

## 平成21年3月期(平成20年10月1日～平成21年3月31日)決算短信

平成21年5月25日

不動産投信発行者名 日本賃貸住宅投資法人 上場取引所 東証  
 コード番号 8986 URL <http://www.jrhi.co.jp>  
 代表者 執行役員 佐久間 隆夫  
 資産運用会社名 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント  
 代表者 代表取締役社長 岡村 一郎  
 問合せ先責任者 経営管理部長 貞廣 亜紀 TEL (03)5425-5600  
 有価証券報告書提出予定日 平成21年6月24日  
 分配金支払開始予定日 平成21年6月19日

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成21年3月期の運用、資産の状況(平成20年10月1日～平成21年3月31日)

## (1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年3月期	3,577	(△3.4)	1,436	(△13.8)	810	(△20.2)
20年9月期	3,702	(△1.8)	1,666	(△7.7)	1,014	(△27.3)

	当期純利益		1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	百万円	%	円	%	%	%
21年3月期	758	(△25.2)	4,526	1.3	0.7	22.7
20年9月期	1,013	(△27.3)	9,174	1.9	0.9	27.4

## (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
21年3月期	4,527	758	—	—	100.0	1.3
20年9月期	6,052	1,013	—	—	100.0	1.7

## (3) 財政状態

	総資産額	純資産額	自己資本比率	1口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
21年3月期	113,543	60,302	53.1	360,063
20年9月期	123,649	60,554	49.0	361,568

(参考) 自己資本 平成21年3月期 60,302百万円 平成20年9月期 60,554百万円

## (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
21年3月期	1,418	△146	△10,879	7,573
20年9月期	1,765	△2,405	10,721	17,181

## 2. 平成21年9月期の運用状況の予想(平成21年4月1日～平成21年9月30日)

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分 配金(利益超 過分配金は含 まない)	1口当たり利 益超過分配金 総額
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
通期	3,478 (△2.8)	1,233 (△14.1)	509 (△37.1)	471 (△37.8)	2,816	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期) 2,816円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 無
- ② ①以外の変更 有

(注) 詳細は、27ページ「会計方針の変更」をご覧ください。

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) 平成21年3月期 167,477口 平成20年9月期 167,477口
- ② 期末自己投資口数 平成21年3月期 一口 平成20年9月期 一口

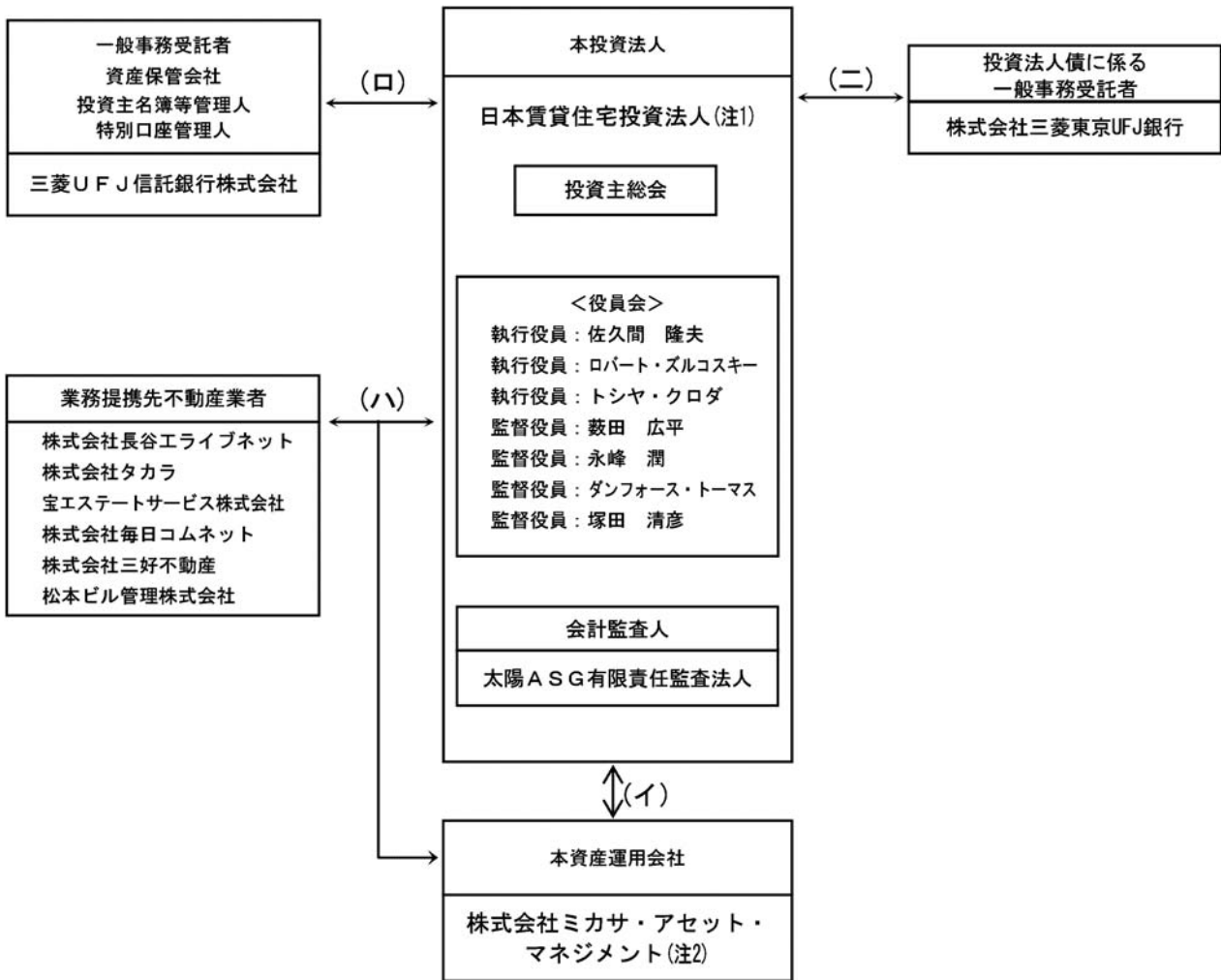
(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、35ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

1. 投資法人の関係法人

下図は平成21年5月25日現在の本投資法人の仕組図であります。



(イ) 資産運用委託契約

(ロ) 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約／投資口事務代行委託契約／特別口座の管理に関する契約

(ハ) 業務提携契約

(二) 財務代理契約

(注1)本投資法人は、平成21年1月21日付で、リプラス・レジデンシャル投資法人から日本賃貸住宅投資法人に商号変更しました。

(注2)本資産運用会社は、平成20年10月24日付で、リプラス・リート・マネジメント株式会社から、株式会社ミカサ・アセット・マネジメントに商号変更しました。

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

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	日本賃貸住宅投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産対応証券に投資することにより運用を行います。なお、本投資法人は、平成21年1月21日付で、リプラス・レジシナル投資法人から日本賃貸住宅投資法人に商号変更しました。
資産運用会社	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント	平成17年10月7日付で本投資法人との間で資産運用委託契約（その後の変更を含む）を締結しました。 投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、①本投資法人の資産運用に係る業務、②本投資法人が行う資金調達に係る業務、③本投資法人への報告業務及び④その他本投資法人が随時委託する前記①から③に関連し又は付随する業務です。 なお、本資産運用会社は、平成20年10月24日付でリプラス・リート・マネジメント株式会社から、株式会社ミカサ・アセット・マネジメントに商号を変更しました。
一般事務受託者 資産保管会社 投資主名簿等管理人 特別口座管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成17年10月7日付で本投資法人との間で一般事務委託契約（その後の変更を含む。）、資産保管業務委託契約（その後の変更を含む。）及び投資口事務代行委託契約（その後の変更を含む。）をそれぞれ締結しました。また、平成20年12月26日付けで本投資法人との間で特別口座の管理に関する契約書を締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号乃至第6号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務、③納税に関する事務及び④役員会、投資主総会の運営に関する事務（ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。）等を行います。 また、投信法上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います（投信法第208条第1項）。 さらに、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、投資口事務代行委託契約及び特別口座管理に関する契約に基づき①投資主名簿及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、②本投資証券の発行に関する事務、③投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、④投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。
投資法人債に係る一般事務受託者	株式会社三菱東京UFJ銀行	本投資法人との間で、第1回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付・分割制限少数人数私募（適格機関投資家分を除く））（以下「第1回投資法人債」といいます。）に係る財務代理契約を平成19年2月13日付で、及び第2回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第2回投資法人債」といい、第1回投資法人債と併せて、「本投資法人債」といいます。）に係る財務代理契約を平成19年11月13日付でそれぞれ締結しました。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号及び第6号）として、同契約に基づき、本投資法人債に関する、①投資法人債原簿に関する事務、②投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務等を行います。

なお、上記以外の本投資法人の主な関係者（業務提携先不動産業者）については、最近の有価証券報告書（平成20年12月25日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

日本賃貸住宅投資法人(以下「本投資法人」といいます。 )は、新組織体制の下、ブランドイメージの刷新を目的とした商号変更を行う等のため、平成21年1月21日開催の投資主総会で本投資法人の規約の一部変更を行いました。詳細につきましては、平成20年12月19日付(平成20年12月26日訂正)「規約一部変更、役員選任及び会計監査人の選任に関するお知らせ」をご参照下さい。

上記の規約の一部変更を除き、最近の有価証券報告書(平成20年12月25日提出。)における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」から重要な変更がないため、開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### (イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投信法に基づき、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。

更に、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(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・ビー・ヴィ並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、アップルリンゴ・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日にアップルリンゴ・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、アップルリンゴ・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日にアップルリンゴ・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%)がアップルリンゴ・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日のアップルリンゴ・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。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(後記「4. 役員の変動(1)本投資法人の役員の変動」をご参照ください)。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致しました。

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。

## (ロ) 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始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、実体経済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、賃金水準の低下およ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ました結果、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、その後本資産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。

## (ハ) 資金調達の概要

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金の返済や、投資法人債の買入消却を行い、9,911百万円の有利子負債を圧縮いたしました。

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。

## (ニ) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人の第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。

## ②次期の見通し

## (イ)運用環境

今後、わが国経済は前記「①当期の概況(ロ)当期の投資環境と運用実績」に記載した要因により、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)

## (ロ)今後の運用方針及び対処すべき課題

## a.資産拡大エンジン(外部成長戦略)

## 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事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。

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。

## b.収益安定化戦略(内部成長戦略)

## I. 全国の不動産業者との連携

本投資法人は、プロパティマネジメント業務について、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

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。

### c.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、有利子負債の返済に足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。

### (3)投資リスク

最近の有価証券報告書(平成20年12月25日提出)における記載から重要な変更がないため開示を省略します。



## (4) 決算後に生じた重要な事実

## 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、いわゆるパス・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、いずれもパス・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	ウィンバルコーラス平塚第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	ウィンドフォア南本町	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

物件番号	物件名称	旧賃貸人	新賃貸人
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濠	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	ダイアバレス泉崎	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	s13w9 h+	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	s9w12 h+	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

物件番号	物件名称	旧賃貸人	新賃貸人
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
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 堺筋本町	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

## (5)運用状況の見通し

第7期(平成21年4月1日～平成21年9月30日)の運用状況につきましては、営業収益3,478百万円、当期純利益471百万円、1口当たり分配金2,816円を見込んでいます。この運用状況の見通し的前提条件につきましては、下記記載の「第7期(平成21年4月1日～平成21年9月30日)の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。なお、状況の変化により実際の営業収益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

## ＜第7期(平成21年4月1日～平成21年9月30日)の運用状況予想の前提条件＞

項目	前提条件
計算期間	第7期 平成21年4月1日～平成21年9月30日(183日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>第6期末(平成21年3月31日)時点で保有している131物件を前提としています。なお、実際には、運用資産の異動等により変動する可能性があります。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成21年3月31日現在の発行済投資口数167,477口を前提としています。その後、第7期末までは投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値及び前保有者等より提供を受けた資料に基づき、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税等は、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しており、第7期は約242百万円を想定しています。他方、新規に取得する不動産等について、譲渡人との間で固定資産税等の精算が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。</li> <li>建物の修繕費は、各営業期間において必要とされる額を見積もっており、第7期は約104百万円を想定しています。しかし、予期し難い修繕費が発生する可能性があること等の理由により、実際の修繕費は予想金額と大きく異なる可能性があることにご留意ください。</li> <li>減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、第7期は約771百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用として、第7期に約725百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>借入金の残高につきましては、平成21年6月に994百万円を返済し、その後第7期末まで変動がないことを前提としています。</li> <li>投資法人債の残高につきましては、第6期末以後、第7期末まで変動がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>現時点で行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

3. 財務諸表  
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	第5期 (平成20年9月30日現在)	第6期 (平成21年3月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 15,092,256	※1 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	※1 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	※1 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	※1 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	※1 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	※1 3,516,611
信託建物	※1 54,709,269	※1 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	※1 161,662
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	※1 269,418
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	※1 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	※1 42,953,599
有形固定資産合計	105,374,146	104,731,206

(単位：千円)

	第5期 (平成20年9月30日現在)	第6期 (平成21年3月31日現在)
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	※1 659
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
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	※1 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	※1 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	※1 21,597,190
預り敷金及び保証金	36,564	39,353
信託預り敷金及び保証金	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

(単位：千円)

	第5期 (平成20年9月30日現在)	第6期 (平成21年3月31日現在)
<b>純資産の部</b>		
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	※2 60,302,395
負債純資産合計	123,649,475	113,543,232

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	第5期		第6期	
	自	平成20年4月1日	自	平成20年10月1日
	至	平成20年9月30日	至	平成21年3月31日
<b>営業収益</b>				
賃貸事業収入		※1 3,702,780		※1 3,577,808
営業収益合計		3,702,780		3,577,808
<b>営業費用</b>				
賃貸事業費用		※1 1,578,938		※1 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
<b>営業外収益</b>				
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
<b>営業外費用</b>				
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
<b>特別損失</b>				
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
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		1,013,621		758,186



## (3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	第5期		第6期	
	自	平成20年4月1日	自	平成20年10月1日
	至	平成20年9月30日	至	平成21年3月31日
<b>投資主資本</b>				
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				
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)				
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

(単位：千円)

	第5期		第6期	
	自	平成20年4月1日 至 平成20年9月30日	自	平成20年10月1日 至 平成21年3月31日
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

## (4) 金銭の分配に係る計算書

項目	前 期		当 期	
	自 平成20年4月1日	至 平成20年9月30日	自 平成20年10月1日	至 平成21年3月31日
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いたしました。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いたしました。なお、本投資法人規約第15条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	第5期		第6期	
	自	平成20年4月1日	自	平成20年10月1日
	至	平成20年9月30日	至	平成21年3月31日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
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
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
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

(単位：千円)

	第5期		第6期	
	自	平成20年4月1日 至 平成20年9月30日	自	平成20年10月1日 至 平成21年3月31日
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	※1	17,181,177	※1	7,573,330

## (6) 継続企業の前提に重要な疑義を抱かせる事象又は状況

前 期 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金が31,744,285千円（平成20年11月6日期日6,540,000千円、平成20年11月26日期日6,288,528千円、平成20年12月13日期日2,814,604千円、平成21年6月22日期日15,101,152千円、平成21年6月28日期日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 style="text-align: center;">前 期</p> <p style="text-align: center;">自 平成20年 4 月 1 日</p> <p style="text-align: center;">至 平成20年 9 月30日</p>	<p style="text-align: center;">当 期</p> <p style="text-align: center;">自 平成20年10月 1 日</p> <p style="text-align: center;">至 平成21年 3 月31日</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> <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。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3,800,000千円の中の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>	

## (7) 重要な会計方針

項目	前 期 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. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託不動産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 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無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産（信託不動産を含む） 同左 ②無形固定資産 同左 ③長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	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。 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。	_____ ①投資法人債発行費 同左
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



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

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

(8) 会計方針の変更

前 期 自 平成20年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 style="text-align: center;">—————</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>

(9) 表示方法の変更

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

(10) 注記事項  
(貸借対照表関係)

前 期 (平成20年9月30日現在)	当 期 (平成21年3月31日現在)																																																																						
<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">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 style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">94,676,847 千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">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 style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">53,341,476 千円</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	94,676,847 千円	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	53,341,476 千円	<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>現金及び預金</td><td style="text-align: right;">777,415 千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">5,803,940 千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">17,525 千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">13,217 千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">10,572 千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">3,451,055 千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">49,717,278 千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">139,437 千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">248,064 千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">25,522 千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">42,473,391 千円</td></tr> <tr><td>水道施設利用権</td><td style="text-align: right;">156 千円</td></tr> <tr><td>信託水道施設利用権</td><td style="text-align: right;">659 千円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">102,678,237 千円</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">5,832,000 千円</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">16,101,152 千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">21,597,190 千円</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">43,530,343 千円</td></tr> </table>	現金及び預金	777,415 千円	建物	5,803,940 千円	構築物	17,525 千円	機械及び装置	13,217 千円	工具、器具及び備品	10,572 千円	土地	3,451,055 千円	信託建物	49,717,278 千円	信託構築物	139,437 千円	信託機械及び装置	248,064 千円	信託工具、器具及び備品	25,522 千円	信託土地	42,473,391 千円	水道施設利用権	156 千円	信託水道施設利用権	659 千円	合計	102,678,237 千円	短期借入金	5,832,000 千円	1年内返済予定の長期借入金	16,101,152 千円	長期借入金	21,597,190 千円	合計	43,530,343 千円
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	94,676,847 千円																																																																						
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	53,341,476 千円																																																																						
現金及び預金	777,415 千円																																																																						
建物	5,803,940 千円																																																																						
構築物	17,525 千円																																																																						
機械及び装置	13,217 千円																																																																						
工具、器具及び備品	10,572 千円																																																																						
土地	3,451,055 千円																																																																						
信託建物	49,717,278 千円																																																																						
信託構築物	139,437 千円																																																																						
信託機械及び装置	248,064 千円																																																																						
信託工具、器具及び備品	25,522 千円																																																																						
信託土地	42,473,391 千円																																																																						
水道施設利用権	156 千円																																																																						
信託水道施設利用権	659 千円																																																																						
合計	102,678,237 千円																																																																						
短期借入金	5,832,000 千円																																																																						
1年内返済予定の長期借入金	16,101,152 千円																																																																						
長期借入金	21,597,190 千円																																																																						
合計	43,530,343 千円																																																																						
<p>2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																																																																						

