

第7期 資産運用報告

自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30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7期(平成21年9月期)ハイライト

	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)	第7期 (平成21年9月期)
営業収益(百万円)	3,526	3,770	3,702	3,577	3,494
営業利益(百万円)	1,911	1,806	1,666	1,436	1,212
経常利益(百万円)	1,462	1,396	1,014	810	499
当期純利益(百万円)	1,461	1,395	1,013	758	480
総資産額(百万円)	95,972	112,029	123,649	113,543	111,914
純資産額(百万円)	48,752	48,676	60,554	60,302	60,034
1口当たり純資産額(円)	500,141	499,365	361,568	360,063	358,463
期末自己資本比率(%)	50.8	43.4	49.0	53.1	53.6

■ 分配金の状況

分配金総額(百万円)	1,461	1,395	1,013	758	480
1口当たり分配金額(円)	14,994	14,312	6,052	4,527	2,870
配当性向(%)	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9月期は、景気の下げ止まり感とともにリーマンショック以降の金融危機の終息傾向が見られ、J-REITを取り巻く情勢も、金融機関の融資方針の改善や不動産市場安定化ファンド設立発表等による投資法人の破綻懸念の後退等から回復の兆しが見られました。このような情勢の中、本投資法人は、財政基盤の強化を負債と資本の両面から取り組み、成長路線への転換を行うための条件整備を行いました。

また、本投資法人は、引き続きオークツリー・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erland・オポチュニティーズ・コーペラティブ・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%出資する子会社との協力関係を強化し、資産規模の拡大、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

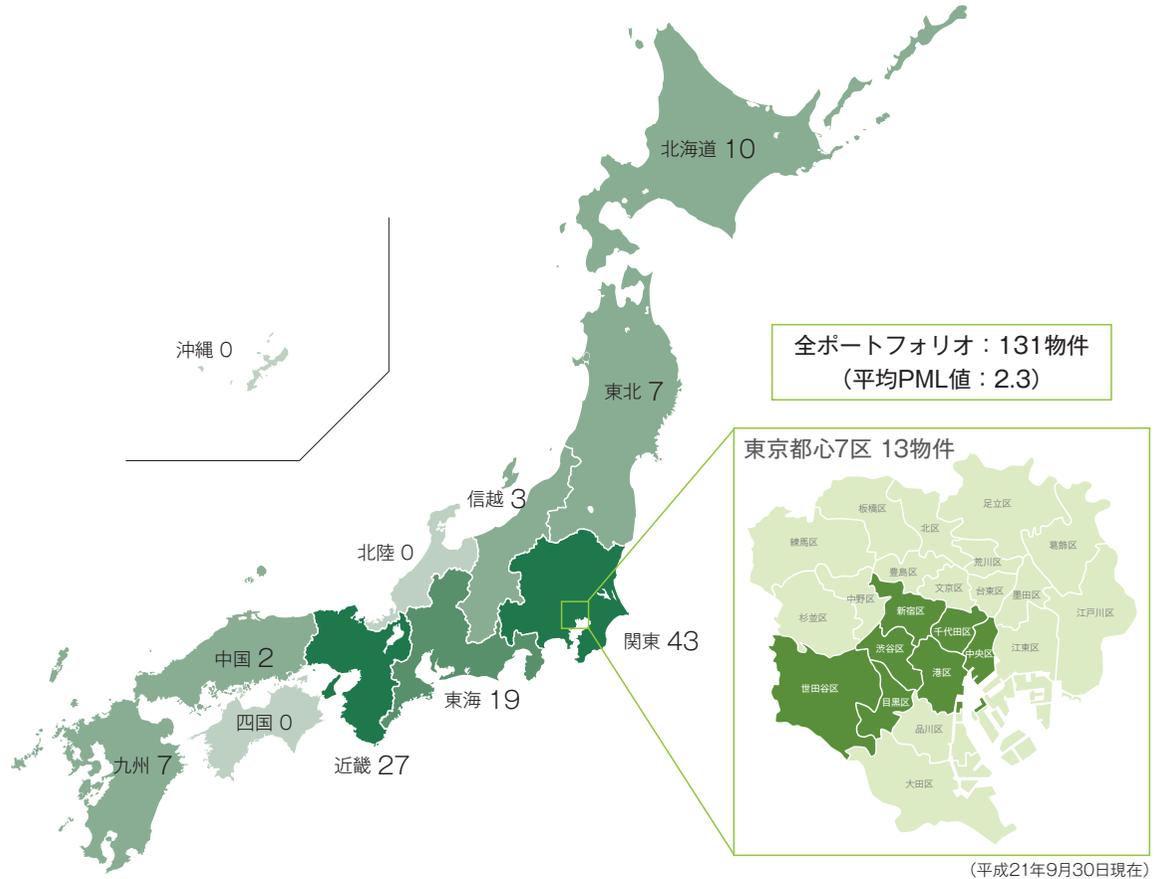
I 投資法人の概要	II 資産運用報告	V 投資主資本等変動計算書	52
決算ハイライト	資産運用の概況	VI 注記表	53
ご挨拶	投資法人の概況	VII 金銭の分配に係る計算書	61
日本賃貸住宅投資法人は	投資法人の運用資産の状況	VIII 監査報告書	62
日本賃貸住宅投資法人の概要	保有不動産の資本的支出	IX キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	63
資産運用会社の概要	費用・負債の状況	投資主インフォメーション	65
財務戦略	期中の売買状況		
成長戦略	経理の状況		
ポートフォリオの概要	その他		
ポートフォリオ一覧	III 貸借対照表		
ポートフォリオラインナップ	IV 損益計算書		



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)



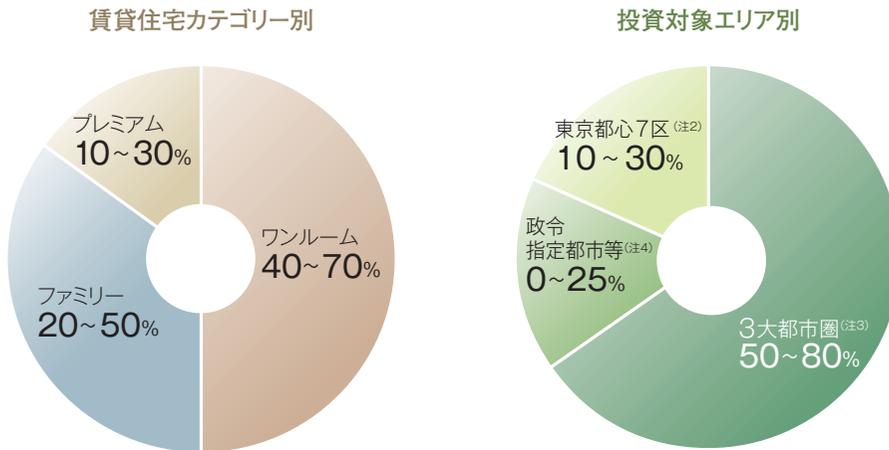
日本賃貸住宅投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、全国に分散した物件ポートフォリオを構築しております。具体的には、東京都心、三大都市圏を中心とした大都市部を中心に、それ以外の地域におきましても、地域特性や入居者の生活様式に応じたニーズを分析し、収益性が高く市場のニーズに合った物件への投資を行っております。

賃貸マンションは、オフィスと比べ景気変動に対する影響が相対的に低く、安定した収入が見込めます。昨今の景気後退局面では、オフィス系REITは賃料および稼働率が下落しておりますが、住宅系REITの賃料および稼働率は比較的安定的に推移しています。なお、本投資法人が運用する物件の内、景気の影響が比較的大きいと言われている高級賃貸物件は、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、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「複数の物件タイプの組み合わせ」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

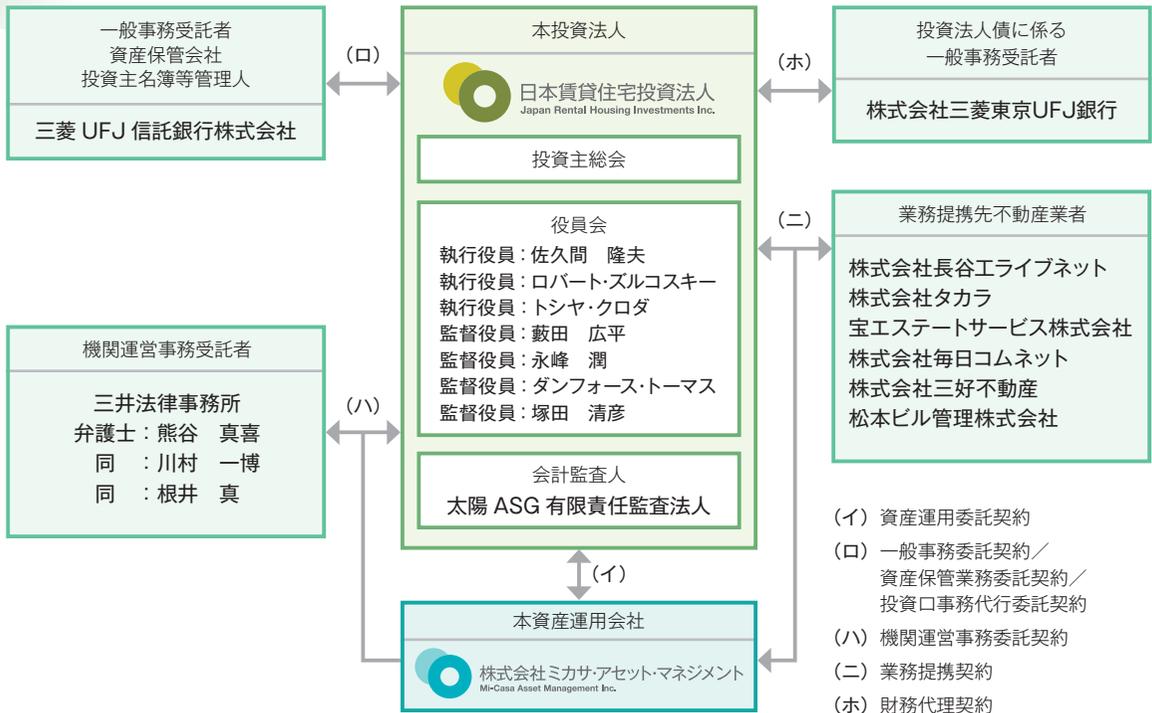
ユーザーの特性に基づき本投資法人が分類した3つの賃貸住宅カテゴリーの中から安定収益を生み出すと考える不動産を選別し、組み合わせることで投資を行います。

