

## 平成21年9月期決算短信 (REIT)

平成21年11月24日

不動産投資信託証券発行者名 日本賃貸住宅投資法人 上場取引所 東証  
 コード番号 8986 URL <http://www.jrhi.co.jp>  
 代表者 執行役員 佐久間 隆夫  
 資産運用会社名 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント  
 代表者 代表取締役社長 東野 豊  
 問合せ先責任者 経営管理部長 貞廣 亜紀 TEL (03)5425-5600  
 有価証券報告書提出予定日 平成21年12月24日  
 分配金支払開始予定日 平成21年12月18日

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成21年9月期の運用、資産の状況 (平成21年4月1日～平成21年9月30日)

## (1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年9月期	3,494	(△2.3)	1,212	(△15.6)	499	(△38.3)	480	(△36.6)
21年3月期	3,577	(△3.4)	1,436	(△13.8)	810	(△20.2)	758	(△25.2)

	1口当たり純利益	自己資本比率	総経常利益率	営業収益率
	円	%	%	%
21年9月期	2,869	0.8	0.4	14.3
21年3月期	4,526	1.3	0.7	22.7

## (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	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	%	%
21年9月期	2,870	480	—	—	100.0	0.8
21年3月期	4,527	758	—	—	100.0	1.3

## (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
21年9月期	111,914	60,034	53.6	358,463
21年3月期	113,543	60,302	53.1	360,063

## (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
21年9月期	464	△106	△1,911	6,018
21年3月期	1,418	△146	△10,879	7,573

## 2. 平成22年3月期の運用状況の予想 (平成21年10月1日～平成22年3月31日)

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
通期	3,554	(1.7)	1,277	(5.4)	659	(31.8)	657	(36.8)	2,800	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期) 2,800円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無  
 ② ①以外の変更 無

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) 平成21年9月期 167,477口 平成21年3月期 167,477口  
 ② 期末自己投資口数 平成21年9月期 一口 平成21年3月期 一口

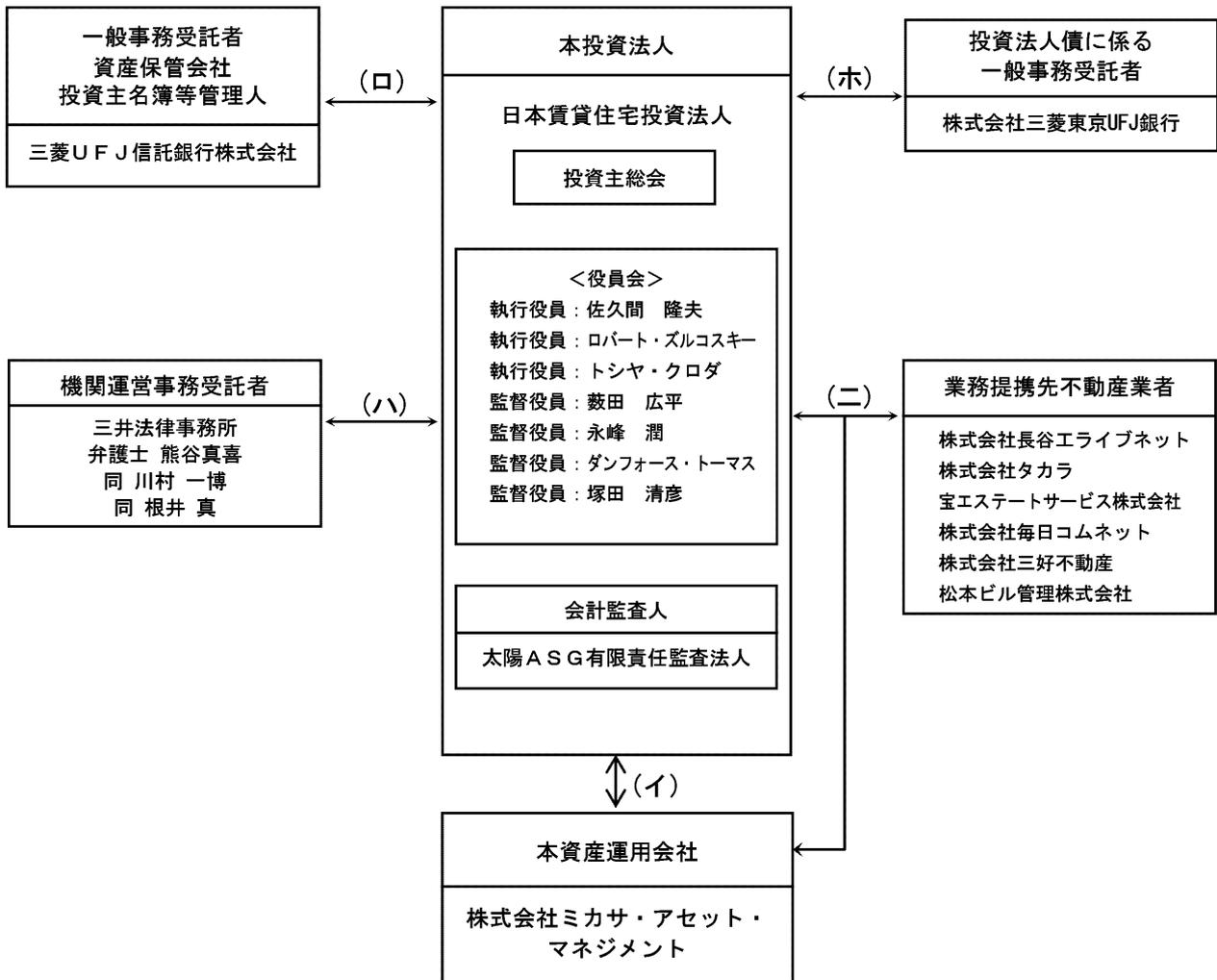
(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、35ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、12ページ「2. 運用方針及び運用状況(5) 運用状況の見通し」をご覧ください。

1. 投資法人の関係法人

下図は平成21年11月24日現在の本投資法人の仕組図であります。



- (イ) 資産運用委託契約
- (ロ) 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約／投資口事務代行委託契約
- (ハ) 機関運営事務委託契約
- (ニ) 業務提携契約
- (ホ) 財務代理契約

## 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	日本賃貸住宅投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券に投資することにより運用を行います。なお、本投資法人は、平成21年1月21日付で、リプラス・レジデンシャル投資法人から日本賃貸住宅投資法人に商号変更しました。
資産運用会社	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント	平成17年10月7日付で本投資法人との間で資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しました。 投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、①本投資法人の資産運用に係る業務、②本投資法人が行う資金調達に係る業務、③本投資法人への報告業務及び④その他本投資法人が随時委託する前記①から③に関連し又は付随する業務です。 なお、本資産運用会社は、平成20年10月24日付でリプラス・リート・マネジメント株式会社から、株式会社ミカサ・アセット・マネジメントに商号を変更しました。
一般事務受託者 資産保管会社 投資主名簿等管理人 特別口座管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年10月7日付で本投資法人との間で一般事務委託契約（その後の変更を含みます。）、資産保管業務委託契約（その後の変更を含みます。）及び投資口事務代行委託契約（その後の変更を含みます。）をそれぞれ締結しました。 また、平成20年12月26日付で本投資法人との間で特別口座の管理に関する契約書を締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第5号及び第6号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務及び③納税に関する事務等を行います。なお、平成21年7月31日付一般事務委託契約書の一部変更に関する覚書により、機関の運営に関する事務（投信法第117条第4号）の受託を終了しています。 また、投信法上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います（投信法第208条第1項）。 さらに、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、投資口事務代行委託契約（本振替投資口に関する事項に限ります。）及び特別口座の管理に関する契約（本振替投資口を除く本投資法人の投資口に関する事項に限ります。）に基づき、①投資主名簿及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、②本投資証券の発行に関する事務、③投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、④投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。
機関運営事務受託者	三井法律事務所 弁護士熊谷真喜、同川村一博及び同根井真	平成21年7月31日付で本投資法人との間で機関運営事務委託契約を締結しました。 投信法上の期間運営事務受託者（投信法第117条第4号）として、機関運営事務委託契約に基づき、本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務（ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書類の受理、集計に関する事務は除きます。）を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人債に係る一般事務受託者	株式会社三菱東京UFJ銀行	<p>本投資法人との間で、第1回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付・分割制限少数人数私募（適格機関投資家分を除きます。））（以下「第1回投資法人債」といいます。）に係る財務代理契約を平成19年2月13日付で、及び第2回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第2回投資法人債」といい、第1回投資法人債と併せて、「本投資法人債」といいます。）に係る財務代理契約を平成19年11月13日付でそれぞれ締結しました。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号及び第6号）として、同契約に基づき、本投資法人債に関する、①投資法人債原簿に関する事務、②投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務等を行います。</p>

なお、上記以外の本投資法人の主な関係者（業務提携先不動産業者）については、最近の有価証券報告書（平成21年6月24日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成21年6月24日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」から重要な変更がないため、開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ①当期の概況

##### (イ) 投資法人の主な推移

日本賃貸住宅投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）に基づき、株式会社ミカサ・アセット・マネジメント（旧リプラス・リート・マネジメント株式会社。以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、平成17年10月7日に設立され、平成18年6月22日にその発行する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）（注1）が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8986）されました。

本投資法人は、全国の賃貸住宅へ分散投資を行う「賃貸住宅特化型投資法人」であり、期末時点で131物件、取得価格総額101,976百万円、総賃貸可能面積276,754.57㎡を運用しています（なお、本投資法人は、平成21年1月21日にリプラス・レジデンシャル投資法人から日本賃貸住宅投資法人へ商号変更をしています。）。

期末現在の発行済投資口数は167,477口、出資総額は59,557百万円となっています。また、平成21年10月2日の第三者割当増資により、本書の日付現在の発行済投資口数は233,340口、出資総額は65,557百万円となっています。（本第三者割当増資の詳細については後記「(4) 決算後に生じた重要な事実」をご参照ください。）

（注1）本投資法人の投資口は、振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「新振替法」といいます。）第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）です。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（新振替法第226条及び第227条）。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資証券についての記載は本振替投資口を含むものとします。

##### (ロ) 当期の投資環境と運用実績

当期における我が国の経済は、平成21年4～6月期の実質国内総生産（GDP）で、前期比0.7%増（年率換算2.7%増）、平成21年7～9月期（1次速報値）で、前期比1.2%増（年率換算4.8%増）となっており、景気の下げ止まり感とともにリーマンショック以降の金融危機の終息傾向が見られました。J-REITを取り巻く情勢は、金融機関の融資方針の改善や不動産市場安定化ファンド設立発表による投資法人の破綻懸念の後退等から、東証リート指数は平成21年4月1日時点の837.3から平成21年9月30日時点では987.34まで回復しました。

投資法人の資金調達については、リファイナンス（既存借入金の借換）の懸念は薄れたものの、足元の不動産マーケット動向や金融情勢を反映し、新規物件取得のための銀行借入や資本市場での公募増資による資金調達が今回の景気後退局面以前の状態へ回復するには、一定の時間を要すると予想されます。但し、一部の投資法人では、合併や公募増資による物件取得も発表される等、新しい動きや資本市場改善の兆しも見られます。

不動産流通市場においては、売買取引量及び売買価格の低迷傾向が続いています。また、賃貸住宅市場においては、総務省発表の全国の民営家賃の消費者物価指数（平成21年10月30日公表：前年同月比）は引き続き下落傾向にあり、オフィス市場と比べその影響は小さいものの、景気後退の影響を受けています。

本投資法人も、当期は、全国的な景気の低迷等により、特に、東京都心部の高額所得者向けのプレミアムタイプ物件や中国・九州圏に所在する物件の一部の稼働率が低下し、ポートフォリオ全体の面積稼働率は平成21年7月末に90.3%まで低下しました。しかし、期初以来注力していましたリーシング活動等の成果により、同年9月末においては、同年7月末と比較して、全タイプ区分、全エリア区分で稼働率が改善しており、ポートフォリオ

全体の稼働率も91.9%まで改善する等、回復の兆しが出てきました。また、低下が顕著であった中国・九州圏においても、同年7月末に85.2%まで低下した稼働率が、同年9月末に91.0%まで改善しました。プレミアム物件は、景気変動の影響を受け、厳しい状況ですが、家事代行サービス会社による付加価値サービスの提供等により、稼働率の改善に引き続き注力していきます。

当期において本投資法人は、不動産売買価格低迷の環境下で、鑑定評価額を下回るような価格での物件の売却は行わず、前期（第6期）末時点で保有していた全131物件より構成されるポートフォリオ（取得価格の総額101,976百万円、総賃貸可能面積276,754.57㎡）の安定運用に注力しました。そのような中、不動産市場全般については前述のような状況であるものの、同年夏ごろより、都心部で取引価格が下げ止まる事例も一部では見られ、反転の兆しがあると判断されるため、新規物件購入の検討を開始しました。

#### (ハ) 資金調達の概要

本投資法人は、当期は今後の成長路線への転換に向けて、財務運営基盤の強化が最優先課題であると判断し、抜本的な強化策を実行しました。具体的には、平成21年6月に実施した借入金のリファイナンスにおいて、メインバンクをはじめとする銀行団のサポートにより借入期間の長期化及び返済期日の分散化を実現するとともに、994百万円の借入金の返済を行いました。同年7月には、投資法人債を期限前に買入消却したことより、200百万円の有利子負債を圧縮しました。この結果、当期中に合計1,194百万円の有利子負債を削減しており、第7期末時点での投資法人債を含む有利子負債額は、50,335百万円（銀行借入金42,535百万円、投資法人債7,800百万円）、期末総資産有利子負債比率は45.0%、長期有利子負債比率は54.2%となりました。

#### (ニ) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人の第7期の実績として、営業収益3,494百万円（前期比2.3%減）、営業利益1,212百万円（同比15.6%減）、経常利益499百万円（同比38.3%減）、当期純利益480百万円（同比36.6%減）を計上しました。

分配金につきましては、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未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を2,870円としました。

### ②次期の見通し

#### (イ) 運用環境

今後の経済動向は前記「①当期の概況（ロ）当期の投資環境と運用実績」に記載のとおり、世界的な金融危機は終息する傾向にあるものの、我が国の不動産市場全体の本格的な回復には一定の時間を要することが予想されます。

賃貸住宅市場について、我が国の平成21年3月31日現在の全国の世帯数（注2）は増加傾向にあり、国立社会保障人口問題研究所（平成20年3月推計）によると、その増加は平成27年まで継続することが予想されており、中期的に一定レベルの住宅需要が期待されます。特に、東京、名古屋、大阪を中心とする三大都市圏（一都二府八県）では、全国の人口比率に占める割合が引き続き過去最高（注2）を更新しており、人口の流入にともなう賃貸住宅への需要拡大が期待されます。

本投資法人は、このような環境下において、社会的需要を迅速に把握し、賃貸住宅のエンドテナントへの多様なサービスを検討しつつ、今後ともきめ細やかな分散投資を図ることにより資産の安定運用を達成し、企業価値の継続的拡大を目指します。

（注2）平成21年8月11日総務省発表（住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数（平成21年3月31日現在））

#### (ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

##### a. 資産拡大エンジン（外部成長戦略）

本投資法人は、以下の施策を中心に保有資産の更なる拡大を行い、企業価値の継続的拡大を目指します。

##### I. 新規物件の購入

本投資法人及び本資産運用会社は、その投資基準に合致する不動産等を全国各地の不動産市場から取得するため、独立系としての立場を活用し、全国の有力な不動産業者と業務提携契約を締結しています。これらの不動産業者が入手する第三者保有の不動産等に関する売却・仲介情報のうち、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致するものについて、優先的な情報提供（注3）を受けることができ、また、第三者に先駆けて交渉を行う権利（優先交渉権）を付与されています。

本投資法人及び本資産運用会社は、上記の業務提携とともに、物件取得のための幅広い情報収集により、現状において保有割合の少ない東京23区内を中心に、高利回りで築年数の浅いファミリータイプ及びワンルームタイプの新規物件の購入を積極的に行います。

（注3）「優先的な情報提供」とは、遅くとも第三者と同時に情報の提供を受けることをいいます。

##### II. J-R-E-I-T再編の検討

不動産投資法人の再編を支援するため、各種の法整備や税制に関する解釈の明確化など投資法人合併の環境

が整備されつつあります。本投資法人は、このような環境下において、マスター会社グループ（注4）の資金力及び不動産投資に係るノウハウ等を活用して他の不動産投資法人と合併することにより、東京地区のポートフォリオの拡大や規模のメリットを享受し、その企業価値の向上を図ることが出来ると考えております。そのため、本投資法人は引き続き他の不動産投資法人との合併・再編も重要な外部成長戦略の一つとして位置づけ、積極的に検討して行く予定です。

（注4）マスター会社グループとは、マスター会社（オーシーエム・ネーデルランド・オポチュニティーズ・コーペラティブ・ユーエー）及びマスター会社が直接又は間接に100%出資する子会社をいいます。マスター会社は、オークツリー・キャピタルマネジメント・エルピー（以下「オークツリー」といいます。）より助言を受けています。マスター会社への助言を行うオークツリーは、運用資産約600億ドルを運用管理し、オルタナティブ投資及び最先端投資への運用・助言を行う業界大手です。オークツリーは、オポチュニスティックかつ堅実なリスク管理を重視しながら、ディストレスト、ハイ・イールド、転換社債、プライベート・エクイティ（エネルギー・インフラストラクチャー投資を含みます。）、不動産、エマージング市場、日本株及びメザニン・ファイナンスなどの投資商品の運営・助言を行っています。オークツリーは、1980年代中頃より組成されたチームによって1995年に設立され、米国ロサンゼルスに本拠地を構え、全世界に14のオフィスと約630名の従業員（平成21年9月末現在）を有しており、日本市場には平成10年に東京オフィスを設立以来、不動産投資を含めて様々な投資案件に係る実績を有しています。

## b. 収益安定化戦略（内部成長戦略）

### I. 全国の不動産業者との連携

本投資法人は、プロパティマネジメント業務について、大都市圏に所在する物件を中心とした90物件については株式会社長谷工ライブネットと、また、関東所在の10物件の学生専用ワンルームというアセットタイプについては株式会社毎日コムネットとの業務提携を行っています。それ以外の31物件に関しても、それぞれの地域や物件に強みを持つ有力な不動産業者との強力なネットワークを構築し、各社との業務提携契約の締結を通じ、賃貸仲介業務及び賃貸管理業務に関する協力を受ける体制を整えています。

今後も、全国各地の有力な賃貸仲介会社とのさらなる連携の強化を進め、各物件又は各地域の特性に合わせた効果的なリーシング活動を行い、稼働の改善、賃料水準の適正化、入居者の入替率の低減及び各物件の競争力の向上を目指します。また、これら施策により本投資法人は、その保有する各物件の稼働率及び収益率の向上を図るとともに、ポートフォリオ全体の中長期的な安定収益の確保を図ります。

### II. 家事代行サービス会社とのアライアンス

本投資法人は、プレミアムタイプ物件について、家事代行サービス会社とのアライアンスにより、入居者のライフスタイル・ライフステージに応じたサービス付賃貸住宅物件として、新たなリーシング活動をスタートしています。

### III. 滞納家賃回収体制

本投資法人は、株式会社長谷工ライブネットをはじめとする、プロパティマネジメント業務を直接委託した全国の賃貸住宅管理会社へ滞納家賃の督促・回収業務を依頼し、キャッシュフローの安定化を図っています。

旧スポンサーである株式会社リプラスの破綻に伴い、同社が提供していた滞納家賃保証が機能しなくなったテナントに対しては、新たな保証会社と滞納家賃保証契約を締結し、その保証を代替継続することとを推進しています。

新規テナントに関しては、連帯保証人による保証を基本としつつ、限定的に保証会社による滞納家賃保証を併用します。保証会社に関しては、単一の保証会社に依存することなく、複数の保証会社を活用しています。

## c. 財務戦略等

本投資法人は、平成21年10月2日に6,000百万円の第三者割当増資を実行しました（後記「(4) 決算後に生じた重要な事実」をご参照ください。）。

本投資法人は、上記の第三者割当増資により調達した資金の一部及び手元資金を用いて、同年11月に第二回投資法人債4,000百万円を償還しました。また、平成22年2月に償還期を迎える第一回投資法人債3,800百万円についても、第三者割当増資により調達した資金により償還を行う予定であり、これにより、本投資法人が発行しているすべての投資法人債の償還が完了することとなります。

本投資法人の第7期末時点における有利子負債総額と出資総額の合計額に対する有利子負債の割合は45.8%と、前期末の46.4%から改善しており、同年10月の第三者割当増資後には43.4%に、また、新規の追加借入を行わない場合、平成22年2月の投資法人債償還完了後には39.4%になる見込みです。これにより、平成21年6月のリファイナンスも含めた一連の財務基盤の強化が完了し、財務の安定性を確保すると同時に、今後の成長のための基盤も確保できるものと考えています。

本投資法人は、新規物件取得等の際に機動的な資金調達を可能とするため、今後も有利子負債比率を一定水準以下にとどめるとともに、資金調達先の拡大に努めます。また、様々なファイナンス手法を検討し、資金調達手段の多様化を検討します。

## (3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成21年6月24日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

## (4) 決算後に生じた重要な事実

## ①第三者割当による新投資口の発行について

本投資法人は、平成21年8月21日開催の役員会において、投資法人債の償還および不動産及び不動産を信託する信託の受益権の取得等を目的に、以下の通り第三者割当による新投資口の発行を決議し、平成21年10月2日に払込が完了しました。この結果、出資総額は65,557,451千円、発行済投資口数は233,340口となっています。

発行新投資口数：65,863口

発行価額：1口当たり金91,100円

発行価額の総額：6,000,119千円

払込期日：平成21年10月2日

割当先：アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィー 32,931口

日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）32,932口

## ②格付けの変更について

本投資法人の株式会社格付投資情報センター（以下「R&I」といいます。）による格付けは、2009年8月24日付で「格上げ方向」のレーティング・モニターに指定されていましたが、平成21年10月9日付で格付が下記に変更（レーティング・モニター解除）になりました。

## (変更前)

格付け機関	格付け対象	格付け
R & I	発行体格付※1	B B +
	発行登録債券※2	B B
	第1回無担保投資法人債※2	B B
	第2回無担保投資法人債※2	B B

## (変更後)

格付け機関	格付け対象	格付け
R & I	発行体格付※1	B B B -
	発行登録債券※2	B B B -
	第1回無担保投資法人債※2	B B B -
	第2回無担保投資法人債※2	B B B -

※1 発行体格付の「格付の方向性」は「安定的」です。

※2 債券格付の対象である発行登録債券の発行予定総額は100,000百万円（発行予定期間：平成19年11月7日～平成21年11月6日）、第1回無担保投資法人債の発行総額は3,800百万円（償還日：平成22年2月26日）、第2回無担保投資法人債の発行総額は4,000百万円（償還日：平成21年11月19日）となります。

※3 格付け変更の理由、格付けの定義等の詳細は、R & I ホームページ (<http://www.r-i.co.jp/jpn/>) をご参照ください。

## ③資産運用会社の役員の異動について

資産運用会社は、経営の一層の強化を図ることを目的に、平成21年10月30日開催の臨時株主総会において、高橋秀弥と榎聡一郎の2名を社外取締役として選任しました。主要な略歴等については、「4. 役員の異動 (2) 本資産運用会社の役員の異動」をご覧ください。