## (損益計算書関係)

前 期 自 平成20年 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. 賃貸事業損益の内訳</p> <p>A. 賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>(賃貸料) 3,273,009 千円</p> <p>(共益費) 150,913 千円</p> <p>(駐車場収入) 113,946 千円</p> <p>(付帯収入) 20,420 千円</p> <p>(その他賃貸事業収入) 144,490 千円</p> <p style="text-align: right;">合計 <u>3,702,780</u> 千円</p> <p>B. 賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>(物件管理等委託費) 222,768 千円</p> <p>(公租公課) 236,057 千円</p> <p>(水道光熱費) 60,323 千円</p> <p>(修繕費) 104,978 千円</p> <p>(保険料) 16,729 千円</p> <p>(営業広告費等) 71,748 千円</p> <p>(信託報酬) 80,123 千円</p> <p>(減価償却費) 753,907 千円</p> <p>(その他賃貸事業費用) 32,301 千円</p> <p style="text-align: right;">合計 <u>1,578,938</u> 千円</p> <p>C. 賃貸事業損益 (A - B) 2,123,841 千円</p>	<p>1. 賃貸事業損益の内訳</p> <p>A. 賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>(賃貸料) 3,151,478 千円</p> <p>(共益費) 149,260 千円</p> <p>(駐車場収入) 112,181 千円</p> <p>(付帯収入) 21,339 千円</p> <p>(その他賃貸事業収入) 143,549 千円</p> <p style="text-align: right;">合計 <u>3,577,808</u> 千円</p> <p>B. 賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>(物件管理等委託費) 241,504 千円</p> <p>(公租公課) 235,435 千円</p> <p>(水道光熱費) 63,810 千円</p> <p>(修繕費) 100,734 千円</p> <p>(保険料) 14,952 千円</p> <p>(営業広告費等) 97,046 千円</p> <p>(信託報酬) 80,950 千円</p> <p>(減価償却費) 774,525 千円</p> <p>(その他賃貸事業費用) 31,278 千円</p> <p style="text-align: right;">合計 <u>1,640,238</u> 千円</p> <p>C. 賃貸事業損益 (A - B) 1,937,570 千円</p> <p>2. 事業構造改善費用</p> <p>事業構造改善費用は、本投資法人及び資産運用会社のスポンサーであった株式会社リプラス及び株式会社リプラスの100%子会社であるリプラス・インベストメン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。</p>

## (投資主資本等変動計算書関係)

前 期 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. 発行可能投資口総口数 2,000,000口</p> <p>2. 発行済投資口総数 167,477口</p> <p>(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。</p>	<p>1. 発行可能投資口総口数 2,000,000口</p> <p>2. 発行済投資口総数 167,477口</p>

(キャッシュ・フロー計算書関係)

前 期 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. 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)	1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年3月31日現在)
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 2,088,921 千円	信託現金及び信託預金勘定 2,214,718 千円
現金及び現金同等物 <u>17,181,177</u> 千円	現金及び現金同等物 <u>7,573,330</u> 千円

(リース取引に関する注記)

前 期 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
オペレーティング・リース取引 (貸主側) 未経過リース料	オペレーティング・リース取引 (貸主側) 未経過リース料
1年内 999,059 千円	1年内 907,021 千円
1年超 4,290,598 千円	1年超 3,376,082 千円
合計 <u>5,289,657</u> 千円	合計 <u>4,283,103</u> 千円

(有価証券に関する注記)

前期(自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

当期(自平成20年10月1日 至平成21年3月31日)

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

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



(退職給付関係)

前期(自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期(自平成20年10月1日 至平成21年3月31日)

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

前 期 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. 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</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">貸倒引当金繰入超過額</td> <td style="text-align: right;">3,822 千円</td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">345 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">10,689 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">14,858 千円</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">14,858 千円</td> </tr> </table>	貸倒引当金繰入超過額	3,822 千円	未払事業税損金不算入額	345 千円	繰延ヘッジ損益	10,689 千円	繰延税金資産合計	14,858 千円	(繰延税金資産の純額)	14,858 千円	<p>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</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">貸倒引当金繰入超過額</td> <td style="text-align: right;">16,570 千円</td> </tr> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">1,292 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">8,507 千円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">26,371 千円</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">26,371 千円</td> </tr> </table>	貸倒引当金繰入超過額	16,570 千円	未払事業税損金不算入額	1,292 千円	繰延ヘッジ損益	8,507 千円	繰延税金資産合計	26,371 千円	(繰延税金資産の純額)	26,371 千円
貸倒引当金繰入超過額	3,822 千円																				
未払事業税損金不算入額	345 千円																				
繰延ヘッジ損益	10,689 千円																				
繰延税金資産合計	14,858 千円																				
(繰延税金資産の純額)	14,858 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	1,292 千円																				
繰延ヘッジ損益	8,507 千円																				
繰延税金資産合計	26,371 千円																				
(繰延税金資産の純額)	26,371 千円																				
<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39 %</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.28 %</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.02 %</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">0.13 %</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39 %	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.28 %	その他	0.02 %	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.13 %	<p>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</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.33 %</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△39.20 %</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.20 %</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">0.33 %</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.33 %	(調整)		支払分配金の損金算入額	△39.20 %	その他	0.20 %	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.33 %
法定実効税率	39.39 %																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△39.28 %																				
その他	0.02 %																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.13 %																				
法定実効税率	39.33 %																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	△39.20 %																				
その他	0.20 %																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.33 %																				
<p>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> <p>「地方税法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>	—																				

(持分法損益等)

前期(自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

当期(自平成20年10月1日 至平成21年3月31日)

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

(関連当事者との取引)

前期(自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)

1. 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

当期(自平成20年10月1日 至平成21年3月31日)

1. 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

(1口当たり情報に関する注記)

前 期 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。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり当期純利益は当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下の通りです。

	前 期	当 期
当期純利益	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)

前 期 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>	—————

前 期 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 借入金額 : 4,400百万円 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>2. 借入金の返済について 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 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 返済金額 : 3,300百万円 借入実行日 : 平成19年11月7日 返済方法 : 元本返済期日一括返済 返済期日 : 平成20年11月6日</p> <p>極度ローンC号 借入先 : 株式会社あおぞら銀行 返済金額 : 3,240百万円 借入実行日 : 平成19年11月7日 返済方法 : 元本返済期日一括返済 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 借入先 : 株式会社三菱東京UFJ銀行 返済金額 : 1,500百万円 借入実行日 : 平成20年11月6日 返済方法 : 元本返済期日一括返済 返済期日 : 平成20年11月26日</p> <p>極度ローンA4号 借入先 : 農林中央金庫 返済金額 : 6,288百万円 借入実行日 : 平成19年11月27日及び同年12月18日 返済方法 : 元本返済期日一括返済 返済期日 : 平成20年11月26日</p> <p>平成20年12月12日付で、以下の借入金を返済しました。</p> <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>	

前 期 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。                      当該資産の期末日現在の帳簿価額は以下のとおりです。</p> <p style="text-align: center;">提供する固定資産の帳簿価額 (単位: 千円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">科 目</th> <th style="text-align: center;">帳簿価額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建 物</td> <td style="text-align: right;">1,166,314</td> </tr> <tr> <td>構 築 物</td> <td style="text-align: right;">4,748</td> </tr> <tr> <td>工 具 、 器 具 及 び 備 品</td> <td style="text-align: right;">3,289</td> </tr> <tr> <td>土 地</td> <td style="text-align: right;">614,707</td> </tr> <tr> <td>信 託 建 物</td> <td style="text-align: right;">3,994,716</td> </tr> <tr> <td>信 託 構 築 物</td> <td style="text-align: right;">29,432</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">365</td> </tr> <tr> <td>信 託 機 械 装 置</td> <td style="text-align: right;">10,174</td> </tr> <tr> <td>信 託 土 地</td> <td style="text-align: right;">2,283,529</td> </tr> <tr> <td>水 道 施 設 利 用 権</td> <td style="text-align: right;">162</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: right;">8,107,436</td> </tr> </tbody> </table>	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	
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																								

## (11) 発行済投資口数の増減

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

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

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて、本投資法人が設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格500,000円にて、投資口17,800口を追加発行し、資産運用を開始しました。

(注3) 1口当たり発行価格450,000円(発行価額432,000円)にて、新規物件の取得及び既存の借入金の返済を目的として公募により新投資口の発行を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格564,540円(発行価額542,133円)にて、新規物件の取得及び既存の借入金の返済を目的として公募により新投資口の発行を行いました。

(注5) 1口当たり発行価格542,133円にて、新規物件の取得を目的として第三者割当により新投資口の発行を行いました。

(注6) 1口当たり発行価格175,000円にて、借入金の返済、物件価値向上のための資金的支出、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。

## 4. 役員の変動

## (1) 本投資法人の役員の変動

本書の日付現在における役員の変動は以下のとおりです。

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



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

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

- (注1) 執行役員ロバート・ズルコスキー及びトシヤ・クロダは、平成21年1月21日開催の本投資法人の第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2) 監督役員永峰潤及び塚田清彦は、平成21年1月21日開催の本投資法人の第7回投資主総会において選任され、また、監督役員藪田公平は、同投資主総会で再任され、それぞれ同日付で就任いたしました。なお、窪川秀一は、平成21年1月21日付で監督役員を退任しました。
- (注3) 執行役員ロバート・ズルコスキーは、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と本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第4項の規定に従い、金融庁長官あてに平成21年2月6日付で兼職の届出を提出しております。

## (2) 本資産運用会社の役員の異動

本書の日付現在における役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役社長	岡村 一郎	平成4年4月 平成17年6月 平成18年2月	国際証券株式会社(現三菱UFJ証券株式会社) 株式会社リプラス 事業開発部長(出向) 株式会社リプラス リプラス・リート・マネジメント株式会社(現株式会社ミカサ・アセット・マネジメント) 取締役(出向)	—
		平成18年7月 平成20年10月	同 代表取締役(出向) 同 代表取締役(現任)	
常務取締役 事業企画担当	庄崎 政則	平成13年4月 平成16年7月 平成17年4月	アクセンチュア株式会社 金融サービス業本部 株式会社リプラス ホフ事業部 リプラス・リート・マネジメント株式会社(現株式会社ミカサ・アセット・マネジメント) 不動産投資部長(出向)	—
		平成19年6月 平成19年10月 平成20年10月 平成21年5月	同 取締役不動産投資部長(出向) 同 常務取締役兼不動産投資部長(出向) 同 常務取締役兼不動産投資部長 同 常務取締役(現任)	
取締役 (非常勤)	ロバート・ズル コスキー	前記(1)本投資法人の役員の異動をご参照ください。		

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
取締役 (非常勤)	中村 博	昭和50年4月 昭和62年8月 平成2年10月 平成9年8月 平成11年7月 平成16年11月 平成19年11月 平成20年8月	株式会社東京銀行 バンカース・トラスト銀行 ヴァイス・プレジデント メリルリンチ証券会社 ディレクター モルガン・スタンレー証券会社 プリンシパル ムーア・ストラテジック・バリュウ・パートナ ーズ・ジャパン、エル・エル・シー 日本における代表者 ストラテジック・バリュウ・パートナーズ・ジャ パン、エル・エル・シー 日本における代表者 オークツリー・ジャパン株式会社 代表取締役マネージングディレクター(現任) リプラス・リート・マネジメント株式会社 (現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント) 取締役(非常勤)(現任)	—
取締役 (非常勤)	田中 一光	昭和39年4月 平成元年6月 平成3年6月 平成4年6月 平成5年6月 平成6年6月 平成8年4月 平成8年6月 平成14年7月 平成14年7月 平成14年9月 平成14年11月 平成16年1月 平成20年8月	株式会社東京銀行 同 ジャカルタ支店長 同 ニューヨーク支店長 同 取締役ニューヨーク支店長 同 取締役為替資金部長 同 取締役営業第一部長 株式会社東京三菱銀行 取締役第2本部 営業第一部長 同 常任参与 株式会社東京リサーチインターナショナル チーフエコノミスト ピーシーエー生命保険株式会社 監査役(非常勤)(現任) 早稲田大学大学院 非常勤講師 株式会社国際イルバ機構 会長 同 顧問(現任) リプラス・リート・マネジメント株式会社 (現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント) 取締役(非常勤)(現任)	—

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

(注1) ロバート・ズルコスキー、中村博及び田中一光は、会社法第2条第15号の社外取締役に該当します。

(注2) 矢野国明は、会社法第2条第16号の社外監査役に該当します。

また、本書の日付現在における重要な使用人は以下の通りです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
コンプライアンス室長	奈良 恵一	平成3年4月 平成19年4月 平成19年11月  平成20年2月 平成20年10月	警察庁入庁 日拓リアル・エステート株式会社 経営管理部長 株式会社リプラス リプラス・リート・マネジメント株式会社 (現 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント) コンプライアンス室 (出向) 同 コンプライアンス室長 (出向) 同 コンプライアンス室長 (現任)	—
資産運用部長	中村 聡	昭和57年3月 平成10年10月 平成14年1月  平成14年8月  平成16年7月 平成16年12月 平成21年4月 平成21年5月	大同建設株式会社 株式会社ケン・コーポレーション ゼネラル・エレクトリック・インターナショナル・ インク GEリアル・エステート株式会社 (現 日本GE 株式会社) 有限会社アルテ・マネージメント (出向) GEリアル・エステート株式会社 株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 同 執行役員資産運用部長 (現任)	—

## 5. 参考情報

## (1) 本投資法人の財産の構成

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

資産の種類	賃貸住宅カテゴリによる区分 (注1)	投資対象エリア (注2)	第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)

	第5期		第6期	
	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注4)	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注4)
負債総額(注5)	63,095	51.0	53,240	46.9
純資産総額(注5)	60,554	49.0	60,302	53.1
負債・純資産総額	123,649	100.0	113,543	100.0

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

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

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

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

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

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

## (2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

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内訳は、次の通りであります。

## ① 投資資産の概要及び価格と投資比率

タイプ	物件 番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-1-001	政令指定都市等	サテラ北34条	1,133	1.1	1,143	95.4
	0-1-002	政令指定都市等	カレラ2.9	281	0.3	293	92.4
	0-1-003	政令指定都市等	サッポロヒルズ	287	0.3	296	93.8
	0-1-004	政令指定都市等	サテラ永山	342	0.3	361	82.8
	0-1-023	政令指定都市等	willDo南12条	460	0.5	475	79.1
	0-1-032	政令指定都市等	willDo北24条	316	0.3	331	97.2
	0-1-033	政令指定都市等	フラットカレラ	290	0.3	307	88.7
	0-1-034	政令指定都市等	s13w9 h+	463	0.5	483	91.7
	0-1-035	政令指定都市等	s9w12 h+	533	0.5	556	96.4
	0-1-036	政令指定都市等	willDo南平岸	315	0.3	328	91.3
	0-2-037	政令指定都市等	willDo西下台町	512	0.5	535	100.0
	0-2-054	政令指定都市等	willDo上杉3丁目	506	0.5	524	98.1
	0-2-065	政令指定都市等	グランメゾン七福	342	0.3	360	86.0
	0-3-079	政令指定都市等	willDo礎町	462	0.5	485	100.0
	0-3-080	政令指定都市等	willDo笹口	266	0.3	280	96.4
	0-4-005	3大都市圏	willDo越谷	499	0.5	505	97.9
	0-4-006	3大都市圏	ジョイフル狭山	216	0.2	220	73.1
	0-4-007	3大都市圏	ルミエール八王子	480	0.5	493	100.0
	0-4-008	3大都市圏	willDo清澄	5,024	4.9	5,149	100.0
	0-4-009	3大都市圏	ターキーズ田園調布第2	281	0.3	288	96.0
	0-4-010	3大都市圏	willDo本千葉	379	0.4	408	89.1
	0-4-011	3大都市圏	willDo横浜南	233	0.2	233	100.0
	0-4-012	3大都市圏	サイトピア	506	0.5	533	82.8
	0-4-024	3大都市圏	VISTAシュプリーム	563	0.6	580	82.1
	0-4-025	東京都心7区	ジョイ尾山台	624	0.6	648	85.1
	0-4-031	3大都市圏	willDo大塚	725	0.7	751	93.6
	0-4-038	3大都市圏	willDo新座	590	0.6	614	89.3
	0-4-039	東京都心7区	東信松涛マンション	912	0.9	956	87.8
	0-4-055	東京都心7区	ハーモニー上北沢	400	0.4	420	96.5
	0-4-062	3大都市圏	willDo南浦和	396	0.4	412	91.6
	0-4-069	3大都市圏	カレッジスクエア北池袋	727	0.7	760	100.0
	0-4-070	3大都市圏	カレッジスクエア東武練馬	892	0.9	930	100.0
	0-4-071	3大都市圏	カレッジスクエア赤塚	734	0.7	766	100.0
	0-4-072	3大都市圏	カレッジスクエア東久留米	523	0.5	548	100.0
	0-4-073	3大都市圏	カレッジスクエア早稲田II	215	0.2	228	100.0
0-4-074	3大都市圏	カレッジスクエア若荷谷	1,060	1.0	1,107	100.0	
0-4-075	3大都市圏	カレッジスクエア新小岩	724	0.7	756	100.0	



