

平成24年9月期決算短信(R E I T)

平成24年11月16日

不動産投資信託証券発行者名 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 トシヤ・クロダ
 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 東 野 豊
 問合せ先責任者 執行役員経営管理部長 春 日 哲 TEL 03-5425-5600
 有価証券報告書提出予定日 平成24年12月20日 分配金支払開始予定日 平成24年12月17日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (アナリスト・機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年9月期の運用、資産の状況(平成24年4月1日～平成24年9月30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		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
24年9月期	5,792	(0.5)	2,255	(23.0)	1,454	(44.5)	1,454	(44.6)
24年3月期	5,763	(2.3)	1,833	(△19.8)	1,006	(△30.5)	1,005	(△31.4)

	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
	円	%	%	%
24年9月期	1,092	1.7	0.9	25.1
24年3月期	755	1.2	0.6	17.5

(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)	分配金総額	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	%	%
24年9月期	1,325	1,763	0	0	121.3	2.0
24年3月期	1,263	1,680	0	0	167.1	1.9

(注1) 平成24年3月期の分配金の支払原資は、配当積立金674百万円を充当した金額で、当期純利益とは異なります。
 (注2) 平成24年9月期の分配金の支払原資は、配当積立金309百万円を充当した金額で、当期純利益とは異なります。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
24年9月期	165,004	86,084	52.2	64,686
24年3月期	163,507	86,311	52.8	64,856

(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
24年9月期	2,854	△4,060	112	9,975
24年3月期	4,750	△3,016	△1,363	11,069

2. 平成25年3月期の運用状況の予想(平成24年10月1日～平成25年3月31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
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
25年3月期	5,872	(1.4)	2,596	(15.1)	1,797	(23.5)	1,796	(23.5)	1,350	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成25年3月期) 1,349円

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- | | |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更 | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更 | 無 |
| ④ 修正再表示 | 無 |

(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24年9月期 | 1,330,800口 | 平成24年3月期 | 1,330,800口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成24年9月期 | 0口 | 平成24年3月期 | 0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、34ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※ 監査手続きの実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく監査手続は終了していません。

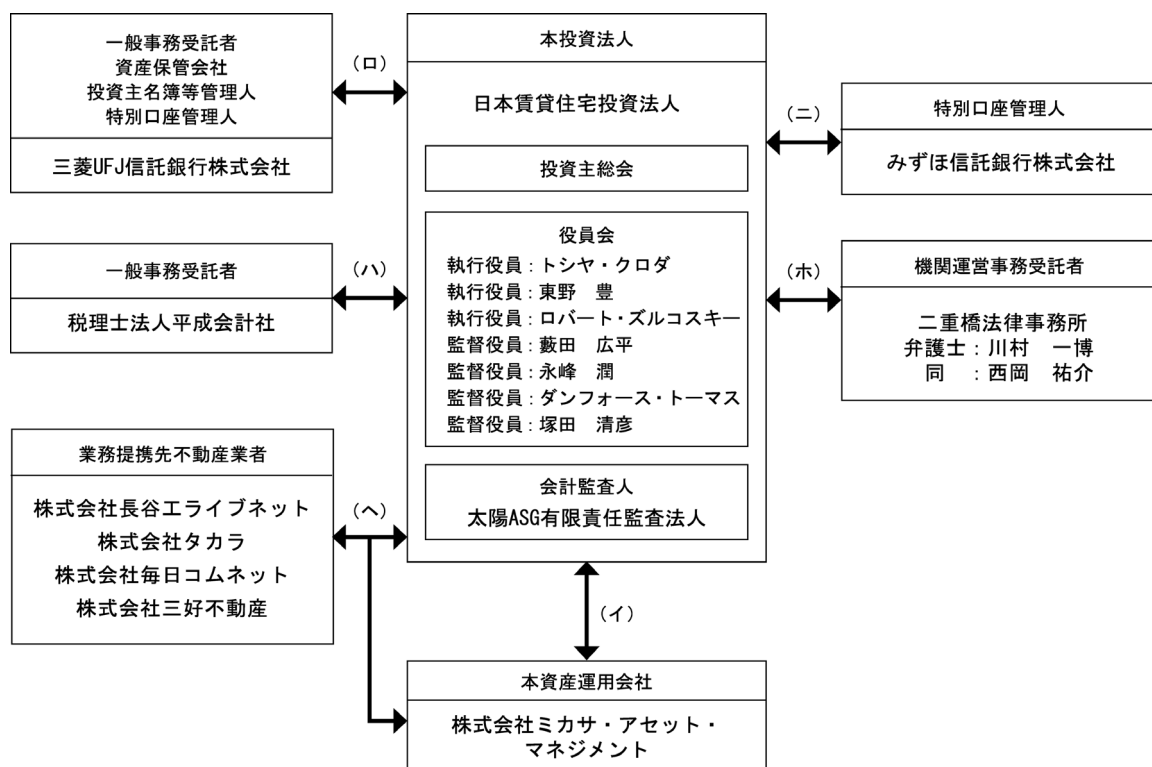
※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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。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。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、10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。

なお、本投資法人は平成24年11月16日にアナリスト及び機関投資家向けの決算説明会を開催いたします。なお、当日使用する決算説明資料については、開催後速やかに本投資法人のホームページに掲載いたします。

1. 投資法人の関係法人

下図は平成24年11月16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) 一般事務委託契約

(ニ) 特別口座の管理に関する契約

(ホ) 機関運営事務委託契約

(ヘ) 業務提携契約

(注1)機関運営事務受託者は、平成24年4月25日付で二重橋法律事務所（弁護士 川村一博、同 根井 真）から二重橋法律事務所（弁護士 川村一博、同 西岡祐介）に変更されております。

(注2)執行役員及び監督役員は、平成24年5月24日開催の投資主総会において選任されております。なお、執行役員東野豊は新任、他は再任となります。

(注3)業務提携先不動産業者であった宝エステートサービス株式会社とは平成24年6月30日付で業務提携契約を解約致しました。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成24年6月20日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」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

日本賃貸住宅投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、株式会社ミカサ・アセット・マネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）に基づき平成17年10月7日に設立され、平成18年6月22日にその発行する投資証券が株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8986）された全国の賃貸マンションへ分散投資を行う「賃貸マンション特化型投資法人」です。

本投資法人は、平成22年7月1日付でプロスペクト・リート投資法人（以下「旧PRI」といいます。）を吸収合併し、取得価格ベースで529億円の運用資産をポートフォリオに加えました。合併後は、物件の入替（新規物件の取得や既存物件の売却）、オペレーション全般の強化、借入条件の改善等を通じ、分配金の向上に注力しています。

当期（第13期）におきましては、2物件の取得と1物件の売却を行い、当期末現在で178物件、9,928戸、取得価格総額156,906百万円（簿価総額153,513百万円）、総賃貸可能面積386,921.07㎡を運用しています。また、当期末現在の発行済投資口数は1,330,800口、出資総額は70,557百万円となっています。なお、平成24年9月30日現在、7,080百万円の配当積立金を保有しています。

(ロ) 当期の投資環境

当期における我が国の経済は、昨年からの欧州債務問題に加え、米国経済の回復の遅れや中国等新興国の景気下振れリスクを背景とする円高の長期化等により、引き続き厳しい状況が続きました。

このような経済状況の下、日経平均株価は、期初（平成24年4月2日）の10,110円から同年6月4日には8,296円まで下落し、その後、いったんは回復したものの、期末（平成24年9月28日）には8,870円と期初の水準を下回りました。一方、東証REIT指数は、マーケット全体の低迷やオフィス空室率の高さを受けて期初の1004.16から同年6月4日には883.38まで下落したものの、東京都内の大型オフィス供給が一巡しオフィス市況の底入れ感が広がるの見方も出てきたことや配当金利回りの高さが見直されつつあること等から、期末には1021.46と期初を上回る水準にまで回復しました。

当期の賃貸マンションの需給動向は、東京23区だけでなく、札幌、仙台、名古屋、大阪、福岡等の大都市圏における新設住宅着工戸数が平成18年のピーク時と比べ引き続き低水準にとどまっていること、上記のような大都市圏において依然として人口流入が続いていること等を背景に、リートが保有する立地・品質が良好な賃貸マンションは、概ね95%以上の稼働率を維持致しました。

また、賃貸マンションの売買価格につきましても、収益の安定性が評価されていること、新築の賃貸マンション供給が限定的であること等を背景に、東京23区及び主要都市において、引き続き上昇傾向にあります。

(ハ) 当期の運用実績

本投資法人は、賃貸事業収益の拡大とコスト削減による配当可能利益拡大のため、当期において、以下の3点を重点項目として掲げ、注力致しました。

- a. 新規物件の取得等
- b. オペレーション全般の強化
- c. 期日到来の借入金の借換え等のファイナンス

a. 新規物件の取得等

本投資法人は、①東京23区を中心とした首都圏での新規物件の取得、及び②運用効率の向上のために、主に首都圏以外の小型物件（特に1物件5億円以下）を一部売却し、地域トップクラスの大型物件（原則1物件10億円以上）を取得することを当面の運用方針としています。当期は同方針に基づき、平成24年9月21日付でスペーシア新宿（東京都新宿区。1R・2LDK等92戸）、平成24年8月31日付でアルファタワー札幌南4条（札幌市中央区。1LDK・2LDK等100戸）の2物件を計3,710百万円（鑑定評価額計4,100百万円）で取得しました。

スペーシア新宿は、東京メトロ丸ノ内線「新宿御苑前」駅より徒歩約5分に位置する鉄骨鉄筋コンクリート造14階建の主に単身者向けの物件です。当該物件は、1階及び2階に飲食店が入居しているほか、徒歩圏内に多数の飲食店、商業施設及び遊興施設が存在するとともに、豊かな自然を感じさせる新宿御苑の至近に立地し

ています。また、主要ビジネス街へのアクセスが良好であること、周辺地域には多数の商業施設等が集積していることから、都心生活の利便性を重視する単身者及びDINKS 層への需要が見込める物件です。

アルファタワー札幌南4条は、札幌市営地下鉄東西線「バスセンター前」駅から徒歩約6分に位置する鉄筋コンクリート造15階建の単身者・ファミリー向けの物件です。当該物件は、オフィスビルや商業施設の集積する「さっぽろ」駅まで地下鉄で2駅、「大通」駅まで1駅と、札幌市中心部へのアクセスにも優れています。また、四季を通じてイベントが開催される大通公園や新たな「憩いの場」として整備された創成川公園、花火大会が開催される豊平川にも近く、住環境も良好で安定稼働が見込まれます。