## ④投資法人債の償還について

本投資法人は、平成21年11月19日に下記の投資法人債の総額の償還を完了しました。

(イ) 名称：リプラス・レジデンシャル投資法人第2回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）

(ロ) 投資法人債の発行総額：4,000,000千円

(ハ) 投資法人債の償還額：4,000,000千円

(ニ) 償還期限：平成21年11月19日

## (5) 運用状況の見直し

第8期(平成21年10月1日～平成22年3月31日)の運用状況につきましては、営業収益3,554百万円、当期純利益657百万円、1口当たり分配金2,800円を見込んでいます。この運用状況の見通し的前提条件につきましては、下記記載の「第8期(平成21年10月1日～平成22年3月31日)の運用状況予想的前提条件」をご参照ください。なお、状況の変化により実際の営業収益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

## ＜第8期(平成21年10月1日～平成22年3月31日)の運用状況予想的前提条件＞

項目	前提条件
計算期間	・ 第8期(平成21年10月1日～平成22年3月31日)(182日)
運用資産	・ 第7期末(平成21年9月30日)時点で保有している131物件を前提としています。なお、実際には、運用資産の異動等により変動する可能性があります。
発行済投資口数	・ 平成21年10月2日現在の発行済投資口数233,340口を前提としています。その後、第8期末までは投資口の追加発行がないことを前提としています。
営業収益・費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 営業収益並びに営業損益は、上記運用資産を前提として算出しています。</li> <li>・ 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値及び前保有者等より提供を受けた資料に基づき、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>・ 物件管理等委託費について、第8期は約257百万円を想定しています。</li> <li>・ 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税等は、賦課決定された税額のうち、当該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、第8期は約243百万円を想定しています。他方、新規に取得する不動産等について、譲渡人との間で固定資産税等の精算が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。</li> <li>・ 建物の修繕費は、各営業期間において必要とされる額を見積もっており、第8期は約129百万円を想定しています。しかし、予期し難い修繕費が発生する可能性があること等の理由により、実際の修繕費は予想金額と大きく異なる可能性があることにご留意ください。</li> <li>・ 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、第8期は約764百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	・ 営業外費用として、第8期に約619百万円を見込んでいます。
有利子負債	・ 借入金及び投資法人債の残高につきましては、第7期末時点での投資法人債を含む有利子負債額は50,335百万円であり、第8期末までの平成21年11月に4,000百万円、平成22年2月に3,800百万円の投資法人債の償還を行うことを前提としています。なお、本投資法人債の償還は平成21年10月2日に払込が完了した第三者割当により調達した資金の一部及び手元資金をもって行います。また、借入金については第8期中に返済期限が到来するものではありません。
1口当たり分配金の額	・ 本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。
1口当たり利益超過分配金	・ 現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

3. 財務諸表  
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	第6期 (平成21年3月31日現在)	第7期 (平成21年9月30日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 5,358,611	※1 3,740,036
信託現金及び信託預金	2,214,718	2,278,818
営業未収入金	219,336	198,511
前払費用	143,928	469,082
繰延税金資産	26,371	28,640
その他	1,671	3,160
貸倒引当金	△43,900	△66,980
流動資産合計	7,920,736	6,651,269
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 6,460,974	※1 6,466,512
減価償却累計額	△418,503	△499,653
建物(純額)	6,042,470	5,966,858
構築物	※1 23,690	※1 23,690
減価償却累計額	△3,041	△3,705
構築物(純額)	20,649	19,984
機械及び装置	※1 14,376	※1 14,376
減価償却累計額	△1,159	△1,476
機械及び装置(純額)	13,217	12,900
工具、器具及び備品	※1 12,926	※1 13,999
減価償却累計額	△2,354	△3,465
工具、器具及び備品(純額)	10,572	10,534
土地	※1 3,516,611	※1 3,517,400
信託建物	※1 54,830,650	※1 54,857,555
減価償却累計額	△3,076,821	△3,755,991
信託建物(純額)	51,753,828	51,101,563
信託構築物	※1 161,662	※1 165,025
減価償却累計額	△15,187	△19,711
信託構築物(純額)	146,475	145,313
信託機械及び装置	※1 269,418	※1 270,763
減価償却累計額	△21,353	△27,039
信託機械及び装置(純額)	248,064	243,724
信託工具、器具及び備品	※1 31,549	※1 39,598
減価償却累計額	△5,831	△8,621
信託工具、器具及び備品(純額)	25,718	30,977
信託土地	※1 42,953,599	※1 42,953,599
有形固定資産合計	104,731,206	104,002,856

(単位：千円)

	第6期 (平成21年3月31日現在)	第7期 (平成21年9月30日現在)
無形固定資産		
水道施設利用権	※1 156	※1 150
信託借地権	546,283	546,283
信託水道施設利用権	※1 659	※1 633
無形固定資産合計	547,099	547,067
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,182	10,182
長期前払費用	55,267	419,540
修繕積立金	260,774	277,415
投資その他の資産合計	326,224	707,139
固定資産合計	105,604,531	105,257,064
繰延資産		
投資法人債発行費	17,963	5,995
繰延資産合計	17,963	5,995
資産合計	113,543,232	111,914,328
負債の部		
流動負債		
営業未払金	155,621	184,118
短期借入金	※1 5,832,000	—
1年内償還予定の投資法人債	8,000,000	7,800,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 16,101,152	※1 15,268,285
未払金	47,443	25,691
未払費用	367,651	291,443
未払法人税等	15,784	10,196
未払消費税等	9,810	1,032
前受金	284,707	258,472
その他	51,491	26,023
流動負債合計	30,865,662	23,865,263
固定負債		
長期借入金	※1 21,597,190	※1 27,267,236
預り敷金及び保証金	39,353	38,077
信託預り敷金及び保証金	738,629	709,293
固定負債合計	22,375,173	28,014,608
負債合計	53,240,836	51,879,872

(単位：千円)

	第6期 (平成21年3月31日現在)	第7期 (平成21年9月30日現在)
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	59,557,332	59,557,332
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	758,186	480,661
剰余金合計	758,186	480,661
投資主資本合計	60,315,519	60,037,993
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△13,123	△3,536
評価・換算差額等合計	△13,123	△3,536
純資産合計	※2 60,302,395	※2 60,034,456
負債純資産合計	113,543,232	111,914,328

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	第6期		第7期	
	自	平成20年10月1日	自	平成21年4月1日
	至	平成21年3月31日	至	平成21年9月30日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 3,577,808		※1 3,494,835
営業収益合計		3,577,808		3,494,835
営業費用				
賃貸事業費用		※1 1,640,238		※1 1,730,161
資産運用報酬		229,100		296,600
役員報酬		8,300		12,600
資産保管手数料		16,514		20,752
一般事務委託手数料		36,816		30,732
会計監査人報酬		11,000		13,500
貸倒引当金繰入額		34,180		23,554
貸倒損失		1,681		—
その他営業費用		163,451		154,438
営業費用合計		2,141,283		2,282,339
営業利益		1,436,525		1,212,496
営業外収益				
受取利息		2,362		937
投資法人債償還益		47,000		40,000
雑収入		701		9,750
営業外収益合計		50,063		50,688
営業外費用				
支払利息		378,983		376,914
投資法人債利息		70,128		65,605
融資関連費用		214,127		307,729
投資法人債発行費償却		12,100		11,968
その他		1,000		999
営業外費用合計		676,339		763,217
経常利益		810,249		499,967
特別損失				
事業構造改善費用		※2 30,432		※2 17,430
前期損益修正損		19,133		—
特別損失合計		49,565		17,430
税引前当期純利益		760,683		482,537
法人税、住民税及び事業税		16,242		10,378
法人税等調整額		△13,695		△8,483
法人税等合計		2,547		1,894
当期純利益		758,136		480,642
前期繰越利益		50		18
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		758,186		480,661

## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	第6期		第7期	
	自	平成20年10月1日	自	平成21年4月1日
	至	平成21年3月31日	至	平成21年9月30日
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		59,557,332		59,557,332
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		59,557,332		59,557,332
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
前期末残高		1,013,621		758,186
当期変動額				
剰余金の配当		△1,013,570		△758,168
当期純利益		758,136		480,642
当期変動額合計		△255,434		△277,525
当期末残高		758,186		480,661
投資主資本合計				
前期末残高		60,570,953		60,315,519
当期変動額				
剰余金の配当		△1,013,570		△758,168
当期純利益		758,136		480,642
当期変動額合計		△255,434		△277,525
当期末残高		60,315,519		60,037,993
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
前期末残高		△16,489		△13,123
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		3,366		9,586
当期変動額合計		3,366		9,586
当期末残高		△13,123		△3,536
評価・換算差額等合計				
前期末残高		△16,489		△13,123
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		3,366		9,586
当期変動額合計		3,366		9,586
当期末残高		△13,123		△3,536

(単位：千円)

	第6期		第7期	
	自	平成20年10月1日 至 平成21年3月31日	自	平成21年4月1日 至 平成21年9月30日
純資産合計				
前期末残高		60,554,463		60,302,395
当期変動額				
剰余金の配当		△1,013,570		△758,168
当期純利益		758,136		480,642
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		3,366		9,586
当期変動額合計		△252,067		△267,939
当期末残高		60,302,395		60,034,456

## (4) 金銭の分配に係る計算書

項目	前 期		当 期	
	自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日		自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日	
I 当期末処分利益		758,186,922円		480,661,235円
II 分配金額 (投資口1口当たりの分配金の額)		758,168,379円 (4,527円)		480,658,990円 (2,870円)
III 次期繰越利益		18,543円		2,245円
分配金額の算出方法	<p>本投資法人の規約第15条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口167,477口の整数倍の最大値となる758,168,379円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第15条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>		<p>本投資法人の規約第15条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口167,477口の整数倍の最大値となる480,658,990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)

	第6期		第7期	
	自	平成20年10月1日 至 平成21年3月31日	自	平成21年4月1日 至 平成21年9月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		760,683		482,537
減価償却費		774,525		775,444
長期前払費用償却額		40,240		180,445
投資法人債発行費償却		12,100		11,968
受取利息		△2,362		△937
投資法人債償還益		△47,000		△40,000
支払利息		378,983		376,914
投資法人債利息		70,128		65,605
事業構造改善費用		30,432		17,430
前期損益修正損益(△は益)		19,133		—
貸倒引当金の増減額(△は減少)		34,180		23,079
営業未収入金の増減額(△は増加)		△128,371		20,824
前払費用の増減額(△は増加)		△89,752		79,169
営業未払金の増減額(△は減少)		53,744		39,965
未払金の増減額(△は減少)		△38,376		△22,867
未払費用の増減額(△は減少)		△17,939		33,974
前受金の増減額(△は減少)		21,226		△26,235
長期前払費用の支払額		—		△934,631
その他		23,230		△34,856
小計		1,894,807		1,047,830
利息の受取額		2,362		937
利息の支払額		△371,626		△485,746
投資法人債利息の支払額		△71,028		△65,565
事業構造改善費用の支払額		△30,432		△17,430
法人税等の支払額		△5,295		△15,965
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,418,786		464,060
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		△6,831		△4,331
信託有形固定資産の取得による支出		△125,793		△54,199
敷金及び保証金の差入による支出		△50		—
預り敷金保証金の純増減額(△は減少)		2,788		△1,275
信託預り敷金保証金の純増減額(△は減少)		△9,277		△29,336
その他		△7,581		△17,519
投資活動によるキャッシュ・フロー		△146,747		△106,661

(単位：千円)

	第6期		第7期	
	自	平成20年10月1日 至 平成21年3月31日	自	平成21年4月1日 至 平成21年9月30日
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		22,502,000		—
短期借入金の返済による支出		△32,313,133		△5,832,000
長期借入れによる収入		—		29,511,639
長期借入金の返済による支出		—		△24,674,459
投資法人債の償還による支出		△53,000		△160,000
分配金の支払額		△1,015,754		△757,052
財務活動によるキャッシュ・フロー		△10,879,887		△1,911,873
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△9,607,847		△1,554,474
現金及び現金同等物の期首残高		17,181,177		7,573,330
現金及び現金同等物の期末残高		※1 7,573,330		※1 6,018,855

## (6) 継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況

該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針

項目	前 期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日	当 期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>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。</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物</td> <td>2～60年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>17～24年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～60年	構築物	2～45年	機械及び装置	17～24年	工具、器具及び備品	2～15年	<p>①有形固定資産（信託不動産を含む） 同左</p> <p>②無形固定資産 同左</p> <p>③長期前払費用 同左</p>
建物	2～60年									
構築物	2～45年									
機械及び装置	17～24年									
工具、器具及び備品	2～15年									
2. 繰延資産の処理方法	<p>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。</p>	<p>投資法人債発行費 同左</p>								
3. 引当金の計上基準	<p>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。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都 市計画税及び償却資産税等については、賦 課決定された税額のうち、当計算期間に納 税する額を賃貸事業費用として費用処理す る方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に 支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業 費用として計上せず、当該不動産等の取得 価額に算入しています。</p>	<p>固定資産税等の費用処理方法 同左</p>								

項目	前 期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日	当 期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日
5. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップ及び金利キャップについては特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 金利キャップ取引 ヘッジ対象 金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップ及び一部の金利キャップについては、特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。また、特例処理を適用していない金利キャップについては、ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれるため、ヘッジ有効性の評価を省略しています。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>
6. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、及び信託土地 c. 信託借地権及び信託水道施設利用権 d. 信託預り敷金保証金</p>	同左

項目	前 期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日	当 期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日
7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左
8. 消費税等の処理方法	消費税等の会計処理は、税抜方式によっています。但し、固定資産については、税込処理によっています。	同左

## (8) 会計方針の変更

前 期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日	当 期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日
<p>資金調達費用の会計処理</p> <p>シンジケートローン等の調達費用（アレンジメントフィー）については、従来、支出時に費用処理をしておりましたが、当該支出の効果が支出時のみならず融資期間に及ぶこと及びシンジケートローン等の設定額の大幅な増加に伴い、設定当初に支出する金額の重要性が増してきたことを勘案し、期間損益の適正化を図るため、当計算期間より融資期間に亘り費用化する方法に変更しました。</p> <p>この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べて、当計算期間の経常利益及び税金等調整前当期純利益が24,000千円増加しています。</p>	<p>_____</p>

## (9) 表示方法の変更

前 期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日	当 期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日
<p>キャッシュ・フロー計算書</p> <p>前計算期間において営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めておりました「前払費用の増減額」（前計算期間2百万円）は、重要性が増したため、当計算期間においては区分掲記することに変更しました。</p>	<p>_____</p>

(10) 注記事項  
(貸借対照表関係)

前 期 (平成21年3月31日現在)	当 期 (平成21年9月30日現在)																																																																						
<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">777,415 千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">5,803,940 千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">17,525 千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">13,217 千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">10,572 千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">3,451,055 千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">49,717,278 千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">139,437 千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">248,064 千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">25,522 千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">42,473,391 千円</td></tr> <tr><td>水道施設利用権</td><td style="text-align: right;">156 千円</td></tr> <tr><td>信託水道施設利用権</td><td style="text-align: right;">659 千円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">102,678,237 千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">5,832,000 千円</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">16,101,152 千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">21,597,190 千円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">43,530,343 千円</td></tr> </table>	現金及び預金	777,415 千円	建物	5,803,940 千円	構築物	17,525 千円	機械及び装置	13,217 千円	工具、器具及び備品	10,572 千円	土地	3,451,055 千円	信託建物	49,717,278 千円	信託構築物	139,437 千円	信託機械及び装置	248,064 千円	信託工具、器具及び備品	25,522 千円	信託土地	42,473,391 千円	水道施設利用権	156 千円	信託水道施設利用権	659 千円	合計	102,678,237 千円	短期借入金	5,832,000 千円	1年内返済予定の長期借入金	16,101,152 千円	長期借入金	21,597,190 千円	合計	43,530,343 千円	<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">639,110 千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">5,268,671 千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">14,785 千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">12,900 千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">9,505 千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">3,232,159 千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">46,732,621 千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">123,385 千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">243,724 千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">30,493 千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">40,983,477 千円</td></tr> <tr><td>水道施設利用権</td><td style="text-align: right;">150 千円</td></tr> <tr><td>信託水道施設利用権</td><td style="text-align: right;">633 千円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">97,291,618 千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">15,268,285 千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">27,267,236 千円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">42,535,522 千円</td></tr> </table>	現金及び預金	639,110 千円	建物	5,268,671 千円	構築物	14,785 千円	機械及び装置	12,900 千円	工具、器具及び備品	9,505 千円	土地	3,232,159 千円	信託建物	46,732,621 千円	信託構築物	123,385 千円	信託機械及び装置	243,724 千円	信託工具、器具及び備品	30,493 千円	信託土地	40,983,477 千円	水道施設利用権	150 千円	信託水道施設利用権	633 千円	合計	97,291,618 千円	1年内返済予定の長期借入金	15,268,285 千円	長期借入金	27,267,236 千円	合計	42,535,522 千円
現金及び預金	777,415 千円																																																																						
建物	5,803,940 千円																																																																						
構築物	17,525 千円																																																																						
機械及び装置	13,217 千円																																																																						
工具、器具及び備品	10,572 千円																																																																						
土地	3,451,055 千円																																																																						
信託建物	49,717,278 千円																																																																						
信託構築物	139,437 千円																																																																						
信託機械及び装置	248,064 千円																																																																						
信託工具、器具及び備品	25,522 千円																																																																						
信託土地	42,473,391 千円																																																																						
水道施設利用権	156 千円																																																																						
信託水道施設利用権	659 千円																																																																						
合計	102,678,237 千円																																																																						
短期借入金	5,832,000 千円																																																																						
1年内返済予定の長期借入金	16,101,152 千円																																																																						
長期借入金	21,597,190 千円																																																																						
合計	43,530,343 千円																																																																						
現金及び預金	639,110 千円																																																																						
建物	5,268,671 千円																																																																						
構築物	14,785 千円																																																																						
機械及び装置	12,900 千円																																																																						
工具、器具及び備品	9,505 千円																																																																						
土地	3,232,159 千円																																																																						
信託建物	46,732,621 千円																																																																						
信託構築物	123,385 千円																																																																						
信託機械及び装置	243,724 千円																																																																						
信託工具、器具及び備品	30,493 千円																																																																						
信託土地	40,983,477 千円																																																																						
水道施設利用権	150 千円																																																																						
信託水道施設利用権	633 千円																																																																						
合計	97,291,618 千円																																																																						
1年内返済予定の長期借入金	15,268,285 千円																																																																						
長期借入金	27,267,236 千円																																																																						
合計	42,535,522 千円																																																																						
<p>2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																																																																						

## (損益計算書関係)

前 期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日	当 期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日
<p>1. 賃貸事業損益の内訳</p> <p>A. 賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>(賃貸料) 3,151,478 千円</p> <p>(共益費) 149,260 千円</p> <p>(駐車場収入) 112,181 千円</p> <p>(付帯収入) 21,339 千円</p> <p>(その他賃貸事業収入) 143,549 千円</p> <p style="text-align: right;">合計 <u>3,577,808</u> 千円</p> <p>B. 賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>(物件管理等委託費) 241,504 千円</p> <p>(公租公課) 235,435 千円</p> <p>(水道光熱費) 63,810 千円</p> <p>(修繕費) 100,734 千円</p> <p>(保険料) 14,952 千円</p> <p>(営業広告費等) 97,046 千円</p> <p>(信託報酬) 80,950 千円</p> <p>(減価償却費) 774,525 千円</p> <p>(その他賃貸事業費用) 31,278 千円</p> <p style="text-align: right;">合計 <u>1,640,238</u> 千円</p> <p>C. 賃貸事業損益 (A - B) 1,937,570 千円</p> <p>2. 事業構造改善費用</p> <p>事業構造改善費用は、本投資法人及び資産運用会社のスポンサーであった株式会社リプラス及び株式会社リプラスの100%子会社であるリプラス・インベストメント株式会社の破産手続開始の決定を受けて、リプラス・インベストメント株式会社に委託していた本投資法人の保有する120物件のプロパティマネジメント（以下、PMといいます。）業務を、新たに他のPM会社に委託を行ったことにより発生したPM立上費用及び特別信託報酬等です。</p>	<p>1. 賃貸事業損益の内訳</p> <p>A. 賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>(賃貸料) 3,075,037 千円</p> <p>(共益費) 149,594 千円</p> <p>(駐車場収入) 110,479 千円</p> <p>(付帯収入) 18,043 千円</p> <p>(その他賃貸事業収入) 141,679 千円</p> <p style="text-align: right;">合計 <u>3,494,835</u> 千円</p> <p>B. 賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>(物件管理等委託費) 244,400 千円</p> <p>(公租公課) 244,993 千円</p> <p>(水道光熱費) 56,942 千円</p> <p>(修繕費) 174,419 千円</p> <p>(保険料) 13,379 千円</p> <p>(営業広告費等) 104,522 千円</p> <p>(信託報酬) 80,950 千円</p> <p>(減価償却費) 775,444 千円</p> <p>(その他賃貸事業費用) 35,107 千円</p> <p style="text-align: right;">合計 <u>1,730,161</u> 千円</p> <p>C. 賃貸事業損益 (A - B) 1,764,674 千円</p> <p>2. 事業構造改善費用</p> <p>事業構造改善費用は、本投資法人のマスターレシーを有限会社リプラス・レジデンシャル1号及び有限会社リプラス・レジデンシャル2号から合同会社日本賃貸住宅に変更したことに伴って発生した信託報酬等です。</p>

## (投資主資本等変動計算書関係)

前 期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日	当 期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日
1. 発行可能投資口総口数 2,000,000口	1. 発行可能投資口総口数 2,000,000口
2. 発行済投資口総数 167,477口	2. 発行済投資口総数 167,477口

## (キャッシュ・フロー計算書関係)

前 期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日	当 期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日
1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年3月31日現在)	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 (平成21年9月30日現在)
現金及び預金勘定 5,358,611 千円	現金及び預金勘定 3,740,036 千円
信託現金及び信託預金勘定 2,214,718 千円	信託現金及び信託預金勘定 2,278,818 千円
現金及び現金同等物 <u>7,573,330</u> 千円	現金及び現金同等物 <u>6,018,855</u> 千円

## (リース取引に関する注記)

前 期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日	当 期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日
オペレーティング・リース取引 (貸主側) 未経過リース料	オペレーティング・リース取引 (貸主側) 未経過リース料
1年内 907,021 千円	1年内 752,625 千円
1年超 3,376,082 千円	1年超 3,034,780 千円
合計 <u>4,283,103</u> 千円	合計 <u>3,787,405</u> 千円

## (有価証券に関する注記)

前期 (自平成20年10月1日 至平成21年3月31日)

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

当期 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

## (デリバティブ取引関係)

前 期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日	当 期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引及び金利キャップ取引です。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人の行うデリバティブ取引は、将来の金利変動によるリスクを回避することを目的としており、投機的な取引は行わない方針です。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人の行うデリバティブ取引は借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しています。</p> <p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップ及び金利キャップについては特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 金利キャップ取引 ヘッジ対象 金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップ及び一部の金利キャップについては、特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。また、特例処理を適用していない金利キャップについては、ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれるため、ヘッジ有効性の評価を省略しています。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引及び金利キャップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しています。なお、取引相手先は高格付けを有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しています。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 資産運用会社の運用管理手続に基づき、リスク管理を行っています。</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 デリバティブ取引は全てヘッジ会計又は特例処理を適用しているため、記載を省略しています。</p>	<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 同左</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 同左</p> <p>(3) 取引の利用目的 同左</p> <p>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 同左</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 同左</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 同左</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 同左</p>