タイプ	物件 番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-4-076	3大都市圏	カレッジスクエア木場	639	0.6	670	100.0
	0-4-077	3大都市圏	カレッジスクエア錦糸町	490	0.5	513	100.0
	0-4-078	東京都心7区	カレッジスクエア早稲田	316	0.3	333	100.0
	0-5-013	3大都市圏	willDo金山正木	490	0.5	510	97.9
	0-5-026	3大都市圏	エクセルシオール栄	641	0.6	665	87.5
	0-5-027	3大都市圏	willDo日比野	317	0.3	335	96.8
	0-5-040	3大都市圏	willDo千代田	633	0.6	658	91.7
	0-5-041	3大都市圏	willDo太閤通	1,120	1.1	1,160	91.3
	0-5-042	3大都市圏	willDo金山	370	0.4	387	100.0
	0-5-043	3大都市圏	willDo金山沢下	375	0.4	391	97.4
	0-5-056	3大都市圏	willDo勝川	503	0.5	525	93.8
	0-5-057	3大都市圏	ステージア黄金	600	0.6	625	82.1
	0-5-063	3大都市圏	willDo稲永	641	0.6	665	100.0
	0-5-066	3大都市圏	willDo東別院	703	0.7	736	93.9
	0-5-081	3大都市圏	willDo松原	549	0.5	573	94.4
	0-5-082	3大都市圏	willDo四日市鶴の森	529	0.5	560	95.3
	0-5-086	3大都市圏	willDo代官町	655	0.6	690	94.5
	0-5-088	3大都市圏	willDo高畑	494	0.5	524	94.4
	0-6-014	3大都市圏	willDo市岡	722	0.7	740	100.0
	0-6-015	3大都市圏	willDo海老江	350	0.3	366	96.3
	0-6-016	3大都市圏	willDo今福西	413	0.4	426	96.5
	0-6-017	3大都市圏	メゾンフローラ	584	0.6	602	92.9
	0-6-018	3大都市圏	ウィンドフォー南本町	307	0.3	297	100.0
	0-6-028	3大都市圏	willDo新大阪 s I	285	0.3	301	100.0
	0-6-029	3大都市圏	グランメール東淀川	236	0.2	251	92.6
	0-6-030	3大都市圏	willDo深江南	184	0.2	197	93.5
	0-6-044	3大都市圏	willDo大日	217	0.2	231	100.0
	0-6-045	3大都市圏	willDo新大阪 s II	244	0.2	260	100.0
	0-6-046	3大都市圏	willDo塚本	730	0.7	759	96.8
	0-6-047	3大都市圏	willDo天満橋	338	0.3	352	95.0
	0-6-048	3大都市圏	willDo堺筋本町	325	0.3	339	96.9
	0-6-049	3大都市圏	willDo谷町	1,040	1.0	1,080	90.7
	0-6-050	3大都市圏	willDo難波 w II	486	0.5	507	95.6
	0-6-051	3大都市圏	willDo難波 w I	690	0.7	718	94.0
0-6-052	3大都市圏	是空弁天	466	0.5	485	82.5	
0-6-058	3大都市圏	willDo鶴見諸口	180	0.2	192	100.0	
0-6-059	3大都市圏	willDo浜崎通	2,280	2.2	2,394	99.5	
0-6-060	3大都市圏	willDo南森町	493	0.5	512	96.7	
0-6-064	3大都市圏	willDo松屋町	810	0.8	840	94.3	

タイプ	物件 番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-6-067	3大都市圏	willDo新大阪	861	0.8	901	100.0
	0-6-083	3大都市圏	willDo三宮イースト	731	0.7	762	100.0
	0-6-084	3大都市圏	willDo上新庄w I	366	0.4	383	100.0
	0-6-085	3大都市圏	スチューデントハイツ九条	537	0.5	564	100.0
	0-7-068	政令指定都市等	willDo岡山駅西口	1,220	1.2	1,273	100.0
	0-7-087	政令指定都市等	willDo岡山大供	1,040	1.0	1,097	98.9
	0-9-019	政令指定都市等	スターズ内山	160	0.2	165	78.4
	0-9-020	政令指定都市等	内山南小倉駅前ビル	579	0.6	578	83.2
	0-9-021	政令指定都市等	willDo唐人町	209	0.2	219	79.9
	0-9-022	政令指定都市等	ストリームライン大濠	382	0.4	406	98.1
	0-9-053	政令指定都市等	willDo中洲	2,460	2.4	2,549	93.3
	0-9-061	政令指定都市等	willDo呉服町	231	0.2	242	85.3
	ファミ リー	F-2-001	政令指定都市等	ロイヤルガーデン森林公園	396	0.4	403
F-2-002		政令指定都市等	グリーンパーク小松島	550	0.5	560	94.5
F-2-003		政令指定都市等	ダイアパレス泉崎	355	0.3	368	79.3
F-2-004		政令指定都市等	willDo高砂	364	0.4	380	93.8
F-3-034		政令指定都市等	アークハイム新潟	1,060	1.0	1,107	83.4
F-4-005		3大都市圏	ジョアンナマンション	556	0.5	565	82.8
F-4-006		3大都市圏	入間駅前ビル	1,517	1.5	1,579	96.5
F-4-007		3大都市圏	入間駅前第二ビル	687	0.7	749	76.3
F-4-008		3大都市圏	セレーノ大宮	1,554	1.5	1,582	98.0
F-4-009		3大都市圏	すずらん館	441	0.4	454	100.0
F-4-010		3大都市圏	ボヌール常盤	752	0.7	760	94.3
F-4-011		3大都市圏	プロフィットリンク竹ノ塚	636	0.6	657	86.8
F-4-013		3大都市圏	ドリームハイツ	358	0.4	364	100.0
F-4-014		3大都市圏	グリーンヒルズ飛鳥山	587	0.6	600	89.8
F-4-015		3大都市圏	王子ハイツ	347	0.3	373	91.7
F-4-016		3大都市圏	阪上ロイヤルハイツ第二	360	0.4	379	89.7
F-4-017		東京都心7区	willDo等々力	1,764	1.7	1,818	100.0
F-4-018		3大都市圏	シェモア桜ヶ丘	609	0.6	625	81.7
F-4-019		3大都市圏	リーベスト西千葉	2,152	2.1	2,074	99.3
F-4-020		3大都市圏	コリンス津田沼	352	0.3	364	100.0
F-4-021		3大都市圏	磯子フラット	5,290	5.2	5,289	100.0
F-4-022		3大都市圏	茅ヶ崎ダイカンブラザ	453	0.4	464	94.1
F-4-028		3大都市圏	ウィンバルコーラス平塚第13	477	0.5	500	97.0
F-4-029		3大都市圏	リーベスト東中山	1,371	1.3	1,349	97.2
F-4-030		3大都市圏	リーベスト中山	837	0.8	821	86.1
F-4-031	3大都市圏	MGA金町	484	0.5	506	96.6	
F-4-035	東京都心7区	グリーンヒルズ荻花	662	0.6	695	95.5	

タイプ	物件番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ファミリー	F-4-036	3大都市圏	ロフティー平井	324	0.3	339	93.3
	F-4-038	3大都市圏	コロネード春日	3,115	3.1	3,259	71.7
	F-5-023	3大都市圏	willDo伝馬町	627	0.6	663	95.1
	F-5-024	3大都市圏	グレースマンション藤	492	0.5	506	100.0
	F-5-032	3大都市圏	ステラートシティ桜山	735	0.7	763	96.0
	F-5-037	3大都市圏	willDo黒川	677	0.7	705	96.3
	F-6-026	3大都市圏	willDo西明石	635	0.6	638	96.7
	F-6-033	3大都市圏	ラ・ヴィータ日本橋	1,860	1.8	1,923	95.9
	F-9-027	政令指定都市等	イマージュ霧が丘	662	0.6	674	74.6
プレミアム	P-4-001	東京都心7区	チェルシーガーデン	4,238	4.2	4,303	79.7
	P-4-002	東京都心7区	c-MA1	618	0.6	634	81.3
	P-4-003	東京都心7区	c-MA2	699	0.7	712	40.1
	P-4-004	東京都心7区	c-MA3	1,480	1.5	1,498	95.2
	P-4-005	東京都心7区	n-GT1	466	0.5	479	88.9
	P-4-006	東京都心7区	n-OM1	3,750	3.7	3,881	66.6
	P-4-007	東京都心7区	ストーリーア神宮前	3,160	3.1	3,278	82.3
合計				101,976	100.0	105,278	93.2

(注1) 物件番号が「0」で始まる物件はワンルームタイプ、「F」で始まる物件はファミリータイプ、「P」で始まる物件はプレミアムタイプの物件です。以下同じです。

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

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

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

## ② 鑑定評価書又は調査価格の概要

(平成21年3月31日現在)

物件番号	物件名称	評価額 (千円)	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
0-1-001	サテラ北34条	1,070,000	1,080,000	6.7	1,060,000	6.5	7.0	1,133,714	3
0-1-002	カレラ2.9	198,000	197,000	6.7	198,000	6.5	6.9	281,285	6
0-1-003	サッポロヒルズ	217,000	218,000	6.5	216,000	6.3	6.7	287,666	6
0-1-004	サテラ永山	322,000	323,000	8.0	321,000	7.8	8.2	342,428	6
0-1-023	willDo南12条	333,000	334,000	6.9	332,000	6.7	7.1	460,839	6
0-1-032	willDo北24条	260,000	260,000	6.7	260,000	6.5	6.9	316,000	6
0-1-033	フラットカレラ	196,000	197,000	6.6	195,000	6.4	6.8	290,000	6
0-1-034	s13w9 h+	316,000	314,000	6.8	317,000	6.6	7.0	463,000	6
0-1-035	s9w12 h+	394,000	393,000	6.9	395,000	6.7	7.1	533,000	6
0-1-036	willDo南平岸	220,000	218,000	7.1	221,000	6.9	7.3	315,000	6
0-2-037	willDo西下台町	470,000	476,000	7.4	463,000	7.0	7.6	512,000	6
0-2-054	willDo上杉3丁目	457,000	459,000	6.0	455,000	5.8	6.2	506,000	3
0-2-065	グランメゾン七福	294,000	295,000	6.2	292,000	6.0	6.4	342,000	3
0-3-079	willDo礎町	394,000	392,000	7.2	395,000	7.0	7.4	462,510	6
0-3-080	willDo笹口	221,000	222,000	7.0	220,000	6.8	7.2	266,000	6
0-4-005	willDo越谷	469,000	473,000	6.3	467,000	6.5	6.6	499,333	1
0-4-006	ジョイフル狭山	220,000	228,000	6.7	217,000	6.9	7.0	216,619	1
0-4-007	ルミエール八王子	472,000	473,000	6.7	471,000	6.9	7.0	480,761	1
0-4-008	willDo清澄	4,840,000	4,880,000	5.3	4,790,000	5.1	5.5	5,024,619	6
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	253,000	258,000	6.0	251,000	6.2	6.3	281,523	1
0-4-010	willDo本千葉	329,000	331,000	6.3	328,000	6.0	6.5	379,857	2
0-4-011	willDo横浜南	229,000	232,000	6.1	228,000	6.3	6.4	233,142	1
0-4-012	サイトピア	467,000	471,000	6.2	462,000	6.0	6.4	506,142	6
0-4-024	VISTAシュブリーム	461,000	466,000	5.9	455,000	5.7	6.1	563,584	6
0-4-025	ジョイ尾山台	540,000	544,000	5.7	535,000	5.5	5.9	624,265	6
0-4-031	willDo大塚	607,000	614,000	5.6	600,000	5.4	5.8	725,229	6
0-4-038	willDo新座	530,000	533,000	6.3	527,000	6.1	6.5	590,438	6
0-4-039	東信松涛マンション	869,000	880,000	5.4	858,000	5.2	5.6	912,000	3
0-4-055	ハーモニー上北沢	339,000	342,000	5.8	335,000	5.6	6.0	400,000	6
0-4-062	willDo南浦和	364,000	370,000	5.9	362,000	5.7	6.1	396,000	5
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	635,000	638,000	5.4	634,000	5.2	5.3	727,000	5
0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	778,000	774,000	5.5	779,000	5.3	5.7	892,000	5
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	651,000	644,000	5.5	654,000	5.3	5.7	734,000	5
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	470,000	487,000	5.9	462,000	6.1	6.2	523,000	1
0-4-073	カレッジスクエア早稲田II	212,000	211,000	5.4	212,000	5.2	5.6	215,000	5
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	994,000	1,053,000	5.4	969,000	5.6	5.7	1,060,000	1
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	643,000	651,000	5.5	639,000	5.3	5.7	724,000	5
0-4-076	カレッジスクエア木場	572,000	590,000	5.5	564,000	5.7	5.8	639,000	1
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	435,000	457,000	5.4	425,000	5.6	5.7	490,000	1
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	280,000	288,000	5.3	276,000	5.5	5.6	316,000	1
0-5-013	willDo金山正木	490,000	492,000	6.2	487,000	6.0	6.4	490,095	6
0-5-026	エクセルシオール栄	474,000	479,000	6.2	469,000	6.0	6.4	641,767	6
0-5-027	willDo日比野	258,000	259,000	6.4	256,000	6.2	6.6	317,603	6
0-5-040	willDo千代田	556,000	561,000	6.1	554,000	5.9	6.3	633,000	5
0-5-041	willDo太閤通	1,010,000	1,030,000	6.1	1,010,000	5.9	6.4	1,120,000	2
0-5-042	willDo金山	328,000	331,000	6.2	326,000	6.0	6.4	370,000	5
0-5-043	willDo金山沢下	338,000	342,000	6.2	336,000	6.0	6.4	375,000	5
0-5-056	willDo勝川	508,000	514,000	6.0	501,000	5.7	6.3	503,000	4
0-5-057	ステージア黄金	511,000	516,000	6.3	506,000	6.1	6.5	600,000	3
0-5-063	willDo稲永	558,000	555,000	6.5	559,000	6.3	6.7	641,000	5
0-5-066	willDo東別院	645,000	660,000	6.1	641,000	5.9	6.4	703,000	2
0-5-081	willDo松原	494,000	496,000	6.5	491,000	6.3	6.7	549,000	6

物件 番号	物件名称	評価額 (千円)	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
0-5-082	willDo四日市鶴の森	480,000	481,000	7.2	479,000	7.0	7.4	529,150	6
0-5-086	willDo代官町	550,000	554,000	6.1	545,000	5.9	6.3	655,000	6
0-5-088	willDo高畑	450,000	452,000	6.5	447,000	6.3	6.7	494,115	6
0-6-014	willDo市岡	614,000	618,000	6.1	610,000	5.9	6.3	722,761	6
0-6-015	willDo海老江	326,000	328,000	5.9	323,000	5.7	6.1	350,904	2
0-6-016	willDo今福西	378,000	386,000	6.2	376,000	6.0	6.5	413,857	2
0-6-017	メゾンフローラ	514,000	525,000	6.4	511,000	6.2	6.7	584,285	4
0-6-018	ウィンドフォー南本町	272,000	276,000	6.6	267,000	6.3	6.9	307,142	4
0-6-028	willDo新大阪s I	282,000	286,000	5.7	277,000	5.4	6.0	285,723	4
0-6-029	グランメール東淀川	234,000	238,000	5.9	229,000	5.6	6.2	236,069	6
0-6-030	willDo深江南	159,000	159,000	6.4	158,000	6.2	6.6	184,716	1
0-6-044	willDo大日	198,000	199,000	6.5	198,000	6.7	6.8	217,000	4
0-6-045	willDo新大阪s II	227,000	230,000	5.7	224,000	5.4	6.0	244,000	4
0-6-046	willDo塚本	704,000	714,000	5.9	693,000	5.6	6.2	730,000	1
0-6-047	willDo天満橋	283,000	288,000	6.0	281,000	6.2	6.3	338,000	1
0-6-048	willDo堺筋本町	263,000	263,000	6.2	263,000	6.4	6.5	325,000	2
0-6-049	willDo谷町	856,000	868,000	6.0	853,000	5.8	6.3	1,040,000	1
0-6-050	willDo難波w II	392,000	391,000	6.3	392,000	6.5	6.6	486,000	1
0-6-051	willDo難波w I	573,000	572,000	6.3	573,000	6.5	6.6	690,000	4
0-6-052	是空弁天	455,000	462,000	5.8	447,000	5.5	6.1	466,000	1
0-6-058	willDo鶴見諸口	158,000	158,000	6.6	158,000	6.8	6.9	180,000	5
0-6-059	willDo浜崎通	2,030,000	2,050,000	6.3	2,020,000	6.1	6.5	2,280,000	1
0-6-060	willDo南森町	443,000	449,000	5.9	441,000	6.1	6.2	493,000	5
0-6-064	willDo松屋町	729,000	735,000	5.8	727,000	5.6	6.0	810,000	1
0-6-067	willDo新大阪	746,000	752,000	6.0	744,000	6.2	6.3	861,000	6
0-6-083	willDo三宮イースト	625,000	628,000	6.3	621,000	6.1	6.5	731,000	6
0-6-084	willDo上新庄w I	303,000	305,000	6.3	301,000	6.1	6.5	366,000	6
0-6-085	スチューデントハイツ九条	483,000	486,000	6.4	479,000	6.2	6.6	537,000	1
0-7-068	willDo岡山駅西口	1,090,000	1,080,000	6.6	1,090,000	6.8	6.9	1,220,000	1
0-7-087	willDo岡山大供	929,000	928,000	6.5	930,000	6.7	6.8	1,040,000	4
0-9-019	スターズ内山	130,000	133,000	6.9	126,000	6.6	7.2	160,000	4
0-9-020	内山南小倉駅前ビル	406,000	414,000	6.8	397,000	6.5	7.2	579,761	4
0-9-021	willDo唐人町	187,000	190,000	6.0	184,000	5.7	6.3	209,714	2
0-9-022	ストリームライン大濠	395,000	402,000	6.5	393,000	6.3	6.8	382,857	6
0-9-053	willDo中洲	2,020,000	2,020,000	6.4	2,010,000	6.2	6.6	2,460,000	4
0-9-061	willDo呉服町	205,000	208,000	5.9	202,000	5.6	6.2	231,000	6
ワンルームタイプ小計		<b>47,280,000</b>	<b>47,729,000</b>	—	<b>46,945,000</b>	—	—	<b>53,449,489</b>	—
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	385,000	388,000	6.2	381,000	6.0	6.5	396,190	3
F-2-002	グリーンパーク小松島	382,000	385,000	6.3	379,000	6.1	6.6	550,523	3
F-2-003	ダイアパレス泉崎	278,000	280,000	6.2	275,000	6.0	6.5	355,095	3
F-2-004	willDo高砂	328,000	329,000	6.8	327,000	6.5	7.1	364,904	2
F-3-034	アークハイム新潟	920,000	926,000	7.0	914,000	6.8	7.3	1,060,000	3
F-4-005	ジョアンナマンション	487,000	491,000	7.5	485,000	7.7	7.8	556,714	1
F-4-006	入間駅前ビル	1,460,000	1,480,000	6.7	1,450,000	6.9	7.0	1,517,000	1
F-4-007	入間駅前第二ビル	678,000	707,000	6.8	666,000	7.0	7.1	687,666	1
F-4-008	セレーノ大宮	1,720,000	1,730,000	6.0	1,710,000	5.8	6.2	1,554,523	3
F-4-009	すずらん館	396,000	399,000	6.2	395,000	6.4	6.5	441,190	1
F-4-010	ボヌール常盤	686,000	691,000	6.0	680,000	5.8	6.2	752,904	3
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	553,000	561,000	6.4	549,000	6.6	6.7	636,333	1
F-4-013	ドリームハイツ	343,000	347,000	6.1	341,000	6.3	6.4	358,666	1
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	552,000	562,000	6.1	548,000	6.3	6.4	587,238	1
F-4-015	王子ハイツ	374,000	377,000	5.6	372,000	5.8	5.9	347,857	1
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	338,000	343,000	6.2	336,000	6.4	6.5	360,714	1
F-4-017	willDo等々力	1,600,000	1,610,000	5.2	1,580,000	5.0	5.4	1,764,809	3

