

# 2009年3月期(第6期)決算説明会資料

## I. 決算概要

- 前期実績
- 前期業績概要
- 今期業績予想

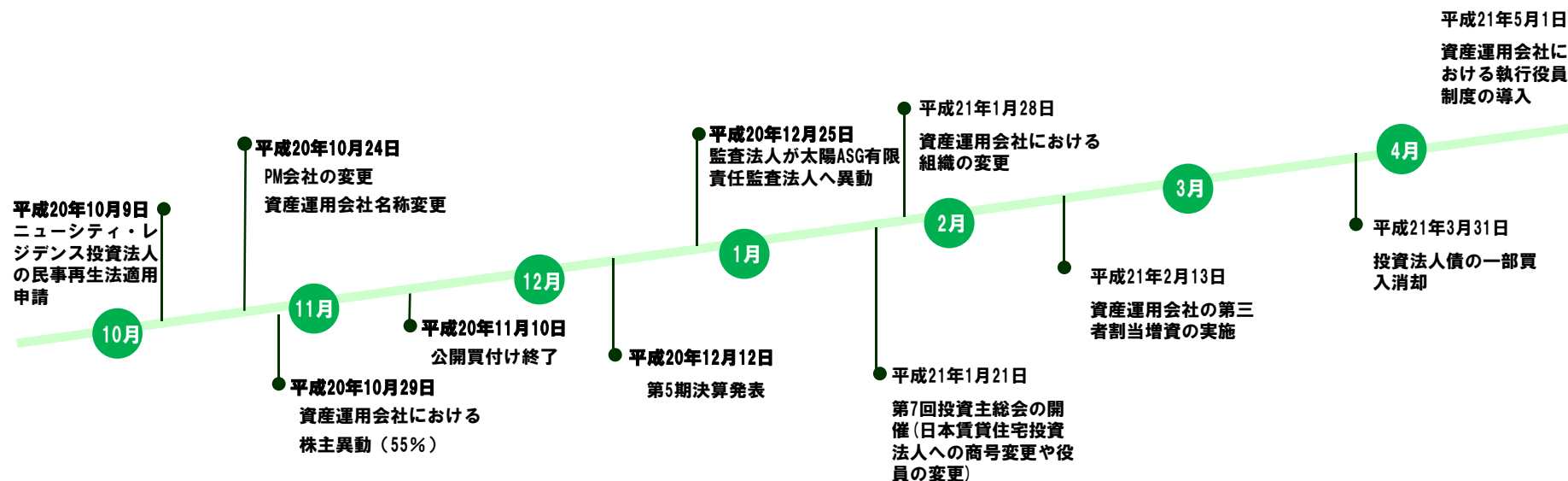
## II. 前期の出来事と今期の取組み

## III. 前期 運用実績詳細

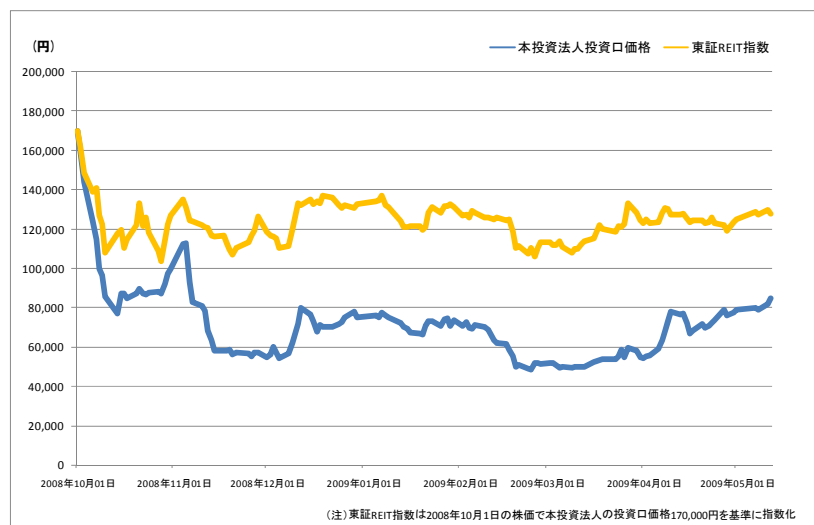


## I. 決算概要

# 第5期決算以降の主な出来事



## 投資口価格の推移



## 商号の変更

### <投資法人>

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

### <資産運用会社>

株式会社ミカサ・アセット・マネジメント  
(英文: Mi-Casa Asset Management Inc.)

※ミカサ (Mi-Casa) とはスペイン語で「私の家」を意味します。

## 第6期分配金（実績）と第7期分配金（予想）

1

- 前期：1口当たり分配金実績は4,527円  
4,000円（当初予想）→4,319円（3/14時点予想）
- 今期：1口当たり分配金は2,816円を予想

## 運用成績

2

- 期末時点面積稼働率：09年3月末93.2%（0.7%減）← 08年9月末93.9%
- 期平均面積稼働率：前期92.0%（2.1%減）← 前々期94.1%
- 期末不動産評価額：90,434百万円（前回の評価額98,534百万円と比較し8,100百万円（8.2%）の減少）

## 有利子負債総額およびLTVの減少

3

- 有利子負債総額：51,530百万円（平成21年5月27日現在）← 61,441百万円（平成20年9月30日現在）
- 有利子負債比率：46.4%（平成21年5月27日現在）← 50.8%（平成20年9月30日現在）  
※有利子負債比率=有利子負債総額 / （有利子負債総額+出資総額）

## その他

4

- 131物件 税抜取得額1,019億円の第5期末ポートフォリオを維持（第6期の物件の取得および売却は無し）
- マスター会社グループがニューシティ・レジデンス投資法人の民事再生スポンサー最終入札に参加

（単位：百万円）

	前期実績 ①	平成21年3月24日 発表時修正予想 ②	修正予想との 差異（増減率）	期初予想（参考） ③
営業収益	3,577	3,561	+15 (+0.4%)	3,579
営業利益	1,436	1,400	+36 (+2.6%)	1,381
経常利益	810	772	+37 (+4.9%)	671
当期純利益	758	723	+34 (+4.8%)	669
1口当たり分配金額（円）	4,527円	4,319円	+208円 (+4.8%)	4,000円

### 【修正予想との実績差異要因】①と②

- 貸倒引当金繰入額が修正時見込んでいた予算よりも少ない金額で抑えられたことによる。

### 【期初予想との実績差異要因】（参考）①と③

- 当期における短期借入金のリファイナンスにかかる費用が想定を下回ったこと及び投資法人債の買入消却にかかる消却益による。

（注1）単位未満の金額は切り捨てにて記載しています。

（注2）増減率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

なお、第6期においては、継続企業の前提に関する注記は付されておりません。

# 今期（第7期）業績予想

（単位：百万円）

	今期予想	前実績との差異 (増減率)	前期実績
営業収益	3,478	△99 (△2.8%)	3,577
営業利益	1,233	△203 (△14.1%)	1,436
経常利益	509	△300 (△37.1%)	810
当期純利益	471	△286 (△37.8%)	758
1口当たり分配金額(円)	2,816円	△1,711円 (△37.8%)	4,527円

## 【今期予想の前提条件】

- 運用資産
  - ・第6期末時点で保有している131物件
- 発行済投資口数
  - ・第6期末時点発行済投資口数167,477口
- 営業費用
  - ・公租公課 242百万円
  - ・修繕費 104百万円
  - ・減価償却費 771百万円
- 有利子負債
  - ・借入金：平成21年6月に994百万円返済し、その後第7期末まで変動なし（50,535百万円）
  - ・投資法人債：第6期末以降変動なし

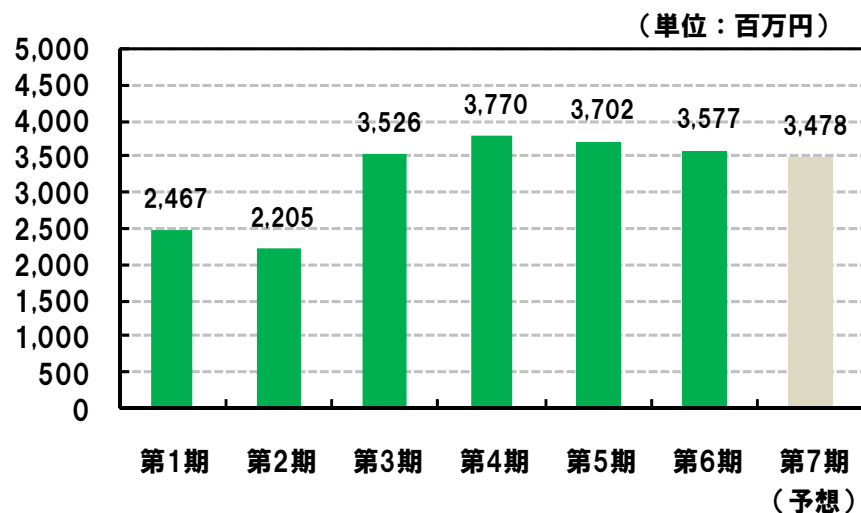
## 【前実績との差異要因】

- 営業収益の減少要因
  - ・経済的稼働率の減少による
- 営業利益の減少要因
  - ・運用報酬の料率変更による資産運用報酬の増加
  - ・B M報酬の料率変更による物件管理等委託費の増加
  - ・賃料滞納者に対する法的手続きを講じるための弁護士報酬の増加
- 経常利益の減少要因
  - ・6月のリファイナンスに伴う融資関連費用の増加

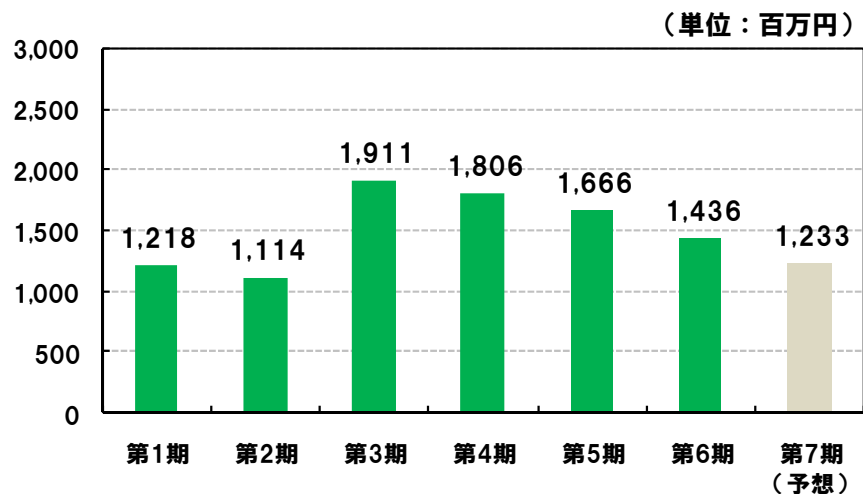
## 【当期中に予定している特別損失項目】

- ・ML変更に伴う費用 17百万円
- ・賃料保証費用 18百万円

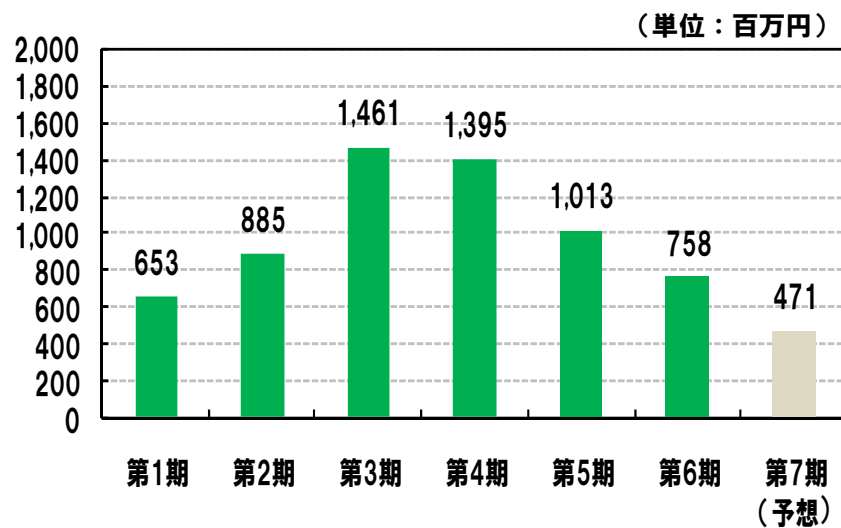
## 営業収益



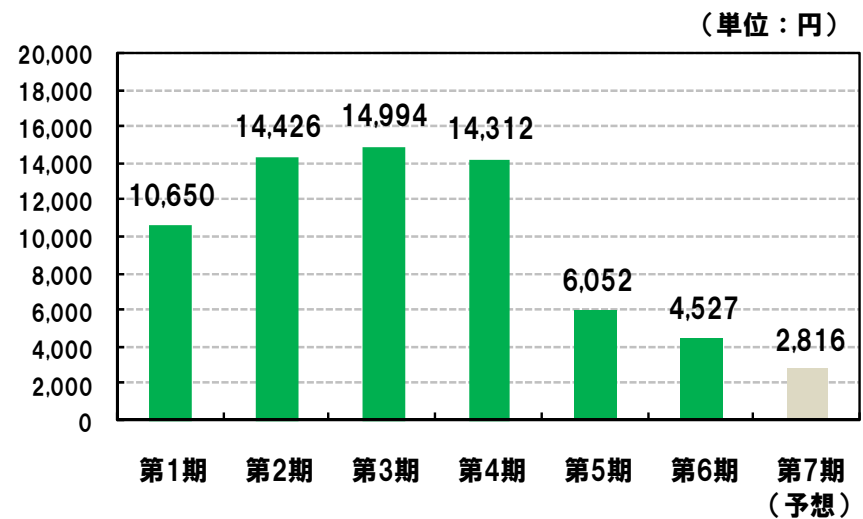
## 営業利益



## 当期純利益



## 1口当たり分配金





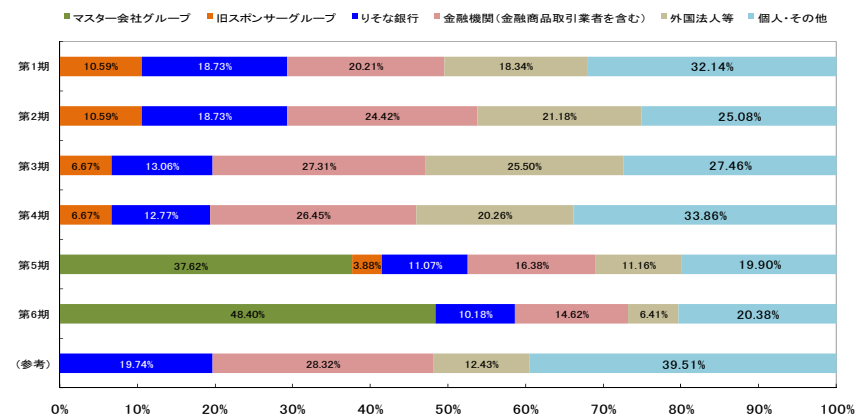
(平成21年3月31日現在)

順位	投資主名義 (上位10位)	所有投資 口数 (口)	投資口 割合 (%)
1	アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ	52,363	31.26%
2	リンゴ・レジデンシャル特定目的会社	28,700	17.13%
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	20,033	11.96%
4	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	11,969	7.14%
5	立花証券株式会社	2,513	1.50%
6	ノーサントラストカンパニー(エイフイーブイ)サブアカウントアメリカンクライアント	1,967	1.17%
7	野村信託銀行株式会社(投信口)	1,681	1.00%
8	コートマンサックスインターナショナル	1,605	0.95%
9	ビービーエイチオツハハイマークエストインターナショナルハブリエファントインク	1,520	0.90%
10	株式会社アエリア	1,350	0.80%
	小計	123,701	73.86%
	合計	167,477	100.00%

(平成21年3月31日現在)

所有区分	投資口数 (口)	投資口割合 (%)
マスター会社グループ	81,063	48.40
金融機関(金融商品取引業者を含む)	41,531	24.80
外国法人等	10,743	6.41
個人・その他	34,140	20.38
合計	167,477	100.00

