

2009年9月期(第7期)決算説明会資料



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

I. 決算概要

- 決算の概要
- 前期（第7期）実績
- 今期（第8期）予想

II. 前期（第7期）及び今期（第8期）の取組み

III. 資料編

I. 決算概要

第7期分配金（実績）、第8期分配金（予想）

1

- 前期（第7期）：1口当たり分配金実績は2,870円← 2,816円（当初予想）
- 今期（第8期）：1口当たり分配金は2,800円を予想
(平成21年10月2日実施の第三者割当増資による希薄化後も同水準を維持)

有利子負債総額およびLTV

2

- 有利子負債総額：46,335百万円に減少（平成21年11月25日現在）← 51,530百万円（第6期末：平成21年3月末）
- 有利子負債比率：41.4%に減少（平成21年11月25日現在）← 46.4%（第6期末：平成21年3月末）
※有利子負債比率=有利子負債総額 / （有利子負債総額+出資総額）

第7期の運用成績

3

- 131物件、税抜取得額1,019億円の第6期末ポートフォリオを維持（第7期の物件の取得および売却は無し）
- 期平均面積稼働率：前期（第7期）90.9%（1.1%減）← 前々期（第6期）92.0%
(平成21年9月末（7期末）91.9%、同年10月末92.6%に改善)
- 1戸当平均賃料：前期（第7期）91,949円（1,493円減）← 前々期（第6期）93,442円
- NOI利回り：前期（第7期）5.0%（0.3%減）← 前々期（第6期）5.3%
- 期末不動産評価額：85,304百万円（前期比▲5.7%←第6期における前期比▲8.2%と比較すると減少幅は縮小）

□前期（第7期）実績

□第7期は、期中に業績予想の修正を行うこともなく、ほぼ期初の予想通りの実績

（単位：百万円）

	前期（第7期）実績	期初の予想（参考）	差異 （増減率）
営業収益	3,494	3,478	16 (0.5%)
営業利益	1,212	1,233	△21 (△1.7%)
経常利益	499	509	△9 (1.9%)
当期純利益	480	471	8 (1.9%)
1口当たり分配金額（円）	2,870円	2,816円	54 (1.9%)

（注1）単位未満の金額は切り捨てにて記載しています。

□今期（第8期）予想

□予想分配金は平成21年10月2日の第三者割当増資による希薄化後である今期も同水準の維持を予定

（単位：百万円）

	今期（第8期）予想	前実績との差異 （増減率）	前期（第7期）実績
営業収益	3,554	59 (1.7%)	3,494
営業利益	1,277	65 (5.4%)	1,212
経常利益	659	159 (31.8%)	499
当期純利益	657	176 (36.8%)	480
1口当たり分配金額（円）	2,800円	△70 (△2.4%)	2,870円

【今期予想の前提条件】

■ 運用資産

- ・第7期末時点で保有している131物件

■ 発行済投資口数

- ・平成21年10月2日現在の発行済投資口数233,340口

■ 営業費用

- ・物件管理等委託費：257百万円
- ・公租公課 243百万円
- ・修繕費 129百万円
- ・減価償却費 764百万円

■ 有利子負債

- ・投資法人債：平成21年11月19日に4,000百万円償還
平成22年2月26日に3,800百万円償還を前提
- ・借入金：第8期中に返済期限が到来するものは無し

【前実績との差異要因】

■ 営業収益の増加

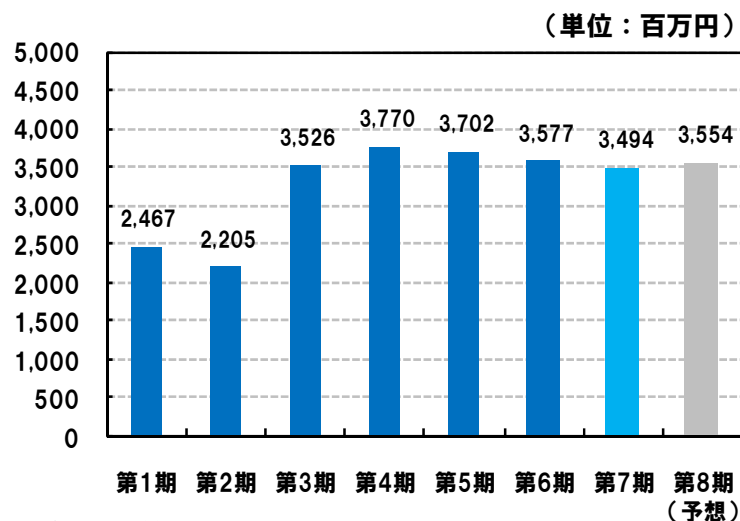
- ・稼働率の改善による

■ 営業外費用の減少

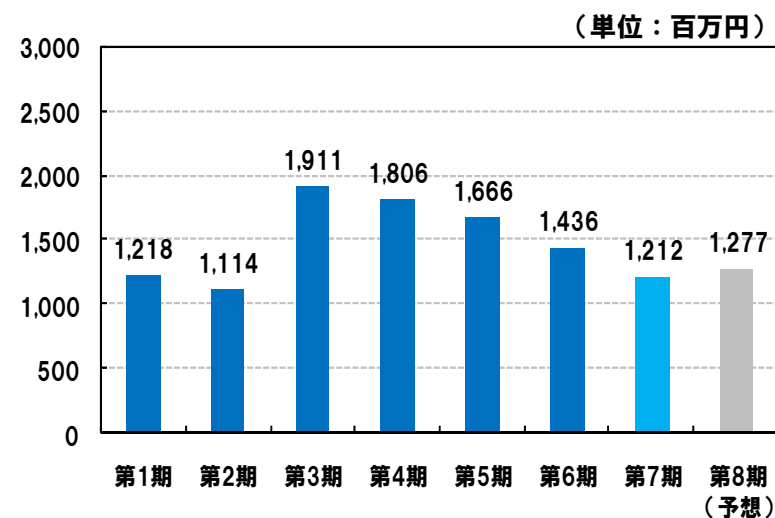
- (1) 借入金の一部返済と投資法人債償還による利息の減少
- (2) 第8期は既存借入の期日到来がなく、融資関連費用の発生なし

※新規物件購入の場合は別途金融コストが発生

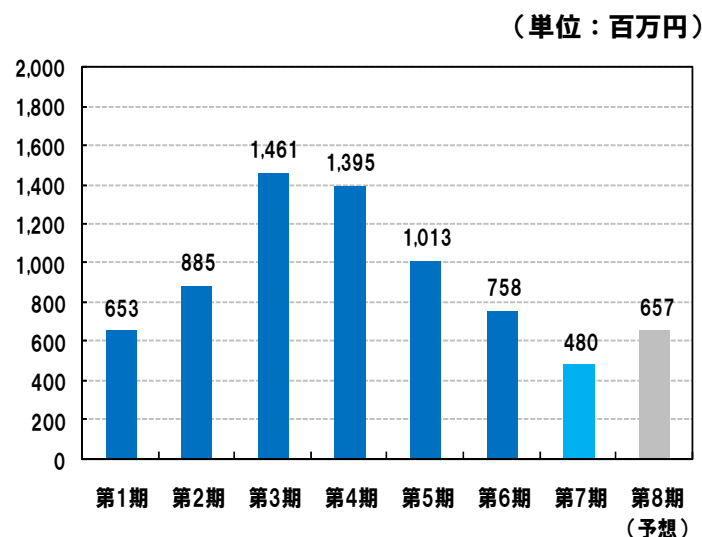
営業収益



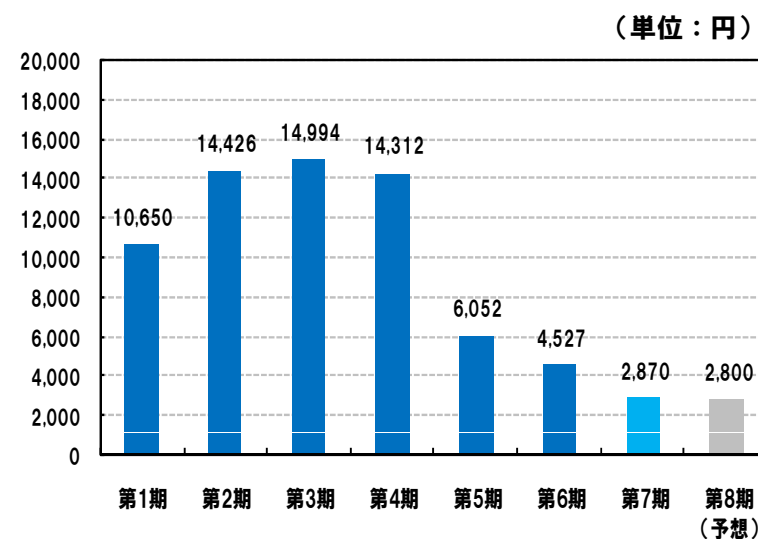
営業利益



当期純利益



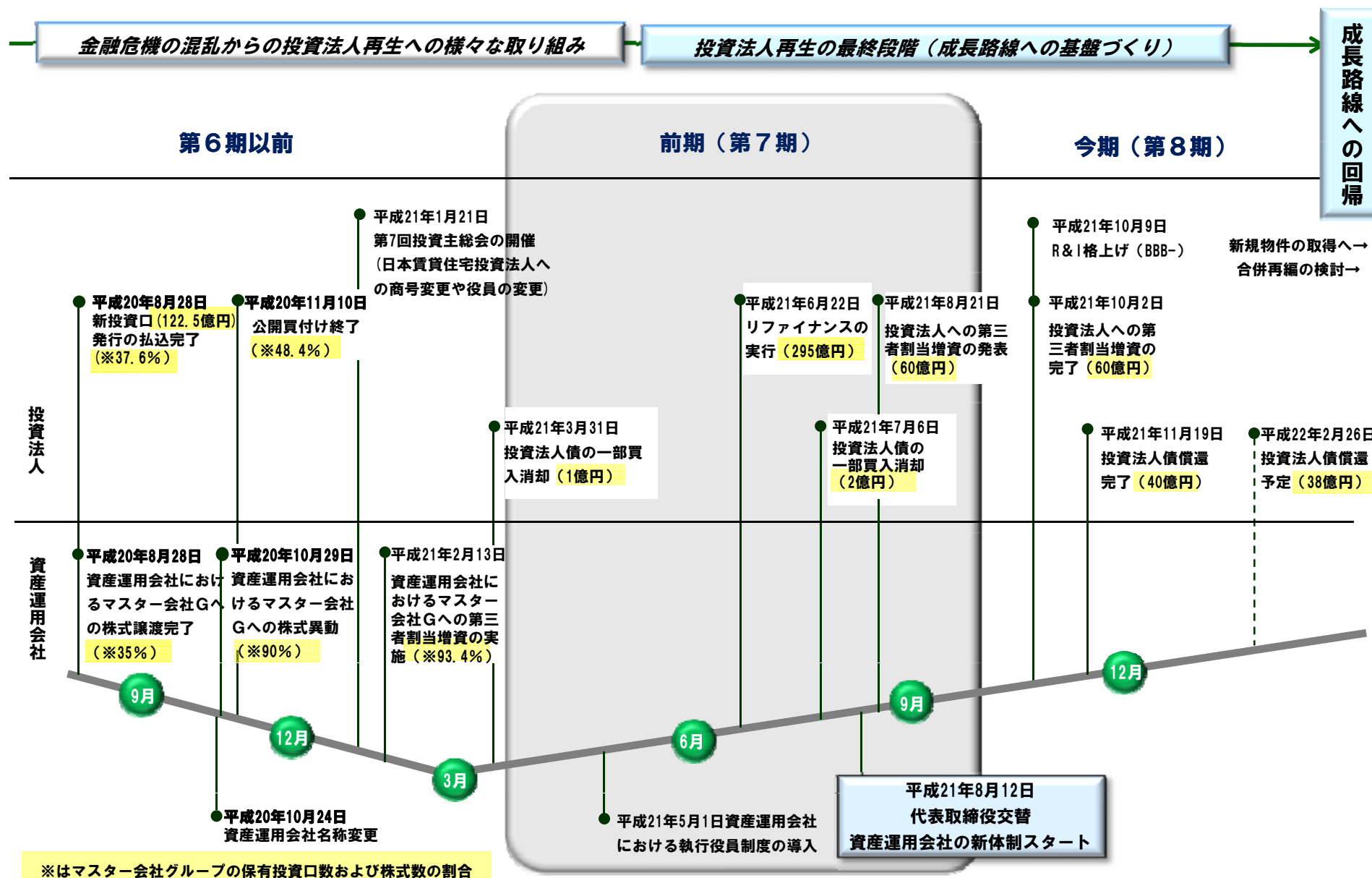
1口当たり分配金



II. 前期（第7期）及び今期（第8期）の取組み

□本投資法人における「第7期」前後の主なイベント

日本賃貸住宅投資法人は、第7期～第8期にかけて「成長路線への回帰」へ向けた取組みを行っています。



□前期(第7期)から今期(第8期)にかけての取組み

前期(第7期)

[1. 財務]：リファイナンス及び増資

- 平成21年6月22日 約295億円のリファイナンス実行
(返済期限の長期化・分散化)
- 平成21年8月21日 第三者割当増資の決定
(約60億円の増資の決定)

[2. 運用]：稼働率と鑑定評価

- 稼働率の期中下落から期末に向けた改善
(平成21年7月：90.3%→平成21年9月：91.9%)
- 賃料動向及びNOI利回り(第6期5.3%→第7期5.0%)
は下落傾向(プレミアム物件が特に下落傾向)
- 鑑定評価額の下落率は縮小
(第6期△8.2%→第7期△5.7%)

※NOI利回り：期賃貸事業収支総額の年換算/物件税抜取得額

[3. 組織]：資産運用会社の体制

- 平成21年5月1日 資産運用会社における執行役員制度
の導入→意思決定の迅速化
- 平成21年8月12日 代表取締役社長の変更、経営体制
の刷新→新体制のスタート

今期(第8期)

[1. 財務]：投資法人債の償還

- 平成21年10月2日 第三者割当増資の実施
- 平成21年10月9日 R&Iによる格上げ(BBB-)
- 平成21年11月19日 第2回投資法人債の償還完了
- 平成22年2月26日 第1回投資法人債の償還予定

[2. 運用]：NOI上昇に向けた取組み

- 適正な賃料設定による稼働率の改善と安定
(平成21年10月実績：92.6%→今期目標：93%)
- プレミアム物件の稼働改善対策の促進
(家事代行サービス会社とのアライアンス)
- 新規物件の購入

[3. 組織]：投資法人の再編

- マスター会社グループとの連携による再編への
検討継続

1. 財務：リファイナンス及び増資から投資法人債の償還へ

【第7期】

第7期：リファイナンスの完了 (09/06/22) 及び第三者割当増資の発表 (09/08/21)



【第8期】

第三者割当増資実施による投資法人債の償還と新規物件の購入

第三者割当増資の実施
(09/10/02完了)

投資法人債の償還
(09/11/19完了・10/2/26予定)



本投資法人の再生に一定の区切りをつけ
外部成長へ向け諸条件を整備

09/10/09：R&Iによる格上げ（BBB-）



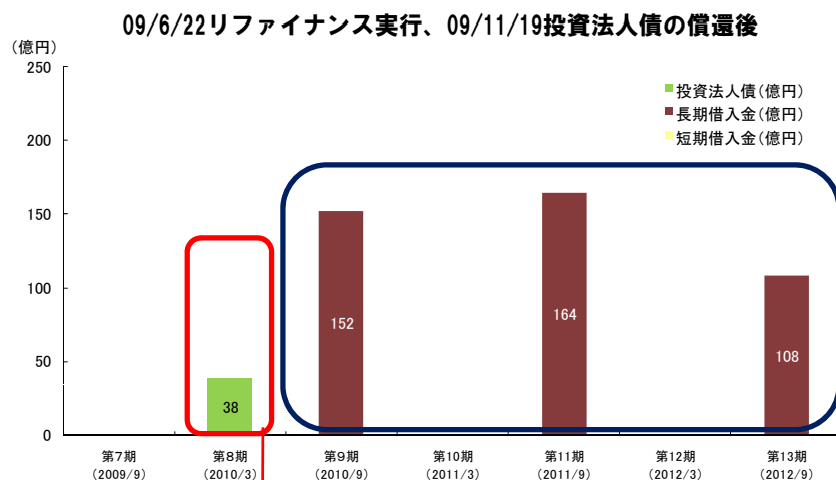
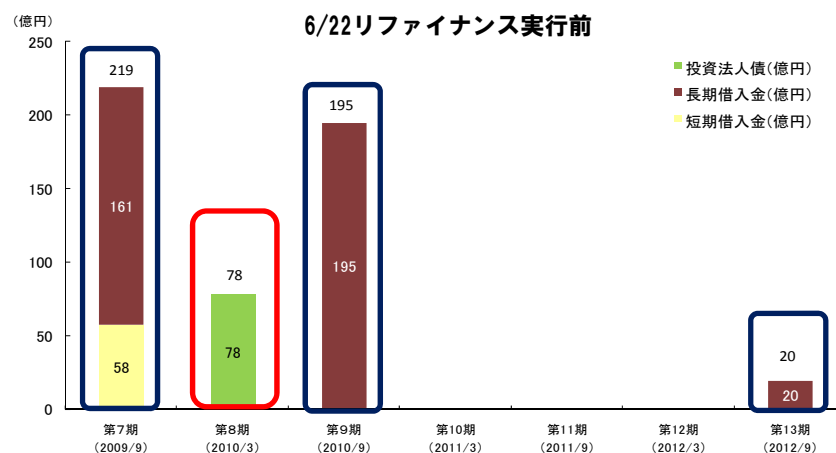
新規物件の購入（外部成長戦略）の実行へ

1. 財務－①有利子負債の状況

リファイナンス及び投資法人債の償還

借入金：①平成21年6月22日のリファイナンス（借入期間の長期化/返済期間の分散化を実現）

有利子負債の返済期限の分散状況



リファイナンス前後の銀行借入状況

2009年6月末時点

	リファイナンス 実行前(百万円)	リファイナンス 実行後(百万円)	増減 (百万円)
株式会社三菱東京UFJ銀行	7,818	8,688	▲ 994
株式会社あおぞら銀行	8,568	8,568	
農林中央金庫	5,443	5,443	
株式会社三井住友銀行	4,803	4,323	
株式会社新生銀行	3,050	3,050	
株式会社りそな銀行	3,803	3,423	
中央三井信託銀行株式会社	2,434	2,191	
三菱UFJ信託銀行株式会社	2,401	2,161	
住友信託銀行株式会社	2,336	2,102	
株式会社武蔵野銀行	1,868	1,682	
三井住友海上火災保険株式会社	1,000	900	
計	43,530	42,535	

リファイナンス前後の借入の返済期限の分散状況

2009年6月末時点

	実行前	実行後	増減	増減率
1年以内	41,530	15,268	▲ 26,262	-63.2%
1年超～2年以内	-	16,433	16,433	-
2年超～3年以内	2,000	10,833	8,833	441.7%
計	43,530	42,535	▲ 994	-2.3%

<投資法人債>

- ②第三者割当により調達した資金の一部及び手元資金等により、平成21年11月19日に投資法人債（40億円）の償還が完了
- ③平成22年 2月26日に償還期日の到来する投資法人債（38億円）を償還予定

1. 財務－②第三者割当増資について

第三者割当による新投資口発行概要

□発行新投資口数：65,863口（発行済投資口総数口）

□払込金額：1口当たり 91,100円

□払込金額の総額：6,000,119,300円

□割当先及び投資口数

①アップルリンゴ・ホールディングス・ピー・ヴィ 32,931口

②日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）32,932口

□資金使途：投資法人債の償還及び物件の取得等に充当予定

□発行額の算定方法：

発行価額は、発行決議日前日の東京証券取引所における終値101,200円に0.9を乗じた価格

□実行日：平成21年10月2日（完了）

割当先概要

	①	②
商号	アップルリンゴ・ホールディングス・ピー・ヴィ	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社
事業内容	株式保有及び関係会社に対する融資	信託に係る有価証券等の管理業務 資産管理に係る信託業務および銀行業務 日本版マスタートラストに関する業務
設立年月日	平成20年7月17日	平成12年6月20日
本店所在地	オランダ王国、アムステルダム1097JB、プリンス・バーンハードブレイン200	東京都中央区晴海一丁目8番11号
代表者の役職・氏名	（共同代表） 取締役 シモン・スタニスワフ・デク 取締役 マールテン・ロードヴァイク・ブラアム	代表取締役 小田 一徳
資本金	18,000 ユーロ	51,000百万円
大株主及び持株比率	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	株式会社りそな銀行（33.33%） 住友信託銀行株式会社（33.33%） 中央三井トラスト・ホールディングス株式会社（33.33%）
本投資法人との関係	出資関係	本増資前に割当先が保有している本投資法人の投資口の数52,363口
	取引・人的関係	－
本増資の割当口数	32,931口	32,932口
本増資の払込金額	3,000,014,100円	3,000,105,200円

※既存投資口の希薄化について

本第三者割当により発行される投資口は、本投資法人の発行済投資口数の約39.3%にあたり、結果として既存投資口の相当程度の希薄化が生じますが、本第三者割当増資により、喫緊の課題である投資法人債の償還の目処が立ち、有利子負債比率の引き下げ等により財務体質を強化し、外部成長を図ることで、本投資法人の持続的成長及び更なる企業価値の向上を推進することが可能になると考えており、本投資法人の既存投資主にとっても合理的なものと判断しております。