これら2物件の平均鑑定NOI利回りは6.2%であり、来期以降の収益に寄与するものと見込まれます。

取得日	物件番号	物件名称	地域区分	賃貸住宅 カテゴリー	取得 価格 (百万円)	鑑定評価額 (注1) (百万円)	鑑定NOI 利回り (注2)	築年
平成24年 9月21日	0-4-129	スペーシア新宿	東京都心7区 (東京都新宿区)	ワン ルーム	2,525	2,870	6.1%	9.6年
平成24年 8月31日	0-1-128	アルファタワー 札幌南4条	政令指定都市等 (北海道札幌市)	ワン ルーム	1,185	1,230	6.6%	3.5年
合計					3,710	4,100	6.2%	7.7年 (注3)

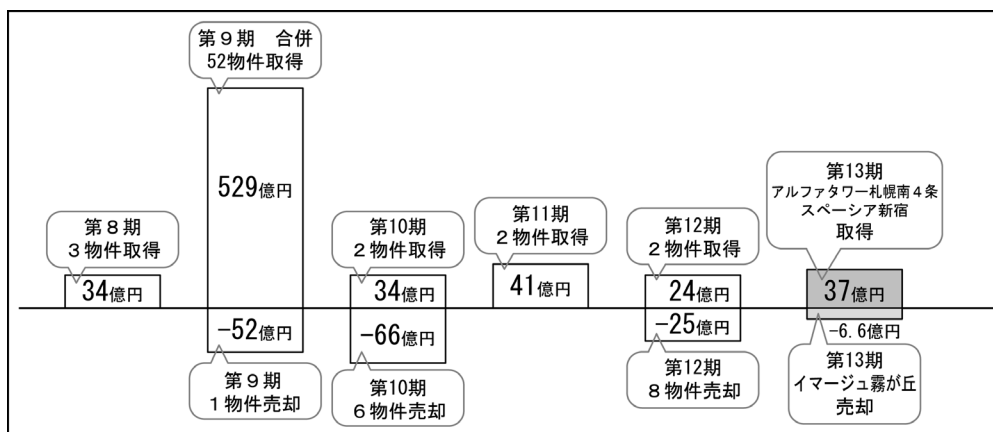
(注1) 鑑定評価は取得時の価格

(注2) 鑑定NOI利回り=鑑定評価NOI/取得価格

(注3) 平成24年9月末時点の築年数を取得価格で加重平均することにより算出

また、当期は、上述の当面の運用方針②（主に首都圏以外の小型物件の一部売却）に基づき、北九州市に所在するイマージュ霧が丘（簿価NOI利回り約4.4%）を360百万円で売却致しました。なお、売却に伴う損失及び費用が約305百万円発生致しましたが、本投資法人の配当積立金（前期末残高約7,389百万円）を取り崩して充当致しましたので、分配金への影響はございません。

上記の取得・売却の結果、NOI利回りは前期末から0.04ポイント上昇し5.6%、東京23区比率は同1ポイント上昇し52%（首都圏比率は65%）になりました。

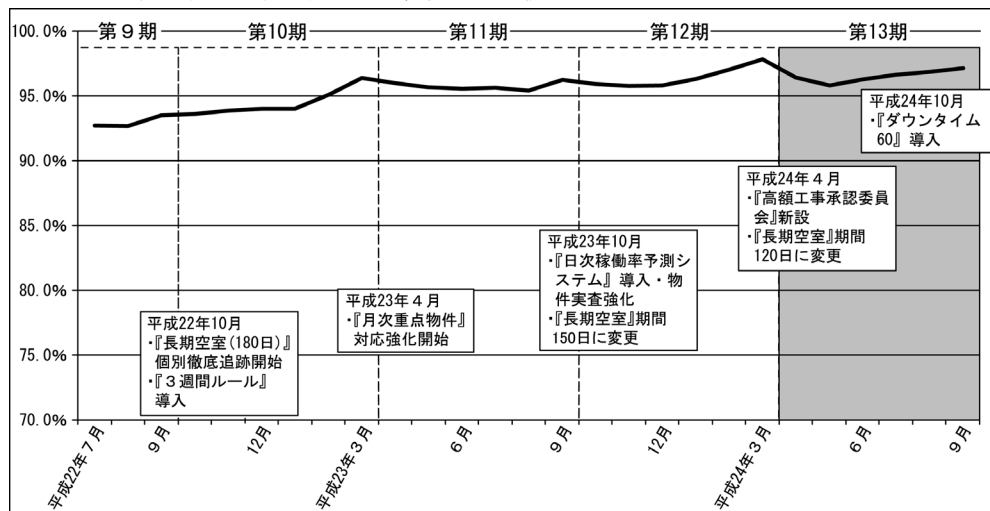


(増減は、取得価格ベースの数値です。)

b. オペレーション全般の強化

本投資法人は、本資産運用会社が平成23年10月より導入した『日次稼働率予測システム』（日次ベースで当期の月次稼働率を予測するシステム）の活用による個別空室ごとの動態情報の把握及び個別空室の特定・現地調査・原因追究・対策実施・効果確認のサイクル短縮化、『3週間ルール』（退去から原状回復工事を3週間以内に行うルール）の徹底による機会損失の極小化、『月次重点物件』及び『長期空室』への対応強化に注力致しました。これらの施策により、特に、月次ベースの稼働率は、期初以来概ね96%以上を維持し、期中平均稼働率も96.5%となりました。その結果、本投資法人設立以来過去最高の期中平均稼働率であった第12期を更に0.02ポイント上回りました。

＜旧P R I 吸収合併以後の保有物件全体の稼働率の推移＞



(注1) 稼働率=総賃貸面積÷総賃貸可能面積
 (注2) 本投資法人保有物件のうち最大規模であったヒルトップ横濱根岸の定期建物賃貸借契約の期限前解約が生じたことを理由に、平成22年4月末から8月末にかけて、本投資法人全体の稼働率が大きく下落しました(平成22年4月84.9%、5月84.4%、6月84.6%、7月87.0%、8月87.0%)。しかし、賃貸借契約の残存期間(平成22年5月末迄)分に相当する違約金を受領していたこと、平成22年9月17日に同物件の売却が完了したこと等から、上記グラフの平成22年7月から8月までの間の全体稼働率は、ヒルトップ横濱根岸分を除いて表示しております

また、上記の収益向上のための施策に併せ、100万円以上の修繕工事等の発注に際しては、本資産運用会社内に新設した『高額工事承認委員会』において、工事内容や金額について、組織的な精査を行うことにより、経費支出の適正化にも努めています。

c. 期日到来の借入金の借換え等のファイナンス

本投資法人は、平成24年5月及び6月に支払期日を迎えた借入金8,932百万円について、アレンジャー兼エージェントである株式会社三菱東京UFJ銀行のシンジケートローン組成により、既存取引銀行5行から借換え(リファイナンス)資金8,931百万円を調達致しました。その結果、借入期間を5年に長期化するとともに金利スプレッドを0.75%へ削減することができました。

また、新規物件の取得資金につきましては、アルファタワー札幌南4条については、全額自己資金で取得致しました。一方、スペースシア新宿の取得時には、上記リファイナンスと同様に株式会社三菱東京UFJ銀行のアレンジにより、既存取引銀行2行及び新規取引銀行1行から、総額2,000百万円の新規借入れを行いました。本借入につきましても上記リファイナンスと同条件(借入期間5年・スプレッド0.75%)で調達することができました。

＜スプレッド条件推移＞

平成21年5月・6月 リファイナンス (今回期日到来分条件)			平成22年6月・7月 リファイナンス分条件			平成23年6月 リファイナンス分条件			平成24年6月(当期) リファイナンス分条件		
期間	金額 (百万円)	スプレッド	期間	金額 (百万円)	スプレッド (注1)	期間	金額 (百万円)	スプレッド (注1)	期間	金額 (百万円)	スプレッド (注1)
3年	7,365	1.50%	3年	29,378	1.50%	3年	2,198	0.70%			
5年	1,566	2.03275% (注2)	4年	12,158	1.75%	5年	11,690	0.90%	5年	8,931	0.75%
平均			平均			平均			平均		
			1.57%			0.87%			0.75%		

(注1) 平成22年6月以降のベース金利は、いずれも全銀協日本円1カ月TIBORです。
 (注2) 金利変動リスクを回避する目的で受取変動・支払固定の金利スワップ取引を行っています。金利スワップの効果を確認した後の支払固定金利は2.03275%です。当該ローンは、当初期間5年、期日が平成24年5月1日であったため、いったん同日に平成24年6月22日まで(期間52日・スプレッド0.75%)の短期で借換えを致しました。

上記資金調達及び1物件売却による一部借入金の期限前弁済(205百万円)の結果、当期末時点での有利子負債残高は76,136百万円となり、期末総資産有利子負債比率は46.1%、長期有利子負債比率(一年以内返済有利子負債は除く)は60.4%と安定した資金調達基盤を維持致しました。また、上記に加え、一連の物件入替実績、高稼働率等オペレーション全般の状況を背景に、平成24年7月24日付でR&I(株式会社格付情報センター)による本投資法人の発行体格付は、『BBB』(トリプルB)から『BBB+』(トリプルBプラス)へと格上げされました。

(二) 業績及び分配の概要

上記運用の結果、本投資法人の当期の営業収益は、前期に行った物件入替(2物件取得と8物件売却)、好調な稼働率、礼金・更新料収入の増加等により5,792百万円(前期比0.5%増)と前期比28百万円の増収になりました。また、物件譲渡に伴う売却損失等(約305百万円)の発生があったものの、賃貸事業経費や販売費及び一般管理費の削減に注力したことにより、営業利益は2,255百万円(同23.0%増)、経常利益は金融費用等の削減により1,454百万円(同44.5%増)、当期純利益は1,454百万円(同44.6%増)と増益になりました。なお、譲渡損失等に対しては、配当積立金を活用することとし、当期末処分利益1,455百万円に、配当積立金309百万円を充当した金額1,764百万円に対して、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全額1,763百万円(前期比4.9%増)を利益分配金として分配することと致しました(注)。この結果、投資口1口当たりの分配金は1,325円(同4.9%増)となりました(分配後の配当積立金残高は7,080百万円となる見込みです)。

なお、本投資法人は、配当積立金の充当方針として、①同一決算期間内に発生した不動産の売却損益が通算して損失となる場合、②不動産の売却に伴い費用が発生する場合、③固定資産評価損が生じる場合等に充当を行うこととしています。

(注) 分配金については、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ています。

②次期の見通し

(イ) 運用環境

我が国の景気動向は、「①当期の概況(ロ) 当期の投資環境」に記載のとおり、引き続き予断を許さない状況です。

しかしながら、賃貸マンション市場は、優良物件の安定したパフォーマンスや堅調な需給、新規に市場に供給される優良賃貸マンションが限定的であること等により、次期におきましても、売買価格は引き続き底堅く推移すると予想されます。また、優良賃貸マンションでは、引き続き新規成約賃料や稼働率が安定した水準を維持するものと思われまます。