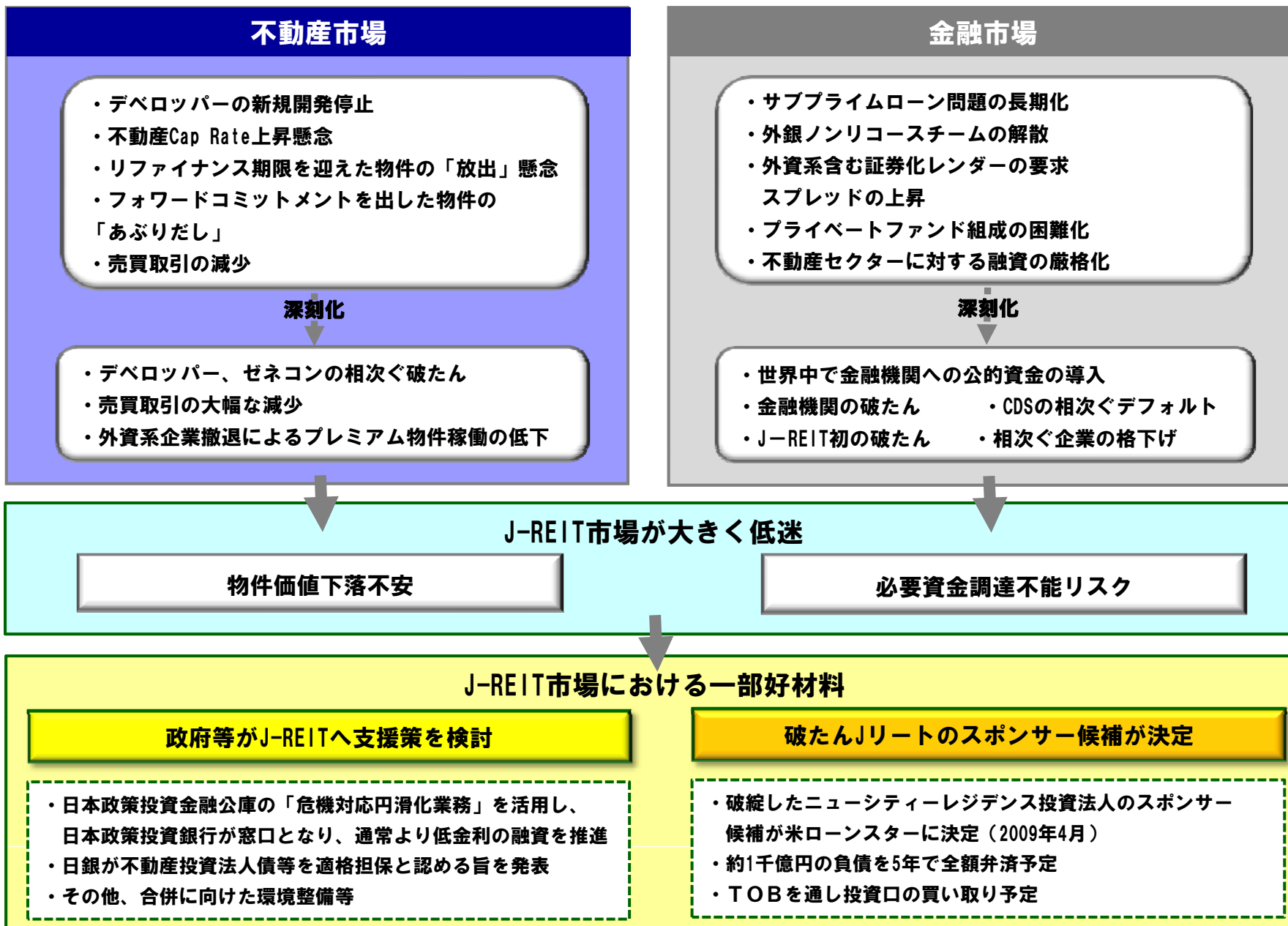
## 投資口分布



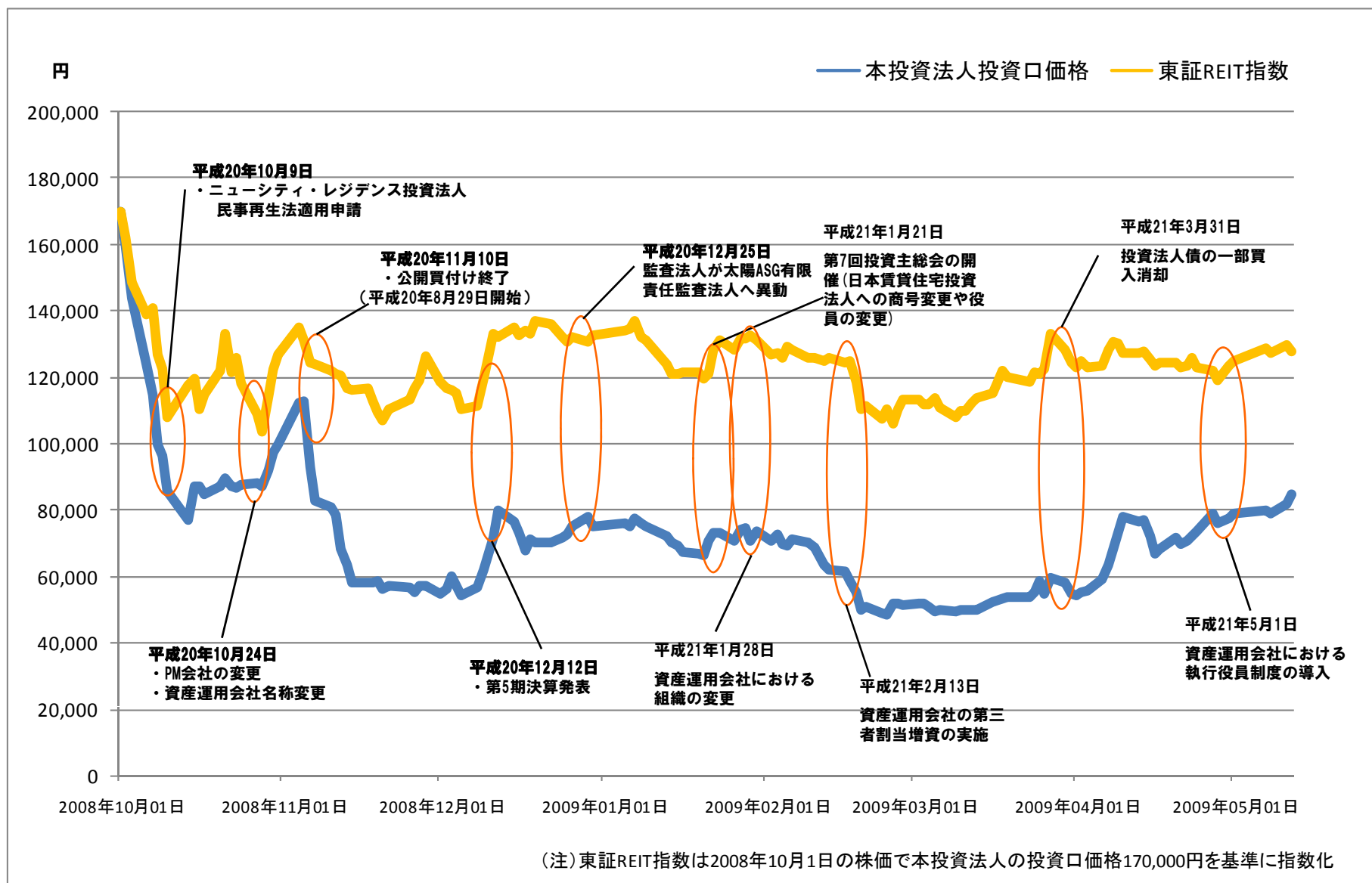
- 注1) 2007年9月5日付で、りそな信託銀行株式会社より大量保有報告書の提出を受け、2007年9月5日時点におきまして、有限会社URAGASUMI及び有限会社ISOJIMANの名義からりそな信託銀行株式会社へ異動しております。
- 注2) 第3期から現在における金融機関の割合は、りそな(信託)銀行の保有割合を差し引いた数値を表示しております。
- 注3) りそな銀行(りそな信託銀行は合併により消滅)の保有投資口数はH21.4.7付の大量保有報告書によるものです。
- 注4) マスター会社グループとは、オーシーエム・ネーランド・オポチュニティーズ・コーペラティブ・ユーエー(マスター会社)及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。
- 注5) (参考)はマスター会社グループを除いた場合の分布状況を表しています。
- 注6) 旧スポンサーグループにはリプラス並びにその子会社を含みます。

## II. 前期の出来事と今期の取組み

# □Jリートを取り巻く外部環境



# □環境の変化と投資口価格の推移



## 前期の出来事

### ① マスター会社グループとの協業

- 08年11月10日 投資法人 公開買付終了 48.4%
- 09年 2月13日 資産運用会社への第3者割当増資  
(08年10月29日 資産運用会社株式異動完了) 93.4%

### ② リファイナンス等

- 09年 2月27日 11・12月にかけて返済期限の短期借入金156億円に対して58億円をリファイナンス
- 09年 3月31日 投資法人債(1億円)の買入消却

### ③ 資産運用オペレーションの再構築

- 08年10月24日 新PM会社へ管理委託  
(新PM会社との体制構築により期中の低下稼働の改善)  
PM会社による未回収家賃の督促回収
- 連帯保証人の確保を基本とし、確保が困難な場合滞納家賃保証サービスを活用する体制を構築

### ④ 投資法人・資産運用会社の新体制

- 08年12月25日 監査法人の異動
- 09年1月21日 投資法人の商号及び役員の変更
- 09年1月28日 資産運用会社の組織変更(投資運用部設置)
- 09年2月26日 R&I格付けの変更(ネガティブ)

## 今期の取組み

### ① マスター会社グループとの連携強化

- リファイナンスに向けた連携の強化
- J-REIT再編に向けた連携(合併スキーム)

### ② リファイナンスとローンの長期化

- 58億円の短期借入金に関し銀行団との対話、交渉を重ねながら長期化へ(09年6月)
- 161億円のタームローン借換えへ(09年6月)

### ③ 資産運用オペレーションの安定化

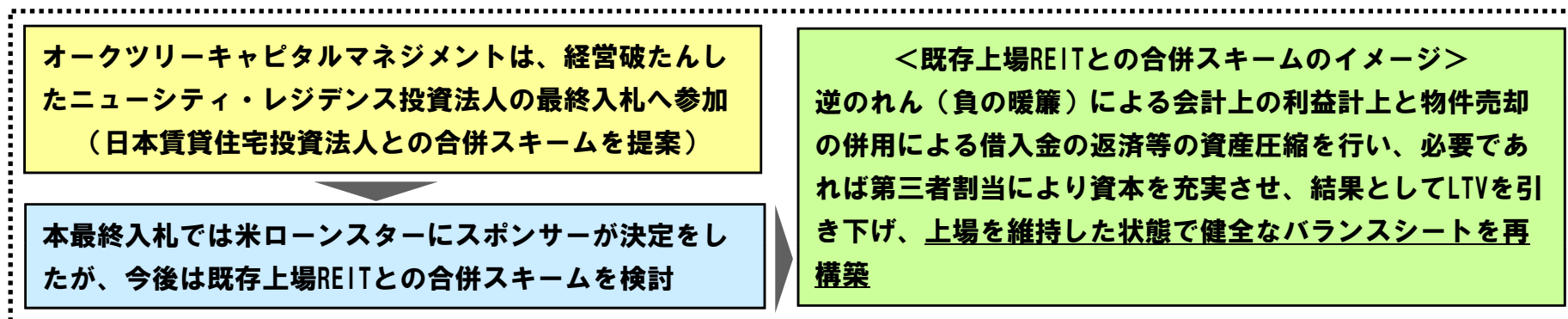
- プレミアム物件の稼働改善対策  
(プレミアム物件に強い「専任業者」の活用)
- 賃料等の回収(回収実績及び今後の回収方針)

### ④ 投資法人・資産運用会社の組織強化

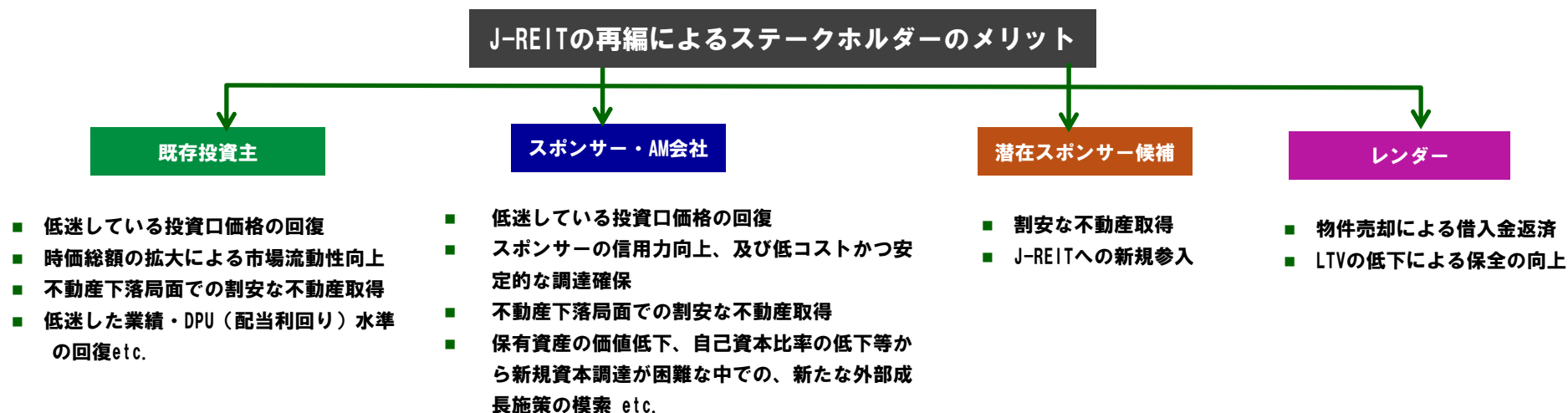
- 09年5月1日 資産運用会社における執行役員制度の導入

# ① J-REIT再編への関与 - マスター会社グループとの連携強化

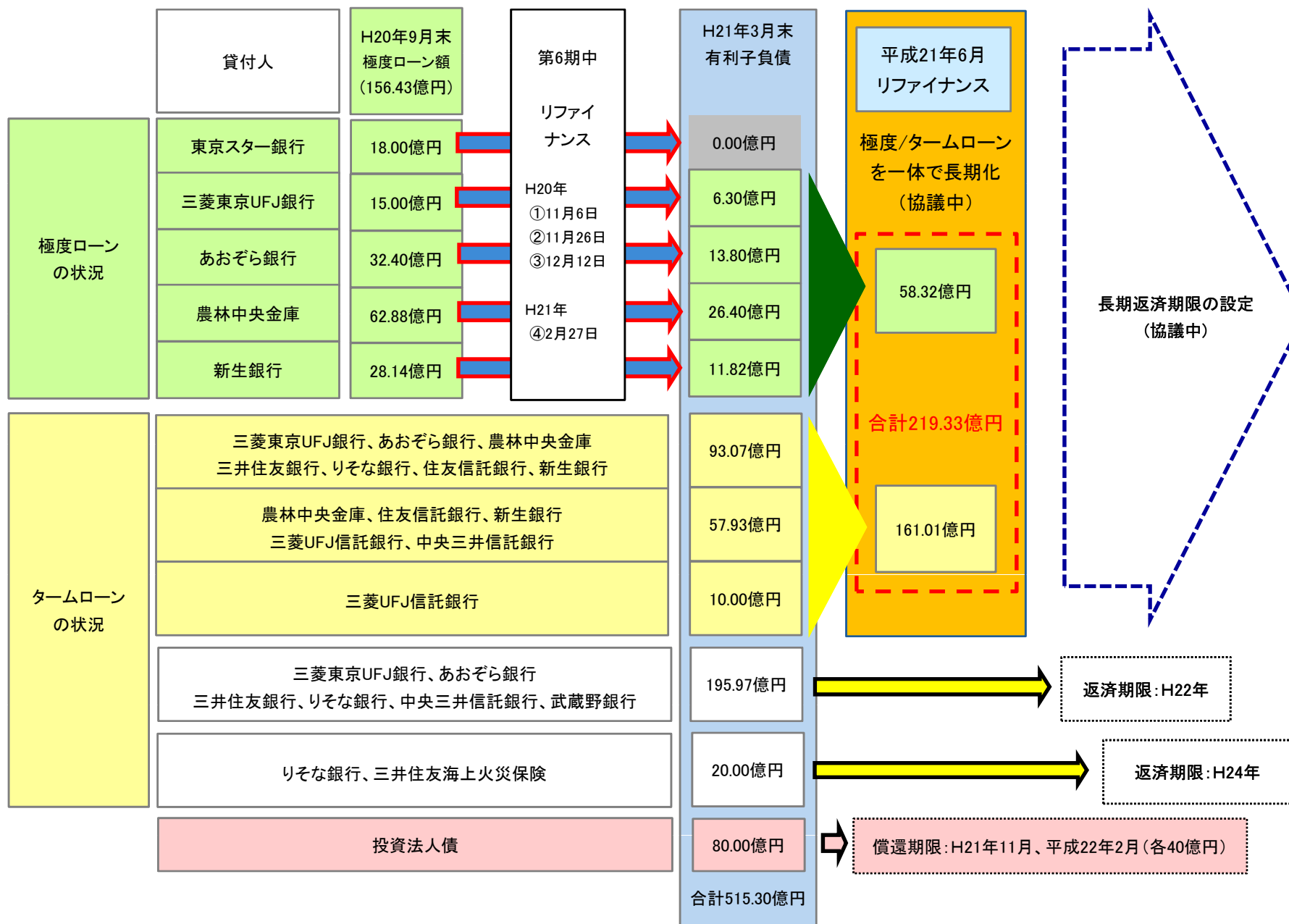
本投資法人は、REITの合併スキーム(国交省・金融庁等により法整備)によるビジネスプラン(J-REIT再編への参画)を継続的に視野に入れております。



J-REITを取り巻く厳しい環境に伴い、J-REITの再編を積極的に進めることによる、ステークホルダーのメリットは以下のように考えられます。



## ②リファイナンス等



## 財務の状況

	第5期 平成20年9月期	第6期 平成21年3月期	平成21年5月27日 現在
LTV(注)	50.8%	46.4%	46.4%
長期有利子負債比率	48.3%	41.9%	33.2%
金利固定化比率	55.2%	65.6%	65.6%
有利子負債総額	61,441百万円	51,530百万円	51,530百万円

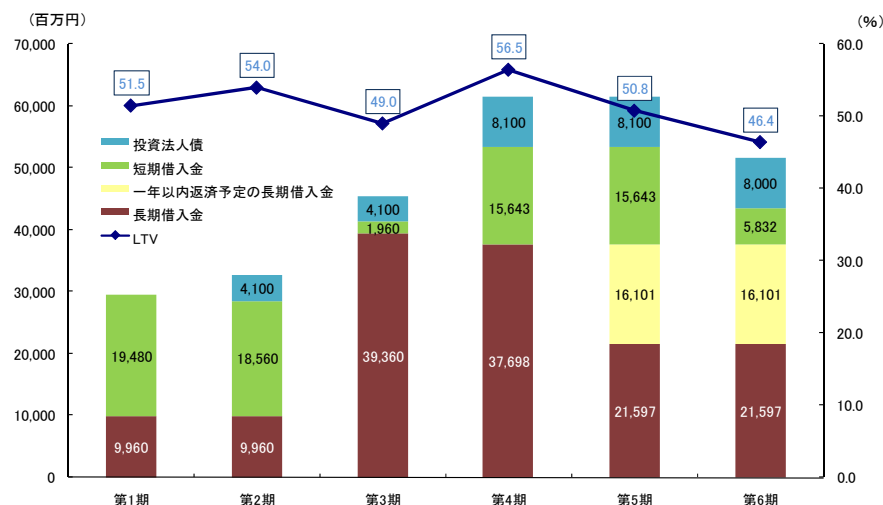
(注1) LTV=有利子負債総額/(有利子負債総額+出資総額)×100

(注2) 長期の有利子負債からは、1以内返済の「長期借入金及び投資法人債」を除く

## 金融機関別借入状況

区分	借入先	第5期末 借入金 (百万円)	第6期末 借入金 (百万円) 同2009.5.27現在
短期ローン	株式会社あおぞら銀行	3,240	1,380
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,500	630
	株式会社新生銀行	2,814	1,182
	東京スター銀行	1,800	-
	農林中央金庫	6,288	2,640
	短期小計	15,643	5,832
長期ローン	株式会社あおぞら銀行	7,188	7,188
	株式会社りそな銀行	3,803	3,803
	株式会社三井住友銀行	4,803	4,803
	株式会社三菱東京UFJ銀行	7,188	7,188
	株式会社新生銀行	1,868	1,868
	株式会社武蔵野銀行	1,868	1,868
	三井住友海上火災保険株式会社	1,000	1,000
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,401	2,401
	住友信託銀行株式会社	2,336	2,336
	中央三井信託銀行株式会社	2,434	2,434
	農林中央金庫	2,803	2,803
長期小計	37,698	37,698	
ローン/総計	53,341	43,530	
投資法人債	8,100	8,000	
有利子負債総額	61,441	51,530	