第三者割当増資後の投資主構成

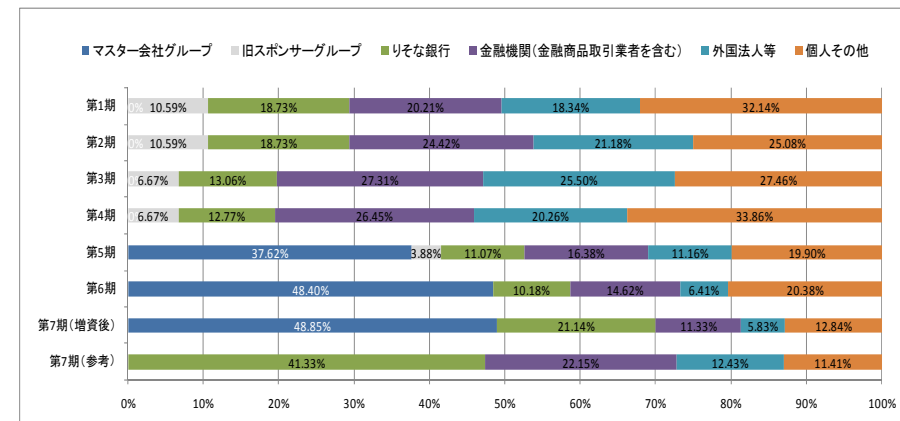
(平成21年10月2日現在)

順位	投資主名義（上位10位）	所有投資口数（口）	投資口割合（％）
1	アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ	85,294	36.5
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	54,589	23.3
3	リンゴ・レジデンシャル特定目的会社	28,700	12.2
4	日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	12,295	5.2
5	ゴールドマンサックスインターナショナル	5,149	2.2
6	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1,723	0.7
7	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資投信口）	1,577	0.6
8	ビー・ビー・エイチ・オブ・ハイマーケット・インターナショナル・リニューアブル・インク	1,512	0.6
9	野村信託銀行株式会社（投信口）	1,496	0.6
10	ノース・トラスト・カンパニー（エイ・イー・エフ・シー）サブ・アカウント・アメリカン・クライアント	929	0.3
小計		193,264	82.8
合計		233,340	100.0%

- （注1） 本投資主構成は、平成21年9月30日現在の投資主名簿に記載された内容に変化がないと仮定した上で、平成21年10月2日の第三者割当による投資口の発行を行った場合の投資主の状況を示したものであり、実際の投資主の状況とは必ずしも一致しません。
- （注2） 発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率は、小数第2位以下を切り捨てて表示しています。

(平成21年10月2日現在)

所有区分	投資口数（口）	投資口割合（％）
マスター会社グループ	113,994	48.8%
金融機関（金融商品取引業者を含む）	75,762	32.4%
外国法人等	13,615	5.8%
個人その他	29,969	12.8%
合計	233,340	100.0%

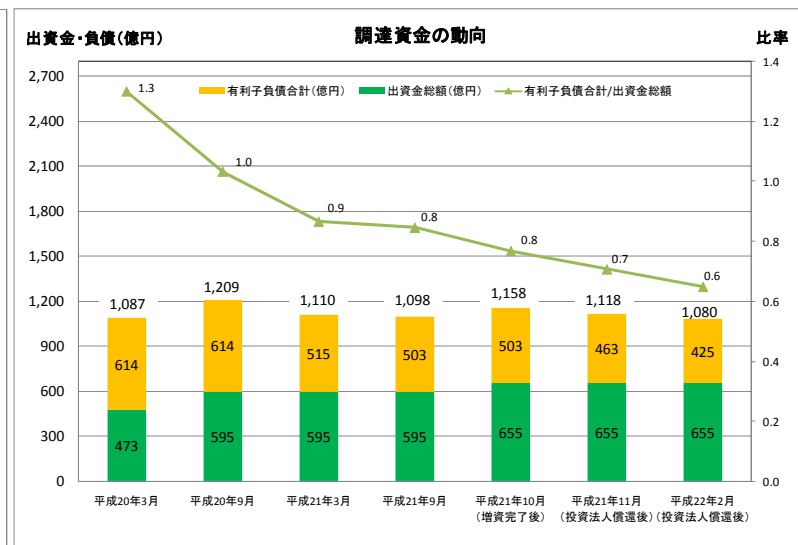
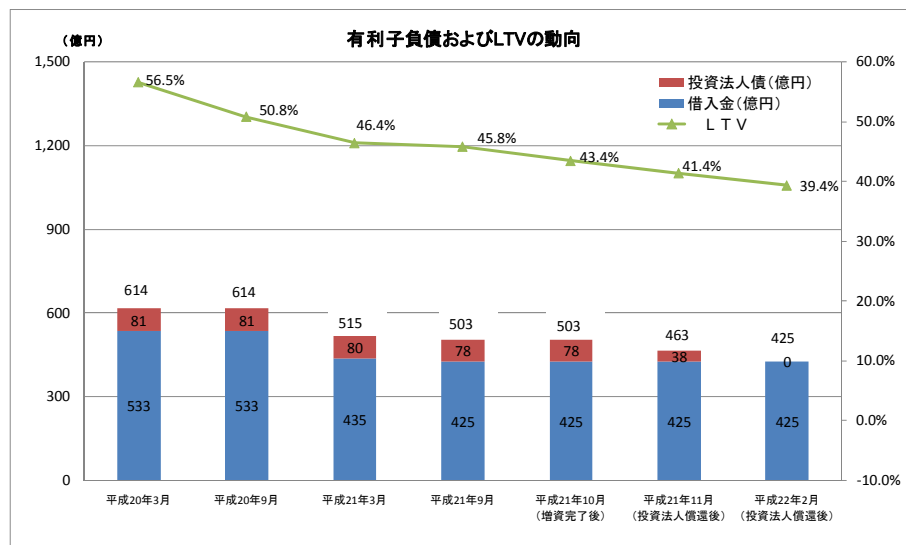


- 注1) 2007年9月5日付で、リソナ信託銀行株式会社より大量保有報告書の提出を受け、2007年9月5日時点におきまして、有限会社URAGASUMI及び有限会社ISOJIMANの名義からリソナ信託銀行株式会社へ異動しております。
- 注2) 第3期から現在における金融機関の割合は、リソナ（信託）銀行の保有割合を差し引いた数値を表示しております。
- 注3) リソナ銀行（リソナ信託銀行は合併により消滅）の保有投資口数はH21.10.8付の大量保有報告書によるものです。
- 注4) マスター会社グループとは、オーシー・エム・ネーダーランド・オポチュニティーズ・コーポラティブ・ユーエー（マスター会社）及びマスター会社が直接又は間接に100%出資する子会社をいいます。
- 注5) （参考）はマスター会社グループを除いた場合の分布状況を表しています。
- 注6) 旧スポンサーグループにはリプラス並びにその子会社を含みます。

1. 財務③各種指数の動向

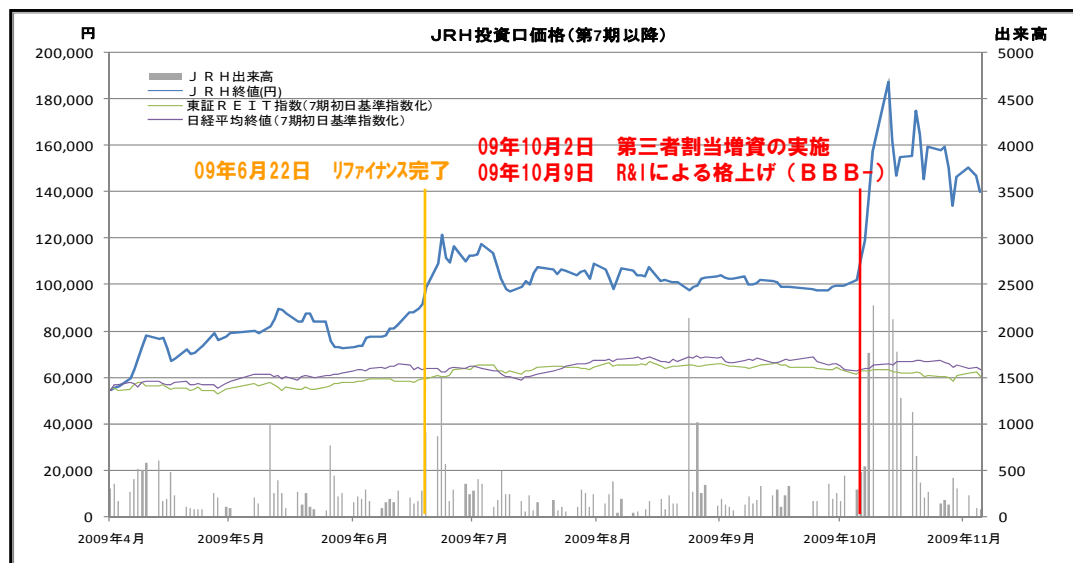
財務状況（LTV他）の推移

□LTVは減少傾向、投資口価格はリファイナンス及び増資後に上昇傾向



(注) LTV=有利子負債総額/(有利子負債総額+出資金総額)×100

投資口価格の推移



<2009年10月09日のR & Iによる格上げ>

発行体格付 (BB+) → BBB-
(格付の方向性: 安定的)

発行登録債券 (BB) → BBB-
発行予定総額 (百万円): 100,000
発行予定期間: 2007年11月7日～2009年11月6日

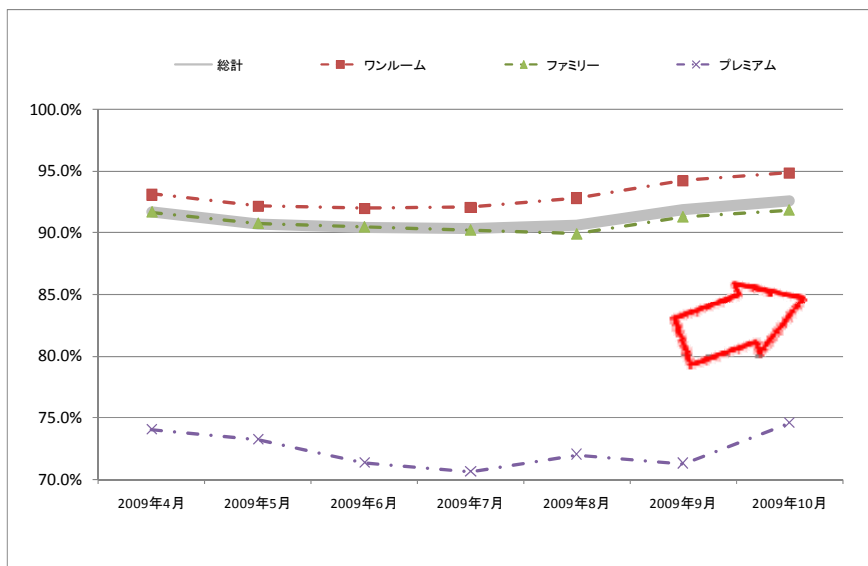
第1回無担保投資法人債: 3,800 : (BB) → BBB-
発行日: 2007年2月27日
償還日: 2010年2月26日

第2回無担保投資法人債: 4,000 : (BB) → BBB-
発行日: 2007年11月19日
償還日: 2009年11月19日 (償還済み)

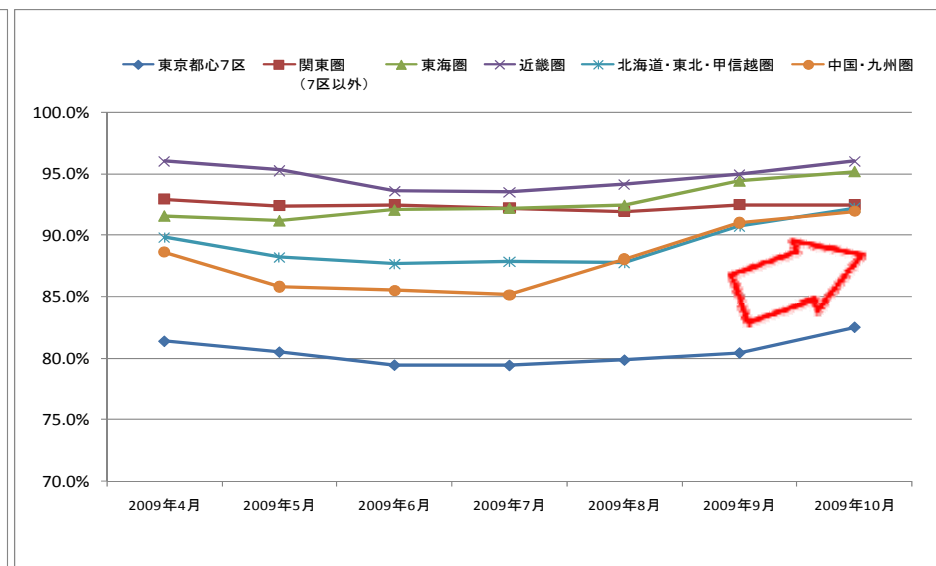
2. 運用① 稼働率の状況

第7期（09年4月-9月）及び09年10月の稼働率トレンド

タイプ別稼働率の推移（2009年4月-2009年10月）



エリア別稼働率の推移（2009年4月-2009年10月）



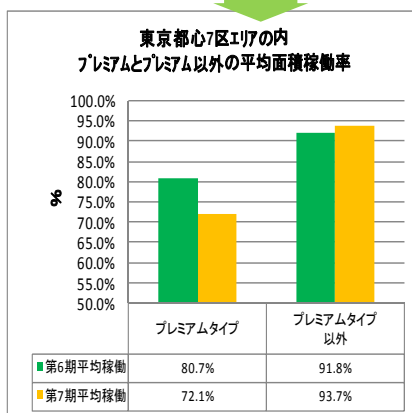
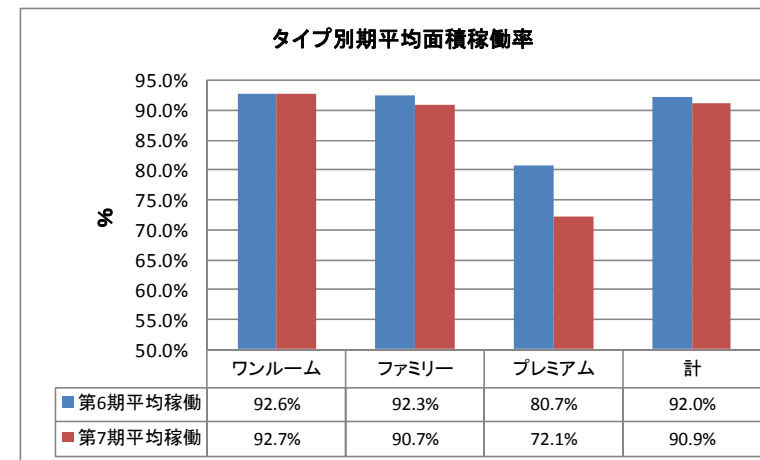
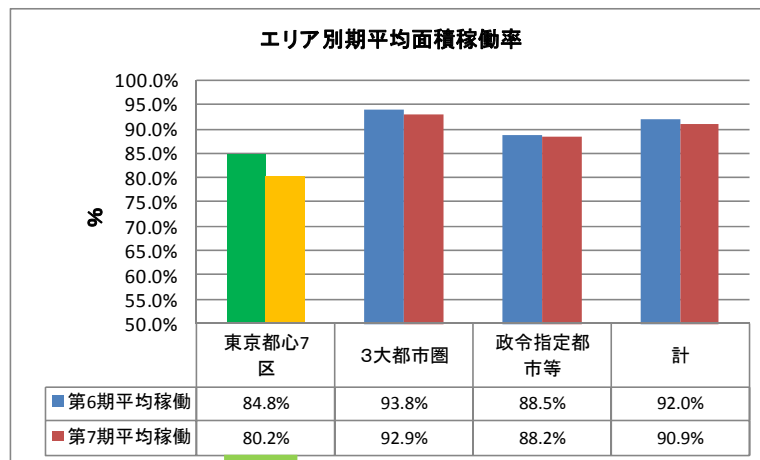
	総計	ワンルーム	ファミリー	プレミアム
2009年4月	91.7%	93.1%	91.7%	74.0%
2009年5月	90.7%	92.1%	90.8%	73.2%
2009年6月	90.4%	92.0%	90.5%	71.3%
2009年7月	90.3%	92.1%	90.2%	70.6%
2009年8月	90.6%	92.8%	89.9%	72.0%
2009年9月	91.9%	94.2%	91.3%	71.3%
2009年10月	92.6%	94.8%	91.8%	74.6%

	東京都心7区	3大都市圏				政令指定都市等		
	東京都心7区	関東圏 (7区以外)	東海圏	近畿圏	計	北海道・東北・甲信越圏	中国・九州圏	計
2009年4月	81.4%	92.9%	91.6%	96.0%	93.4%	89.8%	88.6%	89.4%
2009年5月	80.5%	92.4%	91.2%	95.3%	92.8%	88.2%	85.8%	87.4%
2009年6月	79.5%	92.4%	92.1%	93.6%	92.6%	87.7%	85.6%	87.0%
2009年7月	79.4%	92.2%	92.2%	93.5%	92.5%	87.8%	85.2%	86.9%
2009年8月	79.9%	92.0%	92.4%	94.1%	92.5%	87.8%	88.1%	87.9%
2009年9月	80.5%	92.5%	94.4%	94.9%	93.3%	90.7%	91.0%	90.8%
2009年10月	82.5%	92.5%	95.2%	96.0%	93.7%	92.2%	91.9%	92.1%

<第7期及び09年10月の稼働率トレンドの状況及び要因>

- ☐ 4月、5月の全体稼働率は、3月比1.5～2.5%の低下：昨年来の景気低迷の影響により、社宅需要のある企業の異動が4月以降にずれの影響が大きい（これはJRH物件のみでなく、他社物件でも全国的に発生したことである旨、多くのPM業者で確認済）
- ☐ 全体稼働率は7月をボトムとして、9月・10月と2%以上改善：きめ細かな施策実行とPM業者との連携・グリップ強化が寄与
- ☐ プレミアム物件以外は全地域で稼働改善：プレミアム物件は、外人駐在員用等のファミリータイプ、SOHOタイプで、景気低迷の影響大きい→プレミアム物件は10月には改善傾向：改善施策の反応へのタイムラグ
- ☐ 10月の稼働率は東海圏・近畿圏で95%超、政令指定都市等で約92%であり地方圏は安定稼働を実現：上記全体の稼働改善策の効果等

前期比較（面積稼働率）



- 全体の平均稼働率は1.1%の減少（第6期92.0%→第7期90.9%）
- ワンルームは横ばい（第6期92.6%→第7期92.7%）、転勤需要の減ったファミリータイプ（第6期92.3%→第7期90.7%）と外国人需要が激減したプレミアムが減少（第6期80.7%→第7期72.1%）
- プレミアムタイプが含まれる東京都心7区は下降（第6期84.8%→第7期80.2%）したが、東京都心7区内でもプレミアムタイプ以外は上昇傾向（第6期91.8%→第7期93.7%）
- 地方の政令指定都市等はほぼ横ばい（第6期88.5%→第7期88.2%）

<今後の施策>

- 競争力の確保のために、住戸の改良・グレードアップや適正賃料を設定
- プレミアムタイプは独自サービス<宅配コンシェルジュ・家事代行>を導入（カーシェアリング導入を検討中）
- 運営体制の変更により、エンドユーザーの生の声にスピーディーに対応
- PM会社との連携強化

プレミアム物件の稼働改善対策について

<プレミアム物件への家事代行サービスの導入>

<カジタクサービス付賃貸住宅の概要>

【提供開始日】 2009年10月1日

【提供物件】 ＊下記に該当する物件の一部にて提供を開始

c-MA 1 東京都港区元麻布）、c-MA 2（東京都港区元麻布）、c-MA 3（東京都港区元麻布）、
n-OM 1（東京都港区南青山）、ストーリー神宮前（東京都渋谷区神宮前）

【家賃に含まれるサービス】

家事代行、ハウスクリーニング、クリーニング、各種代行業務（ペットのお世話、子供の送迎、ベビーシッター）

【想定する利用者例】

- ・共働きの方
- ・仕事をしながら子育てを行っている方
- ・職住接近での生活など、時間の有効活用を望んでいる方
- ・毎日の世話が困難でペットを断念していた方／ペットを飼っている方 など



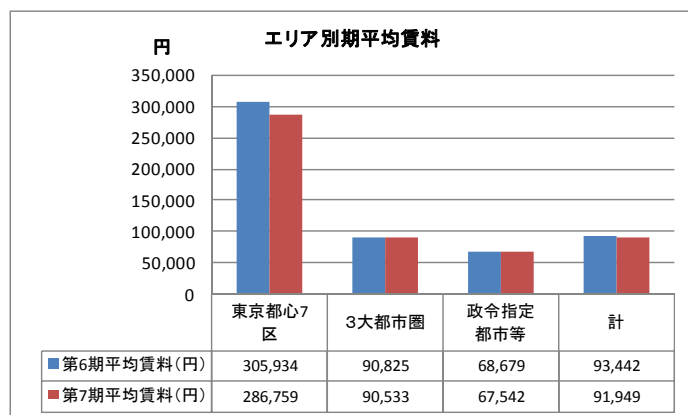
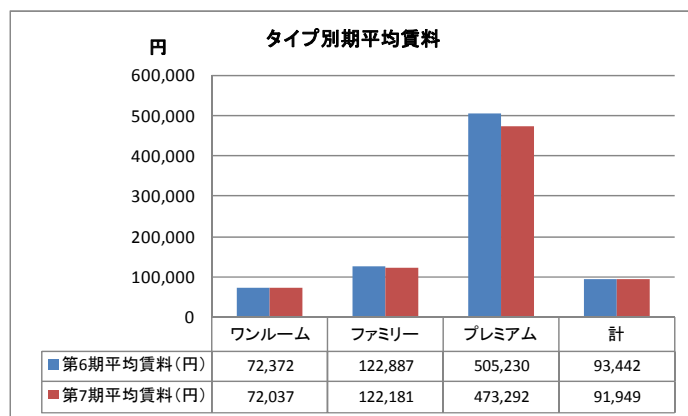
【株式会社カジタク 会社概要】