(退職給付関係)

前期(自平成20年10月1日 至平成21年3月31日)

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期(自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

前 期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日	当 期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内 訳 (繰延税金資産) 貸倒引当金繰入超過額 16,570 千円 未払事業税損金不算入額 1,292 千円 繰延ヘッジ損益 8,507 千円 繰延税金資産合計 <u>26,371 千円</u> (繰延税金資産の純額) <u>26,371 千円</u>	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内 訳 (繰延税金資産) 貸倒引当金繰入超過額 25,556 千円 未払事業税損金不算入額 790 千円 繰延ヘッジ損益 2,292 千円 繰延税金資産合計 <u>28,640 千円</u> (繰延税金資産の純額) <u>28,640 千円</u>
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率 との差異の原因となった主な項目別の内訳 法定実効税率 39.33 % (調整) 支払分配金の損金算入額 $\Delta$ 39.20 % その他 0.20 % 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.33 %</u>	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率 との差異の原因となった主な項目別の内訳 法定実効税率 39.33 % (調整) 支払分配金の損金算入額 $\Delta$ 39.18 % その他 0.24 % 税効果会計適用後の法人税等の負担率 <u>0.39 %</u>

(持分法損益等)

前期(自平成20年10月1日 至平成21年3月31日)

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

当期(自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

(関連当事者との取引)

前期(自平成20年10月1日 至平成21年3月31日)

1. 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

当期(自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)

1. 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

## (1口当たり情報に関する注記)

前 期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日	当 期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日
1口当たり純資産額 360,063円	1口当たり純資産額 358,463円
1口当たり当期純利益 4,526円	1口当たり当期純利益 2,869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。	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通りです。

	前 期	当 期
当期純利益	758,136 千円	480,642 千円
普通投資主に帰属しない金額	－ 千円	－ 千円
普通投資口に係る当期純利益	758,136 千円	480,642 千円
期中平均投資口数	167,477 口	167,477 口

## (重要な後発事象)

前 期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日	当 期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日
	<p>1. 第三者割当による新投資口の発行について</p> <p>平成21年8月21日開催の役員会において、投資法人債の償還および不動産及び不動産を信託する信託の受益権の取得等を目的に、下記のとおり第三者割当による新投資口の発行を決議し、平成21年10月2日に払込が完了しました。この結果、本書の日付現在の出資総額は65,557,451千円、発行済投資口数は233,340口となっています。</p> <p>発行新投資口数 : 65,863口 発行価額 : 1口当たり金91,100円 発行価額の総額 : 6,000,119千円 割当先 : アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ 32,931口 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) 32,932口</p>

## (11) 発行済投資口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資金総額（円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年10月7日	私募設立	200	200	100,000,000	100,000,000	(注1)
平成17年12月13日	第三者割当増資	17,800	18,000	8,900,000,000	9,000,000,000	(注2)
平成18年6月21日	公募増資	43,400	61,400	18,748,800,000	27,748,800,000	(注3)
平成19年4月26日	公募増資	34,300	95,700	18,595,161,900	46,343,961,900	(注4)
平成19年5月24日	第三者割当増資	1,777	97,477	963,370,341	47,307,332,241	(注5)
平成20年8月28日	第三者割当増資	70,000	167,477	12,250,000,000	59,557,332,241	(注6)

(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) 平成21年10月2日に、1口当たり発行価格91,100円にて、投資法人債の償還および不動産及び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。この結果、同日付で発行済投資口数は233,340口、出資金総額は65,557,451,541円となっています。

## 4. 役員の変動

## (1) 本投資法人の役員の変動

最近の有価証券報告書（平成21年6月24日提出）以降、本書の日付までにおける役員の変動はありません。  
本書の日付現在における役員の変動は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	佐久間 隆夫	昭和30年4月 昭和54年1月 昭和56年11月 昭和58年5月 昭和59年9月 平成元年7月  平成7年3月  平成17年2月  平成17年10月  平成18年7月  平成19年12月	株式会社第一銀行入行 株式会社オランダ第一勸業銀行 頭取 ハワイ大森コーポレーション 会長（出向） 株式会社第一勸業銀行 日比谷支店長 セイコーエプソン株式会社 常務取締役 キダー・ピーボディー証券会社 専務取締役日本代表 有限会社ティーエス プランニング 代表取締役 リプラス・リート・マネジメント株式会社（現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント） 代表取締役社長 リプラス・レジデンシャル投資法人 執行役員（現任） リプラス・リート・マネジメント株式会社（現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント） 取締役会長 同 取締役（非常勤）	—
執行役員	ロバート・ズル コスキー	昭和58年4月  平成元年4月  平成8年11月  平成10年5月  平成16年5月  平成19年10月  平成20年8月  平成21年1月	キダー・ピーボディー証券会社 リアルエステイト・キャピタル・マーケット・グループ ヴァイス・プレジデント ゼネラル・エレクトリック・キャピタル・コーポレーション アジア・コマーシャル・リアルエステイト・ファイナンス&サービス・グループ マネージング・ディレクター オークウッド・アジア・パシフィック エグゼクティブ・ディレクター（アジア・パシフィック&ヨーロッパ） コロニー・キャピタル・アジア・パシフィック 創業パートナー チーフ・エグゼクティブ・オフィサー パンゲア・キャピタル・マネジメント 会長兼チーフ・エグゼクティブ・オフィサー オークツリー・キャピタル・マネジメント・エルピー マネージング・ディレクター アジア・リアルエステイト&スペシャル・シチュエーション・グループ代表（現任） リプラス・リート・マネジメント株式会社（現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント）取締役（非常勤） 日本賃貸住宅投資法人 執行役員（現任）	—

役職名	氏名	主要略歴		所有投資 口数
執行役員	トシヤ・クロダ	平成6年5月 平成6年8月 平成11年2月 平成13年4月 平成17年5月 平成18年12月 平成21年1月	米国ニューヨーク州弁護士登録 さくら銀行ロサンゼルス支店 ヴァイス・プレジデント KPMGエルエルピー不動産コンサルティング部(ロサンゼルス) シニア・マネジャー オークツリー・ジャパン株式会社 シニア・ヴァイス・プレジデント KWインベストメント株式会社 ディレクター オークツリー・ジャパン株式会社 シニア・ヴァイスプレジデント(現任) 日本賃貸住宅投資法人 執行役員(現任)	—
監督役員	藪田 広平	平成3年3月 平成3年4月 平成9年4月 平成18年1月	司法研修(43期)修了 第一東京弁護士会に登録 外立法律事務所入所 外立総合法律事務所パートナー弁護士(現任) リプラス・レジデンシャル投資法人(現 日本賃貸住宅投資法人) 監督役員(現任)	—
監督役員	永峰 潤	昭和55年9月 昭和58年9月 昭和62年9月 昭和62年9月 平成元年9月 平成2年2月 平成13年10月 平成20年3月 平成21年1月 平成21年3月	等松・青木監査法人 等松トーシュロスコンサルティング 公認会計士登録 バンカーストラスト銀行 永峰公認会計士事務所設立 代表 税理士登録 株式会社ティーピーアイ 代表取締役(現任) GCAサヴィアングループ株式会社 監査役(現任) 日本賃貸住宅投資法人 監督役員(現任) 永峰・三島会計事務所 パートナー(現任)	—
監督役員	ダンフォース・トーマス	昭和57年5月 昭和61年12月 平成元年5月 平成5年2月 平成6年10月 平成8年3月 平成12年7月 平成12年10月 平成15年11月 平成18年3月 平成18年6月 平成19年6月 平成20年10月 平成21年1月 平成21年4月	CSファーストボストン証券会社 ゴールドマン・サックス証券会社 ヴァイス・プレジデント アイベックス・インターナショナル株式会社 マネージャー シャイアンソフトウェア株式会社 代表取締役 チップコム・ジャパン株式会社 代表取締役 株式会社国際投資コンサルタンツ 代表取締役(現任) トップ・レイヤー・ネットワークス・ジャパン株式会社 代表取締役(現任) ジャパン・ベンチャー・パートナーズ・エルエルシー マネージャー(現任) ファブリカル・コーポレーション 取締役(非常勤)(現任) 日本ストライカー・ホールディング株式会社 取締役(非常勤)(現任) ベルキン株式会社 代表取締役(現任) WISECOM株式会社 代表取締役(現任) ミラポイントジャパン株式会社 取締役(非常勤)(現任) 日本賃貸住宅投資法人 監督役員(現任) ワイズコム株式会社 取締役(非常勤)(現任)	—

役職名	氏名	主要略歴		所有投資 口数
監督役員	塚田 清彦	昭和56年4月 平成11年9月 平成13年11月  平成17年1月  平成19年2月  平成21年1月	株式会社日本長期信用銀行 農林中央金庫 ジーイーキャピタルリーシング株式会社 事業開発部 ディレクター 同 執行役員事業開発本部長マネージングディレク ター オークツリージャパン株式会社 マネージングディレク ター (現任) 日本賃貸住宅投資法人 監督役員 (現任)	—

## (2) 本資産運用会社の役員の異動

平成21年8月12日付で、代表取締役社長の岡村 一郎、常務取締役事業企画担当の庄崎 政則、取締役（非常勤）のロバート・ズルコスキーが退任し、同日付で東野 豊が代表取締役社長に、中村 大が取締役（非常勤）に就任しました。また平成21年10月30日付で、高橋 秀弥及び榊 聡一朗が取締役（非常勤）に就任しました。

本書の日付現在における役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有する 当社の株 式数
代表取締役社長	東野 豊	昭和51年4月	三和銀行（現三菱東京UFJ銀行）入行 東恵比寿支店支店長、ストラクチャード・ファイ ナンス部部長等	—
		平成14年1月	株式会社大京（三和銀行より出向） 経営企画部部長等	
		平成17年7月	NTN株式会社（UFJ銀行より出向） 財務部副部長	
		平成18年3月	三菱東京UFJ銀行 審議役	
		平成18年7月	オリックス不動産株式会社 投資企画事業部長	
		平成19年7月	モルガン・スタンレー証券株式会社 不動産投資銀行部エグゼクティブディレクター	
		平成19年8月	エム・エス・リアルエステート・アドバイザーズ 株式会社（モルガン・スタンレーより出向） 代表取締役社長	
		平成21年8月	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 代表取締役社長（現任）	
取締役 （非常勤）	中村 博	昭和50年4月	株式会社東京銀行	—
		昭和62年8月	バンカース・トラスト銀行 ヴァイス・プレジデント	
		平成2年10月	メリルリンチ証券会社 ディレクター	
		平成9年8月	モルガン・スタンレー証券会社 プリンシパル	
		平成11年7月	ムーア・ストラテジック・バリュエーション・パートナ ーズ・ジャパン、エル・エル・シー 日本における代表者	
		平成16年11月	ストラテジック・バリュエーション・パートナ ーズ・ジャパン、エル・エル・シー 日本における代表者	
		平成19年11月	オークツリー・ジャパン株式会社 代表取締役マネージングディレクター（現任）	
		平成20年8月	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 取締役（非常勤）（現任）	
取締役 （非常勤）	中村 大	平成8年4月	モルガン銀行東京支店（現JPモルガン・チェース 銀行東京支店）	—
		平成13年4月	株式会社MKSコンサルティング	
		平成14年10月	株式会社MKSパートナーズ プリンシパル	
		平成19年5月	オークツリージャパン株式会社 ヴァイスプレジデント（現任）	
		平成21年8月	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 取締役（非常勤）（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有する 当社の株 式数
取締役 (非常勤)	高橋 秀弥	平成9年4月 平成11年4月  平成13年10月 平成16年8月 平成18年5月  平成19年10月 平成21年10月	チェース・マンハッタン銀行東京支店 ブロードビュー・インターナショナル・アジアL LC アジア・アドバイザー・サービス株式会社 株式会社ラザード フレール 株式会社パンゲア・キャピタル・マネジメント・ ジャパン オークツリージャパン株式会社 アシスタント・ヴァイス・プレジデント (現任) 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 取締役 (非常勤) (現任)	—
取締役 (非常勤)	梶 聡一郎	平成8年4月 平成13年8月 平成17年4月  平成20年6月 平成21年10月	総務省 (旧 郵政省) 株式会社クリード ハイボ・リアル・エステート・キャピタル・ジヤ パン株式会社 オークツリージャパン株式会社 アシスタント・ヴァイス・プレジデント (現任) 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 取締役 (非常勤) (現任)	—
取締役 (非常勤)	田中 一光	昭和39年4月 平成元年6月 平成3年6月 平成4年6月 平成5年6月 平成6年6月 平成8年4月  平成8年6月 平成14年7月  平成14年7月 平成14年9月 平成14年11月 平成16年1月 平成20年8月	株式会社東京銀行 同 ジャカルタ支店長 同 ニューヨーク支店長 同 取締役ニューヨーク支店長 同 取締役為替資金部長 同 取締役営業第一部長 株式会社東京三菱銀行 取締役第2本部 営業第一部長 同 常任参与 株式会社東京リサーチインターナショナル チーフエコノミスト ピーシーエー生命保険株式会社 監査役 (非常勤) (現任) 早稲田大学大学院 非常勤講師 株式会社国際イルバ機構 会長 同 顧問 リプラス・リート・マネジメント株式会社 (現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント) 取締役 (非常勤) (現任)	—

役職名	氏名	主要略歴		所有する 当社の株 式数
監査役 (非常勤)	矢野 国明	昭和49年4月 平成13年4月 平成14年4月 平成16年4月 平成17年7月 平成18年1月 平成19年3月 平成19年5月 平成20年1月 平成20年7月	日興証券株式会社 ファイナンシャル・ネットワーク・テクノロジー ズ株式会社 執行役員 日興シティ信託銀行株式会社 取締役 日興コーディアル証券株式会社 ライブドア証券株式会社 執行役員、内部管理統 括責任者兼管理本部長 同 執行役員副社長、内部管理統括責任者兼管理 本部長 株式会社リプラス 監査役 (現任) リプラス・リート・マネジメント株式会社 (現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント) 監査役 (現任) リプラス・インベストメンツ株式会社 監査役 (現任) リプラス・チャイナ・アセットマネジメント株式 会社 監査役 (現任) リプラス・アドバイザーズ株式会社 監査役 (現 任) リプラス・インシュアランス株式会社 監査役 リプラス・ホフ・コンフォート株式会社 (現 リ プラス・ホスピタリティ株式会社) 監査役 (現任) リプラス・リニューアルサービス株式会社 監査 役 (現任) 株式会社ビジュアルリサーチ 監査役	—

(注1) 中村博、中村大、高橋秀弥、楠聡一郎及び田中一光は、会社法第2条第15号の社外取締役等に該当します。

(注2) 矢野国明は、会社法第2条第16号の社外監査役に該当します。

また、本書の日付現在における重要な使用人および執行役員は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有する 当社の株 式数
コンプライアンス室長	奈良 恵一	平成3年4月 平成19年4月 平成19年11月  平成20年2月 平成20年10月	警察庁入庁 日拓リアル・エステート株式会社 経営管理部長 株式会社リプラス リプラス・リート・マネジメント株式会社 (現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント) コンプライアンス室 (出向) 同 コンプライアンス室長 (出向) 同 コンプライアンス室長 (現任)	—
執行役員 資産運用部長	中村 聡	昭和57年3月 平成10年10月 平成14年1月  平成14年8月  平成16年7月 平成16年12月 平成21年4月 平成21年5月	大同建設株式会社 株式会社ケン・コーポレーション ゼネラル・エレクトリック・インターナショナル・ インク GEリアル・エステート株式会社 (現 日本GE 株式会社) 有限会社アルテ・マネージメント (出向) GEリアル・エステート株式会社 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 同 執行役員資産運用部長 (現任)	—
執行役員 経営管理部担当	春日 哲	平成7年10月 平成9年12月 平成12年7月 平成13年1月 平成15年5月 平成15年9月  平成17年9月  平成19年12月 平成21年5月 平成21年5月	KPMGピートマーウィックLLP 日本事業部 入所 ゴールドマン・サックス証券 東京支店 入社 米国公認会計士 ドイチェ信託銀行 日本株式運用部 入行 公認会計士登録 中央青山監査法人 トランザクションサービス部 入所 ユニファイド・パートナーズ株式会社 投資部門 入社 トライゲートキャピタル株式会社 入社 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 入社 同 執行役員経営管理部担当 (現任)	

## 5. 参考情報

## (1) 本投資法人の財産の構成

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

資産の種類	賃貸住宅カテゴリによる区分 (注1)	投資対象エリア (注2)	第6期		第7期	
			保有総額 (百万円) (注3)	対総資産 比率(%) (注4)	保有総額 (百万円) (注3)	対総資産 比率(%) (注4)
信託 不動産	ワンルーム	東京都心7区	1,939	1.7	1,936	1.7
		3大都市圏	36,134	31.8	35,833	32.0
		政令指定都市等	11,905	10.5	11,791	10.5
	ファミリー	東京都心7区	2,514	2.2	2,507	2.2
		3大都市圏	26,777	23.6	26,602	23.8
		政令指定都市等	3,113	2.7	3,092	2.8
	プレミアム	東京都心7区	13,289	11.7	13,258	11.8
		3大都市圏	—	—	—	—
		政令指定都市等	—	—	—	—
小計			95,674	84.3	95,022	84.9
不動産	ワンルーム	東京都心7区	420	0.4	419	0.4
		3大都市圏	3,823	3.4	3,788	3.4
		政令指定都市等	1,391	1.2	1,378	1.2
	ファミリー	東京都心7区	—	—	—	—
		3大都市圏	2,088	1.8	2,073	1.9
		政令指定都市等	380	0.3	376	0.3
	プレミアム	東京都心7区	1,498	1.3	1,491	1.3
		3大都市圏	—	—	—	—
		政令指定都市等	—	—	—	—
小計			9,603	8.5	9,527	8.5
預金その他の資産			8,264 (—)	7.3 (—)	7,364 (—)	6.6 (—)
資産総額計			113,543 (105,278)	100.0 (92.7)	111,914 (104,549)	100.0 (93.4)

	第6期		第7期	
	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注4)	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注4)
負債総額(注5)	53,240	46.9	51,879	46.4
純資産総額(注5)	60,302	53.1	60,034	53.6
負債・純資産総額	113,543	100.0	111,914	100.0

(注1) 本投資法人では、保有資産について、ワンルームタイプ、ファミリータイプ、プレミアムタイプの3つのカテゴリに分類しています。なお、複数のタイプを含む物件については、戸数ベースにおいて最も多い戸数のタイプに属するものとして記載しています。

(注2) 「投資対象エリア」欄に記載されている「東京都心7区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、世田谷区及び目黒区をいいます。「3大都市圏」とは、東京都心7区以外の関東大都市圏、中京大都市圏、京阪神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、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の都市をいいます。以下の表における「地域」欄についても、上記区分にて記載しています。

(注3) 「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産等については、減価償却後の帳簿価額）を記載しています。

( ) 内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。なお不動産及び信託不動産の金額には、無形固定資産の金額を含んでいますが、建設仮勘定（期末保有物件の建設仮勘定は除く）の金額は含まれていません。

(注4) 「対総資産比率」は、資産総額に対する当該信託不動産、不動産または預金その他の資産の貸借対照表計上額の比率を表しています。（小数第2位を四捨五入して記載しています。）

(注5) 「負債総額」及び「純資産総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額を記載しています。

## (2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

決算日現在、本投資法人が保有する不動産等の内訳は、次の通りであります。

## ① 投資資産の概要及び価格と投資比率

タイプ	物件 番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末稼働率 (%) (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	1.1	1,134	90.8
	0-1-002	政令指定都市等	カレラ2.9	281	0.3	290	96.2
	0-1-003	政令指定都市等	サッポロヒルズ	287	0.3	293	100.0
	0-1-004	政令指定都市等	サテラ永山	342	0.3	358	91.1
	0-1-023	政令指定都市等	willDo南12条	460	0.5	470	91.8
	0-1-032	政令指定都市等	willDo北24条	316	0.3	327	94.4
	0-1-033	政令指定都市等	フラットカレラ	290	0.3	303	96.2
	0-1-034	政令指定都市等	s13w9 h+	463	0.5	479	97.9
	0-1-035	政令指定都市等	s9w12 h+	533	0.5	550	91.0
	0-1-036	政令指定都市等	willDo南平岸	315	0.3	325	91.6
	0-2-037	政令指定都市等	willDo西下台町	512	0.5	529	100.0
	0-2-054	政令指定都市等	willDo上杉3丁目	506	0.5	518	98.1
	0-2-065	政令指定都市等	グランメゾン七福	342	0.3	357	81.3
	0-3-079	政令指定都市等	willDo礎町	462	0.5	480	97.9
	0-3-080	政令指定都市等	willDo笹口	266	0.3	277	100.0
	0-4-005	3大都市圏	willDo越谷	499	0.5	501	89.7
	0-4-006	3大都市圏	ジョイフル狭山	216	0.2	218	75.0
	0-4-007	3大都市圏	ルミエール八王子	480	0.5	490	70.2
	0-4-008	3大都市圏	willDo清澄	5,024	4.9	5,119	100.0
	0-4-009	3大都市圏	ターキーズ田園調布第2	281	0.3	287	92.6
	0-4-010	3大都市圏	willDo本千葉	379	0.4	405	85.5
	0-4-011	3大都市圏	willDo横浜南	233	0.2	229	95.3
	0-4-012	3大都市圏	サイトピア	506	0.5	530	98.1
	0-4-024	3大都市圏	VISTAシュプリーム	563	0.6	576	94.9
	0-4-025	東京都心7区	ジョイ尾山台	624	0.6	647	88.9
	0-4-031	3大都市圏	willDo大塚	725	0.7	749	85.5
	0-4-038	3大都市圏	willDo新座	590	0.6	608	89.3
	0-4-039	東京都心7区	東信松涛マンション	912	0.9	957	97.2
	0-4-055	東京都心7区	ハーモニー上北沢	400	0.4	419	86.2
	0-4-062	3大都市圏	willDo南浦和	396	0.4	409	91.6
	0-4-069	3大都市圏	カレッジスクエア北池袋	727	0.7	754	100.0
	0-4-070	3大都市圏	カレッジスクエア東武練馬	892	0.9	923	100.0
	0-4-071	3大都市圏	カレッジスクエア赤塚	734	0.7	759	100.0
	0-4-072	3大都市圏	カレッジスクエア東久留米	523	0.5	543	100.0
	0-4-073	3大都市圏	カレッジスクエア早稲田II	215	0.2	226	100.0
0-4-074	3大都市圏	カレッジスクエア若荷谷	1,060	1.0	1,099	100.0	
0-4-075	3大都市圏	カレッジスクエア新小岩	724	0.7	750	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)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-4-076	3大都市圏	カレッジスクエア木場	639	0.6	665	100.0
	0-4-077	3大都市圏	カレッジスクエア錦糸町	490	0.5	509	100.0
	0-4-078	東京都心7区	カレッジスクエア早稲田	316	0.3	331	100.0
	0-5-013	3大都市圏	willDo金山正木	490	0.5	505	95.8
	0-5-026	3大都市圏	エクセルシオール栄	641	0.6	661	95.8
	0-5-027	3大都市圏	willDo日比野	317	0.3	332	93.5
	0-5-040	3大都市圏	willDo千代田	633	0.6	651	90.0
	0-5-041	3大都市圏	willDo太閤通	1,120	1.1	1,149	93.2
	0-5-042	3大都市圏	willDo金山	370	0.4	383	100.0
	0-5-043	3大都市圏	willDo金山沢下	375	0.4	387	100.0
	0-5-056	3大都市圏	willDo勝川	503	0.5	519	93.8
	0-5-057	3大都市圏	ステージア黄金	600	0.6	618	91.1
	0-5-063	3大都市圏	willDo稲永	641	0.6	658	100.0
	0-5-066	3大都市圏	willDo東別院	703	0.7	728	93.9
	0-5-081	3大都市圏	willDo松原	549	0.5	568	88.9
	0-5-082	3大都市圏	willDo四日市鶴の森	529	0.5	553	96.0
	0-5-086	3大都市圏	willDo代官町	655	0.6	683	100.0
	0-5-088	3大都市圏	willDo高畑	494	0.5	518	90.7
	0-6-014	3大都市圏	willDo市岡	722	0.7	732	93.5
	0-6-015	3大都市圏	willDo海老江	350	0.3	363	89.1
	0-6-016	3大都市圏	willDo今福西	413	0.4	422	96.5
	0-6-017	3大都市圏	メゾンフローラ	584	0.6	597	91.5
	0-6-018	3大都市圏	ウィンドフォー南本町	307	0.3	295	90.0
	0-6-028	3大都市圏	willDo新大阪 s I	285	0.3	298	85.3
	0-6-029	3大都市圏	グランメール東淀川	236	0.2	249	88.8
	0-6-030	3大都市圏	willDo深江南	184	0.2	196	87.3
	0-6-044	3大都市圏	willDo大日	217	0.2	229	100.0
	0-6-045	3大都市圏	willDo新大阪 s II	244	0.2	257	100.0
	0-6-046	3大都市圏	willDo塚本	730	0.7	753	96.8
	0-6-047	3大都市圏	willDo天満橋	338	0.3	349	90.0
	0-6-048	3大都市圏	willDo堺筋本町	325	0.3	336	87.2
	0-6-049	3大都市圏	willDo谷町	1,040	1.0	1,072	92.6
	0-6-050	3大都市圏	willDo難波 w II	486	0.5	502	91.1
	0-6-051	3大都市圏	willDo難波 w I	690	0.7	710	89.3
0-6-052	3大都市圏	是空弁天	466	0.5	481	83.1	
0-6-058	3大都市圏	willDo鶴見諸口	180	0.2	190	88.3	
0-6-059	3大都市圏	willDo浜崎通	2,280	2.2	2,372	97.5	
0-6-060	3大都市圏	willDo南森町	493	0.5	509	100.0	
0-6-064	3大都市圏	willDo松屋町	810	0.8	832	98.2	