さらに、Jリート市場に関しては、平成24年10月に日銀が投資口購入枠を100億円増額して1,300億円に設定したことに加え、金融審議会の「投資信託・投資法人法制の見直しに関するワーキンググループ」で審議が行われている資金調達・資本政策手段の多様化等についての審議の行方に注目が集まっており、それらの動向次第ではJリート市場に大きな影響を及ぼす可能性もあります。

(ロ) 次期における運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、上記の運用環境を踏まえ、収益力向上により投資主の皆様への長期的に安定した利益配分を実現するため、以下の3点を次期の重点項目として運営を行います。

- a. 新規物件の追加取得
- b. オペレーション全般の強化
- c. リファイナンスの実施

a. 新規物件の追加取得

本投資法人は、引き続き多様なルートによる物件情報の入手に注力し、新規物件の取得に取り組みます。この取組みを推進するため、本資産運用会社内に物件取得のための新チームを立ち上げており、独自ルートによる情報の新規開拓に努めております。投資対象物件は、引き続き東京及び首都圏を中心として、札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、福岡市等の大都市圏に所在し、安定した需要が見込める原則1物件10億円以上のワンルームタイプ・ファミリータイプの物件取得を目指してまいります。

b. オペレーション全般の強化

本投資法人は、『3週間ルール』に基づく再商品化工事期間の短縮に加え、当期より新たに『ダウンタイム60日』(退去から空室の期間60日以内に次契約の成約を目指す)を導入致します。これらの取組により、『日次稼働率予測システム』の活用と併せ、高稼働率の維持に努めてまいります。

また、地元密着営業を強化して、マーケットにおける適正賃料の即時把握と機動的な賃料設定に努めるとともに、高品質・適正コストでの再商品化工事実施のため、『全国規模での再商品化工事発注先の新規開拓』や引き続き『高額工事承認委員会』の活用による工事の発注監視態勢を強化してまいります。

c. リファイナンスの実施

平成25年3月に返済期日が到来する借入金(3,850百万円)のリファイナンスを円滑に実施し、借入期間の一層の長期化、返済期日の分散化、金融コストの削減等を図ってまいります。

③今後の運用方針及び対処すべき課題

(イ) 外部成長戦略

本投資法人は、以下の施策を中心として保有資産の更なる拡大と質の向上を図り、企業価値の継続的拡大を目指します。

a. 資産規模の継続的拡大とポートフォリオの質の向上

本投資法人は、収益力向上により投資主の皆様への長期的に安定した利益配分を実施するため、「資産規模の継続的拡大とポートフォリオの質の向上」を目指します。具体的には、当面の運用方針として①東京23区を中心とした首都圏での新規物件の取得、②運用効率向上のために、主に首都圏以外の小型物件(特に1物件5億円以下)を一部売却し、地域トップクラスの大物件(原則1物件10億円以上)を取得することによる保有物件の入替えを継続します。

物件取得のパイプラインについては、本投資法人及び本資産運用会社は、不動産デベロッパー、商社、金融機関等のいずれの系列にも属さないことから、不動産私募ファンド、不動産投資法人の資産運用会社、金融機関、不動産会社、不動産仲介会社、投資家など各方面から幅広く情報の提供を受けています。今後もこれらの情報に対して機動的に検討を行い、継続的な物件取得を目指します。また、上述のとおり、本資産運用会社内

に物件取得のための新チームを立ち上げており、独自ルートによる情報の新規開拓に努めております。

なお、物件売却等により損失が発生した場合でも、本投資法人は、配当積立金（第13期の分配金配当後約70億円の見込み）により、同積立金の未処分額を限度として損失に充当できるため、減配の影響を回避又は低減することが可能です。

b. Jリート再編の検討

本投資法人は、本投資法人と旧PRIとの合併による経験やノウハウを活用し、他の不動産投資法人との合併・再編を行うことを外部成長戦略の手段の一つとして位置付けています。他の不動産投資法人との合併を行った場合、短期間に多数の物件をまとめて取得できるため、一定の経済合理性が達成でき、種々のメリットを享受することができます。また、迅速にポートフォリオの分散と拡大を図ることもできます。

(ロ) 内部成長戦略

a. 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、旧PRIとの合併以降、全国10社の有力なプロパティ・マネジメント会社に業務委託する体制としてきました。この中でも、大都市圏に所在する物件を中心とした109物件については株式会社長谷工ライブネットに業務委託を行っており、引き続き、同社との緊密な連携により、質の高い物件管理やリーシング活動等を実現していきます。また、各プロパティ・マネジメント会社との提携により、それぞれの地域や物件に強みを持つ有力な不動産業者との強力なネットワークを構築し、稼働率の維持・向上のため、賃貸仲介業務及び賃貸管理業務に関する協力を受けることができる体制を整えています。

今後も、全国各地の有力な不動産業者とのさらなる連携の強化を進め、各物件又は各地域の特性に合わせた効果的なリーシング活動を行い、稼働率の改善、賃料水準の適正化、入居者の入替率の低減を図るとともに、駐車場の稼働率改善、アンテナ設備の導入等による収入源の拡大を目指します。

b. 運用費用の削減

本投資法人は、賃貸事業費用だけでなく投資運用に係る各種費用の削減にも引き続き取り組み、収益改善を目指します。鑑定評価、デュー・デリジェンス等の委託費用の見直し、省電力化をはじめとした水光熱費等の削減等に取り組むとともに、再商品化工事の標準化による費用削減と再商品化までの期間短縮を図ります。また、『高額工事の発注監視態勢』の強化は、経費支出の適正化とともに経費削減にも寄与するものと考えております。

(ハ) 財務戦略等

本投資法人のデット・ファイナンス戦略については、新規物件取得等の際に機動的な資金調達を可能とするため、今後も有利子負債比率を簿価ベースで45～50%程度の水準にとどめるとともに、借入期間の一層の長期化、返済期日の分散化、金利の固定化、金融コストの削減等を図ります。また、今後とも強固なバンクフォーメーションを維持するとともに、新規レンダーの開拓を含め、資金調達先の更なる拡大に努めます。さらに、引き続き信用格付の改善に注力することにより、投資法人債の再起債も視野に入れつつ様々なファイナンス手法を検討し、資金調達手段の多様化を図ります。

エクイティ・ファイナンス戦略については、今後とも国内外の投資家へのIR活動を積極的に行うとともに、マーケットの状況等も総合的に勘案のうえ、公募増資による資金調達を検討してまいります。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成24年6月20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

該当事項はありません。

(5) 運用状況の見通し

平成25年3月期（第14期：平成24年10月1日～平成25年3月31日）の運用状況につきましては、営業収益5,872百万円、当期純利益1,796百万円、1口当たり分配金1,350円を見込んでいます。この運用状況の見通しの前提条件につきましては、下記記載の「第14期（平成24年10月1日～平成25年3月31日）の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

＜第14期(平成24年10月1日～平成25年3月31日)の運用状況予想の前提条件＞

項目	前提条件
計算期間	・ 第14期(平成24年10月1日～平成25年3月31日)(182日)
運用資産	・ 本投資法人が第13期末(平成24年9月30日)時点で保有している178物件について、第14期末まで異動がないことを前提としています。
発行済投資口数	・ 第13期末(平成24年9月30日)現在の発行済投資口数1,330,800口を前提としており、その後、第14期末まで変動がないことを前提としています。
営業収益・費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 営業収益及び営業費用は、上記運用資産を前提として算出しています。 ・ 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。 ・ 物件管理等委託費について、約376百万円を想定しています。 ・ 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、約311百万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。 ・ 公租公課について、約342百万円を想定しています。 ・ 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、約1,103百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 営業外費用として約804百万円を想定しており、内訳は以下の通りです。 (1) 支払利息 550百万円 (2) 融資関連費用 247百万円 (3) その他費用 6百万円
有利子負債	・ 借入金の残高につきましては、第13期末時点での有利子負債額は76,136百万円が、第14期末まで変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金	・ 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。なお、第13期は物件譲渡に伴う損失及び費用を、配当積立金を活用し分配しましたが、第14期は想定しておりません。
1口当たり利益超過分配金	・ 現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成24年3月31日現在)	当期 (平成24年9月30日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 6,647,084	※1 5,909,355
信託現金及び信託預金	4,422,301	4,066,251
営業未収入金	124,809	114,158
前払費用	426,220	441,026
未収消費税等	—	26,432
その他	1,825	2,120
貸倒引当金	△45,162	△38,988
流動資産合計	11,577,077	10,520,356
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 11,879,343	※1 16,719,611
減価償却累計額	△863,943	△1,156,143
建物(純額)	11,015,399	15,563,467
構築物	※1 49,724	※1 66,118
減価償却累計額	△6,705	△8,978
構築物(純額)	43,018	57,139
機械及び装置	※1 39,504	※1 50,361
減価償却累計額	△6,577	△9,247
機械及び装置(純額)	32,927	41,113
工具、器具及び備品	※1 27,209	※1 42,596
減価償却累計額	△10,655	△16,869
工具、器具及び備品(純額)	16,553	25,727
土地	※1 7,966,267	※1 14,154,400
信託建物	※1 71,172,981	※1 68,171,994
減価償却累計額	△7,073,089	△7,747,685
信託建物(純額)	64,099,891	60,424,309
信託構築物	※1 269,993	※1 267,539
減価償却累計額	△50,647	△57,881
信託構築物(純額)	219,345	209,658
信託機械及び装置	※1 450,515	※1 439,659
減価償却累計額	△72,005	△81,546
信託機械及び装置(純額)	378,510	358,113
信託工具、器具及び備品	※1 186,844	※1 191,772
減価償却累計額	△58,208	△70,103
信託工具、器具及び備品(純額)	128,635	121,668
信託土地	※1 66,688,712	※1 62,011,420
有形固定資産合計	150,589,263	152,967,019

(単位：千円)