	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

■ 投資法人の体制



(注) 平成21年7月31日付で、一般事務における機関運営に関する事務委託者を、三菱UFJ信託銀行株式会社より三井法律事務所へ変更いたしました。

格付の状況

(平成21年10月9日現在)

銘柄	格付取得機関	格付
発行体格付	R&I(株式会社格付投資情報センター)	BBB-
債券格付		BBB-

※平成21年10月9日付で、格付投資情報センター(R&I)の発行体格付けはBB+からBBB-に、また債券格付けはBBからBBB-に格上げになっております。

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

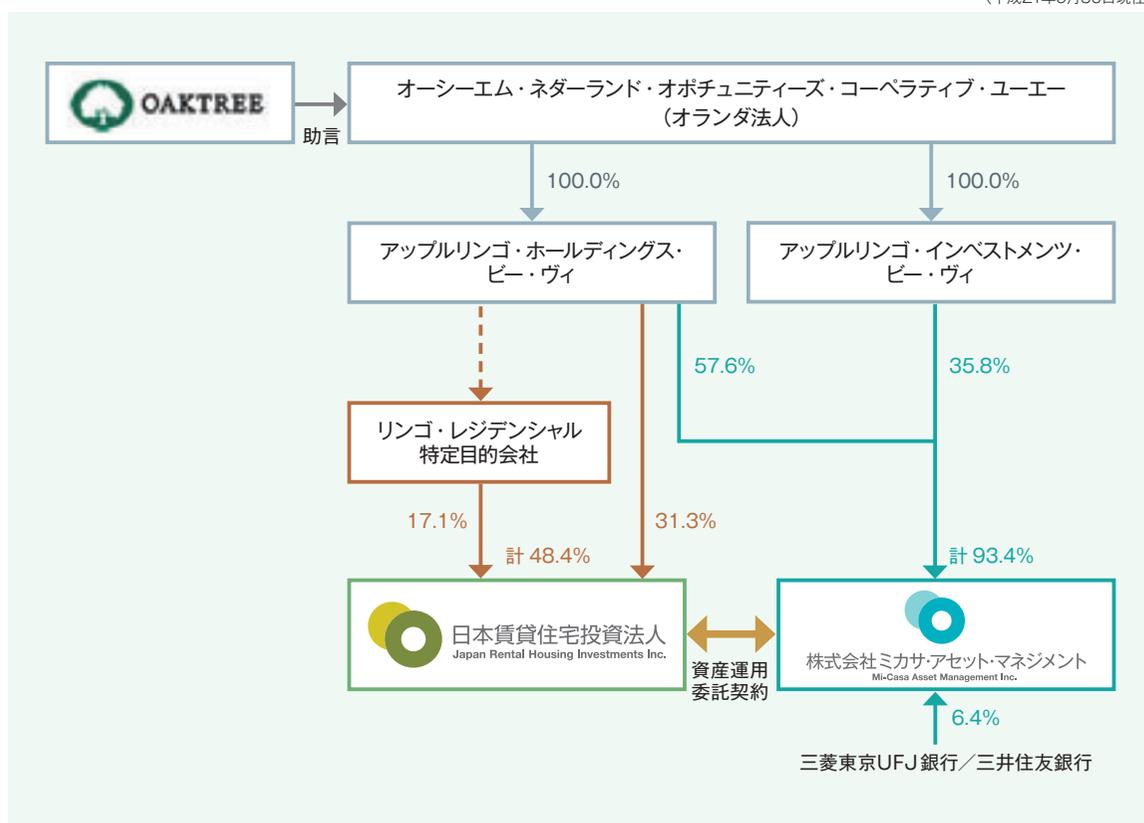
本投資法人及び資産運用会社である株式会社ミカサ・アセット・マネジメント(以下「本資産運用会社」といいます。)は、マスター会社グループ(注)との協力体制を構築してまいりました。

平成21年9月30日時点において、マスター会社グループは、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。(なお、平成21年10月2日の第三者割当増資により、同時点におけるマスター会社グループ保有割合は約48.8%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は、平成21年9月30日時点において本資産運用会社の発行済み株式の93.4%を保有するとともに、社外取締役を派遣し、本投資法人の運営の支援を行っております。

今後も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業により、新たな成長機会を確保し、ポートフォリオの更なる拡大を目指します。

(平成21年9月30日現在)



(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・エルビー(以下「オークツリー」といいます。)より助言を受けています。マスター会社への助言を行うオークツリーは、運用資産約600億ドルを運用管理し、オルタナティブ投資及び最先端投資への運用・助言を行う業界大手です。オークツリーは、オポチュニスティックかつ堅実なリスク管理を重視しながら、ディストレスト、ハイ・イールド、転換社債、プライベート・エクイティ(エネルギー・インフラストラクチャー投資を含みます。)、不動産、エマージング市場、日本株及びメザニン・ファイナンスなどの投資商品の運営・助言を行っております。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9月末現在、全世界に14のオフィスと約630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置以来、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

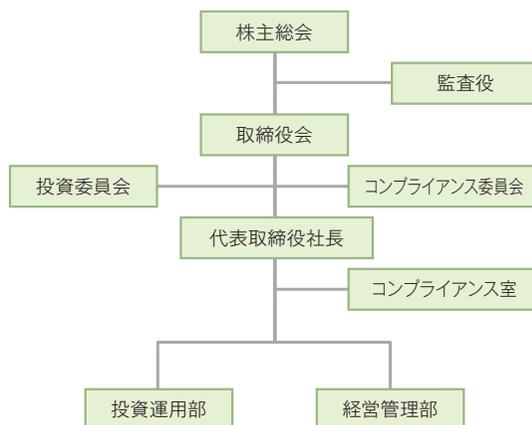
I. 投資法人の概要

本資産運用会社の商号である「ミカサ(Mi-casa)」とはスペイン語で「私の家」を意味します。本資産運用会社は、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」を、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。

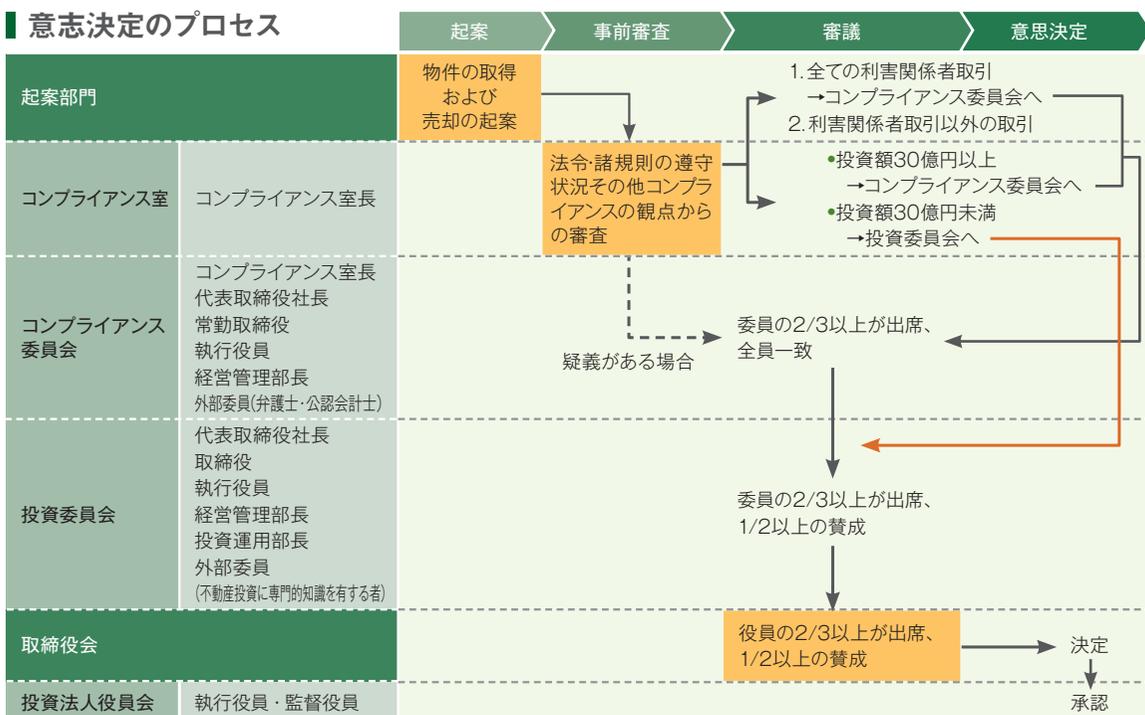
なお、平成21年5月1日には、経営の意思決定・執行監督機能と業務執行機能の分離を明確にしてコーポレート・ガバナンスの一層の強化を図るとともに、業務の執行責任者として優秀な人材を登用し組織の競争力を強化するため、「執行役員制度」を導入し、執行役員2名が就任いたしました。

また、平成21年8月12日には、代表取締役社長の変更を行い、上記の執行役員2名とあわせ、経営体制の刷新を行いました。

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	東野 豊		
本店所在地	東京都港区芝公園一丁目3番12号		
事業内容	投資運用業		
株主(出資比率)	アップルリンゴ・ホールディングス・ピー・ヴィ	57.6%	
	アップルリンゴ・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%	

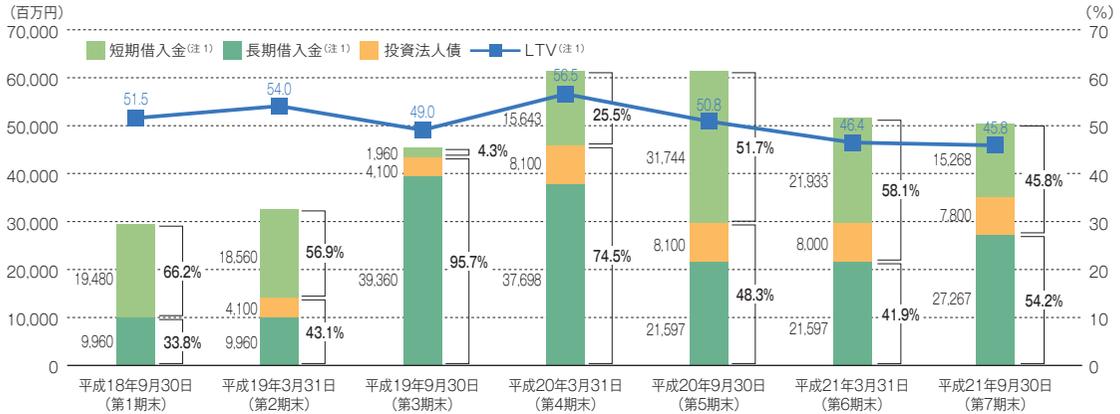


意志決定のプロセス



LTVを一定水準にコントロール

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期末以降は償還期間が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。