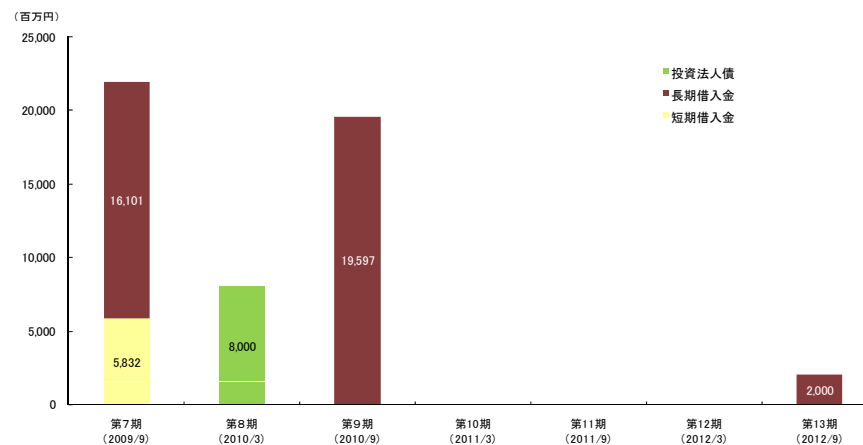
## 有利子負債とLTV(注)の推移



(注1) LTV=有利子負債総額/(有利子負債総額+出資総額)×100

(注2) 第6期末時点における投資法人債は全額一年以内の返済予定となります。

## 有利子負債の返済期限の分散状況





# 有利子負債残高

投資法人債名称	財務代理人	発行日	平成21年3月末現在 残高(百万円)	利率 (年率)	償還期限	償還方法	使途	摘要
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・分割制限少数私募(適格機関投資家分を除く)〕	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年2月27日	4,000	1.29625%(注7)	平成22年2月26日	一括償還	(注6)	無担保・無保証債券 格付 BB (R&I)
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〕	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年11月19日	4,000	2.04%	平成21年11月19日	一括償還	(注6)	無担保・無保証債券 格付 BB (R&I)
小計			8,000					
区分 (注1)	借入先	借入日	平成21年3月末現在 残高(百万円)(注1)	利率 (年率)	返済期限 (注2)	返済方法	使途	摘要
短期借入金	農林中央金庫	平成21年2月27日	2,640	1.740000%	平成21年6月22日	期限一括	(注6)	有担保
	株式会社新生銀行	平成21年2月27日	1,182	1.740000%	平成21年6月22日	期限一括	(注6)	有担保
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年2月27日	630	1.740000%	平成21年6月22日	期限一括	(注6)	有担保
	株式会社あおぞら銀行	平成21年2月27日	1,380	1.740000%	平成21年6月22日	期限一括	(注6)	有担保
小計			5,832					
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成18年6月22日	1,756	1.4300% (注3)	平成21年6月22日	期限一括	(注6)	有担保
	株式会社あおぞら銀行		1,756			期限一括	(注6)	
	農林中央金庫		1,682			期限一括	(注6)	
	株式会社三井住友銀行		1,121			期限一括	(注6)	
	株式会社りそな銀行		1,121			期限一括	(注6)	
	住友信託銀行株式会社		934			期限一括	(注6)	
	株式会社新生銀行	934	期限一括	(注6)				
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年5月1日	1,500	1.175450% (注4)	平成22年5月1日	期限一括	(注6)	有担保
	株式会社あおぞら銀行		1,500			期限一括	(注6)	
	中央三井信託銀行株式会社		1,500			期限一括	(注6)	
	株式会社りそな銀行	平成19年5月1日	1,000	1.305450% (注5)	平成24年5月1日	期限一括	(注6)	有担保
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000			期限一括	(注6)	
	農林中央金庫	平成19年6月22日	1,121	1.3400% (注8)	平成21年6月22日	期限一括	(注6)	有担保
	住友信託銀行株式会社		1,401			期限一括	(注6)	
	株式会社新生銀行		934			期限一括	(注6)	
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,401			期限一括	(注6)	
中央三井信託銀行株式会社	934	期限一括	(注6)					
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年6月22日	1,682	1.4000% (注8)	平成22年6月22日	期限一括	(注6)	有担保	
株式会社あおぞら銀行		1,682			期限一括	(注6)		
株式会社三井住友銀行		1,682			期限一括	(注6)		
株式会社りそな銀行		1,682			期限一括	(注6)		
株式会社武蔵野銀行		1,682			期限一括	(注6)		
三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年6月28日	1,000	1.2125%	平成21年6月29日	期限一括	(注6)	有担保	
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年6月28日	2,250	1.2725%	平成22年6月28日	期限一括	(注6)	有担保	
株式会社あおぞら銀行		2,250			期限一括	(注6)		
株式会社三井住友銀行		2,000			期限一括	(注6)		
小計			37,698					
有利子負債合計			51,530					

(注1) 短期とは1年以下、長期とは1年超の借入をいいます。また、金額については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 借入に関し、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。なお、返済期限は、当該日が営業日でないときは、翌営業日を行い、翌営業日が翌月となる場合には直前の営業日をいいます。

(注3) 当該借入れにつきましては、9,307百万円を想定元本とする金利スワップ取引をおこなっています。これにより、金利は平成21年6月22日まで利率は実質年利1.706%となります。

(注4) 当該借入れにつきましては、45億円を想定元本とする金利を固定化するための金利スワップ取引を行っています。これにより、実質年利は平成22年5月6日まで1.6600%となります。

(注5) 当該借入れにつきましては、20億円を想定元本とする金利を固定化するための金利スワップ取引を行っています。これにより、実質年利は平成24年5月1日まで2.03275%となります。

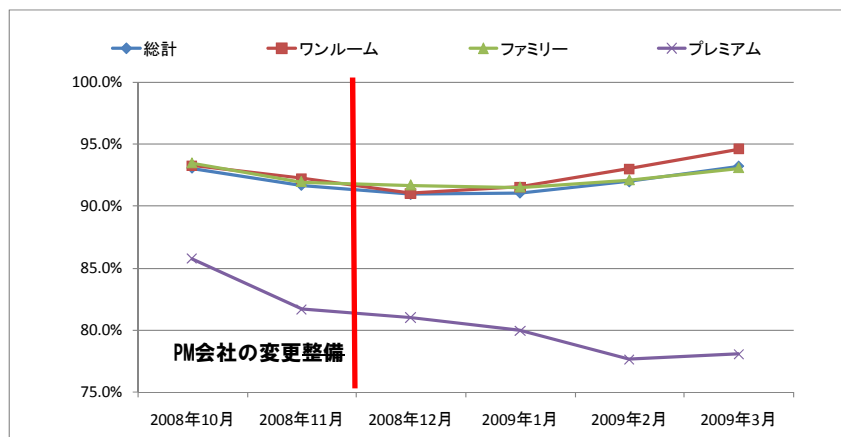
(注6) 資金の使途は、いずれも不動産または不動産信託受益権の購入資金及び短期借入金の返済資金であります。

(注7) 当該投資法人債につきましては、投資法人債(額面残高)をヘッジ対象として、スプレッド型金利キャップを平成19年2月14日付で購入しております。なお、利率の適用期間は平成20年2月27日～平成20年8月26日であります。

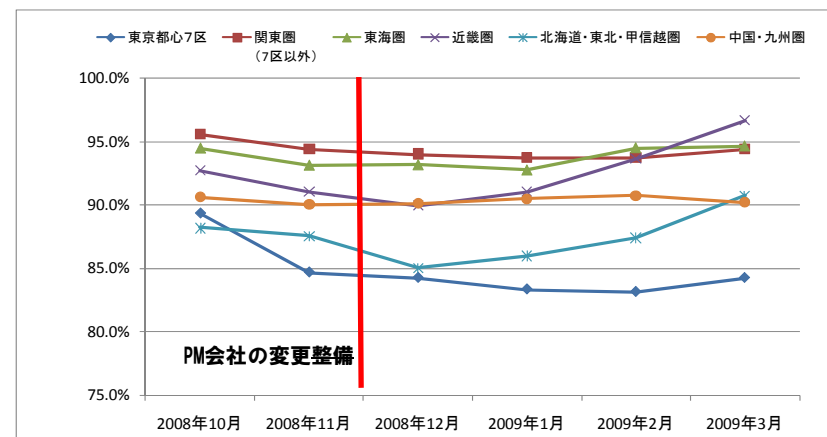
(注8) 当該借入れの約69%に相当する100億円につきましては、平成21年12月22日期日のスプレッド型金利キャップを平成18年10月11日付けで購入しております。

### ③資産運用オペレーションの再構築（期末に向けた稼働率改善の実現）

タイプ別稼働率の推移（2008年10月-2009年3月）



地域別稼働率の推移（2008年10月-2009年3月）



	総計	ワンルーム	ファミリー	プレミアム
2008年10月	93.0%	93.2%	93.5%	85.7%
2008年11月	91.7%	92.2%	91.9%	81.7%
2008年12月	90.9%	91.0%	91.7%	81.0%
2009年1月	91.1%	91.5%	91.5%	79.9%
2009年2月	91.9%	93.0%	92.1%	77.6%
2009年3月	93.2%	94.6%	93.1%	78.1%
10月-3月増減	0.2%	1.3%	-0.4%	-7.7%

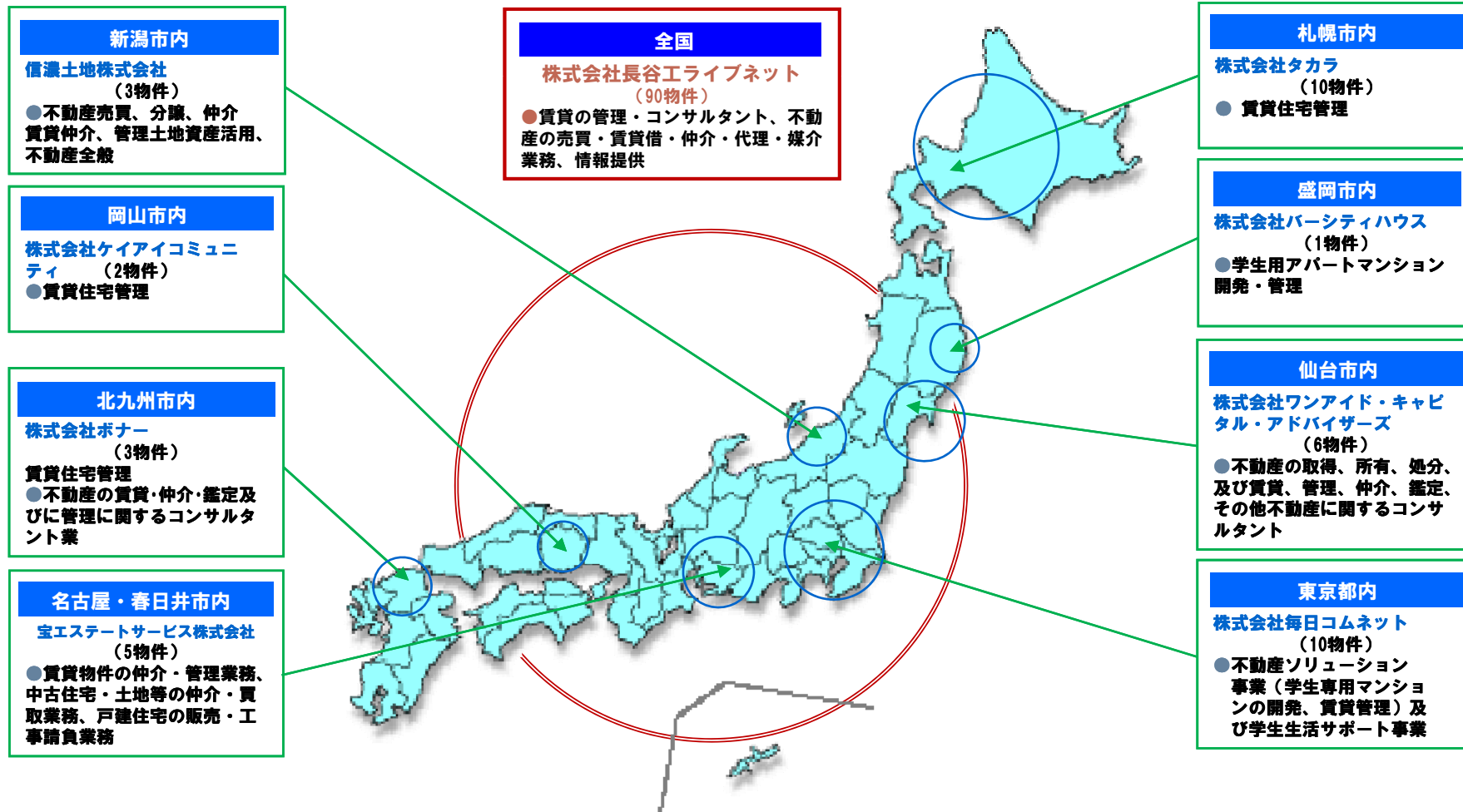
	東京都心7区	3大都市圏			政令指定都市等			
	東京都心7区	関東圏 (7区以外)	東海圏	近畿圏	計	北海道・東北・甲信越圏	中国・九州圏	計
2008年10月	89.3%	95.6%	94.5%	92.7%	94.8%	88.2%	90.6%	89.0%
2008年11月	84.7%	94.4%	93.2%	91.0%	93.4%	87.5%	90.0%	88.4%
2008年12月	84.3%	94.0%	93.2%	89.9%	93.0%	85.0%	90.1%	86.8%
2009年1月	83.4%	93.7%	92.8%	91.0%	93.0%	86.0%	90.5%	87.5%
2009年2月	83.2%	93.7%	94.5%	93.6%	93.8%	87.4%	90.7%	88.8%
2009年3月	84.3%	94.4%	94.6%	96.7%	94.9%	90.7%	90.2%	90.6%
10月-3月増減	-5.1%	-1.2%	0.2%	4.0%	0.2%	2.6%	-0.4%	1.5%

#### <物件運用状況>

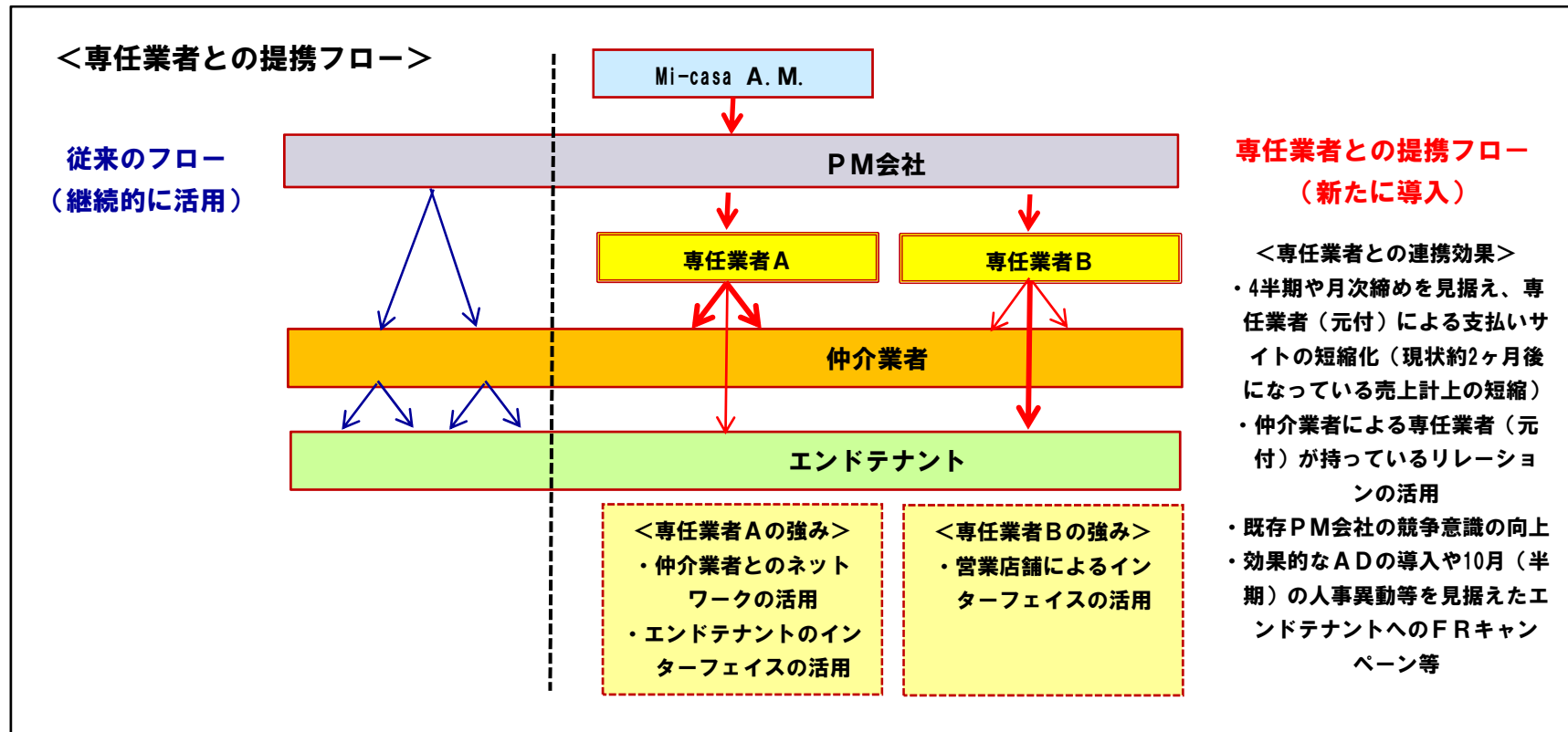
- 2008年9月のリプラス破綻、10月のPM会社破綻に伴う委託先変更の際に、リーシング活動に停滞が発生した為、稼働率の低下が見られたが、2008年12月を底に稼働率は回復傾向に転じており、2009年3月末には保有不動産全体で93.2%に回復している。
- 近畿圏や北海道・東北・甲信越圏といった、従来稼働率が低下していた地域において大きな稼働上昇の傾向が見られる。
- 東京都心に立地するプレミアムタイプを中心とした物件に関しては、リーマンショック以降急速な稼働率の低下が発生していたが、底打ち感が出始めている。

#### <今後の施策>

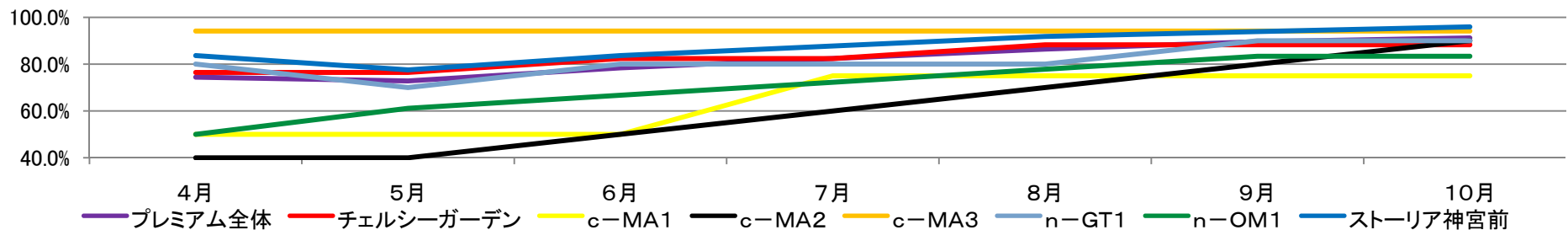
- 変更後のPM会社との業務連携を深めて行く事でオペレーションの効率化を推進し、稼働率向上に繋げて行く。
- 都心プレミアムタイプに関しては、富裕層向けに特化した仲介会社の活用等を図り、テコ入れを行って行く。