	前期 (平成24年3月31日現在)	当期 (平成24年9月30日現在)
無形固定資産		
水道施設利用権	※1 121	※1 115
信託借地権	546,283	546,283
信託水道施設利用権	※1 502	※1 476
商標権	1,121	1,047
無形固定資産合計	548,029	547,923
投資その他の資産		
差入保証有価証券	9,250	9,306
敷金及び保証金	950	712
長期前払費用	609,112	784,337
修繕積立金	158,548	168,490
投資その他の資産合計	777,862	962,847
固定資産合計	151,915,155	154,477,790
繰延資産		
投資口交付費	14,974	5,915
繰延資産合計	14,974	5,915
資産合計	163,507,207	165,004,062
負債の部		
流動負債		
営業未払金	246,232	275,430
1年内返済予定の長期借入金	※1 12,782,449	※1 30,136,352
未払金	33,912	48,078
未払費用	310,638	287,484
未払法人税等	567	564
未払消費税等	48,584	—
前受金	694,866	642,097
その他	20,527	20,993
流動負債合計	14,137,778	31,411,002
固定負債		
長期借入金	※1 61,559,888	※1 46,000,127
預り敷金及び保証金	184,769	317,105
信託預り敷金及び保証金	1,313,470	1,191,152
固定負債合計	63,058,129	47,508,386
負債合計	77,195,907	78,919,389

(単位：千円)

	前期 (平成24年3月31日現在)	当期 (平成24年9月30日現在)
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	70,557,688	70,557,688
剰余金		
出資剰余金	6,682,398	6,682,398
配当積立金	8,064,383	7,389,463
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	1,006,830	1,455,123
剰余金合計	15,753,612	15,526,984
投資主資本合計	86,311,300	86,084,672
純資産合計	※2 86,311,300	※2 86,084,672
負債純資産合計	163,507,207	165,004,062

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日		自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日	
営業収益				
賃貸事業収入		※1 5,758,152		※1 5,792,267
不動産等売却益		※2 5,737		※2 —
営業収益合計		5,763,889		5,792,267
営業費用				
賃貸事業費用		※1 2,606,252		※1 2,594,696
不動産等売却損		※3 660,400		※3 305,302
資産運用報酬		408,500		372,700
役員報酬		10,800		9,400
資産保管手数料		10,408		10,412
一般事務委託手数料		35,205		33,906
会計監査人報酬		15,800		15,400
貸倒引当金繰入額		—		3,333
貸倒損失		1,453		447
その他営業費用		181,519		191,139
営業費用合計		3,930,338		3,536,739
営業利益		1,833,550		2,255,527
営業外収益				
受取利息		761		809
雑収入		31,149		29,953
営業外収益合計		31,910		30,763
営業外費用				
支払利息		586,472		554,491
融資関連費用		260,902		266,387
投資口交付費償却		9,059		9,059
その他		2,544		1,573
営業外費用合計		858,978		831,512
経常利益		1,006,482		1,454,778
税引前当期純利益		1,006,482		1,454,778
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等合計		605		605
当期純利益		1,005,877		1,454,173
前期繰越利益		953		950
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,006,830		1,455,123

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日		自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日	
投資主資本				
出資総額				
当期首残高		70,557,688		70,557,688
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		70,557,688		70,557,688
剰余金				
出資剰余金				
当期首残高		6,682,398		6,682,398
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高		6,682,398		6,682,398
配当積立金				
当期首残高		8,064,383		8,064,383
当期変動額				
配当積立金の取崩		—		△674,920
当期変動額合計		—		△674,920
当期末残高		8,064,383		7,389,463
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
当期首残高		1,466,164		1,006,830
当期変動額				
配当積立金の取崩		—		674,920
剰余金の配当		△1,465,210		△1,680,800
当期純利益		1,005,877		1,454,173
当期変動額合計		△459,333		448,292
当期末残高		1,006,830		1,455,123
剰余金合計				
当期首残高		16,212,945		15,753,612
当期変動額				
配当積立金の取崩		—		—
剰余金の配当		△1,465,210		△1,680,800
当期純利益		1,005,877		1,454,173
当期変動額合計		△459,333		△226,627
当期末残高		15,753,612		15,526,984
投資主資本合計				
当期首残高		86,770,633		86,311,300
当期変動額				
剰余金の配当		△1,465,210		△1,680,800
当期純利益		1,005,877		1,454,173
当期変動額合計		△459,333		△226,627

(単位：千円)

	前期 自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日	当期 自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日
当期末残高	86,311,300	86,084,672
純資産合計		
当期首残高	86,770,633	86,311,300
当期変動額		
剰余金の配当	△1,465,210	△1,680,800
当期純利益	1,005,877	1,454,173
当期変動額合計	△459,333	△226,627
当期末残高	86,311,300	86,084,672

(4) 金銭の分配に係る計算書

項目	前 期		当 期	
	自	平成23年10月1日 至 平成24年3月31日	自	平成24年4月1日 至 平成24年9月30日
I 当期末処分利益		1,006,830,628円		1,455,123,392円
II 配当積立金取崩額		674,920,067円		309,032,583円
III 分配金額		1,680,800,400円		1,763,310,000円
(投資口1口当たり分配金の額)		(1,263円)		(1,325円)
IV 次期繰越利益		950,295円		845,975円
分配金の額の算出方法	<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、分配金の額は租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」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1,006,830,628円に、配当積立金取崩額674,920,067円を加算した金額を超えない額で発行済投資口数1,330,800口の整数倍の最大値となる1,680,800,400円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第15条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>		<p>本投資法人の規約第15条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」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1,455,123,392円に、配当積立金取崩額309,032,583円を加算した金額を超えない額で発行済投資口数1,330,800口の整数倍の最大値となる1,763,310,000円を利益分配金として分配することとしました。なお、本投資法人規約第15条第3項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日		自 平成24年4月1日 至 平成24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		1,006,482		1,454,778
減価償却費		1,086,939		1,084,653
長期前払費用償却額		236,199		222,475
投資口交付費償却		9,059		9,059
受取利息		△761		△809
支払利息		586,472		554,491
貸倒引当金の増減額 (△は減少)		△21,874		△6,174
災害損失引当金の増減額 (△は減少)		△3,820		—
営業未収入金の増減額 (△は増加)		8,311		10,650
前払費用の増減額 (△は増加)		2,095		△15,366
営業未払金の増減額 (△は減少)		△74,128		2,787
未払金の増減額 (△は減少)		△3,724		11,729
未払費用の増減額 (△は減少)		5,468		△18,691
前受金の増減額 (△は減少)		21,002		△52,768
有形固定資産の売却による減少額		1,032,023		—
信託有形固定資産の売却による減少額		1,503,138		651,474
長期前払費用の支払額		△147,000		△397,140
その他		93,721		△84,769
小計		5,339,606		3,426,381
利息の受取額		761		809
利息の支払額		△589,241		△572,447
法人税等の支払額		△608		△607
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,750,518		2,854,136
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		△2,702,194		△3,955,699
信託有形固定資産の取得による支出		△350,305		△115,312
預り敷金保証金の純増減額 (△は減少)		75,520		132,336
信託預り敷金保証金の純増減額 (△は減少)		△39,521		△122,317
その他		277		237
投資活動によるキャッシュ・フロー		△3,016,223		△4,060,755
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		—		1,566,000
短期借入金の返済による支出		—		△1,566,000
長期借入れによる収入		4,000,000		10,931,719
長期借入金の返済による支出		△3,897,579		△9,137,577
分配金の支払額		△1,465,760		△1,681,302
財務活動によるキャッシュ・フロー		△1,363,340		112,839
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		370,954		△1,093,778
現金及び現金同等物の期首残高		10,698,431		11,069,385
現金及び現金同等物の期末残高		※1 11,069,385		※1 9,975,606

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)を採用しています。

2. 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通りです。

建物 2～60年

構築物 4～60年

機械及び装置 10～24年

工具、器具及び備品 2～21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。

3. 繰延資産の処理方法

投資口交付費

3年間で均等額を償却しています。

4. 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。

5. 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、当計算期間に対応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。

6. ヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップについては特例処理を採用しています。

② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 金利スワップ取引

ヘッジ対象 金利

③ ヘッジ方針

本投資法人は、財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。

④ ヘッジの有効性評価の方法

金利スワップについては、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。

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。

8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(1) 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針

保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。

なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。

- a. 信託現金及び信託預金
- b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地
- c. 信託借地権、信託水道施設利用権
- d. 信託預り敷金及び保証金

(2) 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。ただし、固定資産については、税込処理によっています。

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

1. 担保に供している資産及び担保を付している債務は以下の通りです。

担保に供している資産

	前 期 平成24年 3月31日	当 期 平成24年 9月30日
現金及び預金	602,989千円	462,978千円
建物	11,015,399千円	15,563,467千円
構築物	43,018千円	57,139千円
機械及び装置	32,927千円	41,113千円
工具、器具及び備品	16,553千円	25,727千円
土地	7,966,267千円	14,154,400千円
信託建物	64,099,891千円	60,424,309千円
信託構築物	219,345千円	209,658千円
信託機械及び装置	378,510千円	358,113千円
信託工具、器具及び備品	128,635千円	121,668千円
信託土地	66,688,712千円	62,011,420千円
水道施設利用権	121千円	115千円
信託水道施設利用権	502千円	476千円
計	151,192,877千円	153,430,590千円

担保を付している債務

	前 期 平成24年 3月31日	当 期 平成24年 9月30日
1年内返済予定の長期借入金	12,782,449千円	30,136,352千円
長期借入金	61,559,888千円	46,000,127千円
計	74,342,338千円	76,136,480千円

2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

50,000千円

(損益計算書に関する注記)

1. 賃貸事業損益の内訳は以下の通りです。

	前 期		当 期	
	自	平成23年10月1日 至 平成24年3月31日	自	平成24年4月1日 至 平成24年9月30日
A. 賃貸事業収益				
賃貸料		5,030,829千円		5,029,905千円
共益費		260,822千円		270,504千円
駐車場収入		177,123千円		183,653千円
付帯収入		32,175千円		35,050千円
その他賃貸事業収入		257,201千円		273,153千円
計		5,758,152千円		5,792,267千円
B. 賃貸事業費用				
物件管理等委託費		386,860千円		381,402千円
公租公課		354,369千円		345,181千円
水道光熱費		105,520千円		104,468千円
修繕費		295,716千円		303,984千円
保険料		13,571千円		13,124千円
営業広告費等		171,830千円		158,118千円
信託報酬		123,850千円		117,292千円
減価償却費		1,086,939千円		1,084,653千円
その他賃貸事業費用		67,591千円		86,469千円
計		2,606,252千円		2,594,696千円
C. 賃貸事業損益(A-B)		3,151,899千円		3,197,570千円

2. 不動産等売却益の内訳は以下の通りです。

前期 (自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日)

ストリームライン大濠	
不動産等売却収入	411,963千円
不動産等売却原価	387,409千円
その他売却費用	18,816千円
不動産等売却益	5,737千円

当期 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)

該当事項はありません。

3. 不動産等売却損の内訳は以下の通りです。

前期(自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日)

