

第6期 資産運用報告

自平成20年10月1日 至平成21年3月31日



Japan Rental Housing Investments Inc.



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

東京都港区芝公園一丁目3番12号

決算ハイライト

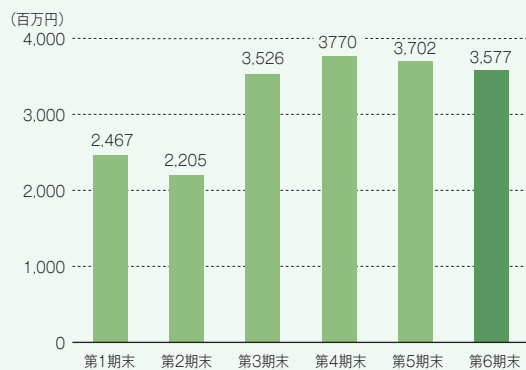
第6期(平成21年3月期)ハイライト

	第1期 (平成18年9月期)	第2期 (平成19年3月期)	第3期 (平成19年9月期)	第4期 (平成20年3月期)	第5期 (平成20年9月期)	第6期 (平成21年3月期)
営業収益(百万円)	2,467	2,205	3,526	3,770	3,702	3,577
営業利益(百万円)	1,218	1,114	1,911	1,806	1,666	1,436
経常利益(百万円)	655	886	1,462	1,396	1,014	810
当期純利益(百万円)	653	885	1,461	1,395	1,013	758
総資産額(百万円)	59,307	62,586	95,972	112,029	123,649	113,543
純資産額(百万円)	28,402	28,617	48,752	48,676	60,554	60,302
1口当たり純資産額(円)	462,585	466,079	500,141	499,365	361,568	360,063
期末自己資本比率(%)	47.9	45.7	50.8	43.4	49.0	53.1

分配金の状況

分配金総額(百万円)	653	885	1,461	1,395	1,013	758
1口当たり分配金額(円)	10,650	14,426	14,994	14,312	6,052	4,527
配当性向(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

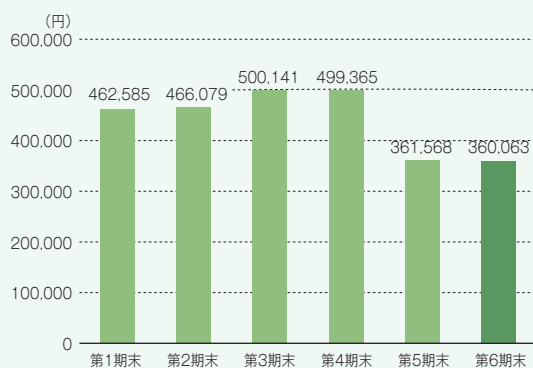
営業収益



当期純利益



1口当たり純資産額



1口当たり分配金額



ご挨拶

投資主の皆様にはますますご清栄のことと心よりお慶び申し上げます。

平成21年1月21日に開催された第7回投資主総会にて、本投資法人はブランドイメージの刷新を図るため、商号を「日本賃貸住宅投資法人」に変更いたしました。投資主総会におきましては、多くの投資主の皆様のご参加を賜りましたこと心より御礼申し上げます。

平成21年3月期は、サブプライムローン問題に端を発した国際的な金融の混乱及び世界的な同時不況が継続し、我が国においても金融市場の収縮及び不動産市場の低迷が長期化したことに伴い、J-REIT市場も大きな影響を受けることとなりました。また、本投資法人においても、前期に発生した旧スポンサー（株式会社リプラス）の破たんに伴い、一時事業活動は停滞しましたが、資産運用会社の組織及び業務構造の再構築により、改善の方向に向かっています。さらに、財務体質の健全化を図るため、第三者割当増資により調達した資金により有利子負債を圧縮いたしました。その結果、営業収益3,577百万円（前期比3.4%減）、営業利益1,436百万円（同比13.8%減）、経常利益810百万円（同比20.2%減）、当期純利益758百万円（同比25.2%減）を計上いたしました。

今後も当面は厳しい環境が続くものと予想されますが、本投資法人はオークツリー・キャピタルマネジメント・エルピーより助言を受けているオーシーエム・ネダーランド・オポチュニティーズ・コーポレティブ・ユーエー（以下「マスター会社」といいます。）及びマスター会社が直接又は間接に100%出資する子会社（以下、マスター会社と併せて「マスター会社グループ」といいます。）との協力関係を強化し、資産規模の維持、個別運用資産の収益安定化、財務体質の健全化とともに、J-REIT市場の再編に積極的に参画することで、投資主価値の確保及び向上に努めてまいります。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻のほどお願い申し上げます。



日本賃貸住宅投資法人
執行役員 佐久間 隆夫

Contents

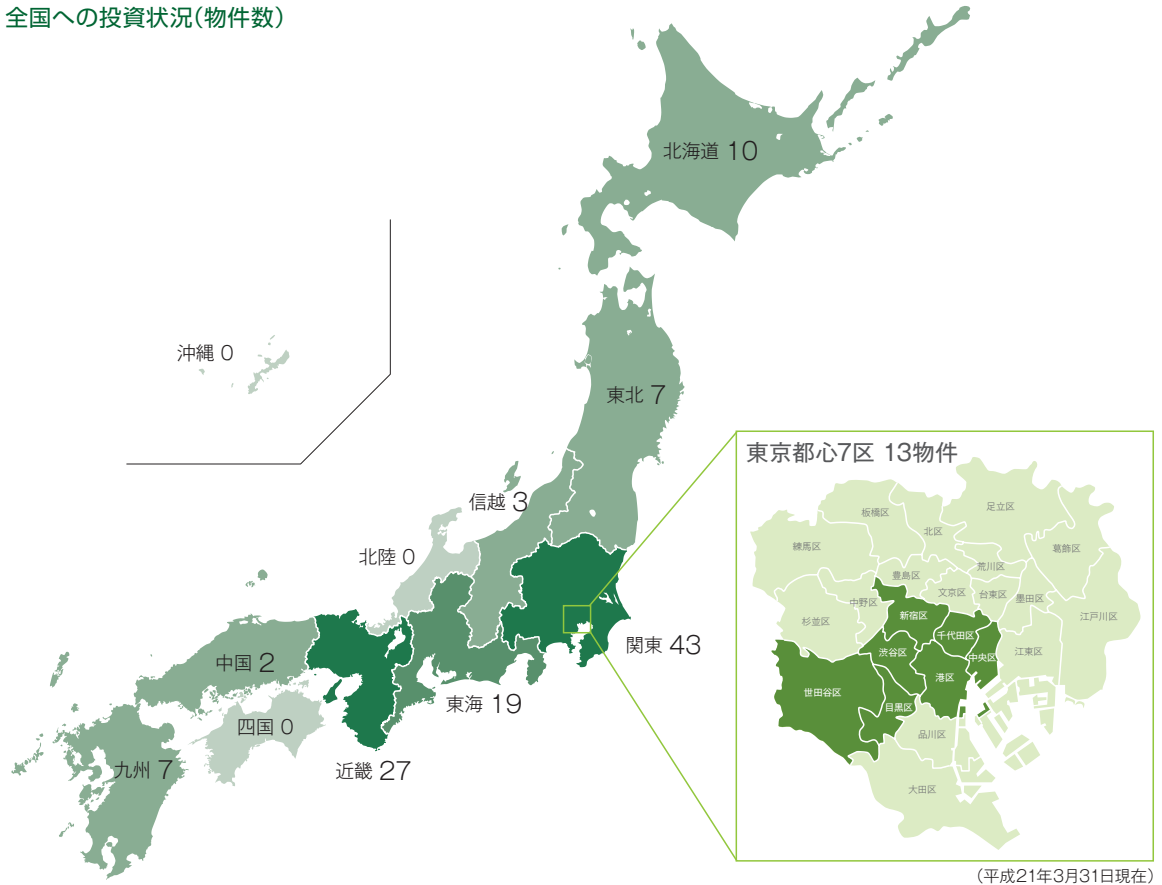
I 投資法人の概要	II 資産運用報告	V 投資主資本等変動計算書	54
決算ハイライト	資産運用の概況	VI 注記表	55
ご挨拶	投資法人の概況	VII 金銭の分配に係る計算書	65
日本賃貸住宅投資法人は	投資法人の運用資産の状況	VIII 監査報告書	66
日本賃貸住宅投資法人の概要	保有不動産の資本的支出	IX キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	67
資産運用会社の概要	費用・負債の状況	投資主インフォメーション	69
財務戦略	期中の売買状況		
成長戦略	経理の状況		
ポートフォリオの概要	その他		
ポートフォリオ一覧	III 貸借対照表		51
ポートフォリオラインナップ	IV 損益計算書		53



日本賃貸住宅投資法人は

賃貸住宅の3つのカテゴリー(ワンルーム、ファミリー、プレミアム)を日本全国に分散投資することにより、安定したポートフォリオを構築しています。

全国への投資状況(物件数)



日本賃貸住宅投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、安定した収益を確保するために、他の住宅系REITに多く見られるような首都圏や大都市圏に限定した物件ポートフォリオとは異なり、全国的な物件ポートフォリオを構築しております。

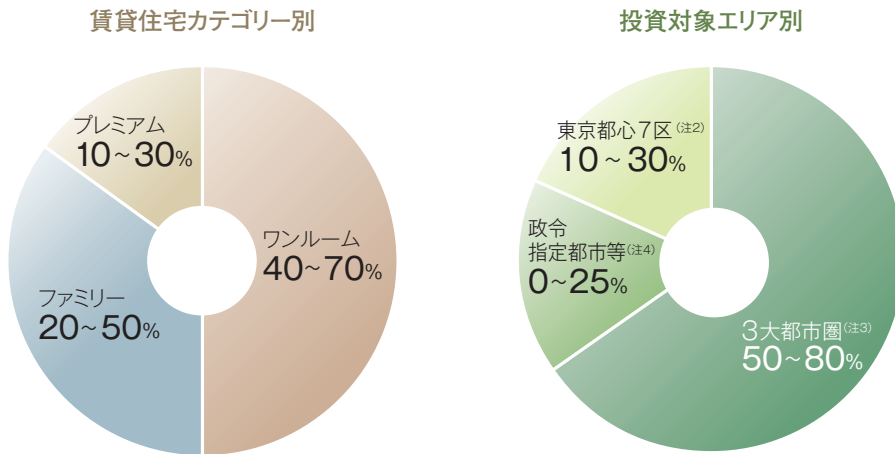
投資方針として、東京都心、三大都市圏を中心とした大都市部への優先的な投資を行っておりますが、それ以外の地域におきましても、収益の状況等を勘案して投資を行い、ポートフォリオの全国分散を図っております。本投資法人は、地方でも一定の稼働水準が維持できるような優良物件に投資しており、地方物件においても比較的安定した収益を確保しております。資産運用会社としては、地域特性や入居者の生活様式に応じたニーズを詳細に分析し、収益性が高く市場のニーズに合った物件への投資を行っております。

賃貸住宅マンションは、景気変動に対する影響が相対的に低く、安定した稼働率により安定した収入が見込めます。好景気時にはオフィス系REITの賃料上昇が突出し、住宅系REITはアップサイドが見込めないと言われましたが、昨今の景気後退局面ではまったく逆の状況となっています。オフィス系REITは賃料が頭打ちとなり、賃料レベルは横ばいまたは下落しています。一方、住宅に対する需要は堅調で賃料は比較的安定的に推移しています。また、高級賃貸物件については景気の影響が大きいと言われておりますが、本投資法人が運用するプレミアム物件は、ポートフォリオの14.1%(取得価格ベース)程度となっており、景気低迷によるハイエンド・テナント等の流出によるポートフォリオ全体への影響は限定的です。

■ ポートフォリオの設計戦略

投資法人における投資比率^(注1)

本投資法人は「複数物件の組み合わせ」と「全国の賃貸住宅への分散投資」とをポートフォリオ設計の基本方針とします。



(注1)上記はいずれも取得価格ベースの投資比率です。

(注2)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。

(注3)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。

(注4)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。

複数の物件タイプの組み合わせ

ユーザーの特性に基づき本投資法人が分類した3つの賃貸住宅カテゴリーの中から安定収益を生み出すと考える不動産を選別し、組み合わせせて投資を行います。

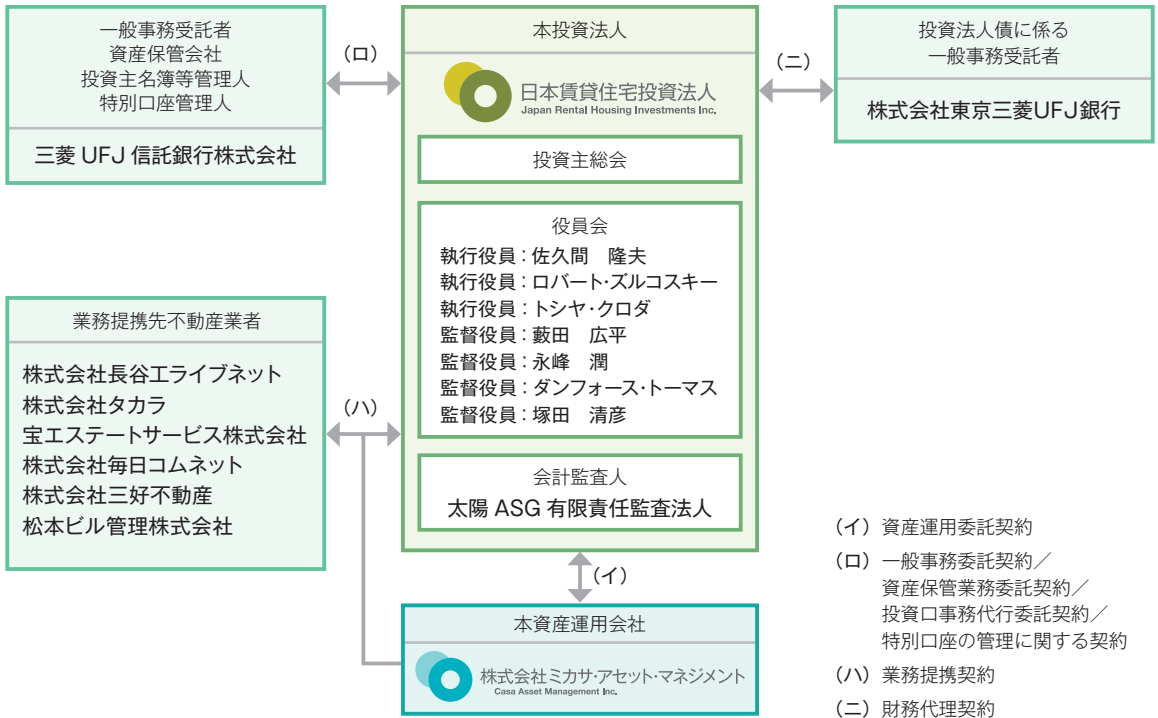
	ワンルームタイプ	ファミリータイプ	プレミアムタイプ
			
世帯像	単身者世帯	家族を有する世帯	相対的に所得水準が高い世帯、DINKS等
間取り等	1R、1K、1DK、1LDK	2K、2DK、2LDK以上	100㎡未満のコンパクトタイプ 100㎡以上のラグジュアリータイプ
立地・住環境	原則として、主要交通機関からの距離が概ね徒歩5分以内であること等	原則として、主要交通機関からの距離が概ね徒歩12分以内又は一定数の駐車場が確保されていること等	大都市中心部に立地し、又は職場から近接し、生活環境が良いこと
投資地域	全国	全国	大都市中心



日本賃貸住宅投資法人の概要

■ 投資法人の新体制

本投資法人は、平成21年1月21日開催の第7回投資主総会におきまして、ブランドイメージの刷新を図るため、商号を「日本賃貸住宅投資法人」に変更いたしました。また、今後の経営環境の変化への迅速な対応及び資産運用会社に対するけん制機能を一層強化するため、執行役員及び監督役員の員数を増員いたしました。加えて、あずさ監査法人との間の監査契約の満了により、監査体制の刷新を行うため、新たに太陽ASG有限責任監査法人との間で監査契約を締結致しました。



概要

投資法人名	日本賃貸住宅投資法人(英文表示 Japan Rental Housing Investments Inc.)
代表者名	執行役員：佐久間 隆夫 執行役員：ロバート・ズルコスキー 執行役員：トシヤ・クロダ
住所	東京都港区芝公園一丁目3番12号
事務連絡先	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント TEL. 03-5425-5600
計算期間	毎年4月1日から9月30日まで、及び10月1日から翌年3月末日までの各6か月間です。

沿革

平成17年10月7日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立
平成17年11月9日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施(登録番号 関東財務局長 第45号)
平成18年6月22日	東京証券取引所 不動産投資信託証券市場への上場(銘柄コード：8986)
平成21年1月21日	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を変更

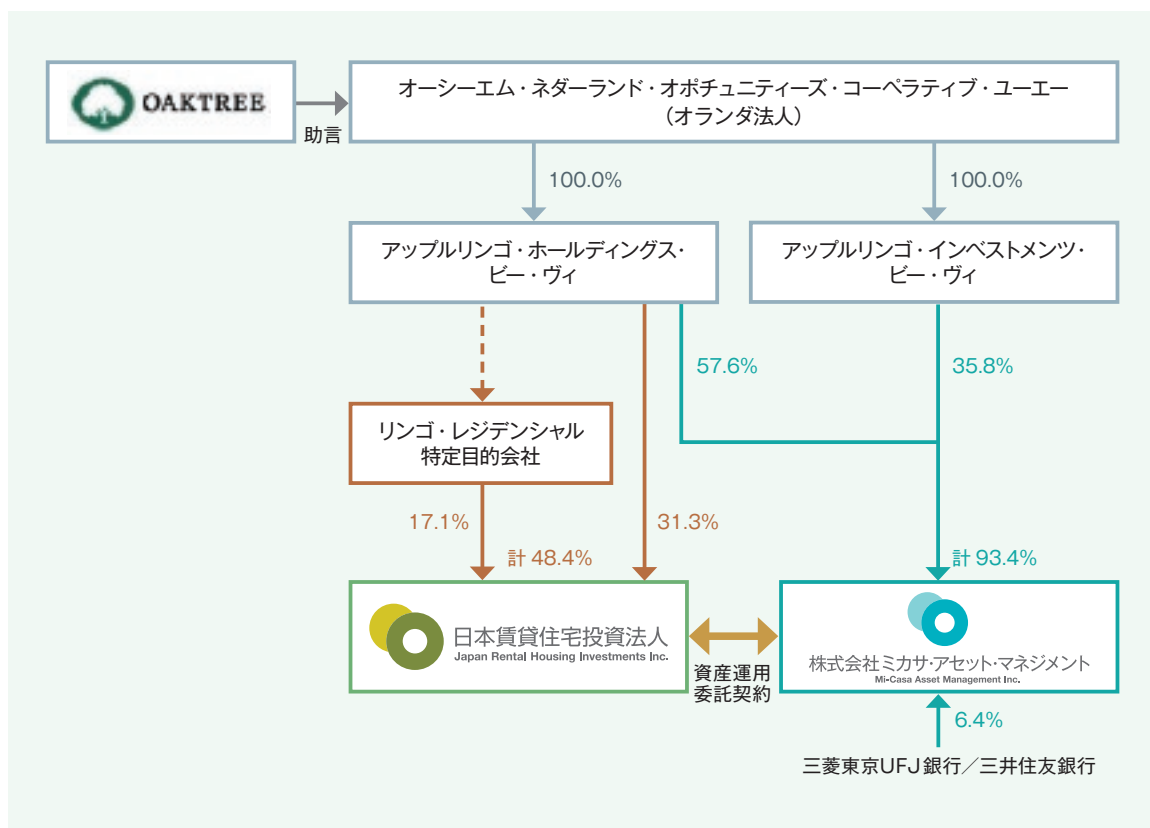
■ マスター会社グループとの協業

本投資法人及び資産運用会社である株式会社ミカサ・アセット・マネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）は、マスター会社グループ（注）との協力体制を構築してまいりました。

具体的には、平成20年8月28日、マスター会社グループに属するリンゴ・レジデンシャル特定目的会社及びアップルリンゴ・ホールディングス・ピー・ヴィ（以下「アップルリンゴ・ホールディングス」といいます。）が第三者割当を通して本投資法人の投資口を取得しました。また、アップルリンゴ・ホールディングスは、平成20年8月29日から11月10日までを買い付け期間として本投資法人の投資口に対する公開買付けを実施しました。これらの結果、平成20年11月11日時点においてマスター会社グループが本投資法人の発行済み投資口数の約48.4%を保有する筆頭投資主となっております。