物件 番号	物件名称	評価額 (千円)	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
F-4-018	シエモア桜ヶ丘	565,000	571,000	6.3	563,000	6.5	6.6	609,904	1
F-4-019	リーベスト西千葉	2,120,000	2,140,000	6.4	2,110,000	6.6	6.7	2,152,476	1
F-4-020	コリンズ津田沼	319,000	322,000	6.5	316,000	6.3	6.8	352,761	6
F-4-021	磯子フラット	5,140,000	5,240,000	6.3	5,030,000	6.0	6.6	5,290,571	4
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	435,000	440,000	6.6	433,000	6.8	6.9	453,571	1
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	384,000	385,000	6.3	383,000	6.1	6.5	477,587	6
F-4-029	リーベスト東中山	1,420,000	1,430,000	6.4	1,410,000	6.6	6.7	1,371,314	1
F-4-030	リーベスト中山	810,000	813,000	6.9	808,000	7.1	7.2	837,348	1
F-4-031	MGA金町	403,000	407,000	5.9	399,000	5.7	6.1	484,000	6
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	600,000	610,000	5.6	595,000	5.3	5.9	662,000	2
F-4-036	ロフティ平井	316,000	317,000	6.3	315,000	6.4	6.6	324,000	1
F-4-038	コロネード春日	2,470,000	2,510,000	5.3	2,450,000	5.1	5.5	3,115,277	5
F-5-023	willDo伝馬町	627,000	628,000	6.4	625,000	6.2	6.6	627,785	6
F-5-024	グレースマンション藤	403,000	403,000	7.3	403,000	7.1	7.5	492,761	6
F-5-032	ステラートシティ桜山	669,000	671,000	6.0	667,000	5.8	6.2	735,000	3
F-5-037	willDo黒川	536,000	542,000	6.1	535,000	5.9	6.4	677,000	2
F-6-026	willDo西明石	660,000	670,000	6.9	650,000	6.6	7.2	635,666	4
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	1,710,000	1,730,000	5.7	1,690,000	5.4	6.0	1,860,000	4
F-9-027	イマージュ霧が丘	539,000	541,000	6.8	537,000	6.5	7.1	662,714	4
ファミリータイプ小計		<b>31,606,000</b>	<b>31,976,000</b>	—	<b>31,307,000</b>	—	—	<b>34,114,074</b>	—
P-4-001	チェルシーガーデン	3,470,000	3,530,000	5.0	3,440,000	4.8	5.2	4,238,476	5
P-4-002	c-MA1	428,000	429,000	5.3	426,000	5.0	5.4	618,095	6
P-4-003	c-MA2	614,000	616,000	5.1	611,000	4.8	5.2	699,285	6
P-4-004	c-MA3	1,060,000	1,070,000	5.2	1,060,000	5.0	5.4	1,480,808	5
P-4-005	n-GT1	406,000	414,000	5.4	403,000	5.6	5.7	466,095	1
P-4-006	n-OM1	3,190,000	3,220,000	4.9	3,170,000	4.7	5.1	3,750,000	5
P-4-007	ストーリーア神宮前	2,380,000	2,410,000	5.0	2,360,000	4.8	5.2	3,160,000	5
プレミアムタイプ小計		<b>11,548,000</b>	<b>11,689,000</b>	—	<b>11,470,000</b>	—	—	<b>14,412,760</b>	—
合計		<b>90,434,000</b>	<b>91,394,000</b>	—	<b>89,722,000</b>	—	—	<b>101,976,324</b>	—

(注1) 「直接還元法」とは、収益還元法(対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより、対象不動産の試算価格を求める手法)によって収益価格を求める方法のうち、一期間の純収益を還元利回り(直接還元利回り)によって還元する方法をいい、還元された収益価格を直接還元価格とといいます。

(注2) 「DCF法」とは、(注1)記載の収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。連続する複数の期間の最終期間に対応する割引率をDCFターミナルキャップレートといい、最終期間を除いた期間に対応する割引率をDCF割引率とといいます。DCF割引率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「鑑定会社」欄に記載されている「1」は株式会社谷澤総合鑑定所、「2」は日本土地建物株式会社、「3」は株式会社不動産投資研究所、「4」は森井総合鑑定株式会社、「5」は大和不動産鑑定株式会社、「6」は財団法人日本不動産研究所をそれぞれ表します。

③ 個別信託不動産の収益状況

個別信託不動産の収益状況は、以下の通りです。

- ・本投資法人が取得済資産を取得した時点以降の期間にかかる数値を記載しています。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。
- ・金額は、千円単位で表示し、単位未満を切り捨てて記載しています。したがって、記載されている金額を足し合わせても合計値は必ずしも一致しません。
- ・「賃貸料収入」には、賃料収入（住宅、商業テナント、駐車場）及び共益費が含まれます。
- ・「その他収入」には、礼金、水道料金（賃貸専有部分）、倉庫・看板使用料及び自動販売機・アンテナ設置料等が含まれます。
- ・「物件管理等委託費」には、プロパティマネジメント会社との管理委託契約に基づきプロパティマネジメント会社から請求された管理委託費（賃貸管理費及び建物管理費等が含まれます。）を記載しています。
- ・「公租公課」には、固定資産税、都市計画税等が含まれています。賦課決定がなされた税額のうち、各計算期間に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。ただし、取得時における前所有者との間で精算された固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額は付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- ・「修繕費」については、定期的に発生する性質のものではないため、本投資法人が、今後各物件を長期継続保有する場合には、大きく変動する可能性があります。
- ・区分所有物件については、当該運用不動産の他の所有者又は区分所有者が所有している部分に係わる数値は算定上含まれていません。
- ・「保険料」は、支払保険料を運用期間で按分した金額を計上します。
- ・「営業広告費等」は、入居者決定時に入居募集等受託会社に支払う仲介手数料と入居募集の際にかかる仲介手数料以外の募集経費等をいいます。
- ・「その他賃貸事業費用」には、ケーブルテレビ使用料、通信費、空室電気代等が含まれます。

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成21年3月期決算短信

物件番号	0-1-001		0-1-002		0-1-003		0-1-004	
物件名	サテラ北34条		カレラ2.9		サッポロヒルズ		サテラ永山	
期別	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
(A) 賃貸事業収入	51,358	50,250	10,543	10,313	10,935	12,424	23,158	22,086
賃貸料収入	49,312	48,032	10,543	9,296	10,802	10,752	21,980	20,911
その他収入	2,046	2,218	—	1,016	132	1,671	1,177	1,174
(B) 賃貸事業費用	16,551	22,120	1,749	3,123	2,988	4,660	6,541	7,754
物件管理等委託費	4,425	4,522	749	818	784	1,089	1,741	1,881
公租公課	4,477	4,477	635	635	728	778	2,117	2,117
水道光熱費	991	1,047	305	192	281	181	1,120	1,197
修繕費	3,293	4,372	—	336	373	928	251	769
保険料	340	307	58	52	69	62	164	148
営業広告費等	1,255	5,561	—	1,087	—	551	300	756
信託報酬	750	750	—	—	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	1,018	1,082	—	—	—	320	95	134
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	34,806	28,129	8,793	7,190	7,947	7,763	16,616	14,331
(D) 減価償却費	9,764	9,782	3,106	3,112	3,228	3,239	3,811	3,812
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	25,042	18,346	5,687	4,077	4,719	4,524	12,804	10,519
(F) 資本的支出	—	107	—	295	735	240	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	34,806	28,022	8,793	6,894	7,212	7,523	16,616	14,331

物件番号	0-1-023		0-1-032		0-1-033		0-1-034	
物件名	willDo南12条		willDo北24条		フラットカレラ		s13w9 h+	
期別	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
(A) 賃貸事業収入	16,599	17,017	13,107	14,010	10,494	10,007	16,590	15,111
賃貸料収入	16,123	15,336	12,833	12,640	10,421	9,136	15,684	14,631
その他収入	475	1,680	273	1,369	72	871	905	480
(B) 賃貸事業費用	5,551	5,651	3,380	4,038	1,985	3,378	5,445	6,786
物件管理等委託費	1,070	1,115	981	1,016	760	839	1,278	1,286
公租公課	1,482	1,494	795	795	933	933	1,199	1,199
水道光熱費	361	626	306	361	127	127	489	570
修繕費	1,038	1,136	121	368	117	699	1,105	733
保険料	91	82	66	59	45	40	92	83
営業広告費等	756	408	347	654	—	738	529	2,125
信託報酬	750	750	750	750	—	—	750	750
その他賃貸事業費用	—	38	10	31	—	—	—	37
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	11,048	11,365	9,726	9,971	8,509	6,628	11,144	8,324
(D) 減価償却費	4,284	4,434	3,373	3,497	3,370	3,489	4,444	4,609
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	6,763	6,930	6,352	6,473	5,138	3,139	6,700	3,714
(F) 資本的支出	—	554	—	—	—	406	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	11,048	10,810	9,726	9,971	8,509	6,222	11,144	8,324



日本賃貸住宅投資法人(8986)平成21年3月期決算短信

物件番号	0-1-035		0-1-036		0-2-037		0-2-054	
物件名	s9w12 h+		willDo南平岸		willDo西下台町		willDo上杉3丁目	
期別	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
(A) 賃貸事業収入	21,015	18,516	11,357	12,943	22,728	22,702	20,173	18,498
賃貸料収入	18,688	17,512	11,021	11,341	22,696	22,696	19,934	17,912
その他収入	2,326	1,004	336	1,602	31	5	238	585
(B) 賃貸事業費用	6,639	8,811	3,812	4,200	4,221	4,560	5,068	7,325
物件管理等委託費	1,402	1,473	928	1,004	762	762	1,551	1,523
公租公課	1,504	1,504	928	928	2,247	2,247	1,902	1,905
水道光熱費	354	687	276	407	318	636	276	474
修繕費	1,325	1,060	373	452	31	64	105	390
保険料	114	103	67	60	111	99	89	79
営業広告費等	1,074	3,079	482	563	—	—	247	2,060
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	113	151	4	33	—	—	146	141
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	14,375	9,705	7,544	8,743	18,506	18,142	15,104	11,173
(D) 減価償却費	5,527	5,745	3,748	3,858	5,358	5,560	5,484	5,654
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	8,847	3,959	3,795	4,884	13,148	12,581	9,619	5,518
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	14,375	9,705	7,544	8,743	18,506	18,142	15,104	11,173

物件番号	0-2-065		0-3-079		0-3-080		0-4-005	
物件名	グランメゾン七福		willDo礎町		willDo笹口		willDo越谷	
期別	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
(A) 賃貸事業収入	12,211	11,978	22,438	22,546	12,657	12,810	20,364	20,616
賃貸料収入	11,075	11,003	21,533	21,825	12,083	12,029	20,250	19,962
その他収入	1,136	975	905	720	574	781	114	653
(B) 賃貸事業費用	4,825	4,925	5,057	5,156	3,932	4,225	4,212	4,979
物件管理等委託費	1,038	1,086	1,230	1,346	879	935	1,445	1,676
公租公課	974	978	1,494	1,494	1,248	1,248	1,237	1,237
水道光熱費	588	489	164	318	119	220	357	379
修繕費	1,080	114	334	385	134	256	73	594
保険料	64	55	108	96	56	50	89	75
営業広告費等	184	1,313	519	197	307	124	309	153
信託報酬	750	750	750	750	750	750	700	700
その他賃貸事業費用	144	138	456	567	436	639	—	162
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	7,385	7,052	17,380	17,390	8,725	8,585	16,152	15,637
(D) 減価償却費	2,773	2,896	5,438	5,632	2,881	2,983	4,144	4,278
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	4,612	4,156	11,942	11,758	5,843	5,601	12,008	11,358
(F) 資本的支出	585	—	179	—	179	—	179	—
(G) NCF=(C)-(F)	6,800	7,052	17,201	17,390	8,546	8,585	15,973	15,637

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成21年3月期決算短信

物件番号	0-4-006		0-4-007		0-4-008		0-4-009	
物件名	ジョイフル狭山		ルミエール八王子		willDo清澄		ターキーズ田園調布第2	
期別	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
(A) 賃貸事業収入	11,807	10,502	25,120	25,295	155,868	155,946	10,689	10,639
賃貸料収入	11,022	9,722	23,546	23,511	155,577	155,727	10,384	9,940
その他収入	784	779	1,573	1,784	291	219	305	698
(B) 賃貸事業費用	4,255	4,139	7,342	8,123	16,406	16,477	2,397	3,554
物件管理等委託費	1,676	1,371	2,975	2,989	7,009	8,624	988	1,140
公租公課	590	590	1,351	1,351	1,659	1,659	398	398
水道光熱費	255	276	1,507	2,252	1,734	1,724	89	95
修繕費	586	885	440	470	3,605	2,107	232	634
保険料	51	46	114	103	519	464	29	27
営業広告費等	277	127	9	—	—	—	—90	316
信託報酬	750	750	750	750	1,500	1,500	750	750
その他賃貸事業費用	67	90	193	206	378	397	—	191
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	7,551	6,363	17,777	17,171	139,462	139,469	8,291	7,084
(D) 減価償却費	1,856	1,781	3,628	3,691	29,443	30,440	1,896	1,561
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	5,694	4,582	14,149	13,480	110,018	109,028	6,394	5,523
(F) 資本的支出	231	105	8,100	—	—	—	121	210
(G) NCF=(C)-(F)	7,320	6,258	9,677	17,171	139,462	139,469	8,169	6,874

物件番号	0-4-010		0-4-011		0-4-012		0-4-024	
物件名	willDo本千葉		willDo横浜南		サイトピア		VISTAシュブリーム	
期別	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
(A) 賃貸事業収入	17,472	17,892	10,310	9,137	23,678	22,207	17,750	15,895
賃貸料収入	16,384	16,727	9,756	8,729	22,947	21,091	17,103	14,583
その他収入	1,087	1,165	554	407	730	1,116	646	1,311
(B) 賃貸事業費用	6,458	5,467	2,251	2,535	6,890	4,821	3,975	5,178
物件管理等委託費	1,710	2,009	1,007	964	2,154	2,064	1,174	1,139
公租公課	1,775	1,775	710	710	1,248	1,248	983	1,008
水道光熱費	922	986	197	211	528	503	125	140
修繕費	1,144	25	12	66	2,439	238	282	798
保険料	128	107	41	37	107	95	48	43
営業広告費等	475	523	219	346	387	301	502	1,168
信託報酬	—	—	—	—	—	—	750	750
その他賃貸事業費用	300	39	63	199	25	368	108	131
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	11,013	12,424	8,058	6,601	16,787	17,386	13,775	10,716
(D) 減価償却費	4,425	4,536	4,318	4,298	4,580	4,773	4,261	4,315
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	6,588	7,888	3,740	2,302	12,206	12,613	9,513	6,401
(F) 資本的支出	2,237	5,188	179	423	895	—	556	—
(G) NCF=(C)-(F)	8,776	7,236	7,879	6,178	15,892	17,386	13,218	10,716

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成21年3月期決算短信

物件番号	0-4-025		0-4-031		0-4-038		0-4-039	
物件名	ジョイ尾山台		willDo大塚		willDo新座		東信松涛マンション	
期別	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
(A) 賃貸事業収入	20,899	20,106	21,465	20,641	20,463	21,074	29,160	27,860
賃貸料収入	20,113	18,814	20,188	19,320	19,890	18,934	26,904	26,719
その他収入	786	1,292	1,276	1,320	573	2,139	2,256	1,141
(B) 賃貸事業費用	4,641	4,581	5,259	4,205	5,533	7,175	4,543	4,706
物件管理等委託費	1,362	1,379	1,422	1,475	1,879	1,830	1,604	1,706
公租公課	990	992	1,058	1,058	1,451	1,451	960	960
水道光熱費	358	302	364	390	369	408	197	288
修繕費	108	715	1,239	115	448	516	528	596
保険料	67	60	60	54	97	81	66	60
営業広告費等	902	126	364	256	—	1,261	437	180
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	102	254	—	105	537	876	—	164
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	16,257	15,525	16,205	16,435	14,930	13,898	24,616	23,153
(D) 減価償却費	1,897	1,891	2,645	2,662	5,613	5,774	1,117	1,214
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	14,359	13,633	13,559	13,773	9,316	8,124	23,499	21,939
(F) 資本的支出	—	—	863	—	—	—	1,441	5,304
(G) NCF=(C)-(F)	16,257	15,525	15,342	16,435	14,930	13,898	23,175	17,849

物件番号	0-4-055		0-4-062		0-4-069		0-4-070	
物件名	ハーモニー上北沢		willDo南浦和		カレッジスクエア北池袋		カレッジスクエア東武練馬	
期別	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
(A) 賃貸事業収入	13,197	12,464	14,613	14,669	20,310	20,310	26,010	26,010
賃貸料収入	11,885	11,448	14,215	14,351	20,310	20,310	26,010	26,010
その他収入	1,311	1,016	398	318	—	—	—	—
(B) 賃貸事業費用	3,186	3,393	3,448	3,448	2,414	2,408	2,838	2,829
物件管理等委託費	1,004	1,043	1,153	1,265	611	611	782	782
公租公課	490	490	883	883	994	994	1,226	1,226
水道光熱費	111	169	100	104	—	—	—	—
修繕費	1,085	948	—	174	—	—	—	—
保険料	39	35	41	36	58	51	79	70
営業広告費等	454	645	506	160	—	—	—	—
信託報酬	—	—	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	—	59	12	73	—	—	—	—
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	10,011	9,071	11,165	11,221	17,895	17,901	23,171	23,180
(D) 減価償却費	1,456	1,565	2,974	3,105	6,185	6,195	6,231	6,240
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	8,555	7,506	8,191	8,115	11,709	11,706	16,939	16,939
(F) 資本的支出	661	100	704	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	9,350	8,971	10,461	11,221	17,895	17,901	23,171	23,180

