-020	コリンヌ津田沼	95.0%	90.0%	95.0%	95.0%	100.0%	100.0%
	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	97.1%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	97.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	93.9%
	F-4-029	リーベスト東中山	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.6%
	F-4-031	MGA金町	100.0%	100.0%	92.4%	92.4%	96.6%	100.0%
	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-036	ロフティー平井	100.0%	95.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-038	コロネード春日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%	96.8%
	F-4-039	THEパームス代々木上原コスモテラス	95.1%	92.0%	92.7%	95.1%	95.1%	100.0%
	F-4-040	サンテラス代々木上原	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.9%
	F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	96.4%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-4-045	パークテラス恵比寿	97.3%	97.3%	97.7%	97.9%	100.0%	98.7%	
F-4-046	プロスペクト道玄坂	100.0%	100.0%	98.5%	98.5%	96.5%	100.0%	
F-4-047	プロスペクト・グラールサ広尾	98.2%	99.1%	98.5%	98.5%	100.0%	98.5%	

タイプ	番号	物件名	2019年 10月末日	2019年 11月末日	2019年 12月末日	2020年 1月末日	2020年 2月末日	2020年 3月末日
ファミリー	F-4-048	プロスペクト初台	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.4%
	F-4-049	プロスペクト西巢鴨	97.5%	97.5%	95.0%	97.5%	95.5%	95.4%
	F-4-050	プロスペクト町屋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-051	プロスペクト清澄庭園	100.0%	98.6%	98.8%	98.4%	98.8%	100.0%
	F-4-052	プロスペクト森下	100.0%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-053	プロスペクト恩賜公園	97.5%	98.8%	98.1%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-054	BELNOS34	99.0%	100.0%	99.1%	98.3%	100.0%	100.0%
	F-4-055	S Kレジデンス	100.0%	97.2%	97.4%	97.3%	100.0%	97.2%
	F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	97.3%	97.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-057	デイム橋本	98.7%	99.4%	99.4%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-058	プロスペクト川崎	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-059	プロスペクト浦和常盤	96.7%	96.7%	96.7%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-064	グラーナ上野	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.3%
	F-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド	97.3%	98.4%	96.6%	96.5%	96.4%	98.0%
	F-4-066	リエトコート浅草橋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.4%	98.2%
	F-4-071	グランカーサ新小岩	100.0%	94.4%	97.0%	100.0%	97.4%	100.0%
	F-4-072	グランカーサ両国壱番館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.4%	97.4%
	F-4-073	グランカーサ両国貳番館	93.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-076	グランカーサ北浦和	20.8%	37.6%	45.1%	53.0%	66.3%	92.5%
	F-5-023	willDo伝馬町	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%	100.0%	100.0%
	F-5-032	ステラートシティ桜山	96.0%	96.0%	92.3%	92.3%	100.0%	96.0%
	F-5-037	willDo黒川	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-5-060	グランカーサ代官町	96.8%	100.0%	100.0%	96.8%	98.1%	97.2%
	F-5-061	グランカーサ御器所	99.4%	100.0%	98.9%	98.9%	98.5%	98.9%
	F-5-067	リエトコート丸の内	99.2%	98.4%	96.8%	97.4%	100.0%	99.1%
	F-5-068	グランカーサ上前津	97.3%	98.7%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-5-074	さくらHills富士見	98.6%	97.7%	99.3%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-6-026	willDo西明石	98.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%
	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	100.0%	100.0%	98.7%	97.4%	98.7%	98.7%
	F-6-062	クラウンハイム西田辺	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-6-063	プロスペクト桂	96.5%	93.1%	100.0%	93.1%	96.5%	100.0%
			ファミリー 小計	96.9%	97.2%	97.2%	97.5%	97.8%
		ポートフォリオ 合計	97.8%	98.0%	97.9%	98.3%	98.4%	98.7%