さらに、本資産運用会社との関係においても、マスター会社グループのアップルリンゴ・ホールディングス及びアップルリンゴ・インベストメンツ・ピー・ヴィが平成21年2月13日時点において本資産運用会社の発行済み株式の93.4%を取得するとともに、社外取締役3名を派遣し、本投資法人の運営の支援を行っています。

このように、マスター会社グループとの協業体制は、基盤づくりの段階は既に終えており、今後もマスター会社グループとの連携により、新たな物件取得機会を確保し、本投資法人のポートフォリオの更なる拡大により、一層の安定運用を目指します。



（注）マスター会社グループとは、マスター会社（オーシーエム・ネダーランド・オポチュニティーズ・コーペラティブ・ユーエー）及びマスター会社が直接又は間接に100%出資する子会社をいいます。マスター会社は、オークツリー・キャピタルマネジメント・エルピー（以下「オークツリー」といいます。）より助言を受けています。マスター会社への助言を行うオークツリーは、運用資産約500億ドル（約5兆円）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。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、平成21年3月末現在、全世界に13のオフィスと約580名の従業員を有しており、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。

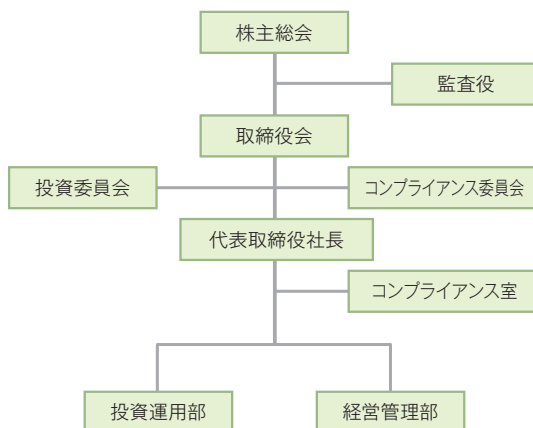
資産運用会社の概要

I. 投資法人の概要

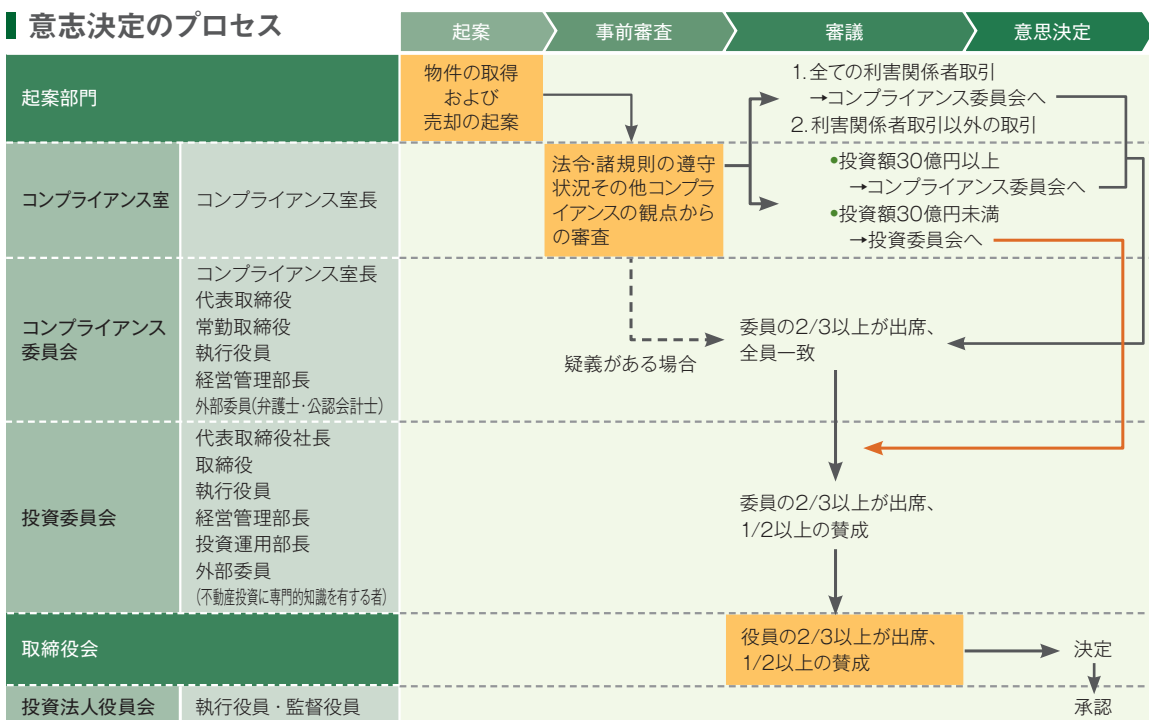
本資産運用会社は、平成20年10月24日に商号を株式会社ミカサ・アセット・マネジメントに変更いたしました。「ミカサ(Mi-casa)」とはスペイン語で「私の家」を意味します。運用する物件の居住空間の快適さと安心感をご提供し、入居者の皆様に「私の家」のぬくもりを感じる場を提供するよう尽力してまいります。また、「私の家」とは、率直な対話が行われる場と考え、投資家の皆様と透明性の高いコミュニケーションを目指してまいります。

なお、平成21年1月28日に本投資法人の資産運用に係る部門を統合することにより、本資産運用会社の運用に関する体制の強化・情報の集約化を促進し、投資家からの期待により応えられる運用態勢の構築を図るため、「不動産投資部」及び「資産運用部」を統合し、「投資運用部」を新設いたしました。また、平成21年5月1日には、経営の意思決定・執行監督機能と業務執行機能の分離を明確にしてコーポレート・ガバナンスの一層の強化を図るとともに、業務の執行責任者として優秀な人材を登用し組織の競争力を強化するため、「執行役員制度」を導入しました。

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	
認可取得	平成17年4月15日 宅地建物取引業東京都知事(1)第84345号 平成17年7月15日 取引一任代理等認可国土交通大臣認可第40号 平成17年10月4日 投資信託委託業者認可内閣総理大臣第53号 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)	アップルリング・ホールディングス・ピー・ヴィ	57.6%
	アップルリング・インベストメンツ・ピー・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%



意思決定のプロセス



基本方針

財務体質の安定性を維持し、資金調達機の機動性と効率性を図り物件取得による外部成長を実現する。

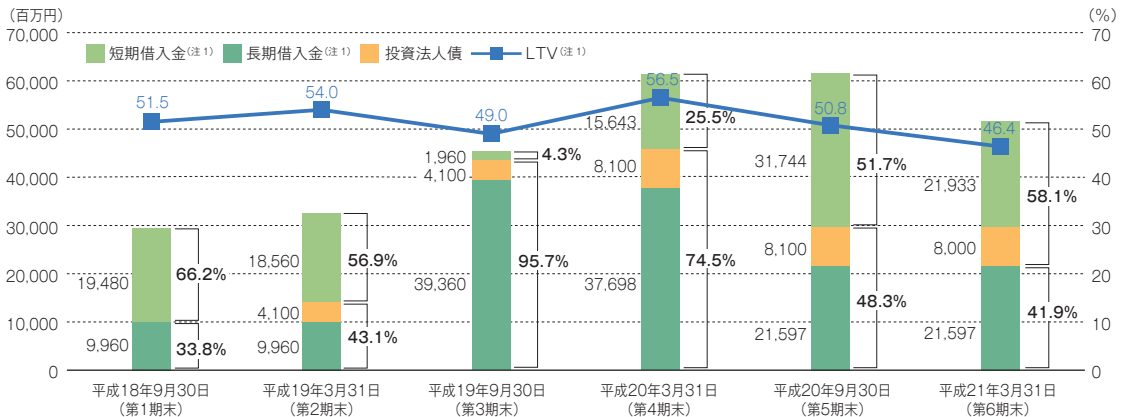
LTVを適切な水準にコントロール	レバレッジ効果を重視しつつ、40~60%のレンジにてコントロール。
変動/固定金利比率を経済状況等を考慮しつつ、適切なレンジにてコントロール	平成21年3月31日現在、借入総額65.6%の固定化を実施 (金利スワップ・金利キャップ含む)
返済期限の分散化を含めて、長期/短期借入金バランスのコントロール	リファイナンス時には、調達期間の長期化、返済期間の分散化を検討・推進
資金調達先の多様化	格付け取得に伴い、投資法人債を含めた長期安定的な資金調達

投資口の状況

日付	発行投資口数(口)	発行済投資口数(口)	出資額(百万円)	出資総額(百万円)
平成17年10月7日	200	200	100	100
平成17年12月13日	17,800	18,000	8,900	9,000
平成18年6月21日	43,400	61,400	18,748	27,748
平成19年4月26日	34,300	95,700	18,595	46,343
平成19年5月24日	1,777	97,477	963	47,307
平成20年8月28日	70,000	167,477	12,250	59,557

*金額については、百万円未満を切り捨て記載しています。

有利子負債とLTVの状況



(注1)短期借入金とは1年以下、長期借入金とは1年超の借入れをいいます。LTV=期末有利子負債総額/(期末有利子負債総額+出資総額)×100

(注2)比率の記載は、短期借入金と長期借入金に分けており、1年内返済予定の長期借入金は短期借入金に、投資法人債は第5期末までは長期借入金に第6期末では償還期間が1年以内のため短期借入金に含めています。

(注3)比率の記載は、小数第2位を四捨五入しています。金額については、百万円未満を切り捨て記載しています。

格付の状況

(平成21年2月26日現在)

銘柄	格付取得機関	格付
第1回無担保投資法人債	R&I(株式会社格付投資情報センター)	BB
第2回無担保投資法人債		BB

■ 外部成長戦略

I. マスター会社グループとの協力体制

本投資法人は、マスター会社グループとの連携により、本投資法人のポートフォリオの見直しを含む更なる拡大を行い、一層の安定運用を目指します。

不動産市況が大きく変化している現在の環境下においては、信用状態への懸念から投資口価格が保有物件の価値と比較して著しく割安に放置されている不動産投資法人も散見されます。本投資法人は、マスター会社グループの資金力、ならびに蓄積された不動産投資に係るノウハウを活用し、他の不動産投資法人との再編等によりその企業価値の改善を図ることが出来ると考えております。また、税制をはじめとした不動産投資法人の再編に関する法整備も進んでおり、再編実施の環境も整備されつつあります。今期以降、他の不動産投資法人との再編を重要な外部成長戦略の一つとして位置づけ、積極的に関与していく予定であります。

さらに、不動産デベロッパーによる開発完了不動産の放出、私募ファンドによる保有不動産の放出、金融機関からのノンリコースローン担保不動産の放出等に伴う高利回り不動産の売買機会が増加することが予想されるため、本投資法人はかかる売買機会を活かすことも視野に入れてまいります。

II. 全国の不動産業者との連携

また、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、全国の有力な不動産業者と業務提携契約を締結しており、これらの不動産業者が入手する第三者保有の不動産等に関する売却・仲介情報のうち、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致するものについて、優先的な情報提供(注)を受けることができ、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。今後も、これら全国の不動産業者との連携を活用し、外部成長の実現を図ります。

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

運用資産の推移



内部成長戦略

I. 全国の不動産業者との連携

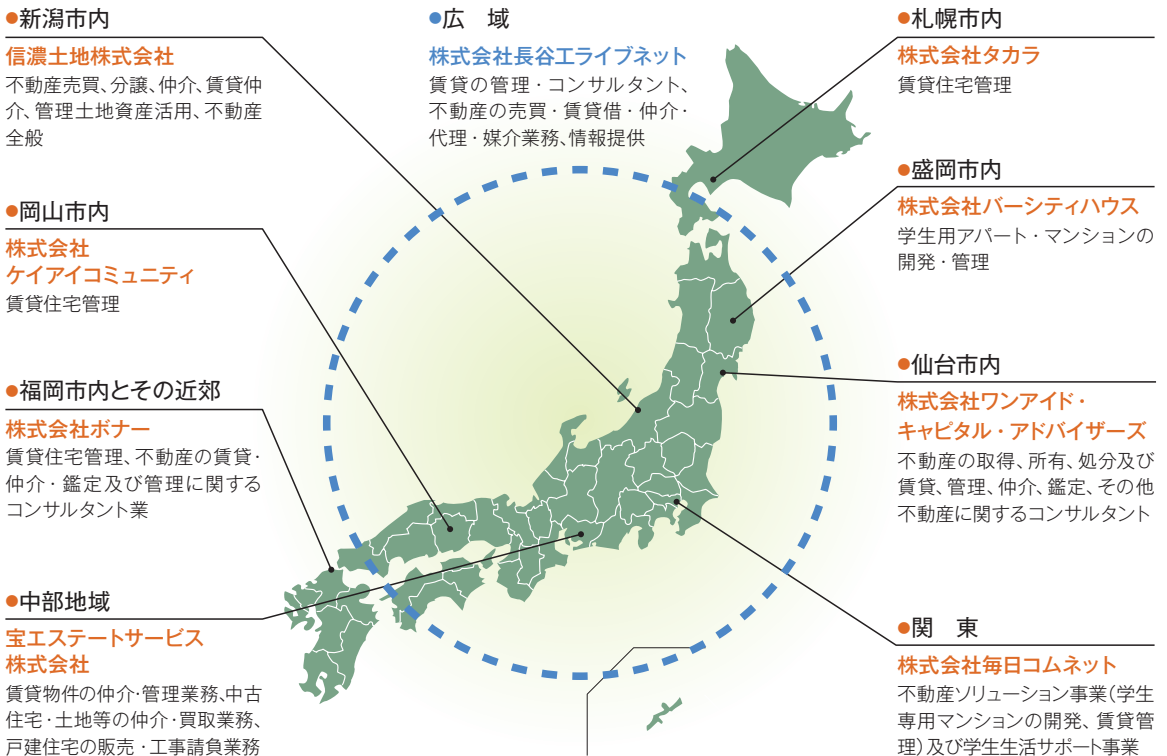
本投資法人は、プロパティマネジメント業務について、関東や関西に所在する物件を中心とした90物件については株式会社長谷エライブネットと、また、10物件の学生専用ワンルームというアセットタイプについては株式会社毎日コムネットとの業務提携を行っています。それ以外の31物件に関しても、それぞれの地域や物件に強みを持つ有力な不動産業者との強力な全国ネットワークを構築し、各社との業務提携契約の締結を通じ、賃貸仲介業務及び賃貸管理業務に関する協力を受ける体制を整えています。

今後は、全国各地の有力な賃貸住宅管理会社ならびに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、賃料水準の維持・向上、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. 滞納家賃回収体制

本投資法人は、株式会社長谷エ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おります。また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。保証会社に関しても1社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おります。

PM会社との全国ネットワーク

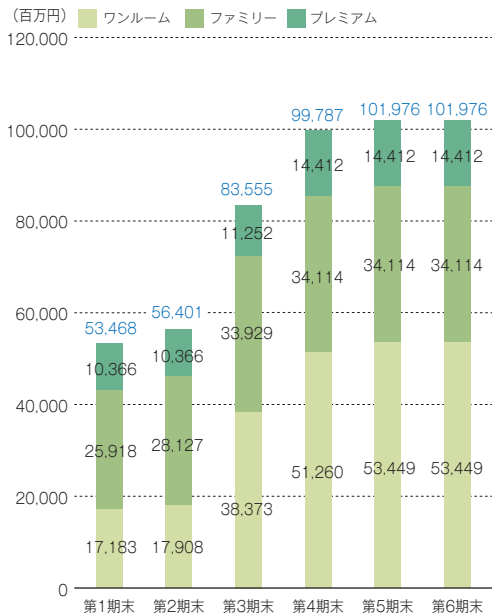


ポートフォリオの概要

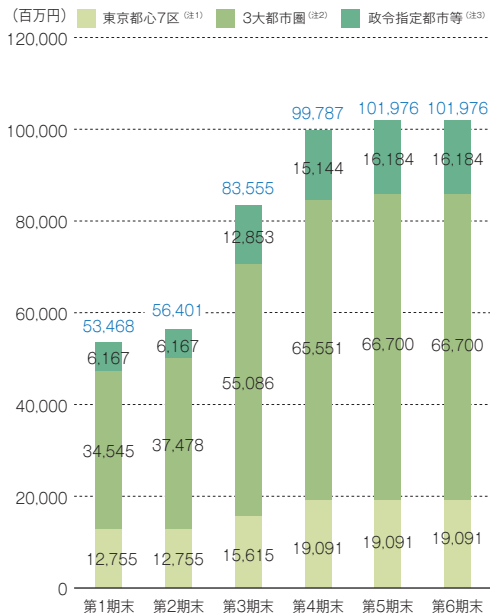
I. 投資法人の概要

ポートフォリオ状況

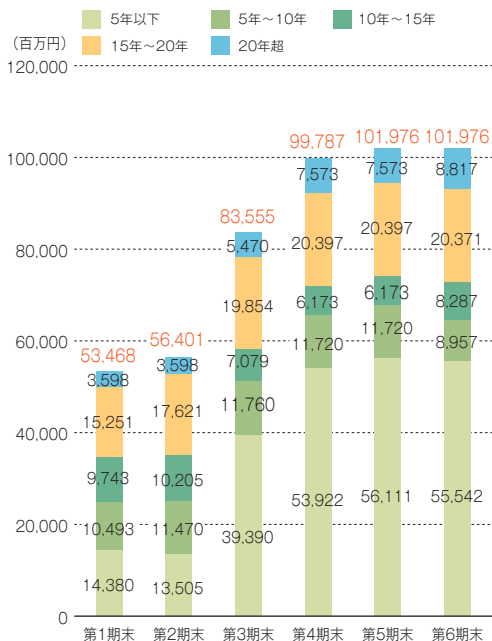
タイプ別



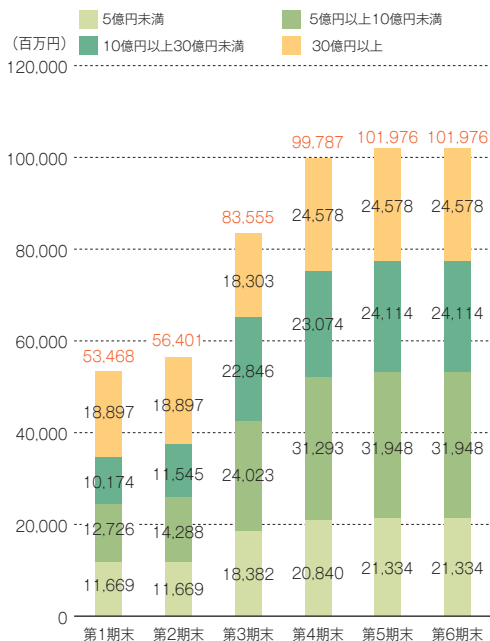
地域別



築年数別



規模別



(注1) 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。

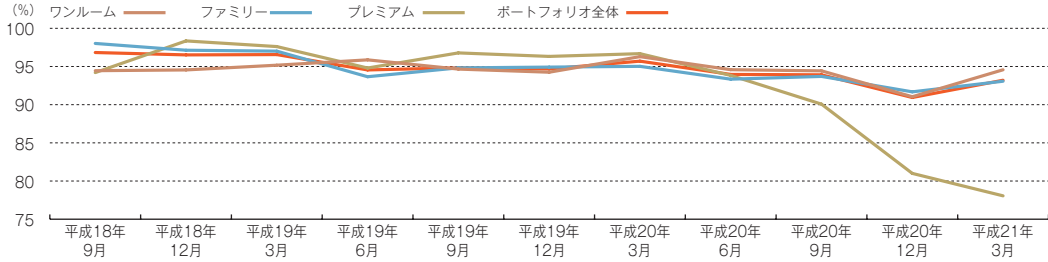
(注2) 3大都市圏とは、東京都心7区以外の関東大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏をいいます。

(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。

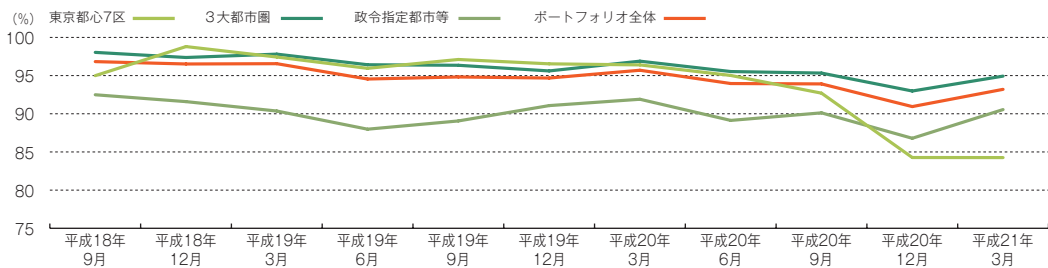
(注4) 金額は単位未満を切り捨てて表示しています。

■ ポートフォリオ稼働状況

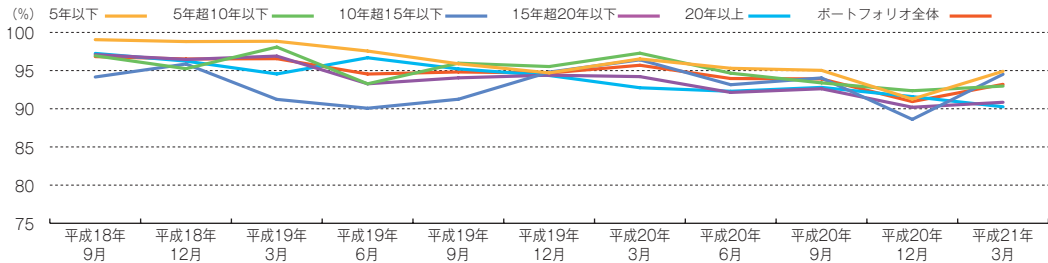
賃貸住宅カテゴリ別：面積ベース稼働率



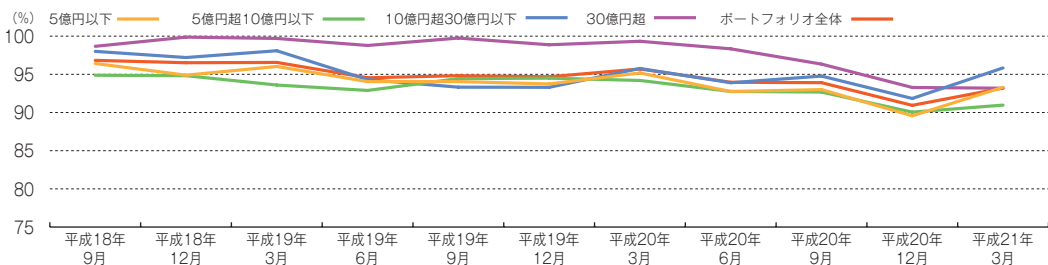
投資対象エリア別：面積ベース稼働率



築年数別稼働率



規模別稼働率



(注1)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。

(注2)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。

(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。

(注4)稼働率に関しては記載月末日時点保有物件の賃貸面積ベースの稼働率を小数第2位以下を四捨五入して表示しています。

ポートフォリオ一覧

タイプ	物件番号	地域区分 (注1)	物件名称	地域	賃貸可能戸数 (戸) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	取得価格 (千円) (注4)
ワンルーム	O-1-001	政令指定都市等	サテラ北 34 条	北海道札幌市	181	5,691.72	1,133,714
	O-1-002	政令指定都市等	カレラ 2.9	北海道札幌市	26	956.31	281,285
	O-1-003	政令指定都市等	サッポロヒルズ	北海道札幌市	28	1,197.83	287,666
	O-1-004	政令指定都市等	サテラ永山	北海道旭川市	79	2,904.83	342,428
	O-1-023	政令指定都市等	willDo 南 12 条	北海道札幌市	48	1,637.76	460,839
	O-1-032	政令指定都市等	willDo 北 24 条	北海道札幌市	36	1,279.89	316,000
	O-1-033	政令指定都市等	フラットカレラ	北海道札幌市	26	971.15	290,000
	O-1-034	政令指定都市等	s13w9 h+	北海道札幌市	48	1,836.38	463,000
	O-1-035	政令指定都市等	s9w12 h+	北海道札幌市	55	2,246.01	533,000
	O-1-036	政令指定都市等	willDo 南平岸	北海道札幌市	36	1,218.96	315,000
	O-2-037	政令指定都市等	willDo 西下台町	岩手県盛岡市	76	2,304.00	512,000
	O-2-054	政令指定都市等	willDo 上杉 3 丁目	宮城県仙台市	46	1,517.81	506,000
	O-2-065	政令指定都市等	グランメゾン七福	宮城県仙台市	38	1,083.70	342,000
	O-3-079	政令指定都市等	willDo 礎町	新潟県新潟市	48	1,868.64	462,510
	O-3-080	政令指定都市等	willDo 笹口	新潟県新潟市	28	1,008.00	266,000
	O-4-005	3大都市圏	willDo 越谷	埼玉県越谷市	49	1,230.28	499,333
	O-4-006	3大都市圏	ジョイフル狭山	埼玉県狭山市	52	870.97	216,619
	O-4-007	3大都市圏	ルミエール八王子	東京都八王子市	94	1,649.70	480,761
	O-4-008	3大都市圏	willDo 清澄	東京都江東区	200	7,497.46	5,024,619
	O-4-009	3大都市圏	ターキーズ田園調布第 2	東京都大田区	27	462.12	281,523
	O-4-010	3大都市圏	willDo 本千葉	千葉県千葉市	30	1,903.82	379,857
	O-4-011	3大都市圏	willDo 横浜南	神奈川県横浜市	21	493.59	233,142
	O-4-012	3大都市圏	サイトピア	神奈川県相模原市	86	1,697.50	506,142
	O-4-024	3大都市圏	VISTA シュブリーム	東京都町田市	37	892.88	563,584
	O-4-025	東京都心 7 区	ジョイ尾山台	東京都世田谷区	21	1,064.55	624,265
	O-4-031	3大都市圏	willDo 大塚	東京都豊島区	27	1,091.54	725,229
	O-4-038	3大都市圏	willDo 新座	埼玉県新座市	56	1,260.00	590,438
	O-4-039	東京都心 7 区	東信松涛マンション	東京都渋谷区	27	1,044.66	912,000
	O-4-055	東京都心 7 区	ハーモニー上北沢	東京都世田谷区	29	539.48	400,000
	O-4-062	3大都市圏	willDo 南浦和	埼玉県さいたま市	29	725.62	396,000
	O-4-069	3大都市圏	カレッジスクエア北池袋	東京都板橋区	50	1,065.00	727,000
	O-4-070	3大都市圏	カレッジスクエア東武練馬	東京都板橋区	63	1,360.10	892,000
	O-4-071	3大都市圏	カレッジスクエア赤塚	東京都練馬区	54	1,110.75	734,000
	O-4-072	3大都市圏	カレッジスクエア東久留米	東京都東久留米市	45	936.72	523,000
	O-4-073	3大都市圏	カレッジスクエア早稲田II	東京都豊島区	14	297.24	215,000
	O-4-074	3大都市圏	カレッジスクエア茗荷谷	東京都文京区	68	1,420.77	1,060,000
	O-4-075	3大都市圏	カレッジスクエア新小岩	東京都葛飾区	54	1,139.10	724,000
	O-4-076	3大都市圏	カレッジスクエア木場	東京都江東区	42	897.39	639,000
	O-4-077	3大都市圏	カレッジスクエア錦糸町	東京都江東区	31	667.36	490,000
	O-4-078	東京都心 7 区	カレッジスクエア早稲田	東京都新宿区	19	392.03	316,000
	O-5-013	3大都市圏	willDo 金山正木	愛知県名古屋市	48	1,192.32	490,095
	O-5-026	3大都市圏	エクセルシオール栄	愛知県名古屋市	48	1,486.56	641,767
	O-5-027	3大都市圏	willDo 日比野	愛知県名古屋市	31	767.25	317,603
	O-5-040	3大都市圏	willDo 千代田	愛知県名古屋市	60	1,445.80	633,000
	O-5-041	3大都市圏	willDo 大閘通	愛知県名古屋市	98	3,127.32	1,120,000
	O-5-042	3大都市圏	willDo 金山	愛知県名古屋市	36	892.44	370,000
O-5-043	3大都市圏	willDo 金山沢下	愛知県名古屋市	36	970.80	375,000	
O-5-056	3大都市圏	willDo 勝川	愛知県春日井市	64	1,548.80	503,000	
O-5-057	3大都市圏	ステージア黄金	愛知県名古屋市	67	1,651.21	600,000	
O-5-063	3大都市圏	willDo 稲永	愛知県名古屋市	91	2,348.20	641,000	
O-5-066	3大都市圏	willDo 東別院	愛知県名古屋市	66	1,640.76	703,000	

タイプ	物件番号	地域区分 (注1)	物件名称	地域	賃貸可能戸数 (戸)(注2)	賃貸可能面積 (㎡)(注3)	取得価格 (千円)(注4)
ワンルーム	O-5-081	3大都市圏	willDo 松原	愛知県名古屋市	54	1,344.60	549,000
	O-5-082	3大都市圏	willDo 四日市鶴の森	三重県四日市市	54	2,160.00	529,150
	O-5-086	3大都市圏	willDo 代官町	愛知県名古屋市	55	1,320.00	655,000
	O-5-088	3大都市圏	willDo 高畑	愛知県名古屋市	54	1,319.22	494,115
	O-6-014	3大都市圏	willDo 市岡	大阪府大阪市	62	1,682.06	722,761
	O-6-015	3大都市圏	willDo 海老江	大阪府大阪市	28	763.63	350,904
	O-6-016	3大都市圏	willDo 今福西	大阪府大阪市	29	1,040.41	413,857
	O-6-017	3大都市圏	メゾンフローラ	兵庫県神戸市	38	1,686.72	584,285
	O-6-018	3大都市圏	ウィンドフォー南本町	兵庫県伊丹市	39	926.18	307,142
	O-6-028	3大都市圏	willDo 新大阪 s I	大阪府大阪市	27	628.56	285,723
	O-6-029	3大都市圏	グランメール東淀川	大阪府大阪市	27	585.30	236,069
	O-6-030	3大都市圏	willDo 深江南	大阪府大阪市	16	561.64	184,716
	O-6-044	3大都市圏	willDo 大日	大阪府守口市	19	583.12	217,000
	O-6-045	3大都市圏	willDo 新大阪 s II	大阪府大阪市	21	552.86	244,000
	O-6-046	3大都市圏	willDo 塚本	大阪府大阪市	66	1,711.17	730,000
	O-6-047	3大都市圏	willDo 天満橋	大阪府大阪市	20	678.00	338,000
	O-6-048	3大都市圏	willDo 堺筋本町	大阪府大阪市	21	740.28	325,000
	O-6-049	3大都市圏	willDo 谷町	大阪府大阪市	54	1,927.80	1,040,000
	O-6-050	3大都市圏	willDo 難波 w II	大阪府大阪市	45	1,146.51	486,000
	O-6-051	3大都市圏	willDo 難波 w I	大阪府大阪市	66	1,699.50	690,000
	O-6-052	3大都市圏	是空弁天	大阪府大阪市	34	1,092.49	466,000
	O-6-058	3大都市圏	willDo 鶴見諸口	大阪府大阪市	16	571.20	180,000
	O-6-059	3大都市圏	willDo 浜崎通	兵庫県神戸市	199	5,886.70	2,280,000
	O-6-060	3大都市圏	willDo 南森町	大阪府大阪市	31	1,028.48	493,000
	O-6-064	3大都市圏	willDo 松屋町	大阪府大阪市	60	1,865.64	810,000
	O-6-067	3大都市圏	willDo 新大阪	大阪府大阪市	66	1,713.36	861,000
	O-6-083	3大都市圏	willDo 三宮イースト	兵庫県神戸市	63	1,760.15	731,000
	O-6-084	3大都市圏	willDo 上新庄 w I	大阪府吹田市	31	912.95	366,000
	O-6-085	3大都市圏	スチューデントハイツウ九条	大阪府大阪市	63	1,260.36	537,000
	O-7-068	政令指定都市等	willDo 岡山駅西口	岡山県岡山市	109	3,794.40	1,220,000
	O-7-087	政令指定都市等	willDo 岡山大供	岡山県岡山市	98	3,446.94	1,040,000
	O-9-019	政令指定都市等	スターズ内山	福岡県北九州市	27	567.19	160,000
	O-9-020	政令指定都市等	内山南小倉駅前ビル	福岡県北九州市	48	3,347.48	579,761
O-9-021	政令指定都市等	willDo 唐人町	福岡県福岡市	24	538.00	209,714	
O-9-022	政令指定都市等	ストリーマイル大濠	福岡県福岡市	48	1,249.52	382,857	
O-9-053	政令指定都市等	willDo 中洲	福岡県福岡市	175	5,759.40	2,460,000	
O-9-061	政令指定都市等	willDo 呉服町	福岡県福岡市	26	666.36	231,000	
ワンルームタイプ 88 物件合計					4,582	135,023.26	53,449,489

タイプ	物件番号	地域区分 (注1)	物件名称	地域	賃貸可能戸数 (戸)(注2)	賃貸可能面積 (㎡)(注3)	取得価格 (千円)(注4)
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	宮城県仙台市	29	2,051.07	396,190
	F-2-002	政令指定都市等	グリーンパーク小松島	宮城県仙台市	45	2,989.02	550,523
	F-2-003	政令指定都市等	ダイアパレス泉崎	宮城県仙台市	37	2,060.77	355,095
	F-2-004	政令指定都市等	willDo 高砂	宮城県仙台市	32	1,623.68	364,904
	F-3-034	政令指定都市等	アークハイム新潟	新潟県新潟市	115	6,945.03	1,060,000
	F-4-005	3大都市圏	ジョアンナマンション	群馬県前橋市	52	4,066.20	556,714
	F-4-006	3大都市圏	入間駅前ビル	埼玉県入間市	67	4,316.19	1,517,000
	F-4-007	3大都市圏	入間駅前第二ビル	埼玉県入間市	53	3,592.48	687,666
	F-4-008	3大都市圏	セレーノ大宮	埼玉県さいたま市	102	6,710.68	1,554,523
	F-4-009	3大都市圏	すずらん館	埼玉県さいたま市	20	1,160.80	441,190

タイプ	物件番号	地域区分 (注1)	物件名称	地域	賃貸可能戸数 (戸) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	取得価格 (千円) (注4)
ファミリー	F-4-010	3大都市圏	ポヌール常盤	埼玉県さいたま市	28	1,918.31	752,904
	F-4-011	3大都市圏	プロフィットリンク竹ノ塚	東京都足立区	46	2,431.33	636,333
	F-4-013	3大都市圏	ドリームハイツ	東京都板橋区	19	1,100.31	358,666
	F-4-014	3大都市圏	グリーンヒルズ飛鳥山	東京都北区	28	1,477.38	587,238
	F-4-015	3大都市圏	王子ハイツ	東京都北区	20	986.52	347,857
	F-4-016	3大都市圏	阪上ロイヤルハイツ第二	東京都荒川区	28	1,173.65	360,714
	F-4-017	東京都心7区	willDo 等々力	東京都世田谷区	26	2,422.06	1,764,809
	F-4-018	3大都市圏	シエモア桜ヶ丘	東京都多摩市	30	1,919.67	609,904
	F-4-019	3大都市圏	リーベスト西千葉	千葉県千葉市	140	11,060.14	2,152,476
	F-4-020	3大都市圏	コリンヌ津田沼	千葉県習志野市	20	1,435.80	352,761
	F-4-021	3大都市圏	磯子フラット	神奈川県横浜市	279	24,923.44	5,290,571
	F-4-022	3大都市圏	茅ヶ崎ダイコンプラザ	神奈川県茅ヶ崎市	34	1,838.43	453,571
	F-4-028	3大都市圏	ウインベルコーラス平塚第13	神奈川県平塚市	33	1,533.82	477,587
	F-4-029	3大都市圏	リーベスト東中山	千葉県船橋市	76	6,011.80	1,371,314
	F-4-030	3大都市圏	リーベスト中山	神奈川県横浜市	56	4,961.18	837,348
	F-4-031	3大都市圏	MGA 金町	東京都葛飾区	26	1,522.89	484,000
	F-4-035	東京都心7区	グリーンヒルズ芦花	東京都世田谷区	22	1,199.95	662,000
	F-4-036	3大都市圏	ロフティー平井	東京都江戸川区	19	939.95	324,000
	F-4-038	3大都市圏	コロネード春日	東京都文京区	47	4,377.63	3,115,277
	F-5-023	3大都市圏	willDo 伝馬町	愛知県名古屋市中区	40	2,185.20	627,785
	F-5-024	3大都市圏	グレースマンション藤	三重県四日市市	45	2,882.52	492,761
	F-5-032	3大都市圏	ステラートンティ桜山	愛知県名古屋市中区	26	1,914.07	735,000
	F-5-037	3大都市圏	willDo 黒川	愛知県名古屋市中区	26	1,933.37	677,000
	F-6-026	3大都市圏	willDo 西明石	兵庫県明石市	64	4,703.40	635,666
	F-6-033	3大都市圏	ラ・ヴィータ日本橋	大阪府大阪市	69	4,647.08	1,860,000
	F-9-027	政令指定都市等	イマーージュ霧が丘	福岡県北九州市	65	3,590.43	662,714
	ファミリータイプ 36 物件合計					1,864	130,606.25

タイプ	物件番号	地域区分 (注1)	物件名称	地域	賃貸可能戸数 (戸) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	取得価格 (千円) (注4)
プレミアム	P-4-001	東京都心7区	チェルシーガーデン	東京都渋谷区	17	3,861.42	4,238,476
	P-4-002	東京都心7区	c-MA1	東京都港区	4	420.20	618,095
	P-4-003	東京都心7区	c-MA2	東京都港区	10	676.54	699,285
	P-4-004	東京都心7区	c-MA3	東京都港区	17	1,407.63	1,480,808
	P-4-005	東京都心7区	n-GT1	東京都世田谷区	10	708.33	466,095
	P-4-006	東京都心7区	n-OM1	東京都港区	21	1,979.34	3,750,000
	P-4-007	東京都心7区	ストーリー神宮前	東京都渋谷区	49	2,071.60	3,160,000
プレミアムタイプ 7 物件合計					128	11,125.06	14,412,760

131 物件合計					6,574	276,754.57	101,976,324
----------	--	--	--	--	-------	------------	-------------

(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、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、各運用資産に係る建物の賃貸が可能な床面積を記載しており、倉庫、駐車場、管理人室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃借人が当該建物の維持管理のために賃貸(使用貸借を含みます。)する面積は除きます。

(注4) 「取得価格」の欄には、各不動産又は不動産信託受益権の売買価格(いずれの場合も消費税等相当額を除きます。)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、切り捨てた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。