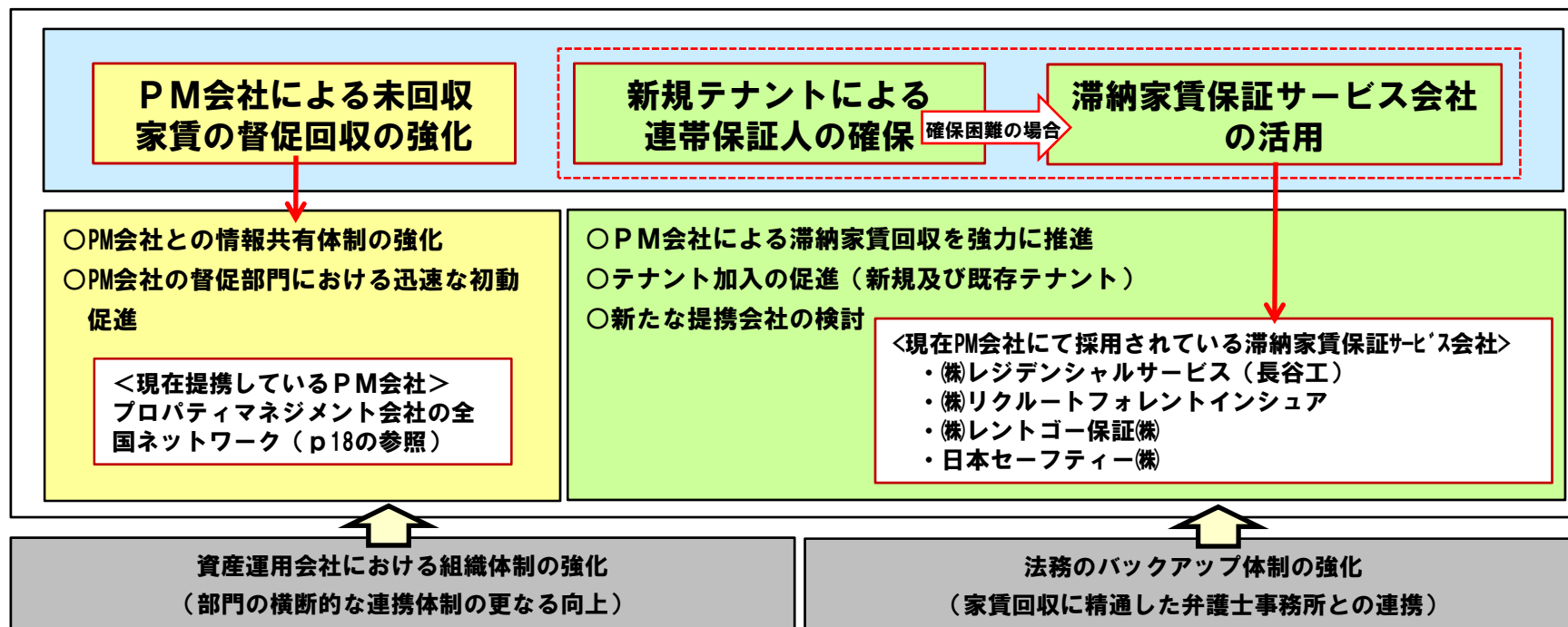
## プレミアム物件に強い「専任業者」との提携



### <専任業者との連携によりプレミアム物件の目標稼働率を90%超に設定>

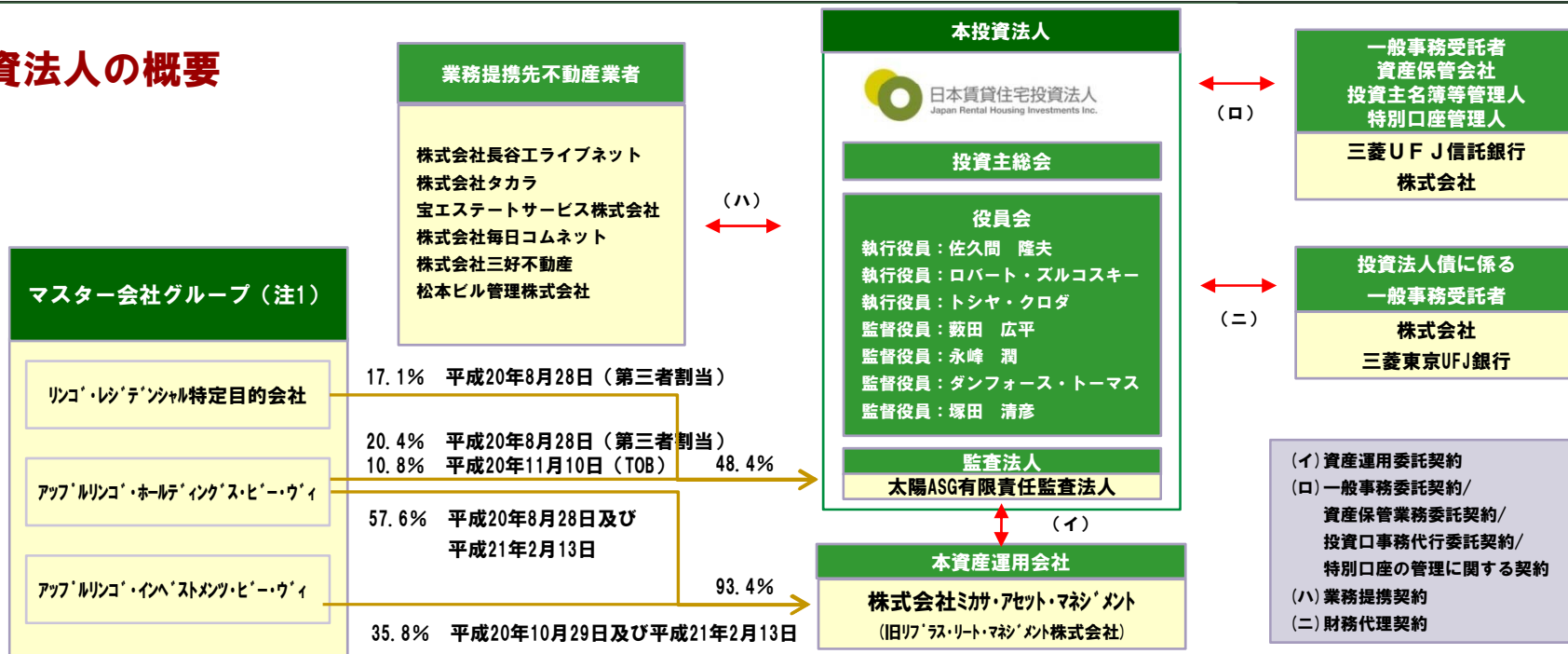


## 今後の回収方針



# ④投資法人・資産運用会社の新体制（商号の変更と組織力の強化）

## 投資法人の概要

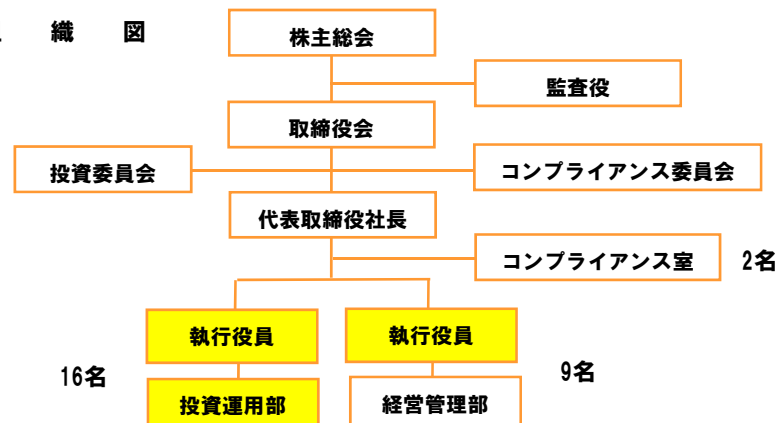


注1) マスター会社グループとは、オーシーエム・ネーダerland・オポチュニティーズ・コーペラティブ・ユーエー及びマスター会社が直接又は間接に100%出資する子会社をいいます。

## 資産運用会社の概要

- 社 名 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント
- 設 立 平成17年2月25日
- 登 録 平成19年9月30日  
金融商品取引業者に係る登録（登録番号 関東財務局長（金商）第416号）
- 代表取締役社長 岡村 一郎
- 本店所在地 東京都港区芝公園一丁目3番12号
- 事業内容 投資運用業
- 株主（出資比率）
  - アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ 57.6%
  - アップルリンゴ・インベストメンツ・ビー・ヴィ 35.8%
  - 株式会社三菱東京UFJ銀行 3.2%
  - 株式会社三井住友銀行 3.2%

### 組織図



※平成21年1月28日付で、不動産投資部と資産運用部を投資運用部に統合いたしました。  
 ※平成21年5月1日付で、執行役員制度を導入いたしました。  
 ※平成21年5月27日現在全従業員数：29名（非常勤役員・監査役を除く）

## 1) 新執行役員

氏名 (生年月日)	主要略歴
ロバート・ズルコスキー (昭和36年3月18日)	昭和58年4月 キダー・ビーボディ証券会社 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
	平成元年4月 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・コマース・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
	平成8年11月 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)
	平成10年5月 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
	平成16年5月 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
	平成19年10月 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)
	平成20年8月 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)
	平成21年1月 日本賃貸住宅投資法人 執行役員(現任)
トシヤ・クロダ (昭和35年4月10日)	平成6年5月 米国ニューヨーク州弁護士登録
	平成6年8月 さくら銀行ロサンゼルス支店 ヴァイス・プレジデント
	平成11年2月 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
	平成13年4月 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
	平成17年5月 KWインベストメント株式会社 ディレクター
	平成18年12月 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)
平成21年1月 日本賃貸住宅投資法人 執行役員(現任)	

## 2) 新監督役員

氏名 (生年月日)	主要略歴
永峰 潤 (昭和32年3月10日)	昭和55年9月 等松・青木監査法人
	昭和58年9月 等松トリーシュロスコンサルティング
	昭和62年9月 公認会計士登録
	昭和62年9月 バンカーストラスト銀行
	平成元年9月 永峰公認会計士事務所設立 代表
	平成2年2月 税理士登録
	平成13年10月 株式会社ティーピーアイ 代表取締役(現任)
	平成20年3月 GCAサヴィアングループ株式会社監査役(現任)
	平成21年1月 日本賃貸住宅投資法人 監督役員(現任)
	平成21年3月 永峰・三島会計事務所パートナー(現任)
ダンフォース・トーマス (昭和32年9月8日)	昭和57年5月 CSファーストボストン証券会社
	昭和61年12月 ゴールドマン・サックス証券会社 ヴァイス・プレジデント
	平成元年5月 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
	平成5年2月 シャイアンソフトウェア株式会社 代表取締役
	平成6年10月 チップコム・ジャパン株式会社 代表取締役
	平成8年3月 株式会社国際投資コンサルタンツ 代表取締役(現任)
	平成12年7月 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)
	平成12年10月 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)
	平成15年11月 ファブリカル・コーポレーション 取締役(非常勤)(現任)
	平成18年3月 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)
	平成18年6月 ベルキン株式会社 代表取締役(現任)
	平成19年6月 WISECOM株式会社 代表取締役(現任)
平成20年10月 ミラポイントジャパン株式会社 取締役(非常勤)(現任)	
平成21年1月 日本賃貸住宅投資法人 監督役員(現任)	
平成21年4月 ワイズコム株式会社 取締役(非常勤)(現任)	
塚田清彦 (昭和33年4月5日)	昭和56年4月 株式会社日本長期信用銀行
	平成11年9月 農林中央金庫
	平成13年11月 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
	平成17年1月 同 執行役員事業開発本部長マネージングディレクター
	平成19年2月 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)
	平成21年1月 日本賃貸住宅投資法人 監督役員(現任)

### III. 前期 運用実績詳細

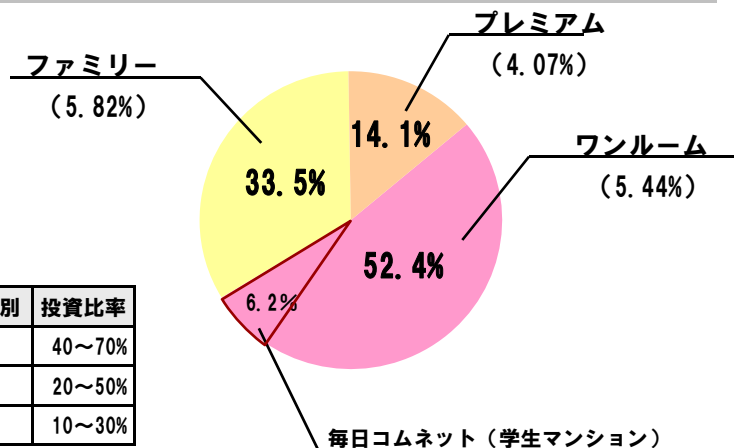


## 取得済資産：131物件（09年3月31日時点）

ポートフォリオ全体（NCF利回り：5.37%）

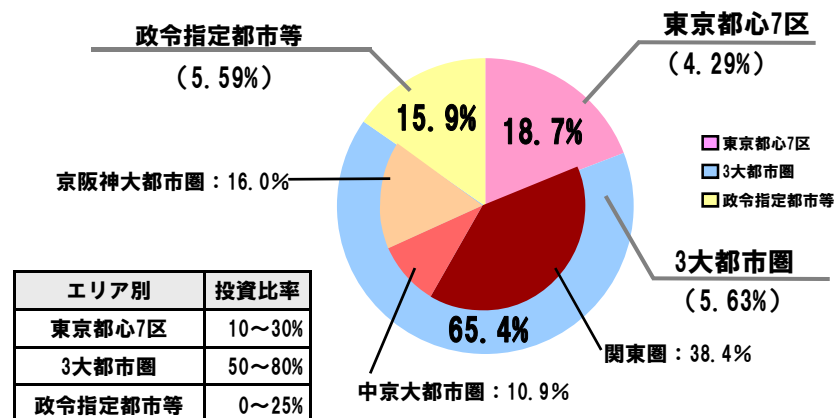
- 分散比率は、取得価格を基準にしています。比率の記載は小数第2位を四捨五入しています。
- （）内数字は、鑑定評価書記載のNCF総額を取得金額総額にて除した値となります。

### 賃貸住宅カテゴリー



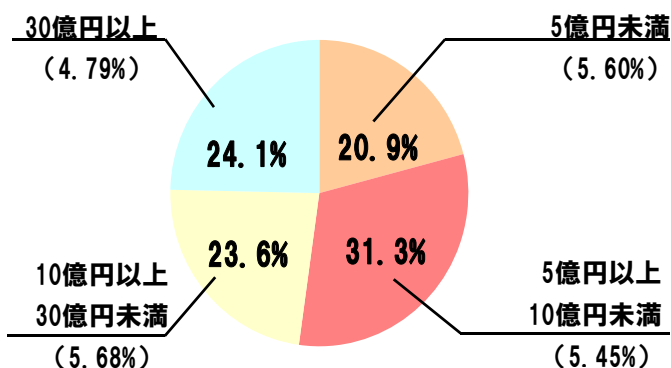
アセットタイプ別	投資比率
ワンルーム	40~70%
ファミリー	20~50%
プレミアム	10~30%

### 投資対象エリア

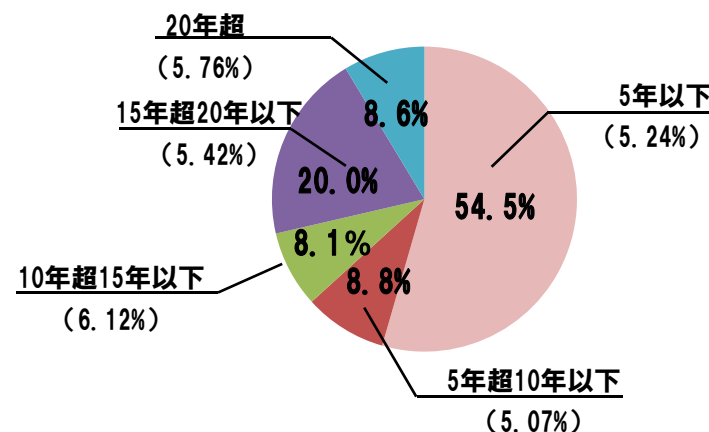


エリア別	投資比率
東京都市圏	10~30%
3大都市圏	50~80%
政令指定都市等	0~25%

### 規模別（平均：7.78億円）



### 築年別（平均：8.67年）



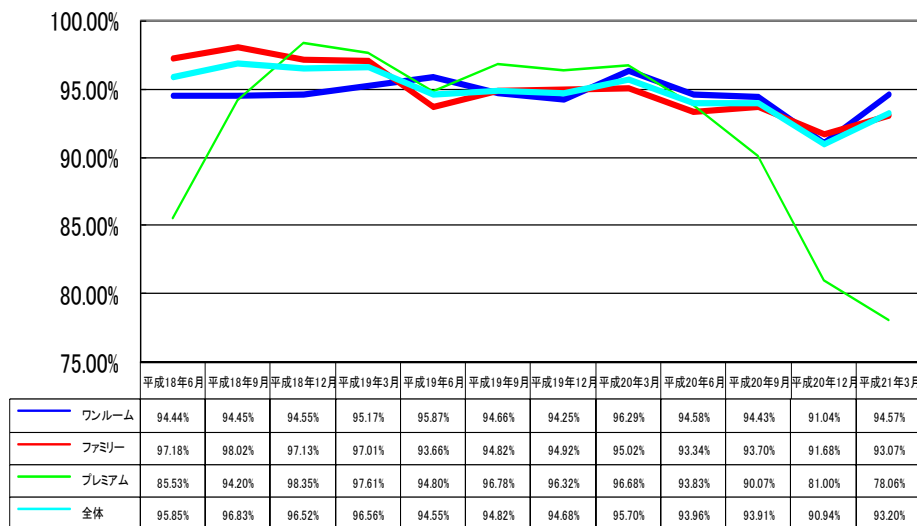
（注1）東京都市圏とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、世田谷区及び目黒区をいいます。

（注2）3大都市圏とは、東京都市圏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。

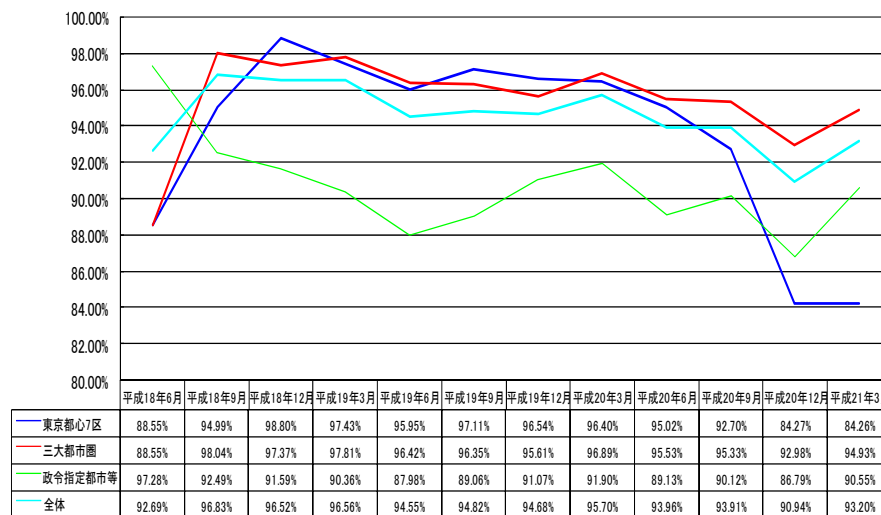
（注3）政令指定都市等とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の都市をいいます。