会社名 : 株式会社カジタク
住所 : 〒135-0062 東京都江東区東雲2丁目14-41 KAJITAKU ビル
代表者名 : 代表取締役社長 澁谷 祐一
会社設立 : 2008 年8 月22 日
資本金 : 95,000 千円
事業内容 : 生活支援サービス等の運営



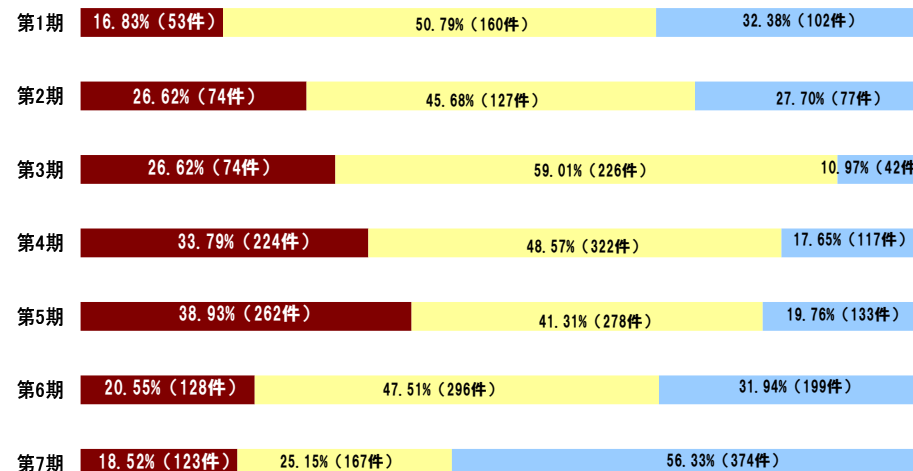
2. 運用② 賃料の動向

前期比較（期の戸当平均賃料）



※戸当平均賃料：期末稼働（成約）賃料をもとに各タイプ及びエリア別の1戸当平均賃料を求めたもの

第7期：新規契約における賃料の上昇及び下降の件数



■ 上昇 ■ 変化なし ■ 下落

（注）物件取得後に新規契約を締結した部屋の前契約家賃と比較をしたもの示しています。

□全物件における、戸当平均賃料は第6期で93,442円、第7期で91,949円となっており減少傾向

□減少傾向は特にプレミアムタイプおよび東京都心7区で顕著

□新規契約における賃料は上昇123件、下降374件と下降が上昇を大きく上回っている状況

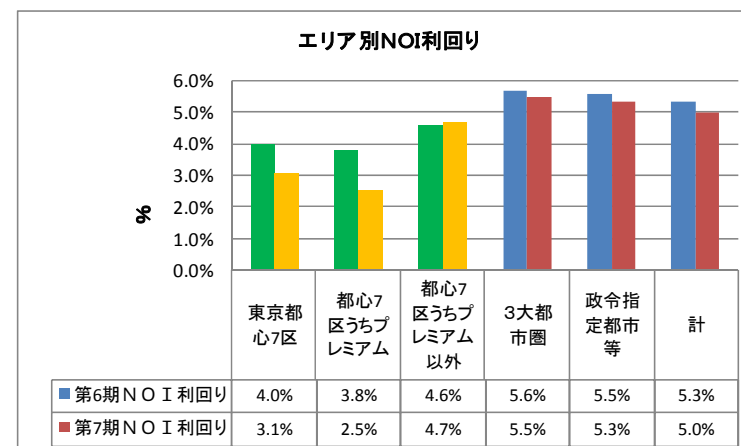
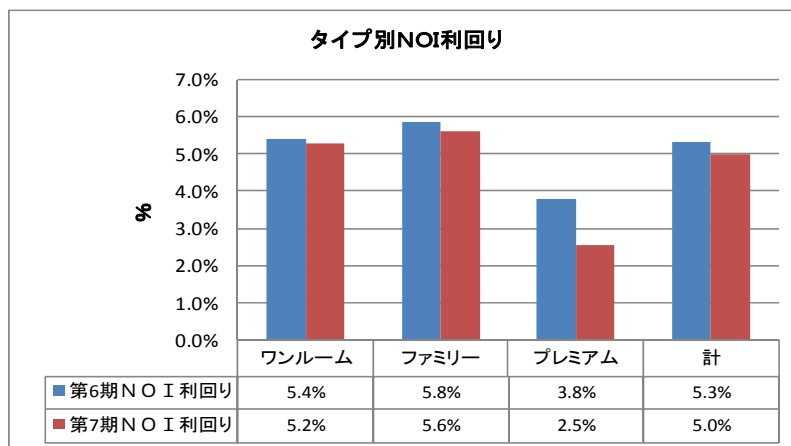
→マーケットの変化に適切に対応し、賃料減額件数は増加したが稼働率を改善する事に成功

→ポテンシャルがある物件については適正な増額を得ている状況

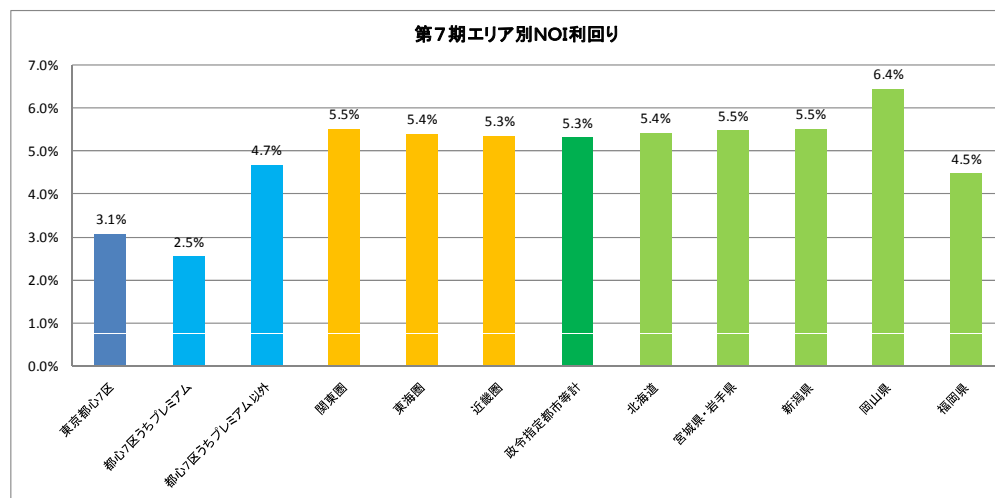
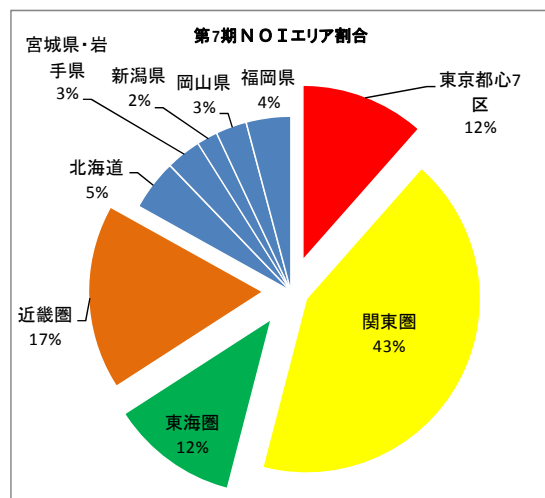
2. 運用－③ NOI利回り

NOI利回りの前期比較（タイプ別、エリア別）

※NOI利回り：期賃貸事業収支総額の年換算/物件税抜取得額



NOI（利回り）の第7期エリア比較



- NOI利回りの前期比較は、全物件計で減少傾向、特にプレミアムタイプおよび東京都心7区で減少が顕著（都心7区のうちプレミアム以外の利回りは増加）
- 第7期NOI利回りのエリア比較では、東京都心7区が低い傾向、政令指定都市では一部低い県もあるが全体では保有全物件平均5.0%を上回る状況

2. 運用－④鑑定評価額（2009年9月末）

前回鑑定評価額（平成21年3月31日）

¥ 90,434,000,000

－¥5,130,000,000
（－5.7%）

時点修正鑑定評価額（平成21年9月30日）

¥ 85,304,000,000

<結果>

NOIは前回比97.8% / NCFは前回比で97.7%

- ①有効総収益は前回比98.5%
- ②費用は前回比100.8%
- ③想定稼働率は93.7%（前回は93.8%）

<分析>

▲5.7%の価格下落のうち、物件の収益力低下に起因する下落は▲2.3%、キャップレートの上昇に起因する下落は▲3.4%

①収益力低下分▲2.3%の内訳は、収入減少分が1.5%、費用増加分が0.8%

②キャップレートの傾向

→最近の不動産投資家調査結果等からみて、上昇傾向に歯止めがかかりつつある状況と認識

■ 取得時期別

取得時期	前回評価額(¥)	今回評価額(¥)	増減額(¥)	増減(%)	CapRate (%)			取得価格(¥)
					前回	今回	増減	
第1期中取得	43,269,000,000	40,727,000,000	-2,542,000,000	-5.87%	6.12%	6.32%	0.20%	47,673,940,667
第2期中取得	2,837,000,000	2,743,000,000	-94,000,000	-3.31%	6.42%	6.52%	0.10%	2,933,892,093
第3期中取得	26,104,000,000	24,532,000,000	-1,572,000,000	-6.02%	6.06%	6.31%	0.25%	30,017,438,466
第4期中取得	16,295,000,000	15,474,000,000	-821,000,000	-5.04%	5.81%	6.04%	0.23%	19,161,937,891
第5期中取得	1,929,000,000	1,828,000,000	-101,000,000	-5.24%	6.40%	6.59%	0.19%	2,189,115,160
総計	90,434,000,000	85,304,000,000	-5,130,000,000	-5.67%	6.06%	6.28%	0.22%	101,976,324,277

■ タイプ別

タイプ	前回評価額(¥)	今回評価額(¥)	増減額(¥)	増減(%)	CapRate (%)			取得価格(¥)
					前回	今回	増減	
ワンルーム	47,280,000,000	45,148,000,000	-2,132,000,000	-4.51%	6.15%	6.34%	0.19%	19,091,835,579
ファミリー	31,606,000,000	30,020,000,000	-1,586,000,000	-5.02%	6.28%	6.49%	0.21%	66,700,281,576
プレミアム	11,548,000,000	10,136,000,000	-1,412,000,000	-12.23%	5.08%	5.39%	0.30%	16,184,207,122
総計	90,434,000,000	85,304,000,000	-5,130,000,000	-5.67%	6.06%	6.28%	0.22%	101,976,324,277

■ 地域別

タイプ	前回評価額(¥)	今回評価額(¥)	増減額(¥)	増減(%)	CapRate (%)			取得価格(¥)
					前回	今回	増減	
東京都心7区	15,776,000,000	14,163,000,000	-1,613,000,000	-10.22%	5.19%	5.46%	0.27%	19,091,835,579
三大都市圏	61,102,000,000	58,420,000,000	-2,682,000,000	-4.39%	6.15%	6.34%	0.19%	66,700,281,576
政令指定都市	13,556,000,000	12,721,000,000	-835,000,000	-6.16%	6.68%	6.92%	0.24%	16,184,207,122
総計	90,434,000,000	85,304,000,000	-5,130,000,000	-5.67%	6.06%	6.28%	0.22%	101,976,324,277

2. 運用－⑤：新規物件の購入、売却計画の検討

新規物件の購入

エリア：東京23区中心

タイプ：ファミリー、1R・1K（プレミアム以外）

築年：築浅物件（築5年程度）

価格：1物件10～30億円程度で合計60億円程度

NOI利回り：6.0%～7.0%程度を想定

売却計画の検討（中期計画）

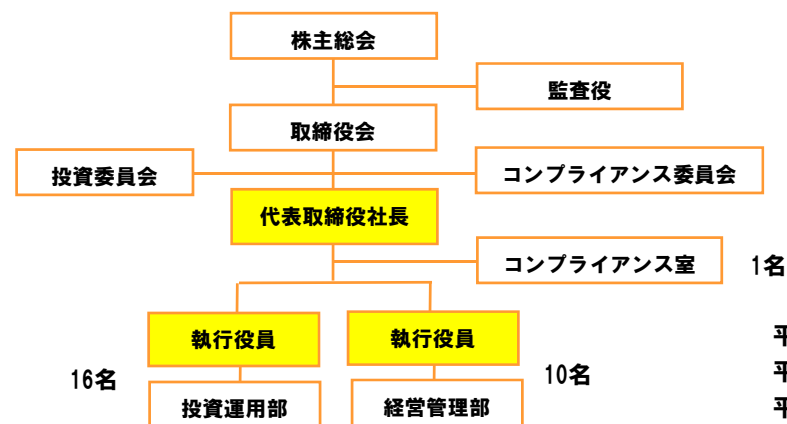
ポートフォリオ全体の見直しを継続検討

3. 組織：資産運用会社の体制

資産運用会社の組織（代表取締役社長と執行役員2名就任による新体制）

資産運用会社（株式会社ミカサ・アセット・マネジメント）は、平成21年8月12日に代表取締役社長、平成21年5月1日に執行役員2名（執行役員制度導入）が「旧スポンサー」以外から新しく入社し、経営体制を一新しました。

■ 社 名	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント
■ 設 立	平成17年2月25日
■ 登 録	平成19年9月30日 金融商品取引業者に係る登録（登録番号 関東財務局長（金商）第416号）
■ 代表取締役社長	東野 豊
■ 執 行 役 員	中村 聡（投資運用部担当）、春日 哲（経営管理部担当）
■ 本 店 所 在 地	東京都港区芝公園一丁目3番12号
■ 事 業 内 容	投資運用業
■ 資 本 金	3億8,000万円
■ 株主（出資比率）	アップルリンゴ・ホールディングス・ビー・ヴィ 57.6% アップルリンゴ・インベストメンツ・ビー・ヴィ 35.8% 株式会社三菱東京UFJ銀行 3.2% 株式会社三井住友銀行 3.2%
■ 組 織 図	



平成21年5月1日付で、執行役員制度を導入し、新執行役員が就任
平成21年8月12日付で、代表取締役社長および取締役の変更
平成21年10月30日付で、取締役の変更
平成21年11月25日現在、全役職員数：28名（常勤）

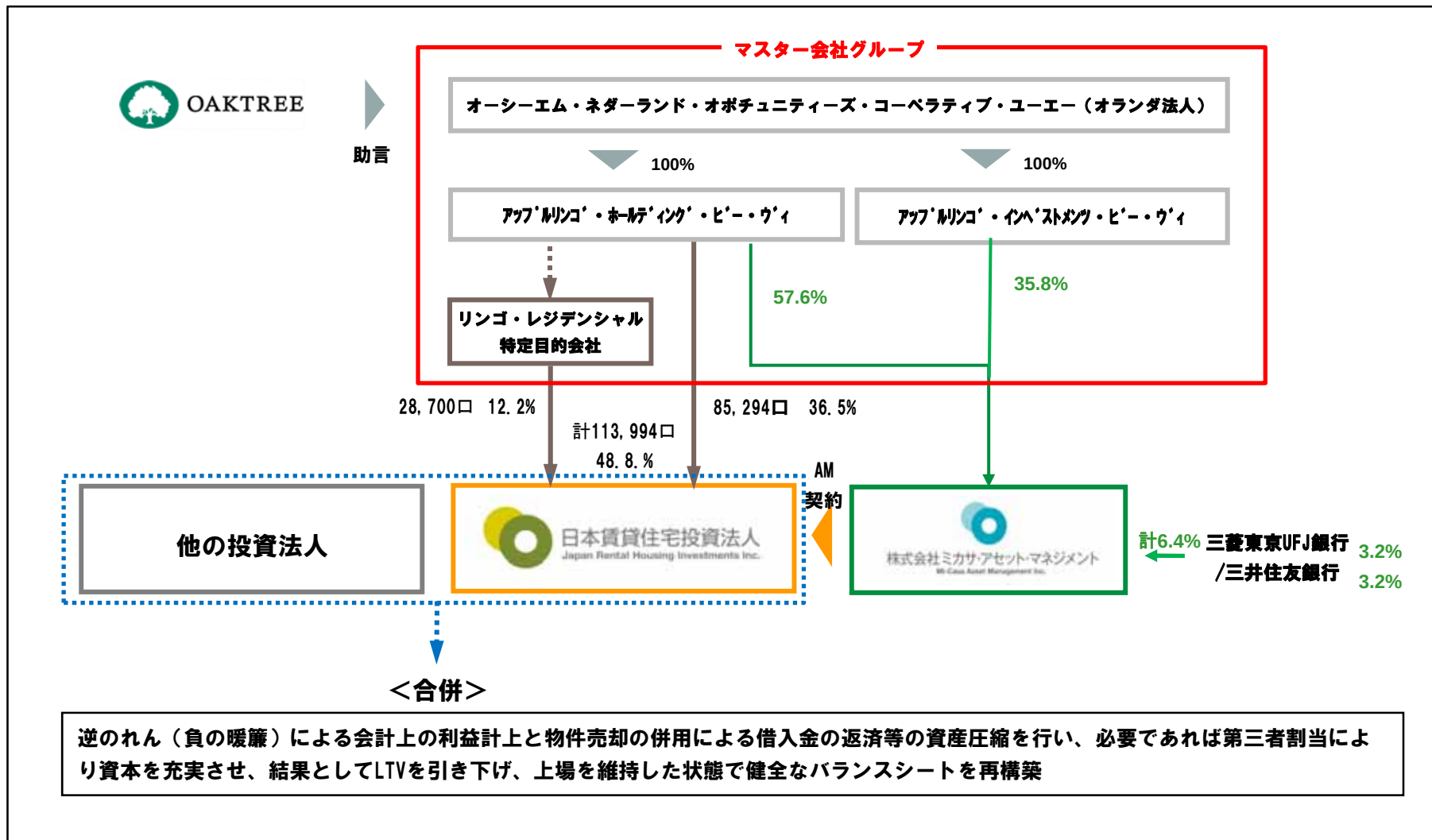
参考）資産運用会社の新経営体制（代表取締役社長及び執行役員の略歴）

氏 名	主 要 略 歴	
代表取締役社長 東野 豊	昭和51年4月	三和銀行（現三菱東京UFJ銀行）入行 東恵比寿支店支店長、ストラクチャード・ファイナンス部部長等
	平成14年1月	株式会社大京（三和銀行より出向） 経営企画部部長等
	平成17年7月	NTN株式会社（UFJ銀行より出向）財務部副部長
	平成18年3月	三菱東京UFJ銀行 審議役
	平成18年7月	オリックス不動産株式会社 投資企画事業部長
	平成19年7月	モルガン・スタンレー証券株式会社 不動産投資銀行部エグゼクティブディレクター
	平成19年8月	エム・エス・リアルエステート・アドバイザーズ株式会社（モルガン・スタンレーより出向） 代表取締役社長
	平成21年8月	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 代表取締役社長就任
執行役員 （投資運用部担当） 中村 聡	昭和57年 3月	大同建設株式会社 入社
	平成10年10月	株式会社ケン・コーポレーション 入社
	平成14年 1月	ゼネラル・エレクトリック・インターナショナル・インク 入社
	平成14年 8月	GEリアル・エステート株式会社（現日本GE株式会社） 転籍
	平成16年 7月	有限会社アルテ・マネージメント 出向
	平成16年 12月	GEリアル・エステート株式会社 出向解除による復帰
	平成21年 4月	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 入社
	平成21年 5月	同 執行役員投資運用部長就任
執行役員 （経営管理部担当） 春日 哲	平成 7年10月	KPMGビートマーウィックLLP 日本事業部 入所
	平成 9年12月	ゴールドマン・サックス証券 東京支店 入社
	平成12年 7月	米国公認会計士
	平成13年 1月	ドイチエ信託銀行 日本株式運用部 入行
	平成 15年5月	公認会計士登録
	平成15年 9月	中央青山監査法人 トランザクションサービス部 入所
	平成17年 9月	ユニファイド・パートナーズ株式会社 投資部門 入社
	平成19年12月	トライゲートキャピタル株式会社 入社
	平成21年 5月	株式会社ミカサ・アセット・マネジメント 入社
	平成21年 5月	同 執行役員経営管理部担当就任

3. 組織：投資法人の再編

本投資法人は「マスター会社グループとの連携による、J-REIT再編への継続的参画」に積極的に取り組みます。

<再編イメージ>





III. 資料編

□貸借対照表

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

	第6期 (ご参考) (平成21年3月31日)	第7期 (平成21年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	155,621	184,118
短期借入金 ※3	5,832,000	-
1年内償還予定の投資法人債 ※3	8,000,000	7,800,000
1年内返済予定の長期借入金 ※3	16,101,152	15,268,285
未払金	47,443	25,691
未払費用	367,651	291,443
未払法人税等	15,784	10,196
未払消費税等	9,810	1,032
前受金	284,707	258,472
その他	51,491	26,023
流動負債合計	30,865,662	23,865,263
固定負債		
長期借入金 ※3	21,597,190	27,267,236
預り敷金及び保証金 ※1	39,353	38,077
信託預り敷金及び保証金 ※1	738,629	709,293
固定負債合計	22,375,173	28,014,608
負債合計	53,240,836	51,879,872
純資産の部		
投資主資本		
出資総額 ※4	59,557,332	59,557,332
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	758,186	480,661
剰余金合計	758,186	480,661
投資主資本合計	60,315,519	60,037,993
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△ 13,123	△ 3,536
評価・換算差額等合計	△ 13,123	△ 3,536
純資産合計	60,302,395	60,034,456
負債純資産合計	113,543,232	111,914,328

(単位：千円)