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)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-6-067	3大都市圏	willDo新大阪	861	0.8	892	98.4
	0-6-083	3大都市圏	willDo三宮イースト	731	0.7	754	100.0
	0-6-084	3大都市圏	willDo上新庄w I	366	0.4	380	100.0
	0-6-085	3大都市圏	スチューデントハイツ九条	537	0.5	560	96.9
	0-7-068	政令指定都市等	willDo岡山駅西口	1,220	1.2	1,258	98.6
	0-7-087	政令指定都市等	willDo岡山大供	1,040	1.0	1,085	100.0
	0-9-019	政令指定都市等	スターズ内山	160	0.2	163	71.2
	0-9-020	政令指定都市等	内山南小倉駅前ビル	579	0.6	572	78.5
	0-9-021	政令指定都市等	willDo唐人町	209	0.2	217	75.4
	0-9-022	政令指定都市等	ストリームライン大濠	382	0.4	403	90.6
	0-9-053	政令指定都市等	willDo中洲	2,460	2.4	2,530	99.1
	0-9-061	政令指定都市等	willDo呉服町	231	0.2	240	100.0
	ファミ リー	F-2-001	政令指定都市等	ロイヤルガーデン森林公園	396	0.4	400
F-2-002		政令指定都市等	グリーンパーク小松島	550	0.5	554	87.2
F-2-003		政令指定都市等	ダイアパレス泉崎	355	0.3	367	84.2
F-2-004		政令指定都市等	willDo高砂	364	0.4	376	96.9
F-3-034		政令指定都市等	アークハイム新潟	1,060	1.0	1,101	82.8
F-4-005		3大都市圏	ジョアンナマンション	556	0.5	559	78.9
F-4-006		3大都市圏	入間駅前ビル	1,517	1.5	1,570	95.3
F-4-007		3大都市圏	入間駅前第二ビル	687	0.7	743	73.1
F-4-008		3大都市圏	セレーノ大宮	1,554	1.5	1,575	88.2
F-4-009		3大都市圏	すずらん館	441	0.4	450	100.0
F-4-010		3大都市圏	ボヌール常盤	752	0.7	757	88.1
F-4-011		3大都市圏	プロフィットリンク竹ノ塚	636	0.6	654	92.2
F-4-013		3大都市圏	ドリームハイツ	358	0.4	362	94.1
F-4-014		3大都市圏	グリーンヒルズ飛鳥山	587	0.6	598	92.8
F-4-015		3大都市圏	王子ハイツ	347	0.3	371	95.4
F-4-016		3大都市圏	阪上ロイヤルハイツ第二	360	0.4	377	90.3
F-4-017		東京都心7区	willDo等々力	1,764	1.7	1,812	97.5
F-4-018		3大都市圏	シェモア桜ヶ丘	609	0.6	624	84.8
F-4-019		3大都市圏	リーベスト西千葉	2,152	2.1	2,054	95.1
F-4-020		3大都市圏	コリンス津田沼	352	0.3	362	100.0
F-4-021		3大都市圏	磯子フラット	5,290	5.2	5,245	100.0
F-4-022		3大都市圏	茅ヶ崎ダイカンブラザ	453	0.4	462	94.1
F-4-028		3大都市圏	ウィンバルコーラス平塚第13	477	0.5	497	97.0
F-4-029		3大都市圏	リーベスト東中山	1,371	1.3	1,337	97.0
F-4-030		3大都市圏	リーベスト中山	837	0.8	814	81.9
F-4-031		3大都市圏	MGA金町	484	0.5	505	96.6
F-4-035	東京都心7区	グリーンヒルズ荻花	662	0.6	694	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)	期末稼働率 (%) (注4)
ファミリー	F-4-036	3大都市圏	ロフティー平井	324	0.3	340	84.3
	F-4-038	3大都市圏	コロネード春日	3,115	3.1	3,254	67.0
	F-5-023	3大都市圏	willDo伝馬町	627	0.6	658	97.0
	F-5-024	3大都市圏	グレースマンション藤	492	0.5	501	100.0
	F-5-032	3大都市圏	ステラートシティ桜山	735	0.7	757	92.5
	F-5-037	3大都市圏	willDo黒川	677	0.7	697	81.1
	F-6-026	3大都市圏	willDo西明石	635	0.6	632	98.6
	F-6-033	3大都市圏	ラ・ヴィータ日本橋	1,860	1.8	1,906	94.7
	F-9-027	政令指定都市等	イマージュ霧が丘	662	0.6	668	77.0
プレミアム	P-4-001	東京都心7区	チェルシーガーデン	4,238	4.2	4,289	72.4
	P-4-002	東京都心7区	c-MA1	618	0.6	634	80.6
	P-4-003	東京都心7区	c-MA2	699	0.7	710	40.1
	P-4-004	東京都心7区	c-MA3	1,480	1.5	1,491	85.0
	P-4-005	東京都心7区	n-GT1	466	0.5	476	72.4
	P-4-006	東京都心7区	n-OM1	3,750	3.7	3,875	57.9
	P-4-007	東京都心7区	ストーリーア神宮前	3,160	3.1	3,272	80.6
合計				101,976	100.0	104,549	91.9

(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、「P」で始まる物件はプレミアムタイプの物件です。以下同じです。

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

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

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

## ② 鑑定評価書又は調査価格の概要

(平成21年9月30日現在)

物件番号	物件名称	評価額 (千円)	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			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	980,000	987,000	7.0	972,000	6.8	7.3	1,133,714	3
0-1-002	カレラ2.9	190,000	190,000	7.0	190,000	6.8	7.2	281,285	6
0-1-003	サッポロヒルズ	208,000	209,000	6.8	207,000	6.6	7.0	287,666	6
0-1-004	サテラ永山	309,000	308,000	8.1	309,000	7.9	8.3	342,428	6
0-1-023	willDo南12条	318,000	318,000	7.2	318,000	7.0	7.4	460,839	6
0-1-032	willDo北24条	244,000	244,000	7.0	243,000	6.8	7.2	316,000	6
0-1-033	フラットカレラ	191,000	191,000	6.9	191,000	6.7	7.1	290,000	6
0-1-034	s13w9 h+	310,000	308,000	7.1	311,000	6.9	7.3	463,000	6
0-1-035	s9w12 h+	371,000	369,000	7.2	372,000	7.0	7.4	533,000	6
0-1-036	willDo南平岸	209,000	207,000	7.3	211,000	7.1	7.5	315,000	6
0-2-037	willDo西下台町	463,000	469,000	7.6	456,000	7.2	7.8	512,000	6
0-2-054	willDo上杉3丁目	438,000	440,000	6.2	436,000	6.0	6.4	506,000	3
0-2-065	グランメゾン七福	270,000	272,000	6.5	268,000	6.3	6.7	342,000	3
0-3-079	willDo礎町	388,000	386,000	7.4	389,000	7.2	7.6	462,510	6
0-3-080	willDo笹口	218,000	219,000	7.2	217,000	7.0	7.4	266,000	6
0-4-005	willDo越谷	460,000	470,000	6.4	456,000	6.6	6.7	499,333	1
0-4-006	ジョイフル狭山	205,000	213,000	6.8	202,000	7.0	7.1	216,619	1
0-4-007	ルミエール八王子	445,000	446,000	6.8	444,000	7.0	7.1	480,761	1
0-4-008	willDo清澄	4,770,000	4,810,000	5.4	4,720,000	5.2	5.6	5,024,619	6
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	249,000	254,000	6.0	247,000	6.2	6.3	281,523	1
0-4-010	willDo本千葉	309,000	311,000	6.3	308,000	6.0	6.5	379,857	2
0-4-011	willDo横浜南	223,000	226,000	6.2	221,000	6.4	6.5	233,142	1
0-4-012	サイトピア	432,000	434,000	6.4	429,000	6.2	6.6	506,142	6
0-4-024	VISTAシュブリーム	432,000	435,000	6.0	429,000	5.8	6.2	563,584	6
0-4-025	ジョイ尾山台	512,000	516,000	5.8	507,000	5.6	6.0	624,265	6
0-4-031	willDo大塚	589,000	598,000	5.7	580,000	5.5	5.9	725,229	6
0-4-038	willDo新座	497,000	500,000	6.5	493,000	6.3	6.7	590,438	6
0-4-039	東信松涛マンション	819,000	828,000	5.5	809,000	5.3	5.7	912,000	3
0-4-055	ハーモニー上北沢	328,000	331,000	5.9	325,000	5.7	6.1	400,000	6
0-4-062	willDo南浦和	340,000	344,000	6.3	338,000	6.1	6.5	396,000	5
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	602,000	605,000	5.7	600,000	5.5	5.9	727,000	5
0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	736,000	735,000	5.8	737,000	5.6	6.0	892,000	5
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	617,000	611,000	5.8	619,000	5.6	6.0	734,000	5
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	457,000	474,000	6.0	449,000	6.2	6.3	523,000	1
0-4-073	カレッジスクエア早稲田II	201,000	200,000	5.7	201,000	5.5	5.9	215,000	5
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	961,000	1,010,000	5.5	940,000	5.7	5.8	1,060,000	1
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	610,000	618,000	5.8	606,000	5.6	6.0	724,000	5
0-4-076	カレッジスクエア木場	568,000	588,000	5.5	559,000	5.7	5.8	639,000	1
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	426,000	448,000	5.5	416,000	5.7	5.8	490,000	1
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	278,000	286,000	5.3	275,000	5.5	5.6	316,000	1
0-5-013	willDo金山正木	470,000	474,000	6.4	466,000	6.2	6.6	490,095	6
0-5-026	エクセルシオール栄	442,000	444,000	6.4	439,000	6.2	6.6	641,767	6
0-5-027	willDo日比野	246,000	247,000	6.6	244,000	6.4	6.8	317,603	6
0-5-040	willDo千代田	514,000	520,000	6.5	511,000	6.3	6.7	633,000	5
0-5-041	willDo太閤通	978,000	995,000	6.1	974,000	5.9	6.4	1,120,000	2
0-5-042	willDo金山	304,000	307,000	6.6	303,000	6.4	6.8	370,000	5
0-5-043	willDo金山沢下	315,000	318,000	6.6	314,000	6.4	6.8	375,000	5
0-5-056	willDo勝川	490,000	500,000	6.4	480,000	6.1	6.7	503,000	4
0-5-057	ステージア黄金	473,000	476,000	6.5	470,000	6.3	6.7	600,000	3
0-5-063	willDo稲永	527,000	524,000	6.9	528,000	6.7	7.1	641,000	5
0-5-066	willDo東別院	629,000	643,000	6.1	625,000	5.9	6.4	703,000	2
0-5-081	willDo松原	465,000	467,000	6.7	462,000	6.5	6.9	549,000	6

物件番号	物件名称	評価額 (千円)	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			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 (%)		
0-5-082	willDo四日市鶴の森	462,000	463,000	7.4	461,000	7.2	7.6	529,150	6
0-5-086	willDo代官町	500,000	504,000	6.3	496,000	6.1	6.5	655,000	6
0-5-088	willDo高畑	398,000	400,000	6.7	396,000	6.5	6.9	494,115	6
0-6-014	willDo市岡	599,000	603,000	6.3	595,000	6.1	6.5	722,761	6
0-6-015	willDo海老江	306,000	308,000	6.1	304,000	5.9	6.3	350,904	2
0-6-016	willDo今福西	352,000	358,000	6.2	350,000	6.0	6.5	413,857	2
0-6-017	メゾンフローラ	498,000	508,000	6.4	495,000	6.2	6.7	584,285	4
0-6-018	ウィンドフォー南本町	249,000	252,000	7.0	245,000	6.7	7.3	307,142	4
0-6-028	willDo新大阪s I	254,000	259,000	6.0	248,000	5.7	6.3	285,723	4
0-6-029	グランメール東淀川	211,000	214,000	6.2	207,000	5.9	6.5	236,069	6
0-6-030	willDo深江南	148,000	149,000	6.6	147,000	6.4	6.8	184,716	1
0-6-044	willDo大日	192,000	194,000	6.7	191,000	6.9	7.0	217,000	4
0-6-045	willDo新大阪s II	210,000	215,000	6.0	204,000	5.7	6.3	244,000	4
0-6-046	willDo塚本	672,000	681,000	6.2	662,000	5.9	6.5	730,000	1
0-6-047	willDo天満橋	275,000	279,000	6.1	273,000	6.3	6.4	338,000	1
0-6-048	willDo堺筋本町	249,000	250,000	6.3	248,000	6.5	6.6	325,000	2
0-6-049	willDo谷町	833,000	845,000	6.0	830,000	5.8	6.3	1,040,000	1
0-6-050	willDo難波w II	379,000	385,000	6.4	376,000	6.6	6.7	486,000	1
0-6-051	willDo難波w I	553,000	562,000	6.4	549,000	6.6	6.7	690,000	4
0-6-052	是空弁天	427,000	433,000	6.1	420,000	5.8	6.4	466,000	1
0-6-058	willDo鶴見諸口	154,000	156,000	6.8	153,000	7.0	7.1	180,000	5
0-6-059	willDo浜崎通	1,950,000	1,970,000	6.6	1,940,000	6.4	6.8	2,280,000	1
0-6-060	willDo南森町	423,000	429,000	6.0	421,000	6.2	6.3	493,000	5
0-6-064	willDo松屋町	695,000	699,000	6.1	693,000	5.9	6.3	810,000	1
0-6-067	willDo新大阪	738,000	744,000	6.1	735,000	6.3	6.4	861,000	6
0-6-083	willDo三宮イースト	610,000	613,000	6.5	606,000	6.3	6.7	731,000	6
0-6-084	willDo上新庄w I	284,000	285,000	6.5	282,000	6.3	6.7	366,000	6
0-6-085	スチューデントハイツ九条	464,000	467,000	6.6	460,000	6.4	6.8	537,000	1
0-7-068	willDo岡山駅西口	1,070,000	1,080,000	6.7	1,060,000	6.9	7.0	1,220,000	1
0-7-087	willDo岡山大供	930,000	939,000	6.6	926,000	6.8	6.9	1,040,000	4
0-9-019	スターズ内山	111,000	114,000	7.3	108,000	7.0	7.6	160,000	4
0-9-020	内山南小倉駅前ビル	368,000	375,000	7.2	360,000	6.9	7.6	579,761	4
0-9-021	willDo唐人町	162,000	165,000	6.4	158,000	6.1	6.7	209,714	2
0-9-022	ストリームライン大濠	363,000	369,000	6.5	362,000	6.3	6.8	382,857	6
0-9-053	willDo中洲	1,850,000	1,850,000	6.6	1,840,000	6.4	6.8	2,460,000	4
0-9-061	willDo呉服町	183,000	186,000	6.3	180,000	6.0	6.6	231,000	6
ワンルームタイプ小計		<b>45,148,000</b>	<b>45,626,000</b>	—	<b>44,797,000</b>	—	—	<b>53,449,489</b>	—
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	327,000	330,000	6.5	324,000	6.3	6.8	396,190	3
F-2-002	グリーンパーク小松島	348,000	351,000	6.6	345,000	6.4	6.9	550,523	3
F-2-003	ダイアパレス泉崎	253,000	254,000	6.5	251,000	6.3	6.8	355,095	3
F-2-004	willDo高砂	328,000	331,000	6.8	327,000	6.5	7.1	364,904	2
F-3-034	アークハイム新潟	840,000	845,000	7.2	834,000	7.0	7.5	1,060,000	3
F-4-005	ジョアンナマンション	465,000	466,000	7.6	464,000	7.8	7.9	556,714	1
F-4-006	入間駅前ビル	1,440,000	1,450,000	6.7	1,430,000	6.9	7.0	1,517,000	1
F-4-007	入間駅前第二ビル	641,000	670,000	6.9	629,000	7.1	7.2	687,666	1
F-4-008	セレーノ大宮	1,650,000	1,660,000	6.2	1,630,000	6.0	6.4	1,554,523	3
F-4-009	すずらん館	390,000	393,000	6.3	388,000	6.5	6.6	441,190	1
F-4-010	ボヌール常盤	644,000	649,000	6.3	638,000	6.1	6.5	752,904	3
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	532,000	540,000	6.5	528,000	6.7	6.8	636,333	1
F-4-013	ドリームハイツ	338,000	341,000	6.2	336,000	6.4	6.5	358,666	1
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	536,000	546,000	6.2	531,000	6.4	6.5	587,238	1
F-4-015	王子ハイツ	363,000	366,000	5.7	362,000	5.9	6.0	347,857	1
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	326,000	332,000	6.3	324,000	6.5	6.6	360,714	1
F-4-017	willDo等々力	1,500,000	1,510,000	5.5	1,490,000	5.3	5.7	1,764,809	3

物件 番号	物件名称	評価額 (千円)	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			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-4-018	シエモア桜ヶ丘	541,000	547,000	6.4	539,000	6.6	6.7	609,904	1
F-4-019	リーベスト西千葉	2,020,000	2,050,000	6.5	2,010,000	6.7	6.8	2,152,476	1
F-4-020	コリンズ津田沼	309,000	312,000	6.7	306,000	6.5	7.0	352,761	6
F-4-021	磯子フラット	4,840,000	4,980,000	6.6	4,700,000	6.3	6.9	5,290,571	4
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	420,000	425,000	6.7	418,000	6.9	7.0	453,571	1
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	374,000	374,000	6.5	373,000	6.3	6.7	477,587	6
F-4-029	リーベスト東中山	1,380,000	1,390,000	6.5	1,370,000	6.7	6.8	1,371,314	1
F-4-030	リーベスト中山	774,000	780,000	7.0	771,000	7.2	7.3	837,348	1
F-4-031	MGA金町	398,000	402,000	6.0	394,000	5.8	6.2	484,000	6
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	590,000	600,000	5.6	586,000	5.3	5.9	662,000	2
F-4-036	ロフティ平井	307,000	309,000	6.4	306,000	6.5	6.7	324,000	1
F-4-038	コロネード春日	2,270,000	2,290,000	5.6	2,260,000	5.4	5.8	3,115,277	5
F-5-023	willDo伝馬町	609,000	610,000	6.6	607,000	6.4	6.8	627,785	6
F-5-024	グレースマンション藤	392,000	392,000	7.5	392,000	7.3	7.7	492,761	6
F-5-032	ステラートシティ桜山	631,000	633,000	6.3	629,000	6.1	6.5	735,000	3
F-5-037	willDo黒川	520,000	527,000	6.1	518,000	5.9	6.4	677,000	2
F-6-026	willDo西明石	633,000	640,000	7.2	625,000	6.9	7.5	635,666	4
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	1,610,000	1,630,000	6.0	1,590,000	5.7	6.3	1,860,000	4
F-9-027	イマージュ霧が丘	481,000	483,000	7.2	479,000	6.9	7.5	662,714	4
ファミリータイプ小計		<b>30,020,000</b>	<b>30,408,000</b>	—	<b>29,704,000</b>	—	—	<b>34,114,074</b>	—
P-4-001	チェルシーガーデン	3,060,000	3,120,000	5.3	3,040,000	5.1	5.5	4,238,476	5
P-4-002	c-MA1	359,000	363,000	5.3	355,000	5.1	5.5	618,095	6
P-4-003	c-MA2	500,000	506,000	5.2	493,000	4.9	5.3	699,285	6
P-4-004	c-MA3	924,000	934,000	5.5	920,000	5.3	5.7	1,480,808	5
P-4-005	n-GT1	363,000	369,000	5.5	360,000	5.7	5.8	466,095	1
P-4-006	n-OM1	2,780,000	2,840,000	5.2	2,750,000	5.0	5.4	3,750,000	5
P-4-007	ストーリーア神宮前	2,150,000	2,190,000	5.3	2,130,000	5.1	5.5	3,160,000	5
プレミアムタイプ小計		<b>10,136,000</b>	<b>10,322,000</b>	—	<b>10,048,000</b>	—	—	<b>14,412,760</b>	—
合計		<b>85,304,000</b>	<b>86,356,000</b>	—	<b>84,549,000</b>	—	—	<b>101,976,324</b>	—

(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」は日本土地建物株式会社、「3」は株式会社不動産投資研究所、「4」は森井総合鑑定株式会社、「5」は大和不動産鑑定株式会社、「6」は財団法人日本不動産研究所をそれぞれ表します。