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成21年3月期決算短信

物件番号	0-4-071		0-4-072		0-4-073		0-4-074	
物件名	カレッジスクエア赤塚		カレッジスクエア東久留米		カレッジスクエア早稲田II		カレッジスクエア茗荷谷	
期別	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
(A) 賃貸事業収入	22,356	22,356	15,573	15,573	6,532	6,802	29,500	29,131
賃貸料収入	22,356	22,356	15,573	15,573	6,262	6,262	29,131	29,131
その他収入	—	—	—	—	270	540	368	—
(B) 賃貸事業費用	3,084	3,076	2,352	2,345	1,187	1,152	3,531	2,873
物件管理等委託費	1,274	1,274	270	270	84	84	408	408
公租公課	1,093	1,093	1,335	1,335	338	338	1,012	1,012
水道光熱費	—	—	—	—	—	—	—	—
修繕費	—	—	—	—	—	—	—	—
保険料	66	58	67	59	84	49	31	52
営業広告費等	—	—	—	—	—	—	—	—
信託報酬	650	650	680	680	680	680	680	680
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—	—	1,400	720
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	19,271	19,279	13,220	13,228	5,345	5,649	25,968	26,258
(D) 減価償却費	6,201	6,211	5,707	5,874	1,815	1,870	7,412	7,674
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	13,070	13,068	7,512	7,354	3,529	3,779	18,556	18,583
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	283	—
(G) NCF=(C)-(F)	19,271	19,279	13,220	13,228	5,345	5,649	25,684	26,258

物件番号	0-4-075		0-4-076		0-4-077		0-4-078	
物件名	カレッジスクエア新小岩		カレッジスクエア木場		カレッジスクエア錦糸町		カレッジスクエア早稲田	
期別	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
(A) 賃貸事業収入	20,023	20,023	18,426	18,426	13,026	13,026	8,379	8,379
賃貸料収入	20,023	20,023	18,426	18,426	13,026	13,026	8,379	8,379
その他収入	—	—	—	—	—	—	—	—
(B) 賃貸事業費用	2,133	2,147	2,605	2,597	2,102	2,096	1,191	1,164
物件管理等委託費	324	324	1,005	1,005	742	742	114	114
公租公課	1,100	1,100	880	880	658	658	329	329
水道光熱費	—	—	—	—	—	—	—	—
修繕費	—	—	—	—	—	—	—	—
保険料	28	43	69	61	51	45	68	41
営業広告費等	—	—	—	—	—	—	—	—
信託報酬	680	680	650	650	650	650	680	680
その他賃貸事業費用	—	—	—	—	—	—	—	—
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	17,890	17,875	15,821	15,828	10,923	10,929	7,187	7,214
(D) 減価償却費	5,985	6,167	5,224	5,420	4,307	4,314	1,664	1,723
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	11,904	11,708	10,596	10,407	6,615	6,615	5,523	5,490
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	17,890	17,875	15,821	15,828	10,923	10,929	7,187	7,214

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成21年3月期決算短信

物件番号	0-5-013		0-5-026		0-5-027		0-5-040	
物件名	willDo金山正木		エクセルシオール栄		willDo日比野		willDo千代田	
期別	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
(A) 賃貸事業収入	19,952	19,885	19,927	17,955	12,405	11,626	22,619	21,314
賃貸料収入	18,686	18,219	18,486	17,321	11,822	11,305	22,254	21,010
その他収入	1,265	1,665	1,441	633	583	321	364	303
(B) 賃貸事業費用	3,439	4,390	6,203	4,940	2,743	2,788	5,599	6,265
物件管理等委託費	1,137	1,219	1,625	1,392	940	1,006	1,799	1,731
公租公課	1,388	1,388	1,335	1,321	774	774	1,703	1,703
水道光熱費	158	214	199	225	146	159	263	320
修繕費	142	554	1,662	345	422	431	299	506
保険料	76	68	91	82	53	47	104	88
営業広告費等	440	670	333	675	220	272	346	830
信託報酬	—	—	750	750	—	—	750	750
その他賃貸事業費用	96	273	204	147	186	96	333	334
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	16,512	15,495	13,724	13,014	9,661	8,838	17,019	15,048
(D) 減価償却費	4,814	4,976	4,396	4,396	3,095	3,196	6,517	6,748
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	11,697	10,518	9,328	8,618	6,566	5,641	10,501	8,299
(F) 資本的支出	—	—	—	—	179	—	140	—
(G) NCF=(C)-(F)	16,512	15,495	13,724	13,014	9,482	8,838	16,878	15,048

物件番号	0-5-041		0-5-042		0-5-043		0-5-056	
物件名	willDo太閤通		willDo金山		willDo金山沢下		willDo勝川	
期別	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
(A) 賃貸事業収入	43,505	42,250	14,941	14,462	15,408	15,040	23,458	23,649
賃貸料収入	41,729	40,882	14,156	14,062	14,787	14,564	21,005	21,384
その他収入	1,775	1,367	785	399	621	475	2,452	2,264
(B) 賃貸事業費用	8,794	7,607	4,065	3,514	3,940	3,664	6,066	6,107
物件管理等委託費	2,558	2,464	1,248	1,303	1,256	1,255	1,322	1,512
公租公課	2,700	2,700	943	943	994	994	1,642	1,642
水道光熱費	362	425	141	155	137	157	677	752
修繕費	432	831	360	123	281	245	809	784
保険料	167	150	53	47	59	53	91	81
営業広告費等	813	269	280	189	172	204	579	239
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	1,009	15	288	2	288	3	192	344
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	34,710	34,642	10,876	10,947	11,468	11,375	17,392	17,542
(D) 減価償却費	11,160	11,558	3,664	3,793	3,790	3,920	5,482	5,695
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	23,549	23,083	7,212	7,154	7,677	7,454	11,909	11,846
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	108	—
(G) NCF=(C)-(F)	34,710	34,642	10,876	10,947	11,468	11,375	17,284	17,542

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成21年3月期決算短信

物件番号	0-5-057		0-5-063		0-5-066		0-5-081	
物件名	ステージャ黄金		willDo稲永		willDo東別院		willDo松原	
期別	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
(A) 賃貸事業収入	21,644	21,297	26,410	26,400	27,077	25,195	22,532	21,174
賃貸料収入	20,975	20,719	26,400	26,400	26,223	24,611	21,099	20,273
その他収入	668	577	10	—	853	583	1,432	901
(B) 賃貸事業費用	6,691	5,490	4,313	4,682	6,543	7,329	5,958	6,721
物件管理等委託費	1,625	1,773	965	1,356	1,866	1,728	1,245	1,457
公租公課	1,721	1,721	2,461	2,461	2,208	2,208	1,648	1,648
水道光熱費	245	274	—	—	218	255	171	193
修繕費	1,318	380	—	—	662	800	911	787
保険料	106	90	135	114	101	90	75	66
営業広告費等	554	499	—	—	430	1,333	879	1,667
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	368	0	—	—	305	162	275	149
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	14,952	15,806	22,096	21,717	20,533	17,865	16,574	14,453
(D) 減価償却費	6,291	6,529	7,351	7,586	7,145	7,413	5,219	5,385
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	8,661	9,276	14,745	14,131	13,387	10,452	11,354	9,068
(F) 資本的支出	—	119	—	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	14,952	15,686	22,096	21,717	20,533	17,865	16,574	14,453

物件番号	0-5-082		0-5-086		0-5-088		0-6-014	
物件名	willDo四日市鶴の森		willDo代官町		willDo高畑		willDo市岡	
期別	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
(A) 賃貸事業収入	26,002	25,035	15,454	21,612	10,476	20,932	25,593	25,464
賃貸料収入	23,879	23,661	15,251	21,184	10,090	20,669	24,065	24,788
その他収入	2,123	1,374	203	428	386	262	1,528	676
(B) 賃貸事業費用	6,077	5,821	1,939	4,132	2,198	3,192	6,565	5,800
物件管理等委託費	1,702	1,687	969	1,696	784	1,591	1,482	1,640
公租公課	1,576	1,576	—	—	—	—	2,182	2,182
水道光熱費	863	899	210	372	56	215	370	385
修繕費	246	341	38	564	2	284	805	301
保険料	109	96	82	91	49	79	109	99
営業広告費等	462	306	—	505	881	181	863	425
信託報酬	750	750	514	750	394	750	750	750
その他賃貸事業費用	365	163	124	151	30	90	—	15
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	19,925	19,214	13,514	17,480	8,278	17,739	19,027	19,664
(D) 減価償却費	6,650	6,872	5,307	6,534	3,608	5,605	6,938	7,211
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	13,275	12,342	8,207	10,945	4,670	12,133	12,089	12,453
(F) 資本的支出	—	—	—	—	—	—	577	—
(G) NCF=(C)-(F)	19,925	19,214	13,514	17,480	8,278	17,739	18,450	19,664

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成21年3月期決算短信

物件番号	0-6-015		0-6-016		0-6-017		0-6-018	
物件名	willDo海老江		willDo今福西		メゾンフローラ		ウィンドフォー南本町	
期別	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
(A) 賃貸事業収入	12,323	12,367	15,498	13,820	20,352	20,444	13,215	12,873
賃貸料収入	11,914	12,243	14,666	13,657	19,522	19,577	12,667	12,180
その他収入	409	124	831	163	829	867	548	692
(B) 賃貸事業費用	2,183	2,489	3,864	4,818	5,473	5,021	3,348	4,489
物件管理等委託費	828	867	840	935	1,532	1,516	1,015	973
公租公課	868	868	1,042	1,042	1,335	1,330	795	795
水道光熱費	224	271	232	260	446	449	314	338
修繕費	85	85	385	694	1,114	304	143	589
保険料	48	43	58	52	94	85	59	53
営業広告費等	98	104	435	863	172	543	255	965
信託報酬	—	—	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	29	248	120	219	28	40	14	24
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	10,140	9,878	11,633	9,001	14,878	15,422	9,867	8,383
(D) 減価償却費	3,285	3,387	3,757	3,918	4,244	4,251	2,328	2,321
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	6,854	6,490	7,876	5,082	10,634	11,171	7,539	6,062
(F) 資本的支出	—	—	577	—	340	—	654	—
(G) NCF=(C)-(F)	10,140	9,878	11,056	9,001	14,538	15,422	9,213	8,383

物件番号	0-6-028		0-6-029		0-6-030		0-6-044	
物件名	willDo新大阪 s I		グランメーブル東淀川		willDo深江南		willDo大日	
期別	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
(A) 賃貸事業収入	10,168	9,583	8,740	8,602	7,240	7,126	9,396	8,896
賃貸料収入	9,840	9,068	8,072	7,968	6,960	6,771	8,826	8,388
その他収入	327	514	667	633	279	355	570	507
(B) 賃貸事業費用	2,298	3,796	2,398	3,472	1,528	1,566	2,028	2,062
物件管理等委託費	823	889	599	739	571	628	786	791
公租公課	888	888	634	634	471	471	648	648
水道光熱費	162	175	231	342	39	40	248	255
修繕費	267	575	594	1,154	345	289	178	126
保険料	40	36	36	33	30	27	34	30
営業広告費等	116	1,189	301	559	70	108	132	204
信託報酬	—	—	—	—	—	—	—	—
その他賃貸事業費用	—	41	—	9	—	1	—	5
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	7,870	5,787	6,341	5,130	5,711	5,560	7,368	6,833
(D) 減価償却費	2,705	2,790	2,024	2,034	1,564	1,620	2,302	2,372
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	5,164	2,997	4,317	3,096	4,146	3,940	5,065	4,460
(F) 資本的支出	100	118	—	—	—	—	116	—
(G) NCF=(C)-(F)	7,769	5,668	6,341	5,130	5,711	5,560	7,251	6,833

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成21年3月期決算短信

物件番号	0-6-045		0-6-046		0-6-047		0-6-048	
物件名	willDo新大阪 sII		willDo塚本		willDo天満橋		willDo堺筋本町	
期別	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
(A) 賃貸事業収入	13,986	9,089	28,355	27,142	10,657	10,808	10,079	9,438
賃貸料収入	8,437	8,797	27,066	26,482	9,950	10,632	9,719	8,575
その他収入	5,549	292	1,288	660	706	176	359	862
(B) 賃貸事業費用	2,882	2,258	6,651	6,858	3,039	2,703	2,934	4,610
物件管理等委託費	759	809	1,603	1,770	830	899	821	912
公租公課	738	738	2,167	2,167	480	480	675	675
水道光熱費	167	168	352	360	230	245	237	259
修繕費	778	201	893	1,045	207	19	248	375
保険料	37	33	108	98	43	38	45	40
営業広告費等	400	297	652	649	497	98	156	1,419
信託報酬	—	—	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	—	8	124	15	—	171	—	177
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	11,103	6,831	21,703	20,284	7,617	8,104	7,145	4,827
(D) 減価償却費	2,565	2,642	7,039	7,259	3,041	3,045	3,067	3,169
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	8,537	4,189	14,664	13,025	4,576	5,059	4,077	1,657
(F) 資本的支出	—	—	433	398	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	11,103	6,831	21,270	19,886	7,617	8,104	7,145	4,827

物件番号	0-6-049		0-6-050		0-6-051		0-6-052	
物件名	willDo谷町		willDo難波 wII		willDo難波 wI		是空弁天	
期別	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
(A) 賃貸事業収入	33,537	30,880	16,001	14,004	23,530	20,907	16,485	15,743
賃貸料収入	30,856	30,162	15,570	13,875	23,209	20,672	14,738	14,739
その他収入	2,681	717	431	129	320	234	1,747	1,003
(B) 賃貸事業費用	7,915	6,270	4,315	6,313	5,863	8,735	5,310	4,629
物件管理等委託費	1,624	1,923	1,078	1,168	1,387	1,452	1,378	1,133
公租公課	2,126	879	1,427	1,427	2,162	2,162	1,032	1,032
水道光熱費	386	383	197	173	389	347	168	179
修繕費	590	380	634	889	890	1,402	883	348
保険料	110	99	75	67	108	98	69	62
営業広告費等	2,165	1,212	153	1,809	163	2,503	920	988
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	162	641	—	27	12	18	108	134
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	25,622	24,609	11,685	7,690	17,666	12,171	11,175	11,113
(D) 減価償却費	7,312	7,595	4,931	5,092	7,632	7,945	4,366	4,528
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	18,309	17,014	6,753	2,598	10,033	4,226	6,808	6,585
(F) 資本的支出	—	—	730	—	800	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	25,622	24,609	10,954	7,690	16,865	12,171	11,175	11,113



日本賃貸住宅投資法人(8986)平成21年3月期決算短信

物件番号	0-6-058		0-6-059		0-6-060		0-6-064	
物件名	willDo鶴見諸口		willDo浜崎通		willDo南森町		willDo松屋町	
期別	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
(A) 賃貸事業収入	6,907	6,665	84,397	83,176	17,567	16,918	29,879	29,293
賃貸料収入	6,663	6,069	81,781	78,157	17,382	16,525	28,950	28,314
その他収入	244	596	2,616	5,019	185	393	929	979
(B) 賃貸事業費用	1,846	1,839	19,286	25,134	3,826	4,071	6,445	6,987
物件管理等委託費	585	558	3,548	4,658	1,264	1,321	1,630	1,789
公租公課	604	604	7,063	7,063	1,251	1,251	2,257	2,257
水道光熱費	68	64	934	1,018	227	234	1,249	1,177
修繕費	428	206	1,406	2,121	119	134	122	380
保険料	27	25	341	302	55	49	103	93
営業広告費等	129	377	4,445	7,803	83	305	137	280
信託報酬	—	—	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	1	2	796	1,416	74	23	194	259
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	5,060	4,826	65,111	58,042	13,740	12,847	23,433	22,305
(D) 減価償却費	1,530	1,577	21,868	22,633	3,611	3,746	7,805	8,048
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	3,529	3,249	43,242	35,409	10,129	9,101	15,628	14,257
(F) 資本的支出	577	—	204	—	179	—	179	—
(G) NCF=(C)-(F)	4,483	4,826	64,907	58,042	13,561	12,847	23,254	22,305

物件番号	0-6-067		0-6-083		0-6-084		0-6-085	
物件名	willDo新大阪		willDo三宮イースト		willDo上新庄w I		スチューデントハイツ九条	
期別	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
(A) 賃貸事業収入	32,095	31,556	27,561	27,106	13,335	12,683	23,279	22,336
賃貸料収入	31,001	30,256	26,702	25,677	12,501	12,408	21,289	20,698
その他収入	1,093	1,299	858	1,429	833	275	1,990	1,637
(B) 賃貸事業費用	6,182	7,932	6,145	7,224	3,704	3,998	4,905	5,580
物件管理等委託費	1,767	1,835	1,821	1,980	947	1,014	1,540	1,718
公租公課	2,307	2,307	2,507	2,507	1,210	1,210	—	0
水道光熱費	462	504	320	337	159	158	686	792
修繕費	302	693	207	620	127	269	642	1,040
保険料	124	105	123	102	52	46	70	60
営業広告費等	467	1,733	415	909	458	549	1,125	1,203
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	—	2	—	16	—	1	89	14
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	25,912	23,623	21,415	19,881	9,630	8,685	18,373	16,756
(D) 減価償却費	8,262	8,607	8,367	8,610	2,876	2,976	3,639	3,772
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	17,650	15,015	13,048	11,271	6,753	5,708	14,734	12,983
(F) 資本的支出	577	—	—	—	—	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	25,335	23,623	21,415	19,881	9,630	8,685	18,373	16,756