カレラ2.9		
不動産等売却収入		218,466千円
不動産等売却原価		275,490千円
その他売却費用		5,764千円
不動産等売却損		62,789千円
サッポロヒルズ		
不動産等売却収入		227,442千円
不動産等売却原価		277,597千円
その他売却費用		6,974千円
不動産等売却損		57,129千円
willDo南12条		
不動産等売却収入		339,810千円
不動産等売却原価		449,080千円
その他売却費用		9,595千円
不動産等売却損		118,864千円
スターズ内山		
不動産等売却収入		97,201千円
不動産等売却原価		160,516千円
その他売却費用		2,948千円
不動産等売却損		66,263千円
内山南小倉駅前ビル		
不動産等売却収入		270,557千円
不動産等売却原価		547,142千円
その他売却費用		11,621千円
不動産等売却損		288,206千円
willDo唐人町		
不動産等売却収入		171,084千円
不動産等売却原価		208,607千円
その他売却費用		4,534千円
不動産等売却損		42,056千円
willDo呉服町		
不動産等売却収入		210,008千円
不動産等売却原価		229,317千円
その他売却費用		5,780千円
不動産等売却損		25,089千円

当期（自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日）

イマージュ霧が丘	
不動産等売却収入	363,427千円
不動産等売却原価	651,474千円
その他売却費用	17,256千円
不動産等売却損	305,302千円

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前 期		当 期	
	自	平成23年10月1日 至 平成24年3月31日	自	平成24年4月1日 至 平成24年9月30日
発行可能投資口総口数		5,000,000口		5,000,000口
発行済投資口数		1,330,800口		1,330,800口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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は以下の通りです。

	前 期		当 期	
	自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日		自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日	
現金及び預金	6,647,084千円		5,909,355千円	
信託現金及び信託預金	4,422,301千円		4,066,251千円	
現金及び現金同等物	11,069,385千円		9,975,606千円	

(リース取引に関する注記)

1. オペレーティング・リース取引

(貸主側)

未経過リース料

	前 期		当 期	
	平成24年3月31日		平成24年9月30日	
1年内	541,370千円		544,250千円	
1年超	1,896,578千円		1,694,383千円	
合計	2,437,949千円		2,238,633千円	

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、不動産及び不動産信託受益権の取得にあたっては、銀行借入、投資法人債の発行及び投資口の発行等による資金調達を行います。また、本投資法人は、原則として、金融商品による資金運用は行わない方針であり、有価証券への投資は、宅地建物取引業法に基づく保証金の差入れ目的のための国債の保有に限定しています。デリバティブは、借入金及び投資法人債の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行いません。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

差入保証有価証券は、宅地建物取引業法に基づく保証金として差し入れている満期保有目的の国債です。

借入金の資金使途は、不動産及び不動産信託受益権の購入資金(購入に伴う諸費用を含みます。)若しくは既存の借入金のリファイナンス資金です。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、このうち借入期間又は償還期間が1年を超えるものの一部については、支払金利の変動リスクを回避し、支払利息の固定化を図るために、個別契約ごとにデリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しています。ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しています。

デリバティブ取引の執行・管理については、本投資法人のデリバティブ取引に関するリスク管理方針に従って行っており、また、デリバティブの利用にあたっては、信用リスクを軽減するために、信用格付の高い金融機関とのみ取引を行っています。

また、借入金は、流動性リスクに晒されていますが、月次で資金繰計画を作成するなどの方法により管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等による場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については以下の通りです。

前期(平成24年3月31日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	6,647,084	6,647,084	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,422,301	4,422,301	—
(3) 差入保証有価証券	9,250	9,634	383
資産合計	11,078,636	11,079,019	383
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(12,782,449)	(12,782,449)	—
(5) 長期借入金	(61,559,888)	(61,559,888)	—
負債合計	(74,342,338)	(74,342,338)	—

当期(平成24年9月30日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	5,909,355	5,909,355	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,066,251	4,066,251	—
(3) 差入保証有価証券	9,306	9,802	495
資産合計	9,984,913	9,985,408	495
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(30,136,352)	(30,136,352)	—
(5) 長期借入金	(46,000,127)	(46,000,127)	—
負債合計	(76,136,480)	(76,136,480)	—

(※) 負債に計上されているものについては、()で示しています。

(注1) 金融商品の時価の算定方法及び有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(4) 1年内返済予定の長期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 差入保証有価証券

売買参考統計値を時価としています。

また、保有目的ごとの有価証券に関する事項については、後記「有価証券に関する注記」をご参照ください。

(5) 長期借入金

長期借入金の時価については、変動金利によるものであり、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額

前期(平成24年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	6,647,084	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,422,301	—	—	—	—	—
差入保証有価証券	—	—	—	—	—	10,000

当期(平成24年9月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	5,909,355	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,066,251	—	—	—	—	—
差入保証有価証券	—	—	—	—	—	10,000

(注3) 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期(平成24年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
長期借入金	12,782,449	26,373,291	14,208,772	1,700,000	19,277,825	—

当期(平成24年9月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
長期借入金	30,136,352	14,186,296	—	16,932,093	14,881,737	—

(有価証券に関する注記)

前期(平成24年3月31日)

満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位:千円)

		貸借対照表 計上額	時価	差額
時価が貸借対照表計上額を超えるもの	国債	9,250	9,634	383
時価が貸借対照表計上額を超えないもの	—	—	—	—
合計		9,250	9,634	383

当期(平成24年9月30日)

満期保有目的の債券で時価のあるもの

(単位:千円)

		貸借対照表 計上額	時価	差額
時価が貸借対照表計上額を超えるもの	国債	9,306	9,802	495
時価が貸借対照表計上額を超えないもの	—	—	—	—
合計		9,306	9,802	495

(デリバティブ取引に関する注記)

前期 (平成24年3月31日)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの
該当するものはありません。
2. ヘッジ会計が適用されているもの
ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下の通りです。
(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価
				うち1年超	
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	1年内返済予定の 長期借入金	1,566,730	—	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている1年内返済予定の長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2.金融商品の時価等に関する事項」の1年内返済予定の長期借入金の時価に含めて記載しています。

当期 (平成24年9月30日)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの
該当するものはありません。
2. ヘッジ会計が適用されているもの
該当するものはありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日)及び当期(自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)

1. 親会社及び法人主要投資主等
前期及び当期において、該当事項はありません。
2. 役員及び個人主要投資主等
前期及び当期において、該当事項はありません。
3. 子会社等
前期及び当期において、該当事項はありません。
4. 兄弟会社等
前期及び当期において、該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(繰延税金資産)

	前 期 平成24年 3月31日	当 期 平成24年 9月30日
(繰延税金資産－流動)		
貸倒引当金繰入超過額	15,427千円	13,318千円
繰延税金資産(流動)小計	15,427千円	13,318千円
評価性引当金	△15,427千円	△13,318千円
繰延税金資産(流動)合計	－千円	－千円
(繰延税金資産－流動)の純額		
	－千円	－千円
(繰延税金資産－固定)		
合併時受入評価差額(長期前払費用等)	42,476千円	30,243千円
合併時受入評価差額(土地・建物)	4,630,066千円	4,612,472千円
合併時受入評価差額(ソフトウエア)	813千円	688千円
合併時受入繰越欠損金	273,491千円	273,491千円
減損損失	843,527千円	840,810千円
繰越欠損金	172,410千円	172,410千円
繰延税金資産(固定)小計	5,962,787千円	5,930,118千円
評価性引当金	△5,962,787千円	△5,930,118千円
繰延税金資産(固定)合計	－千円	－千円
(繰延税金資産－固定)の純額		
	－千円	－千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前 期 平成24年 3月31日	当 期 平成24年 9月30日
法定実効税率	39.33%	36.59%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 35.00%	△ 34.03%
その他	△ 4.27%	△ 2.52%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06%	0.04%

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

「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」(平成23年法律第114号)及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年法律第117号)が平成23年12月2日に公布されました。これに伴い、平成24年4月1日以後開始する計算期間において解消が見込まれる一時差異等に係る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36.59%に、平成27年4月1日以後開始する計算期間において解消が見込まれる一時差異等に係る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34.16%にそれぞれ変更されます。

なお、当該変更による影響はありません。

(退職給付に関する注記)

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸住宅を有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下の通りです。

(単位：千円)

			前 期 自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日	当 期 自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日
賃貸等不動産	貸借対照表計上額	期首残高	151,722,962	151,136,171
		期中増減額	△586,790	2,377,723
		期末残高	151,136,171	153,513,895
	期末時価	140,605,000	145,343,000	

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記「5. 参考情報(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②鑑定評価書の概要」をご参照ください。

(注2) 貸借対照表計上額は、取得価額(取得に伴う付随費用を含みます。)から減価償却累計額及び減損損失を控除した金額です。

(注3) 前期増減額のうち、主な増加は、アクトフォルム浅草及びウエストパーク支倉の新規取得によるものであり、主な減少は、減価償却費及びカレラ2.9等の8物件の売却によるものです。

(注4) 当期増減額のうち、主な増加は、アルファタワー札幌南4条及びスペースシア新宿の新規取得によるものであり、主な減少は、減価償却費及びイマージュ霧が丘の売却によるものです。

(注5) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を記載しております。

また、賃貸等不動産に関する損益は以下の通りです。

(単位：千円)

			前 期 自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日	当 期 自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日
賃貸等不動産	賃貸事業収益		5,758,152	5,792,267
	賃貸事業費用		2,606,252	2,594,696
	賃貸事業損益		3,151,899	3,197,570

(注) 賃貸事業収益及び賃貸事業費用は、賃貸事業収入(その他賃貸事業収入を含む。)とこれに対応する費用(減価償却費、物件管理等委託費、公租公課、営業広告費等)であり、それぞれ「営業収益」及び「賃貸事業費用」に計上されています。

(セグメント情報等に関する注記)

[セグメント情報]

本投資法人は、不動産投資事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

[関連情報]

前期(自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期(自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高がすべて損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

(1口当たり情報に関する注記)

	前 期		当 期	
	自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日		自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日	
1口当たり純資産額		64,856円		64,686円
1口当たり当期純利益		755円		1,092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。

(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	
	自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日		自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日	
当期純利益(千円)		1,005,877		1,454,173
普通投資主に帰属しない金額(千円)		—		—
普通投資口に係る当期純利益(千円)		1,005,877		1,454,173
期中平均投資口数(口)		1,330,800		1,330,800

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口数の増減

当期において発行済投資口数及び出資総額の増減はありません。なお、当期までの発行済投資口数及び出資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)
平成21年10月2日	第三者割当増資	65,863	233,340	6,000,119,300	65,557,451,541	(注7)
平成22年6月30日	第三者割当増資	43,035	276,375	5,000,236,650	70,557,688,191	(注8)
平成22年7月1日	投資口分割	829,125	1,105,500	-	70,557,688,191	(注9)
平成22年7月1日	合併	225,300	1,330,800	-	70,557,688,191	(注10)