(1) 現金及び預金

現金及び預金	3,740百万円
信託現金及び預金	2,278百万円
合計	6,018百万円
預り敷金保証金	38百万円
信託預り敷金及び保証金	709百万円
差引	5,271百万円

(2) 有形固定資産

第7期末取得価格総額	101,976百万円
(第6期末取得価格総額と変わらず)	

(3) 有利子負債

	第6期	第7期
有利子負債残高	51,530 百万円	50,335 百万円
総資産有利子負債比率	45.4%	45.0%
長期有利子負債比率 (長期有利子負債 /有利子負債)	41.9%	54.2%

(4) 出資金

①05/10/07 私募設立	100百万円
②05/12/13 第三者割当	8,900百万円
③06/06/21 IPO	18,748百万円
④07/04/26 PO	18,595百万円
⑤07/05/24 第三者割当	963百万円
⑥08/08/28 第三者割当	12,250百万円
第7期末出資金総額	59,557百万円
⑦09/10/02 第三者割当	6,000百万円
増資後出資金総額	65,557百万円

□損益計算書

	第6期 (ご参考) 自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日	第7期 自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日
営業収益		
賃貸事業収入	3,577,808	3,494,835
営業収益合計	3,577,808	3,494,835
営業費用		
賃貸事業費用	1,640,238	1,730,161
資産運用報酬	229,100	296,600
役員報酬	8,300	12,600
資産保管手数料	16,514	20,752
一般事務委託手数料	36,816	30,732
会計監査人報酬	11,000	13,500
貸倒引当金繰入額	34,180	23,554
貸倒損失	1,681	-
その他営業費用	163,451	154,438
営業費用合計	2,141,283	2,282,339
営業利益	1,436,525	1,212,496
営業外収益		
受取利息	2,362	937
投資法人債償還益	47,000	40,000
雑収入 ※4	701	9,750
営業外収益合計	50,063	50,687
営業外費用		
支払利息	378,983	376,914
投資法人債利息	70,128	65,605
融資関連費用	214,127	307,729
投資法人債発行費償却	12,100	11,968
その他	1,000	999
営業外費用合計	676,339	763,217
経常利益	810,249	499,967
特別損失		
事業構造改善費用 ※5	30,432	17,430
前期損益修正損	19,133	-
特別損失合計	49,565	17,430
税引前当期純利益	760,683	482,537
法人税、住民税及び事業税	16,242	10,378
法人税等調整額	△ 13,695	△ 8,483
法人税等合計	2,547	1,894
当期純利益	758,136	480,642
前期繰越利益	50	18
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	758,186	480,661

(単位：千円)

	第6期 (ご参考) 自 平成20年 10月1日 至 平成21年 3月31日	第7期 自 平成21年 4月1日 至 平成21年 9月30日
1. 賃貸事業損益の内訳		
A. 賃貸事業収益		
(賃貸料)	3,151,478 千円	3,075,037 千円
(共益費)	149,260 千円	149,594 千円
(駐車場収入)	112,181 千円	110,479 千円
(付帯収入)	21,339 千円	18,043 千円
(その他賃貸事業収入)	143,549 千円	141,679 千円
合計	3,577,808 千円	3,494,835 千円
B. 賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
(物件管理等委託費)	241,504 千円	244,400 千円
(公租公課) ※2	235,435 千円	244,993 千円
(水道光熱費)	63,810 千円	56,942 千円
(修繕費) ※3	100,734 千円	174,419 千円
(保険料)	14,952 千円	13,379 千円
(営業広告費等)	97,046 千円	104,522 千円
(信託報酬)	80,950 千円	80,950 千円
(減価償却費)	774,525 千円	775,444 千円
(その他賃貸事業費用)	31,278 千円	35,107 千円
合計	1,640,238 千円	1,730,161 千円
C. 賃貸事業損益 ※1 (A - B)	1,937,570 千円	1,764,674 千円

(単位：千円)

(1) 不動産賃貸事業損益

第6期	
賃貸事業収益	3,577百万円
賃貸事業費用	1,640百万円
賃貸事業損益	1,937百万円
賃貸NOI	2,712百万円
第7期	
賃貸事業収益	3,494百万円
賃貸事業費用	1,730百万円
賃貸事業損益	1,764百万円
賃貸NOI	2,540百万円

(2) 公租公課

固定資産税、都市計画税の計上対象

物件数	第6期 127物件
	第7期 131物件

(3) 修繕費

第6期	修繕費 100百万円、 資本的支出 131百万円
第7期	修繕費 174百万円、 資本的支出 47百万円

(4) 雑収入

固定資産の税込み経理による消費税納付額の減額見込額を計上しています。

(5) 事業構造改善費用

事業構造改善費用は、本投資法人のマスターレッシーを有限会社リプラス・レジデンシャル1号及び有限会社リプラス・レジデンシャル2号から合同会社日本賃貸住宅に変更したことに伴って発生した信託報酬等です。

□キャッシュ・フロー計算書

	第6期（ご参考）		第7期	
	自 平成 20年 10月1日 至 平成 21年 3月31日		自 平成 21年 4月1日 至 平成 21年 9月30日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	760,683		482,537	
減価償却費	774,525		775,444	
長期前払費用償却額	40,240		180,445	
投資法人債発行費償却額	12,100		11,968	
受取利息	△ 2,362		△ 937	
投資法人債償還益	△ 47,000		△ 40,000	
支払利息	378,983		376,914	
投資法人債利息	70,128		65,605	
事業構造改善費用	30,432		17,430	
前期損益修正損益（△は益）	19,133		-	
貸倒引当金の増減額（△は減少）	34,180		23,079	
営業未収入金の増減額（△は増加）	△ 128,371		20,824	
前払費用の増減額（△は増加）	△ 89,752		79,169	
営業未払金の増減額（△は減少）	53,744		39,965	
未払金の増減額（△は減少）	△ 38,376		△ 22,867	
未払費用の増減額（△は減少）	△ 17,939		33,974	
前受金の増減額（△は減少）	21,226		△ 26,235	
長期前払費用の支払額	-		△ 934,631	
その他	23,230		△ 34,856	
小計	1,894,807		1,047,830	
利息の受取額	2,362		937	
利息の支払額	△ 371,626		△ 485,746	
投資法人債利息の支払額	△ 71,028		△ 65,565	
事業構造改善費用の支払額	△ 30,432		△ 17,430	
法人税等の支払額	△ 5,295		△ 15,965	
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,418,786		464,060	

（単位：千円）

	第6期（ご参考）		第7期	
	自 平成 20年 10月1日 至 平成 21年 3月31日		自 平成 21年 4月1日 至 平成 21年 9月30日	
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出	△ 6,831		△ 4,331	
信託有形固定資産の取得による支出	△ 125,793		△ 54,199	
敷金及び保証金の差入による支出	△ 50		-	
預り敷金保証金の純増減額（△は減少）	2,788		△ 1,275	
信託預り敷金保証金の純増減額（△は減少）	△ 9,277		△ 29,336	
その他	△ 7,581		△ 17,519	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 146,747		△ 106,661	
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入	22,502,000		-	
短期借入金の返済による支出	△ 32,313,133		△ 5,832,000	
長期借入れによる収入	-		29,511,639	
長期借入金の返済による支出	-		△ 24,674,459	
投資法人債の償還による支出	△ 53,000		△ 160,000	
分配金の支払額	△ 1,015,754		△ 757,052	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 10,879,887		△ 1,911,873	
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△ 9,607,847		△ 1,554,474	
現金及び現金同等物の期首残高	17,181,177		7,573,330	
現金及び現金同等物の期末残高	7,573,330		6,018,855	

（単位：千円）

項目	第6期	第7期	備考
実質運用日数	182日	183日	-
総資産経常利益率（ROA）	0.7%	0.4%	経常利益／（（期首総資産+期末総資産）÷2）×100
（年換算）	1.4%	0.9%	-
自己資本利益率（ROE）	1.3%	0.8%	当期純利益／（（期首純資産+期末純資産）÷2）×100
（年換算）	2.5%	1.6%	-
期末自己資本比率	53.1%	53.6%	期末純資産額／期末総資産額
当期減価償却費	774百万円	775百万円	-
賃貸NOI（Net Operating Income）	2,712百万円	2,540百万円	不動産賃貸事業収入－不動産賃貸事業費用+減価償却費
1口当たりFFO（Funds from Operation）	9,464円	8,649円	FFO（当期純利益+当期減価償却費+その他の償却費－不動産等売却損益）／期末発行済投資口数
FFO（Funds from Operation）倍率	2.9倍	5.8倍	期末投資口価格／年換算後1口当たりFFO
デット・サービス・カバレッジ・レシオ（DSCR）	4.5倍	4.3倍	金利償却前当期純利益／支払い利息
有利子負債総額	51,530百万円	50,335百万円	期末有利子負債額
期末総資産有利子負債比率	45.4%	45.0%	期末有利子負債額／期末総資産額×100

□有利子負債残高（平成21年11月25日現在）

投資法人債名称	財務代理人	発行日	平成21年11月25日現在 残高(百万円)	利率 (年率)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債 〔投資法人債間限定同順位特約付・分割制限少数 私募(適格機関投資家分を除く)〕	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年2月27日	3,800	1.10125%(注6)	平成22年2月26日	一括償還	(注5)	無担保・無保証債券 格付 BBB- (R&I)
小計			3,800					
区分 (注1)	借入先	借入日	平成21年11月25日現在	利率	返済期限(注2)	返済方法	使途	摘要
			残高(百万円)(注1)	(年率)				
長期借入金	農林中央金庫	平成21年6月22日	1,121	1.536360%	平成22年6月22日	期限一括	(注5)	有担保
	住友信託銀行株式会社	平成21年6月22日	841	1.536360%	平成22年6月22日	期限一括	(注5)	有担保
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成21年6月22日	900	1.536360%	平成22年6月22日	期限一括	(注5)	有担保
	株式会社新生銀行	平成21年6月22日	1,182	1.536360%	平成22年6月22日	期限一括	(注5)	有担保
	農林中央金庫	平成21年6月22日	1,682	1.786360%	平成23年6月22日	期限一括	(注5)	有担保
	株式会社三井住友銀行	平成21年6月22日	1,009	1.786360%	平成23年6月22日	期限一括	(注5)	有担保
	株式会社新生銀行	平成21年6月22日	1,868	1.786360%	平成23年6月22日	期限一括	(注5)	有担保
	株式会社りそな銀行	平成21年6月22日	1,009	1.786360%	平成23年6月22日	期限一括	(注5)	有担保
	中央三井信託銀行株式会社	平成21年6月22日	841	1.786360%	平成23年6月22日	期限一括	(注5)	有担保
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成21年6月22日	1,261	1.786360%	平成23年6月22日	期限一括	(注5)	有担保
	住友信託銀行株式会社	平成21年6月22日	1,261	1.786360%	平成23年6月22日	期限一括	(注5)	有担保
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年6月22日	1,756	2.036360%	平成24年6月22日	期限一括	(注5)	有担保
	株式会社あおぞら銀行	平成21年6月22日	1,756	2.036360%	平成24年6月22日	期限一括	(注5)	有担保
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年6月22日	1,500	1.786360%	平成23年6月22日	期限一括	(注5)	有担保
	株式会社あおぞら銀行	平成21年6月22日	1,500	1.786360%	平成23年6月22日	期限一括	(注5)	有担保
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年6月22日	2,250	1.786360%	平成23年6月22日	期限一括	(注5)	有担保
	株式会社あおぞら銀行	平成21年6月22日	2,250	1.786360%	平成23年6月22日	期限一括	(注5)	有担保
	農林中央金庫	平成21年6月22日	2,640	2.036360%	平成24年6月22日	期限一括	(注5)	有担保
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成21年6月22日	1,500	2.036360%	平成24年6月22日	期限一括	(注5)	有担保
	株式会社あおぞら銀行	平成21年6月22日	1,380	2.036360%	平成24年6月22日	期限一括	(注5)	有担保
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成19年6月22日	1,682	(注7)1.145450%	平成22年6月22日	期限一括	(注5)	有担保
	株式会社あおぞら銀行	平成19年6月22日	1,682	(注7)1.145450%	平成22年6月22日	期限一括	(注5)	有担保
	株式会社三井住友銀行	平成19年6月22日	1,513	(注7)1.145450%	平成22年6月22日	期限一括	(注5)	有担保
	株式会社りそな銀行	平成19年6月22日	1,513	(注7)1.145450%	平成22年6月22日	期限一括	(注5)	有担保
	株式会社武蔵野銀行	平成19年6月22日	1,682	(注7)1.145450%	平成22年6月22日	期限一括	(注5)	有担保
	中央三井信託銀行株式会社	平成19年5月1日	1,350	(注3)1.114550%	平成22年5月1日	期限一括	(注5)	有担保
	株式会社りそな銀行	平成19年5月1日	900	(注4)1.244550%	平成24年5月1日	期限一括	(注5)	有担保
	三井住友海上火災保険株式会社	平成19年5月1日	900	(注4)1.244550%	平成24年5月1日	期限一括	(注5)	有担保
	株式会社三井住友銀行	平成19年6月28日	1,800	1.14273%	平成22年6月28日	期限一括	(注5)	有担保
小計			42,535					
有利子負債合計			46,335					

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

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

(注3) 当該借入れにつきましては、1,350百万円を想定元本とする金利を固定化するための金利スワップ取引を行っています。これにより、実質年利は平成22年5月6日まで1.66000%となります。

(注4) 当該借入れにつきましては、1,800百万円を想定元本とする金利を固定化するための金利スワップ取引を行っています。これにより、実質年利は平成24年5月1日まで2.03275%となります。

(注5) 資金の使途は、いずれも不動産または不動産信託受益権の購入資金及び借入金の返済資金であります。

(注6) 当該投資法人債につきましては、投資法人債（額面残高）をヘッジ対象として、スプレッド型金利キャップを平成19年2月14日付で購入しております。なお、利率の適用期間は平成20年2月27日～平成20年8月26日であります。

(注7) 当該借入の金利変動リスクをヘッジする目的で、10,000百万円を想定元本とする、スプレッド型金利キャップ（期間：平成18年12月22日～平成21年12月22日 対象金利：6ヶ月TIBOR 第一ストライク1.00% 第二ストライク2.00%）を平成18年10月11日付で購入しています。

賃貸住宅カテゴリー別 ポートフォリオの動向

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

地域エリア別 ポートフォリオと賃料の動向

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

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

(注2) 表示記載は千円未満を切り捨てています。

(注3) 表示記載は小数第1位を四捨五入しています。

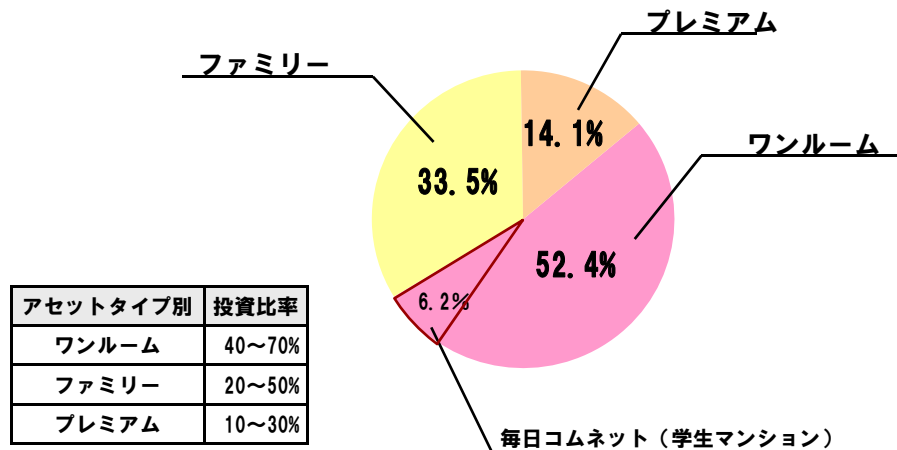
(注4) 合計欄には、運用資産の賃料を合計した金額を運用資産の賃貸戸数で除した得られた数値を、円未満を切り捨てて記載しています。

□ポートフォリオ分散状況

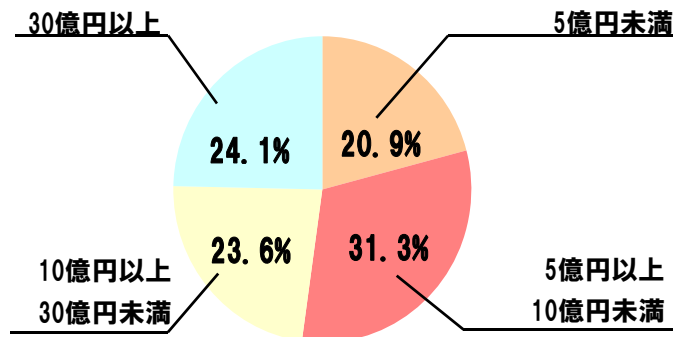
取得済資産：131物件（09年9月30日時点）

ポートフォリオ全体

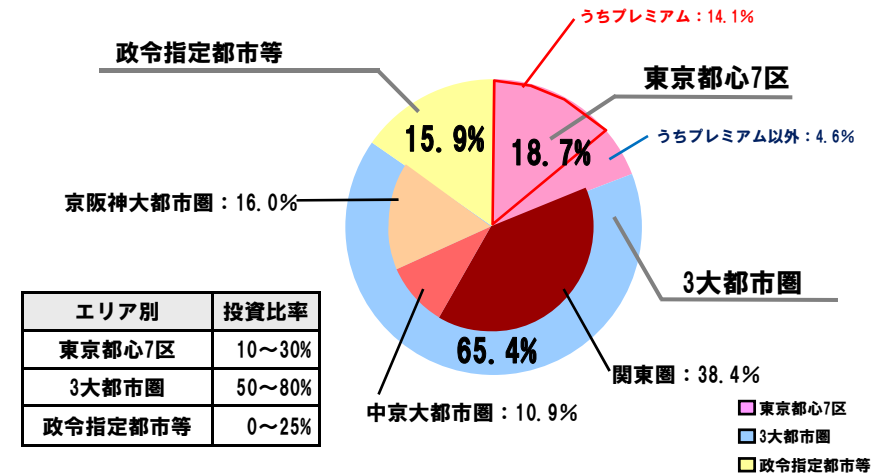
賃貸住宅タイプ



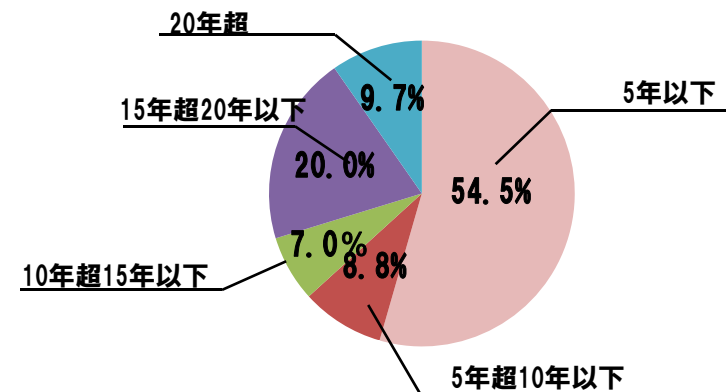
規模別（平均：7.78億円）



投資対象エリア



築年別（平均：9.17年）



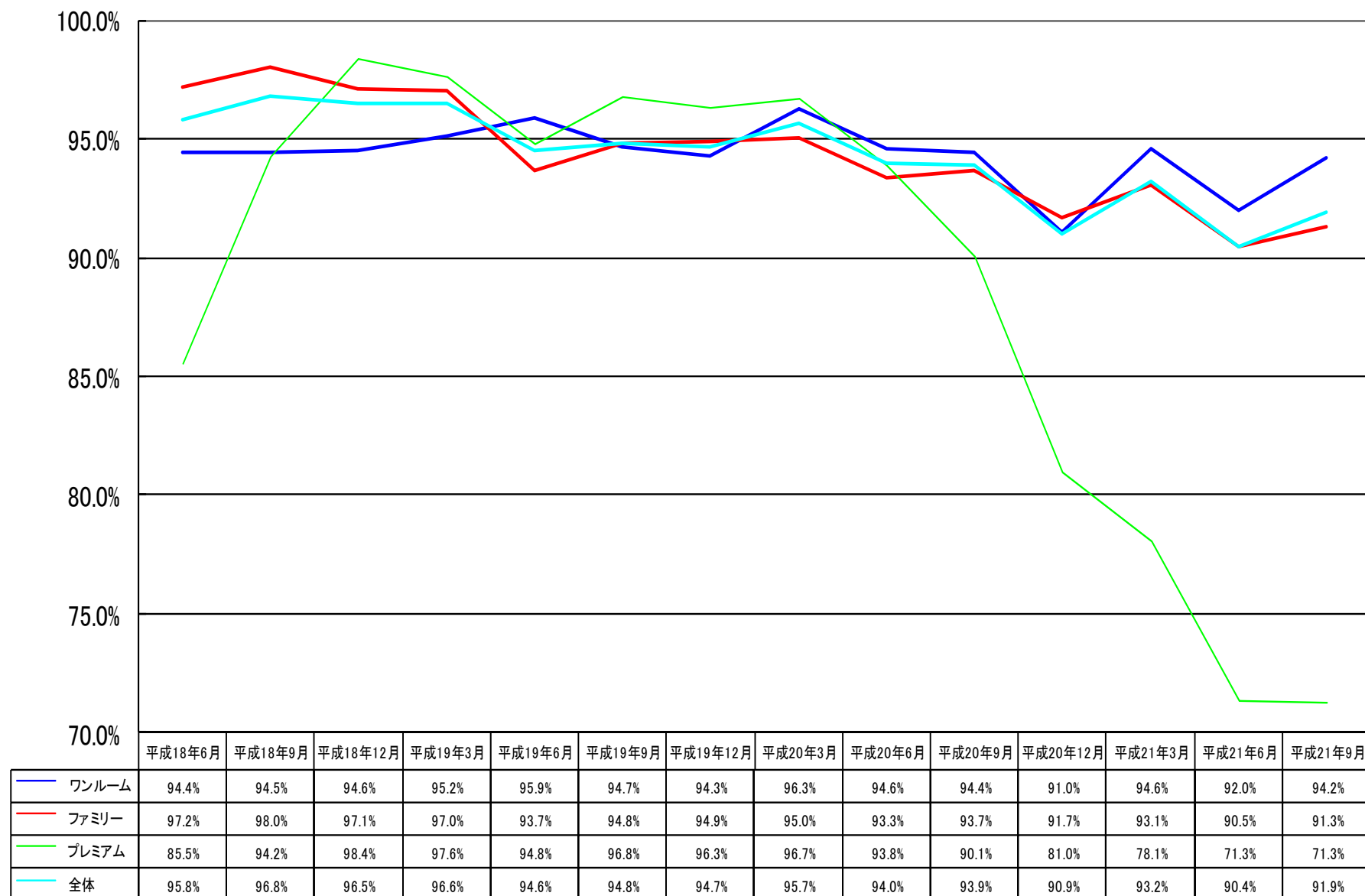
（注1）東京都心7区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、世田谷区及び目黒区をいいます。