## ③ 個別信託不動産の収益状況

個別信託不動産の収益状況は、以下の通りです。

- ・本投資法人が取得済資産を取得した時点以降の期間にかかる数値を記載しています。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。
- ・金額は、千円単位で表示し、単位未満を切り捨てて記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計値は必ずしも一致しません。
- ・「賃貸料収入」には、賃料収入（住宅、商業テナント、駐車場）及び共益費が含まれます。
- ・「その他収入」には、礼金、水道料金（賃貸専有部分）、倉庫・看板使用料及び自動販売機・アンテナ設置料等が含まれます。
- ・「物件管理等委託費」には、プロパティマネジメント会社との管理委託契約に基づきプロパティマネジメント会社から請求された管理委託費（賃貸管理費及び建物管理費等が含まれます。）を記載しています。
- ・「公租公課」には、固定資産税、都市計画税等が含まれています。賦課決定がなされた税額のうち、各計算期間に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。ただし、取得時における前所有者との間で精算された固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額は付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- ・「修繕費」については、定期的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		0-1-002		0-1-003		0-1-004	
物件名	サテラ北34条		カレラ2.9		サッポロヒルズ		サテラ永山	
期別	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
(A) 賃貸事業収入	50,250	53,002	10,313	9,758	12,424	11,335	22,086	21,848
賃貸料収入	48,032	51,568	9,296	9,567	10,752	11,248	20,911	20,708
その他収入	2,218	1,434	1,016	191	1,671	86	1,174	1,140
(B) 賃貸事業費用	22,120	17,538	3,123	2,347	4,660	3,949	7,754	6,742
物件管理等委託費	4,522	4,615	818	865	1,089	1,459	1,881	1,972
公租公課	4,477	4,449	635	612	778	1,115	2,117	2,101
水道光熱費	1,047	960	192	186	181	237	1,197	1,368
修繕費	4,372	4,479	336	288	928	97	769	128
保険料	307	279	52	47	62	57	148	134
営業広告費等	5,561	1,083	1,087	344	551	220	756	—
信託報酬	750	750	—	—	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	1,082	920	—	2	320	10	134	286
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	28,129	35,464	7,190	7,411	7,763	7,386	14,331	15,106
(D) 減価償却費	9,782	9,806	3,112	3,117	3,239	3,243	3,812	3,816
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	18,346	25,657	4,077	4,293	4,524	4,142	10,519	11,290
(F) 資本的支出	107	1,200	295	—	240	—	—	380
(G) NCF=(C)-(F)	28,022	34,264	6,894	7,411	7,523	7,386	14,331	14,726

物件番号	0-1-023		0-1-032		0-1-033		0-1-034	
物件名	willDo南12条		willDo北24条		フラットカレラ		s13w9 h+	
期別	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
(A) 賃貸事業収入	17,017	15,178	14,010	12,375	10,007	9,816	15,111	17,240
賃貸料収入	15,336	14,223	12,640	11,826	9,136	9,124	14,631	16,303
その他収入	1,680	954	1,369	548	871	692	480	936
(B) 賃貸事業費用	5,651	6,875	4,038	4,570	3,378	4,154	6,786	6,480
物件管理等委託費	1,115	1,136	1,016	1,014	839	880	1,286	1,299
公租公課	1,494	1,355	795	727	933	913	1,199	1,095
水道光熱費	626	378	361	259	127	120	570	479
修繕費	1,136	927	368	1,064	699	1,019	733	1,133
保険料	82	74	59	54	40	36	83	75
営業広告費等	408	2,112	654	586	738	1,182	2,125	1,596
信託報酬	750	750	750	750	—	—	750	750
その他賃貸事業費用	38	140	31	113	—	—	37	49
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	11,365	8,302	9,971	7,805	6,628	5,662	8,324	10,760
(D) 減価償却費	4,434	4,435	3,497	3,497	3,489	3,499	4,609	4,609
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	6,930	3,867	6,473	4,308	3,139	2,163	3,714	6,150
(F) 資本的支出	554	—	—	—	406	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	10,810	8,302	9,971	7,805	6,222	5,662	8,324	10,760

物件番号	0-1-035		0-1-036		0-2-037		0-2-054	
物件名	s9w12 h+		willDo南平岸		willDo西下台町		willDo上杉3丁目	
期別	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
(A) 賃貸事業収入	18,516	20,403	12,943	12,032	22,702	22,860	18,498	20,487
賃貸料収入	17,512	19,431	11,341	11,639	22,696	22,696	17,912	19,891
その他収入	1,004	971	1,602	393	5	163	585	596
(B) 賃貸事業費用	8,811	6,740	4,200	4,091	4,560	4,022	7,325	5,664
物件管理等委託費	1,473	1,520	1,004	1,038	762	762	1,523	1,593
公租公課	1,504	1,374	928	844	2,247	1,976	1,905	1,839
水道光熱費	687	522	407	275	636	350	474	279
修繕費	1,060	983	452	503	64	93	390	361
保険料	103	93	60	54	99	89	79	71
営業広告費等	3,079	1,326	563	585	—	—	2,060	628
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	151	168	33	38	—	—	141	139
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	9,705	13,662	8,743	7,941	18,142	18,837	11,173	14,823
(D) 減価償却費	5,745	5,745	3,858	3,858	5,560	5,560	5,654	5,654
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	3,959	7,916	4,884	4,082	12,581	13,277	5,518	9,169
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	9,705	13,662	8,743	7,941	18,142	18,837	11,173	14,823

物件番号	0-2-065		0-3-079		0-3-080		0-4-005	
物件名	グランメゾン七福		willDo礎町		willDo笹口		willDo越谷	
期別	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
(A) 賃貸事業収入	11,978	13,245	22,546	22,946	12,810	13,138	20,616	20,778
賃貸料収入	11,003	12,460	21,825	21,879	12,029	12,300	19,962	19,039
その他収入	975	784	720	1,067	781	837	653	1,739
(B) 賃貸事業費用	4,925	4,319	5,156	5,096	4,225	4,266	4,979	5,322
物件管理等委託費	1,086	1,107	1,346	1,473	935	1,087	1,676	1,749
公租公課	978	970	1,494	1,439	1,248	1,209	1,237	1,122
水道光熱費	489	569	318	250	220	176	379	348
修繕費	114	427	385	298	256	309	594	583
保険料	55	48	96	86	50	44	75	65
営業広告費等	1,313	309	197	355	124	238	153	675
信託報酬	750	750	750	750	750	750	700	700
その他賃貸事業費用	138	137	567	443	639	449	162	78
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	7,052	8,926	17,390	17,850	8,585	8,872	15,637	15,456
(D) 減価償却費	2,896	2,896	5,632	5,632	2,983	2,983	4,278	4,278
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	4,156	6,029	11,758	12,218	5,601	5,888	11,358	11,178
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	7,052	8,926	17,390	17,850	8,585	8,872	15,637	15,456

物件番号	0-4-006		0-4-007		0-4-008		0-4-009	
物件名	ジョイフル狭山		ルミエール八王子		willDo清澄		ターキーズ田園調布第2	
期別	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
(A) 賃貸事業収入	10,502	9,586	25,295	18,519	155,946	155,603	10,639	11,175
賃貸料収入	9,722	8,541	23,511	16,329	155,727	155,603	9,940	10,455
その他収入	779	1,045	1,784	2,189	219	—	698	719
(B) 賃貸事業費用	4,139	5,527	8,123	9,798	16,477	22,012	3,554	3,420
物件管理等委託費	1,371	1,231	2,989	3,075	8,624	8,923	1,140	1,227
公租公課	590	587	1,351	1,353	1,659	6,115	398	394
水道光熱費	276	248	2,252	1,208	1,724	1,728	95	98
修繕費	885	2,150	470	2,806	2,107	2,867	634	629
保険料	46	42	103	94	464	419	27	25
営業広告費等	127	418	—	188	—	—	316	294
信託報酬	750	750	750	750	1,500	1,500	750	750
その他賃貸事業費用	90	98	206	320	397	458	191	1
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	6,363	4,059	17,171	8,721	139,469	133,591	7,084	7,754
(D) 減価償却費	1,781	1,792	3,691	3,698	30,440	30,440	1,561	1,557
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	4,582	2,267	13,480	5,022	109,028	103,150	5,523	6,196
(F) 資本的支出	105	112	—	115	—	—	210	—
(G) NCF=(C)-(F)	6,258	3,947	17,171	8,605	139,469	133,591	6,874	7,754

物件番号	0-4-010		0-4-011		0-4-012		0-4-024	
物件名	willDo本千葉		willDo横浜南		サイトピア		VISTAシュブリーム	
期別	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
(A) 賃貸事業収入	17,892	17,807	9,137	9,786	22,207	22,218	15,895	14,224
賃貸料収入	16,727	16,567	8,729	9,072	21,091	20,326	14,583	13,515
その他収入	1,165	1,239	407	714	1,116	1,891	1,311	709
(B) 賃貸事業費用	5,467	7,047	2,535	2,644	4,821	9,701	5,178	4,924
物件管理等委託費	2,009	2,138	964	995	2,064	2,059	1,139	1,144
公租公課	1,775	1,768	710	708	1,248	1,241	1,008	898
水道光熱費	986	847	211	187	503	461	140	122
修繕費	25	1,857	66	355	238	3,771	798	683
保険料	107	90	37	33	95	85	43	39
営業広告費等	523	314	346	294	301	1,967	1,168	1,160
信託報酬	—	—	—	—	—	—	750	750
その他賃貸事業費用	39	31	199	69	368	114	131	126
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	12,424	10,759	6,601	7,142	17,386	12,516	10,716	9,299
(D) 減価償却費	4,536	4,450	4,298	4,298	4,773	4,468	4,315	4,315
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	7,888	6,309	2,302	2,843	12,613	8,047	6,401	4,984
(F) 資本的支出	5,188	796	423	—	—	1,352	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	7,236	9,963	6,178	7,142	17,386	11,164	10,716	9,299

物件番号	0-4-025		0-4-031		0-4-038		0-4-039	
物件名	ジョイ尾山台		willDo大塚		willDo新座		東信松涛マンション	
期別	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
(A) 賃貸事業収入	20,106	19,239	20,641	19,641	21,074	20,861	27,860	26,588
賃貸料収入	18,814	18,217	19,320	18,749	18,934	19,998	26,719	25,018
その他収入	1,292	1,022	1,320	891	2,139	862	1,141	1,569
(B) 賃貸事業費用	4,581	5,030	4,205	5,535	7,175	5,992	4,706	5,692
物件管理等委託費	1,379	1,434	1,475	1,515	1,830	1,820	1,706	1,714
公租公課	992	1,016	1,058	1,072	1,451	1,342	960	989
水道光熱費	302	298	390	353	408	373	288	205
修繕費	715	773	115	1,258	516	602	596	1,313
保険料	60	55	54	49	81	68	60	55
営業広告費等	126	460	256	536	1,261	451	180	613
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	254	240	105	—	876	584	164	51
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	15,525	14,209	16,435	14,105	13,898	14,869	23,153	20,896
(D) 減価償却費	1,891	1,895	2,662	2,673	5,774	5,774	1,214	1,299
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	13,633	12,314	13,773	11,432	8,124	9,095	21,939	19,596
(F) 資本的支出	—	400	—	790	—	—	5,304	1,827
(G) NCF=(C)-(F)	15,525	13,809	16,435	13,314	13,898	14,869	17,849	19,069

物件番号	0-4-055		0-4-062		0-4-069		0-4-070	
物件名	ハーモニー上北沢		willDo南浦和		カレッジスクエア北池袋		カレッジスクエア東武練馬	
期別	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
(A) 賃貸事業収入	12,464	12,466	14,669	14,415	20,310	20,310	26,010	26,010
賃貸料収入	11,448	11,983	14,351	13,263	20,310	20,310	26,010	26,010
その他収入	1,016	482	318	1,152	—	—	—	—
(B) 賃貸事業費用	3,393	2,555	3,448	5,023	2,408	2,317	2,829	3,413
物件管理等委託費	1,043	1,069	1,265	1,310	611	611	782	782
公租公課	490	498	883	859	994	909	1,226	1,817
水道光熱費	169	158	104	91	—	—	—	—
修繕費	948	598	174	658	—	—	—	—
保険料	35	32	36	32	51	46	70	63
営業広告費等	645	60	160	1,321	—	—	—	—
信託報酬	—	—	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	59	138	73	—	—	—	—	—
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	9,071	9,910	11,221	9,391	17,901	17,992	23,180	22,596
(D) 減価償却費	1,565	1,565	3,105	3,105	6,195	6,195	6,240	6,240
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	7,506	8,345	8,115	6,285	11,706	11,796	16,939	16,356
(F) 資本的支出	100	—	—	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	8,971	9,910	11,221	9,391	17,901	17,992	23,180	22,596

物件番号	0-4-071		0-4-072		0-4-073		0-4-074	
物件名	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		カレッジスクエア茗荷谷	
期別	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
(A) 賃貸事業収入	22,356	22,356	15,573	15,573	6,802	6,802	29,131	29,131
賃貸料収入	22,356	22,356	15,573	15,573	6,262	6,262	29,131	29,131
その他収入	—	—	—	—	540	540	—	—
(B) 賃貸事業費用	3,076	2,980	2,345	2,289	1,152	1,115	2,873	2,838
物件管理等委託費	1,274	1,274	270	270	84	84	408	408
公租公課	1,093	1,003	1,335	1,286	338	326	1,012	963
水道光熱費	—	—	—	—	—	—	—	—
修繕費	—	—	—	—	—	—	—	—
保険料	58	52	59	53	49	24	52	66
営業広告費等	—	—	—	—	—	—	—	—
信託報酬	650	650	680	680	680	680	680	680
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—	—	720	720
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	19,279	19,375	13,228	13,284	5,649	5,687	26,258	26,293
(D) 減価償却費	6,211	6,211	5,874	5,874	1,870	1,870	7,674	7,674
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	13,068	13,164	7,354	7,409	3,779	3,816	18,583	18,618
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	19,279	19,375	13,228	13,284	5,649	5,687	26,258	26,293

物件番号	0-4-075		0-4-076		0-4-077		0-4-078	
物件名	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		カレッジスクエア早稲田	
期別	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
(A) 賃貸事業収入	20,023	20,023	18,426	18,426	13,026	13,026	8,379	8,379
賃貸料収入	20,023	20,023	18,426	18,426	13,026	13,026	8,379	8,379
その他収入	—	—	—	—	—	—	—	—
(B) 賃貸事業費用	2,147	2,213	2,597	2,519	2,096	2,136	1,164	1,136
物件管理等委託費	324	324	1,005	1,005	742	742	114	114
公租公課	1,100	1,056	880	808	658	603	329	319
水道光熱費	—	—	—	—	—	—	—	—
修繕費	—	100	—	—	—	100	—	—
保険料	43	52	61	55	45	40	41	22
営業広告費等	—	—	—	—	—	—	—	—
信託報酬	680	680	650	650	650	650	680	680
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—	—	—	—
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	17,875	17,810	15,828	15,906	10,929	10,889	7,214	7,242
(D) 減価償却費	6,167	6,167	5,420	5,420	4,314	4,314	1,723	1,723
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	11,708	11,642	10,407	10,485	6,615	6,575	5,490	5,518
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	17,875	17,810	15,828	15,906	10,929	10,889	7,214	7,242

物件番号	0-5-013		0-5-026		0-5-027		0-5-040	
物件名	willDo金山正木		エクセルシオール栄		willDo日比野		willDo千代田	
期別	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
(A) 賃貸事業収入	19,885	19,475	17,955	18,075	11,626	11,322	21,314	21,322
賃貸料収入	18,219	17,996	17,321	17,569	11,305	11,004	21,010	20,647
その他収入	1,665	1,478	633	506	321	318	303	674
(B) 賃貸事業費用	4,390	4,616	4,940	6,397	2,788	3,486	6,265	6,525
物件管理等委託費	1,219	1,289	1,392	1,509	1,006	1,143	1,731	1,757
公租公課	1,388	1,271	1,321	1,329	774	714	1,703	1,553
水道光熱費	214	251	225	201	159	154	320	285
修繕費	554	1,059	345	1,331	431	572	506	1,140
保険料	68	62	82	74	47	42	88	76
営業広告費等	670	680	675	875	272	654	830	952
信託報酬	—	—	750	750	—	—	750	750
その他賃貸事業費用	273	2	147	323	96	205	334	9
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	15,495	14,858	13,014	11,678	8,838	7,836	15,048	14,797
(D) 減価償却費	4,976	4,976	4,396	4,397	3,196	3,196	6,748	6,748
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	10,518	9,882	8,618	7,280	5,641	4,639	8,299	8,048
(F) 資本的支出	—	—	—	258	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	15,495	14,858	13,014	11,420	8,838	7,836	15,048	14,797

物件番号	0-5-041		0-5-042		0-5-043		0-5-056	
物件名	willDo太閤通		willDo金山		willDo金山沢下		willDo勝川	
期別	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
(A) 賃貸事業収入	42,250	39,027	14,462	14,263	15,040	15,656	23,649	22,596
賃貸料収入	40,882	37,782	14,062	13,900	14,564	14,613	21,384	20,316
その他収入	1,367	1,244	399	363	475	1,043	2,264	2,279
(B) 賃貸事業費用	7,607	12,189	3,514	3,711	3,664	4,532	6,107	6,732
物件管理等委託費	2,464	2,490	1,303	1,368	1,255	1,380	1,512	1,523
公租公課	2,700	2,462	943	862	994	966	1,642	1,591
水道光熱費	425	597	155	148	157	143	752	724
修繕費	831	2,238	123	106	245	507	784	1,049
保険料	150	136	47	42	53	47	81	73
営業広告費等	269	2,014	189	235	204	537	239	823
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	15	1,500	2	198	3	199	344	197
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	34,642	26,838	10,947	10,551	11,375	11,124	17,542	15,863
(D) 減価償却費	11,558	11,558	3,793	3,793	3,920	3,920	5,695	5,695
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	23,083	15,279	7,154	6,758	7,454	7,203	11,846	10,167
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	34,642	26,838	10,947	10,551	11,375	11,124	17,542	15,863

物件番号	0-5-057		0-5-063		0-5-066		0-5-081	
物件名	ステージア黄金		willDo稲永		willDo東別院		willDo松原	
期別	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
(A) 賃貸事業収入	21,297	20,282	26,400	26,390	25,195	26,894	21,174	21,025
賃貸料収入	20,719	18,724	26,400	26,390	24,611	26,408	20,273	20,812
その他収入	577	1,557	—	—	583	485	901	213
(B) 賃貸事業費用	5,490	7,533	4,682	4,708	7,329	7,119	6,721	6,311
物件管理等委託費	1,773	1,815	1,356	1,500	1,728	1,847	1,457	1,561
公租公課	1,721	1,666	2,461	2,360	2,208	2,126	1,648	1,593
水道光熱費	274	273	—	—	255	232	193	178
修繕費	380	1,509	—	—	800	963	787	886
保険料	90	77	114	97	90	81	66	59
営業広告費等	499	1,069	—	—	1,333	945	1,667	507
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	0	371	—	—	162	172	149	774
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	15,806	12,748	21,717	21,681	17,865	19,774	14,453	14,713
(D) 減価償却費	6,529	6,530	7,586	7,586	7,413	7,413	5,385	5,385
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	9,276	6,218	14,131	14,094	10,452	12,360	9,068	9,328
(F) 資本的支出	119	—	—	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	15,686	12,748	21,717	21,681	17,865	19,774	14,453	14,713

物件番号	0-5-082		0-5-086		0-5-088		0-6-014	
物件名	willDo四日市鶴の森		willDo代官町		willDo高畑		willDo市岡	
期別	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
(A) 賃貸事業収入	25,035	23,989	21,612	21,701	20,932	18,976	25,464	24,650
賃貸料収入	23,661	22,346	21,184	21,218	20,669	18,187	24,788	24,544
その他収入	1,374	1,642	428	483	262	788	676	105
(B) 賃貸事業費用	5,821	6,140	4,132	7,000	3,192	6,594	5,800	5,266
物件管理等委託費	1,687	1,724	1,696	1,795	1,591	1,603	1,640	1,689
公租公課	1,576	1,505	—	2,263	—	1,800	2,182	1,998
水道光熱費	899	874	372	334	215	216	385	369
修繕費	341	578	564	534	284	777	301	334
保険料	96	85	91	71	79	68	99	90
営業広告費等	306	621	505	1,036	181	1,273	425	—
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	163	—	151	213	90	105	15	34
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	19,214	17,848	17,480	14,701	17,739	12,382	19,664	19,384
(D) 減価償却費	6,872	6,872	6,534	6,534	5,605	5,605	7,211	7,211
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	12,342	10,976	10,945	8,166	12,133	6,776	12,453	12,172
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	19,214	17,848	17,480	14,701	17,739	12,382	19,664	19,384

物件番号	0-6-015		0-6-016		0-6-017		0-6-018	
物件名	willDo海老江		willDo今福西		メゾンフローラ		ウィンドフォー南本町	
期別	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
(A) 賃貸事業収入	12,367	11,632	13,820	13,307	20,444	20,537	12,873	12,469
賃貸料収入	12,243	11,101	13,657	12,958	19,577	19,252	12,180	12,273
その他収入	124	531	163	349	867	1,285	692	196
(B) 賃貸事業費用	2,489	4,068	4,818	4,482	5,021	5,507	4,489	4,391
物件管理等委託費	867	886	935	1,017	1,516	1,518	973	1,007
公租公課	868	796	1,042	941	1,330	1,310	795	789
水道光熱費	271	217	260	241	449	435	338	354
修繕費	85	1,036	694	605	304	969	589	1,165
保険料	43	39	52	48	85	78	53	48
営業広告費等	104	872	863	689	543	410	965	111
信託報酬	—	—	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	248	219	219	190	40	34	24	165
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	9,878	7,564	9,001	8,824	15,422	15,030	8,383	8,078
(D) 減価償却費	3,387	3,387	3,918	3,918	4,251	4,168	2,321	2,320
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	6,490	4,176	5,082	4,906	11,171	10,861	6,062	5,757
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	9,878	7,564	9,001	8,824	15,422	15,030	8,383	8,078

物件番号	0-6-028		0-6-029		0-6-030		0-6-044	
物件名	willDo新大阪 s I		グランメーブル東淀川		willDo深江南		willDo大日	
期別	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
(A) 賃貸事業収入	9,583	10,020	8,602	8,787	7,126	6,588	8,896	9,350
賃貸料収入	9,068	9,512	7,968	8,139	6,771	6,086	8,388	8,853
その他収入	514	507	633	648	355	502	507	497
(B) 賃貸事業費用	3,796	3,414	3,472	2,522	1,566	2,460	2,062	2,011
物件管理等委託費	889	951	739	826	628	654	791	799
公租公課	888	799	634	586	471	429	648	593
水道光熱費	175	159	342	297	40	32	255	262
修繕費	575	1,077	1,154	553	289	909	126	125
保険料	36	32	33	30	27	25	30	27
営業広告費等	1,189	388	559	224	108	404	204	203
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	41	4	9	4	1	4	5	—
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	5,787	6,605	5,130	6,265	5,560	4,128	6,833	7,339
(D) 減価償却費	2,790	2,790	2,034	2,034	1,620	1,620	2,372	2,372
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	2,997	3,815	3,096	4,231	3,940	2,508	4,460	4,967
(F) 資本的支出	118	—	—	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	5,668	6,605	5,130	6,265	5,560	4,128	6,833	7,339