ポートフォリオラインナップ

I. 投資法人の概要

■ ワンルーム・タイプ ● ファミリータイプ

政令指定都市等 北海道エリア



■ サテラ北 34 条



■ カレラ 2.9



■ サッポロヒルズ



■ サテラ永山



■ willDo 南 12 条



■ willDo 北 24 条



■ フラットカレラ



■ s13w9 h+



■ s9w12 h+



■ willDo 南平岸



■ willDo 西下台町



■ willDo 上杉 3 丁目

政令指定都市等 東北・信越エリア



■ グランメゾン七福



■ willDo 礎町



■ willDo 笹口



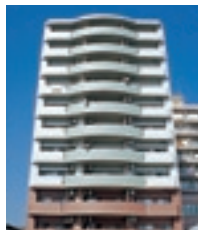
● ロイヤルガーデン森林公園



● グリーンパーク小松島



● ダイアパレス泉崎



● willDo 高砂



● アークハイム新潟

ポ I. 投資法人の概要 ートフォリオラインナップ

■ ワンルーム・タイプ ● ファミリータイプ

3大都市圏 関東エリア



■ willDo 越谷



■ ジョイフル狭山



■ ルミエール八王子



■ VISTA シュプリーム



■ willDo 大塚



■ willDo 新座



■ willDo 南浦和



■ カレッジスクエア北池袋



■ 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



● ジョアンナマンション



● 入間駅前ビル



● 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



● シェモア桜ヶ丘



● リーベスト東中山



● リーベスト中山



● MGA 金町



● ロフティー平井



● コロネード春日



■ willDo 清澄



■ ターキーズ田園調布第2



■ willDo 本千葉



■ willDo 横浜南



■ サイトピア



■ カレッジスクエア東武練馬



■ カレッジスクエア赤塚



■ カレッジスクエア東久留米



■ カレッジスクエア早稲田II



■ カレッジスクエア茗荷谷



● 入間駅前第二ビル



● セレーノ大宮



● すずらん館



● ボヌール常盤



● プロフィットリンク竹ノ塚



● リーベスト西千葉



● コリンヌ津田沼



● 磯子フラット



● 茅ヶ崎ダイカンプラザ



● ウィンベルコース平塚第13

ポ[°]ートフォリオラインナップ

I. 投資法人の概要

■ ワンルーム・タイプ ● ファミリータイプ ◆ プレミアタイプ

3大都市圏

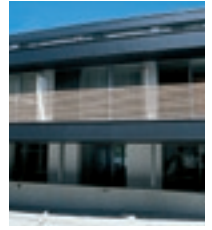
東京都心 7区エリア



◆ チェルシーガーデン



◆ c-MA1



◆ c-MA2



◆ c-MA3



◆ n-GT1



◆ n-OM1



◆ ストーリア神宮前

3大都市圏

東海エリア



■ willDo 金山正木



■ エクセルシオール栄



■ willDo 日比野



■ ステージャ黄金



■ willDo 稲永



■ willDo 東別院



■ willDo 松原



■ willDo 四日市鶴の森



● willDo 黒川



■ ジョイ尾山台



■ 東信松涛マンション



■ ハーモニー上北沢



■ カレッジスクエア早稲田



● willDo 等々力



● グリーンヒルズ芦花



■ willDo 千代田



■ willDo 太閤通



■ willDo 金山



■ willDo 金山沢下



■ willDo 勝川



■ willDo 代官町



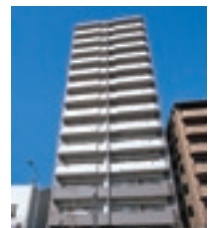
■ willDo 高畑



● willDo 伝馬町



● グレースマンション藤



● ステラートシティ桜山

ポ I. 投資法人の概要 ートフォリオラインナップ

■ ワンルーム・タイプ ● ファミリータイプ

3大都市圏 近畿エリア



■ willDo 市岡



■ willDo 海老江



■ willDo 今福西



■ willDo 大日



■ willDo 新大阪s II



■ willDo 塚本



■ willDo 天満橋



■ willDo 堺筋本町



■ willDo 浜崎通



■ willDo 南森町



■ willDo 松屋町



■ willDo 新大阪



■ willDo 三宮イースト

政令指定都市等 中国エリア



■ willDo 岡山駅西口



■ willDo 岡山大供

政令指定都市等 九州エリア



■ スターズ内山



■ 内山南小倉駅前ビル



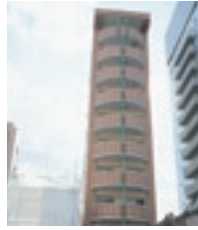
■ WillDo 唐人町



■ メゾンフローラ



■ ウィンドフォー南本町



■ willDo 新大阪 s I



■ グランメール東淀川



■ willDo 深江南



■ willDo 谷町



■ willDo 難波 w II



■ willDo 難波 w I



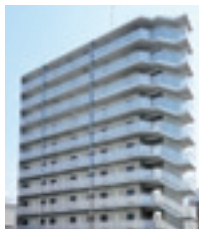
■ 是空弁天



■ willDo 鶴見諸口



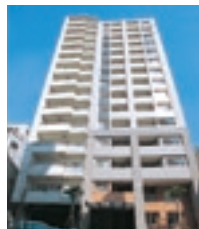
■ willDo 上新庄 w I



■ スチューデントハイツ九条



● willDo 西明石



● ラ・ヴィータ日本橋



■ ストリームライン大濠



■ willDo 中州



■ willDo 呉服町



● イマージュ霧が丘

II. 資産運用報告

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

		第2期 (注2)	第3期 (注2)	第4期 (注2)	第5期 (注2)	第6期 (注2)
		自平成18年10月1日 至平成19年3月31日	自平成19年4月1日 至平成19年9月30日	自平成19年10月1日 至平成20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	百万円	2,205	3,526	3,770	3,702	3,577
(うち賃貸事業収入)	百万円	(2,205)	(2,944)	(3,587)	(3,702)	(3,577)
営業費用	百万円	1,091	1,614	1,963	2,035	2,141
(うち賃貸事業費用)	百万円	(834)	(1,261)	(1,499)	(1,578)	(1,640)
営業利益	百万円	1,114	1,911	1,806	1,666	1,436
経常利益	百万円	886	1,462	1,396	1,014	810
当期純利益	百万円	885	1,461	1,395	1,013	758
総資産額	百万円	62,586	95,972	112,029	123,649	113,543
(対前期比)	%	(+5.5)	(+53.3)	(+16.7)	(+10.4)	(△8.2)
純資産額	百万円	28,617	48,752	48,676	60,554	60,302
(対前期比)	%	(+0.8)	(+70.4)	(△0.2)	(+24.4)	(△0.4)
出資総額	百万円	27,748	47,307	47,307	59,557	59,557
発行済投資口数	口	61,400	97,477	97,477	167,477	167,477
1口当たり純資産額	円	466,079	500,141	499,365	361,568	360,063
分配金総額	百万円	885	1,461	1,395	1,013	758
1口当たり分配金額	円	14,426	14,994	14,312	6,052	4,527
(うち1口当たり利益分配金)	円	(14,426)	(14,994)	(14,312)	(6,052)	(4,527)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率 (注3)	%	1.5 (2.9)	1.8 (3.7)	1.3 (2.7)	0.9 (1.7)	0.7 (1.4)
自己資本利益率 (注3)	%	3.1 (6.2)	3.8 (7.5)	2.9 (5.7)	1.9 (3.7)	1.3 (2.5)
期末自己資本比率	%	45.7	50.8	43.4	49.0	53.1
(対前期増減)	%	(△2.2)	(+5.1)	(△7.3)	(5.5)	(4.1)
配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数	件	66	107	128	131	131
当期減価償却費	百万円	391	574	720	753	774
当期資本的支出額	百万円	23	58	86	60	131
賃貸NOI (Net Operating Income) (注3)	百万円	1,762	2,257	2,807	2,877	2,712
1口当たりFFO (Funds from Operation) (注3)	円	21,144	15,581	20,381	10,863	9,464
FFO (Funds from Operation) 倍率 (注3)	倍	13.5	14.4	7.1	7.8	2.9
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注3)	倍	7.5	8.6	5.7	4.7	4.5
有利子負債額	百万円	32,620	45,420	61,441	61,441	51,530
期末総資産有利子負債比率 (注3)	%	52.1	47.3	54.8	49.7	45.4

(注1) 金額については、記載単位未満を切捨て、各種比率等については小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注2) 第2期の営業日数は、平成18年10月1日から平成19年3月31日の182日間、第3期の営業日数は、平成19年4月1日から平成19年9月30日の183日間、第4期の営業日数は、平成19年10月1日から平成20年3月31日の183日間、第5期の営業日数は、平成20年4月1日から平成20年9月30日の183日間、第6期の営業日数は、平成20年10月1日から平成21年3月31日の182日間です。

(注3) 記載した指標は以下の方法により算定しています。また、運用日数により年換算した数値を () 内に記載しています。

総資産経常利益率	経常利益/(期首総資産+期末総資産)÷2)×100
自己資本利益率	当期純利益/(期首純資産+期末純資産)÷2)×100
賃貸NOI	賃貸事業収入-賃貸事業費用+減価償却費
1口当たりFFO	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倍率	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	金利償却前当期純利益/支払利息 (投資法人債利息を含みます。)
期末総資産有利子負債比率	期末有利子負債額/期末総資産額×100

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

日本賃貸住宅投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成17年10月7日に設立され、平成18年6月22日に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）いたしました。その後、平成19年4月26日に公募増資により34,300口、平成19年5月24日に第三者割当増資により1,777口の新投資口の発行をそれぞれ実施しました。

さらに、平成20年8月12日に本投資法人及びミカサ・アセット・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、オーシーエム・ネダーランド・オポチュニティーズ・コーポレティブ・ユーエー（以下「マスター会社」といいます。）及びマスター会社が直接又は間接に100%出資する子会社（以下、マスター会社と併せて「マスター会社グループ」といいます。）及び旧スポンサー会社である株式会社リプラス（以下「リプラス」といいます。）との間で、協力体制を構築していくことについて決定し、その協力体制の構築に向けた取り組みの一環として、平成20年8月28日に第三者割当増資により、マスター会社グループに属するリング・レジデンシャル特定目的会社及びアップルリング・ホールディングス・ビー・ヴィならびに日本トラスティ・サービス信託銀行（信託口）に対し合計70,000口の新投資口の発行を実施し、発行済投資口数は当期末時点で167,477口、出資総額は59,557百万円となっています。

また、アップルリング・ホールディングス・ビー・ヴィは、本第三者割当のほか、平成20年8月29日から平成20年11月10日までを買付け期間として本投資法人の投資口に対する公開買付けを行い、マスター会社グループ全体として本公開買付けにより、本第三者割当後の発行済投資口総数の10.8%に相当する18,063口を取得しています。

本第三者割当及び本公開買付の結果、本公開買付け終了時点におけるマスター会社グループの保有割合は、本投資法人の発行済投資口数の約48.4%に相当する81,063口となっています。

また、平成20年8月28日にアップルリング・ホールディングス・ビー・ヴィは本資産運用会社の株式の一部（発行済株式総数の35%）を取得し、本資産運用会社は、アップルリング・ホールディングス・ビー・ヴィの指名する取締役3名の派遣を受け入れることになりました。そのうちの1名は、より高いレベルのガバナンスを実現するためにマスター会社グループと関係を有しない独立の立場にある者の中から選任されています。

なお、平成20年9月24日、リプラスが東京地方裁判所に破産手続開始の申立てをし、同日付で東京地方裁判所が破産手続開始を決定したことから、平成20年10月29日にアップルリング・インベストメンツ・ビー・ヴィとリプラスとの間の合意に基づき、リプラスが保有する本資産運用会社の株式の全部である3,300株（同日における発行済株式総数の55.0%）がアップルリング・インベストメンツ・ビー・ヴィに移転されました。その後、平成21年2月13日のアップルリング・ホールディングス・ビー・ヴィへの3,200株の第三者割当増資を経て、マスター会社グループは、全体で本資産運用会社の発行済株式総数の93.4%を保有する筆頭株主グループとなっています。

また、本投資法人は、平成21年1月21日開催の第7回投資主総会において、規約の一部変更とともに役員選任及び会計監査人の選任を行いました。規約の変更により、本投資法人はブランドイメージの刷新を図るため、商号を「日本賃貸住宅投資法人」に変更いたしました（規約の一部変更の詳細は後記「その他 2. お知らせ」の投資主総会をご参照ください）。また、今後の経営環境の変化への迅速な対応及び本資産運用会社に対するけん制機能を一層強化するため、執行役員及び監督役員の員数を増員いたしました。また、あずさ監査法人との間での監査契約の満了により、新たに太陽ASG有限責任監査法人との間で監査契約を締結いたしました（役員及び会計監査人の詳細は後記「投資法人の概況 3. 役員等に関する事項」をご参照ください）。

本投資法人及び本資産運用会社は、マスター会社グループとの協力関係をより一層緊密にし、その信用及び資金力を背景にして、本投資法人の一層の発展を図ってまいります。

Ⅱ. 資産運用報告

(2) 当期の投資環境と運用実績

当期におけるわが国の経済は、米国サブプライムローン問題に端を発した世界的な金融市場の混乱が輸出関連企業をはじめ幅広い企業業績へ波及した影響で、第3四半期のGDP（2008年10—12月期）の対前期比成長率が第1次石油危機の1974年（1—3月期）に次ぐ戦後2番目のマイナス成長となりました。不動産投資に関しては、外資系金融機関がわが国の金融市場から撤退、業務縮小に動いた他、国内金融機関も世界の同時株安による自己資本比率の低下及びここ数年の不動産業向けローンの増加に対する反動から急速に新規貸出に消極的になりました。その結果、借入依存度の高い新興不動産会社は借入や社債による調達ができなくなり、いわゆる資金繰り倒産が多発しました。また2009年に入っても、生産、雇用、設備投資の下げ止まりは見られず、政府による景気浮揚策は打ち出されるものの、实体经济を改善するには至らない状況が続いています。

不動産流通市場においては、地価公示によると平成21年1月1日時点の平成20年1月以降の1年間の地価は、全国平均で見て全ての用途で下落しています。とりわけ三大都市圏は、住宅地では2年連続、商業地では3年連続で全国平均地価が上昇していましたが、今回は住宅地・商業地とも下落に転じ、地方圏を上回る下落をしている状況にあります。

賃貸住宅市場においては、単身世帯、共働き世帯の増加による世帯数の増加傾向は継続しているものの、景気後退に伴い、賃金水準の低下及び外資系企業の撤退による高級賃貸住宅需要の減少など、賃貸住宅市場の需給環境に一部の不安要因が見られます。

このような環境の下、本投資法人におきましては、当期は物件の購入及び売却は行わず、前期（第5期）末時点保有の全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て参りました。ただし、第6期においては旧スポンサー会社であるリプラスの破綻及び本投資法人のプロパティマネジメント会社を他社へ変更したこと等によりリーシング活動が一時停滞した結果、ポートフォリオ全体の面積稼働率は2008年12月末に90.9%まで低下しました。しかし、その後本運用会社の組織再構築、新規に契約した賃貸住宅管理会社及び賃貸仲介会社がリーシング活動に注力した結果、都心プレミアム物件の稼働状況は依然厳しいものの、2008年12月末に北海道・東北・甲信越圏で85.0%、近畿圏で89.9%に低下した面積稼働率が、期末にそれぞれ90.7%、96.7%まで大きく上昇し、ポートフォリオ全体の面積稼働率は、期末時点で93.2%へ改善いたしました。また、旧スポンサー会社であるリプラスの破綻に伴い、同社が提供していたテナントの滞納家賃に対する保証が機能しなくなった結果、滞納家賃の一部に未回収が生じましたが、残存する未回収の滞納家賃に対し、貸倒引当金を設定するとともに、新規テナントに対しては、連帯保証人による保証を基本として限定的に複数の保証会社を活用することで、滞納家賃を削減する方針により対応を図ってまいりました。

(3) 資金調達の状況

本投資法人は、今後も全国の賃貸住宅への投資を継続し、長期的に安定した配当を実施していくための運用基盤の強化を目的として、①有利子負債の圧縮及び借換えを通じたローンの長期化・返済期日の分散化による財務体質の強化、②今後取得機会の増大が期待される不動産売買マーケット及び需要が堅調な賃貸住宅マーケットでの適切な運用機会を確保するための物件取得余力の創造が必要と考えています。

当期におきましては、前期に行いました第三者割当増資による調達資金により、極度ローンの借換えを通じた一部借入金の返済や、投資法人債の買入消却を通じ、9,911百万円の有利子負債の圧縮を行いました。

この結果、第6期末時点での投資法人債を含む有利子負債額は、51,530百万円、期末総資産有利子負債比率は45.4%、長期有利子負債比率は41.9%となりました。

(4) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人の第6期の実績として、営業収益3,577百万円（前期比3.4%減）営業利益1,436百万円（同比13.8%減）、経常利益810百万円（同比20.2%減）、当期純利益758百万円（同比25.2%減）を計上いたしました。

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4,527円としました。

3. 増資等の状況

当期及び前期以前の増資等の状況は、次のとおりです。

年 月 日	摘 要	発行済投資口数 (口)		出資金総額 (千円)		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	100,000	(注1)
平成17年12月13日	第三者割当増資	17,800	18,000	8,900,000	9,000,000	(注2)
平成18年 6月21日	公募増資	43,400	61,400	18,748,800	27,748,800	(注3)
平成19年 4月26日	公募増資	34,300	95,700	18,595,161	46,343,961	(注4)
平成19年 5月24日	第三者割当増資	1,777	97,477	963,370	47,307,332	(注5)
平成20年 8月28日	第三者割当増資	70,000	167,477	12,250,000	59,557,332	(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る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る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。

投資証券の取引所価格の推移

本投資法人が投資証券を上場する東京証券取引所の不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
決算年月	平成19年3月	平成19年9月	平成20年3月	平成20年9月	平成21年3月
最 高	656,000円	582,000円	442,000円	293,000円	170,000円
最 低	423,000円	425,000円	269,000円	170,000円	48,650円
期初価格	430,000円	577,000円	442,000円	282,000円	170,000円
期末価格	571,000円	447,000円	288,000円	170,000円	55,000円

(注) 期初価格は、期初日の終値を記載しています。

4. 分配金等の実績

当期(第6期)の分配金につきましては、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を4,527円としました。

	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	自平成18年10月1日 至平成19年3月31日	自平成19年4月1日 至平成19年9月30日	自平成19年10月1日 至平成20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
当期末処分利益総額	885,773千円	1,461,599千円	1,395,138千円	1,013,621千円	758,186千円
利益留保額	16千円	29千円	47千円	50千円	18千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	885,756千円 (14,426円)	1,461,570千円 (14,994円)	1,395,090千円 (14,312円)	1,013,570千円 (6,052円)	758,168千円 (4,527円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	885,756千円 (14,426円)	1,461,570千円 (14,994円)	1,395,090千円 (14,312円)	1,013,570千円 (6,052円)	758,168千円 (4,527円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)

II. 資産運用報告

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 運用環境

今後、わが国経済は前記「2. 当期の資産の運用の経過 (2) 当期の投資環境と運用実績」に記載した要因により、当面、景気の低迷が続くものと懸念されますが、国内外の株式、為替市場の変動等次第で、景気の一層の下振れや回復の遅れなども懸念され、先行きは予断を許さない状況にあると言えます。

賃貸住宅市場については、単身世帯、共働き世帯の増加による世帯数の増加などにより緩やかに拡大を続けるものと予想されています。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）の人口合計の全国の人口に占める割合が過去最高※になるなど大都市部における人口の集中が進んでおり、今後の賃貸住宅に対する需要の増加が期待されています。また、高等教育機関への進学率の増加に伴い、学生専用マンションが賃貸住宅市場において一定規模以上のシェアを占めるなど、今後も賃貸住宅市場は、仕様・地域等の変化を伴いながら、底堅い需要を維持し、安定的に成長していくものと予測しています。

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、多様なサービスを検討しつつ、今後ともタイプ別及びエリア別により、きめ細やかに分散投資を図ることにより資産の安定運用を達成し、投資主価値の継続的拡大を目指してまいります。

※平成20年7月31日総務省発表（平成20年3月31日現在の住民基本台帳データに基づく）

(2) 今後の運用方針及び対処すべき課題

①資産拡大エンジン（外部成長戦略）

I. マスター会社グループとの協力体制

本投資法人は、マスター会社グループとの連携により、本投資法人のポートフォリオの見直しを含む更なる拡大を行い、一層の安定運用を目指します。

不動産市況が大きく変化している現在の環境下においては、信用状態への懸念から投資口価格が保有物件の価値と比較して著しく割安に放置されている不動産投資法人も散見されます。本投資法人は、マスター会社グループの資金力、ならびに蓄積された不動産投資に係るノウハウを活用し、他の不動産投資法人との再編等によりその企業価値の改善を図ることができると考えております。また、税制をはじめとした不動産投資法人の再編に関する法整備も進んでおり、再編実施の環境も整備されつつあります。今期以降、他の不動産投資法人との再編を重要な外部成長戦略の一つとして位置づけ、積極的に関与していく予定であります。

さらに、不動産デベロッパーによる開発完了不動産の放出、私募ファンドによる保有不動産の放出、金融機関からのノンリコースローン担保不動産の放出等に伴う高利回り不動産の売買機会が増加することが予想されるため、本投資法人はかかる売買機会を活かすことも視野に入れてまいります。

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500億ドル（約5兆円）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・助言を行っております。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、平成21年3月末現在、全世界に13のオフィスと約580名の従業員を有しており、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。

II. 全国の不動産業者との連携

また、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、全国の有力な不動産業者と業務提携契約を締結しており、これらの不動産業者が入手する第三者保有の不動産等に関する売却・仲介情報のうち、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致するものについて、優先的な情報提供（注）を受けることができ、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。今後も、これら全国の不動産業者との連携を活用し、外部成長の実現を図ります。

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

②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、関東や関西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、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全国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。

今後は、全国各地の有力な賃貸住宅管理会社ならびに賃貸仲介会社との更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、賃料水準の維持・向上、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. 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おります。また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。保証会社に関しても1社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おります。