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

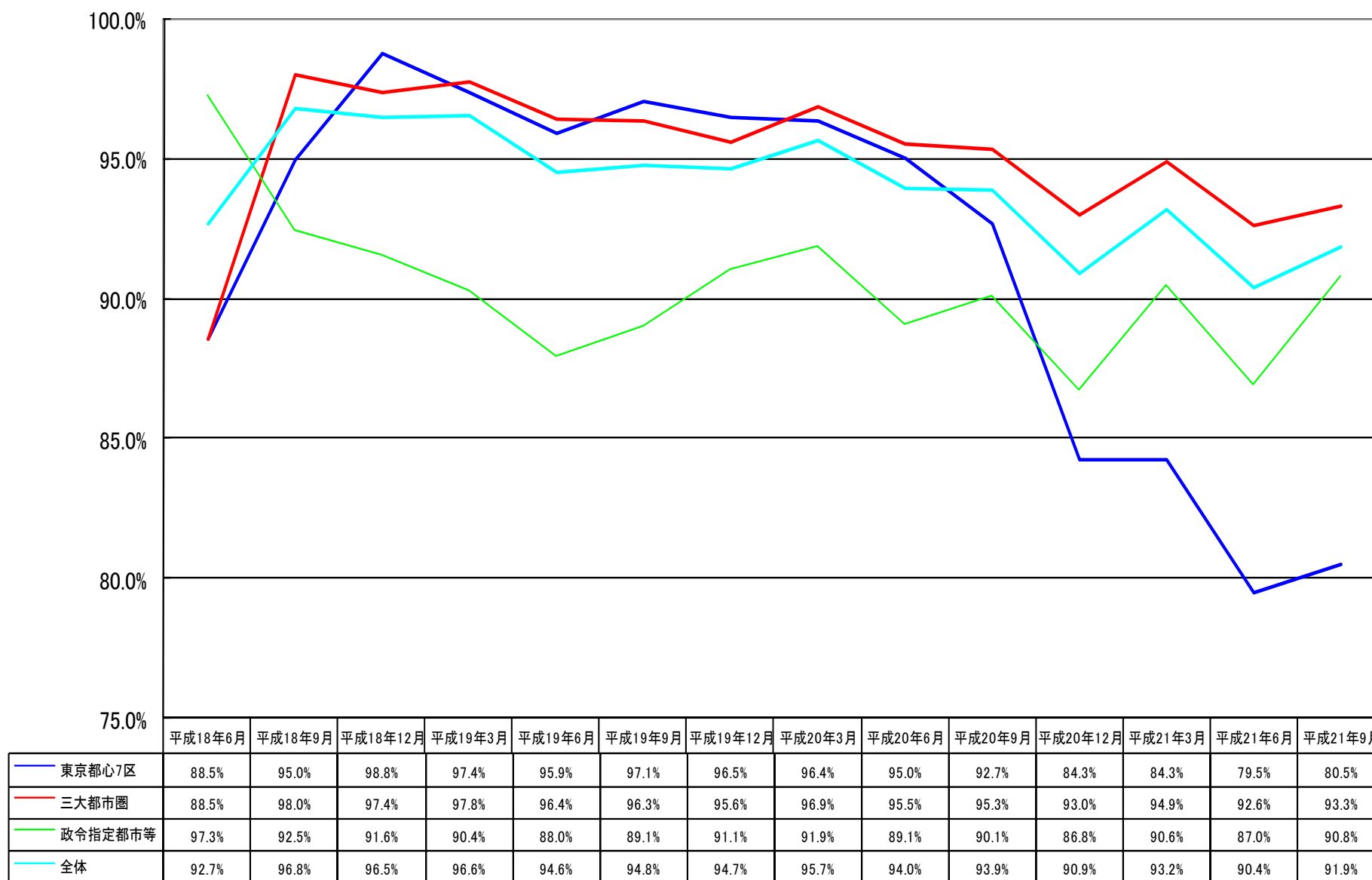
（注3）政令指定都市等とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の都市をいいます。

□ 稼働率の推移

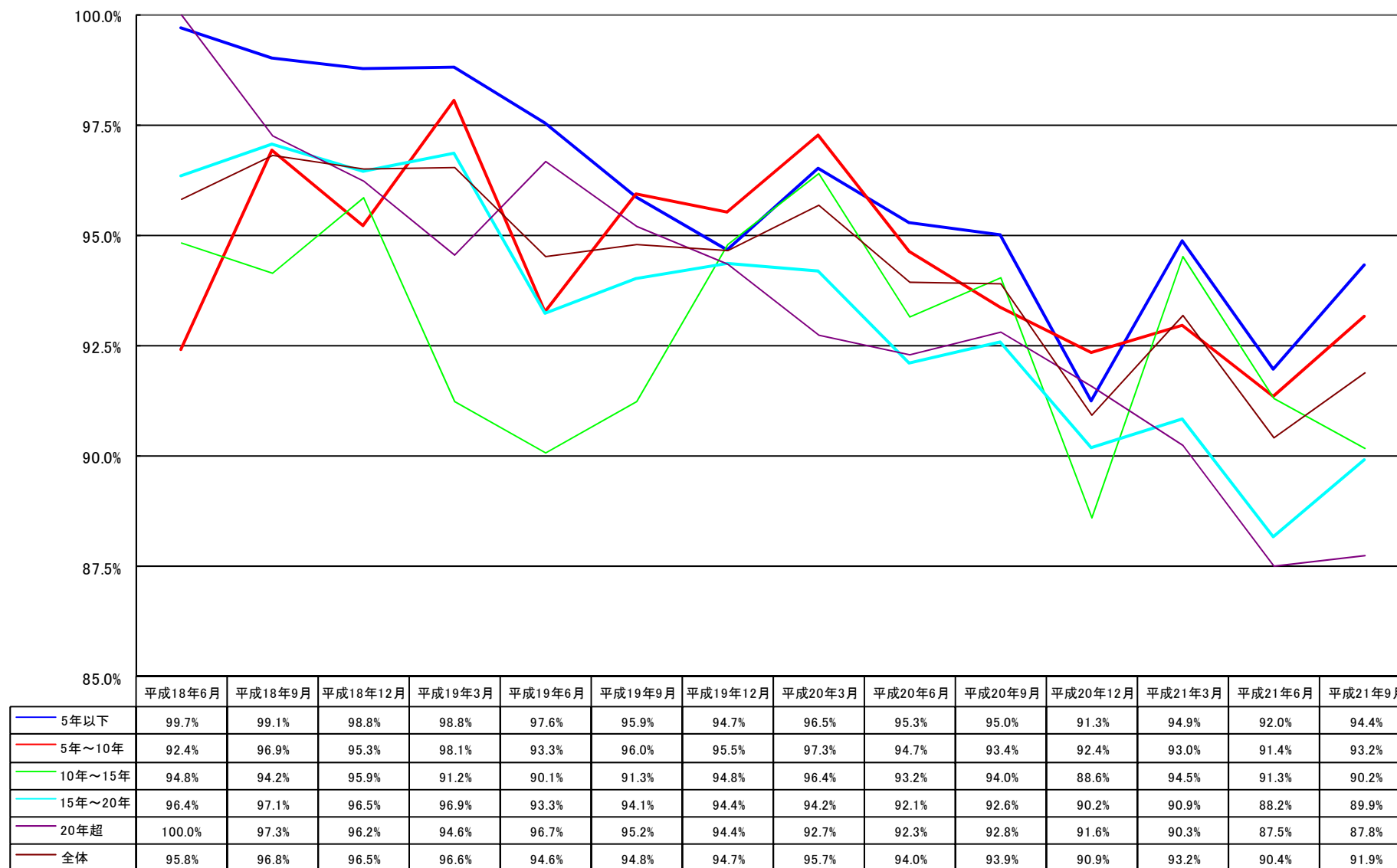
■ タイプ別



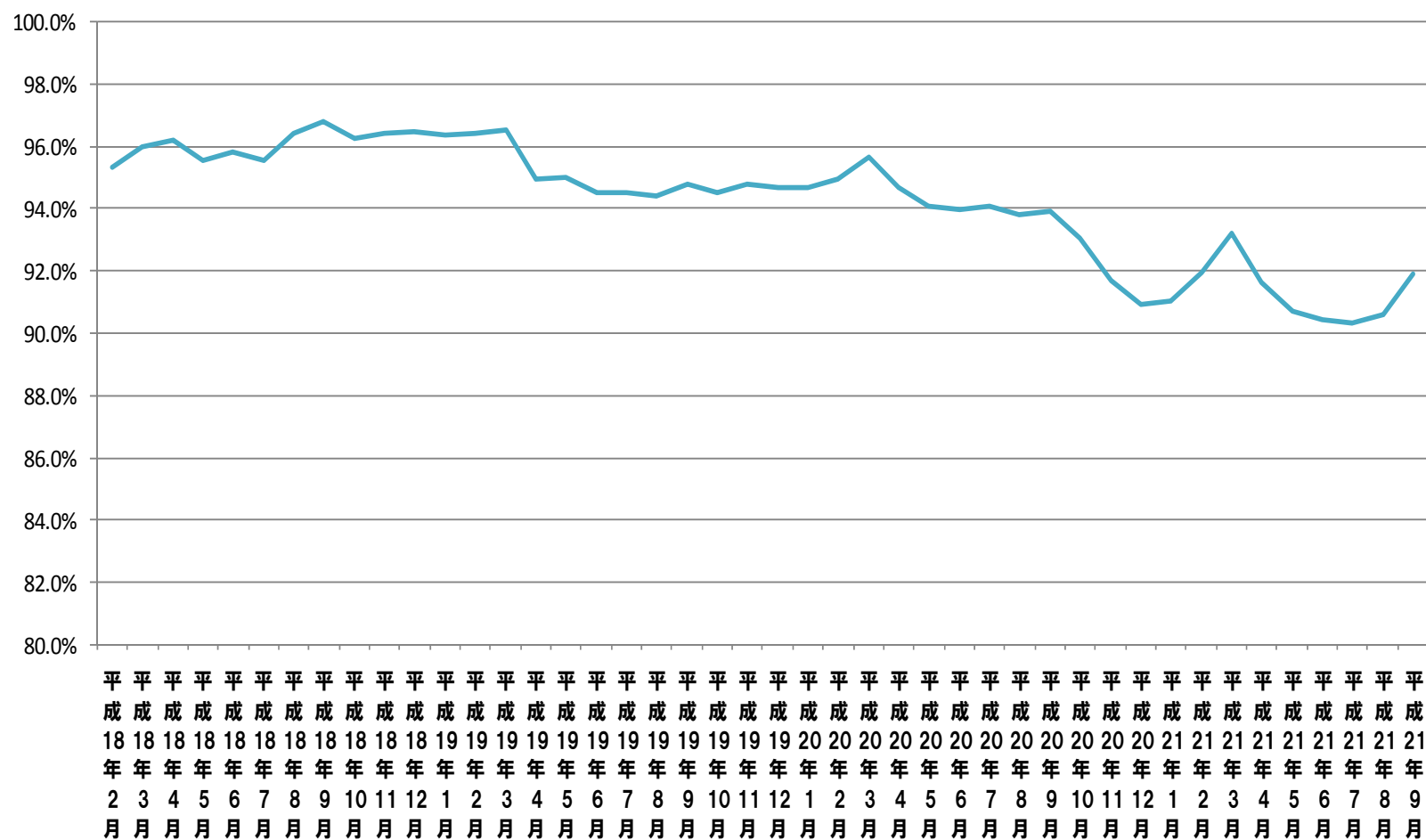
■ エリア別



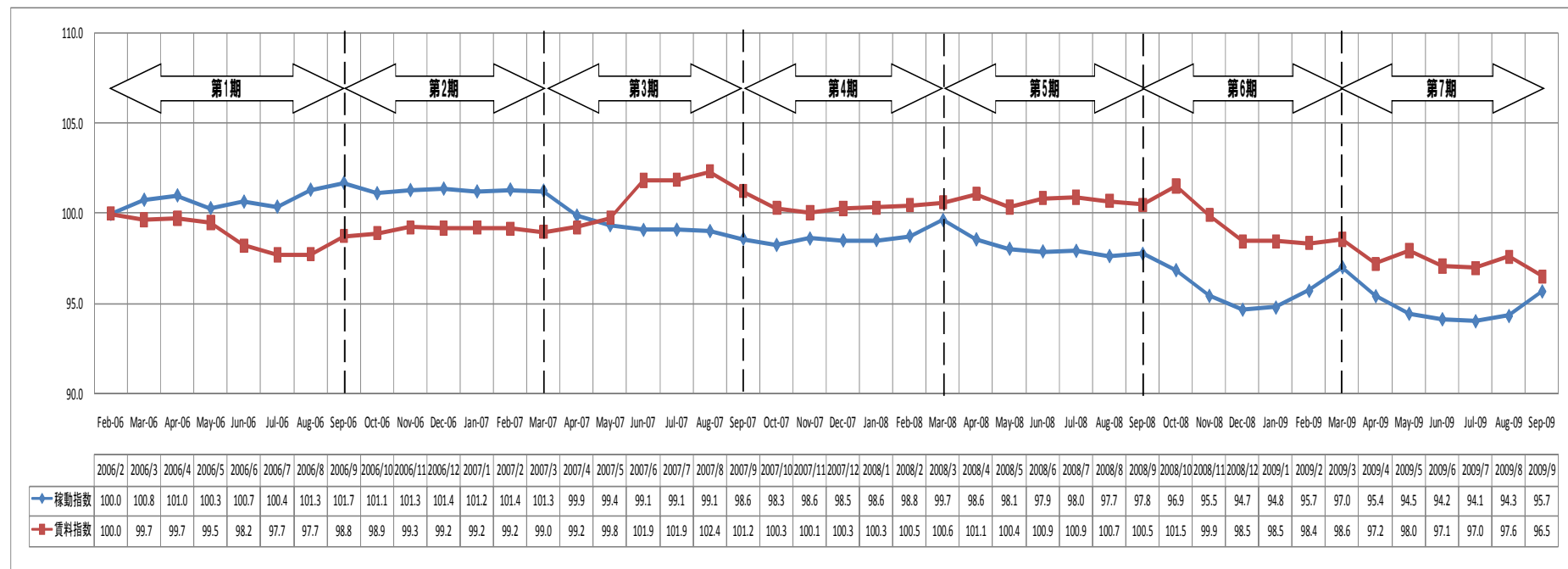
■ 築年別



(参考) 全体月次稼働率



ポートフォリオ全体における稼働指数及び賃料指数の推移



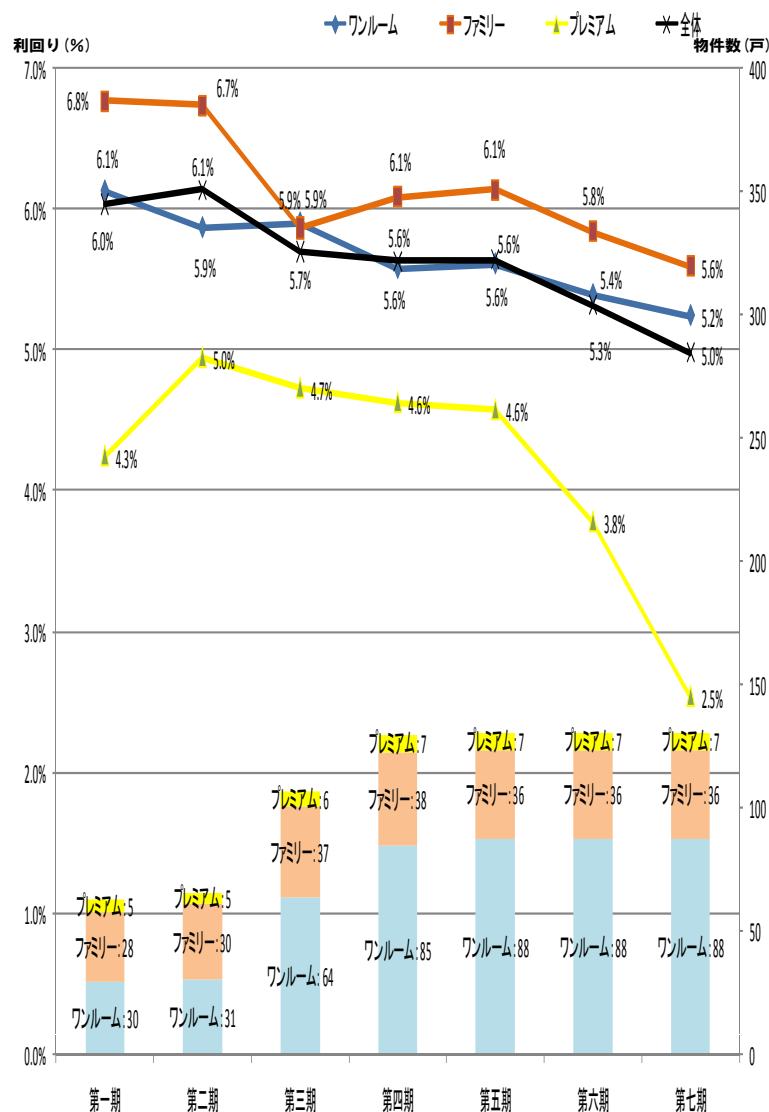
※ 賃料指数/稼働指数とは、2006年2月を100とした場合の変化率を示しております。外部成長時には、組込物件以外の指標をその月の指標としており、外部成長による数字へのインパクトを無くしております。

タイプ別稼働指数及び賃料指数の推移

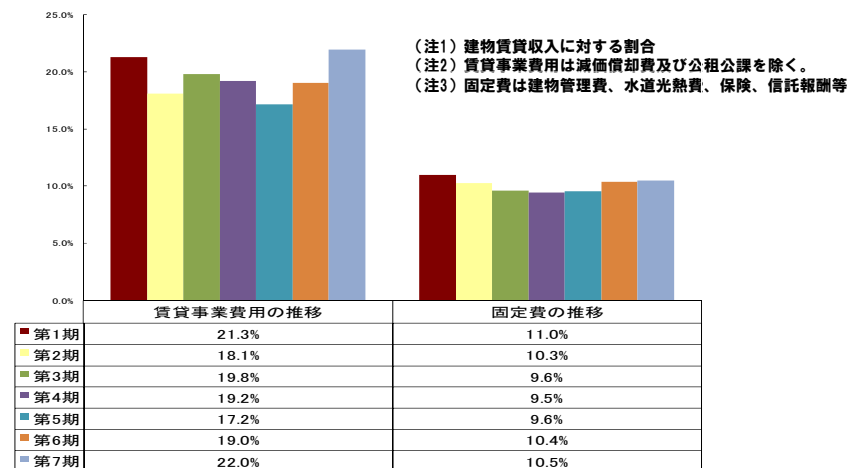
指標	タイプ	2006/2	2006/3	2006/4	2006/5	2006/6	2006/7	2006/8	2006/9	2006/10	2006/11	2006/12	2007/1	2007/2	2007/3	2007/4	2007/5	2007/6	2007/7	2007/8	2007/9	2007/10	2007/11	2007/12	2008/1	2008/2	2008/3	2008/4	2008/5	2008/6	2008/7	2008/8	2008/9	2008/10	2008/11	2008/12	2009/1	2009/2	2009/3	2009/4	2009/5	2009/6	2009/7	2009/8	2009/9
稼働 指数	ワンルーム合計	100.0	100.4	102.2	100.7	104.6	103.8	104.5	104.6	104.8	105.0	104.7	104.7	105.2	105.4	104.8	104.7	105.1	105.5	105.0	104.8	103.4	103.9	104.1	104.2	104.7	106.1	105.2	104.4	104.7	104.3	104.0	104.3	103.0	101.9	100.6	101.1	102.7	104.5	102.9	101.8	101.6	101.7	102.5	104.1
	ファミリー合計	100.0	100.8	100.9	100.3	100.6	100.7	101.0	101.5	100.7	100.3	100.5	100.3	100.3	100.2	98.2	97.7	97.1	97.1	97.1	98.1	98.3	98.6	98.2	98.2	98.7	97.4	97.2	96.7	97.1	97.0	97.1	96.8	95.2	95.0	94.8	95.4	96.4	95.0	94.0	93.7	93.4	93.1	94.5	
	プレミアム合計	100.0	101.2	100.4	99.6	95.7	92.4	104.6	105.4	102.3	110.1	110.1	110.1	110.1	109.3	112.5	109.1	107.5	104.2	106.6	108.7	109.0	110.4	111.5	112.1	111.6	111.9	111.2	109.7	108.7	109.6	105.6	104.4	99.3	94.6	93.8	92.6	89.9	90.4	85.8	84.8	82.7	81.8	83.4	82.6
	合計	100.0	100.8	101.0	100.3	100.7	100.4	101.3	101.7	101.1	101.3	101.4	101.2	101.4	101.3	99.9	99.4	99.1	99.1	99.1	98.6	98.3	98.6	98.5	98.6	98.8	99.7	98.6	98.1	97.9	98.0	97.7	97.8	96.9	95.5	94.7	94.8	95.7	97.0	95.4	94.5	94.2	94.1	94.3	95.7
賃料 指数	ワンルーム合計	100.0	99.1	98.4	98.3	97.4	97.4	98.2	98.6	99.4	99.2	99.3	99.3	99.1	98.9	98.8	98.8	99.0	99.2	99.1	98.9	99.4	99.0	99.0	99.2	99.2	99.6	98.8	98.3	98.4	98.6	98.6	98.6	100.7	99.9	98.7	98.8	98.7	98.7	97.3	98.5	97.2	97.2	98.2	96.8
	ファミリー合計	100.0	99.5	99.6	99.3	98.9	98.8	97.5	99.1	100.3	100.2	100.2	100.2	100.1	100.0	99.9	99.9	99.7	99.9	100.1	102.8	102.9	102.7	102.7	102.7	102.7	103.1	103.2	102.4	102.8	102.7	102.8	103.0	103.7	101.3	101.2	101.2	101.2	101.6	101.2	101.3	101.2	101.2	101.1	100.9
	プレミアム合計	100.0	100.4	101.2	101.4	99.7	99.6	99.2	99.2	101.1	99.0	99.0	99.0	99.2	97.6	100.8	98.6	99.1	101.4	102.6	102.4	101.6	101.7	101.4	102.5	102.0	101.9	100.6	101.8	101.3	101.8	99.8	100.1	98.3	93.4	93.2	92.2	92.8	89.9	90.1	90.1	89.6	88.5	87.1	
	合計	100.0	99.7	99.7	99.5	98.2	97.7	97.7	98.8	98.9	99.3	99.2	99.2	99.2	99.0	99.2	99.8	101.9	101.9	102.4	101.2	100.3	100.1	100.3	100.3	100.5	100.6	101.1	100.4	100.9	100.9	100.7	100.5	101.5	99.9	98.5	98.5	98.4	98.6	97.2	98.0	97.1	97.0	97.6	96.5