物件番号	0-6-045		0-6-046		0-6-047		0-6-048	
物件名	willDo新大阪 sII		willDo塚本		willDo天満橋		willDo堺筋本町	
期別	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
(A) 賃貸事業収入	9,089	8,947	27,142	29,182	10,808	10,285	9,438	10,502
賃貸料収入	8,797	8,171	26,482	26,520	10,632	10,225	8,575	9,975
その他収入	292	775	660	2,661	176	60	862	527
(B) 賃貸事業費用	2,258	3,408	6,858	6,219	2,703	3,069	4,610	3,614
物件管理等委託費	809	805	1,770	1,839	899	920	912	974
公租公課	738	674	2,167	1,980	480	440	675	620
水道光熱費	168	156	360	329	245	240	259	249
修繕費	201	890	1,045	554	19	363	375	409
保険料	33	30	98	89	38	35	40	36
営業広告費等	297	840	649	602	98	157	1,419	399
信託報酬	—	—	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	8	9	15	73	171	162	177	174
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	6,831	5,538	20,284	22,963	8,104	7,216	4,827	6,888
(D) 減価償却費	2,642	2,643	7,259	7,273	3,045	3,045	3,169	3,169
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	4,189	2,895	13,025	15,689	5,059	4,171	1,657	3,718
(F) 資本的支出	—	334	398	1,611	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	6,831	5,204	19,886	21,351	8,104	7,216	4,827	6,888

物件番号	0-6-049		0-6-050		0-6-051		0-6-052	
物件名	willDo谷町		willDo難波 wII		willDo難波 wI		是空弁天	
期別	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
(A) 賃貸事業収入	30,880	32,590	14,004	16,819	20,907	24,052	15,743	16,254
賃貸料収入	30,162	31,040	13,875	16,705	20,672	23,577	14,739	15,736
その他収入	717	1,550	129	113	234	475	1,003	518
(B) 賃貸事業費用	6,270	8,718	6,313	4,504	8,735	6,951	4,629	4,175
物件管理等委託費	1,923	2,121	1,168	1,273	1,452	1,605	1,133	1,042
公租公課	879	1,456	1,427	1,307	2,162	1,971	1,032	946
水道光熱費	383	342	173	195	347	388	179	174
修繕費	380	1,141	889	639	1,402	1,138	348	455
保険料	99	90	67	61	98	89	62	56
営業広告費等	1,212	2,028	1,809	261	2,503	957	988	583
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	641	787	27	15	18	50	134	167
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	24,609	23,872	7,690	12,314	12,171	17,101	11,113	12,078
(D) 減価償却費	7,595	7,595	5,092	5,092	7,945	7,945	4,528	4,528
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	17,014	16,277	2,598	7,222	4,226	9,155	6,585	7,550
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	24,609	23,872	7,690	12,314	12,171	17,101	11,113	12,078

物件番号	0-6-058		0-6-059		0-6-060		0-6-064	
物件名	willDo鶴見諸口		willDo浜崎通		willDo南森町		willDo松屋町	
期別	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
(A) 賃貸事業収入	6,665	6,926	83,176	88,954	16,918	17,265	29,293	29,292
賃貸料収入	6,069	6,885	78,157	85,905	16,525	15,430	28,314	27,124
その他収入	596	41	5,019	3,048	393	1,835	979	2,168
(B) 賃貸事業費用	1,839	1,454	25,134	22,933	4,071	5,846	6,987	8,441
物件管理等委託費	558	554	4,658	5,279	1,321	1,273	1,789	1,876
公租公課	604	552	7,063	6,833	1,251	1,225	2,257	2,173
水道光熱費	64	43	1,018	943	234	237	1,177	1,103
修繕費	206	279	2,121	3,060	134	1,007	380	627
保険料	25	22	302	270	49	45	93	84
営業広告費等	377	—	7,803	4,549	305	1,183	280	1,475
信託報酬	—	—	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	2	3	1,416	1,248	23	124	259	349
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	4,826	5,471	58,042	66,020	12,847	11,419	22,305	20,851
(D) 減価償却費	1,577	1,577	22,633	22,633	3,746	3,746	8,048	8,048
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	3,249	3,894	35,409	43,387	9,101	7,673	14,257	12,803
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	4,826	5,471	58,042	66,020	12,847	11,419	22,305	20,851

物件番号	0-6-067		0-6-083		0-6-084		0-6-085	
物件名	willDo新大阪		willDo三宮イースト		willDo上新庄w I		スチューデントハイツ九条	
期別	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
(A) 賃貸事業収入	31,556	33,451	27,106	27,383	12,683	13,119	22,336	22,565
賃貸料収入	30,256	30,568	25,677	25,645	12,408	12,723	20,698	21,448
その他収入	1,299	2,882	1,429	1,738	275	395	1,637	1,116
(B) 賃貸事業費用	7,932	8,470	7,224	7,128	3,998	3,661	5,580	5,351
物件管理等委託費	1,835	1,851	1,980	2,032	1,014	1,025	1,718	1,811
公租公課	2,307	2,220	2,507	2,398	1,210	1,163	0	1,203
水道光熱費	504	453	337	324	158	133	792	625
修繕費	693	792	620	583	269	150	1,040	606
保険料	105	90	102	86	46	41	60	52
営業広告費等	1,733	2,303	909	950	549	362	1,203	204
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	2	7	16	3	1	35	14	99
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	23,623	24,981	19,881	20,254	8,685	9,457	16,756	17,213
(D) 減価償却費	8,607	8,607	8,610	8,610	2,976	2,976	3,772	3,772
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	15,015	16,373	11,271	11,644	5,708	6,480	12,983	13,441
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	23,623	24,981	19,881	20,254	8,685	9,457	16,756	17,213

物件番号	0-7-068		0-7-087		0-9-019		0-9-020	
物件名	willDo岡山駅西口		willDo岡山大供		スターズ内山		内山南小倉駅前ビル	
期別	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
(A) 賃貸事業収入	48,314	48,940	42,555	43,491	6,521	4,961	21,704	19,861
賃貸料収入	45,089	45,532	40,839	39,289	6,164	4,790	19,926	19,134
その他収入	3,225	3,407	1,716	4,202	356	170	1,778	726
(B) 賃貸事業費用	8,565	9,452	5,523	10,126	1,643	2,176	7,324	8,635
物件管理等委託費	2,188	2,255	2,223	2,271	699	642	2,028	2,069
公租公課	2,383	2,729	—	3,402	454	451	2,312	2,291
水道光熱費	1,840	1,813	1,888	1,680	231	213	848	803
修繕費	313	1,034	235	382	86	590	587	1,869
保険料	160	145	174	150	35	31	238	210
営業広告費等	924	723	245	1,489	133	244	346	434
信託報酬	750	750	750	750	—	—	700	700
その他賃貸事業費用	4	—	5	—	1	1	262	256
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	39,748	39,487	37,032	33,365	4,877	2,785	14,380	11,225
(D) 減価償却費	14,454	14,454	11,672	11,678	1,525	1,525	7,147	7,165
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	25,294	25,033	25,360	21,686	3,352	1,259	7,232	4,059
(F) 資本的支出	—	—	199	—	—	—	262	819
(G) NCF=(C)-(F)	39,748	39,487	36,833	33,365	4,877	2,785	14,117	10,406

物件番号	0-9-021		0-9-022		0-9-053		0-9-061	
物件名	willDo唐人町		ストリームライン大濠		willDo中洲		willDo呉服町	
期別	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
(A) 賃貸事業収入	6,938	6,644	17,185	15,596	85,631	84,460	7,098	8,824
賃貸料収入	6,798	5,971	16,794	15,227	83,157	80,101	6,894	8,413
その他収入	140	673	391	368	2,473	4,358	204	411
(B) 賃貸事業費用	2,556	2,751	2,830	3,635	15,958	22,272	3,099	4,531
物件管理等委託費	892	890	900	1,143	4,487	5,370	641	905
公租公課	742	675	1,397	1,289	5,866	4,979	723	666
水道光熱費	180	185	225	234	1,058	1,043	175	172
修繕費	300	505	—	535	1,578	3,286	263	439
保険料	39	33	62	55	322	285	40	36
営業広告費等	400	391	184	367	1,760	6,401	392	1,346
信託報酬	—	—	—	—	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	1	70	60	11	135	156	112	215
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	4,382	3,893	14,355	11,961	69,672	62,188	3,999	4,293
(D) 減価償却費	1,977	1,985	3,178	3,178	19,135	19,135	2,215	2,215
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	2,404	1,908	11,176	8,782	50,536	43,052	1,784	2,078
(F) 資本的支出	—	493	—	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	4,382	3,400	14,355	11,961	69,672	62,188	3,999	4,293

物件番号	F-2-001		F-2-002		F-2-003		F-2-004	
物件名	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		willDo高砂	
期別	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
(A) 賃貸事業収入	16,608	15,762	19,834	19,693	13,291	14,017	14,321	15,720
賃貸料収入	16,165	14,499	18,526	18,568	12,669	12,735	13,153	14,560
その他収入	443	1,262	1,307	1,124	622	1,282	1,168	1,159
(B) 賃貸事業費用	4,982	6,048	9,081	7,407	7,136	7,649	4,496	3,875
物件管理等委託費	1,294	1,255	1,477	1,496	1,178	1,204	1,062	1,106
公租公課	1,501	1,489	1,845	1,823	1,345	1,334	799	722
水道光熱費	295	257	558	493	387	317	381	314
修繕費	864	1,454	2,641	1,739	2,099	2,461	804	1,080
保険料	103	94	137	124	97	88	65	59
営業広告費等	—	610	1,519	751	955	1,071	1,364	589
信託報酬	750	750	750	750	750	750	—	—
その他賃貸事業費用	172	137	151	228	324	421	18	1
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	11,625	9,713	10,752	12,286	6,154	6,368	9,825	11,845
(D) 減価償却費	3,758	3,766	5,725	5,745	2,863	2,889	3,786	3,786
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	7,867	5,946	5,026	6,540	3,291	3,479	6,038	8,058
(F) 資本的支出	915	255	1,532	130	778	2,385	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	10,710	9,458	9,219	12,155	5,375	3,983	9,825	11,845

物件番号	F-3-034		F-4-005		F-4-006		F-4-007	
物件名	アークハイム新潟		ジョアンナマンション		人間駅前ビル		人間駅前第二ビル	
期別	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
(A) 賃貸事業収入	53,011	50,986	27,339	26,573	67,790	67,282	23,745	22,992
賃貸料収入	51,120	47,270	25,227	24,153	61,488	61,042	22,292	20,809
その他収入	1,891	3,715	2,111	2,420	6,302	6,239	1,453	2,182
(B) 賃貸事業費用	19,785	28,420	9,303	8,977	16,625	17,271	8,503	11,302
物件管理等委託費	5,238	5,162	2,656	2,696	4,745	4,935	2,742	2,762
公租公課	6,119	6,076	2,544	2,522	3,006	2,979	2,715	2,688
水道光熱費	1,331	1,085	436	395	5,927	5,093	470	442
修繕費	2,757	11,444	1,554	198	1,581	2,483	783	3,612
保険料	373	338	194	176	241	220	190	174
営業広告費等	498	848	161	1,717	230	709	144	259
信託報酬	750	750	750	750	700	700	1,250	1,250
その他賃貸事業費用	2,716	2,714	1,006	520	193	150	207	113
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	33,225	22,565	18,035	17,596	51,164	50,010	15,241	11,689
(D) 減価償却費	10,624	10,723	5,847	5,856	8,712	9,194	6,000	6,053
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	22,601	11,841	12,187	11,739	42,452	40,816	9,241	5,636
(F) 資本的支出	981	4,547	—	257	49,852	116	39,721	150
(G) NCF=(C)-(F)	32,244	18,017	18,035	17,338	1,311	49,894	-24,480	11,539

物件番号	F-4-008		F-4-009		F-4-010		F-4-011	
物件名	セレーノ大宮		すずらん館		ボヌール常盤		プロフィットリンク竹ノ塚	
期別	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
(A) 賃貸事業収入	74,030	71,031	17,958	18,592	28,354	27,834	22,956	22,378
賃貸料収入	66,864	65,777	17,282	17,300	27,390	26,472	21,995	21,892
その他収入	7,166	5,253	676	1,291	963	1,361	960	486
(B) 賃貸事業費用	17,362	17,868	4,787	4,631	5,797	7,389	6,253	8,944
物件管理等委託費	4,567	4,553	1,354	1,411	1,900	1,929	1,962	2,061
公租公課	4,520	4,551	1,173	1,185	1,609	1,606	1,658	1,698
水道光熱費	794	716	351	317	438	441	274	259
修繕費	3,798	4,931	313	414	455	1,989	546	2,779
保険料	311	282	66	60	98	88	108	98
営業広告費等	1,573	1,220	555	467	241	556	309	902
信託報酬	750	750	750	750	750	750	700	700
その他賃貸事業費用	1,048	861	223	25	304	29	692	443
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	56,667	53,163	13,170	13,961	22,556	20,445	16,703	13,434
(D) 減価償却費	7,694	7,701	3,171	3,171	3,228	3,234	3,685	3,690
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	48,972	45,461	9,999	10,789	19,327	17,210	13,018	9,743
(F) 資本的支出	—	541	—	—	—	319	—	668
(G) NCF=(C)-(F)	56,667	52,621	13,170	13,961	22,556	20,125	16,703	12,765

物件番号	F-4-013		F-4-014		F-4-015		F-4-016	
物件名	ドリームハイツ		グリーンヒルズ飛鳥山		王子ハイツ		阪上ロイヤルハイツ第二	
期別	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
(A) 賃貸事業収入	14,734	14,696	21,605	20,737	14,834	16,213	14,270	14,576
賃貸料収入	13,831	14,099	20,339	19,563	14,292	15,764	13,781	13,671
その他収入	903	597	1,265	1,173	541	448	489	904
(B) 賃貸事業費用	3,204	3,762	5,161	6,208	4,508	4,444	3,388	4,642
物件管理等委託費	1,113	1,219	1,461	1,463	1,276	1,378	1,239	1,310
公租公課	739	737	1,116	1,120	789	782	910	912
水道光熱費	120	128	301	281	238	211	206	222
修繕費	167	643	543	1,760	684	544	790	1,381
保険料	56	51	85	77	48	44	74	68
営業広告費等	194	211	597	672	476	616	184	747
信託報酬	750	750	750	750	750	750	—	—
その他賃貸事業費用	62	20	304	81	244	117	-16	—
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	11,530	10,934	16,443	14,529	10,325	11,768	10,882	9,933
(D) 減価償却費	1,853	1,866	2,997	2,999	2,414	2,580	3,116	3,079
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	9,676	9,068	13,446	11,529	7,910	9,187	7,765	6,854
(F) 資本的支出	116	—	—	267	18,415	—	—	1,216
(G) NCF=(C)-(F)	11,413	10,934	16,443	14,261	-8,090	11,768	10,882	8,716

物件番号	F-4-017		F-4-018		F-4-019		F-4-020	
物件名	willDo等々力		シェモア桜ヶ丘		リーベスト西千葉		コリンヌ津田沼	
期別	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
(A) 賃貸事業収入	46,549	49,403	23,580	21,730	105,056	105,314	13,470	13,470
賃貸料収入	43,477	45,964	22,308	20,739	99,757	97,582	13,470	13,470
その他収入	3,072	3,438	1,272	991	5,298	7,731	—	—
(B) 賃貸事業費用	11,046	8,950	5,510	9,265	31,151	34,087	3,908	2,653
物件管理等委託費	2,311	2,349	1,694	1,681	9,339	10,211	890	926
公租公課	2,519	2,586	1,479	1,478	9,163	9,101	886	886
水道光熱費	471	457	248	226	—	0	—	—
修繕費	3,207	1,693	819	4,555	4,139	5,574	1,299	—
保険料	111	97	77	70	522	464	66	60
営業広告費等	1,586	993	394	499	1,352	2,706	—	—
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	89	24	47	4	5,884	5,277	15	30
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	35,503	40,452	18,070	12,465	73,905	71,226	9,561	10,816
(D) 減価償却費	6,460	6,488	3,192	3,193	21,575	21,601	2,033	1,927
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	29,043	33,964	14,877	9,271	52,330	49,625	7,527	8,889
(F) 資本的支出	936	795	—	1,893	672	2,209	—	414
(G) NCF=(C)-(F)	34,566	39,657	18,070	10,571	73,233	69,017	9,561	10,401

物件番号	F-4-021		F-4-022		F-4-028		F-4-029	
物件名	磯子フラット		茅ヶ崎ダイカンプラザ		ウインベルコーラス平塚第13		リーベスト東中山	
期別	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
(A) 賃貸事業収入	214,735	214,735	19,213	19,871	16,833	17,477	72,939	67,900
賃貸料収入	214,735	214,735	18,560	18,501	15,138	15,876	67,390	64,129
その他収入	—	—	652	1,370	1,694	1,600	5,549	3,770
(B) 賃貸事業費用	25,215	24,382	5,499	7,764	4,602	4,833	20,853	17,834
物件管理等委託費	—	—	1,387	1,436	1,292	1,343	8,637	4,667
公租公課	21,835	21,634	1,072	1,070	1,152	1,145	5,277	5,232
水道光熱費	—	—	303	317	276	279	—	—
修繕費	751	270	563	2,534	491	798	2,403	3,297
保険料	1,328	1,178	73	66	79	72	292	265
営業広告費等	—	—	172	480	309	376	151	1,380
信託報酬	1,300	1,300	700	700	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	—	—	1,227	1,157	250	68	3,340	2,241
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	189,519	190,352	13,713	12,106	12,230	12,643	52,086	50,066
(D) 減価償却費	44,004	43,996	3,117	3,127	3,324	3,325	12,296	12,308
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	145,514	146,356	10,595	8,978	8,906	9,318	39,790	37,757
(F) 資本的支出	—	—	—	442	—	102	231	409
(G) NCF=(C)-(F)	189,519	190,352	13,713	11,664	12,230	12,540	51,855	49,656

物件番号	F-4-030		F-4-031		F-4-035		F-4-036	
物件名	リーベスト中山		MGA金町		グリーンヒルズ芦花		ロフティー平井	
期別	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
(A) 賃貸事業収入	40,498	38,191	15,906	15,800	22,227	21,507	12,394	13,304
賃貸料収入	39,341	36,996	15,402	14,888	20,486	20,637	11,329	11,772
その他収入	1,157	1,195	503	911	1,740	869	1,064	1,531
(B) 賃貸事業費用	12,469	12,605	4,276	4,719	5,619	5,132	5,232	3,109
物件管理等委託費	4,632	2,734	1,199	1,205	1,418	1,364	1,026	1,088
公租公課	4,575	4,416	1,060	1,060	1,085	1,095	773	772
水道光熱費	3	1	178	199	321	325	281	252
修繕費	933	2,779	691	1,173	1,439	1,030	2,518	823
保険料	230	206	67	61	67	61	46	42
営業広告費等	472	851	287	261	254	501	450	130
信託報酬	750	750	750	750	750	750	—	—
その他賃貸事業費用	871	866	40	7	282	3	135	—
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	28,029	25,586	11,630	11,080	16,608	16,374	7,161	10,195
(D) 減価償却費	6,895	6,903	1,896	1,900	1,724	1,744	2,030	2,067
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	21,133	18,682	9,733	9,180	14,883	14,629	5,130	8,128
(F) 資本的支出	242	100	413	333	594	735	286	2,646
(G) NCF=(C)-(F)	27,786	25,486	11,216	10,747	16,013	15,639	6,875	7,548

物件番号	F-4-038		F-5-023		F-5-024		F-5-032	
物件名	コロネード春日		willDo伝馬町		グレースマンション藤		ステラートシティ桜山	
期別	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
(A) 賃貸事業収入	67,760	64,512	27,187	27,548	21,805	21,965	25,743	25,919
賃貸料収入	63,952	61,713	25,196	25,795	20,896	20,896	23,422	23,248
その他収入	3,807	2,798	1,990	1,752	909	1,069	2,321	2,670
(B) 賃貸事業費用	15,096	15,465	4,981	5,059	5,664	6,092	7,909	7,345
物件管理等委託費	5,110	5,319	1,609	1,629	1,733	1,815	1,601	1,559
公租公課	5,479	5,530	1,154	1,081	1,496	1,490	1,225	1,131
水道光熱費	1,995	1,514	428	415	349	302	489	478
修繕費	1,116	1,419	1,104	1,290	1,190	1,603	2,101	1,803
保険料	286	252	113	102	144	131	102	88
営業広告費等	1,821	594	348	389	—	—	1,495	1,534
信託報酬	600	600	—	—	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	-1,314	233	222	151	—	—	143	—
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	52,664	49,047	22,205	22,488	16,140	15,872	17,834	18,574
(D) 減価償却費	7,063	7,100	5,760	5,782	5,259	5,274	6,751	6,781
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	45,601	41,946	16,445	16,705	10,881	10,597	11,083	11,792
(F) 資本的支出	—	2,465	300	300	—	300	300	500
(G) NCF=(C)-(F)	52,664	46,582	21,905	22,188	16,140	15,572	17,534	18,074

物件番号	F-5-037		F-6-026		F-6-033		F-9-027	
物件名	willDo黒川		willDo西明石		ラ・ヴィータ日本橋		イマージュ霧が丘	
期別	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
(A) 賃貸事業収入	22,853	21,303	33,539	34,841	62,036	63,347	22,248	19,584
賃貸料収入	21,453	20,596	32,692	32,838	59,612	60,365	20,856	17,843
その他収入	1,400	707	846	2,003	2,424	2,982	1,391	1,741
(B) 賃貸事業費用	5,026	4,752	7,054	10,359	13,990	17,542	8,207	11,084
物件管理等委託費	1,463	1,535	2,423	2,411	4,059	4,342	1,625	1,635
公租公課	1,267	1,164	2,174	3,410	3,537	3,237	2,406	2,382
水道光熱費	373	420	613	546	900	1,014	568	489
修繕費	243	1,452	369	2,248	2,071	4,465	2,073	4,495
保険料	122	105	254	224	274	240	178	162
営業広告費等	1,345	—	253	400	2,312	3,305	355	975
信託報酬	—	—	750	750	750	750	700	700
その他賃貸事業費用	209	73	215	368	83	186	299	243
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	17,827	16,550	26,484	24,481	48,046	45,805	14,040	8,500
(D) 減価償却費	7,824	7,824	6,401	6,406	16,778	16,778	5,742	5,742
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	10,002	8,726	20,083	18,074	31,268	29,026	8,297	2,757
(F) 資本的支出	—	—	—	148	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	17,827	16,550	26,484	24,333	48,046	45,805	14,040	8,500