6. 財務戦略等

本投資法人は、第6期末日以降1年間において、平成21年6月22日に15,101百万円の長期借入金及び5,832百万円の短期借入金の返済を控えており、同月29日に1,000百万円の長期借入金の返済を控えています。また、同年11月と平成22年2月に各4,000百万円の投資法人債の償還を控えています。

本投資法人は、前期に第三者割当増資により調達した資金を含め、期末日時点で7,573百万円の現金及び預金（信託勘定を含む）を有しています。平成21年6月に期限の到来する借入金につきましては、現在借り換え等に関して銀行団との交渉を行っております。なお、投資法人債の償還を含め、手元資金で不足する部分については銀行団からの追加融資やスポンサー等からの支援を受けるべく交渉をしていきますが、なお不足する部分については、物件売却等により資金を調達する予定です。本投資法人の第6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46.4%と、前期の50.8%から改善しており、投資法人債を償還するだけの十分な資産を有しております。

本投資法人は今後のリファイナンスリスク軽減のためのローンの長期化、返済期日の分散化を図るとともに、有利子負債比率を一定水準以下にコントロールします。また、今後の金利上昇リスクに備えて金利の固定化を図ることを基本とし、状況に応じて弾力的な運用を行います。今後、資金調達手段の多様化を一層進めるため、短期投資法人債を含む投資法人債の発行、コミットメントラインの設定等をはじめとする様々なファイナンス手法を検討し、機動的な資金調達を推進します。

II. 資産運用報告

7. 決算後に生じた重要な事実

マスターレシーの変更

本投資法人及び本投資法人が保有する各物件の不動産信託受託者は、平成21年3月31日時点において、本投資法人の保有物件のうち34物件については有限会社リプラス・レジデンシャル1号と、86物件については有限会社リプラス・レジデンシャル2号と、それぞれ賃貸借契約（以下「旧マスターリース契約」といいます。）を締結していました。なお、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（以下総称して「旧マスターレシー」といいます。）は、株式会社リプラスの意向により設立された特別目的会社です。また、旧マスターレシーとの旧マスターリース契約は、各物件のエンドテナントが旧マスターレシーに支払う賃料と同額の賃料を本投資法人又は不動産信託受託者が受領する、いわゆるバス・スルー型となっております。

下表1記載の物件については、平成21年4月30日に、旧マスターリース契約に係る契約上の地位が、旧マスターレシーから合同会社日本賃貸住宅（特別目的会社）に譲渡されております。また、下表2記載の物件については、平成21年5月1日に、本投資法人及び不動産信託受託者は、旧マスターレシーとの間で旧マスターリース契約を合意解約し、同日付で、合同会社日本賃貸住宅との間で、これに代わる新たな賃貸借契約を締結しています。

なお、合同会社日本賃貸住宅との間の賃貸借契約は、いずれもバス・スルー型です。また、契約期間満了日はいずれも平成31年3月末日であり、期間満了の3ヶ月前までに意思表示のない場合は、同一条件で更に1年更新され、その後も同様とするとされています。

表1

物件番号	物件名称	旧賃貸人	新賃貸人
O-1-001	サテラ北34条	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	合同会社日本賃貸住宅
O-4-006	ジョイフル狭山	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	合同会社日本賃貸住宅
O-4-007	ルミエール八王子	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	合同会社日本賃貸住宅
F-4-005	ジョアンナマンション	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	合同会社日本賃貸住宅
F-4-015	王子ハイツ	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	合同会社日本賃貸住宅
F-4-019	リーベスト西千葉	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	合同会社日本賃貸住宅
F-6-026	willDo西明石	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	合同会社日本賃貸住宅
O-1-004	サテラ永山	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-4-025	ジョイ尾山台	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-4-038	willDo新座	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-5-026	エクセルシオール栄	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-5-042	willDo金山	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-5-043	willDo金山沢下	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-5-056	willDo勝川	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-5-057	ステージア黄金	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-6-049	willDo谷町	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-9-053	willDo中洲	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
P-4-007	ストーリーア神宮前	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅

表2

物件番号	物件名称	旧賃貸人	新賃貸人
O-4-005	willDo越谷	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	合同会社日本賃貸住宅
O-4-009	ターキーズ田園調布第2	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	合同会社日本賃貸住宅
O-4-011	willDo横浜南	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	合同会社日本賃貸住宅
O-6-018	ウィンドフォー南本町	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	合同会社日本賃貸住宅
O-9-019	スターズ内山	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	合同会社日本賃貸住宅
O-9-020	内山南小倉駅前ビル	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	合同会社日本賃貸住宅
O-9-021	willDo唐人町	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	合同会社日本賃貸住宅
O-9-022	ストリームライン大瀬	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	合同会社日本賃貸住宅
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	合同会社日本賃貸住宅
F-2-002	グリーンパーク小松島	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	合同会社日本賃貸住宅
F-2-003	ダイアパレス泉崎	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	合同会社日本賃貸住宅
F-4-006	入間駅前ビル	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	合同会社日本賃貸住宅
F-4-008	セレーノ大宮	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	合同会社日本賃貸住宅
F-4-009	すずらん館	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	合同会社日本賃貸住宅
F-4-010	ボヌール常盤	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	合同会社日本賃貸住宅
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	合同会社日本賃貸住宅
F-4-013	ドリームハイツ	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	合同会社日本賃貸住宅
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	合同会社日本賃貸住宅
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	合同会社日本賃貸住宅
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	合同会社日本賃貸住宅
F-5-023	willDo伝馬町	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	合同会社日本賃貸住宅
F-9-027	イマージュ霧が丘	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	合同会社日本賃貸住宅
P-4-001	チェルシーガーデン	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	合同会社日本賃貸住宅
P-4-002	c-MA1	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	合同会社日本賃貸住宅
P-4-003	c-MA2	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	合同会社日本賃貸住宅
P-4-004	c-MA3	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	合同会社日本賃貸住宅
P-4-005	n-GT1	有限会社リプラス・レジデンシャル1号	合同会社日本賃貸住宅
O-1-002	カレラ2.9	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-1-003	サッポロヒルズ	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-1-023	willDo南12条	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-1-032	willDo北24条	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-1-033	フラットカレラ	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-1-034	s13w9h+	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-1-035	s9w12h+	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-1-036	willDo南平岸	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-2-037	willDo西下台町	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-2-054	willDo上杉3丁目	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-2-065	グランメゾン七福	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-3-079	willDo礎町	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-3-080	willDo笹口	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-4-008	willDo清澄	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-4-010	willDo本千葉	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-4-012	サイトピア	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-4-024	VISTAシュブリーム	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-4-031	willDo大塚	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-4-039	東信松涛マンション	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-4-055	ハーモニー上北沢	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-4-062	willDo南浦和	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-5-013	willDo金山正木	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-5-027	willDo日比野	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-5-040	willDo千代田	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-5-041	willDo太閤通	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-5-063	willDo稲永	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-5-066	willDo東別院	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-5-081	willDo松原	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅

Ⅱ. 資産運用報告

物件番号	物件名称	旧賃貸人	新賃貸人
O-5-082	willDo四日市鶴の森	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-5-086	willDo代官町	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-5-088	willDo高畑	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-6-014	willDo市岡	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-6-015	willDo海老江	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-6-016	willDo今福西	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-6-017	メゾンフローラ	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-6-028	willDo新大阪s I	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-6-029	グランメール東淀川	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-6-030	willDo深江南	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-6-044	willDo大日	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-6-045	willDo新大阪s II	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-6-046	willDo塚本	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-6-047	willDo天満橋	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-6-048	willDo塚筋本町	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-6-050	willDo難波w II	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-6-051	willDo難波w I	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-6-052	是空弁天	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-6-058	willDo鶴見諸口	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-6-059	willDo浜崎通	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-6-060	willDo南森町	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-6-064	willDo松屋町	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-6-067	willDo新大阪	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-6-083	willDo三宮イースト	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-6-084	willDo上新庄w I	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-6-085	スチューデントハイイツ九条	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-7-068	willDo岡山駅西口	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-7-087	willDo岡山大供	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
O-9-061	willDo呉服町	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
F-2-004	willDo高砂	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
F-3-034	アークハイム新潟	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
F-4-007	入間駅前第二ビル	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
F-4-016	阪上ロイヤルハイイツ第二	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
F-4-017	willDo等々力	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
F-4-020	コリンヌ津田沼	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
F-4-029	リーベスト東中山	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
F-4-030	リーベスト中山	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
F-4-031	MGA金町	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
F-4-036	ロフティ平井	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
F-4-038	コロネード春日	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
F-5-024	グレースマンション藤	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
F-5-032	ステラートシティ桜山	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
F-5-037	willDo黒川	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅
P-4-006	n-OM1	有限会社リプラス・レジデンシャル2号	合同会社日本賃貸住宅

投資法人の概況

1. 出資の状況

	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	平成19年3月31日 現在	平成19年9月30日 現在	平成20年3月31日 現在	平成20年9月30日 現在	平成21年3月31日 現在
発行可能投資口数（口）	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
発行済投資口数（口）	61,400	97,477	97,477	167,477	167,477
出資総額（百万円）	27,748	47,307	47,307	59,557	59,557
投資主数（人）	6,387	10,134	10,863	10,583	9,398

2. 投資口に関する事項

平成21年3月31日現在における発行済投資口数のうち、所有する投資口数の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の 総数に対する所有 投資口数の割合 (%)
アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ	52,363	31.2
リンゴ・レジデンシャル特定目的会社	28,700	17.1
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	20,033	11.9
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	11,969	7.1
立花証券株式会社	2,513	1.5
ノーザントラストカンパニー（エイブイエフシー）サブアカウントアメリカンクライアント	1,967	1.1
野村信託銀行株式会社（投信口）	1,681	1.0
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	1,605	0.9
ビービーエイチオープンハイマークエストインターナショナルバリューフアンドインク	1,520	0.9
株式会社アエリア	1,350	0.8
合 計	123,701	73.8

(注) 発行済投資口の総数に対する所有投資口数の割合は、小数第2位未満切り捨てにより表示しています。

II. 資産運用報告

3. 役員等に関する事項

(1) 当期末における役員等の氏名または名称

平成21年3月31日現在

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	佐久間 隆夫(注2)	—	3,200
	ロバート・ズルコスキー(注2,4)	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント(注5)取締役(非常勤)	
	トシヤ・クロダ(注2)	—	
監督役員	窪川 秀一(注3)	窪川パートナー会計事務所 パートナー公認会計士	5,100
	藪田 広平(注2)	外立総合法律事務所 パートナー弁護士	
	永峰 潤(注2)	永峰・三島会計事務所 パートナー	
	ダンフォース・トーマス(注2)	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	
	塚田 清彦(注2)	—	
会計監査人	太陽ASG有限責任監査法人(注6)	—	4,500
	あずさ監査法人(注7)	—	8,000

(注1) 執行役員及び監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 執行役員ロバート・ズルコスキー及びトシヤ・クロダ並びに監督役員永峰潤、ダンフォース・トーマス及び塚田清彦は、平成21年1月21日開催の本投資法人第7回投資主総会において選任され、また、執行役員佐久間隆夫及び監督役員藪田広平は、同投資主総会で再任され、それぞれ同日付で就任しました。

(注3) 監督役員窪川秀一は、平成21年1月21日付で退任しました。

(注4) 執行役員ロバート・ズルコスキーは本投資法人の資産運用会社である株式会社ミカサ・アセット・マネジメントの取締役を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第4項の規定に従い、金融庁長官に兼職の届出を行っております。

(注5) 株式会社ミカサ・アセット・マネジメントは、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より商号変更しています。

(注6) 太陽ASG有限責任監査法人は、平成20年12月25日に本投資法人役員会において一時会計監査人に選任されていましたが、平成21年1月21日開催の本投資法人第7回投資主総会において会計監査人に選任されました。

(注7) あずさ監査法人は、平成21年12月25日付で本投資法人の会計監査人を退任しました。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

諸般の事情を総合的に勘案し、役員会にて決定します。

(3) 会計監査人の本投資法人に対する責任

本投資法人は、投信法の規定により、会計監査人との間に、任務を怠ったことによる損害賠償責任を限定する契約を締結しています。ただし、当該契約に基づく責任の限度額は、法令が規定する額としています。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成21年3月31日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント(注)
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計事務等)	三菱UFJ信託銀行株式会社
(投資主名簿等の管理)	三菱UFJ信託銀行株式会社
(特別口座の管理)	三菱UFJ信託銀行株式会社
(機関の運営事務)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	株式会社三菱東京UFJ銀行

(注) 株式会社ミカサ・アセット・マネジメントは、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より商号変更しています。

投資法人の運用資産の状況

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

1. 本投資法人の財産の構成

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5期		第6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	1,938	1.6	1,939	1.7
		3大都市圏	36,438	29.5	36,134	31.8
		政令指定都市等	12,020	9.7	11,905	10.5
	ファミリー	東京都心7区	2,520	2.0	2,514	2.2
		3大都市圏	26,853	21.7	26,777	23.6
		政令指定都市等	3,138	2.5	3,113	2.7
	プレミアム	東京都心7区	13,330	10.8	13,289	11.7
		3大都市圏	—	—	—	—
		政令指定都市等	—	—	—	—
小 計			96,241	77.8	95,674	84.3
不動産	ワンルーム	東京都心7区	422	0.3	420	0.4
		3大都市圏	3,855	3.1	3,823	3.4
		政令指定都市等	1,404	1.1	1,391	1.2
	ファミリー	東京都心7区	—	—	—	—
		3大都市圏	2,106	1.7	2,088	1.8
		政令指定都市等	384	0.3	380	0.3
	プレミアム	東京都心7区	1,506	1.2	1,498	1.3
		3大都市圏	—	—	—	—
		政令指定都市等	—	—	—	—
小 計			9,680	7.8	9,603	8.5
預金その他の資産			17,728 (—)	14.3 (—)	8,264 (—)	7.3 (—)
資産総額計			123,649 (105,921)	100.0 (85.7)	113,543 (105,278)	100.0 (92.7)

(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。

(注3) 「保有総額」は、決算日現在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きます。）の金額は含まれていません。

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

II. 資産運用報告

2. 主要な保有資産

本投資法人が保有する主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

物件番号 (注1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	対総賃貸 収入比率 (%) (注6)	主たる用途
F-4-021	磯子フラット	5,289	24,923.44	24,923.44	100.0	6.0	共同住宅
O-4-008	willDo清澄	5,149	7,497.46	7,497.46	100.0	4.4	共同住宅
P-4-001	チェルシーガーデン	4,303	3,861.42	3,076.65	79.7	2.8	共同住宅
P-4-006	n-OM1	3,881	1,979.34	1,318.38	66.6	2.9	共同住宅
P-4-007	ストーリーア神宮前	3,278	2,071.60	1,705.40	82.3	1.7	共同住宅
F-4-038	コロネード春日	3,259	4,377.63	3,140.62	71.7	1.9	共同住宅
O-9-053	willDo中洲	2,549	5,759.40	5,375.96	93.3	2.4	共同住宅
O-6-059	willDo浜崎通	2,394	5,886.70	5,857.11	99.5	2.3	共同住宅
F-4-019	リーベスト西千葉	2,074	11,060.14	10,980.59	99.3	2.9	共同住宅
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	1,923	4,647.08	4,457.87	95.9	1.7	共同住宅
合計		34,103	72,064.21	68,333.48	94.8	29.0	

(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。

3. 不動産等組入資産明細

平成21年3月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注)
サテラ北34条	北海道札幌市北区北三十四条西五丁目1番20号	信託受益権	1,070
カレラ2.9	北海道札幌市中央区南二条西九丁目24番4号	不動産	198
サッポロヒルズ	北海道札幌市中央区北四条東二丁目8番10号	信託受益権	217
サテラ永山	北海道旭川市永山二条二十二丁目2番9号	信託受益権	322
willDo南12条	北海道札幌市中央区南十二条西十二丁目1番39号	信託受益権	333
willDo北24条	北海道札幌市北区北二十五条西五丁目3番16号	信託受益権	260
フラットカレラ	北海道札幌市中央区南九条西五丁目1番6号	不動産	196
s13w9 h+	北海道札幌市中央区南十三条西九丁目1番5号	信託受益権	316
s9w12 h+	北海道札幌市中央区南九条西十二丁目2番26号	信託受益権	394
willDo南平岸	北海道札幌市豊平区平岸七条十三丁目2番34号	信託受益権	220
willDo西下台町	岩手県盛岡市西下台町16番32号	信託受益権	470
willDo上杉3丁目	宮城県仙台市青葉区上杉三丁目3番7号	信託受益権	457
グランメゾン七福	宮城県仙台市太白区富沢南二丁目20番6号	信託受益権	294
willDo礎町	新潟県新潟市中央区礎町通五ノ町2267番地1	信託受益権	394
willDo笹口	新潟県新潟市中央区笹口二丁目13番地14	信託受益権	221
willDo越谷	埼玉県越谷市弥生町11番13号	信託受益権	469
ジョイフル狭山	埼玉県狭山市入間川二丁目8番33号	信託受益権	220
ルミエール八王子	東京都八王子市小比企町517番3号	信託受益権	472
willDo清澄	東京都江東区清澄一丁目2番24号	信託受益権	4,840
ターキーズ田園調布第2	東京都大田区田園調布本町57番8号	信託受益権	253
willDo本千葉	千葉県千葉市中央区長洲一丁目29番4号	不動産	329
willDo横浜南	神奈川県横浜市南区高砂町一丁目10番9号	不動産	229
サイトピア	神奈川県相模原市鹿沼台二丁目10番13号	不動産	467
VISTAシュブリーム	東京都町田市市中町一丁目8番12	信託受益権	461
ジョイ尾山台	東京都世田谷区尾山台三丁目9番10	信託受益権	540
willDo大塚	東京都豊島区北大塚一丁目23番18号	信託受益権	607
willDo新座	埼玉県新座市野火止四丁目5番41号	信託受益権	530
東信松涛マンション	東京都渋谷区松涛一丁目27番7号	信託受益権	869
ハーモニー上北沢	東京都世田谷区上北沢四丁目28番6号	不動産	339
willDo南浦和	埼玉県さいたま市南区南浦和三丁目8番4号	信託受益権	364
カレッジスクエア北池袋	東京都板橋区熊野町5番11号	信託受益権	635
カレッジスクエア東武練馬	東京都板橋区徳丸三丁目5番21号	信託受益権	778
カレッジスクエア赤塚	東京都練馬区北町三丁目15番14号	信託受益権	651
カレッジスクエア東久留米	東京都東久留米市新川町一丁目4番24号	信託受益権	470
カレッジスクエア早稲田Ⅱ	東京都豊島区高田一丁目10番22号	信託受益権	212
カレッジスクエア茗荷谷	東京都文京区大塚三丁目41番12号	信託受益権	994
カレッジスクエア新小岩	東京都葛飾区東新小岩四丁目13番8号	信託受益権	643
カレッジスクエア木場	東京都江東区東陽一丁目25番7号	信託受益権	572
カレッジスクエア錦糸町	東京都江東区毛利二丁目9番7号	信託受益権	435
カレッジスクエア早稲田	東京都新宿区弁天町157番9号	信託受益権	280
willDo金山正木	愛知県名古屋市中区正木四丁目2番14号	不動産	490
エクセルシオール栄	愛知県名古屋市中区栄五丁目22番1号	信託受益権	474
willDo日比野	愛知県名古屋市中区熱田区大宝三丁目9番22号	不動産	258
willDo千代田	愛知県名古屋市中区千代田一丁目10番5号	信託受益権	556
willDo太閤通	愛知県名古屋市中村区太閤通五丁目20番4号	信託受益権	1,010
willDo金山	愛知県名古屋市中区熱田区沢下町1番2号	信託受益権	328
willDo金山沢下	愛知県名古屋市中区熱田区沢下町2番1号	信託受益権	338
willDo勝川	愛知県春日井市旭町一丁目2番1	信託受益権	508
ステージ黄金	愛知県名古屋市中村区黄金通五丁目15番	信託受益権	511
willDo稲永	愛知県名古屋市中区港区十一屋二丁目322番地	信託受益権	558
willDo東別院	愛知県名古屋市中区富士見町17番17号	信託受益権	645
willDo松原	愛知県名古屋市中区松原二丁目16番1号	信託受益権	494
willDo四日市鶯の森	三重県四日市市鶯の森二丁目12番17号	信託受益権	480