(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本的支出、及び物件の取得等を目的として第三者割当により新投資口の発行を行いました。

(注7) 1口当たり発行価格91,100円にて、投資法人債の償還及び不動産並びに不動産を信託する信託の受益権の取得等を目的として第三者割当により新投資口の発行を行いました。

(注8) 1口当たり発行価格116,190円にて合併によりPRIより承継する借入金の一部を弁済すること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9) 投資口1口につき4口の投資口分割を行いました。

(注10) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、PRIを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。この吸収合併により、PRIの投資口1口に対して、本投資法人の投資口分割後の投資口3口を全てのPRI投資口について割当交付しました。なお、吸収合併時におけるPRIの発行済投資口数は75,100口でした。

4. 役員の異動

役員の異動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしております。

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12期		第13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	14,144	8.7	17,475	10.6
		3大都市圏	49,282	30.1	48,892	29.6
		政令指定都市等	12,473	7.6	12,361	7.5
	ファミリー	東京都心7区	13,456	8.2	11,370	6.9
		3大都市圏	32,426	19.8	29,818	18.1
		政令指定都市等	4,385	2.7	3,754	2.3
	プレミアム	東京都心7区	5,893	3.6	(注1)	
		3大都市圏	-	-		
		政令指定都市等	-	-		
小計			132,061	80.8	123,671	75.0
不動産	ワンルーム	東京都心7区	414	0.3	6,338	3.8
		3大都市圏	9,168	5.6	9,104	5.5
		政令指定都市等	1,600	1.0	2,846	1.7
	ファミリー	東京都心7区	-	-	2,035	1.2
		3大都市圏	6,732	4.1	9,162	5.6
		政令指定都市等	358	0.2	354	0.2
	プレミアム	東京都心7区	799	0.5	(注1)	
		3大都市圏	-	-		
		政令指定都市等	-	-		
小計			19,074	11.7	29,841	18.1
預金その他の資産			12,371 (-)	7.6 (-)	11,490 (-)	7.0 (-)
資産総額計			163,507 (151,136)	100.0 (92.4)	165,004 (153,513)	100.0 (93.0)

	第12期		第13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)	77,195	47.2	78,919	47.8
純資産総額(注5)	86,311	52.8	86,084	52.2
資産総額	163,507	100.0	165,004	100.0

(注1) 平成24年5月24日(第13期中)に賃貸カテゴリをワンルームタイプ、ファミリータイプ及びプレミアムタイプから、ワンルームタイプ及びファミリータイプに集約致しました(以下同じです。)

(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、近畿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、新潟大都市圏、静岡大都市圏、浜松大都市圏、広島大都市圏及び北九州・福岡大都市圏並びに人口が30万人以上の中核市をいいます。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、減損・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、信託建設仮勘定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

決算日現在、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 算定価額 (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	0.7	1,081	931	99.0
	0-1-004	政令指定都市等	サテラ永山	342	0.2	338	333	89.6
	0-1-032	政令指定都市等	willDo北24条	316	0.2	307	267	97.3
	0-1-033	政令指定都市等	フラットカレラ	290	0.2	282	214	96.2
	0-1-034	政令指定都市等	s13w9 ht	463	0.3	451	362	95.9
	0-1-035	政令指定都市等	s9w12 ht	533	0.3	516	429	98.2
	0-1-036	政令指定都市等	willDo南平岸	315	0.2	302	230	97.3
	0-1-090	政令指定都市等	スカイヒルズN15	712	0.5	696	743	100.0
	0-1-091	政令指定都市等	スカイヒルズ栄町	832	0.5	812	814	100.0
	0-1-092	政令指定都市等	ドーマー千歳	476	0.3	466	478	100.0
	0-1-093	政令指定都市等	スカイヒルズ高台I	448	0.3	441	443	100.0
	0-1-128	政令指定都市等	アルファタワー札幌南4条	1,185	0.8	1,260	1,230	98.0
	0-2-037	政令指定都市等	willDo西下台町	512	0.3	496	490	100.0
	0-2-054	政令指定都市等	willDo上杉3丁目	506	0.3	484	457	100.0
	0-2-065	政令指定都市等	グランメゾン七福	342	0.2	340	265	100.0
	0-2-094	政令指定都市等	リビングステージ東仙台	317	0.2	310	299	100.0
	0-2-123	政令指定都市等	ウエストパーク支倉	1,240	0.8	1,303	1,630	99.3
	0-3-079	政令指定都市等	willDo礎町	462	0.3	446	415	100.0
	0-3-080	政令指定都市等	willDo笹口	266	0.2	260	236	100.0
	0-4-005	3大都市圏	willDo越谷	499	0.3	475	458	92.4
	0-4-006	3大都市圏	ジョイフル狭山	216	0.1	217	174	100.0
	0-4-007	3大都市圏	ルミエール八王子	480	0.3	478	357	98.9
	0-4-008	3大都市圏	willDo清澄	5,024	3.2	4,938	4,990	100.0
	0-4-009	3大都市圏	ターキーズ田園調布第2	281	0.2	280	251	92.7
	0-4-010	3大都市圏	willDo本千葉	379	0.2	389	317	96.2
	0-4-011	3大都市圏	willDo横浜南	233	0.1	226	218	100.0
	0-4-012	3大都市圏	サイトピア	506	0.3	514	428	87.6
	0-4-024	3大都市圏	VISTAシュブリーム	563	0.4	550	431	100.0
	0-4-025	東京都心7区	ジョイ尾山台	624	0.4	641	521	94.3
	0-4-031	3大都市圏	willDo大塚	725	0.5	739	604	100.0
	0-4-038	3大都市圏	willDo新座	590	0.4	574	524	92.9
	0-4-039	東京都心7区	東信松涛マンション	912	0.6	954	754	97.2
	0-4-055	東京都心7区	ハーモニー上北沢	400	0.3	412	303	96.5
	0-4-062	3大都市圏	willDo南浦和	396	0.3	391	350	100.0
	0-4-069	3大都市圏	カレッジスクエア北池袋	727	0.5	717	622	100.0
	0-4-070	3大都市圏	カレッジスクエア東武練馬	892	0.6	886	756	100.0
	0-4-071	3大都市圏	カレッジスクエア赤塚	734	0.5	722	633	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 算定価額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-4-072	3大都市圏	カレッジスクエア東久留米	523	0.3	507	463	100.0
	0-4-073	3大都市圏	カレッジスクエア早稲田Ⅱ	215	0.1	215	214	100.0
	0-4-074	3大都市圏	カレッジスクエア茗荷谷	1,060	0.7	1,053	1,020	100.0
	0-4-075	3大都市圏	カレッジスクエア新小岩	724	0.5	713	615	100.0
	0-4-076	3大都市圏	カレッジスクエア木場	639	0.4	632	628	100.0
	0-4-077	3大都市圏	カレッジスクエア錦糸町	490	0.3	483	448	100.0
	0-4-078	東京都心7区	カレッジスクエア早稲田	316	0.2	321	291	100.0
	0-4-089	東京都心7区	レキシントン・スクエア 新宿御苑	1,010	0.6	1,057	1,010	93.8
	0-4-095	東京都心7区	プロスペクト日本橋本町	808	0.5	792	913	96.7
	0-4-096	東京都心7区	メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂	1,480	0.9	1,468	1,500	98.6
	0-4-097	東京都心7区	六本木ライズハウス	912	0.6	897	919	97.6
	0-4-098	東京都心7区	TKフラッツ渋谷	4,770	3.0	4,692	4,980	93.5
	0-4-099	東京都心7区	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,050	0.7	1,038	1,070	94.0
	0-4-100	3大都市圏	プロスペクトKALON 三ノ輪	1,620	1.0	1,567	1,680	98.4
	0-4-101	3大都市圏	プロスペクト東雲橋	3,040	1.9	2,960	3,120	94.6
	0-4-102	3大都市圏	プロスペクト門前仲町	1,080	0.7	1,060	1,120	98.7
	0-4-103	3大都市圏	プロスペクト荻窪	701	0.4	685	711	97.8
	0-4-104	3大都市圏	エクセリア池袋WEST II	852	0.5	835	847	100.0
	0-4-105	3大都市圏	プロスペクト大森海岸	1,480	0.9	1,452	1,550	98.0
	0-4-106	3大都市圏	プロスペクト武蔵新城	1,050	0.7	1,018	1,070	100.0
	0-4-107	3大都市圏	フレグラランス川崎	548	0.3	531	575	93.2
	0-4-108	3大都市圏	プロスペクト中央林間	524	0.3	503	544	95.8
	0-4-120	東京都心7区	ガーラブレイス新宿御苑	2,170	1.4	2,235	2,380	99.0
	0-4-121	3大都市圏	ジョイスコート	3,010	1.9	3,128	3,250	95.9
	0-4-122	3大都市圏	アクトフォルム浅草	1,216	0.8	1,260	1,370	100.0
	0-4-124	東京都心7区	グランカーサ元麻布	618	0.4	335	332	100.0
	0-4-125	東京都心7区	グランカーサ六本木	1,480	0.9	796	780	100.0
	0-4-126	東京都心7区	グランカーサ南青山	3,750	2.4	2,307	1,960	80.3
	0-4-127	東京都心7区	ストーリーア神宮前	3,160	2.0	3,237	1,880	94.4
	0-4-129	東京都心7区	スペーシア新宿	2,525	1.6	2,621	2,870	87.2
	0-5-013	3大都市圏	willDo金山正木	490	0.3	476	497	100.0
	0-5-026	3大都市圏	エクセルシオール栄	641	0.4	637	436	91.7
	0-5-027	3大都市圏	willDo日比野	317	0.2	312	245	90.3
	0-5-040	3大都市圏	willDo千代田	633	0.4	611	519	98.4
	0-5-041	3大都市圏	willDo太閤通	1,120	0.7	1,080	973	95.7
0-5-042	3大都市圏	willDo金山	370	0.2	361	320	100.0	
0-5-043	3大都市圏	willDo金山沢下	375	0.2	364	331	100.0	
0-5-056	3大都市圏	willDo勝川	503	0.3	486	512	100.0	
0-5-057	3大都市圏	ステージア黄金	600	0.4	580	471	98.5	