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成21年3月期決算短信

物件番号	0-7-068		0-7-087		0-9-019		0-9-020	
物件名	willDo岡山駅西口		willDo岡山大供		スターズ内山		内山南小倉駅前ビル	
期別	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
(A) 賃貸事業収入	49,282	48,314	29,441	42,555	7,231	6,521	20,928	21,704
賃貸料収入	44,430	45,089	28,202	40,839	6,786	6,164	20,643	19,926
その他収入	4,851	3,225	1,239	1,716	445	356	284	1,778
(B) 賃貸事業費用	9,119	8,565	2,461	5,523	2,274	1,643	8,862	7,324
物件管理等委託費	2,139	2,188	1,388	2,223	751	699	2,137	2,028
公租公課	3,216	2,383	—	—	454	454	2,312	2,312
水道光熱費	1,657	1,840	150	1,888	212	231	853	848
修繕費	—	313	—	235	602	86	1,719	587
保険料	179	160	141	174	39	35	273	238
営業広告費等	1,177	924	194	245	213	133	551	346
信託報酬	750	750	514	750	—	—	700	700
その他賃貸事業費用	—	4	73	5	—	1	314	262
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	40,162	39,748	26,979	37,032	4,957	4,877	12,065	14,380
(D) 減価償却費	13,980	14,454	9,409	11,672	1,525	1,525	6,907	7,147
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	26,182	25,294	17,570	25,360	3,431	3,352	5,158	7,232
(F) 資本的支出	—	—	—	199	—	—	1,580	262
(G) NCF=(C)-(F)	40,162	39,748	26,979	36,833	4,957	4,877	10,484	14,117

物件番号	0-9-021		0-9-022		0-9-053		0-9-061	
物件名	willDo唐人町		ストリームライン大濠		willDo中洲		willDo呉服町	
期別	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
(A) 賃貸事業収入	7,930	6,938	16,903	17,185	87,338	85,631	8,470	7,098
賃貸料収入	7,754	6,798	16,262	16,794	82,106	83,157	8,366	6,894
その他収入	176	140	641	391	5,231	2,473	104	204
(B) 賃貸事業費用	2,281	2,556	4,261	2,830	17,797	15,958	3,025	3,099
物件管理等委託費	862	892	1,252	900	4,638	4,487	906	641
公租公課	742	742	1,397	1,397	4,619	5,866	723	723
水道光熱費	182	180	212	225	1,031	1,058	164	175
修繕費	395	300	780	—	3,136	1,578	178	263
保険料	46	39	69	62	369	322	45	40
営業広告費等	51	400	280	184	2,421	1,760	—	392
信託報酬	—	—	—	—	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	—	1	268	60	830	135	256	112
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	5,648	4,382	12,642	14,355	69,540	69,672	5,445	3,999
(D) 減価償却費	1,874	1,977	3,073	3,178	18,475	19,135	2,209	2,215
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	3,774	2,404	9,568	11,176	51,065	50,536	3,235	1,784
(F) 資本的支出	1,211	—	747	—	—	—	179	—
(G) NCF=(C)-(F)	4,437	4,382	11,894	14,355	69,540	69,672	5,266	3,999

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成21年3月期決算短信

物件番号	F-2-001		F-2-002		F-2-003		F-2-004	
物件名	ロイヤルガーデン森林公園		グリーンパーク小松島		ダイアパレス泉崎		willDo高砂	
期別	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
(A) 賃貸事業収入	16,310	16,608	17,496	19,834	12,506	13,291	15,513	14,321
賃貸料収入	15,898	16,165	16,028	18,526	12,105	12,669	14,559	13,153
その他収入	411	443	1,468	1,307	401	622	953	1,168
(B) 賃貸事業費用	4,179	4,982	8,660	9,081	4,938	7,136	3,284	4,496
物件管理等委託費	1,195	1,294	1,281	1,477	1,072	1,178	1,059	1,062
公租公課	1,502	1,501	1,847	1,845	1,346	1,345	798	799
水道光熱費	248	295	527	558	324	387	304	381
修繕費	134	864	1,819	2,641	930	2,099	771	804
保険料	115	103	152	137	107	97	73	65
営業広告費等	161	—	2,221	1,519	401	955	274	1,364
信託報酬	750	750	750	750	750	750	—	—
その他賃貸事業費用	71	172	60	151	4	324	3	18
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	12,131	11,625	8,835	10,752	7,568	6,154	12,228	9,825
(D) 減価償却費	4,340	3,758	6,000	5,725	3,286	2,863	3,660	3,786
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	7,790	7,867	2,834	5,026	4,282	3,291	8,567	6,038
(F) 資本的支出	—	915	1,721	1,532	320	778	179	—
(G) NCF=(C)-(F)	12,131	10,710	7,114	9,219	7,248	5,375	12,049	9,825

物件番号	F-3-034		F-4-005		F-4-006		F-4-007	
物件名	アークハイム新潟		ジョアンナマンション		人間駅前ビル		人間駅前第二ビル	
期別	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
(A) 賃貸事業収入	54,891	53,011	30,510	27,339	67,437	67,790	24,187	23,745
賃貸料収入	52,344	51,120	27,642	25,227	61,533	61,488	21,993	22,292
その他収入	2,546	1,891	2,868	2,111	5,903	6,302	2,193	1,453
(B) 賃貸事業費用	21,353	19,785	8,501	9,303	15,789	16,625	14,222	8,503
物件管理等委託費	5,229	5,238	2,400	2,656	4,529	4,745	2,698	2,742
公租公課	6,119	6,119	2,544	2,544	3,008	3,006	2,715	2,715
水道光熱費	1,156	1,331	387	436	5,931	5,927	744	470
修繕費	3,519	2,757	767	1,554	1,018	1,581	5,693	783
保険料	416	373	215	194	267	241	208	190
営業広告費等	912	498	915	161	185	230	797	144
信託報酬	750	750	750	750	700	700	1,250	1,250
その他賃貸事業費用	3,249	2,716	520	1,006	150	193	113	207
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	33,538	33,225	22,009	18,035	51,647	51,164	9,965	15,241
(D) 減価償却費	10,171	10,624	5,633	5,847	9,149	8,712	5,710	6,000
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	23,366	22,601	16,376	12,187	42,498	42,452	4,254	9,241
(F) 資本的支出	—	981	1,623	—	829	49,852	907	39,721
(G) NCF=(C)-(F)	33,538	32,244	20,385	18,035	50,817	1,311	9,058	-24,480

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成21年3月期決算短信

物件番号	F-4-008		F-4-009		F-4-010		F-4-011	
物件名	セレーノ大宮		すずらん館		ボヌール常盤		プロフィットリンク竹ノ塚	
期別	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
(A) 賃貸事業収入	75,247	74,030	12,593	17,958	28,647	28,354	25,228	22,956
賃貸料収入	69,581	66,864	11,625	17,282	26,441	27,390	23,952	21,995
その他収入	5,666	7,166	968	676	2,205	963	1,276	960
(B) 賃貸事業費用	15,613	17,362	4,572	4,787	7,993	5,797	8,147	6,253
物件管理等委託費	4,504	4,567	906	1,354	1,791	1,900	1,965	1,962
公租公課	4,520	4,520	1,173	1,173	1,603	1,609	1,658	1,658
水道光熱費	709	794	324	351	444	438	278	274
修繕費	3,224	3,798	130	313	2,278	455	1,829	546
保険料	345	311	74	66	109	98	120	108
営業広告費等	1,512	1,573	1,213	555	1,015	241	1,026	309
信託報酬	750	750	750	750	750	750	700	700
その他賃貸事業費用	45	1,048	—	223	—	304	569	692
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	59,634	56,667	8,020	13,170	20,653	22,556	17,081	16,703
(D) 減価償却費	7,377	7,694	3,000	3,171	3,497	3,228	3,786	3,685
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	52,256	48,972	5,020	9,999	17,156	19,327	13,295	13,018
(F) 資本的支出	—	—	3,811	—	—	—	186	—
(G) NCF=(C)-(F)	59,634	56,667	4,209	13,170	20,653	22,556	16,894	16,703

物件番号	F-4-013		F-4-014		F-4-015		F-4-016	
物件名	ドリームハイツ		グリーンヒルズ飛鳥山		王子ハイツ		阪上ロイヤルハイツ第二	
期別	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
(A) 賃貸事業収入	14,014	14,734	22,902	21,605	16,341	14,834	15,675	14,270
賃貸料収入	13,681	13,831	21,610	20,339	15,838	14,292	14,682	13,781
その他収入	333	903	1,292	1,265	502	541	992	489
(B) 賃貸事業費用	2,903	3,204	5,443	5,161	3,667	4,508	4,504	3,388
物件管理等委託費	834	1,113	1,339	1,461	1,219	1,276	1,226	1,239
公租公課	739	739	1,116	1,116	789	789	910	910
水道光熱費	120	120	296	301	223	238	202	206
修繕費	267	167	978	543	285	684	1,421	790
保険料	62	56	95	85	54	48	82	74
営業広告費等	128	194	867	597	220	476	660	184
信託報酬	750	750	750	750	750	750	—	—
その他賃貸事業費用	—	62	—	304	126	244	—	-16
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	11,110	11,530	17,459	16,443	12,673	10,325	11,170	10,882
(D) 減価償却費	1,986	1,853	2,885	2,997	2,507	2,414	3,107	3,116
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	9,123	9,676	14,573	13,446	10,165	7,910	8,062	7,765
(F) 資本的支出	—	116	—	—	—	18,415	119	—
(G) NCF=(C)-(F)	11,110	11,413	17,459	16,443	12,673	-8,090	11,051	10,882

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成21年3月期決算短信

物件番号	F-4-017		F-4-018		F-4-019		F-4-020	
物件名	willDo等々力		シェモア桜ヶ丘		リーベスト西千葉		コリンヌ津田沼	
期別	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
(A) 賃貸事業収入	48,656	46,549	24,653	23,580	106,011	105,056	13,470	13,470
賃貸料収入	47,580	43,477	23,424	22,308	98,478	99,757	13,470	13,470
その他収入	1,075	3,072	1,229	1,272	7,533	5,298	—	—
(B) 賃貸事業費用	7,081	11,046	7,014	5,510	34,385	31,151	2,731	3,908
物件管理等委託費	2,615	2,311	1,686	1,694	10,993	9,339	847	890
公租公課	2,519	2,519	1,479	1,479	9,163	9,163	886	886
水道光熱費	452	471	228	248	—	—	—	—
修繕費	196	3,207	1,842	819	4,307	4,139	173	1,299
保険料	129	111	85	77	593	522	73	66
営業広告費等	418	1,586	941	394	3,301	1,352	—	—
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	—	89	—	47	5,277	5,884	—	15
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	41,575	35,503	17,639	18,070	71,626	73,905	10,738	9,561
(D) 減価償却費	6,368	6,460	3,555	3,192	20,775	21,575	2,032	2,033
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	35,206	29,043	14,084	14,877	50,850	52,330	8,706	7,527
(F) 資本的支出	869	936	2,849	—	1,354	672	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	40,705	34,566	14,789	18,070	70,271	73,233	10,738	9,561

物件番号	F-4-021		F-4-022		F-4-028		F-4-029	
物件名	磯子フラット		茅ヶ崎ダイカンプラザ		ウィンベルコーラス平塚第13		リーベスト東中山	
期別	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
(A) 賃貸事業収入	214,735	214,735	21,229	19,213	17,126	16,833	68,917	72,939
賃貸料収入	214,735	214,735	18,777	18,560	15,878	15,138	67,539	67,390
その他収入	—	—	2,452	652	1,248	1,694	1,378	5,549
(B) 賃貸事業費用	25,551	25,215	7,672	5,499	4,527	4,602	15,286	20,853
物件管理等委託費	—	—	1,262	1,387	1,279	1,292	5,321	8,637
公租公課	21,835	21,835	1,072	1,072	1,152	1,152	5,277	5,277
水道光熱費	—	—	284	303	253	276	—	—
修繕費	900	751	2,345	563	888	491	653	2,403
保険料	1,515	1,328	81	73	88	79	325	292
営業広告費等	—	—	640	172	76	309	717	151
信託報酬	1,300	1,300	700	700	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	—	—	1,284	1,227	38	250	2,241	3,340
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	189,184	189,519	13,557	13,713	12,599	12,230	53,630	52,086
(D) 減価償却費	44,936	44,004	3,277	3,117	3,145	3,324	11,862	12,296
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	144,247	145,514	10,280	10,595	9,454	8,906	41,767	39,790
(F) 資本的支出	149	—	2,088	—	1,199	—	—	231
(G) NCF=(C)-(F)	189,035	189,519	11,469	13,713	11,400	12,230	53,630	51,855

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成21年3月期決算短信

物件番号	F-4-030		F-4-031		F-4-035		F-4-036	
物件名	リーベスト中山		MGA金町		グリーンヒルズ芦花		ロフティー平井	
期別	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
(A) 賃貸事業収入	43,443	40,498	16,694	15,906	21,541	22,227	12,861	12,394
賃貸料収入	40,517	39,341	14,447	15,402	20,780	20,486	12,239	11,329
その他収入	2,925	1,157	2,246	503	761	1,740	621	1,064
(B) 賃貸事業費用	11,751	12,469	5,222	4,276	4,270	5,619	2,460	5,232
物件管理等委託費	1,968	4,632	1,113	1,199	1,377	1,418	929	1,026
公租公課	4,441	4,575	1,060	1,060	1,085	1,085	773	773
水道光熱費	—	3	156	178	299	321	271	281
修繕費	2,226	933	1,269	691	214	1,439	232	2,518
保険料	259	230	75	67	75	67	51	46
営業広告費等	1,273	472	798	287	468	254	200	450
信託報酬	750	750	750	750	750	750	—	—
その他賃貸事業費用	833	871	—	40	—	282	—	135
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	31,691	28,029	11,471	11,630	17,271	16,608	10,401	7,161
(D) 減価償却費	6,605	6,895	1,830	1,896	1,627	1,724	1,887	2,030
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	25,085	21,133	9,641	9,733	15,643	14,883	8,514	5,130
(F) 資本的支出	504	242	1,269	413	736	594	869	286
(G) NCF=(C)-(F)	31,187	27,786	10,202	11,216	16,535	16,013	9,532	6,875

物件番号	F-4-038		F-5-023		F-5-024		F-5-032	
物件名	コロネード春日		willDo伝馬町		グレースマンション藤		ステラートシティ桜山	
期別	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
(A) 賃貸事業収入	97,790	67,760	27,729	27,187	21,727	21,805	27,158	25,743
賃貸料収入	88,380	63,952	25,683	25,196	20,896	20,896	26,071	23,422
その他収入	9,409	3,807	2,045	1,990	831	909	1,086	2,321
(B) 賃貸事業費用	21,255	15,096	5,553	4,981	4,820	5,664	5,190	7,909
物件管理等委託費	5,221	5,110	1,724	1,609	1,319	1,733	1,845	1,601
公租公課	5,479	5,479	1,154	1,154	1,496	1,496	1,225	1,225
水道光熱費	4,358	1,995	376	428	310	349	437	489
修繕費	2,630	1,116	1,426	1,104	783	1,190	239	2,101
保険料	328	286	126	113	160	144	121	102
営業広告費等	2,604	1,821	594	348	—	—	571	1,495
信託報酬	600	600	—	—	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	33	-1,314	151	222	—	—	—	143
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	76,534	52,664	22,176	22,205	16,907	16,140	21,968	17,834
(D) 減価償却費	7,007	7,063	5,544	5,760	5,240	5,259	6,513	6,751
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	69,526	45,601	16,631	16,445	11,666	10,881	15,454	11,083
(F) 資本的支出	4,284	—	1,679	300	917	—	800	300
(G) NCF=(C)-(F)	72,249	52,664	20,497	21,905	15,989	16,140	21,168	17,534

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成21年3月期決算短信

物件番号	F-5-037		F-6-026		F-6-033		F-9-027	
物件名	willDo黒川		willDo西明石		ラ・ヴィータ日本橋		イマージュ霧が丘	
期別	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
(A) 賃貸事業収入	22,629	22,853	35,019	33,539	63,623	62,036	23,475	22,248
賃貸料収入	21,477	21,453	32,088	32,692	59,919	59,612	22,472	20,856
その他収入	1,152	1,400	2,930	846	3,703	2,424	1,002	1,391
(B) 賃貸事業費用	4,557	5,026	7,729	7,054	12,774	13,990	6,874	8,207
物件管理等委託費	1,285	1,463	2,457	2,423	3,487	4,059	1,663	1,625
公租公課	1,267	1,267	2,174	2,174	3,537	3,537	2,406	2,406
水道光熱費	353	373	578	613	1,037	900	562	568
修繕費	808	243	681	369	1,808	2,071	754	2,073
保険料	143	122	291	254	315	274	196	178
営業広告費等	638	1,345	582	253	1,671	2,312	321	355
信託報酬	—	—	750	750	750	750	700	700
その他賃貸事業費用	60	209	212	215	165	83	269	299
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	18,071	17,827	27,290	26,484	50,848	48,046	16,600	14,040
(D) 減価償却費	7,808	7,824	6,390	6,401	16,235	16,778	5,530	5,742
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	10,263	10,002	20,900	20,083	34,612	31,268	11,069	8,297
(F) 資本的支出	179	—	—	—	—	—	200	—
(G) NCF=(C)-(F)	17,892	17,827	27,290	26,484	50,848	48,046	16,400	14,040

物件番号	P-4-001		P-4-002		P-4-003		P-4-004	
物件名	チェルシーガーデン		c-MA1		c-MA2		c-MA3	
期別	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
(A) 賃貸事業収入	113,289	98,787	17,322	12,804	21,062	12,928	39,673	36,648
賃貸料収入	112,599	97,127	17,265	12,804	20,940	12,882	36,543	35,330
その他収入	690	1,660	56	—	122	46	3,129	1,318
(B) 賃貸事業費用	23,731	22,685	2,371	2,506	2,942	2,972	9,069	6,948
物件管理等委託費	10,236	9,223	705	856	864	873	1,135	2,207
公租公課	6,088	6,088	445	445	650	650	2,568	2,568
水道光熱費	824	1,199	115	118	102	110	2,087	1,104
修繕費	2,505	2,461	183	—	485	302	864	355
保険料	330	298	26	23	47	43	169	154
営業広告費等	1,185	1,670	—	141	—	141	2,129	363
信託報酬	750	750	750	750	750	750	—	—
その他賃貸事業費用	1,810	992	145	171	42	101	113	195
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	89,558	76,102	14,951	10,297	18,120	9,956	30,603	29,700
(D) 減価償却費	18,326	19,016	1,293	1,187	2,975	3,029	7,784	8,020
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	71,232	57,085	13,657	9,109	15,145	6,927	22,819	21,679
(F) 資本的支出	626	826	720	—	577	399	147	—
(G) NCF=(C)-(F)	88,932	75,275	14,230	10,297	17,543	9,557	30,456	29,700