II. 資産運用報告

不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注)
willDo代官町	愛知県名古屋市中区代官町40番6	信託受益権	550
willDo高畑	愛知県名古屋市中川区高畑四丁目16番地	信託受益権	450
willDo市岡	大阪府大阪市港区市岡元町二丁目11番	信託受益権	614
willDo海老江	大阪府大阪市福島区海老江五丁目6番20号	不動産	326
willDo今福西	大阪府大阪市城東区今福西五丁目59番2号	信託受益権	378
メゾンフローラ	兵庫県神戸市中央区花隈町17番27	信託受益権	514
ウィンドフォー南本町	兵庫県伊丹市南本町六丁目2番24号	信託受益権	272
willDo新大阪s I	大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目8番10	不動産	282
グランメール東淀川	大阪府大阪市東淀川区柴島二丁目13番27号	不動産	234
willDo深江南	大阪府大阪市東成区深江南三丁目4番7号	不動産	159
willDo大日	大阪府守口市八雲東町二丁目74番22号	不動産	198
willDo新大阪s II	大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目15番22号	不動産	227
willDo塚本	大阪府大阪市西淀川区花川二丁目11番18号	信託受益権	704
willDo天満橋	大阪府大阪市中央区石町二丁目4番7号	信託受益権	283
willDo堺筋本町	大阪府大阪市中央区材木町2番15号	信託受益権	263
willDo谷町	大阪府大阪市中央区谷町七丁目6番11号	信託受益権	856
willDo難波w II	大阪府大阪市浪速区塩草三丁目9番27号	信託受益権	392
willDo難波w I	大阪府大阪市浪速区塩草三丁目11番3号	信託受益権	573
是空弁天	大阪府大阪市港区弁天四丁目1番14号	信託受益権	455
willDo鶴見諸口	大阪府大阪市鶴見区諸口一丁目1番80号	不動産	158
willDo浜崎通	兵庫県神戸市兵庫区浜崎通2番31号	信託受益権	2,030
willDo南森町	大阪府大阪市北区西天満三丁目2番13号	信託受益権	443
willDo松屋町	大阪府大阪市中央区松屋町住吉1番1号	信託受益権	729
willDo新大阪	大阪府大阪市淀川区宮原五丁目4番8号	信託受益権	746
willDo三宮イースト	兵庫県神戸市中央区日暮通六丁目1番24号	信託受益権	625
willDo上新庄w I	大阪府吹田市東御旅町5番54号	信託受益権	303
スチューデントハイツ九条	大阪府大阪市西区九条三丁目28番21号	信託受益権	483
willDo岡山駅西口	岡山県岡山市昭和町11番17号	信託受益権	1,090
willDo岡山大供	岡山県岡山市大供三丁目1番4号	信託受益権	929
スターズ内山	福岡県北九州市小倉北区木町三丁目1番28号	不動産	130
内山南小倉駅前ビル	福岡県北九州市小倉北区弁天町五丁目2番	信託受益権	406
willDo唐人町	福岡県福岡市中央区地行一丁目6番24号	不動産	187
ストリームライン大濠	福岡県福岡市中央区鳥飼一丁目4番40号	不動産	395
willDo中洲	福岡県福岡市博多区中洲五丁目5番16号	信託受益権	2,020
willDo呉服町	福岡県福岡市博多区中呉服町1番12号	信託受益権	205
ロイヤルガーデン森林公園	宮城県仙台市青葉区北根三丁目25番25号	信託受益権	385
グリーンパーク小松島	宮城県仙台市青葉区小松島二丁目9番8号	信託受益権	382
ダイアパレス泉崎	宮城県仙台市太白区泉崎二丁目22番30号	信託受益権	278
willDo高砂	宮城県仙台市宮城野区高砂一丁目1番8号	不動産	328
アークハイム新潟	新潟県新潟市中央区笹口3番13号	信託受益権	920
ジョアンナマンション	群馬県前橋市小相木町287番	信託受益権	487
入間駅前ビル	埼玉県入間市河原町1番3号	信託受益権	1,460
入間駅前第二ビル	埼玉県入間市河原町15番11号	信託受益権	678
セレーノ大宮	埼玉県さいたま市北区土呂一丁目41番2号	信託受益権	1,720
すずらん館	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町四丁目38番2号	信託受益権	396
ポヌール常盤	埼玉県さいたま市浦和区常盤十丁目8番5号	信託受益権	686
プロフィットリンク竹ノ塚	東京都足立区竹ノ塚三丁目5番18号	信託受益権	553
ドリームハイツ	東京都板橋区小茂根一丁目32番16号	信託受益権	343
グリーンヒルズ飛鳥山	東京都北区堀船一丁目26番14号	信託受益権	552
王子ハイツ	東京都北区王子五丁目10番3号	信託受益権	374
阪上ロイヤルハイツ第二	東京都荒川区南千住五丁目11番2号	不動産	338
willDo等々力	東京都世田谷区等々力四丁目4番11号	信託受益権	1,600
シェモア桜ヶ丘	東京都多摩市関戸三丁目14番8号	信託受益権	565
リーベスト西千葉	千葉県千葉市美浜区幸町一丁目21番20号	信託受益権	2,120
コリンズ津田沼	千葉県習志野市津田沼四丁目3番20号	信託受益権	319
磯子フラット	神奈川県横浜市磯子区丸山一丁目27番1号、27番2号、27番3号	信託受益権	5,140

不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額 (百万円) (注)
茅ヶ崎ダイカンプラザ	神奈川県茅ヶ崎市十間坂二丁目1番54号	信託受益権	435
ウィンベルコーラス平塚第13	神奈川県平塚市浅間町6番19号	信託受益権	384
リーベスト東中山	千葉県船橋市東中山二丁目6番5号	信託受益権	1,420
リーベスト中山	神奈川県横浜市緑区三保町2608番3号	信託受益権	810
MGA金町	東京都葛飾区東金町二丁目23番10号	信託受益権	403
グリーンヒルズ芦花	東京都世田谷区南烏山三丁目21番15号	信託受益権	600
ロフティー平井	東京都江戸川区平井七丁目32番12号	不動産	316
コロネード春日	東京都文京区春日二丁目12番12号	信託受益権	2,470
willDo伝馬町	愛知県名古屋市中区熱田区伝馬一丁目2番9号	不動産	627
グレースマンション藤	三重県四日市市赤堀南町2番23号	信託受益権	403
ステラートシティ桜山	愛知県名古屋市中区昭和区広見町一丁目6番	信託受益権	669
willDo黒川	愛知県名古屋市中区志賀南通二丁目7番	不動産	536
willDo西明石	兵庫県明石市魚住町西岡111番1号	信託受益権	660
ラ・ヴィータ日本橋	大阪府大阪市中央区日本橋二丁目20番11号	信託受益権	1,710
イメージ霧が丘	福岡県北九州市小倉北区高坊二丁目9番25号	信託受益権	539
チェルシーガーデン	東京都渋谷区広尾三丁目10番1号	信託受益権	3,470
c-MA1	東京都港区元麻布三丁目13番15号	信託受益権	428
c-MA2	東京都港区元麻布三丁目12番26号	信託受益権	614
c-MA3	東京都港区元麻布三丁目1番35号	不動産	1,060
n-GT1	東京都世田谷区梅丘二丁目24番13号	信託受益権	406
n-OM1	東京都港区南青山四丁目17番33号	信託受益権	3,190
ストーリー神宮前	東京都渋谷区神宮前三丁目18番6号	信託受益権	2,380
合計	—	—	90,434

(注) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号）に基づき、不動産鑑定士による決算日を価格時点とする鑑定評価額又は調査価格を記載しています。

II. 資産運用報告

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	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			
	テナント 総数期末 時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円)	対総賃貸 収入比率 (%)	テナント 総数期末 時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円)	対総賃貸 収入比率 (%)
サテラ北34条	1	88.0	51,358	1.4	1	95.4	50,250	1.4
カレラ2.9	1	100.0	10,543	0.3	1	92.4	10,313	0.3
サッポロヒルズ	1	100.0	10,935	0.3	1	93.8	12,424	0.3
サテラ永山	1	95.9	23,158	0.6	1	82.8	22,086	0.6
willDo南12条	1	81.4	16,599	0.4	1	79.1	17,017	0.5
willDo北24条	1	97.2	13,107	0.4	1	97.2	14,010	0.4
フラットカレラ	1	100.0	10,494	0.3	1	88.7	10,007	0.3
s13w9 h+	1	85.4	16,590	0.4	1	91.7	15,111	0.4
s9w12 h+	1	81.9	21,015	0.6	1	96.4	18,516	0.5
willDo南平岸	1	85.8	11,357	0.3	1	91.3	12,943	0.4
willDo西下台町	1	100.0	22,728	0.6	1	100.0	22,702	0.6
willDo上杉3丁目	1	91.9	20,173	0.5	1	98.1	18,498	0.5
グランメゾン七福	1	69.6	12,211	0.3	1	86.0	11,978	0.3
willDo礎町	1	97.9	22,438	0.6	1	100.0	22,546	0.6
willDo笹口	1	100.0	12,657	0.3	1	96.4	12,810	0.4
willDo越谷	1	100.0	20,364	0.5	1	97.9	20,616	0.6
ジョイフル狭山	1	92.3	11,807	0.3	1	73.1	10,502	0.3
ルミエール八王子	1	100.0	25,120	0.7	1	100.0	25,295	0.7
willDo清澄	1	100.0	155,868	4.2	1	100.0	155,946	4.4
ターキーズ田園調布第2	1	92.7	10,689	0.3	1	96.0	10,639	0.3
willDo本千葉	1	89.9	17,472	0.5	1	89.1	17,892	0.5
willDo横浜南	1	90.2	10,310	0.3	1	100.0	9,137	0.3
サイトピア	1	91.4	23,678	0.6	1	82.8	22,207	0.6
VISTAシュブリーム	1	100.0	17,750	0.5	1	82.1	15,895	0.4
ジョイ尾山台	1	100.0	20,899	0.6	1	85.1	20,106	0.6
willDo大塚	1	92.7	21,465	0.6	1	93.6	20,641	0.6
willDo新座	1	82.1	20,463	0.6	1	89.3	21,074	0.6
東信松涛マンション	1	100.0	29,160	0.8	1	87.8	27,860	0.8
ハーモニー上北沢	1	96.6	13,197	0.4	1	96.5	12,464	0.3
willDo南浦和	1	97.2	14,613	0.4	1	91.6	14,669	0.4
カレッジスクエア北池袋	1	100.0	20,310	0.5	1	100.0	20,310	0.6
カレッジスクエア東武練馬	1	100.0	26,010	0.7	1	100.0	26,010	0.7
カレッジスクエア赤塚	1	100.0	22,356	0.6	1	100.0	22,356	0.6
カレッジスクエア東久留米	1	100.0	15,573	0.4	1	100.0	15,573	0.4
カレッジスクエア早稲田Ⅱ	1	100.0	6,532	0.2	1	100.0	6,802	0.2
カレッジスクエア茗荷谷	1	100.0	29,500	0.8	1	100.0	29,131	0.8
カレッジスクエア新小岩	1	100.0	20,023	0.5	1	100.0	20,023	0.6
カレッジスクエア木場	1	100.0	18,426	0.5	1	100.0	18,426	0.5
カレッジスクエア錦糸町	1	100.0	13,026	0.4	1	100.0	13,026	0.4
カレッジスクエア早稲田	1	100.0	8,379	0.2	1	100.0	8,379	0.2
willDo金山正木	1	97.9	19,952	0.5	1	97.9	19,885	0.6
エクセルシオール栄	1	93.8	19,927	0.5	1	87.5	17,955	0.5
willDo日比野	1	100.0	12,405	0.3	1	96.8	11,626	0.3
willDo千代田	1	90.0	22,619	0.6	1	91.7	21,314	0.6
willDo太閤通	1	99.1	43,505	1.2	1	91.3	42,250	1.2
willDo金山	1	100.0	14,941	0.4	1	100.0	14,462	0.4
willDo金山沢下	1	96.8	15,408	0.4	1	97.4	15,040	0.4
willDo勝川	1	96.9	23,458	0.6	1	93.8	23,649	0.7
ステージア黄金	1	86.6	21,644	0.6	1	82.1	21,297	0.6
willDo稲永	1	100.0	26,410	0.7	1	100.0	26,400	0.7

不動産等の名称	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			
	テナント 総数期末 時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円)	対総賃貸 収入比率 (%)	テナント 総数期末 時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円)	対総賃貸 収入比率 (%)
	willDo東別院	1	95.5	27,077	0.7	1	93.9	25,195
willDo松原	1	85.2	22,532	0.6	1	94.4	21,174	0.6
willDo四日市鷺の森	1	100.0	26,002	0.7	1	95.3	25,035	0.7
willDo代官町	1	100.0	15,454	0.4	1	94.5	21,612	0.6
willDo高畑	1	100.0	10,476	0.3	1	94.4	20,932	0.6
willDo市岡	1	100.0	25,593	0.7	1	100.0	25,464	0.7
willDo海老江	1	92.8	12,323	0.3	1	96.3	12,367	0.3
willDo今福西	1	100.0	15,498	0.4	1	96.5	13,820	0.4
メゾンフローラ	1	91.5	20,352	0.5	1	92.9	20,444	0.6
ウィンドフォー南本町	1	97.7	13,215	0.4	1	100.0	12,873	0.4
willDo新大阪s I	1	81.6	10,168	0.3	1	100.0	9,583	0.3
グランメール東淀川	1	89.0	8,740	0.2	1	92.6	8,602	0.2
willDo深江南	1	100.0	7,240	0.2	1	93.5	7,126	0.2
willDo大日	1	94.8	9,396	0.3	1	100.0	8,896	0.2
willDo新大阪s II	1	95.5	13,986	0.4	1	100.0	9,089	0.3
willDo塚本	1	97.0	28,355	0.8	1	96.8	27,142	0.8
willDo天満橋	1	95.0	10,657	0.3	1	95.0	10,808	0.3
willDo堺筋本町	1	67.8	10,079	0.3	1	96.9	9,438	0.3
willDo谷町	1	94.4	33,537	0.9	1	90.7	30,880	0.9
willDo難波w II	1	79.8	16,001	0.4	1	95.6	14,004	0.4
willDo難波w I	1	78.9	23,530	0.6	1	94.0	20,907	0.6
是空弁天	1	85.1	16,485	0.4	1	82.5	15,743	0.4
willDo鶴見諸口	1	87.5	6,907	0.2	1	100.0	6,665	0.2
willDo浜崎通	1	90.5	84,397	2.3	1	99.5	83,176	2.3
willDo南森町	1	96.7	17,567	0.5	1	96.7	16,918	0.5
willDo松屋町	1	100.0	29,879	0.8	1	94.3	29,293	0.8
willDo新大阪	1	100.0	32,095	0.9	1	100.0	31,556	0.9
willDo三宮イースト	1	100.0	27,561	0.7	1	100.0	27,106	0.8
willDo上新庄w I	1	100.0	13,335	0.4	1	100.0	12,683	0.4
スチューデントハイツ九条	1	100.0	23,279	0.6	1	100.0	22,336	0.6
willDo岡山駅西口	1	100.0	49,282	1.3	1	100.0	48,314	1.4
willDo岡山大供	1	100.0	29,441	0.8	1	98.9	42,555	1.2
スターズ内山	1	89.5	7,231	0.2	1	78.4	6,521	0.2
内山南小倉駅前ビル	1	86.1	20,928	0.6	1	83.2	21,704	0.6
willDo唐人町	1	87.9	7,930	0.2	1	79.9	6,938	0.2
ストリームライン大濠	1	95.6	16,903	0.5	1	98.1	17,185	0.5
willDo中洲	1	95.1	87,338	2.4	1	93.3	85,631	2.4
willDo呉服町	1	85.3	8,470	0.2	1	85.3	7,098	0.2
ロイヤルガーデン森林公園	1	89.1	16,310	0.4	1	89.1	16,608	0.5
グリーンパーク小松島	1	86.8	17,496	0.5	1	94.5	19,834	0.6
ダイアパレス泉崎	1	76.5	12,506	0.3	1	79.3	13,291	0.4
willDo高砂	1	90.6	15,513	0.4	1	93.8	14,321	0.4
アークハイム新潟	1	83.6	54,891	1.5	1	83.4	53,011	1.5
ジョアンナマンション	1	88.5	30,510	0.8	1	82.8	27,339	0.8
入間駅前ビル	1	96.4	67,437	1.8	1	96.5	67,790	1.9
入間駅前第二ビル	1	78.0	24,187	0.7	1	76.3	23,745	0.7
セレーノ大宮	1	96.1	75,247	2.0	1	98.0	74,030	2.1
すずらん館	1	90.2	12,593	0.3	1	100.0	17,958	0.5
ボヌール常盤	1	93.9	28,647	0.8	1	94.3	28,354	0.8
プロフィットリンク竹ノ塚	1	90.7	25,228	0.7	1	86.8	22,956	0.6
ドリームハイツ	1	100.0	14,014	0.4	1	100.0	14,734	0.4

II. 資産運用報告

不動産等の名称	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			
	テナント 総数期末 時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円)	対総賃貸 収入比率 (%)	テナント 総数期末 時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (千円)	対総賃貸 収入比率 (%)
グリーンヒルズ飛鳥山	1	97.2	22,902	0.6	1	89.8	21,605	0.6
王子ハイツ	1	91.7	16,341	0.4	1	91.7	14,834	0.4
阪上ロイヤルハイツ第二	1	89.7	15,675	0.4	1	89.7	14,270	0.4
willDo等々力	1	95.0	48,656	1.3	1	100.0	46,549	1.3
シェモア桜ヶ丘	1	97.0	24,653	0.7	1	81.7	23,580	0.7
リーベスト西千葉	1	96.5	106,011	2.9	1	99.3	105,056	2.9
コリンヌ津田沼	1	100.0	13,470	0.4	1	100.0	13,470	0.4
磯子フラット	1	100.0	214,735	5.8	1	100.0	214,735	6.0
茅ヶ崎ダイカンプラザ	1	91.1	21,229	0.6	1	94.1	19,213	0.5
ウィンベルコーラス平塚第13	1	93.9	17,126	0.5	1	97.0	16,833	0.5
リーベスト東中山	1	100.0	68,917	1.9	1	97.2	72,939	2.0
リーベスト中山	1	87.8	43,443	1.2	1	86.1	40,498	1.1
MGA金町	1	100.0	16,694	0.5	1	96.6	15,906	0.4
グリーンヒルズ芦花	1	95.5	21,541	0.6	1	95.5	22,227	0.6
ロフティー平井	1	86.5	12,861	0.3	1	93.3	12,394	0.3
コロネード春日	1	87.9	97,790	2.6	1	71.7	67,760	1.9
willDo伝馬町	1	97.4	27,729	0.7	1	95.1	27,187	0.8
グレースマンション藤	1	100.0	21,727	0.6	1	100.0	21,805	0.6
ステラートシティ桜山	1	96.2	27,158	0.7	1	96.0	25,743	0.7
willDo黒川	1	84.5	22,629	0.6	1	96.3	22,853	0.6
willDo西明石	1	98.5	35,019	0.9	1	96.7	33,539	0.9
ラ・ヴィータ日本橋	1	96.5	63,623	1.7	1	95.9	62,036	1.7
イマージュ霧が丘	1	82.0	23,475	0.6	1	74.6	22,248	0.6
チェルシーガーデン	1	79.2	113,289	3.1	1	79.7	98,787	2.8
c-MA1	1	100.0	17,322	0.5	1	81.3	12,804	0.4
c-MA2	1	100.0	21,062	0.6	1	40.1	12,928	0.4
c-MA3	1	100.0	39,673	1.1	1	95.2	36,648	1.0
n-GT1	1	100.0	11,553	0.3	1	88.9	13,031	0.4
n-OM1	1	96.5	121,128	3.3	1	66.6	104,355	2.9
ストーリーア神宮前	1	88.8	72,850	2.0	1	82.3	61,064	1.7
合計	4	93.9	3,702,780	100.0	4	93.2	3,577,808	100.0

(注1) 「テナント総数期末時点」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」として記載しています。また、テナントが同一の物件に重複して入居している場合、当該重複しているテナントは「1」として計算し、また、複数の物件に重複して入居している場合には、小計及び合計の欄において「1」として計算しています。