# 2009年3月末時点 稼働率の推移

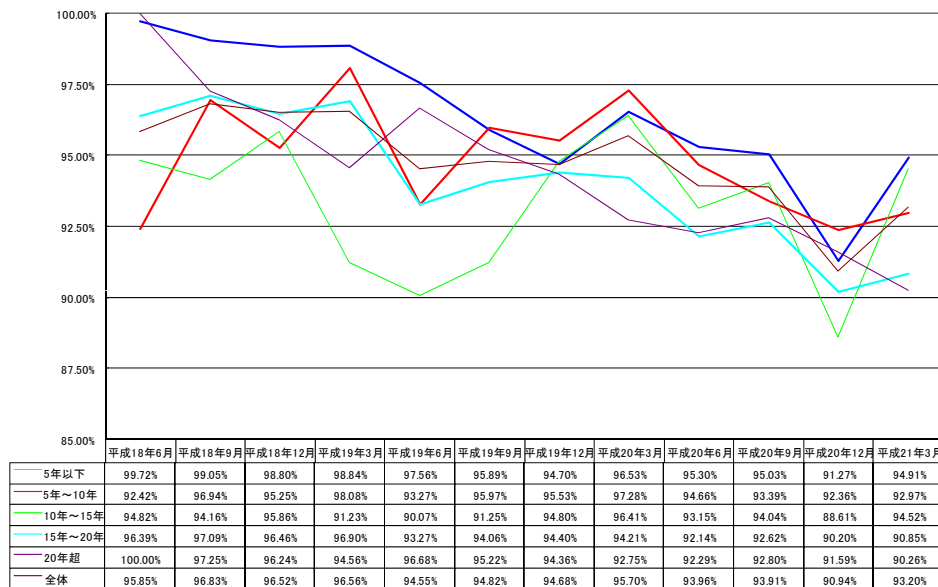
## ■ カテゴリ別



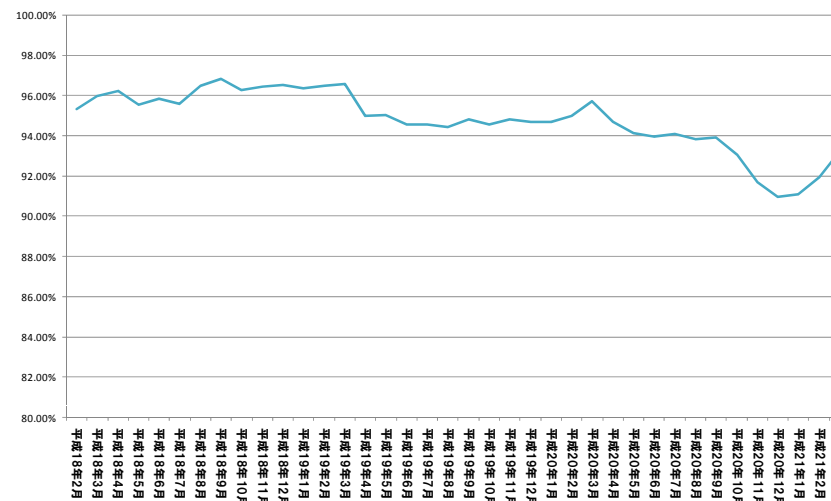
## ■ 投資対象エリア別



## ■ 築年別






## (参考) 全体月次稼働率



## 賃貸住宅カテゴリ別 ポートフォリオ一覧

平成21年3月31日現在




(参考)

賃貸住宅カテゴリ	ポートフォリオ 物件別構成比 (注1)	1物件当たり 平均取得価格 (千円)(注2)	物件数	1物件 平均戸数 (注3)	賃貸可能 戸数	1戸当たり平均月額賃料 (円) (注4)
 ワンルームタイプ	52.41%	607,380	88	52	4,582	72,372
 ファミリータイプ	33.45%	947,613	36	52	1,864	122,887
 プレミアムタイプ	14.13%	2,058,965	7	18	128	505,230
合計(平均)	100.00%	778,445	131	50	6,574	93,442

## 地域エリア別 ポートフォリオ一覧

平成21年3月31日現在

(参考)

賃貸住宅エリア	ポートフォリオ 物件別構成比 (注1)	1物件当たり 平均取得価格 (千円)(注2)	物件数	1物件 平均戸数 (注3)	賃貸可能 戸数	1戸当たり平均月額賃料 (円) (注4)
 東京都心7区	18.72%	1,468,602	13	21	272	305,934
 3大都市圏	65.41%	749,441	89	52	4,625	90,825
 政令指定都市等	15.87%	558,076	29	58	1,677	68,679
合計(平均)	100.00%	778,445	131	50	6,574	93,442

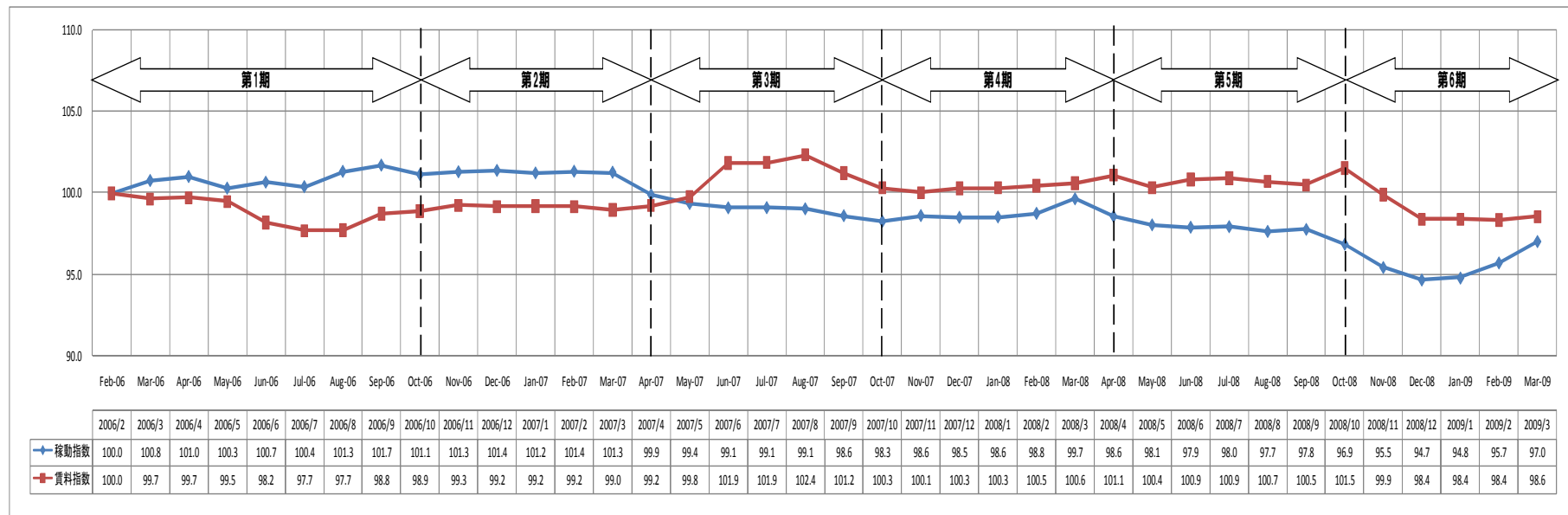
(注1) 税抜取得価格ベースの構成比であり、当該税抜取得価格は、運用資産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額を用いています。比率記載に際しては小数第2位を四捨五入しています。

(注2) 表示記載は千円未満を切り捨てています。

(注3) 表示記載は小数第1位を四捨五入しています。

(注4) 合計欄には、運用資産の賃料を合計した金額を運用資産の賃貸戸数で除した得られた数値を、円未満を切り捨てて記載しています。

## ポートフォリオ全体における稼働指数及び賃料指数の推移

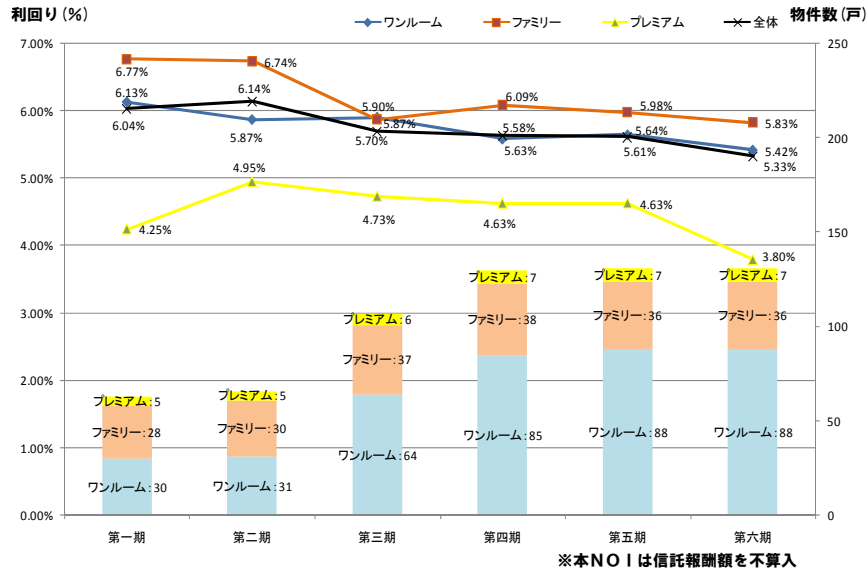


※ 賃料指数/稼働指数とは、2006年2月を100とした場合の変化率を示しております。外部成長時には、組込物件以外の指標をその月の指標としており、外部成長による数字へのインパクトを無くしております。

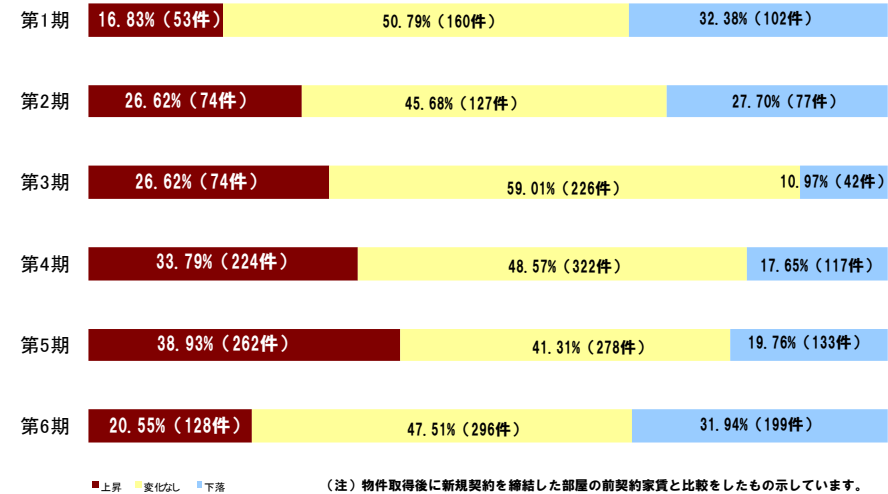
## タイプ別稼働指数及び賃料指数の推移

指標	タイプ	2006/2	2006/3	2006/4	2006/5	2006/6	2006/7	2006/8	2006/9	2006/10	2006/11	2006/12	2007/1	2007/2	2007/3	2007/4	2007/5	2007/6	2007/7	2007/8	2007/9	2007/10	2007/11	2007/12	2008/1	2008/2	2008/3	2008/4	2008/5	2008/6	2008/7	2008/8	2008/9	2008/10	2008/11	2008/12	2009/1	2009/2	2009/3
稼働指数	ワンルーム合計	100.0	100.4	102.2	100.7	104.6	103.8	104.5	104.6	104.8	105.0	104.7	104.7	105.2	105.4	104.8	104.7	105.1	105.5	105.0	104.8	103.4	103.9	104.1	104.2	104.7	106.1	105.2	104.4	104.7	104.3	104.0	104.3	103.0	101.9	100.6	101.1	102.7	104.5
	ファミリー合計	100.0	100.8	100.9	100.3	100.6	100.7	101.0	101.5	100.7	100.3	100.5	100.3	100.3	100.2	98.2	97.7	97.1	97.1	97.1	98.1	98.3	98.6	98.2	98.2	98.2	98.7	97.4	97.2	96.7	97.1	97.0	97.1	96.8	95.2	95.0	94.8	95.4	96.4
	プレミアム合計	100.0	101.2	100.4	99.6	95.7	92.4	104.6	105.4	102.3	110.1	110.1	110.1	110.1	109.3	112.5	109.1	107.5	104.2	106.6	108.7	109.0	110.4	111.5	112.1	111.6	111.9	111.2	109.7	108.7	109.6	105.6	104.4	99.3	94.6	93.8	92.6	89.9	90.4
	合計	100.0	100.8	101.0	100.3	100.7	100.4	101.3	101.7	101.1	101.3	101.4	101.2	101.4	101.3	99.9	99.4	99.1	99.1	99.1	98.6	98.3	98.6	98.5	98.6	98.8	99.7	98.6	98.1	97.9	98.0	97.7	97.8	96.9	95.5	94.7	94.8	95.7	97.0
賃料指数	ワンルーム合計	100.0	99.1	98.4	98.3	97.4	97.4	98.2	98.6	99.4	99.2	99.3	99.3	99.1	98.9	98.8	98.8	99.0	99.2	99.1	98.9	99.4	99.0	99.0	99.2	99.2	99.6	98.8	98.3	98.4	98.6	98.6	98.6	100.7	99.9	98.7	98.8	98.7	98.7
	ファミリー合計	100.0	99.5	99.6	99.3	98.9	98.8	97.5	99.1	100.3	100.2	100.2	100.2	100.1	100.0	99.9	99.9	99.7	99.9	100.1	102.8	102.9	102.7	102.7	102.7	102.7	103.1	103.2	102.4	102.8	102.7	102.8	103.0	103.7	101.3	101.2	101.2	101.2	101.6
	プレミアム合計	100.0	100.4	101.2	101.4	99.7	99.6	99.2	99.2	101.1	99.0	99.0	99.0	99.0	99.2	97.6	100.8	98.6	99.1	101.4	102.6	102.4	101.6	101.7	101.4	102.5	102.0	101.9	100.6	101.8	101.3	101.8	99.8	100.1	98.3	91.1	91.0	92.2	92.8
	合計	100.0	99.7	99.7	99.5	98.2	97.7	97.7	98.8	98.9	99.3	99.2	99.2	99.2	99.0	99.2	99.8	101.9	101.9	102.4	101.2	100.3	100.1	100.3	100.3	100.5	100.6	101.1	100.4	100.9	100.9	100.7	100.5	101.5	99.9	98.4	98.4	98.4	98.6

## 1. NOI利回りの推移

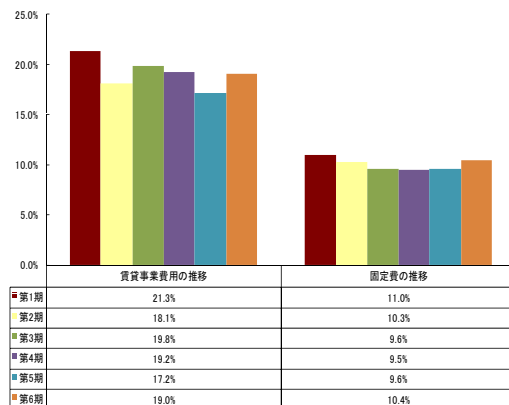


## 2. 新規契約における賃料動向

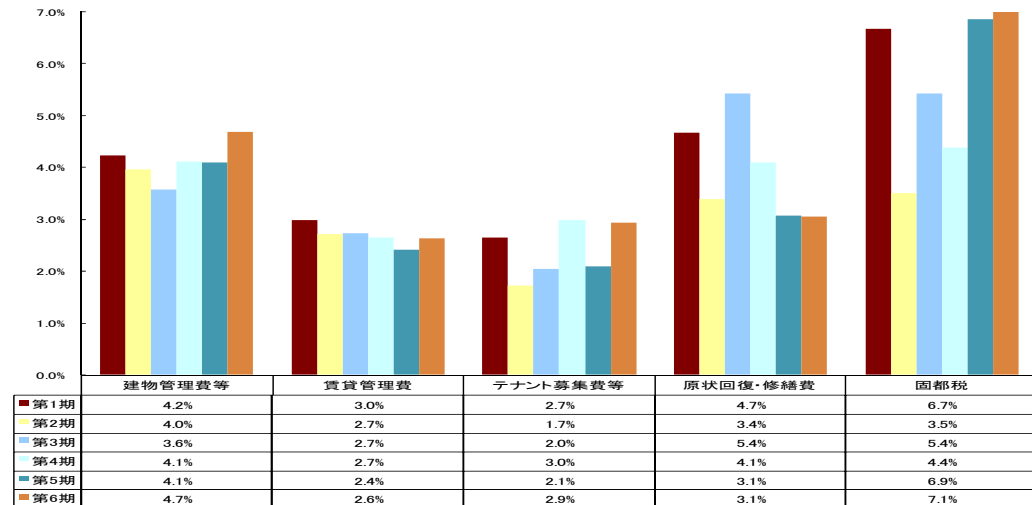


## 3. 賃貸事業費用、固定費用の推移

(注) 賃貸事業費用は減価償却費及び公租公課を除いています。



## 4. 賃貸事業費用 (主要項目の推移)



# 2009年3月末鑑定評価額

今回は前回と同じ物件数でかつ鑑定会社変更も行っていないため、前期との純粹比較の状況。

評価額については、131物件合計で90,434,000,000円であり対前回▲8,100,000,000円（▲8.2%）と下落。価格下落の主な要因はキャップレートの上昇にあると考えており、NCFについてみると、まず、有効総収益については、対前回比99.3%とほぼ横ばいの水準。これは、この半年間に起こったスポンサーおよびマスターPM会社倒産に伴う一時的な稼働率の低下を、特殊要因として鑑定会社が判断した結果と考えられる。半面、費用については対前回比101.4%の水準となっており、PM会社変更に伴う管理費用の増加が鑑定評価に反映された結果。収入の減少と費用の増加を反映するNCFは対前回比で98.6%の水準に踏みとどまっており、対前回比▲8.2%の価格下落のうち、物件の収益力低下に起因する下落は▲1.4%、（17%）キャップレートの上昇に起因する下落は▲6.8%（83%）。

前回鑑定評価額（平成20年9月30日）

¥ 98,534,000,000

-¥8,100,000,000  
(-8.2%)

時点修正鑑定評価額（平成21年3月31日）

¥ 90,434,000,000

## 取得時期別

取得時期	前回評価額(¥)	今回評価額(¥)	増減額(¥)	増減(%)	CapRate (%)			取得価格(¥)	構成比	平均取得価格(千円)	物件数	賃貸戸数
					前回	今回	増減					
第1期中取得	46,735,000,000	43,269,000,000	-3,466,000,000	-7.42%	5.72%	6.12%	0.39%	47,673,940,667	46.75%	781,540,011	61	2,959
第2期中取得	2,998,000,000	2,837,000,000	-161,000,000	-5.37%	6.00%	6.42%	0.41%	2,933,892,093	2.88%	977,964,031	3	159
第3期中取得	28,886,000,000	26,104,000,000	-2,782,000,000	-9.63%	5.62%	6.06%	0.44%	30,017,438,466	29.44%	732,132,646	41	2,093
第4期中取得	17,788,000,000	16,295,000,000	-1,493,000,000	-8.39%	5.37%	5.81%	0.44%	19,161,937,891	18.79%	833,127,734	23	1,156
第5期中取得	2,127,000,000	1,929,000,000	-198,000,000	-9.31%	5.94%	6.40%	0.46%	2,189,115,160	2.15%	729,705,053	3	207
総計	98,534,000,000	90,434,000,000	-8,100,000,000	-8.22%	5.64%	6.06%	0.42%	101,976,324,277	100.00%	778,445,223	131	6,574