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 算定価額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-5-063	3大都市圏	willDo稲永	641	0.4	613	551	100.0
	0-5-066	3大都市圏	willDo東別院	703	0.4	685	613	98.5
	0-5-081	3大都市圏	willDo松原	549	0.3	536	483	96.3
	0-5-082	3大都市圏	willDo四日市鶴の森	529	0.3	512	485	100.0
	0-5-086	3大都市圏	willDo代官町	655	0.4	645	562	100.0
	0-5-088	3大都市圏	willDo高畑	494	0.3	485	419	98.1
	0-5-109	3大都市圏	ドーム高峯	140	0.1	151	147	94.5
	0-5-110	3大都市圏	ドーム四ッ谷	126	0.1	126	119	100.0
	0-6-014	3大都市圏	willDo市岡	722	0.5	695	587	98.4
	0-6-015	3大都市圏	willDo海老江	350	0.2	343	301	96.5
	0-6-016	3大都市圏	willDo今福西	413	0.3	400	314	93.4
	0-6-017	3大都市圏	メゾンフローラ	584	0.4	588	432	100.0
	0-6-018	3大都市圏	ウィンドフォー南本町	307	0.2	289	187	97.6
	0-6-028	3大都市圏	willDo新大阪 s I	285	0.2	282	234	92.6
	0-6-029	3大都市圏	グランメール東淀川	236	0.2	237	180	100.0
	0-6-030	3大都市圏	willDo深江南	184	0.1	186	136	93.9
	0-6-044	3大都市圏	willDo大日	217	0.1	215	191	95.2
	0-6-046	3大都市圏	willDo塚本	730	0.5	710	676	95.5
	0-6-047	3大都市圏	willDo天満橋	338	0.2	331	261	100.0
	0-6-048	3大都市圏	willDo堺筋本町	325	0.2	317	244	100.0
	0-6-049	3大都市圏	willDo谷町	1,040	0.7	1,028	816	98.1
	0-6-050	3大都市圏	willDo難波 wII	486	0.3	472	388	100.0
	0-6-051	3大都市圏	willDo難波 w I	690	0.4	662	569	97.0
	0-6-052	3大都市圏	是空弁天	466	0.3	456	386	93.7
	0-6-058	3大都市圏	willDo鶴見諸口	180	0.1	181	155	100.0
	0-6-059	3大都市圏	willDo浜崎通	2,280	1.5	2,237	1,990	98.0
	0-6-060	3大都市圏	willDo南森町	493	0.3	486	441	96.8
	0-6-064	3大都市圏	willDo松屋町	810	0.5	786	760	98.4
	0-6-067	3大都市圏	willDo新大阪	861	0.5	841	794	100.0
	0-6-083	3大都市圏	willDo三宮イースト	731	0.5	702	665	98.4
	0-6-084	3大都市圏	willDo上新庄w I	366	0.2	362	297	96.8
	0-6-085	3大都市圏	スチューデントハイツ九条	537	0.3	538	461	100.0
	0-6-111	3大都市圏	アプレスト新大阪	1,391	0.9	1,365	1,240	65.6
	0-6-112	3大都市圏	アプレスト桜川	385	0.2	373	424	97.9
	0-6-113	3大都市圏	プロスペクト美章園	277	0.2	269	284	89.8
	0-6-114	3大都市圏	プロスペクト中之島	734	0.5	707	739	100.0
0-6-116	3大都市圏	プロスペクト豊中服部	366	0.2	351	363	100.0	
0-6-117	3大都市圏	プロスペクト下鴨	281	0.2	274	267	100.0	
0-6-118	3大都市圏	プロスペクト河原町五条	583	0.4	566	620	95.1	

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 算定価額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-6-119	3大都市圏	グランシス江坂	1,260	0.8	1,349	1,430	98.8
	0-7-068	政令指定都市等	willDo岡山駅西口	1,220	0.8	1,172	1,120	97.8
	0-7-087	政令指定都市等	willDo岡山大供	1,040	0.7	1,016	958	100.0
	0-9-053	政令指定都市等	willDo中洲	2,460	1.6	2,419	2,100	99.1
ファミ リ	F-1-041	政令指定都市等	パレドール円山	559	0.4	619	656	89.2
	F-2-001	政令指定都市等	ロイヤルガーデン森林公園	396	0.3	391	235	100.0
	F-2-002	政令指定都市等	グリーンパーク小松島	550	0.4	532	346	97.4
	F-2-003	政令指定都市等	ダイアパレス泉崎	355	0.2	356	262	97.5
	F-2-004	政令指定都市等	willDo高砂	364	0.2	354	321	100.0
	F-2-042	政令指定都市等	リビングステージ南仙台	159	0.1	157	158	100.0
	F-2-043	政令指定都市等	高砂関武番館	558	0.4	577	663	95.3
	F-3-034	政令指定都市等	アークハイム新潟	1,060	0.7	1,119	731	96.8
	F-4-005	3大都市圏	ジョアンナマンション	556	0.4	556	344	98.1
	F-4-006	3大都市圏	入間駅前ビル	1,517	1.0	1,550	1,400	100.0
	F-4-007	3大都市圏	入間駅前第二ビル	687	0.4	743	573	95.3
	F-4-008	3大都市圏	セレーノ大宮	1,554	1.0	1,554	1,540	100.0
	F-4-009	3大都市圏	すずらん館	441	0.3	433	404	100.0
	F-4-010	3大都市圏	ボヌール常盤	752	0.5	747	610	94.0
	F-4-011	3大都市圏	プロフィットリンク竹ノ塚	636	0.4	640	539	98.0
	F-4-013	3大都市圏	ドリームハイツ	358	0.2	356	341	100.0
	F-4-014	3大都市圏	グリーンヒルズ飛鳥山	587	0.4	590	535	91.3
	F-4-015	3大都市圏	王子ハイツ	347	0.2	358	363	100.0
	F-4-016	3大都市圏	阪上ロイヤルハイツ第二	360	0.2	365	340	96.8
	F-4-017	東京都心7区	willDo等々力	1,764	1.1	1,788	1,460	97.5
	F-4-018	3大都市圏	シェモア桜ヶ丘	609	0.4	612	525	100.0
	F-4-019	3大都市圏	リーバスト西千葉	2,152	1.4	2,060	2,100	97.9
	F-4-020	3大都市圏	コリンヌ津田沼	352	0.2	356	322	100.0
	F-4-022	3大都市圏	茅ヶ崎ダイカンプラザ	453	0.3	452	413	96.8
	F-4-028	3大都市圏	ウィンバルコーラス平塚第13	477	0.3	483	335	100.0
	F-4-029	3大都市圏	リーバスト東中山	1,371	0.9	1,270	1,430	98.3
	F-4-031	3大都市圏	MGA金町	484	0.3	497	406	100.0
	F-4-035	東京都心7区	グリーンヒルズ芦花	662	0.4	687	575	95.5
	F-4-036	3大都市圏	ロフティー平井	324	0.2	330	290	100.0
	F-4-038	3大都市圏	コロネード春日	3,115	2.0	3,233	2,160	96.6

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 算定価額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ファミリー	F-4-039	東京都心7区	THEバームス代々木上原 コスモテラス	1,250	0.8	1,305	1,180	89.5
	F-4-040	東京都心7区	サンテラス代々木上原	1,180	0.8	1,239	1,220	100.0
	F-4-044	東京都心7区	プロスペクト日本橋小網町	840	0.5	812	887	95.1
	F-4-045	東京都心7区	パークテラス恵比寿	2,060	1.3	2,035	2,150	97.8
	F-4-046	東京都心7区	プロスペクト道玄坂	1,590	1.0	1,568	1,690	94.3
	F-4-047	東京都心7区	プロスペクト・グラールサ広尾	3,560	2.3	3,458	3,540	100.0
	F-4-048	東京都心7区	プロスペクト初台	518	0.3	510	521	100.0
	F-4-049	3大都市圏	プロスペクト西巢鴨	1,110	0.7	1,081	1,140	97.5
	F-4-050	3大都市圏	プロスペクト町屋	484	0.3	462	482	95.3
	F-4-051	3大都市圏	プロスペクト清澄庭園	2,630	1.7	2,578	2,710	94.4
	F-4-052	3大都市圏	プロスペクト森下	1,260	0.8	1,222	1,310	95.6
	F-4-053	3大都市圏	プロスペクト恩賜公園	1,110	0.7	1,072	1,230	100.0
	F-4-054	3大都市圏	BELNOS34	1,700	1.1	1,727	1,660	92.0
	F-4-055	3大都市圏	SKレジデンス	805	0.5	803	835	97.1
	F-4-056	3大都市圏	エンゼルハイム西六郷第2	1,012	0.6	997	1,140	100.0
	F-4-057	3大都市圏	デイム橋本	748	0.5	746	756	99.3
	F-4-058	3大都市圏	プロスペクト川崎	1,520	1.0	1,474	1,690	94.4
	F-4-059	3大都市圏	プロスペクト浦和常盤	717	0.5	696	748	100.0
	F-4-064	3大都市圏	グラール上野	1,100	0.7	1,140	1,250	97.4
	F-5-023	3大都市圏	willDo伝馬町	627	0.4	624	638	94.6
	F-5-024	3大都市圏	グレースマンション藤	492	0.3	478	290	95.5
	F-5-032	3大都市圏	ステラートシティ桜山	735	0.5	718	624	100.0
	F-5-037	3大都市圏	willDo黒川	677	0.4	651	515	100.0
	F-5-060	3大都市圏	グランカーサ代官町	1,082	0.7	1,072	1,010	97.9
	F-5-061	3大都市圏	グランカーサ御器所	932	0.6	967	939	96.4
	F-6-026	3大都市圏	willDo西明石	635	0.4	596	621	100.0
	F-6-033	3大都市圏	ラ・ヴィータ日本橋	1,860	1.2	1,810	1,570	98.7
	F-6-062	3大都市圏	クラウンハイム西田辺	405	0.3	401	408	95.7
	F-6-063	3大都市圏	プロスペクト桂	470	0.3	462	452	100.0
	合計				156,906	100.0	153,513	145,343

- (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又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売買価格)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 鑑定評価書の概要

(平成24年9月30日現在)