(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。

(注2) 0-5-158「ASレジデンス千代田」は2019年11月1日に「グランカーサ千代田」に物件名称を変更しました。

⑤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)の概要は以下のとおりです。

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
F-4-065	ザ・レジデンス本牧横浜 ベイサイド	5,155	13,584.07	13,314.98	98.0	2.6	共同住宅
F-1-075	知事公館前タワーレジデンス	4,806	11,705.28	11,160.34	95.3	1.7	共同住宅
0-9-135	グランパーク天神	4,699	14,299.21	14,251.06	99.7	2.3	共同住宅
0-4-008	willDo清澄	4,643	7,497.46	7,381.45	98.5	2.1	共同住宅
0-4-098	T Kフラッツ渋谷	4,498	6,984.28	6,910.88	98.9	2.2	共同住宅
0-6-142	セレンテ本町グランデ	4,175	7,591.92	7,562.02	99.6	1.8	共同住宅
0-6-143	グランシス天満橋	4,015	6,749.31	6,706.29	99.4	1.7	共同住宅
F-5-067	リエトコート丸の内	3,612	9,350.67	9,262.81	99.1	1.8	共同住宅
0-6-139	セレンテ新大阪武番館	3,552	6,173.16	6,052.39	98.0	1.2	共同住宅
F-4-038	コロネード春日	3,243	4,344.72	4,204.06	96.8	1.0	共同住宅
	合計	42,403	88,280.08	86,806.28	98.3	18.5	—

(注1)「物件番号」は、本投資法人の運用資産について、0(ワンルームタイプ)、F(ファミリータイプ)の2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貸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、期末時点で保有の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。

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

2020年3月31日現在保有する不動産等について、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のうち主要なものは以下のとおりです。なお、以下の工事予定金額には、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	工事予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
グランシス天満橋 (大阪府大阪市)	外壁改修等 共用部設備更新	自 2020年4月 至 2020年9月	88	-	1
グランシス江坂 (大阪府吹田市)	外壁改修等 専有部設備更新	自 2020年4月 至 2020年9月	55	12	13
willDo松屋町 (大阪府大阪市)	外壁改修等 専有部設備更新	自 2020年4月 至 2020年9月	46	-	1
グランカーサ梅田北 (大阪府大阪市)	外壁改修等 専有部設備更新	自 2020年4月 至 2020年9月	41	8	9
デイグラン鶴見 (大阪府大阪市)	外壁改修等 専有部設備更新	自 2020年4月 至 2020年9月	38	8	9

② 当期中に行った資本的支出

保有不動産等において、第28期中に本投資法人が行った資本的支出に該当する工事は、次のとおりです。第28期中の資本的支出は、1,159,381千円であり、当期費用に区分された修繕費335,495千円と合わせ、1,494,876千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)
グランパーク天神 (福岡県福岡市)	外壁改修等	自 2019年10月 至 2020年3月	245,356
知事公館前タワーレジデンス (北海道札幌市)	外壁改修等	自 2019年10月 至 2020年3月	227,573
willDo清澄 (東京都江東区)	外壁改修等	自 2019年10月 至 2020年3月	83,952
プロスペクト中之島 (大阪府大阪市)	外壁改修等	自 2019年10月 至 2020年3月	56,998
プロスペクト恩賜公園 (東京都江東区)	外壁改修等	自 2019年10月 至 2020年3月	53,567
その他不動産等	室内改装工事等	自 2019年10月 至 2020年3月	491,932
合計			1,159,381

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、次のとおり積み立てています。

(単位：千円)

営業期間	第24期 自 2017年10月1日 至 2018年3月31日	第25期 自 2018年4月1日 至 2018年9月30日	第26期 自 2018年10月1日 至 2019年3月31日	第27期 自 2019年4月1日 至 2019年9月30日	第28期 自 2019年10月1日 至 2020年3月31日
当期首積立金残高	435,756	436,207	410,945	417,597	410,945
当期積立額	10,192	7,214	6,652	6,652	6,652
当期積立金取崩額	9,740	32,476	-	13,304	-
次期繰越額	436,207	410,945	417,597	410,945	417,597

(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24期は38,660千円、第25期は13,398千円、第26期は20,050千円、第27期は13,398千円、第28期は20,050千円が含まれております。

(注2) 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、2018年3月31日現在133,146千円、2018年9月30日現在142,482千円、2019年3月31日現在150,509千円、2019年9月30日現在156,778千円、2020年3月31日現在164,806千円を積み立てております。