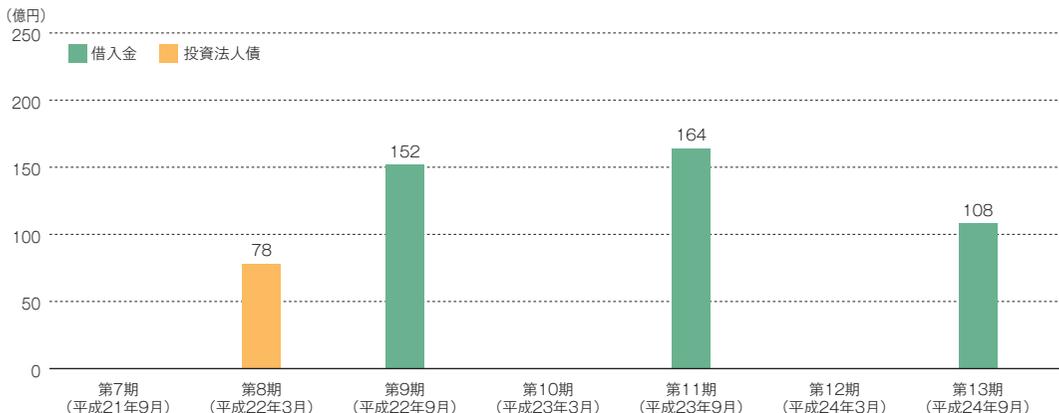
投資口の状況

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

※なお、平成21年10月2日の発行投資口数65,863口、出資額6,000百万円の第三者割当増資により発行済投資口総数は233,340口に、出資総額は65,557百万円に増加しており、同時点のLTVは43.4%に低下しております。

返済期限の長期化・分散化を推進

有利子負債の返済期限の状況



※平成21年6月22日のリファイナンスにより借入金の返済期限の長期化・分散化を実現しています。

なお、投資法人債は、平成21年11月19日に40億円の償還が完了しており、残りの38億円は、平成22年2月26日の償還を予定しています。

■ 外部成長戦略

I. 新規物件の購入

本投資法人及び本資産運用会社は、その投資基準に合致する不動産等を全国各地の不動産市場から取得するため、独立系としての立場を活用し、全国の有力な不動産業者と業務提携契約を締結しております。これらの不動産業者が入手する第三者保有の不動産等に関する売却・仲介情報のうち、本投資法人の投資方針及び投資基準に合致するものについて、優先的な情報提供※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)を付与されております。

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

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

II. J-REIT再編の検討

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

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

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

II. 家事代行サービス会社とのアライアンス

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

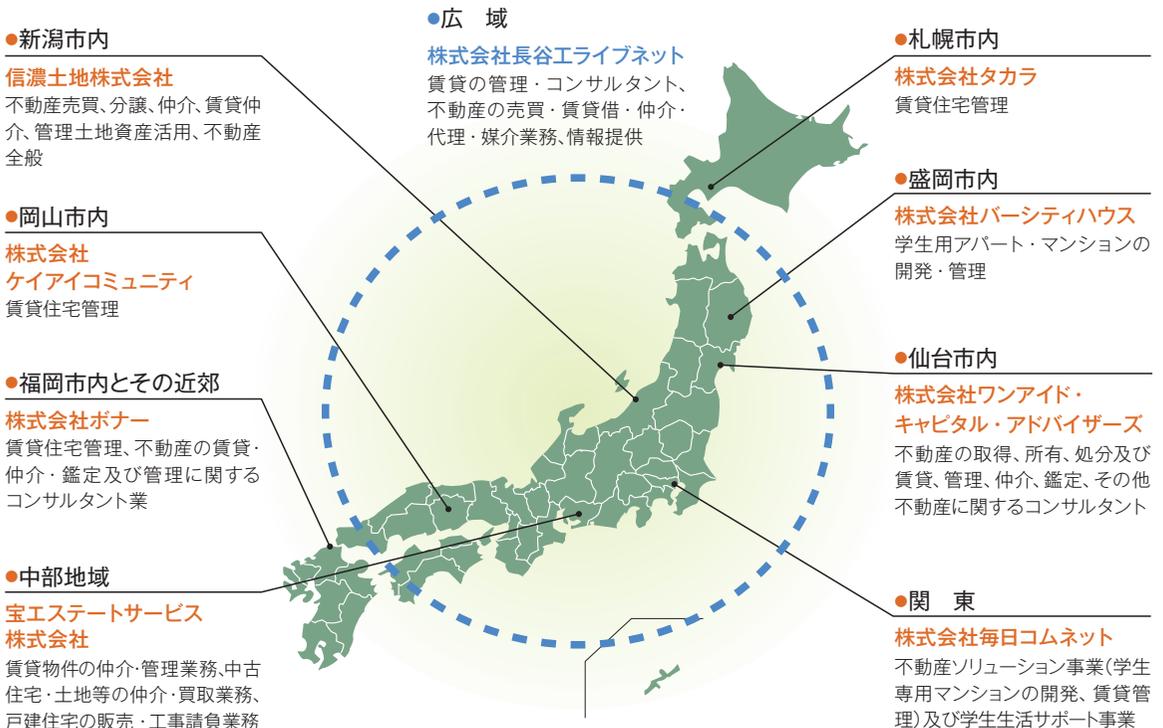
III. 滞納家賃回収体制

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。

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

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

PM会社との全国ネットワーク

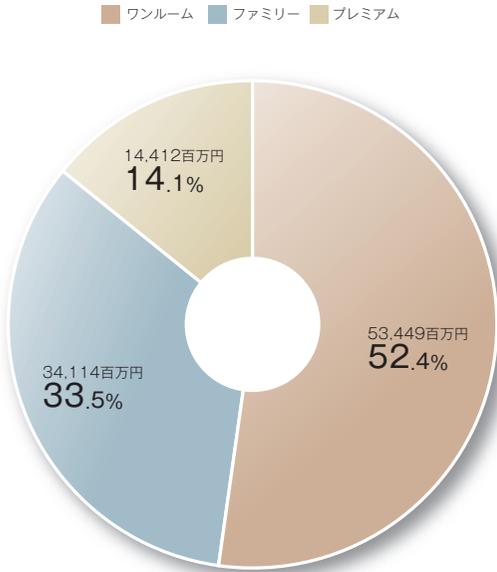


I. 投資法人の概要

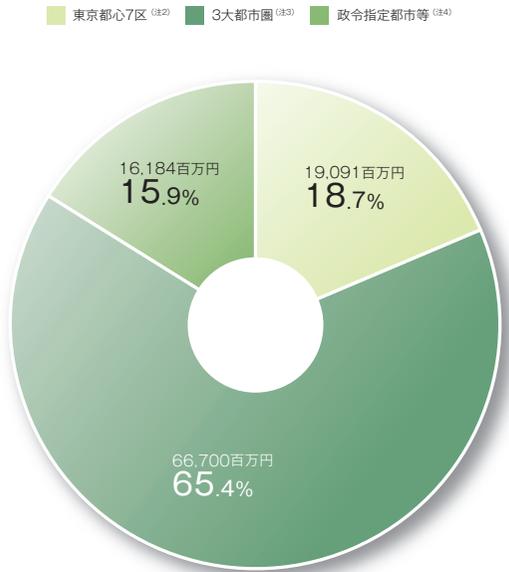
ポートフォリオの概要

■ ポートフォリオ状況

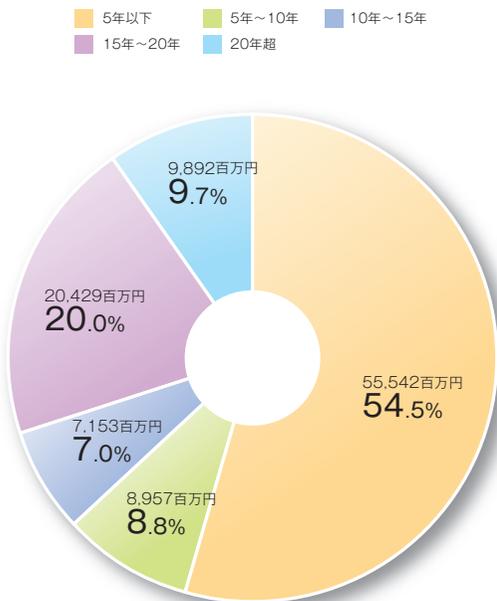
タイプ別



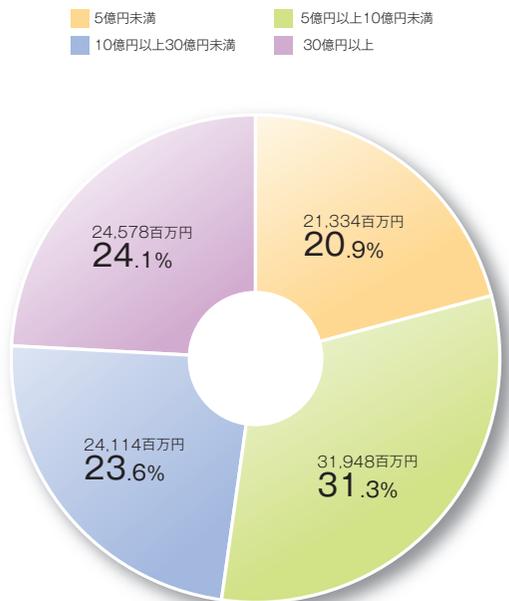
地域別



築年数別



規模別



(注1) ポートフォリオの金額及び割合は税抜取得価格ベースのものです。

(注2) 東京圏7区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、世田谷区及び目黒区をいいます。

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

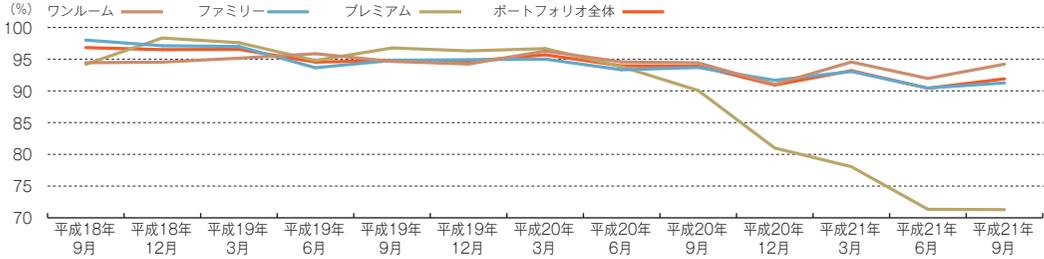
(注4) 政令指定都市等とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、仙台大都市圏、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏、並びに人口が30万人以上の都市をいいます。