(注2) 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。

4. その他資産の状況

不動産及び不動産を信託する信託の受益権は、前記の不動産等組入資産明細に一括して記載しています。平成21年3月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は次のとおりです。

特定取引の契約額等及び時価の状況表

(単位：千円)

区 分	種 類	契約額等		時 価
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	15,807,393	6,500,000	△ 77,470
	スプレッド型金利 キャップ取引	14,000,000 (8,449)	0 (0)	63
合 計		29,807,393	6,500,000	△ 77,407

(注1) 契約額は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 時価は、当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

(注3) スプレッド型金利キャップ取引の「契約額等」の()内の金額は、貸借対照表に計上した金利キャッププレミアムです。

II. 資産運用報告

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

平成21年3月31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
機子フラット (神奈川県横浜市)	地上デジタル波対応工事	自平成21年7月 至平成21年8月	50	—	—
n-OM1 (東京都港区)	専有部改装工事	自平成21年5月 至平成21年5月	8	—	—
	専有部分断工事	自平成21年4月 至平成21年5月	5	—	—
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7月 至平成21年9月	5	—	—
コロネード春日 (東京都文京区)	事務所専有部改装工事	自平成21年6月 至平成21年7月	5	—	—
willDo大塚 (東京都豊島区)	屋上防水工事	自平成21年4月 至平成21年5月	4	—	—
入間駅前第二ビル (埼玉県入間市)	キッチン交換工事	自平成21年5月 至平成21年9月	4	—	—

2. 期中の資本的支出

保有不動産等において、第6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6期中の支出は、131,552千円であり、当期費用に区分された修繕費100,734千円と合わせ、232,287千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)
入間駅前ビル (埼玉県入間市)	外壁等改修工事	自平成21年1月 至平成21年3月	49,852
入間駅前第二ビル (埼玉県入間市)	高架水槽漏水修繕工事・外壁等改修工事	自平成21年1月 至平成21年3月	39,721
王子ハイツ (東京都北区)	外壁等バリューアップ改修工事・最上階底及びEVホール修繕工事	自平成20年11月 至平成21年1月	18,312
willDo本千葉 (千葉県千葉市)	鉄骨階段補修工事	自平成20年9月 至平成20年10月	4,978
東信松涛マンション (東京都渋谷区)	給水管更生工事	自平成20年8月 至平成20年11月	4,882
その他不動産等	室内改装工事等	自平成20年10月 至平成21年3月	13,805
合 計			131,552

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：千円)

営業期間	第2期 (H18.10.1~H19.3.31)	第3期 (H19.4.1~H19.9.30)	第4期 (H19.10.1~H20.3.31)	第5期 (H20.4.1~H20.9.30)	第6期 (H20.10.1~H21.3.31)
前期末積立金残高	89,065	255,098	425,141	474,299	509,119
当期積立額	166,032	176,278	49,158	51,756	110,346
当期積立金取崩額	—	6,235	—	16,935	—
次期繰越額	255,098	425,141	474,299	509,119	619,466

(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260,774千円を積み立てております。

Ⅱ. 資産運用報告

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第5期	第6期
(a) 資産運用報酬	232,100	229,100
(b) 資産保管報酬	15,363	16,514
(c) 一般事務委託報酬	36,692	36,816
(d) 役員報酬	5,400	8,300
(e) 会計監査人報酬	11,000	11,000
(f) その他費用	156,387	199,313
合計	456,942	501,044

2. 借入状況

平成21年3月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は、次のとおりです。

(単位：百万円)

区分	借入先	借入日	前期末 残高	当期末 残高	借入利率 (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年11月7日	1,500	—	1.72%	平成20年11月6日	期限一括	(注1)	有担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	平成19年11月7日	3,240	—	1.72%	平成20年11月6日	期限一括	(注1)	
	農林中央金庫	平成19年11月27日	3,464	—	1.72%	平成20年11月26日	期限一括	(注1)	
		平成19年12月18日	2,824	—	1.72%	平成20年11月26日	期限一括	(注1)	
	株式会社新生銀行	平成19年12月14日	2,814	—	1.76%	平成20年12月13日	期限一括	(注1)	
	株式会社東京スター銀行	平成19年11月7日	1,800	—	1.72%	平成20年11月6日	期限一括	(注1)	
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年2月27日	—	630	1.74%	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
	株式会社あおぞら銀行	平成21年2月27日	—	1,380	1.74%	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
	農林中央金庫	平成21年2月27日	—	2,640	1.74%	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
	株式会社新生銀行	平成21年2月27日	—	1,182	1.74%	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
合計			15,643	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	1,756	1.43%(注3)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	有担保 無保証
		平成19年6月22日	1,682	1,682	1.40%(注6)	平成22年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成19年5月1日	1,500	1,500	1.38%(注4)	平成22年5月1日	期限一括	(注1)	
		平成19年6月28日	2,250	2,250	1.27%	平成22年6月28日	期限一括	(注1)	
	株式会社あおぞら銀行	平成18年6月22日	1,756	1,756	1.43%(注3)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成19年6月22日	1,682	1,682	1.40%(注6)	平成22年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成19年5月1日	1,500	1,500	1.38%(注4)	平成22年5月1日	期限一括	(注1)	
		平成19年6月28日	2,250	2,250	1.27%	平成22年6月28日	期限一括	(注1)	
	農林中央金庫	平成18年6月22日	1,682	1,682	1.43%(注3)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成19年6月22日	1,121	1,121	1.34%(注6)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
	株式会社三井住友銀行	平成18年6月22日	1,121	1,121	1.43%(注3)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成19年6月22日	1,682	1,682	1.40%(注6)	平成22年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成19年6月28日	2,000	2,000	1.27%	平成22年6月28日	期限一括	(注1)	
	株式会社りそな銀行	平成18年6月22日	1,121	1,121	1.43%(注3)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成19年6月22日	1,682	1,682	1.40%(注6)	平成22年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成19年5月1日	1,000	1,000	1.51%(注5)	平成24年5月1日	期限一括	(注1)	
	住友信託銀行株式会社	平成18年6月22日	934	934	1.43%(注3)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成19年6月22日	1,401	1,401	1.34%(注6)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
	株式会社新生銀行	平成18年6月22日	934	934	1.43%(注3)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成19年6月22日	934	934	1.34%(注6)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
	株式会社武蔵野銀行	平成19年6月22日	1,868	1,868	1.40%(注6)	平成22年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成19年6月22日	1,401	1,401	1.34%(注6)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年6月22日	1,401	1,401	1.34%(注6)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成19年6月28日	1,000	1,000	1.21%	平成21年6月28日	期限一括	(注1)	
中央三井信託銀行株式会社	平成19年6月22日	934	934	1.34%(注6)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)		
	平成19年5月1日	1,500	1,500	1.38%(注4)	平成22年5月1日	期限一括	(注1)		
三井住友海上火災保険株式会社	平成19年5月1日	1,000	1,000	1.51%(注5)	平成24年5月1日	期限一括	(注1)		
合計			37,698	37,698					

(注1) 資金の使途は、不動産・不動産信託受益権の購入資金または短期借入金の返済資金です。

(注2) 借入利率は、期末日現在の利率を小数第3位を四捨五入して表示しています。

(注3) 金利変動リスクを回避する目的で受取変動・支払固定の金利スワップ取引(想定元本：9,307百万円 期日：平成21年6月22日)を行っており、金利スワップの効果を実行した後の支払固定金利は1.70600%です。

(注4) 金利変動リスクを回避する目的で受取変動・支払固定の金利スワップ取引(想定元本：4,500百万円 期日：平成22年5月6日)を行っており、金利スワップの効果を実行した後の支払固定金利は1.66000%です。

(注5) 金利変動リスクを回避する目的で受取変動・支払固定の金利スワップ取引(想定元本：2,000百万円 期日：平成24年5月1日)を行っており、金利スワップの効果を実行した後の支払固定金利は2.03275%です。

(注6) 株式会社三菱東京UFJ銀行より金利キャップ(想定元本：10,000百万円 期間：平成18年12月22日～平成21年12月22日 第一ストライク1.00% 第二ストライク2.00%)を購入しています。

Ⅱ. 資産運用報告

3. 投資法人債の状況

平成21年3月31日現在における投資法人債の状況は、次のとおりです。

(単位：百万円)

銘柄	発行年月日	前期末残高	当期末残高	利率	償還期限	償還方法	使途	担保
第1回無担保投資法人債	平成19年2月27日	4,100	4,000	6ヶ月ユーロ円LIBOR+0.50% (年率) (注1)	平成22年2月26日	期限一括	借入金の返済	無し
第2回無担保投資法人債	平成19年11月19日	4,000	4,000	2.04% (年率)	平成21年11月19日	期限一括	特定資産の取得	無し
合計	—	8,100	8,000	—	—	—	—	—

(注1) 平成19年2月28日から平成19年8月24日の期間における利率は1.19250%、平成19年8月25日から平成20年2月26日の期間における利率は1.63750%、平成20年2月27日から平成20年8月26日の期間における利率は1.45500%、平成20年8月27日から平成21年2月26日の期間における利率は1.45500%、平成21年2月27日から平成21年8月26日の期間における利率は1.29625%です。なお、第1回無担保投資法人債（発行総額41億円）の金利変動リスクを回避する目的で、スプレッド型金利キャップ（想定元本：4,000百万円 対象金利：6ヶ月ユーロ円LIBOR 期間：平成19年2月27日～平成22年2月26日 第一ストライク1.00% 第二ストライク2.00%）を購入しています。

(注2) 投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4. 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

■ 期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

該当事項はありません。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3. 特定資産の価格等の調査

該当事項はありません。

4. 利害関係人等及び主要株主との取引状況

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社（株式会社ミカサ・アセット・マネジメント）は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も営んでおらず該当する取引はありません。



Ⅱ. 資産運用報告

■ 経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

■ その他

1. 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

2. お知らせ

役員会

当期において本投資法人の役員会で承認された契約の締結・変更等のうち主なものの概要は以下のとおりです。

役員会開催日	承認事項	概要
平成20年12月25日	一時会計監査人の選任に係る承認の件	あずさ監査法人より平成20年12月25日付で会計監査人を退任したい旨の申し入れがあったため、太陽ASG有限責任監査法人を一時会計監査人として選任することを決議しました。
平成20年12月25日	投資口事務委託変更契約の承認の件	投資口電子化に対応するため、三菱UFJ信託銀行株式会社と投資口事務代行委託変更契約を締結することについて決議しました。
平成20年12月25日	特別口座の管理に関する契約の締結の件	投資口電子化に対応するため、三菱UFJ信託銀行株式会社と特別口座の管理に関する一般事務の委託契約を締結することについて決議しました。
平成21年3月10日	資産運用委託契約一部変更に係る承認の件	本投資法人第7回投資主総会において資産運用会社に対する運用報酬1の報酬料率の上限が変更されたことに伴い、資産運用会社と資産運用委託契約変更契約を締結することについて決議しました。

投資主総会

平成21年1月21日に、本投資法人の第7回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項のうち主なものの概要は以下のとおりです。

議案	概要
第1号議案 規約一部変更の件	以下の事項につき規約を変更しました。 1. 投資法人の商号を日本賃貸住宅投資法人に変更 2. 投資口電子化に対応するための変更 3. 機動的な運用を可能とするための変更 4. 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。）の改正に伴う変更及び修正 5. 投資主総会における議決権行使の取扱いの明確化 6. 本投資法人の執行役員及び監督役員の員数を増員 7. 会計監査人の報酬の額の上限の変更 8. 資産運用会社に対する運用報酬1の報酬料率の上限の変更 9. その他、字句の修正
第2号議案 執行役員3名選任の件	佐久間隆夫、ロバート・ズルコスキー、及びトシヤ・クロダが執行役員に選任されました。なお、任期は平成21年1月21日より2年間となります。
第3号議案 監督役員4名選任の件	窪川秀一が退任し、藪田広平、永峰潤、ダンフォース・トーマス、及び塚田清彦が監督役員に選任されました。なお、任期は平成21年1月21日より2年間となります。
第4号議案 会計監査人選任の件	太陽ASG有限責任監査法人が会計監査人に選任されました。

Ⅲ. 貸借対照表

(単位：千円)

		前期 (ご参考) (平成20年9月30日)	当期 (平成21年3月31日)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	※1	15,092,256	5,358,611
信託現金及び信託預金		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
流動資産合計		17,320,500	7,920,736
固定資産			
有形固定資産			
建物	※1	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	※1	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	※1	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	※1	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	※1	3,516,611	3,516,611
信託建物	※1	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	※1	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	※1	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	※1	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	※1	42,953,599	42,953,599
有形固定資産合計		105,374,146	104,731,206
無形固定資産			
水道施設利用権		162	※1 156
信託借地権		546,283	546,283
信託水道施設利用権	※1	685	659
無形固定資産合計		547,131	547,099
投資その他の資産			
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
固定資産合計		106,298,910	105,604,531
繰延資産			
投資法人債発行費		30,063	17,963
繰延資産合計		30,063	17,963
資産合計		123,649,475	113,543,232

(単位：千円)

	前期（ご参考） (平成20年9月30日)	当 期 (平成21年3月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	102,949	155,621
短期借入金	※1 15,643,133	5,832,000
1年内償還予定の投資法人債	—	8,000,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 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
流動負債合計	32,613,348	30,865,662
固定負債		
投資法人債	8,100,000	—
長期借入金	※1 21,597,190	21,597,190
預り敷金及び保証金	36,564	39,353
信託預り敷金保証金	747,907	738,629
固定負債合計	30,481,663	22,375,173
負債合計	63,095,011	53,240,836
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 (△)	1,013,621	758,186
剰余金合計	1,013,621	758,186
投資主資本合計	60,570,953	60,315,519
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
純資産合計	※2 60,554,463	60,302,395
負債純資産合計	123,649,475	113,543,232

IV. 損益計算書

(単位：千円)

		前期（ご参考） （自 平成20年 4月 1日 至 平成20年 9月 30日）	当 期 （自 平成20年10月 1日 至 平成21年 3月 31日）
営業収益			
貸貸事業収入	※1	3,702,780	3,577,808
営業収益合計		3,702,780	3,577,808
営業費用			
貸貸事業費用	※1	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		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		—	※2 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

V. 投資主資本等変動計算書

Japan Rental Housing Investments Inc.

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自 平成20年 4月 1日 至 平成20年 9月 30日）	当 期 （自 平成20年10月 1日 至 平成21年 3月 31日）
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	47,307,332	59,557,332
当期変動額		
新投資口の発行	12,250,000	—
当期変動額合計	12,250,000	—
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	1,395,138	1,013,621
当期変動額		
剰余金の配当	△1,395,090	△1,013,570
当期純利益	1,013,573	758,136
当期変動額合計	△381,516	△255,434
当期末残高	1,013,621	758,186
投資主資本合計		
前期末残高	48,702,470	60,570,953
当期変動額		
新投資口の発行	12,250,000	—
剰余金の配当	△1,395,090	△1,013,570
当期純利益	1,013,573	758,136
当期変動額合計	11,868,483	△255,434
当期末残高	60,570,953	60,315,519
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△25,778	△16,489
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	9,288	3,366
当期変動額合計	9,288	3,366
当期末残高	△16,489	△13,123
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△25,778	△16,489
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	9,288	3,366
当期変動額合計	9,288	3,366
当期末残高	△16,489	△13,123
純資産合計		
前期末残高	48,676,692	60,554,463
当期変動額		
新投資口の発行	12,250,000	—
剰余金の配当	△1,395,090	△1,013,570
当期純利益	1,013,573	758,136
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	9,288	3,366
当期変動額合計	11,877,771	△252,067
当期末残高	60,554,463	60,302,395

VI. 注記表

(継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況)

前期 (ご参考) (自 平成20年 4月 1日) 至 平成20年 9月 30日)	当 期 (自 平成20年10月 1日) 至 平成21年 3月 31日)
<p>当投資法人のスポンサー企業であった株式会社リプラス(以下、「リプラス」といいます。)が、平成20年9月24日に破産手続開始の申立を行い、同日破産手続開始が決定されました。</p> <p>リプラスは、当投資法人との間のスポンサーサポート契約に基づき、投資適格不動産情報の提供等、当投資法人のポートフォリオ成長を支える重要な役割を担っておりました。また、リプラスは、当投資法人の運用会社であるリプラス・リート・マネジメント株式会社(現ミカサ・アセット・マネジメント株式会社。以下「運用会社」といいます。)及びプロパティマネジメント(以下「PM」といいます。)会社であったリプラス・インベストメンツ株式会社(以下、「リプラス・インベストメンツ」といいます。)の親会社でありました。運用会社の役職員は、すべてリプラスからの出向者であり、一方、リプラス・インベストメンツは、マスターPM会社としてPM業務を一括受託しておりました。</p> <p>このため、リプラスの破産手続開始決定に伴い、当投資法人の今後の運営への影響が懸念される状況にあります。</p> <p>また、期末日以後、一年以内に返済期日が到来する借入金 が31,744,285千円(平成20年11月6日 6,540,000千円、平成20年11月26日 6,288,528千円、平成20年12月13日 2,814,604千円、平成21年6月22日 15,101,152千円、平成21年6月28日 1,000,000千円)あり、借換えについて取引金融機関と協議を行っておりますが、期末日時点において、借換えの実行が困難な状況にあります。これら借入金の借換えが行なわれなかった場合には、借入金返済に関わる資金調達のための物件処分等により、当投資法人の経営成績及び財政状態に重要な影響を及ぼす可能性があります。</p> <p>これらの事象により、期末日時点において継続企業の前提に関する重要な疑義が存在しております。</p> <p>当投資法人は当該状況を解消し、その運営及び資金繰りを安定化すべく、以下に記載の取組みを実行しております。</p> <p>①オークツリー・キャピタル・マネジメント・エルピーが助言を行うオーシーエム・ネダーランド・オポチュニティーズ・コーポラティブ・ユーエー(子会社も含め、以下、総称して「マスター会社グループ」といいます。)及び取引金融機関と対応を協議してまいりました。その結果、マスター会社グループは、取引金融機関の了承を経て、リプラスが保有していた株式の全部3,300株(55%)を平成20年10月29日付けで譲受け、運用会社株式の90%を保有する親会社となっております。</p> <p>今後、当投資法人は、物件選定や資金調達面において、マスター会社グループの経験・情報収集力、高度な投資手法等を活用することにより、当投資法人の安定的な運営と投資主価値の継続的な拡大を目指してまいります。</p> <p>②運用会社の役職員は、平成20年10月11日付けでリプラスから運用会社へ移籍しており、運用会社の運営の安定が図られております。</p> <p>③PM業務につきましても、平成20年10月24日までにリプラス・インベストメンツに委託していた全物件の委託先の変更が完了しております。</p>	

前期（ご参考） （自 平成20年4月1日） 至 平成20年9月30日）	当 期 （自 平成20年10月1日） 至 平成21年3月31日）
<p>④期末日以後の資金調達に関しては、重要な後発事象に関する注記に記載のとおり、期末日時点の借入金残高のうち、平成20年11月6日に返済期日を迎えた借入金6,540,000千円については、3,800,000千円の借換えを行い、残額の返済については自己資金で賄い、平成20年11月26日に返済期日を迎えた借入金6,288,528千円については、4,400,000千円の借換えを行い、残額の返済については自己資金で賄い、平成20年12月13日に返済期日を迎える借入金2,814,604千円については、平成20年12月12日に1,970,000千円の借換えを行い、残額の返済については自己資金で賄いました。</p> <p>また、平成20年11月6日に借換えた借入金3,800,000千円のうち1,500,000千円については、平成20年11月26日に1,050,000千円の借換えを行い、残額の返済については自己資金で賄いました。さらに、平成20年11月26日に借換えた借入金5,450,000千円については、平成20年12月12日に同額の借換えを行いました。なお、平成20年11月6日に借換えた借入金3,800,000千円のうちの2,300,000千円及び平成20年12月12日に借換えた借入金7,420,000千円の返済期日は、平成21年2月27日であります。</p> <p>当投資法人は、平成20年8月28日に実施した第三者割当増資により12,250,000千円を調達し、その資金の一部を上記借入金の返済に充当しております。今後の資金調達計画としても、その全てを借換えて賄うのではなく、自己資金での返済による財務体質の改善も考慮した上で、当投資法人を取り巻く環境変化に耐えられる適切な財務ポジションが採れるよう策定していく予定です。その計画に従い、引き続き取引金融機関に対して一定の理解を要請してまいります。</p> <p>財務諸表は継続企業を前提として作成されており、このような重要な疑義の影響を財務諸表には反映しておりません。</p>	