## タイプ別

タイプ	前回評価額(¥)	今回評価額(¥)	増減額(¥)	増減(%)	CapRate (%)			取得価格(¥)	構成比	平均取得価格(¥)	物件数	賃貸戸数
					前回	今回	増減					
ワンルーム	51,659,000,000	47,280,000,000	-4,379,000,000	-8.48%	5.71%	6.15%	0.44%	53,449,489,593	52.41%	607,380,564	88	4,582
ファミリー	33,633,000,000	31,606,000,000	-2,027,000,000	-6.03%	5.93%	6.28%	0.35%	34,114,074,222	33.45%	947,613,173	36	1,864
プレミアム	13,242,000,000	11,548,000,000	-1,694,000,000	-12.79%	4.65%	5.08%	0.44%	14,412,760,462	14.13%	2,058,965,780	7	128
総計	98,534,000,000	90,434,000,000	-8,100,000,000	-8.22%	5.64%	6.06%	0.42%	101,976,324,277	100.00%	778,445,223	131	6,574

## 地域別

地域	前回評価額(¥)	今回評価額(¥)	増減額(¥)	増減(%)	CapRate (%)			取得価格(¥)	構成比	平均取得価格(¥)	物件数	賃貸戸数
					前回	今回	増減					
東京都心7区	17,797,000,000	15,776,000,000	-2,021,000,000	-11.36%	4.77%	5.19%	0.42%	19,091,835,579	18.72%	1,468,602,737	13	272
3大都市圏	65,847,000,000	61,102,000,000	-4,745,000,000	-7.21%	5.75%	6.15%	0.40%	66,700,281,576	65.41%	749,441,366	89	4,625
政令指定都市等	14,890,000,000	13,556,000,000	-1,334,000,000	-8.96%	6.20%	6.68%	0.47%	16,184,207,122	15.87%	558,076,108	29	1,677
総計	98,534,000,000	90,434,000,000	-8,100,000,000	-8.22%	5.64%	6.06%	0.42%	101,976,324,277	100.00%	778,445,223	131	6,574

# 鑑定価格時点修正状況

## ワンルームタイプ

1/2



物件番号	物件名	H20.9鑑定評価額	H21.3鑑定評価額	増減額	CAP RATE (%)			理由
					H20.9	H21.3	差	
O-1-001	サテラ北34条	1,090,000,000	1,070,000,000	-20,000,000	6.50%	6.70%	0.20%	Caprate上昇
O-1-002	カレラ2.9	243,000,000	198,000,000	-45,000,000	6.10%	6.70%	0.60%	サブリース契約の解約
O-1-003	サッポロヒルズ	269,000,000	217,000,000	-52,000,000	5.80%	6.50%	0.70%	サブリース契約の解約
O-1-004	サテラ永山	347,000,000	322,000,000	-25,000,000	7.40%	8.00%	0.60%	Caprate上昇
O-1-023	willDo南12条	381,000,000	333,000,000	-48,000,000	6.20%	6.90%	0.70%	Caprate上昇
O-1-032	willDo北24条	294,000,000	260,000,000	-34,000,000	6.10%	6.70%	0.60%	Caprate上昇 運営費用増加
O-1-033	フラットカレラ	232,000,000	196,000,000	-36,000,000	5.90%	6.60%	0.70%	サブリース契約の解約
O-1-034	s13w9h+	348,000,000	316,000,000	-32,000,000	6.10%	6.80%	0.70%	Caprate上昇 運営収益減少
O-1-035	s9w12h+	427,000,000	394,000,000	-33,000,000	6.20%	6.90%	0.70%	Caprate上昇
O-1-036	willDo南平岸	254,000,000	220,000,000	-34,000,000	6.40%	7.10%	0.70%	Caprate上昇 運営収益減少
O-2-037	willDo西下台町	518,000,000	470,000,000	-48,000,000	6.70%	7.40%	0.70%	Caprate上昇
O-2-054	willDo上杉三丁目	485,000,000	457,000,000	-28,000,000	5.80%	6.00%	0.20%	Caprate上昇
O-2-065	グランメゾン七福	315,000,000	294,000,000	-21,000,000	6.00%	6.20%	0.20%	Caprate上昇
O-3-079	willDo礎町	435,000,000	394,000,000	-41,000,000	6.60%	7.20%	0.60%	Caprate上昇 運営費用増加
O-3-080	willDo笹口	246,000,000	221,000,000	-25,000,000	6.40%	7.00%	0.60%	Caprate上昇 運営費用増加
O-4-005	willDo越谷	510,000,000	469,000,000	-41,000,000	5.90%	6.30%	0.40%	Caprate上昇
O-4-006	ジョイフル狭山	227,000,000	220,000,000	-7,000,000	6.40%	6.70%	0.30%	Caprate上昇
O-4-007	ルミエール八王子	500,000,000	472,000,000	-28,000,000	6.40%	6.70%	0.30%	Caprate上昇 運営収益減少
O-4-008	willDo清澄	5,240,000,000	4,840,000,000	-400,000,000	4.90%	5.30%	0.40%	Caprate上昇
O-4-009	ターキーズ田園調布第2	286,000,000	253,000,000	-33,000,000	5.60%	6.00%	0.40%	Caprate上昇 運営収益減少 運営費用増加
O-4-010	willDo本千葉	378,000,000	329,000,000	-49,000,000	5.90%	6.30%	0.40%	Caprate上昇 運営費用増加
O-4-011	willDo横浜南	241,000,000	229,000,000	-12,000,000	5.80%	6.10%	0.30%	Caprate上昇
O-4-012	サイトピア	518,000,000	467,000,000	-51,000,000	5.70%	6.20%	0.50%	Caprate上昇
O-4-024	VISTAシュブリーム	490,000,000	461,000,000	-29,000,000	5.50%	5.90%	0.40%	Caprate上昇
O-4-025	ジョイ尾山台	578,000,000	540,000,000	-38,000,000	5.30%	5.70%	0.40%	Caprate上昇
O-4-031	willDo大塚	651,000,000	607,000,000	-44,000,000	5.20%	5.60%	0.40%	Caprate上昇
O-4-038	willDo新座	563,000,000	530,000,000	-33,000,000	5.80%	6.30%	0.50%	Caprate上昇 運営収益減少
O-4-039	東信松濤マンション	907,000,000	869,000,000	-38,000,000	5.20%	5.40%	0.20%	Caprate上昇
O-4-055	ハーモニー上北沢	370,000,000	339,000,000	-31,000,000	5.30%	5.80%	0.50%	Caprate上昇
O-4-062	willDo南浦和	396,000,000	364,000,000	-32,000,000	5.40%	5.90%	0.50%	Caprate上昇
O-4-069	カレッジスクエア北池袋	686,000,000	635,000,000	-51,000,000	5.00%	5.40%	0.40%	Caprate上昇
O-4-070	カレッジスクエア東武練馬	838,000,000	778,000,000	-60,000,000	5.10%	5.50%	0.40%	Caprate上昇
O-4-071	カレッジスクエア赤塚	702,000,000	651,000,000	-51,000,000	5.10%	5.50%	0.40%	Caprate上昇
O-4-072	カレッジスクエア東久留米	502,000,000	470,000,000	-32,000,000	5.60%	5.90%	0.30%	Caprate上昇
O-4-073	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	228,000,000	212,000,000	-16,000,000	5.00%	5.40%	0.40%	Caprate上昇
O-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	1,060,000,000	994,000,000	-66,000,000	5.10%	5.40%	0.30%	Caprate上昇
O-4-075	カレッジスクエア新小岩	694,000,000	643,000,000	-51,000,000	5.10%	5.50%	0.40%	Caprate上昇
O-4-076	カレッジスクエア木場	612,000,000	572,000,000	-40,000,000	5.20%	5.50%	0.30%	Caprate上昇
O-4-077	カレッジスクエア錦糸町	465,000,000	435,000,000	-30,000,000	5.10%	5.40%	0.30%	Caprate上昇
O-4-078	カレッジスクエア早稲田	302,000,000	280,000,000	-22,000,000	5.00%	5.30%	0.30%	Caprate上昇

(注)鑑定評価額が10%以上下落したものは緑のハッチ、CAPが0.5%以上上昇したものは青いハッチを記載

# 鑑定価格時点修正状況

## ワンルームタイプ

2/2



物件番号	物件名	H20.9鑑定評価額	H21.3鑑定評価額	増減額	CAP RATE (%)			理由
					H20.9	H21.3	差	
O-5-013	willDo金山正木	533,000,000	490,000,000	-43,000,000	5.70%	6.20%	0.50%	Caprate上昇
O-5-026	エクセシール栄	564,000,000	474,000,000	-90,000,000	5.60%	6.20%	0.60%	Caprate上昇 運営収益減少
O-5-027	willDo日比野	298,000,000	258,000,000	-40,000,000	5.80%	6.40%	0.60%	Caprate上昇 運営費用増加
O-5-040	willDo千代田	613,000,000	556,000,000	-57,000,000	5.60%	6.10%	0.50%	Caprate上昇
O-5-041	willDo大間通	1,140,000,000	1,010,000,000	-130,000,000	5.60%	6.10%	0.50%	Caprate上昇 運営費用増加
O-5-042	willDo金山	361,000,000	328,000,000	-33,000,000	5.70%	6.20%	0.50%	Caprate上昇
O-5-043	willDo金山沢下	373,000,000	338,000,000	-35,000,000	5.70%	6.20%	0.50%	Caprate上昇
O-5-056	willDo勝川	520,000,000	508,000,000	-12,000,000	5.80%	6.00%	0.20%	Caprate上昇
O-5-057	ステージャ黄金	555,000,000	511,000,000	-44,000,000	6.00%	6.30%	0.30%	Caprate上昇
O-5-063	willDo稲永	620,000,000	558,000,000	-62,000,000	6.00%	6.50%	0.50%	Caprate上昇
O-5-066	willDo東別院	721,000,000	645,000,000	-76,000,000	5.60%	6.10%	0.50%	Caprate上昇 運営費用増加
O-5-081	willDo松原	534,000,000	494,000,000	-40,000,000	6.00%	6.50%	0.50%	Caprate上昇
O-5-082	willDo四日市鶴の森	531,000,000	480,000,000	-51,000,000	6.50%	7.20%	0.70%	Caprate上昇
O-5-086	willDo代官町	627,000,000	550,000,000	-77,000,000	5.60%	6.10%	0.50%	Caprate上昇 運営費用増加
O-5-088	willDo高畑	500,000,000	450,000,000	-50,000,000	5.90%	6.50%	0.60%	Caprate上昇
O-6-014	willDo市岡	678,000,000	614,000,000	-64,000,000	5.60%	6.10%	0.50%	Caprate上昇
O-6-015	willDo海老江	360,000,000	326,000,000	-34,000,000	5.40%	5.90%	0.50%	Caprate上昇
O-6-016	willDo今福西	416,000,000	378,000,000	-38,000,000	5.70%	6.20%	0.50%	Caprate上昇
O-6-017	メゾンフローラ	556,000,000	514,000,000	-42,000,000	5.80%	6.40%	0.60%	Caprate上昇
O-6-018	ウィンドフォー南本町	293,000,000	272,000,000	-21,000,000	6.30%	6.60%	0.30%	Caprate上昇
O-6-028	willDo新大阪s I	296,000,000	282,000,000	-14,000,000	5.50%	5.70%	0.20%	Caprate上昇
O-6-029	グランメール東淀川	251,000,000	234,000,000	-17,000,000	5.70%	5.90%	0.20%	Caprate上昇 運営費用増加
O-6-030	willDo深江南	174,000,000	159,000,000	-15,000,000	5.90%	6.40%	0.50%	Caprate上昇
O-6-044	willDo大日	213,000,000	198,000,000	-15,000,000	6.10%	6.50%	0.40%	Caprate上昇
O-6-045	willDo新大阪s II	237,000,000	227,000,000	-10,000,000	5.50%	5.70%	0.20%	Caprate上昇
O-6-046	willDo塚本	737,000,000	704,000,000	-33,000,000	5.70%	5.90%	0.20%	Caprate上昇
O-6-047	willDo天満橋	313,000,000	283,000,000	-30,000,000	5.60%	6.00%	0.40%	Caprate上昇
O-6-048	willDo堺筋本町	303,000,000	263,000,000	-40,000,000	5.80%	6.20%	0.40%	Caprate上昇 運営費用増加
O-6-049	willDo谷町	967,000,000	856,000,000	-111,000,000	5.50%	6.00%	0.50%	Caprate上昇
O-6-050	willDo難波w II	438,000,000	392,000,000	-46,000,000	5.90%	6.30%	0.40%	Caprate上昇 運営費用増加
O-6-051	willDo難波w I	638,000,000	573,000,000	-65,000,000	5.90%	6.30%	0.40%	Caprate上昇 運営費用増加
O-6-052	是空弁天	475,000,000	455,000,000	-20,000,000	5.50%	5.80%	0.30%	Caprate上昇
O-6-058	willDo鶴見諸口	170,000,000	158,000,000	-12,000,000	6.20%	6.60%	0.40%	Caprate上昇
O-6-059	willDo浜崎通	2,270,000,000	2,030,000,000	-240,000,000	5.90%	6.30%	0.40%	Caprate上昇
O-6-060	willDo南森町	481,000,000	443,000,000	-38,000,000	5.60%	5.90%	0.30%	Caprate上昇
O-6-064	willDo松屋町	793,000,000	729,000,000	-64,000,000	5.40%	5.80%	0.40%	Caprate上昇
O-6-067	willDo新大阪	817,000,000	746,000,000	-71,000,000	5.60%	6.00%	0.40%	Caprate上昇
O-6-083	willDo三宮イースト	681,000,000	625,000,000	-56,000,000	5.80%	6.30%	0.50%	Caprate上昇
O-6-084	willDo上新庄w I	337,000,000	303,000,000	-34,000,000	5.70%	6.30%	0.60%	Caprate上昇 運営収益減少
O-6-085	スチューデントハイイツ九条	532,000,000	483,000,000	-49,000,000	5.90%	6.40%	0.50%	Caprate上昇
O-7-068	willDo岡山駅西口	1,170,000,000	1,090,000,000	-80,000,000	6.20%	6.60%	0.40%	Caprate上昇
O-7-087	willDo岡山大供	1,000,000,000	929,000,000	-71,000,000	6.20%	6.50%	0.30%	Caprate上昇
O-9-019	スターズ内山	154,000,000	130,000,000	-24,000,000	6.50%	6.90%	0.40%	Caprate上昇 運営収益減少 店舗
O-9-020	内山小倉駅前ビル	429,000,000	406,000,000	-23,000,000	6.40%	6.80%	0.40%	Caprate上昇
O-9-021	willDo唐人町	202,000,000	187,000,000	-15,000,000	5.70%	6.00%	0.30%	Caprate上昇
O-9-022	ストリームライン大濠	438,000,000	395,000,000	-43,000,000	5.90%	6.50%	0.60%	Caprate上昇 運営収益減少
O-9-053	willDo中洲	2,300,000,000	2,020,000,000	-280,000,000	5.70%	6.40%	0.70%	Caprate上昇 運営費用増加
O-9-061	willDo呉服町	222,000,000	205,000,000	-17,000,000	5.60%	5.90%	0.30%	Caprate上昇



# 鑑定価格時点修正状況

## ファミリータイプ



物件番号	物件名	H20.9鑑定評価額	H21.3鑑定評価額	増減額	CAP RATE (%)			理由
					H20.9	H21.3	差	
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	401,000,000	385,000,000	-16,000,000	6.00%	6.20%	0.20%	Caprate上昇
F-2-002	グリーンパーク小松島	431,000,000	382,000,000	-49,000,000	6.20%	6.30%	0.10%	Caprate上昇 運営収益減少 運営費用増加
F-2-003	ダイアパレス泉崎	310,000,000	278,000,000	-32,000,000	6.00%	6.20%	0.20%	Caprate上昇 運営収益減少 運営費用増加
F-2-004	willDo高砂	367,000,000	328,000,000	-39,000,000	6.20%	6.80%	0.60%	Caprate上昇 運営収益減少 運営費用増加
F-3-034	アークハイム新潟	1,000,000,000	920,000,000	-80,000,000	6.70%	7.00%	0.30%	Caprate上昇
F-4-005	ジョアンナマンション	538,000,000	487,000,000	-51,000,000	7.20%	7.50%	0.30%	Caprate上昇
F-4-006	入間駅前ビル	1,560,000,000	1,460,000,000	-100,000,000	6.40%	6.70%	0.30%	Caprate上昇
F-4-007	入間駅前第二ビル	727,000,000	678,000,000	-49,000,000	6.50%	6.80%	0.30%	Caprate上昇
F-4-008	セレーノ大宮	1,780,000,000	1,720,000,000	-60,000,000	5.80%	6.00%	0.20%	Caprate上昇
F-4-009	すずらん館	429,000,000	396,000,000	-33,000,000	5.80%	6.20%	0.40%	Caprate上昇
F-4-010	ボヌール常盤	706,000,000	686,000,000	-20,000,000	5.80%	6.00%	0.20%	Caprate上昇
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	573,000,000	553,000,000	-20,000,000	6.10%	6.40%	0.30%	Caprate上昇
F-4-013	ドリームハイツ	367,000,000	343,000,000	-24,000,000	5.80%	6.10%	0.30%	Caprate上昇
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	578,000,000	552,000,000	-26,000,000	5.80%	6.10%	0.30%	Caprate上昇
F-4-015	王子ハイツ	381,000,000	374,000,000	-7,000,000	5.30%	5.60%	0.30%	Caprate上昇
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	346,000,000	338,000,000	-8,000,000	5.90%	6.20%	0.30%	Caprate上昇
F-4-017	willDo等々力	1,740,000,000	1,600,000,000	-140,000,000	4.80%	5.20%	0.40%	Caprate上昇
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	592,000,000	565,000,000	-27,000,000	6.00%	6.30%	0.30%	Caprate上昇
F-4-019	リーベスト西千葉	2,250,000,000	2,120,000,000	-130,000,000	6.00%	6.40%	0.40%	Caprate上昇
F-4-020	コリヌ津田沼	354,000,000	319,000,000	-35,000,000	5.90%	6.50%	0.60%	Caprate上昇 運営費用増加
F-4-021	磯子フラット	5,330,000,000	5,140,000,000	-190,000,000	6.10%	6.30%	0.20%	Caprate上昇
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	447,000,000	435,000,000	-12,000,000	6.30%	6.60%	0.30%	Caprate上昇
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	421,000,000	384,000,000	-37,000,000	5.80%	6.30%	0.50%	Caprate上昇 運営費用増加
F-4-029	リーベスト東中山	1,500,000,000	1,420,000,000	-80,000,000	6.00%	6.40%	0.40%	Caprate上昇
F-4-030	リーベスト中山	847,000,000	810,000,000	-37,000,000	6.60%	6.90%	0.30%	Caprate上昇
F-4-031	MGA金町	466,000,000	403,000,000	-63,000,000	5.40%	5.90%	0.50%	Caprate上昇 運営収益減少
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	658,000,000	600,000,000	-58,000,000	5.30%	5.60%	0.30%	Caprate上昇 運営収益減少
F-4-036	ロフティ平井	340,000,000	316,000,000	-24,000,000	6.00%	6.30%	0.30%	Caprate上昇
F-4-038	コロネード春日	2,690,000,000	2,470,000,000	-220,000,000	4.90%	5.30%	0.40%	Caprate上昇
F-5-023	willDo伝馬町	687,000,000	627,000,000	-60,000,000	5.80%	6.40%	0.60%	Caprate上昇
F-5-024	グレースマンション藤	454,000,000	403,000,000	-51,000,000	6.60%	7.30%	0.70%	Caprate上昇 運営費用増加
F-5-032	ステラートシティ桜山	704,000,000	669,000,000	-35,000,000	5.80%	6.00%	0.20%	Caprate上昇
F-5-037	willDo黒川	605,000,000	536,000,000	-69,000,000	5.60%	6.10%	0.50%	Caprate上昇
F-6-026	willDo西明石	692,000,000	660,000,000	-32,000,000	6.60%	6.90%	0.30%	Caprate上昇
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	1,780,000,000	1,710,000,000	-70,000,000	5.50%	5.70%	0.20%	Caprate上昇
F-9-027	イマーージュ霧が丘	582,000,000	539,000,000	-43,000,000	6.40%	6.80%	0.40%	Caprate上昇