(注5) 金額は単位未満を切り捨てて表示しています。

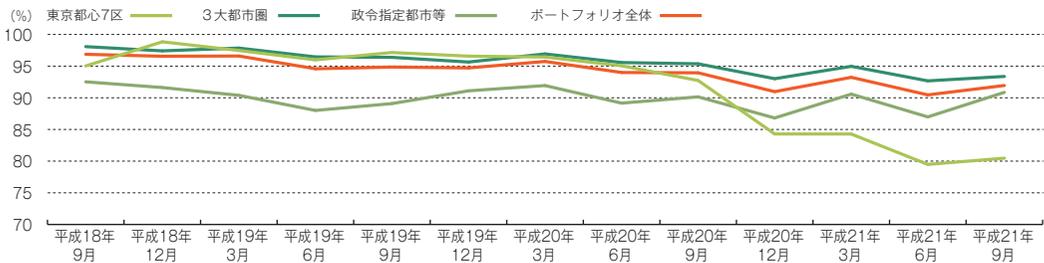
(注6) 割合は小数点以下第2位を四捨五入しています。

■ポートフォリオ稼働状況

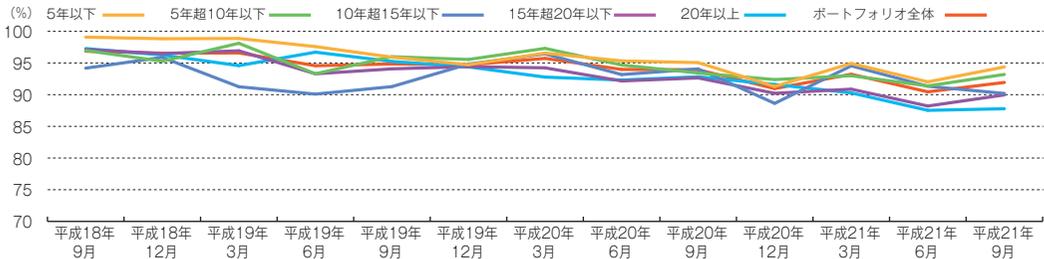
賃貸住宅カテゴリ別：面積ベース稼働率



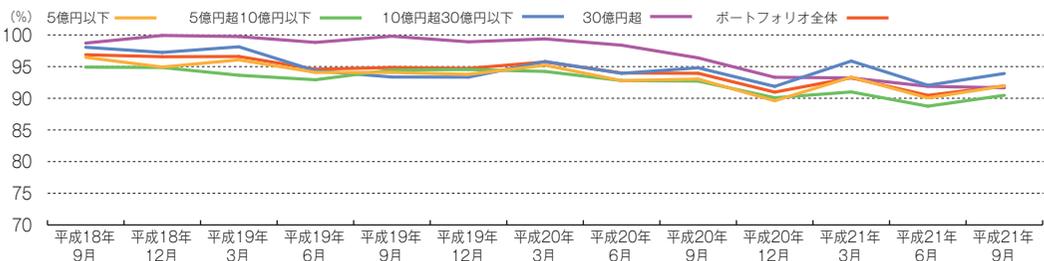
投資対象エリア別：面積ベース稼働率



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。

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シュプリーム	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太閤通	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 sI	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 sII	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 wII	大阪府大阪市	45	1,146.51	486,000
	O-6-051	3大都市圏	willDo難波 wI	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wI	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	ストリームライン大濠	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	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	26	1,914.07	735,000
	F-5-037	3大都市圏	willDo黒川	愛知県名古屋市	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



● ポヌール常盤



● 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 ◆ プレミアムタイプ

東京都心7区

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



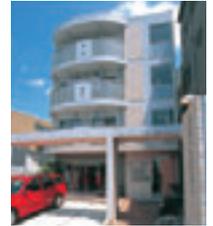
■ willDo 難波 w II



■ 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 中洲



■ 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3期 (注2)	第4期 (注2)	第5期 (注2)	第6期 (注2)	第7期 (注2)
		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	自平成21年4月1日 至平成21年9月30日
営業収益	百万円	3,526	3,770	3,702	3,577	3,494
(うち賃貸事業収入)	百万円	(2,944)	(3,587)	(3,702)	(3,577)	(3,494)
営業費用	百万円	1,614	1,963	2,035	2,141	2,282
(うち賃貸事業費用)	百万円	(1,261)	(1,499)	(1,578)	(1,640)	(1,730)
営業利益	百万円	1,911	1,806	1,666	1,436	1,212
経常利益	百万円	1,462	1,396	1,014	810	499
当期純利益	百万円	1,461	1,395	1,013	758	480
総資産額	百万円	95,972	112,029	123,649	113,543	111,914
(対前期比)	%	(+53.3)	(+16.7)	(+10.4)	(△8.2)	(△1.4)
純資産額	百万円	48,752	48,676	60,554	60,302	60,034
(対前期比)	%	(+70.4)	(△0.2)	(+24.4)	(△0.4)	(△0.4)
出資総額	百万円	47,307	47,307	59,557	59,557	59,557
発行済投資口数	口	97,477	97,477	167,477	167,477	167,477
1口当たり純資産額	円	500,141	499,365	361,568	360,063	358,463
分配金総額	百万円	1,461	1,395	1,013	758	480
1口当たり分配金額	円	14,994	14,312	6,052	4,527	2,870
(うち1口当たり利益分配金)	円	(14,994)	(14,312)	(6,052)	(4,527)	(2,870)
(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)	%	1.8 (3.7)	1.3 (2.7)	0.9 (1.7)	0.7 (1.4)	0.4 (0.9)
自己資本利益率 (注3)	%	3.8 (7.5)	2.9 (5.7)	1.9 (3.7)	1.3 (2.5)	0.8 (1.6)
期末自己資本比率	%	50.8	43.4	49.0	53.1	53.6
(対前期増減)	%	(+5.1)	(△7.3)	(5.5)	(4.1)	(0.5)
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	107	128	131	131	131
当期減価償却費	百万円	574	720	753	774	775
当期資本的支出額	百万円	58	86	60	131	47
賃貸NOI (Net Operating Income) (注3)	百万円	2,257	2,807	2,877	2,712	2,540
1口当たりFFO (Funds from Operation) (注3)	円	15,581	20,381	10,863	9,464	8,649
FFO (Funds from Operation) 倍率 (注3)	倍	14.4	7.1	7.8	2.9	5.8
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注3)	倍	8.6	5.7	4.7	4.5	4.3
有利子負債額	百万円	45,420	61,441	61,441	51,530	50,335
期末総資産有利子負債比率 (注3)	%	47.3	54.8	49.7	45.4	45.0

(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、第7期の営業日数は、平成21年4月1日から平成21年9月30日の183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。）に基づき、株式会社ミカサ・アセット・マネジメント（旧リプラス・リート・マネジメント株式会社。以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、平成17年10月7日に設立され、平成18年6月22日にその発行する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）（注1）が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8986）されました。

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

期末現在の発行済投資口数は167,477口、出資総額は59,557百万円となっています。また、平成21年10月2日の第三者割当増資により、本書の日付現在の発行済投資口数は233,340口、出資総額は65,557百万円となっています。（本第三者割当増資の詳細については後記「7. 決算後に生じた重要な事実」をご参照ください。）

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

(2) 当期の投資環境と運用実績

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

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

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

本投資法人も、当期は、全国的な景気の低迷等により、特に、東京都心部の高額所得者向けのプレミアムタイプ物件や中国・九州圏に所在する物件の一部の稼働率が低下し、ポートフォリオ全体の面積稼働率は平成21年7月末に90.3%まで低下しました。しかし、期初以来注力していましたリーシング活動等の成果により、同年9月末においては、同年7月末と比較して、全タイプ区分、全エリア区分で稼働率が改善しており、ポートフォリオ全体の稼働率も91.9%まで改善する等、回復の兆しが出てきました。また、低下が顕著であった中国・九州圏においても、同年7月末に85.2%まで低下した稼働率が、同年9月末に91.0%まで改善しました。プレミアム物件は、景気変動の影響を受け、厳しい状況ですが、家事代行サービス会社による付加価値サービスの提供等により、稼働率の改善に引き続き注力していきます。

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

Ⅱ. 資産運用報告

(3) 資金調達の様況

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

(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7期の実績として、営業収益3,494百万円（前期比2.3%減）、営業利益1,212百万円（同比15.6%減）、経常利益499百万円（同比38.3%減）、当期純利益480百万円（同比36.6%減）を計上しました。

分配金につきましては、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期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2,870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。

(注7) 平成21年10月2日に、1口当たり発行価格91,100円にて、投資法人債の償還および不動産及び不動産を信託する信託の受益権の取得等を目的として第三者割当により新投資口の発行を行いました。この結果、同日付で発行済投資口数は233,340口、出資金総額は65,557,451千円となっています。

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3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月	平成19年9月	平成20年3月	平成20年9月	平成21年3月	平成21年9月
最 高	582,000円	442,000円	293,000円	170,000円	121,500円
最 低	425,000円	269,000円	170,000円	48,650円	54,600円
期初価格	577,000円	442,000円	282,000円	170,000円	54,600円
期末価格	447,000円	288,000円	170,000円	55,000円	99,500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7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未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を2,870円としました。

	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	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	自平成21年4月1日 至平成21年9月30日
当期末処分利益総額	1,461,599千円	1,395,138千円	1,013,621千円	758,186千円	480,661千円
利益留保額	29千円	47千円	50千円	18千円	2千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	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)	480,658千円 (2,870円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	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)	480,658千円 (2,870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

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

賃貸住宅市場について、我が国の平成21年3月31日現在の全国の世帯数（注2）は増加傾向にあり、国立社会保障人口問題研究所（平成20年3月推計）によると、その増加は平成27年まで継続することが予想されており、中期的に一定レベルの住宅需要が期待されます。特に、東京、名古屋、大阪を中心とする三大都市圏（一部二府八県）では、全国の人口比率に占める割合が引き続き過去最高（注2）を更新しており、人口の流入にともなう賃貸住宅への需要拡大が期待されます。