□NOI 利回り及び費用割合の推移

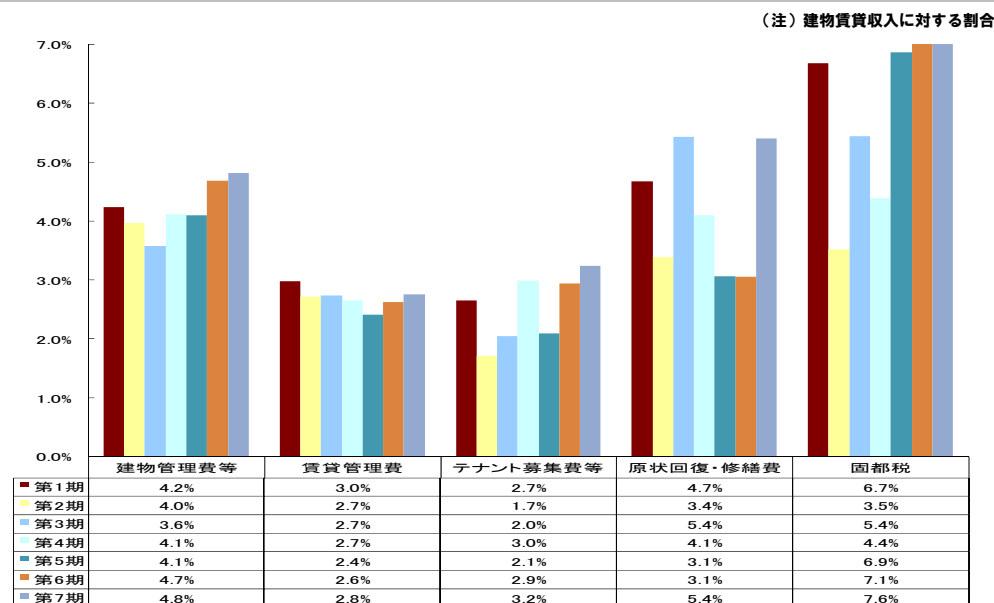
1. NOI利回りの推移



2. 賃貸事業費用割合、固定費用割合の推移



3. 賃貸事業費用割合（主要項目）の推移



□鑑定価格の全物件前期比（平成21年9月末）

ワンルームタイプ

1/2

（注）鑑定評価額（前回比）が変動±10%以上は赤、変動±5%以上10%未満は青でセルをハッチング



物件番号	物件名	前回評価額 H21.3	今回評価額 H21.9	増減額	前回比	鑑定CAP H21.3	鑑定CAP H21.9	差	理由
O-1-001	サテラ北34条	1,070,000,000	980,000,000	-90,000,000	-8.41%	6.70%	7.00%	0.30%	各種利回り↑、運営費用↑
O-1-002	カレラ2.9	198,000,000	190,000,000	-8,000,000	-4.04%	6.70%	7.00%	0.30%	各種利回り↑
O-1-003	サッポロヒルズ	217,000,000	208,000,000	-9,000,000	-4.15%	6.50%	6.80%	0.30%	各種利回り↑
O-1-004	サテラ永山	322,000,000	309,000,000	-13,000,000	-4.04%	8.00%	8.10%	0.10%	各種利回り↑
O-1-023	willDo南12条	333,000,000	318,000,000	-15,000,000	-4.50%	6.90%	7.20%	0.30%	各種利回り↑
O-1-032	willDo北24条	260,000,000	244,000,000	-16,000,000	-6.15%	6.70%	7.00%	0.30%	各種利回り↑
O-1-033	フラットカレラ	196,000,000	191,000,000	-5,000,000	-2.55%	6.60%	6.90%	0.30%	各種利回り↑
O-1-034	s13w9h+	316,000,000	310,000,000	-6,000,000	-1.90%	6.80%	7.10%	0.30%	各種利回り↑、運営費用↑
O-1-035	s9w12h+	394,000,000	371,000,000	-23,000,000	-5.84%	6.90%	7.20%	0.30%	各種利回り↑
O-1-036	willDo南平岸	220,000,000	209,000,000	-11,000,000	-5.00%	7.10%	7.30%	0.20%	各種利回り↑
O-2-037	willDo西下台町	470,000,000	463,000,000	-7,000,000	-1.49%	7.40%	7.60%	0.20%	各種利回り↑
O-2-054	willDo上杉三丁目	457,000,000	438,000,000	-19,000,000	-4.16%	6.00%	6.20%	0.20%	各種利回り↑
O-2-065	グランメゾン七福	294,000,000	270,000,000	-24,000,000	-8.16%	6.20%	6.50%	0.30%	各種利回り↑
O-3-079	willDo礎町	394,000,000	388,000,000	-6,000,000	-1.52%	7.20%	7.40%	0.20%	各種利回り↑
O-3-080	willDo世口	221,000,000	218,000,000	-3,000,000	-1.36%	7.00%	7.20%	0.20%	各種利回り↑
O-4-005	willDo越谷	469,000,000	460,000,000	-9,000,000	-1.92%	6.30%	6.40%	0.10%	各種利回り↑
O-4-006	ジョイフル狭山	220,000,000	205,000,000	-15,000,000	-6.82%	6.70%	6.80%	0.10%	各種利回り↑、運営費用↑
O-4-007	ルミエール八王子	472,000,000	445,000,000	-27,000,000	-5.72%	6.70%	6.80%	0.10%	各種利回り↑
O-4-008	willDo清澄	4,840,000,000	4,770,000,000	-70,000,000	-1.45%	5.30%	5.40%	0.10%	各種利回り↑
O-4-009	ターキーズ田園調布第2	253,000,000	249,000,000	-4,000,000	-1.58%	6.00%	6.00%	0.00%	
O-4-010	willDo本千葉	329,000,000	309,000,000	-20,000,000	-6.08%	6.30%	6.30%	0.00%	
O-4-011	willDo横浜南	229,000,000	223,000,000	-6,000,000	-2.62%	6.10%	6.20%	0.10%	各種利回り↑
O-4-012	サイトピア	467,000,000	432,000,000	-35,000,000	-7.49%	6.20%	6.40%	0.20%	各種利回り↑
O-4-024	VISTAシュブリーム	461,000,000	432,000,000	-29,000,000	-6.29%	5.90%	6.00%	0.10%	各種利回り↑
O-4-025	ジョイ尾山台	540,000,000	512,000,000	-28,000,000	-5.19%	5.70%	5.80%	0.10%	各種利回り↑
O-4-031	willDo大塚	607,000,000	589,000,000	-18,000,000	-2.97%	5.60%	5.70%	0.10%	各種利回り↑
O-4-038	willDo新座	530,000,000	497,000,000	-33,000,000	-6.23%	6.30%	6.50%	0.20%	各種利回り↑
O-4-039	東信松濤マンション	869,000,000	819,000,000	-50,000,000	-5.75%	5.40%	5.50%	0.10%	各種利回り↑
O-4-055	ハーモニー上北沢	339,000,000	328,000,000	-11,000,000	-3.24%	5.80%	5.90%	0.10%	各種利回り↑、運営費用↑
O-4-062	willDo南浦和	364,000,000	340,000,000	-24,000,000	-6.59%	5.90%	6.30%	0.40%	各種利回り↑
O-4-069	カレッジスクエア北池袋	635,000,000	602,000,000	-33,000,000	-5.20%	5.40%	5.70%	0.30%	各種利回り↑
O-4-070	カレッジスクエア東武練馬	778,000,000	736,000,000	-42,000,000	-5.40%	5.50%	5.80%	0.30%	各種利回り↑
O-4-071	カレッジスクエア赤塚	651,000,000	617,000,000	-34,000,000	-5.22%	5.50%	5.80%	0.30%	各種利回り↑
O-4-072	カレッジスクエア東久留米	470,000,000	457,000,000	-13,000,000	-2.77%	5.90%	6.00%	0.10%	各種利回り↑
O-4-073	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	212,000,000	201,000,000	-11,000,000	-5.19%	5.40%	5.70%	0.30%	各種利回り↑
O-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	994,000,000	961,000,000	-33,000,000	-3.32%	5.40%	5.50%	0.10%	各種利回り↑
O-4-075	カレッジスクエア新小岩	643,000,000	610,000,000	-33,000,000	-5.13%	5.50%	5.80%	0.30%	各種利回り↑
O-4-076	カレッジスクエア本場	572,000,000	568,000,000	-4,000,000	-0.70%	5.50%	5.50%	0.00%	
O-4-077	カレッジスクエア錦糸町	435,000,000	426,000,000	-9,000,000	-2.07%	5.40%	5.50%	0.10%	各種利回り↑
O-4-078	カレッジスクエア早稲田	280,000,000	278,000,000	-2,000,000	-0.71%	5.30%	5.30%	0.00%	
O-5-013	willDo金山正木	490,000,000	470,000,000	-20,000,000	-4.08%	6.20%	6.40%	0.20%	各種利回り↑
O-5-026	エクセオール栄	474,000,000	442,000,000	-32,000,000	-6.75%	6.20%	6.40%	0.20%	各種利回り↑、運営費用↑
O-5-027	willDo日比野	258,000,000	246,000,000	-12,000,000	-4.65%	6.40%	6.60%	0.20%	各種利回り↑
O-5-040	willDo千代田	556,000,000	514,000,000	-42,000,000	-7.55%	6.10%	6.50%	0.40%	各種利回り↑
O-5-041	willDo太閤通	1,010,000,000	978,000,000	-32,000,000	-3.17%	6.10%	6.10%	0.00%	

ワンルームタイプ

2/2



(注) 鑑定評価額(前回比)が変動±10%以上は赤、変動±5%以上10%未満は青でセルをハッチング

物件番号	物件名	前回評価額 H21.3	今回評価額 H21.9	増減額	前回比	鑑定CAP H21.3	鑑定CAP H21.9	差	理由
O-5-042	willDo金山	328,000,000	304,000,000	-24,000,000	-7.32%	6.20%	6.60%	0.40%	各種利回り↑
O-5-043	willDo金山沢下	338,000,000	315,000,000	-23,000,000	-6.80%	6.20%	6.60%	0.40%	各種利回り↑
O-5-056	willDo勝川	508,000,000	490,000,000	-18,000,000	-3.54%	6.00%	6.40%	0.40%	各種利回り↑
O-5-057	ステージャ黄金	511,000,000	473,000,000	-38,000,000	-7.44%	6.30%	6.50%	0.20%	各種利回り↑
O-5-063	willDo稲永	558,000,000	527,000,000	-31,000,000	-5.56%	6.50%	6.90%	0.40%	各種利回り↑
O-5-066	willDo東別院	645,000,000	629,000,000	-16,000,000	-2.48%	6.10%	6.10%	0.00%	
O-5-081	willDo松原	494,000,000	465,000,000	-29,000,000	-5.87%	6.50%	6.70%	0.20%	各種利回り↑
O-5-082	willDo四日市鶴の森	480,000,000	462,000,000	-18,000,000	-3.75%	7.20%	7.40%	0.20%	各種利回り↑
O-5-086	willDo代官町	550,000,000	500,000,000	-50,000,000	-9.09%	6.10%	6.30%	0.20%	各種利回り↑、運営費用↑
O-5-088	willDo高畑	450,000,000	398,000,000	-52,000,000	-11.56%	6.50%	6.70%	0.20%	各種利回り↑、運営費用↑
O-6-014	willDo市岡	614,000,000	599,000,000	-15,000,000	-2.44%	6.10%	6.30%	0.20%	各種利回り↑
O-6-015	willDo海老江	326,000,000	306,000,000	-20,000,000	-6.13%	5.90%	6.10%	0.20%	各種利回り↑
O-6-016	willDo今福西	378,000,000	352,000,000	-26,000,000	-6.88%	6.20%	6.20%	0.00%	運営収益↓
O-6-017	メゾンフローラ	514,000,000	498,000,000	-16,000,000	-3.11%	6.40%	6.40%	0.00%	
O-6-018	ウインドフォー南本町	272,000,000	249,000,000	-23,000,000	-8.46%	6.60%	7.00%	0.40%	各種利回り↑
O-6-028	willDo新大阪s I	282,000,000	254,000,000	-28,000,000	-9.93%	5.70%	6.00%	0.30%	各種利回り↑
O-6-029	グランメール東淀川	234,000,000	211,000,000	-23,000,000	-9.83%	5.90%	6.20%	0.30%	各種利回り↑
O-6-030	willDo深江南	159,000,000	148,000,000	-11,000,000	-6.92%	6.40%	6.60%	0.20%	各種利回り↑
O-6-044	willDo大日	198,000,000	192,000,000	-6,000,000	-3.03%	6.50%	6.70%	0.20%	各種利回り↑、運営費用↑
O-6-045	willDo新大阪s II	227,000,000	210,000,000	-17,000,000	-7.49%	5.70%	6.00%	0.30%	各種利回り↑
O-6-046	willDo塚本	704,000,000	672,000,000	-32,000,000	-4.55%	5.90%	6.20%	0.30%	各種利回り↑
O-6-047	willDo天満橋	283,000,000	275,000,000	-8,000,000	-2.83%	6.00%	6.10%	0.10%	各種利回り↑、運営費用↑
O-6-048	willDo堺筋本町	263,000,000	249,000,000	-14,000,000	-5.32%	6.20%	6.30%	0.10%	各種利回り↑
O-6-049	willDo谷町	856,000,000	833,000,000	-23,000,000	-2.69%	6.00%	6.00%	0.00%	
O-6-050	willDo難波w II	392,000,000	379,000,000	-13,000,000	-3.32%	6.30%	6.40%	0.10%	各種利回り↑
O-6-051	willDo難波w I	573,000,000	553,000,000	-20,000,000	-3.49%	6.30%	6.40%	0.10%	各種利回り↑
O-6-052	是空弁天	455,000,000	427,000,000	-28,000,000	-6.15%	5.80%	6.10%	0.30%	各種利回り↑
O-6-058	willDo鶴見諸口	158,000,000	154,000,000	-4,000,000	-2.53%	6.60%	6.80%	0.20%	各種利回り↑
O-6-059	willDo浜崎通	2,030,000,000	1,950,000,000	-80,000,000	-3.94%	6.30%	6.60%	0.30%	各種利回り↑
O-6-060	willDo南森町	443,000,000	423,000,000	-20,000,000	-4.51%	5.90%	6.00%	0.10%	各種利回り↑
O-6-064	willDo松屋町	729,000,000	695,000,000	-34,000,000	-4.66%	5.80%	6.10%	0.30%	各種利回り↑
O-6-067	willDo新大阪	746,000,000	738,000,000	-8,000,000	-1.07%	6.00%	6.10%	0.10%	各種利回り↑
O-6-083	willDo三宮イースト	625,000,000	610,000,000	-15,000,000	-2.40%	6.30%	6.50%	0.20%	各種利回り↑
O-6-084	willDo上新庄w I	303,000,000	284,000,000	-19,000,000	-6.27%	6.30%	6.50%	0.20%	各種利回り↑
O-6-085	スチューデントハイツ九条	483,000,000	464,000,000	-19,000,000	-3.93%	6.40%	6.60%	0.20%	各種利回り↑
O-7-068	willDo岡山駅西口	1,090,000,000	1,070,000,000	-20,000,000	-1.83%	6.60%	6.70%	0.10%	各種利回り↑、運営費用↑
O-7-087	willDo岡山大供	929,000,000	930,000,000	1,000,000	0.11%	6.50%	6.60%	0.10%	各種利回り↑、運営費用↓
O-9-019	スターズ内山	130,000,000	111,000,000	-19,000,000	-14.62%	6.90%	7.30%	0.40%	各種利回り↑、運営収益↓
O-9-020	内山南小倉駅前ビル	406,000,000	368,000,000	-38,000,000	-9.36%	6.80%	7.20%	0.40%	各種利回り↑
O-9-021	willDo唐人町	187,000,000	162,000,000	-25,000,000	-13.37%	6.00%	6.40%	0.40%	各種利回り↑
O-9-022	ストリームライン大濠	395,000,000	363,000,000	-32,000,000	-8.10%	6.50%	6.50%	0.00%	運営収益↓
O-9-053	willDo中洲	2,020,000,000	1,850,000,000	-170,000,000	-8.42%	6.40%	6.60%	0.20%	各種利回り↑、運営費用↑
O-9-061	willDo呉服町	205,000,000	183,000,000	-22,000,000	-10.73%	5.90%	6.30%	0.40%	各種利回り↑

ファミリータイプ



(注)鑑定評価額(前回比)が変動±10%以上は赤、変動±5%以上10%未満は青でセルをハッチング

物件番号	物件名	前回評価額 H21.3	今回評価額 H21.9	増減額	前回比	鑑定CAP H21.3	鑑定CAP H21.9	差	理由
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	385,000,000	327,000,000	-58,000,000	-15.06%	6.20%	6.50%	0.30%	各種利回り↑、運営収益↓
F-2-002	グリーンパーク小松島	382,000,000	348,000,000	-34,000,000	-8.90%	6.30%	6.60%	0.30%	各種利回り↑
F-2-003	ダイアパレス泉崎	278,000,000	253,000,000	-25,000,000	-8.99%	6.20%	6.50%	0.30%	各種利回り↑
F-2-004	willDo高砂	328,000,000	328,000,000	0	0.00%	6.80%	6.80%	0.00%	
F-3-034	アークハイム新潟	920,000,000	840,000,000	-80,000,000	-8.70%	7.00%	7.20%	0.20%	各種利回り↑
F-4-005	ジョアンナマンション	487,000,000	465,000,000	-22,000,000	-4.52%	7.50%	7.60%	0.10%	各種利回り↑
F-4-006	入間駅前ビル	1,460,000,000	1,440,000,000	-20,000,000	-1.37%	6.70%	6.70%	0.00%	運営費用↑
F-4-007	入間駅前第二ビル	678,000,000	641,000,000	-37,000,000	-5.46%	6.80%	6.90%	0.10%	各種利回り↑、運営費用↑
F-4-008	セレーノ大宮	1,720,000,000	1,650,000,000	-70,000,000	-4.07%	6.00%	6.20%	0.20%	各種利回り↑、運営費用↑
F-4-009	すずらん館	396,000,000	390,000,000	-6,000,000	-1.52%	6.20%	6.30%	0.10%	各種利回り↑
F-4-010	ボヌール常盤	686,000,000	644,000,000	-42,000,000	-6.12%	6.00%	6.30%	0.30%	各種利回り↑
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	553,000,000	532,000,000	-21,000,000	-3.80%	6.40%	6.50%	0.10%	各種利回り↑、運営費用↑
F-4-013	ドリームハイツ	343,000,000	338,000,000	-5,000,000	-1.46%	6.10%	6.20%	0.10%	各種利回り↑
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	552,000,000	536,000,000	-16,000,000	-2.90%	6.10%	6.20%	0.10%	各種利回り↑、運営費用↑
F-4-015	王子ハイツ	374,000,000	363,000,000	-11,000,000	-2.94%	5.60%	5.70%	0.10%	各種利回り↑
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	338,000,000	326,000,000	-12,000,000	-3.55%	6.20%	6.30%	0.10%	各種利回り↑
F-4-017	willDo等々力	1,600,000,000	1,500,000,000	-100,000,000	-6.25%	5.20%	5.50%	0.30%	各種利回り↑、運営費用↑
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	565,000,000	541,000,000	-24,000,000	-4.25%	6.30%	6.40%	0.10%	各種利回り↑、運営費用↑
F-4-019	リーベスト西千葉	2,120,000,000	2,020,000,000	-100,000,000	-4.72%	6.40%	6.50%	0.10%	各種利回り↑、運営費用↑
F-4-020	コリンヌ津田沼	319,000,000	309,000,000	-10,000,000	-3.13%	6.50%	6.70%	0.20%	各種利回り↑
F-4-021	機子フラット	5,140,000,000	4,840,000,000	-300,000,000	-5.84%	6.30%	6.60%	0.30%	各種利回り↑
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	435,000,000	420,000,000	-15,000,000	-3.45%	6.60%	6.70%	0.10%	各種利回り↑、運営費用↑
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	384,000,000	374,000,000	-10,000,000	-2.60%	6.30%	6.50%	0.20%	各種利回り↑
F-4-029	リーベスト東中山	1,420,000,000	1,380,000,000	-40,000,000	-2.82%	6.40%	6.50%	0.10%	各種利回り↑
F-4-030	リーベスト中山	810,000,000	774,000,000	-36,000,000	-4.44%	6.90%	7.00%	0.10%	各種利回り↑、運営費用↑
F-4-031	MGA金町	403,000,000	398,000,000	-5,000,000	-1.24%	5.90%	6.00%	0.10%	各種利回り↑
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	600,000,000	590,000,000	-10,000,000	-1.67%	5.60%	5.60%	0.00%	
F-4-036	ロフティ平井	316,000,000	307,000,000	-9,000,000	-2.85%	6.30%	6.40%	0.10%	各種利回り↑、運営費用↑
F-4-038	コロネード春日	2,470,000,000	2,270,000,000	-200,000,000	-8.10%	5.30%	5.60%	0.30%	各種利回り↑
F-5-023	willDo伝馬町	627,000,000	609,000,000	-18,000,000	-2.87%	6.40%	6.60%	0.20%	各種利回り↑
F-5-024	グレースマンション藤	403,000,000	392,000,000	-11,000,000	-2.73%	7.30%	7.50%	0.20%	各種利回り↑
F-5-032	ステラートシティ桜山	669,000,000	631,000,000	-38,000,000	-5.68%	6.00%	6.30%	0.30%	各種利回り↑
F-5-037	willDo黒川	536,000,000	520,000,000	-16,000,000	-2.99%	6.10%	6.10%	0.00%	
F-6-026	willDo西明石	660,000,000	633,000,000	-27,000,000	-4.09%	6.90%	7.20%	0.30%	各種利回り↑
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	1,710,000,000	1,610,000,000	-100,000,000	-5.85%	5.70%	6.00%	0.30%	各種利回り↑、運営費用↑
F-9-027	イマーシュ霧が丘	539,000,000	481,000,000	-58,000,000	-10.76%	6.80%	7.20%	0.40%	各種利回り↑