## プレミアムタイプ



物件番号	物件名	H20.9鑑定評価額	H21.3鑑定評価額	増減額	CAP RATE (%)			理由
					H20.9	H21.3	差	
P-4-001	チェルシーガーデン	3,760,000,000	3,470,000,000	-290,000,000	4.60%	5.00%	0.40%	Caprate上昇
P-4-002	c-MA1	532,000,000	428,000,000	-104,000,000	4.90%	5.30%	0.40%	Caprate上昇 運営収益減少
P-4-003	c-MA2	703,000,000	614,000,000	-89,000,000	4.70%	5.10%	0.40%	Caprate上昇 運営収益減少
P-4-004	c-MA3(住居棟)	1,290,000,000	1,060,000,000	-230,000,000	4.80%	5.20%	0.40%	Caprate上昇 運営収益減少 運営費用増加
P-4-005	n-GT1	467,000,000	406,000,000	-61,000,000	5.00%	5.40%	0.40%	Caprate上昇 運営費用増加
P-4-006	n-OM1	3,800,000,000	3,190,000,000	-610,000,000	4.50%	4.90%	0.40%	Caprate上昇 運営収益減少 運営費用増加
P-4-007	ストーリー神宮前	2,690,000,000	2,380,000,000	-310,000,000	4.50%	5.00%	0.50%	Caprate上昇 運営費用増加

## 参考情報

# 貸借対照表

	前期 (ご参考) (平成20年9月30日)	当期 (平成21年3月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金 ※1	15,092,256	5,358,611
信託現金及び信託預金 ※1	2,088,921	2,214,718
営業未収入金	90,097	219,336
前払費用	54,175	143,928
繰延税金資産	4,168	26,371
その他	600	1,671
貸倒引当金	△ 9,719	△ 43,900
<b>流動資産合計</b>	<b>17,320,500</b>	<b>7,920,736</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産 ※2</b>		
建物	6,454,609	6,460,974
減価償却累計額	△ 336,948	△ 418,503
建物 (純額)	6,117,661	6,042,470
構築物	23,495	23,690
減価償却累計額	△ 2,378	△ 3,041
構築物 (純額)	21,117	20,649
機械及び装置	14,376	14,376
減価償却累計額	△ 843	△ 1,159
機械及び装置 (純額)	13,533	13,217
工具、器具及び備品	12,367	12,926
減価償却累計額	△ 1,301	△ 2,354
工具、器具及び備品 (純額)	11,066	10,572
土地	3,516,611	3,516,611
信託建物	54,709,269	54,830,650
減価償却累計額	△ 2,398,547	△ 3,076,821
信託建物 (純額)	52,310,721	51,753,828
信託構築物	161,526	161,662
減価償却累計額	△ 10,706	△ 15,187
信託構築物 (純額)	150,820	146,475
信託機械及び装置	269,135	269,418
減価償却累計額	△ 15,679	△ 21,353
信託機械及び装置 (純額)	253,455	248,064
信託工具、器具及び備品	28,914	31,549
減価償却累計額	△ 3,354	△ 5,831
信託工具、器具及び備品 (純額)	25,559	25,718
信託土地	42,953,599	42,953,599
<b>有形固定資産合計</b>	<b>105,374,146</b>	<b>104,731,206</b>
<b>無形固定資産</b>		
水道施設利用権	162	156
信託借地権	546,283	546,283
信託水道施設利用権	685	659
<b>無形固定資産合計</b>	<b>547,131</b>	<b>547,099</b>
<b>投資その他の資産</b>		
敷金及び保証金	10,132	10,182
長期前払費用	102,497	55,267
修繕積立金	254,311	260,774
繰延税金資産	10,689	-
投資その他の資産合計	377,632	326,224
<b>固定資産合計</b>	<b>106,298,910</b>	<b>105,604,531</b>
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	30,063	17,963
<b>繰延資産合計</b>	<b>30,063</b>	<b>17,963</b>
<b>資産合計</b>	<b>123,649,475</b>	<b>113,543,232</b>

	前期 (ご参考) (平成20年9月30日)	当期 (平成21年3月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	102,949	155,621
短期借入金 ※3	15,643,133	5,832,000
1年内償還予定の投資法人債 ※3	-	8,000,000
1年内返済予定の長期借入金 ※3	16,101,152	16,101,152
未払金	68,003	47,443
未払費用	379,134	367,651
未払法人税等	4,836	15,784
未払消費税等	5,015	9,810
前受金	263,480	284,707
その他	45,642	51,491
<b>流動負債合計</b>	<b>32,613,348</b>	<b>30,865,662</b>
<b>固定負債</b>		
投資法人債 ※3	8,100,000	-
長期借入金 ※3	21,597,190	21,597,190
預り敷金及び保証金 ※1	36,564	39,353
信託預り敷金及び保証金 ※1	747,907	738,629
<b>固定負債合計</b>	<b>30,481,663</b>	<b>22,375,173</b>
<b>負債合計</b>	<b>63,095,011</b>	<b>53,240,836</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額 ※4	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 (△)	1,013,621	758,186
剰余金合計	1,013,621	758,186
<b>投資主資本合計</b>	<b>60,570,953</b>	<b>60,315,519</b>
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△ 16,489	△ 13,123
評価・換算差額等合計	△ 16,489	△ 13,123
<b>純資産合計</b>	<b>60,554,463</b>	<b>60,302,395</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>123,649,475</b>	<b>113,543,232</b>

(単位：千円)

## (1) 現金及び預金

現金及び預金	5,358百万円
信託現金及び預金	2,214百万円
合計	7,573百万円
預り敷金保証金	39百万円
信託預り敷金及び保証金	738百万円
差引	6,795百万円

## (2) 有形固定資産

第6期末取得価格総額	101,976百万円
(第5期末取得価格総額と変わらず)	

## (3) 有利子負債

	第5期	第6期
有利子負債残高	61,441百万円	51,530百万円
総資産有利子負債比率	49.7%	45.4%
長期有利子負債比率 (長期有利子負債/有利子負債)	48.3%	41.9%

## (4) 出資金

①05/10/07 私募設立	100百万円
②05/12/13 第三者割当	8,900百万円
③06/06/21 IPO	18,748百万円
④07/04/26 PO	18,595百万円
⑤07/05/24 第三者割当	963百万円
⑥08/08/28 第三者割当	12,250百万円
第6期末出資金総額	59,557百万円

# 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日	自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日	自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日	自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日
営業収益				
賃貸事業収入		3,702,780		3,577,808
営業収益合計		3,702,780		3,577,808
営業費用				
賃貸事業費用	1,578,938	1,640,238		
資産運用報酬	232,100	229,100		
役員報酬	5,400	8,300		
資産保管手数料	15,363	16,514		
一般事務委託手数料	36,692	36,816		
会計監査人報酬	11,000	11,000		
貸倒引当金繰入額	8,850	34,180		
貸倒損失	-	1,681		
その他営業費用	147,536	163,451		
営業費用合計	2,035,881	2,141,283		
営業利益	1,666,898	1,436,525		
営業外収益				
受取利息	1,760	2,362		
投資法人債償還益	-	47,000		
雑収入 ※4	17,188	701		
営業外収益合計	18,948	50,063		
営業外費用				
支払利息	423,456	378,983		
投資法人債利息	71,186	70,128		
融資関連費用	55,131	214,127		
投資法人債発行費償却	11,893	12,100		
投資口交付費	104,635	-		
その他	4,612	1,000		
営業外費用合計	670,916	676,339		
経常利益	1,014,930	810,249		
特別損失				
事業構造改善費用 ※5	-	30,432		
前期損益修正損	-	19,133		
特別損失合計	-	49,565		
税引前当期純利益	1,014,930	760,683		
法人税、住民税及び事業税	5,161	16,242		
法人税等調整額	△ 3,804	△ 13,695		
法人税等合計	1,356	2,547		
当期純利益	1,013,573	758,136		
前期繰越利益	47	50		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,013,621	758,186		

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 平成20年 4月1日 至 平成20年 9月30日	自 平成20年 10月1日 至 平成21年 3月31日	自 平成20年 4月1日 至 平成20年 9月30日	自 平成20年 10月1日 至 平成21年 3月31日
1. 賃貸事業損益の内訳				
A. 賃貸事業収益				
(賃貸料)	3,273,009 千円		3,151,478 千円	
(共益費)	150,913 千円		149,260 千円	
(駐車場収入)	113,946 千円		112,181 千円	
(付帯収入)	20,420 千円		21,339 千円	
(その他賃貸事業収入)	144,490 千円		143,549 千円	
合計	3,702,780 千円		3,577,808 千円	
B. 賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
(物件管理等委託費)	222,768 千円		241,504 千円	
(公租公課) ※2	236,057 千円		235,435 千円	
(水道光熱費)	60,323 千円		63,810 千円	
(修繕費) ※3	104,978 千円		100,734 千円	
(保険料)	16,729 千円		14,952 千円	
(営業広告費等)	71,748 千円		97,046 千円	
(信託報酬)	80,123 千円		80,950 千円	
(減価償却費)	753,907 千円		774,525 千円	
(その他賃貸事業費用)	32,301 千円		31,278 千円	
合計	1,578,938 千円		1,640,238 千円	
C. 賃貸事業損益 ※1	2,123,841 千円		1,937,570 千円	
(A - B)				

## (1) 不動産賃貸事業損益

第5期	
賃貸事業収益	3,702百万円
賃貸事業費用	1,578百万円
賃貸事業損益	2,123百万円
賃貸NO1	2,877百万円
第6期	
賃貸事業収益	3,577百万円
賃貸事業費用	1,640百万円
賃貸事業損益	1,937百万円
賃貸NO1	2,712百万円

## (2) 公租公課

固定資産税、都市計画税の計上対象物件数

第5期	128物件
第6期	128物件

## (3) 修繕費

第5期	修繕費 104百万円、 資本的支出 60百万円
第6期	修繕費 100百万円、 資本的支出 131百万円

## (4) 雑収入

固定資産の税込み経理による消費税納付額の減額見込額を計上していません。

## (5) 事業構造改善費用

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・インベストメンツ株式会社の破産手続開始の決定を受けて、リプラス・インベストメンツ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。

# キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期(ご参考)		当 期	
	自 平成 20年 4月 1日 至 平成 20年 9月30日	自 平成 20年 10月1日 至 平成 21年 3月31日	自 平成 20年 4月 1日 至 平成 20年 9月30日	自 平成 20年 10月1日 至 平成 21年 3月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	1,014,930	760,683		
減価償却費	753,907	774,525		
長期前払費用償却額	40,030	40,240		
投資法人債発行費償却額	11,893	12,100		
投資口交付費	104,635	-		
受取利息	△ 1,760	△ 2,362		
投資法人債償還益	-	△ 47,000		
支払利息	423,456	378,983		
投資法人債利息	71,186	70,128		
事業構造改善費用	-	30,432		
前期損益修正損益(△は益)	-	19,133		
貸倒引当金の増減額(△は減少)	8,850	34,180		
営業未収入金の増減額(△は増加)	431	△ 128,371		
前払費用の増減額(△は増加)	-	△ 89,752		
未収消費税等の増減額(△は増加)	73,798	-		
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 94,824	53,744		
未払金の増減額(△は減少)	16,105	△ 38,376		
未払費用の増減額(△は減少)	1,012	△ 17,939		
前受金の増減額(△は減少)	△ 160,712	21,226		
その他	△ 4,243	23,230		
小計	2,258,697	1,894,807		
利息の受取額	1,760	2,362		
利息の支払額	△ 423,454	△ 371,626		
投資法人債利息の支払額	△ 70,958	△ 71,028		
事業構造改善費用の支払額	-	△ 30,432		
法人税等の支払額	△ 983	△ 5,295		
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,765,061	1,418,786		

(単位：千円)

	前期(ご参考)		当 期	
	自 平成 20年 4月 1日 至 平成 20年 9月30日	自 平成 20年 10月1日 至 平成 21年 3月31日	自 平成 20年 4月 1日 至 平成 20年 9月30日	自 平成 20年 10月1日 至 平成 21年 3月31日
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出	△ 13,436	△ 6,831		
信託有形固定資産の取得による支出	△ 2,373,183	△ 125,793		
敷金及び保証金の差入による支出	△ 40	△ 50		
預り敷金保証金の純増減	△ 1,735	2,788		
信託預り敷金保証金の純増減	△ 1,079	△ 9,277		
その他	△ 15,951	△ 7,581		
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,405,427	△ 146,747		
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		
投資口の発行による収入	12,250,000	-		
投資口交付費の支出	△ 137,698	-		
投資法人債発行費の支出	2,139	-		
投資法人債の償還による支出	-	△ 53,000		
分配金の支払額	△ 1,393,236	△ 1,015,754		
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,721,204	△ 10,879,887		
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	10,080,838	△ 9,607,847		
現金及び現金同等物の期首残高	7,100,339	17,181,177		
現金及び現金同等物の期末残高	17,181,177	7,573,330		

項目	第5期	第6期	備考
実質運用日数	183日	182日	-
総資産経常利益率 (ROA)	0.9%	0.7%	経常利益 / ( (期首総資産+期末総資産) ÷ 2 ) × 100
(年換算)	1.7%	1.4%	-
自己資本利益率 (ROE)	1.9%	1.3%	当期純利益 / ( (期首純資産+期末純資産) ÷ 2 ) × 100
(年換算)	3.7%	2.5%	-
期末自己資本比率	49.0%	53.1%	期末純資産額 / 期末総資産額
当期減価償却費	753百万円	774百万円	-
賃貸NOI (Net Operating Income)	2,877百万円	2,712百万円	不動産賃貸事業収入 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費
1口当たりFFO (Funds from Operation)	10,863円	9,464円	FFO (当期純利益 + 当期減価償却費 + その他の償却費 - 不動産等売却損益) / 期末発行済投資口数
FFO (Funds from Operation) 倍率	7.8倍	2.9倍	期末投資口価格 / 年換算後1口当たりFFO
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (DSCR)	4.7倍	4.5倍	金利償却前当期純利益 / 支払い利息
有利子負債総額	61,441百万円	51,530百万円	期末有利子負債額
期末総資産有利子負債比率	49.7%	45.4%	期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100

# 平成21年3月31日時点 ポートフォリオ一覧（ワンルーム）①

タイプ	物件番号	物件名称	地域別	地域	賃貸可能戸数	賃貸可能面積 (㎡)	取得価格 (千円)	鑑定評価額 (千円)	取得価格 NCF利回り	鑑定評価額 NCF利回り
ワンルーム	O-1-001	サテラ 北34条	政令指定都市等	北海道札幌市	181	5,691.72	1,133,714	1,070,000	6.39%	6.77%
ワンルーム	O-1-002	カレラ 2.9	政令指定都市等	北海道札幌市	26	956.31	281,285	198,000	4.69%	6.66%
ワンルーム	O-1-003	サッポロビルズ	政令指定都市等	北海道札幌市	28	1,197.83	287,666	217,000	4.93%	6.54%
ワンルーム	O-1-004	サテラ 永山	政令指定都市等	北海道旭川市	79	2,904.83	342,428	322,000	7.54%	8.02%
ワンルーム	O-1-023	willDo 南12条	政令指定都市等	北海道札幌市	48	1,637.76	460,839	333,000	5.01%	6.93%
ワンルーム	O-1-032	willDo 北24条	政令指定都市等	北海道札幌市	36	1,279.89	316,000	260,000	5.52%	6.71%
ワンルーム	O-1-033	フラットカレラ	政令指定都市等	北海道札幌市	26	971.15	290,000	196,000	4.47%	6.62%
ワンルーム	O-1-034	s13w9 h+	政令指定都市等	北海道札幌市	48	1,836.38	463,000	316,000	4.61%	6.76%
ワンルーム	O-1-035	s9w12 h+	政令指定都市等	北海道札幌市	55	2,246.01	533,000	394,000	5.09%	6.89%
ワンルーム	O-1-036	willDo 南平岸	政令指定都市等	北海道札幌市	36	1,218.96	315,000	220,000	4.92%	7.04%
ワンルーム	O-2-037	willDo 西下台町	政令指定都市等	岩手県盛岡市	76	2,304.00	512,000	470,000	6.89%	7.50%
ワンルーム	O-2-054	willDo 上杉3丁目	政令指定都市等	宮城県仙台市	46	1,517.81	506,000	457,000	5.45%	6.03%
ワンルーム	O-2-065	グランメゾン七福	政令指定都市等	宮城県仙台市	38	1,083.70	342,000	294,000	5.35%	6.23%
ワンルーム	O-3-079	willDo 礎町	政令指定都市等	新潟県新潟市	48	1,868.64	462,510	394,000	6.10%	7.16%
ワンルーム	O-3-080	willDo 笹口	政令指定都市等	新潟県新潟市	28	1,008.00	266,000	221,000	5.83%	7.02%
ワンルーム	O-4-005	willDo 越谷	3大都市圏	埼玉県越谷市	49	1,230.28	499,333	469,000	5.97%	6.36%
ワンルーム	O-4-006	ジヨ イフル狭山	3大都市圏	埼玉県狭山市	52	870.97	216,619	220,000	7.05%	6.94%
ワンルーム	O-4-007	ルミエール八王子	3大都市圏	東京都八王子市	94	1,649.70	480,761	472,000	6.59%	6.72%
ワンルーム	O-4-008	willDo 清澄	3大都市圏	東京都江東区	200	7,497.46	5,024,619	4,840,000	5.15%	5.34%
ワンルーム	O-4-009	ターキーズ田園調布第2	3大都市圏	東京都大田区	27	462.12	281,523	253,000	5.49%	6.11%
ワンルーム	O-4-010	willDo 本千葉	3大都市圏	千葉県千葉市	30	1,903.82	379,857	329,000	5.49%	6.34%
ワンルーム	O-4-011	willDo 横浜南	3大都市圏	神奈川県横浜市	21	493.59	233,142	229,000	6.07%	6.18%
ワンルーム	O-4-012	サイトピア	3大都市圏	神奈川県相模原市	86	1,697.50	506,142	467,000	5.77%	6.26%
ワンルーム	O-4-024	VISTAシュブリーム	3大都市圏	東京都町田市	37	892.88	563,584	461,000	4.88%	5.97%
ワンルーム	O-4-025	ジヨ イ尾山台	東京都心7区	東京都世田谷区	21	1,064.55	624,265	540,000	4.97%	5.74%
ワンルーム	O-4-031	willDo 大塚	3大都市圏	東京都豊島区	27	1,091.54	725,229	607,000	4.74%	5.66%
ワンルーム	O-4-038	willDo 新座	3大都市圏	埼玉県新座市	56	1,260.00	590,438	530,000	5.69%	6.34%
ワンルーム	O-4-039	東信松涛マンション	東京都心7区	東京都渋谷区	27	1,044.66	912,000	869,000	5.21%	5.47%
ワンルーム	O-4-055	ハーモニー 上北沢	東京都心7区	東京都世田谷区	29	539.48	400,000	339,000	4.95%	5.84%
ワンルーム	O-4-062	willDo 南浦和	3大都市圏	埼玉県さいたま市	29	725.62	396,000	364,000	5.51%	5.99%
ワンルーム	O-4-069	カレッジスクエア北池袋	3大都市圏	東京都板橋区	50	1,065.00	727,000	635,000	4.74%	5.43%
ワンルーム	O-4-070	カレッジスクエア東武練馬	3大都市圏	東京都板橋区	63	1,360.10	892,000	778,000	4.77%	5.47%
ワンルーム	O-4-071	カレッジスクエア赤塚	3大都市圏	東京都練馬区	54	1,110.75	734,000	651,000	4.83%	5.44%
ワンルーム	O-4-072	カレッジスクエア東久留米	3大都市圏	東京都東久留米市	45	936.72	523,000	470,000	5.49%	6.11%
ワンルーム	O-4-073	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	3大都市圏	東京都豊島区	14	297.24	215,000	212,000	5.30%	5.38%
ワンルーム	O-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	3大都市圏	東京都文京区	68	1,420.77	1,060,000	994,000	5.37%	5.72%
ワンルーム	O-4-075	カレッジスクエア新小岩	3大都市圏	東京都葛飾区	54	1,139.10	724,000	643,000	4.95%	5.57%
ワンルーム	O-4-076	カレッジスクエア木場	3大都市圏	東京都江東区	42	897.39	639,000	572,000	5.07%	5.67%
ワンルーム	O-4-077	カレッジスクエア錦糸町	3大都市圏	東京都江東区	31	667.36	490,000	435,000	5.04%	5.68%
ワンルーム	O-4-078	カレッジスクエア早稲田	東京都心7区	東京都新宿区	19	392.03	316,000	280,000	4.82%	5.44%
ワンルーム	O-5-013	willDo 金山正木	3大都市圏	愛知県名古屋市中区	48	1,192.32	490,095	490,000	6.23%	6.23%
ワンルーム	O-5-026	エクセルオール栄	3大都市圏	愛知県名古屋市中区	48	1,486.56	641,767	474,000	4.63%	6.27%
ワンルーム	O-5-027	willDo 日比野	3大都市圏	愛知県名古屋市中区	31	767.25	317,603	258,000	5.22%	6.43%
ワンルーム	O-5-040	willDo 千代田	3大都市圏	愛知県名古屋市中区	60	1,445.80	633,000	556,000	5.40%	6.15%