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

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

(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）

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

I. 新規物件の購入

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

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

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

II. J-REIT再編の検討

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

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

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

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

II. 家事代行サービス会社とのアライアンス

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

III. 滞納家賃回収体制

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

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

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

6. 財務戦略等

本投資法人は、平成21年10月2日に6,000百万円の第三者割当増資を実行しました（後記「7. 決算後に生じた重要な事実」をご参照ください）。

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

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

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

Ⅱ. 資産運用報告

7. 決算後に生じた重要な事実

(1) 第三者割当による新投資口の発行について

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

発行新投資口数	: 65,863口
発行価額	: 1口当たり金91,100円
発行価額の総額	: 6,000,119千円
払込期日	: 平成21年10月2日
割当先	: アップルリング・ホールディングス・ビー・ヴィ32,931口 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）32,932口

(2) 格付けの変更について

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

(変更前)

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

(変更後)

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

※1 発行体格付の「格付の方向性」は「安定的」です。

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

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

(3) 資産運用会社の役員の異動について

資産運用会社は、経営の一層の強化を図ることを目的に、平成21年10月30日開催の臨時株主総会において、高橋秀弥と楠聡一郎の2名を社外取締役として選任しました。

(4) 投資法人債の償還について

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

- ①名称 : リプラス・レジデンシャル投資法人第2回無担保投資法人債
(投資法人債間限定同順位特約付)
- ②投資法人債の発行総額 : 4,000,000千円
- ③投資法人債の償還額 : 4,000,000千円
- ④償還期限 : 平成21年11月19日

投資法人の概況

1. 出資の状況

	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	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	平成21年9月30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）	97,477	97,477	167,477	167,477	167,477
出資総額（百万円）	47,307	47,307	59,557	59,557	59,557
投資主数（人）	10,134	10,863	10,583	9,398	9,177

2. 投資口に関する事項

平成21年9月30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 リンゴ・レジデンシャル特定目的会社	52,363	31.2
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	28,700	17.1
日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	21,657	12.9
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	12,295	7.3
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	5,149	3.0
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資投信口）	1,723	1.0
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	1,577	0.9
野村信託銀行株式会社（投信口）	1,512	0.9
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	1,496	0.8
合 計	929	0.5
	127,401	76.0

(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9月30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	—	5,400
	ロバート・ズルコスキー	—	
	トシヤ・クロダ	—	
監督役員	藪田 広平	外立総合法律事務所 パートナー弁護士	7,200
	永峰 潤	永峰・三島会計事務所 パートナー	
	ダンフォース・トーマス	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	—	
会計監査人	太陽ASG有限責任監査法人	—	15,000

(注) 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。

(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9月30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
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)	三井法律事務所 (弁護士：熊谷真喜、川村一博、根井 真) (注)
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) 一般事務における機関運営に関する事務受託者は、平成21年7月31日付で三菱UFJ信託銀行株式会社より三井法律事務所へ変更しています。

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

(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	5,245	24,923.44	24,923.44	100.0	6.1	共同住宅
O-4-008	willDo清澄	5,119	7,497.46	7,497.46	100.0	4.5	共同住宅
P-4-001	チェルシーガーデン	4,289	3,861.42	2,796.97	72.4	2.6	共同住宅
P-4-006	n-OM1	3,875	1,979.34	1,145.23	57.9	1.7	共同住宅
P-4-007	ストーリーア神宮前	3,272	2,071.60	1,668.96	80.6	1.7	共同住宅
F-4-038	コロネード春日	3,254	4,377.63	2,934.24	67.0	1.8	共同住宅
O-9-053	willDo中洲	2,530	5,759.40	5,709.88	99.1	2.4	共同住宅
O-6-059	willDo浜崎通	2,372	5,886.70	5,738.75	97.5	2.5	共同住宅
F-4-019	リーベスト西千葉	2,054	11,060.14	10,513.15	95.1	3.0	共同住宅
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	1,906	4,647.08	4,400.19	94.7	1.8	共同住宅
合 計		33,921	72,064.21	67,328.27	93.4	28.2	

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

(注2) 「帳簿価額」は、百万円未満を切り捨てて表示しています。

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

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

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

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

3. 不動産等組入資産明細

平成21年9月30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	980
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	190
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	208
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	309
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	318
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	244
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	191
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	310
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	371
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	209
willDo西下台町	岩手県盛岡市西下台町16番32号	信託受益権	463
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	438
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	270
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	388
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	218
willDo越谷	埼玉県越谷市弥生町11番13号	信託受益権	460
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	205
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	445
willDo清澄	東京都江東区清澄一丁目2番24号	信託受益権	4,770
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	249
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	309
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	223
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	432
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	432
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	512
willDo大塚	東京都豊島区北大塚一丁目23番18号	信託受益権	589
willDo新座	埼玉県新座市野火止四丁目5番41号	信託受益権	497
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	819
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	328
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	340
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	602
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	736
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	617
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	457
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	201
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	961
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	610
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	568
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	426
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	278
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	470
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	442
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	246
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	514
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	978
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	304
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	315
willDo勝川	愛知県春日井市旭町一丁目2番1	信託受益権	490
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	473
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	527
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	629
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	465
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	462

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	500
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	398
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	599
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	306
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	352
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	498
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	249
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	254
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	211
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	148
willDo大日	大阪府守口市八雲東町二丁目74番22号	不動産	192
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	210
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	672
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	275
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	249
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	833
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	379
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	553
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	427
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	154
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	1,950
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	423
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	695
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	738
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	610
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	284
スチューデントハイツイ九条	大阪府大阪市西区九条三丁目28番21号	信託受益権	464
willDo岡山駅西口	岡山県岡山市北区昭和町11番17号	信託受益権	1,070
willDo岡山大供	岡山県岡山市北区大供三丁目1番4号	信託受益権	930
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	111
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	368
willDo唐人町	福岡県福岡市中央区地行一丁目6番2号	不動産	162
ストリームライン大濠	福岡県福岡市中央区島飼一丁目4番40号	不動産	363
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	1,850
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	183
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	327
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	348
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	253
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	840
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	465
入間駅前ビル	埼玉県入間市河原町1番3号	信託受益権	1,440
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	641
セレーノ大宮	埼玉県さいたま市北区土呂町一丁目41番2号	信託受益権	1,650
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	390
ボナール常盤	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	644
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	532
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	338
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	536
王子ハイツ	東京都北区王子五丁目10番3号	信託受益権	363
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3号	不動産	326
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	1,500
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	541
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	2,020
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	309
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	4,840

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	420
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	374
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	1,380
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	774
MGA金町	東京都葛飾区東金町二丁目23番10号	信託受益権	398
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	590
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	307
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	2,270
willDo伝馬町	愛知県名古屋市熱田区伝馬一丁目2番9号	不動産	609
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	392
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	631
willDo黒川	愛知県名古屋市中区志賀南通二丁目7番	不動産	520
willDo西明石	兵庫県明石市魚住町西岡111番1号	信託受益権	633
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	1,610
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	481
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	3,060
c-MA1	東京都港区元麻布三丁目13番15号	信託受益権	359
c-MA2	東京都港区元麻布三丁目12番26号	信託受益権	500
c-MA3	東京都港区元麻布三丁目1番35号	不動産	924
n-GT1	東京都世田谷区梅丘二丁目24番13号	信託受益権	363
n-OM1	東京都港区南青山四丁目17番33号	信託受益権	2,780
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	2,150
合計	—	—	85,304

(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6期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日				第7期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日			
	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	95.4	50,250	1.4	1	90.8	53,002	1.5
カレラ2.9	1	92.4	10,313	0.3	1	96.2	9,758	0.3
サッポロヒルズ	1	93.8	12,424	0.3	1	100.0	11,335	0.3
サテラ永山	1	82.8	22,086	0.6	1	91.1	21,848	0.6
willDo南12条	1	79.1	17,017	0.5	1	91.8	15,178	0.4
willDo北24条	1	97.2	14,010	0.4	1	94.4	12,375	0.4
フラットカレラ	1	88.7	10,007	0.3	1	96.2	9,816	0.3
s13w9 h+	1	91.7	15,111	0.4	1	97.9	17,240	0.5
s9w12 h+	1	96.4	18,516	0.5	1	91.0	20,403	0.6
willDo南平岸	1	91.3	12,943	0.4	1	91.6	12,032	0.3
willDo西下台町	1	100.0	22,702	0.6	1	100.0	22,860	0.7
willDo上杉3丁目	1	98.1	18,498	0.5	1	98.1	20,487	0.6
グランメゾン七福	1	86.0	11,978	0.3	1	81.3	13,245	0.4
willDo礎町	1	100.0	22,546	0.6	1	97.9	22,946	0.7
willDo笹口	1	96.4	12,810	0.4	1	100.0	13,138	0.4
willDo越谷	1	97.9	20,616	0.6	1	89.7	20,778	0.6
ジョイフル狭山	1	73.1	10,502	0.3	1	75.0	9,586	0.3
ルミエール八王子	1	100.0	25,295	0.7	1	70.2	18,519	0.5
willDo清澄	1	100.0	155,946	4.4	1	100.0	155,603	4.5
ターキーズ田園調布第2	1	96.0	10,639	0.3	1	92.6	11,175	0.3
willDo本千葉	1	89.1	17,892	0.5	1	85.5	17,807	0.5
willDo横浜南	1	100.0	9,137	0.3	1	95.3	9,786	0.3
サイトピア	1	82.8	22,207	0.6	1	98.1	22,218	0.6
VISTAシュブリーム	1	82.1	15,895	0.4	1	94.9	14,224	0.4
ジョイ尾山台	1	85.1	20,106	0.6	1	88.9	19,239	0.6
willDo大塚	1	93.6	20,641	0.6	1	85.5	19,641	0.6
willDo新座	1	89.3	21,074	0.6	1	89.3	20,861	0.6
東信松涛マンション	1	87.8	27,860	0.8	1	97.2	26,588	0.8
ハーモニー上北沢	1	96.5	12,464	0.3	1	86.2	12,466	0.4
willDo南浦和	1	91.6	14,669	0.4	1	91.6	14,415	0.4
カレッジスクエア北池袋	1	100.0	20,310	0.6	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	6,802	0.2	1	100.0	6,802	0.2
カレッジスクエア茗荷谷	1	100.0	29,131	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	0.6	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	19,885	0.6	1	95.8	19,475	0.6
エクセルシオール栄	1	87.5	17,955	0.5	1	95.8	18,075	0.5
willDo日比野	1	96.8	11,626	0.3	1	93.5	11,322	0.3
willDo千代田	1	91.7	21,314	0.6	1	90.0	21,322	0.6
willDo太閤通	1	91.3	42,250	1.2	1	93.2	39,027	1.1
willDo金山	1	100.0	14,462	0.4	1	100.0	14,263	0.4
willDo金山沢下	1	97.4	15,040	0.4	1	100.0	15,656	0.4
willDo勝川	1	93.8	23,649	0.7	1	93.8	22,596	0.6
ステージア黄金	1	82.1	21,297	0.6	1	91.1	20,282	0.6
willDo稲永	1	100.0	26,400	0.7	1	100.0	26,390	0.8