プレミアムタイプ



(注)鑑定評価額(前回比)が変動±10%以上は赤、変動±5%以上10%未満は青でセルをハッチング

物件番号	物件名	前回評価額 H21.3	今回評価額 H21.9	増減額	前回比	鑑定CAP H21.3	鑑定CAP H21.9	差	理由
P-4-001	チェルシーガーデン	3,470,000,000	3,060,000,000	-410,000,000	-11.82%	5.00%	5.30%	0.30%	各種利回り↑、運営収益↓
P-4-002	c-MA1	428,000,000	359,000,000	-69,000,000	-16.12%	5.30%	5.30%	0.00%	各種利回り↑、運営収益↓
P-4-003	c-MA2	614,000,000	500,000,000	-114,000,000	-18.57%	5.10%	5.20%	0.10%	各種利回り↑、運営収益↓
P-4-004	c-MA3(住居棟)	1,060,000,000	924,000,000	-136,000,000	-12.83%	5.20%	5.50%	0.30%	各種利回り↑、運営収益↓
P-4-005	n-GT1	406,000,000	363,000,000	-43,000,000	-10.59%	5.40%	5.50%	0.10%	各種利回り↑、運営収益↓
P-4-006	n-OM1	3,190,000,000	2,780,000,000	-410,000,000	-12.85%	4.90%	5.20%	0.30%	各種利回り↑、運営収益↓、運営費用↓
P-4-007	ストーリー神宮前	2,380,000,000	2,150,000,000	-230,000,000	-9.66%	5.00%	5.30%	0.30%	各種利回り↑

□平成21年9月30日時点 ポートフォリオ一覧

タイプ	物件番号	物件名称	地域別	地 域	賃貸可能 戸数	賃貸可能 面積 (㎡)	取得価格 (円)	鑑定評価額 (円)	取得価格 NCF利回り	鑑定評価額 NCF利回り
ワンルーム	O-1-001	サテラ北34条	政令指定都市等	北海道札幌市	181	5,691.72	1,133,714,286	980,000,000	6.09%	7.05%
ワンルーム	O-1-002	カレラ 2.9	政令指定都市等	北海道札幌市	26	956.31	281,285,714	190,000,000	4.73%	7.00%
ワンルーム	O-1-003	サッポロヒルズ	政令指定都市等	北海道札幌市	28	1,197.83	287,666,666	208,000,000	4.93%	6.82%
ワンルーム	O-1-004	サテラ 永山	政令指定都市等	北海道旭川市	79	2,904.83	342,428,571	309,000,000	7.29%	8.08%
ワンルーム	O-1-023	willDo 南12条	政令指定都市等	北海道札幌市	48	1,637.76	460,839,552	318,000,000	4.97%	7.20%
ワンルーム	O-1-032	willDo 北24条	政令指定都市等	北海道札幌市	36	1,279.89	316,000,000	244,000,000	5.41%	7.00%
ワンルーム	O-1-033	フラットカレラ	政令指定都市等	北海道札幌市	26	971.15	290,000,000	191,000,000	4.55%	6.91%
ワンルーム	O-1-034	s13w9 h+	政令指定都市等	北海道札幌市	48	1,836.38	463,000,000	310,000,000	4.72%	7.05%
ワンルーム	O-1-035	s9w12 h+	政令指定都市等	北海道札幌市	55	2,246.01	533,000,000	371,000,000	4.99%	7.17%
ワンルーム	O-1-036	willDo 南平岸	政令指定都市等	北海道札幌市	36	1,218.96	315,000,000	209,000,000	4.81%	7.25%
ワンルーム	O-2-037	willDo 西下台町	政令指定都市等	岩手県盛岡市	76	2,304.00	512,000,000	463,000,000	6.96%	7.69%
ワンルーム	O-2-054	willDo 上杉3丁目	政令指定都市等	宮城県仙台市	46	1,517.81	506,000,000	438,000,000	5.39%	6.23%
ワンルーム	O-2-065	グランメゾン 七福	政令指定都市等	宮城県仙台市	38	1,083.70	342,000,000	270,000,000	5.17%	6.55%
ワンルーム	O-3-079	willDo 礎町	政令指定都市等	新潟県新潟市	48	1,868.64	462,510,428	388,000,000	6.18%	7.37%
ワンルーム	O-3-080	willDo 笹口	政令指定都市等	新潟県新潟市	28	1,008.00	266,000,000	218,000,000	5.92%	7.23%
ワンルーム	O-4-005	willDo 越谷	3大都市圏	埼玉県越谷市	49	1,230.28	499,333,333	460,000,000	6.02%	6.53%
ワンルーム	O-4-006	ジョイフル狭山	3大都市圏	埼玉県狭山市	52	870.97	216,619,048	205,000,000	6.68%	7.05%
ワンルーム	O-4-007	ルミエール八王子	3大都市圏	東京都八王子市	94	1,649.70	480,761,905	445,000,000	6.31%	6.82%
ワンルーム	O-4-008	willDo 清澄	3大都市圏	東京都江東区	200	7,497.46	5,024,619,047	4,770,000,000	5.17%	5.44%
ワンルーム	O-4-009	ターキーズ 田園調布第2	3大都市圏	東京都大田区	27	462.12	281,523,810	249,000,000	5.41%	6.12%
ワンルーム	O-4-010	willDo 本千葉	3大都市圏	千葉県千葉市	30	1,903.82	379,857,142	309,000,000	5.17%	6.35%
ワンルーム	O-4-011	willDo 横浜南	3大都市圏	神奈川県横浜市	21	493.59	233,142,857	223,000,000	6.01%	6.29%
ワンルーム	O-4-012	サイトビオ	3大都市圏	神奈川県相模原市	86	1,697.50	506,142,857	432,000,000	5.48%	6.43%
ワンルーム	O-4-024	VISTAシェブリーム	3大都市圏	東京都町田市	37	892.88	563,584,788	432,000,000	4.64%	6.05%
ワンルーム	O-4-025	ジョイ 尾山台	東京都心7区	東京都世田谷区	21	1,064.55	624,265,594	512,000,000	4.80%	5.85%
ワンルーム	O-4-031	willDo 大塚	3大都市圏	東京都豊島区	27	1,091.54	725,229,446	589,000,000	4.70%	5.78%
ワンルーム	O-4-038	willDo 新座	3大都市圏	埼玉県新座市	56	1,260.00	590,438,466	497,000,000	5.51%	6.54%
ワンルーム	O-4-039	東信松涛マンション	東京都心7区	東京都渋谷区	27	1,044.66	912,000,000	819,000,000	4.99%	5.56%
ワンルーム	O-4-055	ハーモニー 上北沢	東京都心7区	東京都世田谷区	29	539.48	400,000,000	328,000,000	4.88%	5.95%
ワンルーム	O-4-062	willDo 南浦和	3大都市圏	埼玉県さいたま市	29	725.62	396,000,000	340,000,000	5.48%	6.38%
ワンルーム	O-4-069	カレッジスクエア北池袋	3大都市圏	東京都板橋区	50	1,065.00	727,000,000	602,000,000	4.74%	5.73%
ワンルーム	O-4-070	カレッジスクエア東武練馬	3大都市圏	東京都板橋区	63	1,360.10	892,000,000	736,000,000	4.78%	5.79%
ワンルーム	O-4-071	カレッジスクエア赤塚	3大都市圏	東京都練馬区	54	1,110.75	734,000,000	617,000,000	4.83%	5.75%
ワンルーム	O-4-072	カレッジスクエア東久留米	3大都市圏	東京都東久留米市	45	936.72	523,000,000	457,000,000	5.44%	6.23%
ワンルーム	O-4-073	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	3大都市圏	東京都豊島区	14	297.24	215,000,000	201,000,000	5.31%	5.68%
ワンルーム	O-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	3大都市圏	東京都文京区	68	1,420.77	1,060,000,000	961,000,000	5.26%	5.80%
ワンルーム	O-4-075	カレッジスクエア新小岩	3大都市圏	東京都葛飾区	54	1,139.10	724,000,000	610,000,000	4.95%	5.88%
ワンルーム	O-4-076	カレッジスクエア木場	3大都市圏	東京都江東区	42	897.39	639,000,000	568,000,000	5.06%	5.69%
ワンルーム	O-4-077	カレッジスクエア錦糸町	3大都市圏	東京都江東区	31	667.36	490,000,000	426,000,000	5.03%	5.78%
ワンルーム	O-4-078	カレッジスクエア早稲田	東京都心7区	東京都新宿区	19	392.03	316,000,000	278,000,000	4.80%	5.45%
ワンルーム	O-5-013	willDo 金山正木	3大都市圏	愛知県名古屋市中区	48	1,192.32	490,095,238	470,000,000	6.20%	6.46%
ワンルーム	O-5-026	エクセルシオール栄	3大都市圏	愛知県名古屋市中区	48	1,486.56	641,767,245	442,000,000	4.43%	6.43%
ワンルーム	O-5-027	willDo 日比野	3大都市圏	愛知県名古屋市中区	31	767.25	317,603,175	246,000,000	5.13%	6.62%
ワンルーム	O-5-040	willDo 千代田	3大都市圏	愛知県名古屋市中区	60	1,445.80	633,000,000	514,000,000	5.34%	6.57%

- (注1) 「地域区分」の欄に記載されている東京都心7区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、世田谷区及び目黒区をいいます。3大都市圏とは、東京都心7区以外の関東大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏をいいます。
政令指定都市等とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の都市をいいます。
- (注2) 「賃貸可能戸数」の欄には、平成21年3月31日現在の各取得済資産に係る建物の賃借が可能な戸数を記載しています。
- (注3) 「賃貸可能面積」の欄には、平成21年3月31日現在の各取得済資産にかかる建物の賃貸が可能な床面積を少数第3位を四捨五入して記載しています。なお、倉庫、駐車場、管理人室、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（使用賃借を含みます。）する面積を除きます。
- (注4) 「取得価格」の欄には、各不動産又は不動産信託の受益権の売買価格をそれぞれ千円未満を切り捨てて記載しています。合計欄及び小計欄には、切捨て前の取得価格を合計したものを千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注5) 「NCF利回り」におけるNCFは鑑定評価上のNCFを使用しています。

タイプ	物件番号	物件名称	地域別	地 域	賃貸可能 戸数	賃貸可能 面積 (㎡)	取得価格 (円)	鑑定評価額 (円)	取得価格 NCF利回り	鑑定評価額 NCF利回り
ワンルーム	O-5-041	willDo 太閤通	3大都市圏	愛知県名古屋市	98	3,127.32	1,120,000,000	978,000,000	5.42%	6.20%
ワンルーム	O-5-042	willDo 金山	3大都市圏	愛知県名古屋市	36	892.44	370,000,000	304,000,000	5.48%	6.67%
ワンルーム	O-5-043	willDo 金山沢下	3大都市圏	愛知県名古屋市	36	970.80	375,000,000	315,000,000	5.60%	6.67%
ワンルーム	O-5-056	willDo 勝川	3大都市圏	愛知県春日井市	64	1,548.80	503,000,000	490,000,000	6.36%	6.53%
ワンルーム	O-5-057	ステージア黄金	3大都市圏	愛知県名古屋市	67	1,651.21	600,000,000	473,000,000	5.15%	6.54%
ワンルーム	O-5-063	willDo 福永	3大都市圏	愛知県名古屋市	91	2,348.20	641,000,000	527,000,000	5.64%	6.86%
ワンルーム	O-5-066	willDo 東別院	3大都市圏	愛知県名古屋市	66	1,640.76	703,000,000	629,000,000	5.58%	6.24%
ワンルーム	O-5-081	willDo 松原	3大都市圏	愛知県名古屋市	54	1,344.60	549,000,000	465,000,000	5.70%	6.73%
ワンルーム	O-5-082	willDo 四日市鶴の森	3大都市圏	三重県四日市市	54	2,160.00	529,150,000	462,000,000	6.47%	7.42%
ワンルーム	O-5-086	willDo 代官町	3大都市圏	愛知県名古屋市	55	1,320.00	655,000,000	500,000,000	4.84%	6.35%
ワンルーム	O-5-088	willDo 高畑	3大都市圏	愛知県名古屋市	54	1,319.22	494,115,160	398,000,000	5.43%	6.74%
ワンルーム	O-6-014	willDo 市岡	3大都市圏	大阪府大阪市	62	1,682.06	722,761,904	599,000,000	5.26%	6.34%
ワンルーム	O-6-015	willDo 海老江	3大都市圏	大阪府大阪市	28	763.63	350,904,761	306,000,000	5.36%	6.14%
ワンルーム	O-6-016	willDo 今福西	3大都市圏	大阪府大阪市	29	1,040.41	413,857,142	352,000,000	5.36%	6.30%
ワンルーム	O-6-017	メゾンフローラ	3大都市圏	兵庫県神戸市	38	1,686.72	584,285,714	498,000,000	5.57%	6.53%
ワンルーム	O-6-018	ウィンドフォー 南本町	3大都市圏	兵庫県伊丹市	39	926.18	307,142,857	249,000,000	5.74%	7.08%
ワンルーム	O-6-028	willDo 新大阪 s I	3大都市圏	大阪府大阪市	27	628.56	285,723,604	254,000,000	5.43%	6.11%
ワンルーム	O-6-029	グランメール東淀川	3大都市圏	大阪府大阪市	27	585.30	236,069,281	211,000,000	5.62%	6.29%
ワンルーム	O-6-030	willDo 深江南	3大都市圏	大阪府大阪市	16	561.64	184,716,668	148,000,000	5.33%	6.65%
ワンルーム	O-6-044	willDo 大日	3大都市圏	大阪府森口市	19	583.12	217,000,000	192,000,000	5.99%	6.77%
ワンルーム	O-6-045	willDo 新大阪 s II	3大都市圏	大阪府大阪市	21	552.86	244,000,000	210,000,000	5.29%	6.15%
ワンルーム	O-6-046	willDo 塚本	3大都市圏	大阪府大阪市	66	1,711.17	730,000,000	672,000,000	5.79%	6.29%
ワンルーム	O-6-047	willDo 天満橋	3大都市圏	大阪府大阪市	20	678.00	338,000,000	275,000,000	5.04%	6.19%
ワンルーム	O-6-048	willDo 堺筋本町	3大都市圏	大阪府大阪市	21	740.28	325,000,000	249,000,000	4.84%	6.32%
ワンルーム	O-6-049	willDo 谷町	3大都市圏	大阪府大阪市	54	1,927.80	1,040,000,000	833,000,000	4.87%	6.08%
ワンルーム	O-6-050	willDo 難波w II	3大都市圏	大阪府大阪市	45	1,146.51	486,000,000	379,000,000	5.07%	6.51%
ワンルーム	O-6-051	willDo 難波 w I	3大都市圏	大阪府大阪市	66	1,699.50	690,000,000	553,000,000	5.21%	6.50%
ワンルーム	O-6-052	是空弁天	3大都市圏	大阪府大阪市	34	1,092.49	466,000,000	427,000,000	5.66%	6.18%
ワンルーム	O-6-058	willDo 鶴見諸口	3大都市圏	大阪府大阪市	16	571.20	180,000,000	154,000,000	5.90%	6.90%
ワンルーム	O-6-059	willDo 浜崎通	3大都市圏	兵庫県神戸市	199	5,886.70	2,280,000,000	1,950,000,000	5.71%	6.68%
ワンルーム	O-6-060	willDo 南森町	3大都市圏	大阪府大阪市	31	1,028.48	493,000,000	423,000,000	5.22%	6.08%
ワンルーム	O-6-064	willDo 松屋町	3大都市圏	大阪府大阪市	60	1,865.64	810,000,000	695,000,000	5.26%	6.14%
ワンルーム	O-6-067	willDo 新大阪	3大都市圏	大阪府大阪市	66	1,713.36	861,000,000	738,000,000	5.27%	6.15%
ワンルーム	O-6-083	willDo 三宮イースト	3大都市圏	兵庫県神戸市	63	1,760.15	731,000,000	610,000,000	5.45%	6.53%
ワンルーム	O-6-084	willDo 上新庄w I	3大都市圏	大阪府吹田市	31	912.95	366,000,000	284,000,000	5.06%	6.53%
ワンルーム	O-6-085	スチューデントハイツ九条	3大都市圏	大阪府大阪市	63	1,260.36	537,000,000	464,000,000	5.74%	6.65%
ワンルーム	O-7-068	willDo 岡山駅西口	政令指定都市等	岡山県岡山市	109	3,794.40	1,220,000,000	1,070,000,000	5.93%	6.76%
ワンルーム	O-7-087	willDo 岡山太田	政令指定都市等	岡山県岡山市	98	3,446.94	1,040,000,000	930,000,000	5.96%	6.66%
ワンルーム	O-9-019	スターズ内山	政令指定都市等	福岡県北九州市	27	567.19	160,000,000	111,000,000	5.22%	7.52%
ワンルーム	O-9-020	内山南小倉駅前ビル	政令指定都市等	福岡県北九州市	48	3,347.48	579,761,905	368,000,000	4.65%	7.33%
ワンルーム	O-9-021	willDo 唐人町	政令指定都市等	福岡県福岡市	24	538.00	209,714,286	162,000,000	5.05%	6.53%
ワンルーム	O-9-022	ストリームライン大濠	政令指定都市等	福岡県福岡市	48	1,249.52	382,857,143	363,000,000	6.26%	6.61%
ワンルーム	O-9-053	willDo 中洲	政令指定都市等	福岡県福岡市	175	5,759.40	2,460,000,000	1,850,000,000	4.97%	6.61%
ワンルーム	O-9-061	willDo 呉服町	政令指定都市等	福岡県福岡市	26	666.36	231,000,000	183,000,000	5.07%	6.40%
ワンルーム小計					4,582	135,023	53,449,489,593	45,148,000,000	5.35%	6.34%

- (注1) 「地域区分」の欄に記載されている東京都心7区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、世田谷区及び目黒区をいいます。3大都市圏とは、東京都心7区以外の関東大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏をいいます。
政令指定都市等とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の都市をいいます。
- (注2) 「賃貸可能戸数」の欄には、平成21年3月31日現在の各取得済資産に係る建物の賃借が可能な戸数を記載しています。
- (注3) 「賃貸可能面積」の欄には、平成21年3月31日現在の各取得済資産にかかる建物の賃貸が可能な床面積を少数第3位を四捨五入して記載しています。なお、倉庫、駐車場、管理人室、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（使用賃借を含みます。）する面積を除きます。
- (注4) 「取得価格」の欄には、各不動産又は不動産信託の受益権の売買価格をそれぞれ千円未満を切り捨てて記載しています。合計欄及び小計欄には、切捨て前の取得価格を合計したものを千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注5) 「NCF利回り」におけるNCFは鑑定評価上のNCFを使用しています。