物件番号	P-4-001		P-4-002		P-4-003		P-4-004	
物件名	チェルシーガーデン		c-MA1		c-MA2		c-MA3	
期別	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
(A) 賃貸事業収入	98,787	90,467	12,804	10,105	12,928	8,771	36,648	32,970
賃貸料収入	97,127	89,982	12,804	8,859	12,882	8,241	35,330	31,417
その他収入	1,660	485	—	1,246	46	530	1,318	1,553
(B) 賃貸事業費用	22,685	26,611	2,506	5,308	2,972	5,649	6,948	9,667
物件管理等委託費	9,223	9,021	856	943	873	851	2,207	2,327
公租公課	6,088	6,174	445	462	650	645	2,568	2,670
水道光熱費	1,199	1,176	118	104	110	112	1,104	898
修繕費	2,461	4,441	—	1,671	302	2,265	355	2,175
保険料	298	272	23	21	43	40	154	141
営業広告費等	1,670	2,989	141	1,161	141	921	363	1,171
信託報酬	750	750	750	750	750	750	—	—
その他賃貸事業費用	992	1,785	171	194	101	62	195	282
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	76,102	63,856	10,297	4,796	9,956	3,121	29,700	23,303
(D) 減価償却費	19,016	19,123	1,187	1,197	3,029	3,033	8,020	8,021
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	57,085	44,732	9,109	3,599	6,927	88	21,679	15,282
(F) 資本的支出	826	4,657	—	659	399	472	—	259
(G) NCF=(C)-(F)	75,275	59,198	10,297	4,137	9,557	2,649	29,700	23,043

物件番号	P-4-005		P-4-006		P-4-007	
物件名	n-GT1		n-OM1		ストーリーア神宮前	
期別	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
(A) 賃貸事業収入	13,031	11,059	104,355	58,580	61,064	58,717
賃貸料収入	13,019	10,550	83,719	55,049	59,362	56,395
その他収入	12	509	20,636	3,530	1,702	2,321
(B) 賃貸事業費用	2,345	4,357	16,201	19,383	13,339	16,546
物件管理等委託費	1,145	1,180	5,776	6,095	4,523	4,417
公租公課	216	514	2,863	2,896	2,458	2,428
水道光熱費	32	24	4,274	3,348	883	837
修繕費	20	1,218	857	2,153	1,277	3,670
保険料	35	32	207	188	133	116
営業広告費等	121	613	638	3,216	2,663	3,996
信託報酬	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	23	22	834	734	648	330
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	10,686	6,702	88,153	39,197	47,725	42,170
(D) 減価償却費	2,150	2,150	10,753	10,800	6,177	6,189
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	8,535	4,551	77,400	28,396	41,547	35,980
(F) 資本的支出	-	-	-	5,574	-	294
(G) NCF=(C)-(F)	10,686	6,702	88,153	33,622	47,725	41,876

## (3) 保有不動産の資本的支出

## ① 資本的支出の予定

平成21年9月30日現在保有する不動産について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下の通りです。なお、下記工事予定金額には会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
n-0M1 (東京都港区)	店舗区画改修工事	自 平成21年12月 至 平成21年12月	6	—	—
willDo大塚 (東京都豊島区)	屋上防水改修工事	自 平成21年12月 至 平成21年12月	4	—	—
ロイヤルガーデン森林公園 (宮城県仙台市)	モニター付インターホン設置工事	自 平成22年1月 至 平成22年1月	3	—	—
チェルシーガーデン (東京都渋谷区)	アプライアンス更新	自 平成21年10月 至 平成21年10月	3	—	—

## ② 今期中に行った資本的支出

保有不動産等において、第7期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当する工事は、次の通りです。第7期中の支出は、47,062千円であり、当期費用に区分された修繕費174,419千円と合わせ、221,481千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)
willDo塚本 (大阪府大阪市)	ゴミ置場復旧工事	自 平成21年4月 至 平成21年4月	1,454
n-0M1 (東京都港区)	占有部改装工事	自 平成21年7月 至 平成21年7月	1,298
サテラ北34条 (北海道札幌市)	給水ポンプ交換工事	自 平成21年7月 至 平成21年7月	1,200
コロネード春日 (東京都文京区)	機械式駐車場設備工事	自 平成21年9月 至 平成21年9月	1,102
チェルシーガーデン (東京都渋谷区)	占有部床張替工事	自 平成21年9月 至 平成21年9月	1,050
その他不動産等	室内改装工事等	自 平成21年4月 至 平成21年9月	40,956
合計			47,062

## ③ 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

営業期間	第1期 自 平成17年 10月7日 至 平成18年 9月30日	第2期 自 平成18年 10月1日 至 平成19年 3月31日	第3期 自 平成19年 4月1日 至 平成19年 9月30日	第4期 自 平成19年 10月1日 至 平成20年 3月31日	第5期 自 平成20年 4月1日 至 平成20年 9月30日	第6期 自 平成20年 10月1日 至 平成21年 3月31日	第7期 自 平成21年 4月1日 至 平成21年 9月30日
前期末積立金残高 (千円)	—	89,065	255,098	425,141	474,299	509,119	619,466
当期積立額 (千円)	89,065	166,032	176,278	49,158	51,756	110,346	112,438
当期積立金取崩額 (千円)	—	—	6,235	—	16,935	—	218,457
次期繰越額 (千円)	89,065	255,098	425,141	474,299	509,119	619,466	513,447

(注1) 上記に記載した積立金には、信託銀行での修繕リザーブ金として、第2期は31,852千円、第3期は61,604千円、第4期は93,301千円、第5期は124,997千円、第6期は157,050千円、第7期は171,504千円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、平成18年9月30日現在95,115千円、平成19年3月31日現在226,067千円、平成19年9月30日現在254,605千円、平成20年3月31日現在238,779千円、平成20年9月30日現在254,311千円、平成21年3月31日現在260,774千円、平成21年9月30日現在277,415千円を積み立てております。

## (4) エンジニアリングレポートにおける数値

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

## ① エンジニアリングレポートの担当調査委託業者、報告書日付及び修繕の費用見積

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)
0-1-001	サテラ北34条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月12日	—	74,330
0-1-002	カレラ2.9	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	6,240
0-1-003	サッポロヒルズ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	6,480
0-1-004	サテラ永山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月15日 平成18年6月19日	—	80,214
0-1-023	willDo南12条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月29日	—	10,904
0-1-032	willDo北24条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月12日	—	16,750
0-1-033	フラットカレラ	東京美装興業株式会社	平成19年1月15日	—	11,427
0-1-034	s13w9 h+	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月11日	—	20,739
0-1-035	s9w12 h+	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月11日	—	—
0-1-036	willDo南平岸	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月12日	—	13,364
0-2-037	willDo西下台町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月11日	—	1,040
0-2-054	willDo上杉3丁目	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年4月10日	—	550
0-2-065	グランメゾン七福	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年7月30日	—	16,527
0-3-079	willDo礎町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年10月12日	—	29,273
0-3-080	willDo笹口	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年10月12日	—	14,482
0-4-005	willDo越谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	5,800
0-4-006	ジョイフル狭山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	48,780
0-4-007	ルミエール八王子	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	15,500
0-4-008	willDo清澄	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	14,100
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	15,020
0-4-010	willDo本千葉	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	59,700
0-4-011	willDo横浜南	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	3,665
0-4-012	サイトピア	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月12日	—	96,500
0-4-024	VISTAシュプリーム	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月26日	—	2,700
0-4-025	ジョイ尾山台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月13日	—	11,300
0-4-031	willDo大塚	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月12日	—	9,100

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)
0-4-038	willDo新座	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	17,660
0-4-039	東信松涛マンション	東京美装興業株式会社	—	—	34,036
0-4-055	ハーモニー上北沢	東京美装興業株式会社	—	—	18,683
0-4-062	willDo南浦和	日本ERI株式会社	—	—	18,390
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	8,856
0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	13,690
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	50	9,714
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	10,190
0-4-073	カレッジスクエア早稲田II	日本ERI株式会社	—	—	4,910
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	17,040
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	12,970
0-4-076	カレッジスクエア木場	日本ERI株式会社	—	—	15,540
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	日本ERI株式会社	—	600	10,590
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	日本ERI株式会社	—	—	8,670
0-5-013	willDo金山正木	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	216
0-5-026	エクセルシオール栄	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	20,668
0-5-027	willDo日比野	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	128
0-5-040	willDo千代田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	3,720
0-5-041	willDo太閤通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	3,417
0-5-042	willDo金山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	3,109
0-5-043	willDo金山沢下	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	2,586
0-5-056	willDo勝川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	2,388
0-5-057	ステージア黄金	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	3,568
0-5-063	willDo稲永	日本ERI株式会社	—	—	38,580
0-5-066	willDo東別院	日本ERI株式会社	—	—	23,310
0-5-081	willDo松原	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	2,916
0-5-082	willDo四日市鶴の森	日本ERI株式会社	—	—	29,630
0-5-086	willDo代官町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	9,150
0-5-088	willDo高畑	日本ERI株式会社	—	—	18,440
0-6-014	willDo市岡	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	850
0-6-015	willDo海老江	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	480
0-6-016	willDo今福西	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	—	8,170

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)
0-6-017	メゾンフローラ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月14日	-	35,178
0-6-018	ウィンドフォー南本町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	-	27,090
0-6-028	willDo新大阪 s I	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月30日	-	612
0-6-029	グランメール東淀川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月30日	-	588
0-6-030	willDo深江南	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月28日	-	552
0-6-044	willDo大日	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月19日	-	320
0-6-045	willDo新大阪 s II	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月10日	-	400
0-6-046	willDo塚本	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月10日	-	879
0-6-047	willDo天満橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月11日	-	2,745
0-6-048	willDo堺筋本町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月9日	-	635
0-6-049	willDo谷町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月21日	-	1,819
0-6-050	willDo難波 w II	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年12月27日	-	910
0-6-051	willDo難波 w I	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年12月27日	-	890
0-6-052	是空弁天	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年12月27日	-	411
0-6-058	willDo鶴見諸口	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年4月27日	-	2,736
0-6-059	willDo浜崎通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年4月2日	-	4,164
0-6-060	willDo南森町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年4月2日	-	5,960
0-6-064	willDo松屋町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年8月2日	-	4,207
0-6-067	willDo新大阪	日本ERI株式会社	平成19年8月9日	-	36,640
0-6-083	willDo三宮イースト	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年11月5日	-	3,625
0-6-084	willDo上新庄 w I	日本ERI株式会社	平成19年11月9日	-	15,170
0-6-085	スチューデントハイツ九条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成20年1月9日	-	42,987
0-7-068	willDo岡山駅西口	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年9月10日	-	3,462
0-7-087	willDo岡山大供	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成20年4月9日	-	10,150
0-9-019	スターズ内山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	230	10,010
0-9-020	内山南小倉駅前ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月12日	-	11,228
0-9-021	willDo唐人町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	-	300
0-9-022	ストリームライン大濠	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	-	13,870
0-9-053	willDo中洲	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年2月13日	-	3,800
0-9-061	willDo呉服町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年5月9日	-	2,650

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)
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	11,200
F-2-002	グリーンパーク小松島	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月12日	—	23,910
F-2-003	ダイアパレス泉崎	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月12日	—	19,720
F-2-004	willDo高砂	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	5,395
F-3-034	アークハイム新潟	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年4月6日	—	83,628
F-4-005	ジョアンナマンション	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月19日	—	15,795
F-4-006	入間駅前ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成21年4月22日	—	107,365
F-4-007	入間駅前第二ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成21年4月22日	150	86,944
F-4-008	セレーノ大宮	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	113,200
F-4-009	すずらん館	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	25,850
F-4-010	ボヌール常盤	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	20,900
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	46,300
F-4-013	ドリームハイツ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	31,340
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	23,600
F-4-015	王子ハイツ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成21年4月3日	—	31,047
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	54,750
F-4-017	willDo等々力	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月21日	—	25,954
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	34,100
F-4-019	リーベスト西千葉	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	86,710
F-4-020	コリンズ津田沼	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	37,747
F-4-021	磯子フラット	東京美装興業株式会社	平成17年8月4日	—	107,430
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	3,927
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月13日	—	18,400
F-4-029	リーベスト東中山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月26日	—	60,550
F-4-030	リーベスト中山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月29日	—	127,150
F-4-031	MGA金町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年3月1日	—	6,400
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年4月27日	—	17,000
F-4-036	ロフティー平井	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年3月2日	—	6,650
F-4-038	コロネード春日	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年10月15日	—	42,475

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)
F-5-023	willDo伝馬町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	1,350
F-5-024	グレースマンション藤	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	16,632
F-5-032	ステラートシティ桜山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年12月25日	—	—	9,176
F-5-037	willDo黒川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月9日	—	—	5,420
F-6-026	willDo西明石	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	5,184
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月9日	—	—	1,068
F-9-027	イマージュ霧が丘	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	20,738
P-4-001	チェルシーガーデン	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	57,980
P-4-002	c-MA1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	13,100
P-4-003	c-MA2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	1,000
P-4-004	c-MA3	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	19,700
P-4-005	n-GT1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	7,560
P-4-006	n-OM1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年12月28日	—	—	44,600
P-4-007	ストーリーア神宮前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年10月29日	—	—	21,366

② 第三者専門機関による構造計算書に関する調査

本投資法人は、建物の構造計算書偽装等の事件が発覚した昨今の状況を鑑み、一般の建物デューデリジェンスのプロセスに加え、第三者専門機関に対し構造計算書に関する追加的な調査を依頼し、取得済資産131物件全てについて、建築図面、構造図面、構造計算書等をレビューし、建築基準法に対する適合性について検証を行いました。

調査を行った第三者専門機関は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、株式会社エヌ・ティ・ティファシリティーズ、株式会社インデックスコンサルティング、株式会社日建設計、エイ・ビー・エス・ジー・コンサルティング・インク、及び株式会社竹中工務店の6社であり、調査の結果、いずれの物件においても建築基準法の違反は検出されませんでした。

## ③ 地震リスク調査報告書の概要

(平成21年9月30日現在)

用途	物件名		PML値	物件名		PML値
ワンルーム	0-1-001	サテラ北34条	4.3	0-5-041	willDo太閤通	6.1
	0-1-002	カレラ2.9	5.1	0-5-042	willDo金山	6.7
	0-1-003	サッポロヒルズ	4.4	0-5-043	willDo金山沢下	5.9
	0-1-004	サテラ永山	5.6	0-5-056	willDo勝川	7.6
	0-1-023	willDo南12条	5.1	0-5-057	ステージア黄金	5.5
	0-1-032	willDo北24条	4.0	0-5-063	willDo稲永	6.6
	0-1-033	フラットカレラ	4.7	0-5-066	willDo東別院	3.7
	0-1-034	s13w9 h+	4.3	0-5-081	willDo松原	5.8
	0-1-035	s9w12 h+	3.4	0-5-082	willDo四日市鶴の森	7.3
	0-1-036	willDo南平岸	2.7	0-5-086	willDo代官町	3.8
	0-2-037	willDo西下台町	8.9	0-5-088	willDo高畑	7.1
	0-2-054	willDo上杉3丁目	7.8	0-6-014	willDo市岡	11.9
	0-2-065	グランメゾン七福	10.7	0-6-015	willDo海老江	13.7
	0-3-079	willDo礎町	10.4	0-6-016	willDo今福西	10.0
	0-3-080	willDo笹口	8.4	0-6-017	メゾンフローラ	9.5
	0-4-005	willDo越谷	4.3	0-6-018	ウィンドフォー南本町	13.9
	0-4-006	ジョイフル狭山	10.7	0-6-028	willDo新大阪 s I	11.3
	0-4-007	ルミエール八王子	8.9	0-6-029	グランメール東淀川	14.9
	0-4-008	willDo清澄	9.5	0-6-030	willDo深江南	14.4
	0-4-009	ターキーズ田園調布第2	10.9	0-6-044	willDo大日	13.7
	0-4-010	willDo本千葉	4.8	0-6-045	willDo新大阪 s II	10.6
	0-4-011	willDo横浜南	14.1	0-6-046	willDo塚本	9.1
	0-4-012	サイトピア	5.5	0-6-047	willDo天満橋	6.9
	0-4-024	VISTAシュブリーム	9.0	0-6-048	willDo堺筋本町	9.3
	0-4-025	ジョイ尾山台	10.7	0-6-049	willDo谷町	11.2
	0-4-031	willDo大塚	11.2	0-6-050	willDo難波 w II	10.4
	0-4-038	willDo新座	7.8	0-6-051	willDo難波 w I	11.0
	0-4-039	東信松涛マンション	13.7	0-6-052	是空弁天	13.1
	0-4-055	ハーモニー上北沢	10.0	0-6-058	willDo鶴見諸口	12.4
	0-4-062	willDo南浦和	6.9	0-6-059	willDo浜崎通	6.3
	0-4-069	カレッジスクエア北池袋	4.9	0-6-060	willDo南森町	6.8
	0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	7.3	0-6-064	willDo松屋町	7.7
	0-4-071	カレッジスクエア赤塚	6.7	0-6-067	willDo新大阪	7.6
	0-4-072	カレッジスクエア東久留米	7.9	0-6-083	willDo三宮イースト	11.4
	0-4-073	カレッジスクエア早稲田II	11.3	0-6-084	willDo上新庄w I	5.7
	0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	6.2	0-6-085	スチューデントハイツ九条	9.9
	0-4-075	カレッジスクエア新小岩	6.1	0-7-068	willDo岡山駅西口	2.4
	0-4-076	カレッジスクエア木場	8.4	0-7-087	willDo岡山大供	2.1
	0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	8.3	0-9-019	スターズ内山	3.6
	0-4-078	カレッジスクエア早稲田	12.9	0-9-020	内山南小倉駅前ビル	2.5
0-5-013	willDo金山正木	5.6	0-9-021	willDo唐人町	6.6	
0-5-026	エクセルシオール栄	4.4	0-9-022	ストリームライン大濠	6.8	
0-5-027	willDo日比野	5.4	0-9-053	willDo中洲	4.1	
0-5-040	willDo千代田	3.5	0-9-061	willDo呉服町	9.5	

用途	物件名		PML値	物件名		PML値
ファミリー	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	5.5	F-4-019	リーベスト西千葉	4.2
	F-2-002	グリーンパーク小松島	4.5	F-4-020	コリンス津田沼	3.2
	F-2-003	ダイアパレス泉崎	10.2	F-4-021	磯子フラット	13.2
	F-2-004	willDo高砂	6.4	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	14.0
	F-3-034	アークハイム新潟	7.2	F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	11.8
	F-4-005	ジョアンナマンション	1.7	F-4-029	リーベスト東中山	3.4
	F-4-006	入間駅前ビル	6.3	F-4-030	リーベスト中山	6.1
	F-4-007	入間駅前第二ビル	6.3	F-4-031	MGA金町	4.7
	F-4-008	セレーノ大宮	8.4	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	13.0
	F-4-009	すずらん館	7.1	F-4-036	ロフティー平井	6.0
	F-4-010	ボヌール常盤	8.6	F-4-038	コロネード春日	4.6
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	5.4	F-5-023	willDo伝馬町	4.6
	F-4-013	ドリームハイツ	8.2	F-5-024	グレースマンション藤	8.6
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	7.6	F-5-032	ステラートシティ桜山	3.6
	F-4-015	王子ハイツ	5.2	F-5-037	willDo黒川	3.2
	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	6.1	F-6-026	willDo西明石	14.3
	F-4-017	willDo等々力	10.9	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	9.6
	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	9.0	F-9-027	イマージュ霧が丘	2.9
プレミアム	P-4-001	チェルシーガーデン	8.3	P-4-005	n-GT1	11.4
	P-4-002	c-MA1	8.7	P-4-006	n-OM1	8.2
	P-4-003	c-MA2	10.9	P-4-007	ストーリーア神宮前	8.5
	P-4-004	c-MA3	5.5			
ポートフォリオ合計						2.3

(注1) 「PML (Probable Maximum Loss) 値」とは、地震による予想最大損失率を意味します。PML値は、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものに分けられます。PML値についての統一された厳密な定義はありませんが、ここでは、建物の供用期間を50年とし、50年間に10%の超過確率で発生するであろう大地震（再現期間475年相当）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものを意味します。

(注2) 全131物件及びポートフォリオ合計に関する予想最大損失率（PML値）は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社により平成20年6月27日付で見直しを受けた値になります。

## (5) テナント等の概要

## ① 個別不動産に関する賃貸状況の概要

(平成21年9月30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 (%)
ワンルーム	0-1-001	サテラ北34条	5,691.72	5,168.12	1	53,002	1.5
	0-1-002	カレラ2.9	956.31	919.92	1	9,758	0.3
	0-1-003	サッポロヒルズ	1,197.83	1,197.83	1	11,335	0.3
	0-1-004	サテラ永山	2,904.83	2,647.14	1	21,848	0.6
	0-1-023	willDo南12条	1,637.76	1,502.75	1	15,178	0.4
	0-1-032	willDo北24条	1,279.89	1,207.73	1	12,375	0.4
	0-1-033	フラットカレラ	971.15	933.97	1	9,816	0.3
	0-1-034	s13w9 h+	1,836.38	1,797.77	1	17,240	0.5
	0-1-035	s9w12 h+	2,246.01	2,043.56	1	20,403	0.6
	0-1-036	willDo南平岸	1,218.96	1,116.70	1	12,032	0.3
	0-2-037	willDo西下台町	2,304.00	2,304.00	1	22,860	0.7
	0-2-054	willDo上杉3丁目	1,517.81	1,488.31	1	20,487	0.6
	0-2-065	グランメゾン七福	1,083.70	881.40	1	13,245	0.4
	0-3-079	willDo礎町	1,868.64	1,829.25	1	22,946	0.7
	0-3-080	willDo笹口	1,008.00	1,008.00	1	13,138	0.4
	0-4-005	willDo越谷	1,230.28	1,103.58	1	20,778	0.6
	0-4-006	ジョイフル狭山	870.97	653.22	1	9,586	0.3
	0-4-007	ルミエール八王子	1,649.70	1,158.30	1	18,519	0.5
	0-4-008	willDo清澄	7,497.46	7,497.46	1	155,603	4.5
	0-4-009	ターキーズ田園調布第2	462.12	427.71	1	11,175	0.3
	0-4-010	willDo本千葉	1,903.82	1,627.87	1	17,807	0.5
	0-4-011	willDo横浜南	493.59	470.57	1	9,786	0.3
	0-4-012	サイトピア	1,697.50	1,665.00	1	22,218	0.6
	0-4-024	VISTAシュブリーム	892.88	847.28	1	14,224	0.4
	0-4-025	ジョイ尾山台	1,064.55	945.87	1	19,239	0.6
	0-4-031	willDo大塚	1,091.54	932.90	1	19,641	0.6
	0-4-038	willDo新座	1,260.00	1,125.00	1	20,861	0.6
	0-4-039	東信松涛マンション	1,044.66	1,015.86	1	26,588	0.8
	0-4-055	ハーモニー上北沢	539.48	465.00	1	12,466	0.4
	0-4-062	willDo南浦和	725.62	664.33	1	14,415	0.4
	0-4-069	カレッジスクエア 北池袋	1,065.00	1,065.00	1	20,310	0.6
	0-4-070	カレッジスクエア 東武練馬	1,360.10	1,360.10	1	26,010	0.7
	0-4-071	カレッジスクエア 赤塚	1,110.75	1,110.75	1	22,356	0.6
0-4-072	カレッジスクエア 東久留米	936.72	936.72	1	15,573	0.4	
0-4-073	カレッジスクエア 早稲田Ⅱ	297.24	297.24	1	6,802	0.2	