不動産等の名称	第6期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日				第7期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日			
	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	93.9	25,195	0.7	1	93.9	26,894
willDo松原	1	94.4	21,174	0.6	1	88.9	21,025	0.6
willDo四日市鷺の森	1	95.3	25,035	0.7	1	96.0	23,989	0.7
willDo代官町	1	94.5	21,612	0.6	1	100.0	21,701	0.6
willDo高畑	1	94.4	20,932	0.6	1	90.7	18,976	0.5
willDo市岡	1	100.0	25,464	0.7	1	93.5	24,650	0.7
willDo海老江	1	96.3	12,367	0.3	1	89.1	11,632	0.3
willDo今福西	1	96.5	13,820	0.4	1	96.5	13,307	0.4
メゾンフローラ	1	92.9	20,444	0.6	1	91.5	20,537	0.6
ウィンドフォー南本町	1	100.0	12,873	0.4	1	90.0	12,469	0.4
willDo新大阪s I	1	100.0	9,583	0.3	1	85.3	10,020	0.3
グランメール東淀川	1	92.6	8,602	0.2	1	88.8	8,787	0.3
willDo深江南	1	93.5	7,126	0.2	1	87.3	6,588	0.2
willDo大日	1	100.0	8,896	0.2	1	100.0	9,350	0.3
willDo新大阪s II	1	100.0	9,089	0.3	1	100.0	8,947	0.3
willDo塚本	1	96.8	27,142	0.8	1	96.8	29,182	0.8
willDo天満橋	1	95.0	10,808	0.3	1	90.0	10,285	0.3
willDo堺筋本町	1	96.9	9,438	0.3	1	87.2	10,502	0.3
willDo谷町	1	90.7	30,880	0.9	1	92.6	32,590	0.9
willDo難波w II	1	95.6	14,004	0.4	1	91.1	16,819	0.5
willDo難波w I	1	94.0	20,907	0.6	1	89.3	24,052	0.7
是空弁天	1	82.5	15,743	0.4	1	83.1	16,254	0.5
willDo鶴見諸口	1	100.0	6,665	0.2	1	88.3	6,926	0.2
willDo浜崎通	1	99.5	83,176	2.3	1	97.5	88,954	2.5
willDo南森町	1	96.7	16,918	0.5	1	100.0	17,265	0.5
willDo松屋町	1	94.3	29,293	0.8	1	98.2	29,292	0.8
willDo新大阪	1	100.0	31,556	0.9	1	98.4	33,451	1.0
willDo三宮イースト	1	100.0	27,106	0.8	1	100.0	27,383	0.8
willDo上新庄w I	1	100.0	12,683	0.4	1	100.0	13,119	0.4
スチューデントハイツ九条	1	100.0	22,336	0.6	1	96.9	22,565	0.6
willDo岡山駅西口	1	100.0	48,314	1.4	1	98.6	48,940	1.4
willDo岡山大供	1	98.9	42,555	1.2	1	100.0	43,491	1.2
スターズ内山	1	78.4	6,521	0.2	1	71.2	4,961	0.1
内山南小倉駅前ビル	1	83.2	21,704	0.6	1	78.5	19,861	0.6
willDo唐人町	1	79.9	6,938	0.2	1	75.4	6,644	0.2
ストリームライン大濠	1	98.1	17,185	0.5	1	90.6	15,596	0.4
willDo中洲	1	93.3	85,631	2.4	1	99.1	84,460	2.4
willDo呉服町	1	85.3	7,098	0.2	1	100.0	8,824	0.3
ロイヤルガーデン森林公園	1	89.1	16,608	0.5	1	81.0	15,762	0.5
グリーンパーク小松島	1	94.5	19,834	0.6	1	87.2	19,693	0.6
ダイアバレス泉崎	1	79.3	13,291	0.4	1	84.2	14,017	0.4
willDo高砂	1	93.8	14,321	0.4	1	96.9	15,720	0.4
アークハイム新潟	1	83.4	53,011	1.5	1	82.8	50,986	1.5
ジョアンナマンション	1	82.8	27,339	0.8	1	78.9	26,573	0.8
入間駅前ビル	1	96.5	67,790	1.9	1	95.3	67,282	1.9
入間駅前第二ビル	1	76.3	23,745	0.7	1	73.1	22,992	0.7
セレーノ大宮	1	98.0	74,030	2.1	1	88.2	71,031	2.0
すずらん館	1	100.0	17,958	0.5	1	100.0	18,592	0.5
ボヌール常盤	1	94.3	28,354	0.8	1	88.1	27,834	0.8
プロフィットリンク竹ノ塚	1	86.8	22,956	0.6	1	92.2	22,378	0.6
ドリームハイツ	1	100.0	14,734	0.4	1	94.1	14,696	0.4

Ⅱ. 資産運用報告

不動産等の名称	第6期 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日				第7期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日			
	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	89.8	21,605	0.6	1	92.8	20,737	0.6
王子ハイツ	1	91.7	14,834	0.4	1	95.4	16,213	0.5
阪上ロイヤルハイツ第二	1	89.7	14,270	0.4	1	90.3	14,576	0.4
willDo等々力	1	100.0	46,549	1.3	1	97.5	49,403	1.4
シェモア桜ヶ丘	1	81.7	23,580	0.7	1	84.8	21,730	0.6
リーベスト西千葉	1	99.3	105,056	2.9	1	95.1	105,314	3.0
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	6.0	1	100.0	214,735	6.1
茅ヶ崎ダイカンブラザ	1	94.1	19,213	0.5	1	94.1	19,871	0.6
ウィンベルコーラス平塚第13	1	97.0	16,833	0.5	1	97.0	17,477	0.5
リーベスト東中山	1	97.2	72,939	2.0	1	97.0	67,900	1.9
リーベスト中山	1	86.1	40,498	1.1	1	81.9	38,191	1.1
MGA金町	1	96.6	15,906	0.4	1	96.6	15,800	0.5
グリーンヒルズ芦花	1	95.5	22,227	0.6	1	100.0	21,507	0.6
ロフティー平井	1	93.3	12,394	0.3	1	84.3	13,304	0.4
コロネード春日	1	71.7	67,760	1.9	1	67.0	64,512	1.8
willDo伝馬町	1	95.1	27,187	0.8	1	97.0	27,548	0.8
グレースマンション藤	1	100.0	21,805	0.6	1	100.0	21,965	0.6
ステラートシティ桜山	1	96.0	25,743	0.7	1	92.5	25,919	0.7
willDo黒川	1	96.3	22,853	0.6	1	81.1	21,303	0.6
willDo西明石	1	96.7	33,539	0.9	1	98.6	34,841	1.0
ラ・ヴィータ日本橋	1	95.9	62,036	1.7	1	94.7	63,347	1.8
イマージュ霧が丘	1	74.6	22,248	0.6	1	77.0	19,584	0.6
チェルシーガーデン	1	79.7	98,787	2.8	1	72.4	90,467	2.6
c-MA1	1	81.3	12,804	0.4	1	80.6	10,105	0.3
c-MA2	1	40.1	12,928	0.4	1	40.1	8,771	0.3
c-MA3	1	95.2	36,648	1.0	1	85.0	32,970	0.9
n-GT1	1	88.9	13,031	0.4	1	72.4	11,059	0.3
n-OM1	1	66.6	104,355	2.9	1	57.9	58,580	1.7
ストーリーア神宮前	1	82.3	61,064	1.7	1	80.6	58,717	1.7
合計	4	93.2	3,577,808	100.0	3	91.9	3,494,835	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9月30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	3,150,000	1,800,000	△ 49,500
	スプレッド型金利 キャップ取引	13,800,000 (3,635)	— (—)	0
合 計		16,950,000	1,800,000	△ 49,500

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
n-OM1 (東京都港区)	店舗区画改修工事	自平成21年12月 至平成21年12月	6	—	—
willDo大塚 (東京都豊島区)	屋上防水改修工事	自平成21年12月 至平成21年12月	4	—	—
ロイヤルガーデン森林公園 (宮城県仙台市)	モニター付インターホン設置 工事	自平成22年1月 至平成22年1月	3	—	—
チェルシーガーデン (東京都渋谷区)	アプライアンス更新	自平成21年10月 至平成21年10月	3	—	—

2. 期中の資本的支出

保有不動産等において、第7期中に本投資法人が負担した資本的支出に該当する工事は、次の通りです。第7期中の支出は、47,062千円であり、当期費用に区分された修繕費174,419千円と合わせ、221,481千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	支払金額 (千円)
willDo本 (大阪府大阪市)	ゴミ置場復旧工事	自平成21年4月 至平成21年4月	1,454
n-OM1 (東京都港区)	占有部改装工事	自平成21年7月 至平成21年7月	1,298
サテラ北34条 (北海道札幌市)	給水ポンプ交換工事	自平成21年7月 至平成21年7月	1,200
コロネード春日 (東京都文京区)	機械式駐車場設備工事	自平成21年9月 至平成21年9月	1,102
チェルシーガーデン (東京都渋谷区)	占有部床張替工事	自平成21年9月 至平成21年9月	1,050
その他不動産等	室内改装工事等	自平成21年4月 至平成21年9月	40,956
合計			47,062

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：千円)

営業期間	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)	第7期 (H21.4.1~H21.9.30)
前期末積立金残高	255,098	425,141	474,299	509,119	619,466
当期積立額	176,278	49,158	51,756	110,346	112,438
当期積立金取崩額	6,235	—	16,935	—	218,457
次期繰越額	425,141	474,299	509,119	619,466	513,447