物件番号	P-4-005		P-4-006		P-4-007	
物件名	n-GT1		n-OM1		ストーリーア神宮前	
期別	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
(A) 賃貸事業収入	11,553	13,031	121,128	104,355	72,850	61,064
賃貸料収入	11,049	13,019	117,450	83,719	69,476	59,362
その他収入	504	12	3,677	20,636	3,374	1,702
(B) 賃貸事業費用	3,035	2,345	15,022	16,201	10,765	13,339
物件管理等委託費	726	1,145	4,783	5,776	2,695	4,523
公租公課	216	216	2,863	2,863	2,458	2,458
水道光熱費	29	32	4,011	4,274	835	883
修繕費	568	20	692	857	1,503	1,277
保険料	39	35	231	207	154	133
営業広告費等	657	121	917	638	1,658	2,663
信託報酬	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	47	23	772	834	707	648
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	8,518	10,686	106,106	88,153	62,085	47,725
(D) 減価償却費	2,075	2,150	10,398	10,753	6,156	6,177
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	6,442	8,535	95,708	77,400	55,929	41,547
(F) 資本的支出	—	—	210	—	—	—
(G) NCF=(C)-(F)	8,518	10,686	105,896	88,153	62,085	47,725



## (3) 保有不動産の資本的支出

## ① 資本的支出の予定

本書の日付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せん。

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
磯子フラット (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 今期中に行った資本的支出

保有不動産等において、当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・ 最上階庇及び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、次の通り積み立てています。

営業期間	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	自 平成17年10月7日 至 平成18年9月30日	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
前期末積立金残高 (千円)	—	89,065	255,098	425,141	474,299	509,119
当期積立額 (千円)	89,065	166,032	176,278	49,158	51,756	110,346
当期積立金取崩額 (千円)	—	—	6,235	—	16,935	—
次期繰越額 (千円)	89,065	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18年9月30日現在95,115千円、平成19年3月31日現在226,067千円、平成19年9月30日現在254,605千円、平成20年3月31日現在238,779千円、平成20年9月30日現在254,311千円、平成21年3月31日現在260,774千円を積み立てております。

## (4) エンジニアリングレポートにおける数値

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

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

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)
0-1-001	サテラ北34条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月12日	—	74,330
0-1-002	カレラ2.9	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	6,240
0-1-003	サッポロヒルズ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	6,480
0-1-004	サテラ永山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月15日 平成18年6月19日	—	80,214
0-1-023	willDo南12条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月29日	—	10,904
0-1-032	willDo北24条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月12日	—	16,750
0-1-033	フラットカレラ	東京美装興業株式会社	平成19年1月15日	—	11,427
0-1-034	s13w9 h+	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月11日	—	20,739
0-1-035	s9w12 h+	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月11日	—	—
0-1-036	willDo南平岸	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月12日	—	13,364
0-2-037	willDo西下台町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月11日	—	1,040
0-2-054	willDo上杉3丁目	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年4月10日	—	550
0-2-065	グランメゾン七福	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年7月30日	—	16,527
0-3-079	willDo礎町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年10月12日	—	29,273
0-3-080	willDo笹口	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年10月12日	—	14,482
0-4-005	willDo越谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	5,800
0-4-006	ジョイフル狭山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	48,780
0-4-007	ルミエール八王子	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	15,500
0-4-008	willDo清澄	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	14,100
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	15,020
0-4-010	willDo本千葉	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	59,700
0-4-011	willDo横浜南	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	3,665
0-4-012	サイトピア	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月12日	—	96,500
0-4-024	VISTAシュプリーム	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月26日	—	2,700
0-4-025	ジョイ尾山台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月13日	—	11,300
0-4-031	willDo大塚	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月12日	—	9,100

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成21年3月期決算短信

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)
0-4-038	willDo新座	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月12日	—	17,660
0-4-039	東信松涛マンション	東京美装興業株式会社	平成19年3月2日	—	34,036
0-4-055	ハーモニー上北沢	東京美装興業株式会社	平成19年3月2日	—	18,683
0-4-062	willDo南浦和	日本ERI株式会社	平成19年8月10日	—	18,390
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年9月13日	—	8,856
0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年9月13日	—	13,690
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年9月13日	50	9,714
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年10月5日	—	10,190
0-4-073	カレッジスクエア早稲田II	日本ERI株式会社	平成19年9月20日	—	4,910
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年9月14日	—	17,040
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年9月18日	—	12,970
0-4-076	カレッジスクエア木場	日本ERI株式会社	平成19年9月21日	—	15,540
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	日本ERI株式会社	平成19年9月21日	600	10,590
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	日本ERI株式会社	平成19年9月20日	—	8,670
0-5-013	willDo金山正木	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	216
0-5-026	エクセルシオール栄	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月26日	—	20,668
0-5-027	willDo日比野	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月26日	—	128
0-5-040	willDo千代田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年12月26日	—	3,720
0-5-041	willDo太閤通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月10日	—	3,417
0-5-042	willDo金山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月9日	—	3,109
0-5-043	willDo金山沢下	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年2月2日	—	2,586
0-5-056	willDo勝川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年2月19日	—	2,388
0-5-057	ステージア黄金	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年2月16日	—	3,568
0-5-063	willDo稲永	日本ERI株式会社	平成19年8月10日	—	38,580
0-5-066	willDo東別院	日本ERI株式会社	平成19年8月1日	—	23,310
0-5-081	willDo松原	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年11月8日	—	2,916
0-5-082	willDo四日市鶴の森	日本ERI株式会社	平成19年10月9日	—	29,630
0-5-086	willDo代官町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成20年4月10日	—	9,150
0-5-088	willDo高畑	日本ERI株式会社	平成20年6月16日	—	18,440
0-6-014	willDo市岡	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	850
0-6-015	willDo海老江	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	480
0-6-016	willDo今福西	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	8,170

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)
0-6-017	メゾンフローラ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月14日	-	35,178
0-6-018	ウィンドフォー南本町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	30	27,090
0-6-028	willDo新大阪 s I	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月30日	-	612
0-6-029	グランメール東淀川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月30日	-	588
0-6-030	willDo深江南	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月28日	-	552
0-6-044	willDo大日	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月19日	-	320
0-6-045	willDo新大阪 s II	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月10日	-	400
0-6-046	willDo塚本	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月10日	-	879
0-6-047	willDo天満橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月11日	-	2,745
0-6-048	willDo堺筋本町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月9日	-	635
0-6-049	willDo谷町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月21日	-	1,819
0-6-050	willDo難波 w II	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年12月27日	-	910
0-6-051	willDo難波 w I	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年12月27日	-	890
0-6-052	是空弁天	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年12月27日	-	411
0-6-058	willDo鶴見諸口	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年4月27日	-	2,736
0-6-059	willDo浜崎通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年4月2日	-	4,164
0-6-060	willDo南森町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年4月2日	-	5,960
0-6-064	willDo松屋町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年8月2日	-	4,207
0-6-067	willDo新大阪	日本ERI株式会社	平成19年8月9日	-	36,640
0-6-083	willDo三宮イースト	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年11月5日	-	3,625
0-6-084	willDo上新庄 w I	日本ERI株式会社	平成19年11月9日	-	15,170
0-6-085	スチューデントハイツ九条	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成20年1月9日	-	42,987
0-7-068	willDo岡山駅西口	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年9月10日	-	3,462
0-7-087	willDo岡山大供	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成20年4月9日	-	10,150
0-9-019	スターズ内山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	230	10,010
0-9-020	内山南小倉駅前ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月12日	-	11,228
0-9-021	willDo唐人町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	-	300
0-9-022	ストリームライン大濠	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	-	13,870
0-9-053	willDo中洲	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年2月13日	-	3,800
0-9-061	willDo呉服町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年5月9日	-	2,650

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	11,200
F-2-002	グリーンパーク小松島	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月12日	150	23,910
F-2-003	ダイアパレス泉崎	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月12日	—	19,720
F-2-004	willDo高砂	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	5,395
F-3-034	アークハイム新潟	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年4月6日	—	83,628
F-4-005	ジョアンナマンション	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月19日	—	15,795
F-4-006	入間駅前ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	89,500
F-4-007	入間駅前第二ビル	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月19日	—	55,844
F-4-008	セレーノ大宮	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	113,200
F-4-009	すずらん館	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	25,850
F-4-010	ボヌール常盤	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	20,900
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	100	46,300
F-4-013	ドリームハイツ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	31,340
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	23,600
F-4-015	王子ハイツ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成21年4月3日	180	31,047
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	54,750
F-4-017	willDo等々力	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月21日	—	25,954
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	34,100
F-4-019	リーベスト西千葉	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	86,710
F-4-020	コリンズ津田沼	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	37,747
F-4-021	磯子フラット	東京美装興業株式会社	平成17年8月4日	—	107,430
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	3,927
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年9月13日	—	18,400
F-4-029	リーベスト東中山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月26日	—	60,550
F-4-030	リーベスト中山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月29日	—	127,150
F-4-031	MGA金町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年3月1日	—	6,400
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年4月27日	—	17,000
F-4-036	ロフティ平井	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年3月2日	—	6,650
F-4-038	コロネード春日	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年10月15日	—	42,475

物件名		委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)
F-5-023	willDo伝馬町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	1,350
F-5-024	グレースマンション藤	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	16,632
F-5-032	ステラートシティ桜山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年12月25日	—	—	9,176
F-5-037	willDo黒川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月9日	—	—	5,420
F-6-026	willDo西明石	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	5,184
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年1月9日	—	—	1,068
F-9-027	イマージュ霧が丘	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	20,738
P-4-001	チェルシーガーデン	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	57,980
P-4-002	c-MA1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	13,100
P-4-003	c-MA2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	1,000
P-4-004	c-MA3	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	19,700
P-4-005	n-GT1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年6月19日	—	—	7,560
P-4-006	n-OM1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成18年12月28日	—	—	44,600
P-4-007	ストーリーア神宮前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成19年10月29日	—	—	21,366

② 第三者専門機関による構造計算書に関する調査

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

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

## ③ 地震リスク調査報告書の概要

(平成21年3月31日現在)

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



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

## (5) テナント等の概要

## ① 個別不動産に関する賃貸状況の概要

(平成21年3月31日現在)

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率(%)
ワンルーム	0-1-001	サテラ北34条	5,691.72	5,427.96	1	50,250	1.4
	0-1-002	カレラ2.9	956.31	883.53	1	10,313	0.3
	0-1-003	サッポロヒルズ	1,197.83	1,123.47	1	12,424	0.3
	0-1-004	サテラ永山	2,904.83	2,404.81	1	22,086	0.6
	0-1-023	willDo南12条	1,637.76	1,295.60	1	17,017	0.5
	0-1-032	willDo北24条	1,279.89	1,243.57	1	14,010	0.4
	0-1-033	フラットカレラ	971.15	861.07	1	10,007	0.3
	0-1-034	s13w9 h+	1,836.38	1,683.52	1	15,111	0.4
	0-1-035	s9w12 h+	2,246.01	2,165.03	1	18,516	0.5
	0-1-036	willDo南平岸	1,218.96	1,113.36	1	12,943	0.4
	0-2-037	willDo西下台町	2,304.00	2,304.00	1	22,702	0.6
	0-2-054	willDo上杉3丁目	1,517.81	1,488.31	1	18,498	0.5
	0-2-065	グランメゾン七福	1,083.70	932.42	1	11,978	0.3
	0-3-079	willDo礎町	1,868.64	1,868.64	1	22,546	0.6
	0-3-080	willDo笹口	1,008.00	972.00	1	12,810	0.4
	0-4-005	willDo越谷	1,230.28	1,204.78	1	20,616	0.6
	0-4-006	ジョイフル狭山	870.97	636.48	1	10,502	0.3
	0-4-007	ルミエール八王子	1,649.70	1,649.70	1	25,295	0.7
	0-4-008	willDo清澄	7,497.46	7,497.46	1	155,946	4.4
	0-4-009	ターキーズ田園調布第2	462.12	443.83	1	10,639	0.3
	0-4-010	willDo本千葉	1,903.82	1,695.45	1	17,892	0.5
	0-4-011	willDo横浜南	493.59	493.59	1	9,137	0.3
	0-4-012	サイトピア	1,697.50	1,405.95	1	22,207	0.6
	0-4-024	VISTAシュブリーム	892.88	732.90	1	15,895	0.4
	0-4-025	ジョイ尾山台	1,064.55	906.35	1	20,106	0.6
	0-4-031	willDo大塚	1,091.54	1,022.00	1	20,641	0.6
	0-4-038	willDo新座	1,260.00	1,125.00	1	21,074	0.6
	0-4-039	東信松涛マンション	1,044.66	916.88	1	27,860	0.8
	0-4-055	ハーモニー上北沢	539.48	520.76	1	12,464	0.3
	0-4-062	willDo南浦和	725.62	664.33	1	14,669	0.4
	0-4-069	カレッジスクエア 北池袋	1,065.00	1,065.00	1	20,310	0.6
	0-4-070	カレッジスクエア 東武練馬	1,360.10	1,360.10	1	26,010	0.7
	0-4-071	カレッジスクエア 赤塚	1,110.75	1,110.75	1	22,356	0.6
0-4-072	カレッジスクエア 東久留米	936.72	936.72	1	15,573	0.4	
0-4-073	カレッジスクエア 早稲田Ⅱ	297.24	297.24	1	6,802	0.2	

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%)
ワンルーム	0-4-074	カレッジスクエア 茗荷谷	1,420.77	1,420.77	1	29,131	0.8
	0-4-075	カレッジスクエア 新小岩	1,139.10	1,139.10	1	20,023	0.6
	0-4-076	カレッジスクエア 木場	897.39	897.39	1	18,426	0.5
	0-4-077	カレッジスクエア 錦糸町	667.36	667.36	1	13,026	0.4
	0-4-078	カレッジスクエア 早稲田	392.03	392.03	1	8,379	0.2
	0-5-013	willDo金山正木	1,192.32	1,167.48	1	19,885	0.6
	0-5-026	エクセルシオール栄	1,486.56	1,300.74	1	17,955	0.5
	0-5-027	willDo日比野	767.25	742.50	1	11,626	0.3
	0-5-040	willDo千代田	1,445.80	1,325.60	1	21,314	0.6
	0-5-041	willDo太閤通	3,127.32	2,855.01	1	42,250	1.2
	0-5-042	willDo金山	892.44	892.44	1	14,462	0.4
	0-5-043	willDo金山沢下	970.80	946.01	1	15,040	0.4
	0-5-056	willDo勝川	1,548.80	1,452.00	1	23,649	0.7
	0-5-057	ステージャ黄金	1,651.21	1,356.45	1	21,297	0.6
	0-5-063	willDo稲永	2,348.20	2,348.20	1	26,400	0.7
	0-5-066	willDo東別院	1,640.76	1,541.32	1	25,195	0.7
	0-5-081	willDo松原	1,344.60	1,269.90	1	21,174	0.6
	0-5-082	willDo四日市鶴の森	2,160.00	2,057.40	1	25,035	0.7
	0-5-086	willDo代官町	1,320.00	1,248.00	1	21,612	0.6
	0-5-088	willDo高畑	1,319.22	1,245.93	1	20,932	0.6
	0-6-014	willDo市岡	1,682.06	1,682.06	1	25,464	0.7
	0-6-015	willDo海老江	763.63	735.45	1	12,367	0.3
	0-6-016	willDo今福西	1,040.41	1,004.34	1	13,820	0.4
	0-6-017	メゾンフローラ	1,686.72	1,566.51	1	20,444	0.6
	0-6-018	ウィンドフォー南本町	926.18	926.18	1	12,873	0.4
	0-6-028	willDo新大阪 s I	628.56	628.56	1	9,583	0.3
	0-6-029	グランメール東淀川	585.30	541.92	1	8,602	0.2
	0-6-030	willDo深江南	561.64	525.19	1	7,126	0.2
	0-6-044	willDo大日	583.12	583.12	1	8,896	0.2
	0-6-045	willDo新大阪 s II	552.86	552.86	1	9,089	0.3
	0-6-046	willDo塚本	1,711.17	1,655.99	1	27,142	0.8
	0-6-047	willDo天満橋	678.00	644.10	1	10,808	0.3
	0-6-048	willDo塚筋本町	740.28	717.20	1	9,438	0.3
0-6-049	willDo谷町	1,927.80	1,749.30	1	30,880	0.9	
0-6-050	willDo難波 w II	1,146.51	1,096.35	1	14,004	0.4	
0-6-051	willDo難波 w I	1,699.50	1,597.53	1	20,907	0.6	
0-6-052	是空弁天	1,092.49	901.65	1	15,743	0.4	
0-6-058	willDo鶴見諸口	571.20	571.20	1	6,665	0.2	

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%)
ワンルーム	0-6-059	willDo浜崎通	5,886.70	5,857.11	1	83,176	2.3
	0-6-060	willDo南森町	1,028.48	994.93	1	16,918	0.5
	0-6-064	willDo松屋町	1,865.64	1,759.50	1	29,293	0.8
	0-6-067	willDo新大阪	1,713.36	1,713.36	1	31,556	0.9
	0-6-083	willDo三宮イースト	1,760.15	1,760.15	1	27,106	0.8
	0-6-084	willDo上新庄w I	912.95	912.95	1	12,683	0.4
	0-6-085	スチューデント ハイツ九条	1,260.36	1,260.36	1	22,336	0.6
	0-7-068	willDo岡山駅西口	3,794.40	3,794.40	1	48,314	1.4
	0-7-087	willDo岡山大供	3,446.94	3,410.14	1	42,555	1.2
	0-9-019	スターズ内山	567.19	444.56	1	6,521	0.2
	0-9-020	内山南小倉駅前ビル	3,347.48	2,785.43	1	21,704	0.6
	0-9-021	willDo唐人町	538.00	429.84	1	6,938	0.2
	0-9-022	ストリームライン大濠	1,249.52	1,226.12	1	17,185	0.5
	0-9-053	willDo中洲	5,759.40	5,375.96	1	85,631	2.4
	0-9-061	willDo呉服町	666.36	568.08	1	7,098	0.2
		小計		135,023.26	127,690.59	3	1,906,921
ファミリー	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	2,051.07	1,826.49	1	16,608	0.5
	F-2-002	グリーンパーク小松島	2,989.02	2,825.39	1	19,834	0.6
	F-2-003	ダイアパレス泉崎	2,060.77	1,633.75	1	13,291	0.4
	F-2-004	willDo高砂	1,623.68	1,522.20	1	14,321	0.4
	F-3-034	アークハイム新潟	6,945.03	5,794.49	1	53,011	1.5
	F-4-005	ジョアンナマンション	4,066.20	3,366.36	1	27,339	0.8
	F-4-006	入間駅前ビル	4,316.19	4,163.64	1	67,790	1.9
	F-4-007	入間駅前第二ビル	3,592.48	2,739.35	1	23,745	0.7
	F-4-008	セレーノ大宮	6,710.68	6,579.18	1	74,030	2.1
	F-4-009	すざらん館	1,160.80	1,160.80	1	17,958	0.5
	F-4-010	ボヌール常盤	1,918.31	1,808.66	1	28,354	0.8
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	2,431.33	2,110.93	1	22,956	0.6
	F-4-013	ドリームハイツ	1,100.31	1,100.31	1	14,734	0.4
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	1,477.38	1,326.52	1	21,605	0.6
	F-4-015	王子ハイツ	986.52	904.15	1	14,834	0.4
	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	1,173.65	1,052.51	1	14,270	0.4
	F-4-017	willDo等々力	2,422.06	2,422.06	1	46,549	1.3
	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	1,919.67	1,567.85	1	23,580	0.7
	F-4-019	リーベスト西千葉	11,060.14	10,980.59	1	105,056	2.9
	F-4-020	コリンヌ津田沼	1,435.80	1,435.80	1	13,470	0.4
	F-4-021	磯子フラット	24,923.44	24,923.44	1	214,735	6.0
	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンブラザ	1,838.43	1,729.64	1	19,213	0.5