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(%)
ワンルーム	0-4-074	カレッジスクエア 茗荷谷	1,420.77	1,420.77	1	29,131	0.8
	0-4-075	カレッジスクエア 新小岩	1,139.10	1,139.10	1	20,023	0.6
	0-4-076	カレッジスクエア 木場	897.39	897.39	1	18,426	0.5
	0-4-077	カレッジスクエア 錦糸町	667.36	667.36	1	13,026	0.4
	0-4-078	カレッジスクエア 早稲田	392.03	392.03	1	8,379	0.2
	0-5-013	willDo金山正木	1,192.32	1,142.64	1	19,475	0.6
	0-5-026	エクセルシオール栄	1,486.56	1,424.62	1	18,075	0.5
	0-5-027	willDo日比野	767.25	717.75	1	11,322	0.3
	0-5-040	willDo千代田	1,445.80	1,300.68	1	21,322	0.6
	0-5-041	willDo太閤通	3,127.32	2,913.64	1	39,027	1.1
	0-5-042	willDo金山	892.44	892.44	1	14,263	0.4
	0-5-043	willDo金山沢下	970.80	970.80	1	15,656	0.4
	0-5-056	willDo勝川	1,548.80	1,452.00	1	22,596	0.6
	0-5-057	ステージャ黄金	1,651.21	1,503.83	1	20,282	0.6
	0-5-063	willDo稲永	2,348.20	2,348.20	1	26,390	0.8
	0-5-066	willDo東別院	1,640.76	1,541.32	1	26,894	0.8
	0-5-081	willDo松原	1,344.60	1,195.20	1	21,025	0.6
	0-5-082	willDo四日市鶴の森	2,160.00	2,073.60	1	23,989	0.7
	0-5-086	willDo代官町	1,320.00	1,320.00	1	21,701	0.6
	0-5-088	willDo高畑	1,319.22	1,197.07	1	18,976	0.5
	0-6-014	willDo市岡	1,682.06	1,573.54	1	24,650	0.7
	0-6-015	willDo海老江	763.63	680.41	1	11,632	0.3
	0-6-016	willDo今福西	1,040.41	1,004.34	1	13,307	0.4
	0-6-017	メゾンフローラ	1,686.72	1,542.71	1	20,537	0.6
	0-6-018	ウィンドフォー南本町	926.18	833.96	1	12,469	0.4
	0-6-028	willDo新大阪 s I	628.56	536.24	1	10,020	0.3
	0-6-029	グランメール東淀川	585.30	519.50	1	8,787	0.3
	0-6-030	willDo深江南	561.64	490.53	1	6,588	0.2
	0-6-044	willDo大日	583.12	583.12	1	9,350	0.3
	0-6-045	willDo新大阪 s II	552.86	552.86	1	8,947	0.3
	0-6-046	willDo塚本	1,711.17	1,657.02	1	29,182	0.8
	0-6-047	willDo天満橋	678.00	610.20	1	10,285	0.3
	0-6-048	willDo塚筋本町	740.28	645.48	1	10,502	0.3
	0-6-049	willDo谷町	1,927.80	1,785.00	1	32,590	0.9
0-6-050	willDo難波 w II	1,146.51	1,044.20	1	16,819	0.5	
0-6-051	willDo難波 w I	1,699.50	1,518.06	1	24,052	0.7	
0-6-052	是空弁天	1,092.49	908.01	1	16,254	0.5	
0-6-058	willDo鶴見諸口	571.20	504.38	1	6,926	0.2	

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(%)
ワンルーム	0-6-059	willDo浜崎通	5,886.70	5,738.75	1	88,954	2.5
	0-6-060	willDo南森町	1,028.48	1,028.48	1	17,265	0.5
	0-6-064	willDo松屋町	1,865.64	1,832.99	1	29,292	0.8
	0-6-067	willDo新大阪	1,713.36	1,685.52	1	33,451	1.0
	0-6-083	willDo三宮イースト	1,760.15	1,760.15	1	27,383	0.8
	0-6-084	willDo上新庄w I	912.95	912.95	1	13,119	0.4
	0-6-085	スチューデント ハイツ九条	1,260.36	1,220.76	1	22,565	0.6
	0-7-068	willDo岡山駅西口	3,794.40	3,739.80	1	48,940	1.4
	0-7-087	willDo岡山大供	3,446.94	3,446.94	1	43,491	1.2
	0-9-019	スターズ内山	567.19	403.66	1	4,961	0.1
	0-9-020	内山南小倉駅前ビル	3,347.48	2,627.43	1	19,861	0.6
	0-9-021	willDo唐人町	538.00	405.81	1	6,644	0.2
	0-9-022	ストリームライン大濠	1,249.52	1,131.95	1	15,596	0.4
	0-9-053	willDo中洲	5,759.40	5,709.88	1	84,460	2.4
	0-9-061	willDo呉服町	666.36	666.36	1	8,824	0.3
		小計		135,023.26	127,227.64	2	1,907,343
ファミリー	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	2,051.07	1,660.93	1	15,762	0.5
	F-2-002	グリーンパーク小松島	2,989.02	2,605.15	1	19,693	0.6
	F-2-003	ダイアパレス泉崎	2,060.77	1,734.86	1	14,017	0.4
	F-2-004	willDo高砂	1,623.68	1,572.94	1	15,720	0.4
	F-3-034	アークハイム新潟	6,945.03	5,751.44	1	50,986	1.5
	F-4-005	ジョアンナマンション	4,066.20	3,207.06	1	26,573	0.8
	F-4-006	入間駅前ビル	4,316.19	4,111.43	1	67,282	1.9
	F-4-007	入間駅前第二ビル	3,592.48	2,624.89	1	22,992	0.7
	F-4-008	セレーノ大宮	6,710.68	5,920.80	1	71,031	2.0
	F-4-009	すずらん館	1,160.80	1,160.80	1	18,592	0.5
	F-4-010	ボヌール常盤	1,918.31	1,690.44	1	27,834	0.8
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	2,431.33	2,241.09	1	22,378	0.6
	F-4-013	ドリームハイツ	1,100.31	1,035.71	1	14,696	0.4
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	1,477.38	1,371.37	1	20,737	0.6
	F-4-015	王子ハイツ	986.52	941.56	1	16,213	0.5
	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	1,173.65	1,059.29	1	14,576	0.4
	F-4-017	willDo等々力	2,422.06	2,360.93	1	49,403	1.4
	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	1,919.67	1,628.20	1	21,730	0.6
	F-4-019	リーバスト西千葉	11,060.14	10,513.15	1	105,314	3.0
	F-4-020	コリンヌ津田沼	1,435.80	1,435.80	1	13,470	0.4
	F-4-021	磯子フラット	24,923.44	24,923.44	1	214,735	6.1
	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンブラザ	1,838.43	1,729.64	1	19,871	0.6

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(%)
ファミリー	F-4-028	ウィンベルコーラス平塚 第13	1,533.82	1,487.35	1	17,477	0.5
	F-4-029	リーベスト東中山	6,011.80	5,833.72	1	67,900	1.9
	F-4-030	リーベスト中山	4,961.18	4,063.70	1	38,191	1.1
	F-4-031	MGA金町	1,522.89	1,471.05	1	15,800	0.5
	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	1,199.95	1,199.95	1	21,507	0.6
	F-4-036	ロフティー平井	939.95	792.69	1	13,304	0.4
	F-4-038	コロネード春日	4,377.63	2,934.24	1	64,512	1.8
	F-5-023	willDo伝馬町	2,185.20	2,120.65	1	27,548	0.8
	F-5-024	グレースマンション藤	2,882.52	2,882.52	1	21,965	0.6
	F-5-032	ステラートシティ桜山	1,914.07	1,769.83	1	25,919	0.7
	F-5-037	willDo黒川	1,933.37	1,567.33	1	21,303	0.6
	F-6-026	willDo西明石	4,703.40	4,635.23	1	34,841	1.0
	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	4,647.08	4,400.19	1	63,347	1.8
	F-9-027	イマージュ霧が丘	3,590.43	2,762.85	1	19,584	0.6
	小計		130,606.25	119,202.22	2	1,316,818	37.7
プレミアム	P-4-001	チェルシーガーデン	3,861.42	2,796.97	1	90,467	2.6
	P-4-002	c-MA1	420.20	338.66	1	10,105	0.3
	P-4-003	c-MA2	676.54	271.49	1	8,771	0.3
	P-4-004	c-MA3	1,407.63	1,197.03	1	32,970	0.9
	P-4-005	n-GT1	708.33	513.12	1	11,059	0.3
	P-4-006	n-OM1	1,979.34	1,145.23	1	58,580	1.7
	P-4-007	ストーリーア神宮前	2,071.60	1,668.96	1	58,717	1.7
	小計		11,125.06	7,931.46	1	270,673	7.7
	合計		276,754.57	254,361.32	3	3,494,835	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。

## ② 稼働率推移

番号	物件名	平成21年 4月末日	平成21年 5月末日	平成21年 6月末日	平成21年 7月末日	平成21年 8月末日	平成21年 9月末日
0-1-001	サテラ北34条	93.9%	93.5%	93.0%	92.6%	92.1%	90.8%
0-1-002	カレラ2.9	88.6%	88.6%	88.6%	88.6%	96.2%	96.2%
0-1-003	サッポロヒルズ	93.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-1-004	サテラ永山	89.9%	88.8%	89.9%	91.2%	90.0%	91.1%
0-1-023	willDo南12条	79.0%	77.0%	76.9%	79.3%	87.6%	91.8%
0-1-032	willDo北24条	94.4%	91.6%	94.4%	91.6%	88.8%	94.4%
0-1-033	フラットカレラ	92.4%	84.7%	88.4%	92.2%	100.0%	96.2%
0-1-034	s13w9 h+	91.7%	89.6%	89.5%	87.5%	91.6%	97.9%
0-1-035	s9w12 h+	92.8%	94.6%	92.8%	89.1%	85.5%	91.0%
0-1-036	willDo南平岸	91.3%	91.5%	88.7%	88.7%	91.6%	91.6%
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	92.6%	94.0%	94.0%	98.1%	96.0%	98.1%
0-2-065	グランメゾン七福	88.5%	83.7%	83.7%	81.3%	81.3%	81.3%
0-3-079	willDo礎町	97.9%	100.0%	97.9%	100.0%	97.9%	97.9%
0-3-080	willDo笹口	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-005	willDo越谷	96.0%	96.1%	92.1%	89.6%	89.6%	89.7%
0-4-006	ジョイフル狭山	73.1%	75.0%	73.1%	75.0%	78.8%	75.0%
0-4-007	ルミエール八王子	68.1%	68.1%	69.1%	70.2%	70.2%	70.2%
0-4-008	willDo清澄	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	96.4%	96.4%	100.0%	100.0%	96.2%	92.6%
0-4-010	willDo本千葉	85.2%	86.2%	86.2%	88.0%	88.0%	85.5%
0-4-011	willDo横浜南	95.4%	90.7%	85.8%	85.8%	90.7%	95.3%
0-4-012	サイトピア	81.9%	81.9%	82.8%	88.5%	95.2%	98.1%
0-4-024	VISTAシュブリーム	79.4%	79.4%	76.8%	87.1%	92.3%	94.9%
0-4-025	ジョイ尾山台	85.1%	85.1%	89.5%	94.3%	88.9%	88.9%
0-4-031	willDo大塚	89.5%	85.8%	93.6%	85.4%	85.5%	85.5%
0-4-038	willDo新座	91.1%	89.3%	87.5%	85.7%	83.9%	89.3%
0-4-039	東信松涛マンション	87.8%	92.4%	92.4%	89.6%	89.6%	97.2%
0-4-055	ハーモニー上北沢	96.5%	96.5%	93.1%	93.1%	89.7%	86.2%
0-4-062	willDo南浦和	83.1%	77.5%	88.7%	94.4%	94.4%	91.6%
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%
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%

番号	物件名	平成21年 4月末日	平成21年 5月末日	平成21年 6月末日	平成21年 7月末日	平成21年 8月末日	平成21年 9月末日
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%
0-5-013	willDo金山正木	95.8%	95.8%	95.8%	93.8%	91.7%	95.8%
0-5-026	エクセルシオール栄	85.4%	85.4%	87.5%	89.6%	89.6%	95.8%
0-5-027	willDo日比野	90.3%	93.5%	93.5%	93.5%	87.1%	93.5%
0-5-040	willDo千代田	85.1%	81.7%	81.7%	90.0%	90.0%	90.0%
0-5-041	willDo太閤通	88.1%	88.8%	91.4%	88.3%	86.6%	93.2%
0-5-042	willDo金山	97.2%	94.4%	94.4%	94.4%	97.2%	100.0%
0-5-043	willDo金山沢下	100.0%	94.9%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%
0-5-056	willDo勝川	95.3%	92.2%	90.6%	90.6%	92.2%	93.8%
0-5-057	ステージャ黄金	73.2%	71.7%	74.6%	80.6%	88.0%	91.1%
0-5-063	willDo稲永	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-5-066	willDo東別院	100.0%	95.5%	95.5%	93.9%	92.4%	93.9%
0-5-081	willDo松原	94.4%	90.7%	88.9%	90.7%	92.6%	88.9%
0-5-082	willDo四日市鶴の森	92.6%	92.6%	94.7%	90.1%	94.7%	96.0%
0-5-086	willDo代官町	89.1%	96.4%	98.2%	94.5%	100.0%	100.0%
0-5-088	willDo高畑	87.0%	87.0%	83.3%	87.0%	87.0%	90.7%
0-6-014	willDo市岡	100.0%	96.8%	96.8%	95.2%	95.2%	93.5%
0-6-015	willDo海老江	92.6%	92.6%	85.6%	85.6%	89.3%	89.1%
0-6-016	willDo今福西	83.0%	83.0%	83.0%	89.9%	96.5%	96.5%
0-6-017	メゾンフローラ	91.2%	86.9%	86.9%	86.9%	91.5%	91.5%
0-6-018	ウィンドフォー南本町	97.9%	95.1%	95.1%	92.7%	92.7%	90.0%
0-6-028	willDo新大阪 s I	96.3%	88.9%	88.9%	88.9%	81.5%	85.3%
0-6-029	グランメール東淀川	92.6%	92.6%	85.4%	92.8%	89.0%	88.8%
0-6-030	willDo深江南	93.5%	93.5%	86.9%	100.0%	80.8%	87.3%
0-6-044	willDo大日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.8%	100.0%
0-6-045	willDo新大阪 s II	95.1%	95.1%	85.7%	90.6%	90.6%	100.0%
0-6-046	willDo塚本	93.8%	96.8%	96.8%	96.8%	96.8%	96.8%
0-6-047	willDo天満橋	95.0%	90.0%	85.0%	90.0%	90.0%	90.0%
0-6-048	willDo堺筋本町	96.9%	96.9%	87.2%	82.3%	82.3%	87.2%
0-6-049	willDo谷町	90.7%	88.9%	85.2%	87.0%	92.6%	92.6%
0-6-050	willDo難波 w II	97.8%	93.3%	93.3%	91.1%	91.1%	91.1%
0-6-051	willDo難波 w I	94.0%	91.0%	89.4%	89.4%	84.8%	89.3%
0-6-052	是空弁天	87.7%	92.2%	89.8%	87.2%	87.2%	83.1%
0-6-058	willDo鶴見諸口	100.0%	100.0%	100.0%	94.7%	94.7%	88.3%
0-6-059	willDo浜崎通	98.5%	97.0%	97.5%	94.5%	96.0%	97.5%
0-6-060	willDo南森町	90.2%	90.2%	87.0%	80.5%	87.0%	100.0%
0-6-064	willDo松屋町	92.9%	91.1%	95.1%	96.7%	96.7%	98.2%
0-6-067	willDo新大阪	100.0%	96.9%	95.5%	97.1%	95.5%	98.4%
0-6-083	willDo三宮イースト	100.0%	98.5%	95.2%	96.8%	96.8%	100.0%
0-6-084	willDo上新庄 w I	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

	番号	物件名	平成21年 4月末日	平成21年 5月末日	平成21年 6月末日	平成21年 7月末日	平成21年 8月末日	平成21年 9月末日
	0-6-085	スチューデントハイツ九条	100.0%	98.4%	96.8%	96.8%	98.4%	96.9%
	0-7-068	willDo岡山駅西口	98.9%	98.9%	98.9%	97.8%	98.6%	98.6%
	0-7-087	willDo岡山大供	97.9%	92.9%	96.4%	98.8%	97.9%	100.0%
	0-9-019	スターズ内山	71.3%	71.3%	63.8%	60.2%	60.2%	71.2%
	0-9-020	内山南小倉駅前ビル	87.9%	84.2%	80.9%	82.5%	82.5%	78.5%
	0-9-021	willDo唐人町	79.9%	71.9%	71.9%	71.9%	63.4%	75.4%
	0-9-022	ストリームライン大濠	90.6%	88.7%	88.7%	86.8%	86.8%	90.6%
	0-9-053	willDo中洲	89.7%	87.3%	88.2%	85.8%	94.0%	99.1%
	0-9-061	willDo呉服町	100.0%	95.0%	91.2%	91.2%	91.2%	100.0%
		ワンルーム 小計	93.1%	92.1%	92.0%	92.1%	92.8%	94.2%
	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	85.1%	85.1%	82.6%	77.9%	74.0%	81.0%
	F-2-002	グリーンパーク小松島	89.4%	84.6%	84.6%	84.6%	79.8%	87.2%
	F-2-003	ダイアパレス泉崎	84.9%	75.6%	75.6%	75.6%	78.1%	84.2%
	F-2-004	willDo高砂	96.9%	93.8%	96.9%	93.8%	90.6%	96.9%
	F-3-034	アークハイム新潟	80.1%	76.6%	74.0%	76.9%	77.7%	82.8%
	F-4-005	ジョアンナマンション	84.6%	84.6%	84.6%	82.7%	78.9%	78.9%
	F-4-006	入間駅前ビル	96.5%	96.5%	95.2%	95.2%	95.3%	95.3%
	F-4-007	入間駅前第二ビル	73.3%	73.1%	73.1%	71.6%	71.6%	73.1%
	F-4-008	セレーノ大宮	94.1%	93.1%	94.1%	90.2%	88.2%	88.2%
	F-4-009	すずらん館	95.6%	95.6%	95.6%	100.0%	95.6%	100.0%
	F-4-010	ボヌール常盤	94.3%	91.2%	94.2%	87.9%	88.1%	88.1%
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	84.3%	86.3%	86.8%	88.8%	92.2%	92.2%
	F-4-013	ドリームハイツ	97.2%	97.2%	100.0%	100.0%	94.1%	94.1%
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	86.9%	86.9%	86.9%	86.9%	85.5%	92.8%
	F-4-015	王子ハイツ	100.0%	100.0%	95.4%	100.0%	95.4%	95.4%
	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	82.7%	86.2%	89.8%	83.0%	86.5%	90.3%
	F-4-017	willDo等々力	97.5%	95.0%	92.5%	92.5%	92.5%	97.5%
	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	87.7%	84.7%	81.7%	81.7%	81.7%	84.8%
	F-4-019	リーバスト西千葉	96.4%	94.9%	94.9%	95.7%	93.6%	95.1%
	F-4-020	コリンズ津田沼	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-021	磯子フラット	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	97.0%	90.9%	90.9%	90.9%	91.0%	94.1%
	F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	93.9%	93.9%	100.0%	100.0%	100.0%	97.0%
	F-4-029	リーバスト東中山	94.3%	94.3%	93.2%	94.7%	95.9%	97.0%
	F-4-030	リーバスト中山	86.1%	82.8%	82.5%	80.2%	80.2%	81.9%
	F-4-031	MGA金町	92.4%	92.4%	92.4%	96.6%	96.6%	96.6%
	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	95.5%	91.0%	95.5%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-036	ロフティー平井	93.3%	93.3%	93.3%	88.7%	84.3%	84.3%
	F-4-038	コロネード春日	70.4%	70.4%	68.8%	67.2%	68.7%	67.0%
	F-5-023	willDo伝馬町	92.1%	94.6%	100.0%	100.0%	100.0%	97.0%

番号	物件名	平成21年 4月末日	平成21年 5月末日	平成21年 6月末日	平成21年 7月末日	平成21年 8月末日	平成21年 9月末日
F-5-024	グレースマンション藤	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-5-032	ステラートシティ桜山	88.6%	88.6%	88.6%	88.5%	84.7%	92.5%
F-5-037	willDo黒川	84.7%	84.7%	84.7%	84.7%	81.1%	81.1%
F-6-026	willDo西明石	96.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.6%
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	98.7%	98.7%	93.2%	93.2%	96.0%	94.7%
F-9-027	イマージュ霧が丘	69.1%	66.0%	64.5%	64.5%	71.1%	77.0%
ファミリー 小計		91.7%	90.8%	90.5%	90.2%	89.9%	91.3%
P-4-001	チェルシーガーデン	79.7%	79.7%	75.9%	75.9%	80.2%	72.4%
P-4-002	c-MA1	61.9%	61.9%	61.9%	61.9%	61.9%	80.6%
P-4-003	c-MA2	40.1%	40.1%	40.1%	40.1%	30.2%	40.1%
P-4-004	c-MA3	95.2%	95.2%	90.4%	86.8%	83.2%	85.0%
P-4-005	n-GT1	79.8%	70.2%	70.2%	70.2%	72.4%	72.4%
P-4-006	n-OM1	54.4%	58.4%	56.6%	53.6%	53.6%	57.9%
P-4-007	ストーリー神宮前	79.4%	74.6%	76.5%	78.0%	82.2%	80.6%
プレミアム 小計		74.0%	73.2%	71.3%	70.6%	72.0%	71.3%
ポートフォリオ 合計		91.7%	90.7%	90.4%	90.3%	90.6%	91.9%

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

## (6) 主要な不動産の物件に関する情報

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

物件番号 (注1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	対総賃貸 収入比率 (%) (注6)	主たる用途
F-4-021	磯子フラット	5,245	24,923.44	24,923.44	100.0	6.1	共同住宅
O-4-008	willDo清澄	5,119	7,497.46	7,497.46	100.0	4.5	共同住宅
P-4-001	チェルシーガーデン	4,289	3,861.42	2,796.97	72.4	2.6	共同住宅
P-4-006	n-0M1	3,875	1,979.34	1,145.23	57.9	1.7	共同住宅
P-4-007	ストーリーア神宮前	3,272	2,071.60	1,668.96	80.6	1.7	共同住宅
F-4-038	コロネード春日	3,254	4,377.63	2,934.24	67.0	1.8	共同住宅
O-9-053	willDo中洲	2,530	5,759.40	5,709.88	99.1	2.4	共同住宅
O-6-059	willDo浜崎通	2,372	5,886.70	5,738.75	97.5	2.5	共同住宅
F-4-019	リーベスト西千葉	2,054	11,060.14	10,513.15	95.1	3.0	共同住宅
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	1,906	4,647.08	4,400.19	94.7	1.8	共同住宅
合計		33,921	72,064.21	67,328.27	93.4	28.2	

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

(注2) 「帳簿価額」は、百万円未満を切り捨てて表示しています。

(注3) 「賃貸可能面積」は、決算日現在の各運用資産に係る建物の賃貸が可能な床面積を記載しており、倉庫、駐車場、管理人室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃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、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。