(注1) 上記に記載した積立金には、信託銀行での修繕リザーブ金として、第3期は61,604千円、第4期は93,301千円、第5期は124,997千円、第6期は157,050千円、第7期は171,504千円が含まれております。

(注2) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有物件等の管理規約等に基づく修繕積立金として、平成19年9月30日現在254,605千円、平成20年3月31日現在238,779千円、平成20年9月30日現在254,311千円、平成21年3月31日現在260,774千円、平成21年9月30日現在277,415千円を積み立てております。

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6期	第7期
(a) 資産運用報酬	229,100	296,600
(b) 資産保管委託報酬	16,514	20,752
(c) 一般事務委託報酬	36,816	30,732
(d) 役員報酬	8,300	12,600
(e) 会計監査人報酬	11,000	13,500
(f) その他費用	199,313	177,992
合計	501,044	552,177

2. 借入状況

平成21年9月30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
	借入先								
短期借入金	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)	有担保 無保証
	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		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	—	1.43% (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	1.15% (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	—	1.18% (注4)	平成22年5月1日 (注7)	期限一括	(注1)	
		平成19年6月28日	2,250	—	1.27%	平成22年6月28日 (注7)	期限一括	(注1)	
		平成21年6月22日	—	1,756	2.04%	平成24年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成21年6月22日	—	1,500	1.79%	平成23年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成21年6月22日	—	2,250	1.79%	平成23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6月22日	—	1,500	2.04%	平成24年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成18年6月22日	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	1.15% (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	—	1.18% (注4)	平成22年5月1日 (注7)	期限一括	(注1)	
		平成19年6月28日	2,250	—	1.27%	平成22年6月28日 (注7)	期限一括	(注1)	
		平成21年6月22日	—	1,756	2.04%	平成24年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成21年6月22日	—	1,500	1.79%	平成23年6月22日	期限一括	(注1)	
	農林中央金庫	平成21年6月22日	—	2,250	1.79%	平成23年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成21年6月22日	—	1,380	2.04%	平成24年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成18年6月22日	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	—	1.34% (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21年6月22日	—	1,121	1.54%	平成22年6月22日 (注8)	期限一括	(注1)	
		平成21年6月22日	—	1,682	1.79%	平成23年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成21年6月22日	—	2,640	2.04%	平成24年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成18年6月22日	1,121	—	1.43% (注3)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
	株式会社りそな銀行	平成19年6月22日	1,682	1,513	1.15% (注6)	平成22年6月22日 (注7)	期限一括	(注1)	
		平成19年5月1日	1,000	900	1.31% (注5)	平成24年5月1日 (注7)	期限一括	(注1)	
		平成21年6月22日	—	1,009	1.79%	平成23年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成18年6月22日	934	—	1.43% (注3)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
	住友信託銀行株式会社	平成19年6月22日	1,401	—	1.34% (注6)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成21年6月22日	—	841	1.54%	平成22年6月22日 (注8)	期限一括	(注1)	
平成21年6月22日		—	1,261	1.79%	平成23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	—	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	—	1.34% (注6)	平成21年6月22日	期限一括	(注1)		
	平成21年6月22日	—	1,868	1.79%	平成23年6月22日	期限一括	(注1)		
	平成21年6月22日	—	1,182	1.54%	平成22年6月22日 (注8)	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	1,682	1.15% (注6)	平成22年6月22日 (注7)	期限一括	(注1)		

Ⅱ. 資産運用報告

(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
長期 借入 金	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成19年6月22日	1,401	—	1.34%(注6)	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28日	1,000	—	1.21%	平成21年6月28日(注7)	期限一括	(注1)	
		平成21年6月22日	—	1,261	1.79%	平成23年6月22日	期限一括	(注1)	
		平成21年6月22日	—	900	1.54%	平成22年6月22日(注8)	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	—	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	1,350	1.18%(注4)	平成22年5月1日(注7)	期限一括	(注1)	
		平成21年6月22日	—	841	1.79%	平成23年6月22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	900	1.31%(注5)	平成24年5月1日(注7)	期限一括	(注1)	
合計		37,698	42,535						

(注1) 資金の使途は、不動産又は不動産信託受益権の購入資金又は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）を行っていました。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%でした。

(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）を行っています。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。なお、平成21年6月22日付で想定元本を1,350百万円に減額しています。

(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）を行っています。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。なお、平成21年6月22日付で想定元本を1,800百万円に減額しています。

(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。

(注7) 平成21年6月22日付で全額又は一部の期限前弁済を行っています。

(注8) 平成21年6月22日付で実行した平成22年6月22日を返済期限とする借入金については、借入期間が1年と1日となることから、長期借入金に分類しています。

3. 投資法人債の状況

平成21年9月30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 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保 投資法人債	平成19年 2月27日	4,000	3,800	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	(注2)
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	(注2)
合計	—	8,000	7,800	—	—	—	—	—

(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%、平成21年8月27日から平成22年2月26日の期間における利率は1.10125%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21年4月10日	機関運営事務委託先の変更の件	三井法律事務所 弁護士 熊谷真喜、同 川村一博及び同根井真と機関運営事務委託契約書を締結すること並びに契約書の締結に係る事務を執行役員に一任することについて決議しました。
平成21年4月28日	一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約の変更の件	一般事務受託者及び資産保管会社である三菱UFJ信託銀行株式会社と一般事務委託契約書の一部変更に関する覚書及び資産保管業務委託契約書の一部変更に関する覚書を締結すること並びに契約書の締結に係る事務を執行役員に一任することについて決議しました。
平成21年8月21日	第三者割当による新投資口発行及び関連する諸契約の締結の件	アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ及び日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）を割当先とする第三者割当による新投資口発行及び関連する諸契約の締結に係る決議をしました。

投資主総会

該当事項はありません。

Ⅲ. 貸借対照表

(単位：千円)

		前期 (ご参考) (平成21年3月31日)	当期 (平成21年9月30日)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	※1	5,358,611	3,740,036
信託現金及び信託預金		2,214,718	2,278,818
営業未収入金		219,336	198,511
前払費用		143,928	469,082
繰延税金資産		26,371	28,640
その他		1,671	3,160
貸倒引当金		△43,900	△66,980
流動資産合計		7,920,736	6,651,269
固定資産			
有形固定資産			
建物	※1	6,460,974	6,466,512
減価償却累計額		△418,503	△499,653
建物 (純額)		6,042,470	5,966,858
構築物	※1	23,690	23,690
減価償却累計額		△3,041	△3,705
構築物 (純額)		20,649	19,984
機械及び装置	※1	14,376	14,376
減価償却累計額		△1,159	△1,476
機械及び装置 (純額)		13,217	12,900
工具、器具及び備品	※1	12,926	13,999
減価償却累計額		△2,354	△3,465
工具、器具及び備品 (純額)		10,572	10,534
土地	※1	3,516,611	3,517,400
信託建物	※1	54,830,650	54,857,555
減価償却累計額		△3,076,821	△3,755,991
信託建物 (純額)		51,753,828	51,101,563
信託構築物	※1	161,662	165,025
減価償却累計額		△15,187	△19,711
信託構築物 (純額)		146,475	145,313
信託機械及び装置	※1	269,418	270,763
減価償却累計額		△21,353	△27,039
信託機械及び装置 (純額)		248,064	243,724
信託工具、器具及び備品	※1	31,549	39,598
減価償却累計額		△5,831	△8,621
信託工具、器具及び備品 (純額)		25,718	30,977
信託土地	※1	42,953,599	42,953,599
有形固定資産合計		104,731,206	104,002,856
無形固定資産			
水道施設利用権	※1	156	150
信託借地権		546,283	546,283
信託水道施設利用権	※1	659	633
無形固定資産合計		547,099	547,067
投資その他の資産			
敷金及び保証金		10,182	10,182
長期前払費用		55,267	419,540
修繕積立金		260,774	277,415
投資その他の資産合計		326,224	707,139
固定資産合計		105,604,531	105,257,064
繰延資産			
投資法人債発行費		17,963	5,995
繰延資産合計		17,963	5,995
資産合計		113,543,232	111,914,328

(単位：千円)

	前期（ご参考） (平成21年3月31日)	当 期 (平成21年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	155,621	184,118
短期借入金	※1 5,832,000	—
1年内償還予定の投資法人債	8,000,000	7,800,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 16,101,152	15,268,285
未払金	47,443	25,691
未払費用	367,651	291,443
未払法人税等	15,784	10,196
未払消費税等	9,810	1,032
前受金	284,707	258,472
その他	51,491	26,023
流動負債合計	30,865,662	23,865,263
固定負債		
長期借入金	※1 21,597,190	27,267,236
預り敷金及び保証金	39,353	38,077
信託預り敷金及び保証金	738,629	709,293
固定負債合計	22,375,173	28,014,608
負債合計	53,240,836	51,879,872
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	59,557,332	59,557,332
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	758,186	480,661
剰余金合計	758,186	480,661
投資主資本合計	60,315,519	60,037,993
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△13,123	△3,536
評価・換算差額等合計	△13,123	△3,536
純資産合計	※2 60,302,395	60,034,456
負債純資産合計	113,543,232	111,914,328

IV. 損益計算書

(単位：千円)

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

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10月1日 至 平成21年3月31日)	当期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高		59,557,332
当期変動額	59,557,332	59,557,332
当期変動額合計	—	—
当期末残高	59,557,332	59,557,332
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
前期末残高	1,013,621	758,186
当期変動額		
剰余金の配当	△1,013,570	△758,168
当期純利益	758,136	480,642
当期変動額合計	△255,434	△277,525
当期末残高	758,186	480,661
投資主資本合計		
前期末残高	60,570,953	60,315,519
当期変動額		
剰余金の配当	△1,013,570	△758,168
当期純利益	758,136	480,642
当期変動額合計	△255,434	△277,525
当期末残高	60,315,519	60,037,993
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△16,489	△13,123
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	3,366	9,586
当期変動額合計	3,366	9,586
当期末残高	△13,123	△3,536
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△16,489	△13,123
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	3,366	9,586
当期変動額合計	3,366	9,586
当期末残高	△13,123	△3,536
純資産合計		
前期末残高	60,554,463	60,302,395
当期変動額		
剰余金の配当	△1,013,570	△758,168
当期純利益	758,136	480,642
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	3,366	9,586
当期変動額合計	△252,067	△267,939
当期末残高	60,302,395	60,034,456