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率 (%)
ファミリー	F-4-028	ウィンベルコーラス平塚 第13	1,533.82	1,487.35	1	16,833	0.5
	F-4-029	リーベスト東中山	6,011.80	5,841.11	1	72,939	2.0
	F-4-030	リーベスト中山	4,961.18	4,271.03	1	40,498	1.1
	F-4-031	MGA金町	1,522.89	1,471.05	1	15,906	0.4
	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	1,199.95	1,146.05	1	22,227	0.6
	F-4-036	ロフティー平井	939.95	876.95	1	12,394	0.3
	F-4-038	コロネード春日	4,377.63	3,140.62	1	67,760	1.9
	F-5-023	willDo伝馬町	2,185.20	2,077.72	1	27,187	0.8
	F-5-024	グレースマンション藤	2,882.52	2,882.52	1	21,805	0.6
	F-5-032	ステラートシティ桜山	1,914.07	1,838.32	1	25,743	0.7
	F-5-037	willDo黒川	1,933.37	1,862.49	1	22,853	0.6
	F-6-026	willDo西明石	4,703.40	4,548.29	1	33,539	0.9
	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	4,647.08	4,457.87	1	62,036	1.7
	F-9-027	イマージュ霧が丘	3,590.43	2,679.20	1	22,248	0.6
	小計		130,606.25	121,554.68	3	1,331,266	37.2
プレミアム	P-4-001	チェルシーガーデン	3,861.42	3,076.65	1	98,787	2.8
	P-4-002	c-MA1	420.20	341.62	1	12,804	0.4
	P-4-003	c-MA2	676.54	271.49	1	12,928	0.4
	P-4-004	c-MA3	1,407.63	1,340.29	1	36,648	1.0
	P-4-005	n-GT1	708.33	630.00	1	13,031	0.4
	P-4-006	n-OM1	1,979.34	1,318.38	1	104,355	2.9
	P-4-007	ストーリーア神宮前	2,071.60	1,705.40	1	61,064	1.7
	小計		11,125.06	8,683.83	2	339,620	9.5
	合計		276,754.57	257,929.10	4	3,577,808	100.0

(注1) 「賃貸可能面積」の欄には、平成21年3月31日現在の各運用資産に係る建物の賃貸が可能な床面積を小数第3位を四捨五入して記載しており、倉庫、駐車場、管理人室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃借人が当該建物の維持管理のために賃貸（使用貸借を含みます。）する面積を除きます。なお、賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。

(注2) 「賃貸面積」の欄には、賃貸可能面積のうち、平成21年3月31日現在効力を有するエンドテナントとの賃貸借契約に基づき賃貸に供される面積を記載しています。

(注3) 「テナント総数」の欄には、平成21年3月31日現在の各運用資産に係るテナントの総数を記載しています。なお、マスターリース業者との間でマスターリース契約が締結されている場合、テナント総数は「1」と記載しています。また、テナントが同一の物件に重複して入居している場合、当該重複しているテナントは「1」として計算し、また、複数の物件に重複して入居している場合には、小計及び合計の欄において「1」として計算しています。

## ② 稼働率推移

番号	物件名	平成20年 10月末日	平成20年 11月末日	平成20年 12月末日	平成21年 1月末日	平成21年 2月末日	平成21年 3月末日
0-1-001	サテラ北34条	84.7%	84.8%	83.0%	83.4%	86.1%	95.4%
0-1-002	カレラ2.9	100.0%	100.0%	73.1%	96.1%	92.3%	92.4%
0-1-003	サッポロヒルズ	100.0%	100.0%	89.5%	93.9%	100.0%	93.8%
0-1-004	サテラ永山	95.9%	95.9%	87.5%	86.4%	86.4%	82.8%
0-1-023	willDo南12条	89.7%	85.4%	83.4%	83.4%	83.4%	79.1%
0-1-032	willDo北24条	97.2%	97.2%	94.4%	94.4%	97.3%	97.2%
0-1-033	フラットカレラ	100.0%	100.0%	80.5%	84.5%	84.7%	88.7%
0-1-034	s13w9 h+	79.2%	79.2%	79.1%	83.3%	83.3%	91.7%
0-1-035	s9w12 h+	83.7%	80.1%	78.3%	87.3%	91.0%	96.4%
0-1-036	willDo南平岸	85.8%	85.8%	85.8%	85.8%	85.8%	91.3%
0-2-037	willDo西下台町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-2-054	willDo上杉3丁目	89.2%	84.8%	80.7%	80.7%	85.6%	98.1%
0-2-065	グランメゾン七福	71.9%	74.3%	74.3%	71.9%	71.9%	86.0%
0-3-079	willDo礎町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.9%	100.0%
0-3-080	willDo笹口	96.4%	100.0%	100.0%	92.9%	100.0%	96.4%
0-4-005	willDo越谷	100.0%	97.9%	95.9%	95.9%	95.9%	97.9%
0-4-006	ジョイフル狭山	92.3%	86.5%	84.6%	82.7%	78.8%	73.1%
0-4-007	ルミエール八王子	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-008	willDo清澄	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	92.7%	92.7%	92.7%	92.7%	92.7%	96.0%
0-4-010	willDo本千葉	89.9%	89.9%	86.0%	86.0%	89.0%	89.1%
0-4-011	willDo横浜南	85.2%	85.2%	85.2%	85.2%	85.2%	100.0%
0-4-012	サイトピア	89.5%	88.6%	88.6%	85.7%	83.8%	82.8%
0-4-024	VISTAシュブリーム	97.4%	94.9%	84.6%	84.6%	76.9%	82.1%
0-4-025	ジョイ尾山台	95.8%	88.6%	90.1%	90.1%	94.3%	85.1%
0-4-031	willDo大塚	85.8%	85.8%	85.8%	93.6%	93.6%	93.6%
0-4-038	willDo新座	82.1%	82.1%	83.9%	85.7%	82.1%	89.3%
0-4-039	東信松涛マンション	100.0%	100.0%	100.0%	95.8%	91.1%	87.8%
0-4-055	ハーモニー上北沢	96.6%	86.2%	82.7%	82.7%	89.6%	96.5%
0-4-062	willDo南浦和	97.2%	94.4%	94.4%	94.4%	94.4%	91.6%
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-073	カレッジスクエア早稲田II	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-076	カレッジスクエア木場	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成21年3月期決算短信

	番号	物件名	平成20年 10月末日	平成20年 11月末日	平成20年 12月末日	平成21年 1月末日	平成21年 2月末日	平成21年 3月末日
	0-4-078	カレッジスクエア早稲田	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-5-013	willDo金山正木	91.7%	91.7%	93.8%	91.7%	95.8%	97.9%
	0-5-026	エクセルシオール栄	83.3%	83.3%	83.3%	81.3%	85.4%	87.5%
	0-5-027	willDo日比野	96.8%	96.8%	93.5%	93.5%	93.5%	96.8%
	0-5-040	willDo千代田	84.9%	84.9%	84.9%	86.6%	90.0%	91.7%
	0-5-041	willDo太閤通	99.1%	99.0%	96.6%	94.9%	94.1%	91.3%
	0-5-042	willDo金山	97.2%	97.2%	97.2%	94.4%	100.0%	100.0%
	0-5-043	willDo金山沢下	97.4%	97.4%	97.4%	97.4%	100.0%	97.4%
	0-5-056	willDo勝川	98.4%	96.9%	96.9%	96.9%	95.3%	93.8%
	0-5-057	ステージャ黄金	88.1%	86.6%	86.6%	86.6%	86.7%	82.1%
	0-5-063	willDo稲永	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-5-066	willDo東別院	89.4%	87.9%	87.9%	86.4%	95.5%	93.9%
	0-5-081	willDo松原	90.7%	90.7%	88.9%	83.3%	87.0%	94.4%
	0-5-082	willDo四日市鶴の森	100.0%	97.5%	97.5%	97.9%	95.8%	95.3%
	0-5-086	willDo代官町	100.0%	94.5%	94.5%	90.9%	92.7%	94.5%
	0-5-088	willDo高畑	98.1%	98.1%	98.1%	98.1%	96.3%	94.4%
	0-6-014	willDo市岡	98.4%	98.4%	98.4%	96.8%	96.8%	100.0%
	0-6-015	willDo海老江	92.8%	92.8%	92.8%	96.3%	96.3%	96.3%
	0-6-016	willDo今福西	96.5%	93.4%	86.7%	86.7%	86.7%	96.5%
	0-6-017	メゾンフローラ	89.5%	89.5%	89.5%	90.9%	92.9%	92.9%
	0-6-018	ウィンドフォー南本町	97.7%	97.7%	90.6%	90.6%	97.9%	100.0%
	0-6-028	willDo新大阪 s I	81.6%	81.6%	78.0%	81.5%	85.2%	100.0%
	0-6-029	グランメール東淀川	89.0%	89.0%	85.2%	85.2%	85.2%	92.6%
	0-6-030	willDo深江南	100.0%	100.0%	93.5%	93.5%	93.5%	93.5%
	0-6-044	willDo大日	94.8%	89.7%	89.7%	89.7%	100.0%	100.0%
	0-6-045	willDo新大阪 s II	95.1%	90.2%	100.0%	95.1%	100.0%	100.0%
	0-6-046	willDo塚本	95.5%	97.0%	95.5%	92.5%	97.0%	96.8%
	0-6-047	willDo天満橋	95.0%	95.0%	90.0%	90.0%	95.0%	95.0%
	0-6-048	willDo堺筋本町	63.0%	63.0%	67.8%	72.7%	96.9%	96.9%
	0-6-049	willDo谷町	88.9%	87.0%	85.2%	83.3%	87.0%	90.7%
	0-6-050	willDo難波 wII	77.6%	77.6%	73.2%	73.2%	84.5%	95.6%
	0-6-051	willDo難波 w I	77.4%	75.8%	74.3%	75.9%	81.9%	94.0%
	0-6-052	是空弁天	85.1%	85.1%	84.5%	85.9%	83.2%	82.5%
	0-6-058	willDo鶴見諸口	87.5%	81.1%	81.1%	93.9%	93.9%	100.0%
	0-6-059	willDo浜崎通	89.5%	86.9%	84.9%	88.9%	94.5%	99.5%
	0-6-060	willDo南森町	93.5%	90.3%	93.5%	93.5%	93.5%	96.7%
	0-6-064	willDo松屋町	100.0%	96.8%	98.4%	98.4%	97.6%	94.3%
	0-6-067	willDo新大阪	95.3%	95.3%	95.1%	95.1%	92.0%	100.0%
	0-6-083	willDo三宮イースト	95.5%	87.5%	98.5%	100.0%	100.0%	100.0%
	0-6-084	willDo上新庄w I	96.8%	96.8%	96.8%	93.5%	93.5%	100.0%

	番号	物件名	平成20年 10月末日	平成20年 11月末日	平成20年 12月末日	平成21年 1月末日	平成21年 2月末日	平成21年 3月末日
	0-6-085	スチューデントハイツ九条	96.9%	95.3%	93.7%	92.1%	92.1%	100.0%
	0-7-068	willDo岡山駅西口	98.2%	94.2%	94.2%	99.3%	100.0%	100.0%
	0-7-087	willDo岡山大供	98.8%	98.8%	99.1%	97.4%	100.0%	98.9%
	0-9-019	スターズ内山	89.5%	82.1%	71.3%	71.3%	74.7%	78.4%
	0-9-020	内山南小倉駅前ビル	84.3%	86.1%	88.0%	86.0%	85.0%	83.2%
	0-9-021	willDo唐人町	87.9%	79.9%	79.9%	79.9%	83.9%	79.9%
	0-9-022	ストリームライン大濠	98.1%	98.1%	98.1%	98.1%	98.1%	98.1%
	0-9-053	willDo中洲	92.9%	93.1%	92.7%	94.4%	95.7%	93.3%
	0-9-061	willDo呉服町	81.6%	77.9%	74.2%	70.5%	77.9%	85.3%
		ワンルーム 小計	93.2%	92.2%	91.0%	91.5%	93.0%	94.6%
	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	89.1%	89.1%	89.1%	89.1%	89.1%	89.1%
	F-2-002	グリーンパーク小松島	85.4%	85.2%	83.7%	83.7%	87.7%	94.5%
	F-2-003	ダイアパレス泉崎	82.0%	75.9%	75.9%	75.9%	77.7%	79.3%
	F-2-004	willDo高砂	84.4%	84.4%	84.4%	84.4%	90.6%	93.8%
	F-3-034	アークハイム新潟	82.4%	82.4%	83.1%	82.2%	81.3%	83.4%
	F-4-005	ジョアンナマンション	88.5%	86.6%	86.6%	86.6%	82.8%	82.8%
	F-4-006	入間駅前ビル	98.8%	97.6%	96.4%	96.4%	97.6%	96.5%
	F-4-007	入間駅前第二ビル	79.4%	89.6%	79.4%	76.3%	76.3%	76.3%
	F-4-008	セレーノ大宮	96.1%	93.1%	93.1%	90.2%	91.2%	98.0%
	F-4-009	すずらん館	100.0%	100.0%	95.6%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-010	ボヌール常盤	93.9%	93.9%	91.2%	94.2%	97.3%	94.3%
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	90.7%	86.6%	88.8%	86.3%	84.3%	86.8%
	F-4-013	ドリームハイツ	94.1%	94.1%	94.1%	94.1%	96.7%	100.0%
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	90.0%	90.0%	90.0%	97.1%	97.1%	89.8%
	F-4-015	王子ハイツ	91.7%	91.7%	82.9%	82.9%	82.9%	91.7%
	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	89.7%	89.7%	89.7%	89.7%	89.7%	89.7%
	F-4-017	willDo等々力	92.4%	82.4%	82.4%	82.4%	90.0%	100.0%
	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	97.0%	94.6%	94.6%	90.8%	80.1%	81.7%
	F-4-019	リーバスト西千葉	95.8%	95.1%	96.4%	97.1%	97.9%	99.3%
	F-4-020	コリンヌ津田沼	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-021	磯子フラット	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	91.1%	91.1%	94.3%	97.1%	97.1%	94.1%
	F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	93.9%	93.9%	93.9%	90.9%	90.9%	97.0%
	F-4-029	リーバスト東中山	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.2%
	F-4-030	リーバスト中山	89.4%	89.4%	87.8%	86.1%	86.1%	86.1%
	F-4-031	MGA金町	100.0%	100.0%	95.8%	95.8%	100.0%	96.6%
	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	95.1%	95.1%	95.1%	95.1%	95.5%	95.5%
	F-4-036	ロフティー平井	86.5%	86.5%	86.5%	90.9%	95.3%	93.3%
	F-4-038	コロネード春日	87.9%	62.7%	68.2%	63.6%	66.8%	71.7%
	F-5-023	willDo伝馬町	91.5%	91.1%	96.1%	98.0%	98.0%	95.1%



番号	物件名	平成20年 10月末日	平成20年 11月末日	平成20年 12月末日	平成21年 1月末日	平成21年 2月末日	平成21年 3月末日
F-5-024	グレースマンション藤	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-5-032	ステラートシティ桜山	96.2%	84.7%	80.9%	80.9%	92.3%	96.0%
F-5-037	willDo黒川	84.5%	84.5%	88.3%	92.2%	92.2%	96.3%
F-6-026	willDo西明石	98.5%	98.5%	98.6%	100.0%	100.0%	96.7%
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	98.2%	95.2%	89.4%	91.4%	92.8%	95.9%
F-9-027	イマージュ霧が丘	76.6%	78.1%	79.7%	78.1%	77.5%	74.6%
ファミリー 小計		93.5%	91.9%	91.7%	91.5%	92.1%	93.1%
P-4-001	チェルシーガーデン	79.2%	79.2%	79.2%	79.2%	79.7%	79.7%
P-4-002	c-MA1	81.1%	81.3%	81.3%	81.3%	81.3%	81.3%
P-4-003	c-MA2	69.4%	59.5%	59.5%	49.7%	40.1%	40.1%
P-4-004	c-MA3	100.0%	95.2%	95.2%	95.2%	95.2%	95.2%
P-4-005	n-GT1	100.0%	100.0%	88.9%	88.9%	88.9%	88.9%
P-4-006	n-OM1	94.7%	78.6%	80.4%	78.8%	66.6%	66.6%
P-4-007	ストーリー神宮前	81.0%	81.0%	79.5%	78.5%	80.0%	82.3%
プレミアム 小計		85.7%	81.7%	81.0%	79.9%	77.6%	78.1%
ポートフォリオ 合計		93.0%	91.7%	90.9%	91.1%	91.9%	93.2%

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

## (6) 主要な不動産の物件に関する情報

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

物件番号 (注1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	対総賃貸 収入比率 (%) (注6)	主たる用途
F-4-021	磯子フラット	5,289	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-0M1	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。