(注1) 「地域区分」の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。

(注2) 「賃貸可能戸数」の欄には、平成21年3月31日現在の各取得済資産に係る建物の賃貸が可能な戸数を記載しています。

(注3) 「賃貸可能面積」の欄には、平成21年3月31日現在の各取得済資産にかかる建物の賃貸が可能な床面積を少数第3位を四捨五入して記載しています。なお、倉庫、駐車場、管理入室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃借人が当該建物の維持管理のために賃貸（使用賃借を含みます。）する面積を除きます。

(注4) 「取得価格」の欄には、各不動産又は不動産信託の受益権の売買価格をそれぞれ千円未満を切り捨てて記載しています。合計欄及び小計欄には、切り捨て前の取得価格を合計したものを千円未満を切り捨てて記載しています。

# 平成21年3月31日時点 ポートフォリオ一覧（ワンルーム）②

タイプ	物件番号	物件名称	地域別	地域	賃貸可能戸数	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	取得価格(千円)	鑑定評価額(千円)	取得価格NCF利回り	鑑定評価額NCF利回り
ワンルーム	O-5-041	willDo 太閤通	3大都市圏	愛知県名古屋市	98	3,127.32	1,120,000	1,010,000	5.63%	6.24%
ワンルーム	O-5-042	willDo 金山	3大都市圏	愛知県名古屋市	36	892.44	370,000	328,000	5.54%	6.25%
ワンルーム	O-5-043	willDo 金山沢下	3大都市圏	愛知県名古屋市	36	970.80	375,000	338,000	5.65%	6.27%
ワンルーム	O-5-056	willDo 勝川	3大都市圏	愛知県春日井市	64	1,548.80	503,000	508,000	6.13%	6.07%
ワンルーム	O-5-057	ステージア黄金	3大都市圏	愛知県名古屋市	67	1,651.21	600,000	511,000	5.42%	6.36%
ワンルーム	O-5-063	willDo 稲永	3大都市圏	愛知県名古屋市	91	2,348.20	641,000	558,000	5.63%	6.46%
ワンルーム	O-5-066	willDo 東別院	3大都市圏	愛知県名古屋市	66	1,640.76	703,000	645,000	5.73%	6.24%
ワンルーム	O-5-081	willDo 松原	3大都市圏	愛知県名古屋市	54	1,344.60	549,000	494,000	5.87%	6.52%
ワンルーム	O-5-082	willDo 四日市鶴の森	3大都市圏	三重県四日市市	54	2,160.00	529,150	480,000	6.54%	7.21%
ワンルーム	O-5-086	willDo 代官町	3大都市圏	愛知県名古屋市	55	1,320.00	655,000	550,000	5.16%	6.14%
ワンルーム	O-5-088	willDo 高畑	3大都市圏	愛知県名古屋市	54	1,319.22	494,115	450,000	5.95%	6.53%
ワンルーム	O-6-014	willDo 市岡	3大都市圏	大阪府大阪市	62	1,682.06	722,761	614,000	5.22%	6.14%
ワンルーム	O-6-015	willDo 海老江	3大都市圏	大阪府大阪市	28	763.63	350,904	326,000	5.52%	5.94%
ワンルーム	O-6-016	willDo 今福西	3大都市圏	大阪府大阪市	29	1,040.41	413,857	378,000	5.79%	6.34%
ワンルーム	O-6-017	メゾンフロラ	3大都市圏	兵庫県神戸市	38	1,686.72	584,285	514,000	5.75%	6.54%
ワンルーム	O-6-018	ウインドフォア南本町	3大都市圏	兵庫県伊丹市	39	926.18	307,142	272,000	5.94%	6.71%
ワンルーム	O-6-028	willDo 新大阪 s I	3大都市圏	大阪府大阪市	27	628.56	285,723	282,000	5.70%	5.78%
ワンルーム	O-6-029	グランメール東淀川	3大都市圏	大阪府大阪市	27	585.30	236,069	234,000	5.94%	6.00%
ワンルーム	O-6-030	willDo 深江南	3大都市圏	大阪府大阪市	16	561.64	184,716	159,000	5.51%	6.40%
ワンルーム	O-6-044	willDo 大日	3大都市圏	大阪府森口市	19	583.12	217,000	198,000	5.96%	6.54%
ワンルーム	O-6-045	willDo 新大阪 s II	3大都市圏	大阪府大阪市	21	552.86	244,000	227,000	5.37%	5.77%
ワンルーム	O-6-046	willDo 塚本	3大都市圏	大阪府大阪市	66	1,711.17	730,000	704,000	5.77%	5.99%
ワンルーム	O-6-047	willDo 天満橋	3大都市圏	大阪府大阪市	20	678.00	338,000	283,000	5.12%	6.11%
ワンルーム	O-6-048	willDo 堺筋本町	3大都市圏	大阪府大阪市	21	740.28	325,000	263,000	5.01%	6.20%
ワンルーム	O-6-049	willDo 谷町	3大都市圏	大阪府大阪市	54	1,927.80	1,040,000	856,000	5.01%	6.08%
ワンルーム	O-6-050	willDo 難波w II	3大都市圏	大阪府大阪市	45	1,146.51	486,000	392,000	5.07%	6.29%
ワンルーム	O-6-051	willDo 難波 w I	3大都市圏	大阪府大阪市	66	1,699.50	690,000	573,000	5.22%	6.29%
ワンルーム	O-6-052	是空弁天	3大都市圏	大阪府大阪市	34	1,092.49	466,000	455,000	5.75%	5.89%
ワンルーム	O-6-058	willDo 鶴見諸口	3大都市圏	大阪府大阪市	16	571.20	180,000	158,000	5.79%	6.60%
ワンルーム	O-6-059	willDo 浜崎通	3大都市圏	兵庫県神戸市	199	5,886.70	2,280,000	2,030,000	5.67%	6.37%
ワンルーム	O-6-060	willDo 南森町	3大都市圏	大阪府大阪市	31	1,028.48	493,000	443,000	5.37%	5.98%
ワンルーム	O-6-064	willDo 松屋町	3大都市圏	大阪府大阪市	60	1,865.64	810,000	729,000	5.26%	5.85%
ワンルーム	O-6-067	willDo 新大阪	3大都市圏	大阪府大阪市	66	1,713.36	861,000	746,000	5.24%	6.05%
ワンルーム	O-6-083	willDo 三宮イースト	3大都市圏	兵庫県神戸市	63	1,760.15	731,000	625,000	5.41%	6.33%
ワンルーム	O-6-084	willDo 上新庄w I	3大都市圏	大阪府吹田市	31	912.95	366,000	303,000	5.25%	6.34%
ワンルーム	O-6-085	スチューデントハイツ九条	3大都市圏	大阪府大阪市	63	1,260.36	537,000	483,000	5.79%	6.44%
ワンルーム	O-7-068	willDo 岡山駅西口	政令指定都市等	岡山県岡山市	109	3,794.40	1,220,000	1,090,000	5.83%	6.53%
ワンルーム	O-7-087	willDo 岡山大供	政令指定都市等	岡山県岡山市	98	3,446.94	1,040,000	929,000	5.80%	6.49%
ワンルーム	O-9-019	スターズ内山	政令指定都市等	福岡県北九州市	27	567.19	160,000	130,000	5.74%	7.07%
ワンルーム	O-9-020	内山南小倉駅前ビル	政令指定都市等	福岡県北九州市	48	3,347.48	579,761	406,000	4.86%	6.94%
ワンルーム	O-9-021	willDo 唐人町	政令指定都市等	福岡県福岡市	24	538.00	209,714	187,000	5.44%	6.10%
ワンルーム	O-9-022	ストリームライン大濠	政令指定都市等	福岡県福岡市	48	1,249.52	382,857	395,000	6.83%	6.62%
ワンルーム	O-9-053	willDo 中洲	政令指定都市等	福岡県福岡市	175	5,759.40	2,460,000	2,020,000	5.24%	6.39%
ワンルーム	O-9-061	willDo 呉服町	政令指定都市等	福岡県福岡市	26	666.36	231,000	205,000	5.32%	6.00%
ワンルーム小計					4,582	135,023.26	53,449,489	47,280,000	5.44%	6.15%

(注1) 「地域区分」の欄に記載されている東京圏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、東京圏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。

(注2) 「賃貸可能戸数」の欄には、平成21年3月31日現在の各取得済資産に係る建物の賃貸可能な戸数を記載しています。

(注3) 「賃貸可能面積」の欄には、平成21年3月31日現在の各取得済資産にかかる建物の賃貸可能な床面積を少数第3位を四捨五入して記載しています。なお、倉庫、駐車場、管理室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃借人が当該建物の維持管理のために賃貸（使用貸借を含みます。）する面積を除きます。

(注4) 「取得価格」の欄には、各不動産又は不動産信託の受益権の売買価格をそれぞれ千円未満を切り捨てて記載しています。合計欄及び小計欄には、切捨て前の取得価格を合計したものを千円未満を切り捨てて記載しています。



# 平成21年3月31日時点 ポートフォリオ一覧（ファミリー／プレミアム）

タイプ	物件番号	物件名称	地域別	地域	賃貸可能戸数	賃貸可能面積 (㎡)	取得価格 (千円)	鑑定評価額 (千円)	取得価格 NCF利回り	鑑定評価額 NCF利回り
ファミリー	F-2-001	ロイヤルガーデン 森林公園	政令指定都市等	宮城県仙台市	29	2,051.07	396,190	385,000	6.07%	6.25%
ファミリー	F-2-002	グリーンパーク小松島	政令指定都市等	宮城県仙台市	45	2,989.02	550,523	382,000	4.40%	6.35%
ファミリー	F-2-003	ダイアパレス泉崎	政令指定都市等	宮城県仙台市	37	2,060.77	355,095	278,000	4.89%	6.25%
ファミリー	F-2-004	サンヴァーリオ高砂	政令指定都市等	宮城県仙台市	32	1,623.68	364,904	328,000	6.14%	6.83%
ファミリー	F-3-034	アークハイム新潟	政令指定都市等	新潟県新潟市	115	6,945.03	1,060,000	920,000	6.12%	7.05%
ファミリー	F-4-005	ジョアンナマンション	3大都市圏	群馬県前橋市	52	4,066.20	556,714	487,000	6.62%	7.56%
ファミリー	F-4-006	入間駅前ビル	3大都市圏	埼玉県入間市	67	4,316.19	1,517,000	1,460,000	6.53%	6.78%
ファミリー	F-4-007	入間駅前第二ビル	3大都市圏	埼玉県入間市	53	3,592.48	687,666	678,000	6.99%	7.09%
ファミリー	F-4-008	セレーノ大宮	3大都市圏	埼玉県さいたま市	102	6,710.88	1,554,523	1,720,000	6.69%	6.05%
ファミリー	F-4-009	すずらん館	3大都市圏	埼玉県さいたま市	20	1,160.80	441,190	396,000	5.61%	6.25%
ファミリー	F-4-010	ボヌール常盤	3大都市圏	埼玉県さいたま市	28	1,918.31	752,904	686,000	5.51%	6.05%
ファミリー	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	3大都市圏	東京都足立区	46	2,431.33	636,333	553,000	5.64%	6.49%
ファミリー	F-4-013	ドリームハイツ	3大都市圏	東京都板橋区	19	1,100.31	358,666	343,000	5.90%	6.17%
ファミリー	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	3大都市圏	東京都北区	28	1,477.38	587,238	552,000	5.84%	6.21%
ファミリー	F-4-015	王子ハイツ	3大都市圏	東京都北区	20	986.52	347,857	374,000	6.07%	5.64%
ファミリー	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	3大都市圏	東京都荒川区	28	1,173.65	360,714	338,000	5.89%	6.28%
ファミリー	F-4-017	willDo 等々力	東京都心7区	東京都世田谷区	26	2,422.06	1,764,809	1,600,000	4.75%	5.24%
ファミリー	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	3大都市圏	東京都多摩市	30	1,919.67	609,904	565,000	5.90%	6.37%
ファミリー	F-4-019	リーベスト西千葉	3大都市圏	千葉県千葉市	140	11,060.14	2,152,476	2,120,000	6.38%	6.47%
ファミリー	F-4-020	コリンヌ津田沼	3大都市圏	千葉県習志野市	20	1,435.80	352,761	319,000	5.94%	6.57%
ファミリー	F-4-021	磯子フラット	3大都市圏	神奈川県横浜市	279	24,923.44	5,290,571	5,140,000	6.25%	6.43%
ファミリー	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	3大都市圏	神奈川県茅ヶ崎市	34	1,838.43	453,571	435,000	6.40%	6.67%
ファミリー	F-4-028	ウインベルコーラス平塚第13	3大都市圏	神奈川県平塚市	33	1,533.82	477,587	384,000	5.08%	6.32%
ファミリー	F-4-029	リーベスト東中山	3大都市圏	千葉県船橋市	76	6,011.80	1,371,314	1,420,000	6.68%	6.45%
ファミリー	F-4-030	リーベスト中山	3大都市圏	神奈川県横浜市	56	4,961.18	837,348	810,000	6.70%	6.92%
ファミリー	F-4-031	MGA金町	3大都市圏	東京都葛飾区	26	1,522.89	484,000	403,000	4.96%	5.96%
ファミリー	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	東京都心7区	東京都世田谷区	22	1,199.95	662,000	600,000	5.16%	5.69%
ファミリー	F-4-036	ロフティ平井	3大都市圏	東京都江戸川区	19	939.95	324,000	316,000	6.17%	6.33%
ファミリー	F-4-038	コロネード春日	3大都市圏	東京都文京区	47	4,377.63	3,115,277	2,470,000	4.27%	5.39%
ファミリー	F-5-023	ステラートシティ伝馬町	3大都市圏	愛知県名古屋市中区	40	2,185.20	627,785	627,000	6.40%	6.41%
ファミリー	F-5-024	グレースマンション藤	3大都市圏	三重県四日市市	45	2,882.52	492,761	403,000	5.98%	7.31%
ファミリー	F-5-032	ステラートシティ桜山	3大都市圏	愛知県名古屋市中区	26	1,914.07	735,000	669,000	5.48%	6.02%
ファミリー	F-5-037	グラン・コート黒川	3大都市圏	愛知県名古屋市中区	26	1,933.37	677,000	536,000	4.88%	6.17%
ファミリー	F-6-026	willDo 西明石	3大都市圏	兵庫県明石市	64	4,703.40	635,666	660,000	7.27%	7.00%
ファミリー	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	3大都市圏	大阪府大阪市	69	4,647.08	1,860,000	1,710,000	5.30%	5.77%
ファミリー	F-9-027	イマージュ霧が丘	政令指定都市等	福岡県北九州市	65	3,590.43	662,714	539,000	5.55%	6.83%
ファミリー小計					1,864	130,606.25	34,114.074	31,606,000	5.82%	6.28%
プレミアム	P-4-001	チェルシーガーデン	東京都心7区	東京都渋谷区	17	3,861.42	4,238,476	3,470,000	4.16%	5.09%
プレミアム	P-4-002	c-MA1	東京都心7区	東京都港区	4	420.20	618,095	428,000	3.68%	5.32%
プレミアム	P-4-003	c-MA2	東京都心7区	東京都港区	10	676.54	699,285	614,000	4.49%	5.12%
プレミアム	P-4-004	c-MA3	東京都心7区	東京都港区	17	1,407.63	1,480,808	1,060,000	3.77%	5.26%
プレミアム	P-4-005	n-GT1	東京都心7区	東京都世田谷区	10	708.33	466,095	406,000	4.79%	5.50%
プレミアム	P-4-006	n-OM1	東京都心7区	東京都港区	21	1,979.34	3,750,000	3,190,000	4.21%	4.95%
プレミアム	P-4-007	ストーリー神宮前	東京都心7区	東京都渋谷区	49	2,071.60	3,160,000	2,380,000	3.81%	5.06%
プレミアム小計					128	11,125.06	14,412,760	11,548,000	4.07%	5.08%
131物件合計					6,574	276,754.57	101,976,324	90,434,000	5.37%	6.06%

(注1) 「地域区分」の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。

(注2) 「賃貸可能戸数」の欄には、平成21年3月31日現在の各取得済資産に係る建物の賃貸可能な戸数を記載しています。

(注3) 「賃貸可能面積」の欄には、平成21年3月31日現在の各取得済資産にかかる建物の賃貸可能な床面積を少数第3位を四捨五入して記載しています。なお、倉庫、駐車場、管理入室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃借人が当該建物の維持管理のために賃貸（使用貸借を含みます。）する面積を除きます。

(注4) 「取得価格」の欄には、各不動産又は不動産信託の受益権の売買価格をそれぞれ千円未満を切り捨てて記載しています。合計欄及び小計欄には、切捨て前の取得価格を合計したものを千円未満を切り捨てて記載しています。



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

**【ご照会先】株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 経営管理部**  
**（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第416号/社団法人投資信託協会会員）**  
Tel. 03-5425-5600



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