VI. 注記表

(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10月1日 至 平成21年3月31日)	当 期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託不動産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～60年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>17～24年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～60年	構築物	2～45年	機械及び装置	17～24年	工具、器具及び備品	2～15年	<p>①有形固定資産（信託不動産を含む） 同左</p> <p>②無形固定資産 同左</p> <p>③長期前払費用 同左</p>
建物	2～60年									
構築物	2～45年									
機械及び装置	17～24年									
工具、器具及び備品	2～15年									
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 投資法人債の償還期間にわたり均等償却しています。</p>	<p>投資法人債発行費 同左</p>								
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について、個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当計算期間に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。</p>	<p>固定資産税等の費用処理方法 同左</p>								
5. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップ及び金利キャップについては特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 金利キャップ取引 ヘッジ対象 金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップ及び一部の金利キャップについては、特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。また、特例処理を適用していない金利キャップについては、ヘッジ手段とヘッジ対象に関する重要な条件が同一であり、継続して金利の変動による影響を一定の範囲に限定する効果が明らかに見込まれるため、ヘッジ有効性の評価を省略しています。</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 同左</p>								
6. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、及び信託土地 c. 信託借地権及び信託水道施設利用権 d. 信託預り敷金保証金</p>	<p>同左</p>								
7. 消費税等の処理方法	<p>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。</p>	<p>同左</p>								

(重要な会計方針の変更)

前期 (ご参考) (自 平成20年10月1日) (至 平成21年3月31日)	当 期 (自 平成21年4月1日) (至 平成21年9月30日)
<p>資金調達費用の会計処理</p> <p>シンジケートローン等の調達費用（アレンジメントフィー）については、従来、支出時に費用処理をしておりましたが、当該支出の効果が支出時のみならず融資期間に及ぶこと及びシンジケートローン等の設定額の大幅な増加に伴い、設定当初に支出する金額の重要性が増してきたことを勘案し、期間損益の適正化を図るため、当計算期間より融資期間に亘り費用化する方法に変更しました。</p> <p>この変更に伴い、従来の方法によった場合に比べて、当計算期間の経常利益及び税金等調整前当期純利益が24,000千円増加しています。</p>	<hr style="width: 100%;"/>

VI. 注記表

(貸借対照表に関する注記)

前期 (ご参考) (平成21年3月31日)	当 期 (平成21年9月30日)
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。	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。
現金及び預金 777,415千円	現金及び預金 639,110千円
建物 5,803,940千円	建物 5,268,671千円
構築物 17,525千円	構築物 14,785千円
機械及び装置 13,217千円	機械及び装置 12,900千円
工具、器具及び備品 10,572千円	工具、器具及び備品 9,505千円
土地 3,451,055千円	土地 3,232,159千円
信託建物 49,717,278千円	信託建物 46,732,621千円
信託構築物 139,437千円	信託構築物 123,385千円
信託機械及び装置 248,064千円	信託機械及び装置 243,724千円
信託工具、器具及び備品 25,522千円	信託工具、器具及び備品 30,493千円
信託土地 42,473,391千円	信託土地 40,983,477千円
水道施設利用権 156千円	水道施設利用権 150千円
信託水道施設利用権 659千円	信託水道施設利用権 633千円
合計 <u>102,678,237千円</u>	合計 <u>97,291,618千円</u>
担保を付している債務は次のとおりです。	担保を付している債務は次のとおりです。
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	1年内返済予定の長期借入金 15,268,285千円
長期借入金 <u>21,597,190千円</u>	長期借入金 <u>27,267,236千円</u>
合計 <u>43,530,343千円</u>	合計 <u>42,535,522千円</u>
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 50,000千円	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 50,000千円

(損益計算書に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)	当 期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
1. 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 <u>3,577,808千円</u> 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 <u>1,640,238千円</u> C. 賃貸事業損益 (A-B) 1,937,570千円	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) 3,075,037千円 (共益費) 149,594千円 (駐車場収入) 110,479千円 (付帯収入) 18,043千円 (その他賃貸事業収入) 141,679千円 合計 <u>3,494,835千円</u> B. 賃貸事業費用 賃貸事業費用 (物件管理等委託費) 244,400千円 (公租公課) 244,993千円 (水道光熱費) 56,942千円 (修繕費) 174,419千円 (保険料) 13,379千円 (営業広告費等) 104,522千円 (信託報酬) 80,950千円 (減価償却費) 775,444千円 (その他賃貸事業費用) 35,107千円 合計 <u>1,730,161千円</u> C. 賃貸事業損益 (A-B) 1,764,674千円
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。	2. 事業構造改善費用 事業構造改善費用は、本投資法人のマスターレシーを有有限会社リプラス・レジデンシャル1号及び有限会社リプラス・レジデンシャル2号から合同会社日本賃貸住宅に変更したことに伴って発生した信託報酬等です。

(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10月1日 至 平成21年3月31日)	当 期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
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 167,477口	発行済投資口総数 167,477口

VI. 注記表

(税効果会計に関する注記)

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

(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。

当期（自 平成21年4月1日 至 平成21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

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	24,200	未払費用	4,165
				証券代行業務の委託	5,994	未払費用	1,410
				不動産信託受益権信託報酬	58,900	営業未払金	—
				資金の返済	2,401,715	1年内返済予定の長期借入金	900,000
				資金の借入れ	2,161,544	長期借入金	1,261,544
				借入金利息の支払い	17,279	未払費用	597

(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

(1口当たり情報に関する注記)

前期（ご参考） (自 平成20年10月1日) (至 平成21年3月31日)		当 期 (自 平成21年4月1日) (至 平成21年9月30日)	
1口当たり純資産額	360,063円	1口当たり純資産額	358,463円
1口当たり当期純利益	4,526円	1口当たり当期純利益	2,869円
1口当たり当期純利益は当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。		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	758,136千円	480,642千円
普通投資主に帰属しない金額	－千円	－千円
普通投資口に係る当期純利益	758,136千円	480,642千円
期中平均投資口数	167,477口	167,477口

(重要な後発事象に関する注記)

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

VII. 金銭の分配に係る計算書

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

独立監査人の監査報告書

平成 21 年 11 月 24 日

日本賃貸住宅投資法人
役員会 御中

太陽 A S G 信託管理株式会社


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 21 年 4 月 1 日から平成 21 年 9 月 30 日までの第 7 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。

追記情報

重要な後発事象に関する注記に記載されているとおり、投資法人は、平成 21 年 8 月 21 日開催の役員会決議に基づき、平成 21 年 10 月 2 日を払込期日とする第三者割当による新投資口発行を実施した。

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10月1日 至 平成21年3月31日)	当期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	760,683	482,537
減価償却費	774,525	775,444
長期前払費用償却額	40,240	180,445
投資法人債発行費償却	12,100	11,968
受取利息	△2,362	△937
投資法人債償還益	△47,000	△40,000
支払利息	378,983	376,914
投資法人債利息	70,128	65,605
事業構造改善費用	30,432	17,430
前期損益修正損益 (△は益)	19,133	—
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	34,180	23,079
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△128,371	20,824
前払費用の増減額 (△は増加)	△89,752	79,169
営業未払金の増減額 (△は減少)	53,744	39,965
未払金の増減額 (△は減少)	△38,376	△22,867
未払費用の増減額 (△は減少)	△17,939	33,974
前受金の増減額 (△は減少)	21,226	△26,235
長期前払費用の支払額	—	△934,631
その他	23,230	△34,856
小計	1,894,807	1,047,830
利息の受取額	2,362	937
利息の支払額	△371,626	△485,746
投資法人債利息の支払額	△71,028	△65,565
事業構造改善費用の支払額	△30,432	△17,430
法人税等の支払額	△5,295	△15,965
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,418,786	464,060
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△6,831	△4,331
信託有形固定資産の取得による支出	△125,793	△54,199
敷金及び保証金の差入による支出	△50	—
預り敷金保証金の純増減額 (△は減少)	2,788	△1,275
信託預り敷金保証金の純増減額 (△は減少)	△9,277	△29,336
その他	△7,581	△17,519
投資活動によるキャッシュ・フロー	△146,747	△106,661
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	22,502,000	—
短期借入金の返済による支出	△32,313,133	△5,832,000
長期借入れによる収入	—	29,511,639
長期借入金の返済による支出	—	△24,674,459
投資法人債の償還による支出	△53,000	△160,000
分配金の支払額	△1,015,754	△757,052
財務活動によるキャッシュ・フロー	△10,879,887	△1,911,873
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△9,607,847	△1,554,474
現金及び現金同等物の期首残高	17,181,177	7,573,330
現金及び現金同等物の期末残高	※1 7,573,330	6,018,855

(重要な会計方針) (参考情報)

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

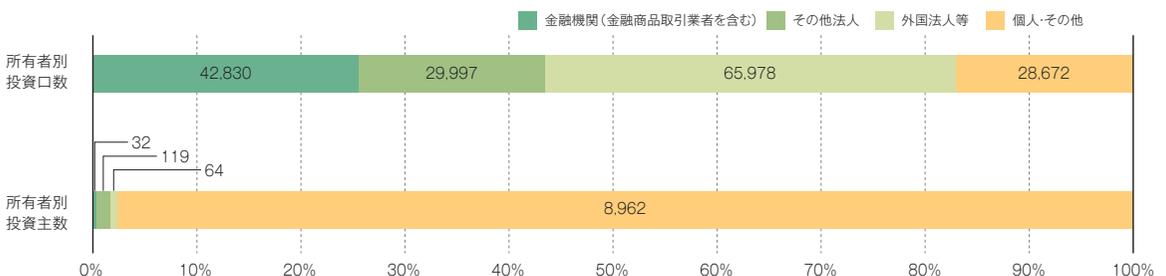
氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口の総数に対する所有投資口数の割合(%) (注1)
アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ	52,363 (注2)	31.2
リンゴ・レジデンシャル特定目的会社	28,700	17.1
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	21,657 (注2)	12.9
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	12,295	7.3
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	5,149	3.0
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,723	1.0
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資投信口)	1,577	0.9
ビービーエイチ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リンク	1,512	0.9
野村信託銀行株式会社(投信口)	1,496	0.8
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	929	0.5

(注1) 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表示しています。

(注2) 平成21年10月2日の第三者割当増資により、上記の所有投資口数に加え、同時点のアップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィの所有投資口数は32,931口、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)の所有投資口数は32,932口増加しております。

投資主分布状況

(平成21年9月30日現在)



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.