タイプ	物件番号	物件名称	地域別	地 域	賃貸可能 戸数	賃貸可能 面積 (㎡)	取得価格 (円)	鑑定評価額 (円)	取得価格 NCF利回り	鑑定評価額 NCF利回り
ファミリー	F-2-001	ロイヤルガーデン 森林公園	政令指定都市等	宮城県仙台市	29	2,051.07	396,190,476	327,000,000	5.42%	6.56%
ファミリー	F-2-002	グリーンパーク小松島	政令指定都市等	宮城県仙台市	45	2,989.02	550,523,810	348,000,000	4.21%	6.65%
ファミリー	F-2-003	ダイアパレス泉崎	政令指定都市等	宮城県仙台市	37	2,060.77	355,095,238	253,000,000	4.66%	6.54%
ファミリー	F-2-004	サンヴァーリオ高砂	政令指定都市等	宮城県仙台市	32	1,623.68	364,904,761	328,000,000	6.16%	6.86%
ファミリー	F-3-034	アークハイム新潟	政令指定都市等	新潟県新潟市	115	6,945.03	1,060,000,000	840,000,000	5.74%	7.24%
ファミリー	F-4-005	ジョ アンナマンション	3大都市圏	群馬県前橋市	52	4,066.20	556,714,286	465,000,000	6.36%	7.61%
ファミリー	F-4-006	入間駅前ビル	3大都市圏	埼玉県入間市	67	4,316.19	1,517,000,000	1,440,000,000	6.39%	6.73%
ファミリー	F-4-007	入間駅前第二ビル	3大都市圏	埼玉県入間市	53	3,592.48	687,666,666	641,000,000	6.73%	7.22%
ファミリー	F-4-008	セレーノ大宮	3大都市圏	埼玉県さいたま市	102	6,710.68	1,554,523,810	1,650,000,000	6.63%	6.24%
ファミリー	F-4-009	すずらん館	3大都市圏	埼玉県さいたま市	20	1,160.80	441,190,476	390,000,000	5.61%	6.34%
ファミリー	F-4-010	ボヌール常盤	3大都市圏	埼玉県さいたま市	28	1,918.31	752,904,762	644,000,000	5.43%	6.34%
ファミリー	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	3大都市圏	東京都足立区	46	2,431.33	636,333,333	532,000,000	5.52%	6.60%
ファミリー	F-4-013	ドリームハイツ	3大都市圏	東京都板橋区	19	1,100.31	358,666,667	338,000,000	5.90%	6.26%
ファミリー	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	3大都市圏	東京都北区	28	1,477.38	587,238,095	536,000,000	5.76%	6.31%
ファミリー	F-4-015	王子ハイツ	3大都市圏	東京都北区	20	986.52	347,857,143	363,000,000	6.00%	5.75%
ファミリー	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ 第二	3大都市圏	東京都荒川区	28	1,173.65	360,714,285	326,000,000	5.79%	6.41%
ファミリー	F-4-017	willDo 等々力	東京都心7区	東京都世田谷区	26	2,422.06	1,764,809,523	1,500,000,000	4.70%	5.54%
ファミリー	F-4-018	シェ モア桜ヶ丘	3大都市圏	東京都多摩市	30	1,919.67	609,904,762	541,000,000	5.74%	6.47%
ファミリー	F-4-019	リーベスト西千葉	3大都市圏	千葉県千葉市	140	11,060.14	2,152,476,190	2,020,000,000	6.19%	6.59%
ファミリー	F-4-020	コリンス 津田沼	3大都市圏	千葉県習志野市	20	1,435.80	352,761,904	309,000,000	5.93%	6.77%
ファミリー	F-4-021	磯子フラット	3大都市圏	神奈川県横浜市	279	24,923.44	5,290,571,429	4,840,000,000	6.21%	6.79%
ファミリー	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンブラザ	3大都市圏	神奈川県茅ヶ崎市	34	1,838.43	453,571,429	420,000,000	6.28%	6.78%
ファミリー	F-4-028	ウインベルコース平塚第13	3大都市圏	神奈川県平塚市	33	1,533.82	477,587,210	374,000,000	5.10%	6.51%
ファミリー	F-4-029	リーベスト東中山	3大都市圏	千葉県船橋市	76	6,011.80	1,371,314,286	1,380,000,000	6.57%	6.53%
ファミリー	F-4-030	リーベスト中山	3大都市圏	神奈川県横浜市	56	4,961.18	837,348,361	774,000,000	6.52%	7.06%
ファミリー	F-4-031	MGA金町	3大都市圏	東京都葛飾区	26	1,522.89	484,000,000	398,000,000	4.98%	6.05%
ファミリー	F-4-035	グリーンヒルズ 芦花	東京都心7区	東京都世田谷区	22	1,199.95	662,000,000	590,000,000	5.08%	5.70%
ファミリー	F-4-036	ロフティ 平井	3大都市圏	東京都江戸川区	19	939.95	324,000,000	307,000,000	6.10%	6.44%
ファミリー	F-4-038	コロネード 春日	3大都市圏	東京都文京区	47	4,377.63	3,115,277,463	2,270,000,000	4.12%	5.65%
ファミリー	F-5-023	ステラートシティ伝馬町	3大都市圏	愛知県名古屋市中区	40	2,185.20	627,785,000	609,000,000	6.41%	6.61%
ファミリー	F-5-024	グレースマンション 藤	3大都市圏	三重県四日市市	45	2,882.52	492,761,904	392,000,000	5.96%	7.50%
ファミリー	F-5-032	ステラートシティ桜山	3大都市圏	愛知県名古屋市中区	26	1,914.07	735,000,000	631,000,000	5.43%	6.32%
ファミリー	F-5-037	グラン・コート黒川	3大都市圏	愛知県名古屋市中区	26	1,933.37	677,000,000	520,000,000	4.75%	6.18%
ファミリー	F-6-026	willDo 西明石	3大都市圏	兵庫県明石市	64	4,703.40	635,666,667	633,000,000	7.25%	7.28%
ファミリー	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	3大都市圏	大阪府大阪市	69	4,647.08	1,860,000,000	1,610,000,000	5.26%	6.08%
ファミリー	F-9-027	イマージュ霧が丘	政令指定都市等	福岡県北九州市	65	3,590.43	662,714,286	481,000,000	5.24%	7.22%
ファミリー小計					1,864	130,606	34,114,074,222	30,020,000,000	5.71%	6.49%
プレミアム	P-4-001	チェルシーガーデン	東京都心7区	東京都渋谷区	17	3,861.42	4,238,476,190	3,060,000,000	3.90%	5.40%
プレミアム	P-4-002	c-MA1	東京都心7区	東京都港区	4	420.20	618,095,238	359,000,000	3.11%	5.35%
プレミアム	P-4-003	c-MA2	東京都心7区	東京都港区	10	676.54	699,285,714	500,000,000	3.76%	5.26%
プレミアム	P-4-004	c-MA3	東京都心7区	東京都港区	17	1,407.63	1,480,808,082	924,000,000	3.47%	5.56%
プレミアム	P-4-005	n-GT1	東京都心7区	東京都世田谷区	10	708.33	466,095,238	363,000,000	4.35%	5.59%
プレミアム	P-4-006	n-OM1	東京都心7区	東京都港区	21	1,979.34	3,750,000,000	2,780,000,000	3.94%	5.31%
プレミアム	P-4-007	ストーリーア神宮前	東京都心7区	東京都渋谷区	49	2,071.60	3,160,000,000	2,150,000,000	3.67%	5.39%
プレミアム小計					128	11,125	14,412,760,462	10,136,000,000	3.79%	5.39%
131物件合計					6,574	276,755	101,976,324,277	85,304,000,000	5.25%	6.28%

(注1) 「地域区分」の欄に記載されている東京都心7区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、世田谷区及び目黒区をいいます。3大都市圏とは、東京都心7区以外の関東大都市圏、中京大都市圏、京阪神大都市圏をいいます。
政令指定都市等とは、札幌大都市圏、仙台大都市圏、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の都市をいいます。

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

(注3) 「賃貸可能面積」の欄には、平成21年3月31日現在の各取得済資産にかかる建物の賃貸が可能な床面積を少数第3位を四捨五入して記載しています。なお、倉庫、駐車場、管理人室、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（使用賃借を含みます。）する面積を除きます。

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

(注5) 「NCF利回り」におけるNCFは鑑定評価上のNCFを使用しています。

□個別物件稼働率推移（平成18年3月末～平成21年9月末）

物件名称	平成18年3月	平成18年9月	平成19年3月	平成19年9月	平成20年3月	平成20年9月	平成21年3月	平成21年9月
サテラ北34条	95.90%	94.06%	97.6%	85.15%	92.45%	87.95%	95.37%	90.80%
サテラ29	100.00%	100.00%	100.0%	100.00%	100.00%	100.00%	92.39%	96.19%
サポロビルズ	100.00%	100.00%	100.0%	100.00%	100.00%	100.00%	93.79%	100.00%
サテラ永山	83.04%	91.10%	88.8%	91.10%	93.50%	95.87%	82.79%	91.13%
willDo南12条	-	95.86%	100.0%	91.64%	95.86%	81.40%	79.11%	91.76%
willDo北24条	-	-	-	88.81%	91.69%	97.24%	97.16%	94.36%
フラットカレラ	-	-	-	100.00%	100.00%	100.00%	88.66%	96.17%
s13w9 ht	-	-	-	100.00%	95.82%	85.38%	91.68%	97.90%
s9w12 ht	-	-	-	96.37%	94.53%	81.89%	96.39%	90.99%
willDo南平岸	-	-	-	94.64%	91.61%	85.82%	91.34%	91.61%
willDo西下台町	-	-	-	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
willDo上杉3丁目	-	-	-	100.00%	100.00%	91.94%	98.06%	98.06%
グラマンノ七福	-	-	-	-	100.00%	69.56%	86.04%	81.33%
willDo磯町	-	-	-	-	97.89%	97.89%	100.00%	97.89%
willDo笹口	-	-	-	-	92.86%	100.00%	96.43%	100.00%
willDo越谷	92.55%	97.87%	96.8%	92.55%	97.93%	100.00%	97.93%	89.70%
ジョイフル坂山	100.00%	96.27%	96.4%	98.08%	94.23%	92.31%	73.08%	75.00%
ルミエール八王子	98.08%	96.15%	94.2%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	70.21%
willDo清瀬	100.00%	100.00%	100.0%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ターナー公園調布第2	96.36%	96.36%	100.0%	92.73%	100.00%	92.73%	96.04%	92.55%
willDo本千賀	87.80%	87.80%	97.5%	97.61%	97.64%	89.92%	89.06%	85.51%
willDo横浜南	100.00%	100.00%	90.1%	90.29%	100.00%	90.20%	100.00%	95.34%
ヴィーバ	88.55%	90.52%	98.1%	98.08%	97.13%	91.44%	82.82%	98.09%
VISTAシェンブリー	-	100.00%	82.2%	89.80%	89.79%	100.00%	82.08%	94.89%
ジョイフル山台	-	90.41%	90.0%	100.00%	83.13%	100.00%	85.14%	88.85%
willDo大塚	-	-	91.8%	88.61%	92.71%	93.63%	85.47%	88.87%
willDo新座	-	-	-	100.00%	100.00%	82.14%	89.29%	89.29%
東信松浦マンション	-	-	-	93.12%	100.00%	100.00%	97.24%	-
ハーモニ〜上北沢	-	-	-	96.57%	93.13%	96.57%	96.53%	86.19%
willDo南浦和	-	-	-	91.53%	88.74%	97.18%	91.55%	91.55%
カレッジスクエア北池袋	-	-	-	-	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
カレッジスクエア東武練馬	-	-	-	-	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
カレッジスクエア赤塚	-	-	-	-	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
カレッジスクエア東久留米	-	-	-	-	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
カレッジスクエア早稲田II	-	-	-	-	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
カレッジスクエア荻谷	-	-	-	-	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
カレッジスクエア新小岩	-	-	-	-	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
カレッジスクエア本場	-	-	-	-	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
カレッジスクエア練糸町	-	-	-	-	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
カレッジスクエア早稲田	-	-	-	-	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
willDo金山正本	100.00%	100.00%	100.0%	100.00%	100.00%	97.92%	97.92%	95.83%
エクセルオール栄	-	97.92%	97.9%	97.92%	91.67%	93.75%	87.50%	95.83%
willDo日比野	-	96.77%	100.0%	96.77%	90.32%	100.00%	96.77%	93.55%
willDo千代田	-	-	-	96.62%	94.94%	89.96%	91.69%	89.96%
willDo太閤通	-	-	-	91.72%	98.26%	99.06%	91.29%	93.17%
willDo金山	-	-	-	94.44%	97.22%	100.00%	100.00%	100.00%
willDo金山沢下	-	-	-	100.00%	100.00%	96.77%	97.45%	100.00%
willDo勝川	-	-	-	100.00%	96.88%	93.75%	93.75%	-
ステーション黄金	-	-	-	92.65%	92.55%	86.56%	82.15%	91.07%
willDo稲永	-	-	-	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
willDo東別院	-	-	-	-	95.45%	95.45%	93.94%	93.94%
willDo松原	-	-	-	-	96.30%	85.19%	94.44%	88.89%
willDo四日市緑の森	-	-	-	-	95.21%	100.00%	95.25%	96.00%
willDo代官町	-	-	-	-	-	100.00%	94.55%	100.00%
willDo高畑	-	-	-	-	-	100.00%	94.44%	90.74%
willDo市岡	-	-	-	93.55%	95.16%	100.00%	100.00%	93.55%
willDo海老江	85.64%	96.48%	100.0%	100.00%	96.31%	92.79%	96.31%	89.10%
willDo今福西	96.52%	96.52%	89.5%	90.75%	93.37%	100.00%	96.53%	96.53%
メンプロロー	91.42%	92.84%	91.0%	91.42%	92.87%	91.46%	92.87%	91.46%
ウインドフォー南本町	97.24%	97.36%	100.0%	91.95%	97.35%	97.68%	100.00%	90.04%
willDo新大塚 s I	-	100.00%	100.0%	100.00%	96.23%	81.64%	100.00%	85.31%
グランメーブル東浅川	-	100.00%	100.0%	96.40%	100.00%	88.99%	92.59%	88.76%
willDo深江南	-	87.34%	100.0%	100.00%	100.00%	100.00%	93.51%	87.34%
willDo大日	-	-	-	89.94%	100.00%	94.75%	100.00%	100.00%
willDo新大塚 s II	-	-	-	95.10%	100.00%	95.50%	100.00%	100.00%
willDo塚本	-	-	-	98.50%	100.00%	96.99%	96.78%	96.84%
willDo天沼橋	-	-	-	90.00%	90.00%	95.00%	95.00%	90.00%
willDo鳴鶴本町	-	-	-	91.98%	92.04%	67.82%	96.88%	87.19%

物件名称	平成18年3月	平成18年9月	平成19年3月	平成19年9月	平成20年3月	平成20年9月	平成21年3月	平成21年9月
willDo谷町	-	-	-	61.11%	88.89%	94.44%	90.74%	92.59%
willDo難波 w II	-	-	-	95.62%	95.62%	79.79%	95.62%	91.08%
willDo難波 w I	-	-	-	96.96%	94.00%	78.86%	94.00%	89.32%
是空平天	-	-	-	91.92%	87.42%	85.14%	82.53%	83.11%
willDo鶴見緑地	-	-	-	100.00%	100.00%	87.46%	100.00%	88.30%
willDo浜崎通	-	-	-	94.47%	92.46%	90.45%	99.50%	97.49%
willDo南森町	-	-	-	96.79%	100.00%	96.74%	96.74%	100.00%
willDo松原町	-	-	-	99.76%	100.00%	100.00%	94.31%	98.25%
willDo新大塚	-	-	-	-	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
willDo三宮イースト	-	-	-	-	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
willDo上新庄 w I	-	-	-	-	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ステューデントハイヴ九条	-	-	-	-	93.72%	100.00%	100.00%	96.86%
willDo岡山駅西口	-	-	-	-	94.97%	100.00%	100.00%	98.56%
willDo岡山大学	-	-	-	-	-	100.00%	98.93%	100.00%
スターズ内山	85.41%	89.41%	89.5%	75.24%	85.72%	89.46%	78.38%	71.17%
内山南小倉駅前ビル	72.09%	72.72%	73.4%	90.25%	94.62%	86.11%	83.21%	78.49%
willDo唐人町	91.22%	95.92%	100.0%	95.92%	95.53%	87.89%	79.90%	75.43%
ストリームライズ大塚	91.00%	100.00%	100.0%	96.20%	96.24%	95.61%	98.13%	90.59%
willDo中洲	-	-	-	97.21%	97.21%	95.05%	93.34%	99.14%
willDo西原町	-	-	-	96.31%	92.63%	85.25%	85.25%	100.00%
ワンルーム	90.59%	94.45%	95.2%	94.66%	96.29%	94.43%	94.57%	94.23%
ロイヤルガーデン森林公園	100.00%	96.83%	97.4%	78.61%	89.05%	89.05%	89.05%	90.98%
グリーンパーク小松島	91.85%	84.01%	83.8%	70.11%	70.56%	86.76%	94.53%	87.16%
ダイヤワズ東郷	93.85%	94.90%	83.9%	77.21%	75.35%	76.45%	79.28%	84.19%
willDo高砂	100.00%	100.00%	100.0%	100.00%	96.88%	90.63%	93.75%	96.88%
アーケハム新潟	-	-	-	82.24%	88.08%	83.59%	83.43%	82.81%
ジョアンナマンション	88.53%	90.25%	92.2%	92.35%	92.35%	88.53%	82.79%	78.87%
入間駅前ビル	96.39%	97.78%	97.6%	97.61%	98.80%	96.36%	96.47%	95.26%
入間駅前第二ビル	95.34%	96.82%	95.3%	94.08%	82.19%	77.95%	76.25%	73.07%
セレーノ大宮	91.19%	96.04%	99.0%	95.12%	99.01%	96.10%	98.04%	88.23%
すくらん館	91.50%	100.00%	100.0%	77.90%	78.51%	90.19%	100.00%	100.00%
ボヌール常盤	100.00%	94.32%	91.3%	87.87%	87.55%	93.95%	94.28%	88.12%
プロフィナンシング竹ノ塚	100.00%	94.60%	91.5%	92.31%	97.14%	90.74%	86.82%	92.18%
竹ノ塚フラット	100.00%	100.00%	100.0%	100.00%	-	-	-	-
ドリームハイヴ	100.00%	100.00%	90.8%	93.27%	94.13%	100.00%	100.00%	94.13%
グリーンヒルズ飛騨山	100.00%	90.25%	97.2%	97.27%	100.00%	97.23%	89.79%	92.82%
王子ハイヴ	90.89%	95.44%	95.8%	91.27%	100.00%	91.65%	91.65%	95.44%
阪上ロイヤルハイヴ第二	100.00%	100.00%	100.0%	100.00%	93.22%	89.68%	89.68%	90.26%
willDo等々力	100.00%	100.00%	100.0%	97.52%	100.00%	95.00%	100.00%	97.48%
シェモア桜ヶ丘	90.21%	100.00%	93.8%	86.06%	100.00%	96.99%	81.67%	84.82%
リベール西千歳	96.34%	99.41%	95.1%	94.89%	97.83%	96.50%	99.28%	95.05%
コリンヌ津田沼	100.00%	100.00%	100.0%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
織子フラット	100.00%	100.00%	100.0%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
茅ヶ崎ダイカンプラザ	100.00%	94.26%	85.2%	88.34%	91.17%	91.07%	94.08%	94.08%
ウィンベルユース平塚第13	100.00%	100.00%	93.9%	96.97%	100.00%	93.94%	96.97%	96.97%
リベール東中山	-	-	100.0%	100.00%	100.00%	100.00%	97.16%	97.04%
リベール中山	-	-	-	94.93%	94.95%	87.81%	86.09%	81.91%
MGA金町	-	-	-	100.00%	95.83%	100.00%	96.60%	96.60%
グリーンヒルズ芦花	-	-	-	100.00%	95.51%	95.51%	95.51%	100.00%
ロフティ平井	-	-	-	94.91%	100.00%	86.54%	93.30%	84.33%
コロネード春日	-	-	-	-	96.71%	87.87%	71.74%	67.03%
willDo依馬町	0.00%	100.00%	97.1%	97.53%	91.97%	97.38%	95.08%	97.05%
グレースマンション藤	100.00%	100.00%	100.0%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ステラートシティ桜山	-	-	-	96.20%	100.00%	96.21%	96.04%	92.46%
willDo黒川	-	-	-	96.08%	88.19%	84.49%	96.33%	81.07%
ルネ神戸北町IIセンターコート	100.00%	100.00%	100.0%	100.00%	-	-	-	-
willDo西明石	98.32%	100.00%	100.0%	100.00%	98.54%	98.54%	96.70%	98.55%
ラ・ヴィータ日本橋	-	-	-	94.17%	96.00%	96.47%	95.93%	94.69%
イマーシュ霧が丘	95.96%	100.00%	81.5%	78.20%	81.45%	81.99%	74.62%	76.95%
ファミリー	97.38%	98.02%	97.0%	94.82%	95.02%	93.70%	93.07%	91.27%
チェルシーガーデン	80.22%	92.73%	100.0%	100.00%	79.21%	79.68%	79.68%	72.43%
c-MA1	100.00%	100.00%	74.0%	78.83%	100.00%	100.00%	81.30%	80.59%
c-MA2	100.00%	100.00%	100.0%	100.00%	100.00%	100.00%	40.13%	40.13%
c-MA3	96.66%	92.95%	96.7%	96.35%	89.75%	100.00%	95.22%	85.04%
n-GT1	100.00%	100.00%	100.0%	91.17%	89.96%	100.00%	88.94%	72.44%
n-OM1	-	-	-	95.22%	100.00%	96.49%	66.61%	57.86%
ストリーア神宮前	-	-	-	-	92.57%	88.76%	82.32%	80.56%
プレミアム	90.45%	94.20%	97.6%	96.78%	96.68%	90.07%	78.06%	71.29%
合計	95.99%	96.83%	96.6%	94.82%	95.70%	93.91%	93.20%	91.91%

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

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



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