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別	前期（ご参考） （自 平成20年4月1日） 至 平成20年9月30日）	当 期 （自 平成20年10月1日） 至 平成21年3月31日）								
項 目										
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>①投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。</p> <p>②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>								

VI. 注記表

期 別 項 目	前 期 (ご参考) (自 平成20年 4 月 1 日 至 平成20年 9 月30日)	当 期 (自 平成20年10月 1 日 至 平成21年 3 月31日)
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金 同左
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当計算期間に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。	固定資産税等の費用処理方法 同左
5. ヘッジ会計の方法	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。 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 ③ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性評価の方法 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。	①ヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジの有効性評価の方法 同左
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	保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、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	同左
7. 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

(重要な会計方針の変更)

前期 (ご参考) (自 平成20年4月1日) (至 平成20年9月30日)	当 期 (自 平成20年10月1日) (至 平成21年3月31日)
<p>リース取引に関する会計基準の適用</p> <p>当計算期間から「リース取引に関する会計基準（企業会計基準委員会 企業会計基準第13号 平成19年3月30日改正）及び「リース取引に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準委員会 企業会計基準適用指針第16号 平成19年3月30日改正）を適用しています。</p> <p>なお、これによる損益にあたる影響はありません。</p>	<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>

(貸借対照表に関する注記)

前期 (ご参考) (平成20年9月30日)	当 期 (平成21年3月31日)																																																																						
<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;">686,962千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">4,709,854千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">13,123千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">13,533千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">7,777千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">2,836,347千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">46,052,470千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">104,243千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">243,281千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">24,675千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">39,983,893千円</td></tr> <tr><td>信託水道施設利用権</td><td style="text-align: right;">685千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td style="text-align: right;"><u>94,676,847千円</u></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;">15,643,133千円</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>合計</td><td style="text-align: right;"><u>53,341,476千円</u></td></tr> </table>	現金及び預金	686,962千円	建物	4,709,854千円	構築物	13,123千円	機械及び装置	13,533千円	工具、器具及び備品	7,777千円	土地	2,836,347千円	信託建物	46,052,470千円	信託構築物	104,243千円	信託機械及び装置	243,281千円	信託工具、器具及び備品	24,675千円	信託土地	39,983,893千円	信託水道施設利用権	685千円	合計	<u>94,676,847千円</u>	短期借入金	15,643,133千円	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	<u>53,341,476千円</u>	<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>合計</td><td style="text-align: right;"><u>102,678,237千円</u></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>合計</td><td style="text-align: right;"><u>43,530,343千円</u></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	<u>102,678,237千円</u>	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	<u>43,530,343千円</u>
現金及び預金	686,962千円																																																																						
建物	4,709,854千円																																																																						
構築物	13,123千円																																																																						
機械及び装置	13,533千円																																																																						
工具、器具及び備品	7,777千円																																																																						
土地	2,836,347千円																																																																						
信託建物	46,052,470千円																																																																						
信託構築物	104,243千円																																																																						
信託機械及び装置	243,281千円																																																																						
信託工具、器具及び備品	24,675千円																																																																						
信託土地	39,983,893千円																																																																						
信託水道施設利用権	685千円																																																																						
合計	<u>94,676,847千円</u>																																																																						
短期借入金	15,643,133千円																																																																						
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	<u>53,341,476千円</u>																																																																						
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	<u>102,678,237千円</u>																																																																						
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	<u>43,530,343千円</u>																																																																						
<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>																																																																						

VI. 注記表

(損益計算書に関する注記)

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

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成20年 4 月 1 日) (至 平成20年 9 月30日)	当 期 (自 平成20年10月 1 日) (至 平成21年 3 月31日)
発行可能投資口総口数 2,000,000口	発行可能投資口総口数 2,000,000口
発行済投資口総数 (注) 167,477口	発行済投資口総数 167,477口
(注) 発行済投資口総数の増加70,000口は、新投資口の発行によるものです。	

(税効果会計に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成20年 4月 1日 至 平成20年 9月 30日)	当 期 (自 平成20年10月 1日 至 平成21年 3月 31日)		
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳		
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)		
貸倒引当金繰入超過額	3,822千円	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	345千円	未払事業税損金不算入額	1,292千円
繰延ヘッジ損益	10,689千円	繰延ヘッジ損益	8,507千円
繰延税金資産合計	14,858千円	繰延税金資産合計	26,371千円
(繰延税金資産の純額)	14,858千円	(繰延税金資産の純額)	26,371千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳		
法定実効税率	39.39%	法定実効税率	39.33%
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△39.28%	支払分配金の損金算入額	△39.20%
その他	0.02%	その他	0.20%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.13%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.33%
3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正			
<p>「地方法人特別税等に関する暫定措置法」(平成20年法律第25号)が平成20年4月30日に公布されたことに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の39.39%から39.33%に変更されました。</p> <p>この税率の変更による影響額は軽微です。</p>			

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (ご参考) 自 平成20年4月1日 至 平成20年9月30日

1. 資産運用会社及び資産運用会社の利害関係人等

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口等の所有割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
利害関係人等	リプラス・インベストメント(株)	不動産管理・賃貸業	1.1%	信託受益権売買の媒介	43,782	—	—
				不動産賃貸管理の委託	89,568	営業未払金	450
				損害保険料の支払い	16,729	前払費用	7,013
				営業広告費	5,800	営業未払金	422
	合同会社リプラス・レジデンシャル・ウェアハウス18号	不動産または不動産信託受益権の取得、当該不動産の管理、運用及び処分	—	不動産信託受益権の購入	494,115	—	—
	リプラス・レジデンシャル・コンストラクション4号特定目的会社	不動産または不動産信託受益権の取得、当該不動産の管理、運用及び処分	—	不動産信託受益権の購入	655,000	—	—
	合同会社リプラス・レジデンシャル・コンストラクションマネジメント1号	不動産または不動産信託受益権の取得、当該不動産の管理、運用及び処分	—	不動産信託受益権の購入	1,040,000	—	—

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等：市場価格等を参考に決定しています。

VI. 注記表

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口等の所有割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行(株)	銀行業務及び信託業務	—	一般事務の委託	23,884	未払費用	12,608
				証券代行業務の委託	12,807	未払費用	7,586
				不動産信託受益権信託報酬	60,073	営業未払金	9,224
				資金の借入れ	—	1年内返済予定の長期借入金	2,401,715
				借入金利息の支払い	15,917	未払費用	8,235

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等：市場価格等を参考に決定しています。

当期（自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日）

1. 資産運用会社及び資産運用会社の利害関係人等

該当事項はありません。

2. 資産保管会社

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口等の所有割合	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行(株)	銀行業務及び信託業務	—	一般事務の委託	25,695	未払費用	13,360
				証券代行業務の委託	11,120	未払費用	1,164
				不動産信託受益権信託報酬	55,400	営業未払金	—
				資金の借入れ	—	1年内返済予定の長期借入金	2,401,715
				借入金利息の支払い	15,514	未払費用	8,150

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等：市場価格等を参考に決定しています。

(1口当たり情報に関する注記)

前期（ご参考） （自 平成20年4月1日） （至 平成20年9月30日）	当期 （自 平成20年10月1日） （至 平成21年3月31日）
1口当たり純資産額 361,568円	1口当たり純資産額 360,063円
1口当たり当期純利益 9,174円	1口当たり当期純利益 4,526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。	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。	また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期（ご参考）	当期
当期純利益	1,013,573千円	758,136千円
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	1,013,573千円	758,136千円
期中平均投資口数	110,482口	167,477口

(重要な後発事象に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成20年 4月 1日) (至 平成20年 9月 30日)	当 期 (自 平成20年10月 1日) (至 平成21年 3月 31日)
<p>1. 資金の借入れについて</p> <p>下記2. に記載の既存借入金の返済期日到来に伴い、リファイナンス資金の調達を目的として、下記のとおり資金の借入れを行いました。</p> <p>極度ローンB2号 借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行 借入金額 : 1,500百万円 利率 : 1.61583% 借入実行日 : 平成20年11月6日 返済期日 : 平成20年11月26日 担保有無 : 有担保</p> <p>極度ローンC2号 借入先 : 株式会社あおぞら銀行 借入金額 : 2,300百万円 利率 : 1.77083% 借入実行日 : 平成20年11月6日 返済期日 : 平成21年2月27日 担保有無 : 有担保</p> <p>極度ローンB3号 借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行 借入金額 : 1,050百万円 利率 : 1.650830% 借入実行日 : 平成20年11月26日 返済期日 : 平成20年12月12日 担保有無 : 有担保</p> <p>極度ローンA6号 (第1回借入) 借入先 : 農林中央金庫 借入金額 : 4,400百万円 利率 : 1.650830% 借入実行日 : 平成20年11月26日 返済期日 : 平成20年12月12日 担保有無 : 有担保</p> <p>極度ローンA7号 借入先 : 株式会社新生銀行 借入金額 : 1,970百万円 利率 : 1.908330% 借入実行日 : 平成20年12月12日 返済期日 : 平成21年2月27日 担保有無 : 有担保</p> <p>極度ローンB4号 借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行 借入金額 : 1,050百万円 利率 : 1.908330% 借入実行日 : 平成20年12月12日 返済期日 : 平成21年2月27日 担保有無 : 有担保</p>	

VI. 注記表

前期（ご参考） （自 平成20年4月1日） 至 平成20年9月30日）	当 期 （自 平成20年10月1日） 至 平成21年3月31日）
<p>極度ローンA6号（第2回借入）</p> <p>借入先 : 農林中央金庫</p> <p>借入金額 : 4,400百万円</p> <p>利率 : 1.908330%</p> <p>借入実行日 : 平成20年12月12日</p> <p>返済期日 : 平成21年2月27日</p> <p>担保有無 : 有担保</p> <p>2. 借入金の返済について</p> <p>平成20年11月6日付で、以下の借入金を返済しました。</p> <p>極度ローンB号</p> <p>借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社東京スター銀行</p> <p>返済金額 : 3,300百万円</p> <p>借入実行日 : 平成19年11月7日</p> <p>返済方法 : 元本返済期日一括返済</p> <p>返済期日 : 平成20年11月6日</p> <p>極度ローンC号</p> <p>借入先 : 株式会社あおぞら銀行</p> <p>返済金額 : 3,240百万円</p> <p>借入実行日 : 平成19年11月7日</p> <p>返済方法 : 元本返済期日一括返済</p> <p>返済期日 : 平成20年11月6日</p> <p>平成20年11月26日付で、以下の借入金を返済しました。</p> <p>極度ローンB2号</p> <p>借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行</p> <p>返済金額 : 1,500百万円</p> <p>借入実行日 : 平成20年11月6日</p> <p>返済方法 : 元本返済期日一括返済</p> <p>返済期日 : 平成20年11月26日</p> <p>極度ローンA4号</p> <p>借入先 : 農林中央金庫</p> <p>返済金額 : 6,288百万円</p> <p>借入実行日 : 平成19年11月27日 及び同年12月18日</p> <p>返済方法 : 元本返済期日一括返済</p> <p>返済期日 : 平成20年11月26日</p>	

前期（ご参考） （自 平成20年4月1日） （至 平成20年9月30日）	当 期 （自 平成20年10月1日） （至 平成21年3月31日）
平成20年12月12日付で、以下の借入金を返済しました。	
<p>極度ローンB3号 借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行 返済金額 : 1,050百万円 借入実行日: 平成20年11月26日 返済方法 : 元本返済期日一括返済 返済期日 : 平成20年12月12日</p>	
<p>極度ローンA5号 借入先 : 株式会社新生銀行 返済金額 : 2,814百万円 借入実行日: 平成19年12月14日 返済方法 : 元本返済期日一括返済 返済期日 : 平成20年12月13日</p>	
<p>極度ローンA6号（第1回借入） 借入先 : 農林中央金庫 返済金額 : 4,400百万円 借入実行日: 平成20年11月26日 返済方法 : 元本返済期日一括返済 返済期日 : 平成20年12月12日</p>	
<p>3. 資産の担保提供について 上記1. に記載の極度ローンB4号、極度ローンC2号、極度ローンA6号の借入により、従来担保提供されていなかった資産を追加で担保に供しました。 当該資産の期末現在の帳簿価額は以下のとおりです。</p>	
<p>提供する固定資産の帳簿価額 (単位: 千円)</p>	
科 目	帳簿価額
建 物	1,166,314
構 築 物	4,748
工 具 、 器 具 及 び 備 品	3,289
土 地	614,707
信 託 建 物	3,994,716
信 託 構 築 物	29,432
信 託 工 具 、 器 具 及 び 備 品	365
信 託 機 械 装 置	10,174
信 託 土 地	2,283,529
水 道 施 設 利 用 権	162
合 計	8,107,436

VII. 金銭の分配に係る計算書

期 別	前 期 (ご参考) (自 平成20年 4 月 1 日 至 平成20年 9 月30日)	当 期 (自 平成20年10月 1 日 至 平成21年 3 月31日)
項 目		
I 当期末処分利益	1,013,621,162円	758,186,922円
II 分配金額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,013,570,804円 (6,052円)	758,168,379円 (4,527円)
III 次期繰越利益	50,358円	18,543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1,013,570,804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>

独立監査人の監査報告書

平成 21 年 5 月 25 日

日本賃貸住宅投資法人

役員会 御中

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

和 田 芳 幸

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

石 原 鉄 也

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、日本賃貸住宅投資法人の平成 20 年 10 月 1 日から平成 21 年 3 月 31 日までの第 6 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）が、法令及び規約に従い、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

Ⅸ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 平成20年 4月 1日 至 平成20年 9月 30日)	当 期 (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
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

※ 1

(重要な会計方針) (参考情報)

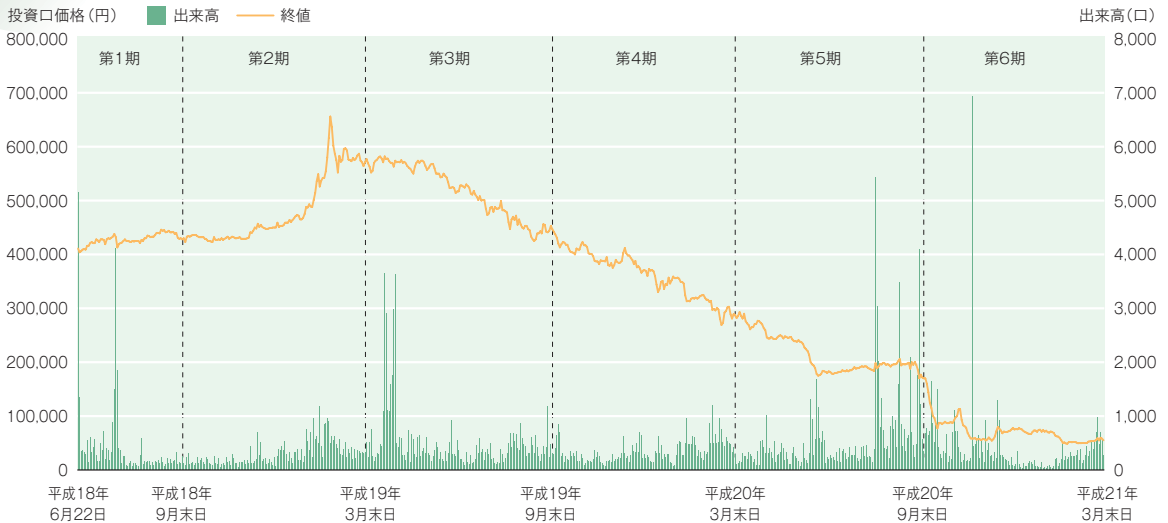
期 別	前期 (ご参考) (自 平成20年 4 月 1 日) (至 平成20年 9 月30日)	当 期 (自 平成20年10月 1 日) (至 平成21年 3 月31日)
項 目		
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

	前期 (ご参考) (自 平成20年 4 月 1 日) (至 平成20年 9 月30日)	当 期 (自 平成20年10月 1 日) (至 平成21年 3 月31日)
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20年9月30日現在)	(平成21年3月31日現在)
現金及び預金勘定	15,092,256千円	現金及び預金勘定 5,358,611千円
信託現金及び信託預金勘定	<u>2,088,921千円</u>	信託現金及び信託預金勘定 <u>2,214,718千円</u>
現金及び現金同等物	<u>17,181,177千円</u>	現金及び現金同等物 <u>7,573,330千円</u>

投資主インフォメーション

投資口価格及び出来高の推移



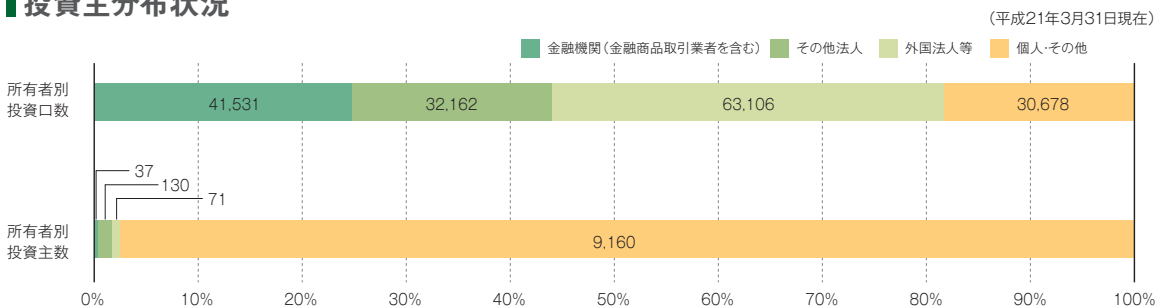
主要な投資主の状況

(平成21年3月31日現在)

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口の総数に対する所有投資口数の割合(%)
アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ	52,363	31.2
リンゴ・レジデンシャル特定目的会社	28,700	17.1
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	20,033	11.9
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	11,969	7.1
立花証券株式会社	2,513	1.5
ノーザントラストカンパニー(エイブイエフシー)サブアカウントアメリカンクライアント	1,967	1.1
野村信託銀行株式会社(投信口)	1,681	1.0
ゴールドマンサックスインターナショナル	1,605	0.9
ビービーエイチオープンハイマークエストインターナショナルバリューフアンドインク株式会社アエリア	1,520	0.9
株式会社アエリア	1,350	0.8

(注) 発行済投資口の総数に対する所有投資口数の割合は、小数第2位以下を切り捨ててにより表示しています。

投資主分布状況



IRカレンダー

■ 3月期	10月1日	3月31日	5月	6月
	運用期間開始	決算期末	決算発表	分配金支払開始日
■ 9月期	4月1日	9月30日	11月	12月

投資主メモ

決 算 期 日	毎年3月末日、9月末日
投 資 主 総 会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年3月末日、9月末日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8986)
公 告 掲 載 新 聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人 特別口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
同 事 務 取 扱 場 所 (郵便物送付先電話お問い合わせ先)	〒137-8081 東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-232-711
同 取 次 所	三菱UFJ信託銀行株式会社 全国各支店

分配金について

「分配金」は「投資主分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行ならびに郵便局(銀行代理業)にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「投資主分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の各支店窓口にてお受け取りください。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定、源泉分離課税選択申告などの手続きをご希望の方は、お取引の証券会社までご連絡ください。

住所等の変更手続きについて

住所変更等の各種お手続きに必要な書類のご請求等は、お取引の証券会社までご連絡ください。

特別口座について

株券等電子化前に「ほふり」(株式会社証券保管振替機構)に投資証券を預託されていなかった投資主の皆様につきましては、本投資法人にて特別口座管理機関である三菱UFJ信託銀行株式会社に「特別口座」を開設し、対象となる投資口を管理しております。特別口座で管理される投資口に関するお問い合わせ、振替請求等のお手続きに必要な書類のご請求は、上記特別口座管理機関までご連絡ください。

ホームページについて

日本賃貸住宅ホームページアドレス <http://www.jrhi.co.jp/>

日本賃貸住宅投資法人のホームページでは、投資方針や、投資法人の基本的な仕組みについてのご案内をはじめ、最新のニュースリリース、決算短信等の各種ディスクロージャー資料、月次の稼働率の情報、分配金に関する情報などをご覧いただけます。また、投資物件の一覧や、物件の条件検索、物件概要などをご覧いただけます。

今後もさらにコンテンツの充実を図ってまいります。



Japan Rental Housing Investments Inc.