物件 番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	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	931,000	811,000	939,000	6.5	928,000	6.6	6.8	1,133,714	1
0-1-004	サテラ永山	333,000	365,000	333,000	7.6	333,000	7.4	7.8	342,428	3
0-1-032	willDo北24条	267,000	273,000	268,000	6.3	265,000	6.1	6.5	316,000	3
0-1-033	フラットカレラ	214,000	193,000	215,000	6.2	213,000	6.0	6.4	290,000	3
0-1-034	s13w9 ht	362,000	394,000	364,000	6.4	360,000	6.2	6.6	463,000	3
0-1-035	s9w12 ht	429,000	456,000	431,000	6.5	427,000	6.3	6.7	533,000	3
0-1-036	willDo南平岸	230,000	236,000	230,000	6.6	229,000	6.4	6.8	315,000	3
0-1-090	スカイヒルズN15	743,000	850,000	768,000	6.2	732,000	6.0	6.5	712,000	1
0-1-091	スカイヒルズ栄町	814,000	1,150,000	838,000	7.0	803,000	7.1	7.3	832,000	1
0-1-092	ドリー千歳	478,000	539,000	484,000	8.0	476,000	8.2	8.3	476,000	1
0-1-093	スカイヒルズ高台I	443,000	611,000	445,000	7.4	442,000	7.5	7.7	448,000	1
0-1-128	アルファタワー 札幌南4条	1,230,000	1,050,000	1,230,000	6.1	1,230,000	5.9	6.3	1,185,000	3
0-2-037	willDo西下台町	490,000	444,000	497,000	7.6	482,000	7.1	7.8	512,000	3
0-2-054	willDo上杉3丁目	457,000	461,000	463,000	6.2	454,000	6.0	6.4	506,000	2
0-2-065	グランメゾン七福	265,000	241,000	266,000	6.6	264,000	6.4	6.8	342,000	2
0-2-094	リビングステージ東仙台	299,000	258,000	300,000	6.9	299,000	6.7	7.1	317,200	2
0-2-123	ウエストパーク支倉	1,630,000	1,220,000	1,640,000	6.3	1,620,000	6.1	6.5	1,240,000	3
0-3-079	willDo礎町	415,000	378,000	415,000	7.3	415,000	7.1	7.5	462,510	3
0-3-080	willDo笹口	236,000	218,000	236,000	7.1	235,000	6.9	7.3	266,000	3
0-4-005	willDo越谷	458,000	387,000	468,000	6.1	454,000	6.3	6.4	499,333	1
0-4-006	ジョイフル狭山	174,000	159,000	175,000	6.6	173,000	6.8	6.9	216,619	1
0-4-007	ルミエール八王子	357,000	344,000	360,000	6.5	356,000	6.7	6.8	480,761	1
0-4-008	willDo清澄	4,990,000	4,380,000	5,040,000	5.1	4,930,000	4.9	5.3	5,024,619	3
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	251,000	146,000	257,000	5.7	249,000	5.9	6.0	281,523	1
0-4-010	willDo本千葉	317,000	340,000	320,000	6.1	315,000	6.3	6.4	379,857	1
0-4-011	willDo横浜南	218,000	164,000	221,000	5.9	216,000	6.1	6.2	233,142	1
0-4-012	サイトピア	428,000	396,000	431,000	6.3	425,000	6.1	6.5	506,142	3
0-4-024	VISTAシュブリーム	431,000	362,000	435,000	5.6	427,000	5.4	5.8	563,584	3
0-4-025	ジョイ尾山台	521,000	467,000	526,000	5.7	516,000	5.5	5.9	624,265	3
0-4-031	willDo大塚	604,000	573,000	610,000	5.4	598,000	5.2	5.6	725,229	3
0-4-038	willDo新座	524,000	501,000	527,000	6.3	520,000	6.1	6.5	590,438	3
0-4-039	東信松涛マンション	754,000	753,000	762,000	5.5	745,000	5.3	5.7	912,000	3
0-4-055	ハーモニー上北沢	303,000	278,000	305,000	5.6	300,000	5.4	5.8	400,000	3
0-4-062	willDo南浦和	350,000	342,000	352,000	5.6	347,000	5.4	5.8	396,000	3
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	622,000	301,000	625,000	5.4	620,000	5.2	5.6	727,000	2
0-4-070	カレッジスクエア 東武練馬	756,000	501,000	757,000	5.5	756,000	5.3	5.7	892,000	2
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	633,000	368,000	631,000	5.5	634,000	5.3	5.7	734,000	2
0-4-072	カレッジスクエア 東久留米	463,000	321,000	477,000	5.8	457,000	6.0	6.1	523,000	1
0-4-073	カレッジスクエア 早稲田II	214,000	196,000	215,000	5.3	213,000	5.1	5.5	215,000	2
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	1,020,000	509,000	1,070,000	5.2	995,000	5.4	5.5	1,060,000	1
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	615,000	377,000	618,000	5.5	614,000	5.3	5.7	724,000	2
0-4-076	カレッジスクエア木場	628,000	370,000	650,000	5.2	619,000	5.4	5.5	639,000	1
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	448,000	278,000	470,000	5.2	438,000	5.2	5.5	490,000	1
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	291,000	257,000	300,000	5.1	287,000	5.3	5.4	316,000	1
0-4-089	レキシントン・スクエア 新宿御苑	1,010,000	799,000	1,020,000	5.2	999,000	5.0	5.4	1,010,000	2
0-4-095	プロスペクト日本橋本町	913,000	781,000	924,000	5.0	902,000	4.8	5.2	808,000	3

物件 番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	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 (%)		
0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂	1,500,000	1,230,000	1,510,000	5.0	1,480,000	4.8	5.2	1,480,000	3
0-4-097	六本木ライズハウス	919,000	939,000	930,000	5.0	908,000	4.8	5.2	912,000	3
0-4-098	TKフラッツ渋谷	4,980,000	4,850,000	5,040,000	5.1	4,920,000	4.9	5.3	4,770,000	3
0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ 中目黒	1,070,000	803,000	1,080,000	5.0	1,060,000	4.8	5.2	1,050,000	3
0-4-100	プロスペクトKALON 三ノ輪	1,680,000	1,550,000	1,700,000	5.2	1,660,000	5.0	5.4	1,620,000	3
0-4-101	プロスペクト東雲橋	3,120,000	2,460,000	3,150,000	5.3	3,080,000	5.1	5.5	3,040,000	3
0-4-102	プロスペクト門前仲町	1,120,000	729,000	1,130,000	5.3	1,110,000	5.1	5.5	1,080,000	2
0-4-103	プロスペクト荻窪	711,000	593,000	719,000	5.2	708,000	5.0	5.4	701,000	2
0-4-104	エクセリア池袋WEST II	847,000	523,000	855,000	5.2	843,000	5.0	5.4	852,000	2
0-4-105	プロスペクト大森海岸	1,550,000	1,220,000	1,560,000	5.4	1,530,000	5.2	5.6	1,480,000	3
0-4-106	プロスペクト武蔵新城	1,070,000	744,000	1,020,000	5.7	1,090,000	5.7	6.0	1,050,000	2
0-4-107	フレグランズ川崎	575,000	455,000	580,000	5.3	569,000	5.1	5.5	548,900	3
0-4-108	プロスペクト中央林間	544,000	419,000	547,000	5.9	542,000	5.7	6.1	524,000	2
0-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	2,380,000	1,610,000	2,440,000	5.1	2,360,000	5.3	5.4	2,170,000	1
0-4-121	ジョイスコート	3,250,000	2,690,000	3,280,000	5.5	3,210,000	5.3	5.7	3,010,000	3
0-4-122	アクトフォルム浅草	1,370,000	674,000	1,400,000	5.2	1,350,000	5.3	5.5	1,216,000	1
0-4-124	グランカーサ元麻布	332,000	366,000	337,000	5.2	327,000	5.0	5.4	618,095	3
0-4-125	グランカーサ六本木	780,000	985,000	787,000	5.2	777,000	5.0	5.4	1,480,808	2
0-4-126	グランカーサ南青山	1,960,000	2,500,000	2,000,000	4.8	1,940,000	4.6	5.0	3,750,000	2
0-4-127	ストーリーア神宮前	1,880,000	2,240,000	1,910,000	5.0	1,870,000	4.8	5.2	3,160,000	2
0-4-129	スペーシア新宿	2,870,000	1,680,000	2,950,000	5.1	2,840,000	5.3	5.4	2,525,000	1
0-5-013	willDo金山正木	497,000	468,000	501,000	5.9	493,000	5.7	6.1	490,095	3
0-5-026	エクセルシオール栄	436,000	430,000	439,000	5.9	433,000	5.7	6.1	641,767	3
0-5-027	willDo日比野	245,000	220,000	247,000	6.1	243,000	5.9	6.3	317,603	3
0-5-040	willDo千代田	519,000	424,000	523,000	6.1	517,000	5.9	6.3	633,000	2
0-5-041	willDo太閤通	973,000	729,000	986,000	6.1	968,000	6.2	6.4	1,120,000	1
0-5-042	willDo金山	320,000	260,000	323,000	6.2	318,000	6.0	6.4	370,000	2
0-5-043	willDo金山沢下	331,000	289,000	334,000	6.2	329,000	6.0	6.4	375,000	2
0-5-056	willDo勝川	512,000	372,000	518,000	6.3	509,000	6.4	6.6	503,000	1
0-5-057	ステージア黄金	471,000	422,000	474,000	6.2	468,000	6.0	6.4	600,000	3
0-5-063	willDo稲永	551,000	522,000	543,000	6.5	555,000	6.3	6.7	641,000	2
0-5-066	willDo東別院	613,000	529,000	617,000	6.0	608,000	5.8	6.2	703,000	3
0-5-081	willDo松原	483,000	428,000	487,000	6.2	479,000	6.0	6.4	549,000	3
0-5-082	willDo四日市鶴の森	485,000	440,000	487,000	7.3	483,000	7.1	7.5	529,150	3
0-5-086	willDo代官町	562,000	472,000	567,000	5.8	557,000	5.6	6.0	655,000	3
0-5-088	willDo高畑	419,000	367,000	421,000	6.2	417,000	6.0	6.4	494,115	3
0-5-109	ドーム高峯	147,000	242,000	149,000	6.4	146,000	6.5	6.7	140,100	1
0-5-110	ドーム四ッ谷	119,000	213,000	120,000	6.5	118,000	6.6	6.8	126,500	1
0-6-014	willDo市岡	587,000	529,000	591,000	5.9	582,000	5.7	6.1	722,761	3
0-6-015	willDo海老江	301,000	273,000	303,000	5.7	298,000	5.5	5.9	350,904	3
0-6-016	willDo今福西	314,000	260,000	318,000	6.0	312,000	6.1	6.3	413,857	1
0-6-017	メゾンフローラ	432,000	395,000	435,000	6.3	429,000	6.1	6.5	584,285	3
0-6-018	ウィンドフォー南本町	187,000	212,000	186,000	6.7	187,000	6.5	6.9	307,142	2
0-6-028	willDo新大阪s I	234,000	210,000	236,000	5.9	232,000	5.7	6.1	285,723	3
0-6-029	グランメール東淀川	180,000	166,000	181,000	6.3	179,000	6.1	6.5	236,069	3
0-6-030	willDo深江南	136,000	149,000	136,000	6.2	135,000	6.0	6.4	184,716	3
0-6-044	willDo大日	191,000	145,000	193,000	6.5	190,000	6.6	6.8	217,000	1
0-6-046	willDo塚本	676,000	485,000	684,000	6.0	672,000	6.1	6.3	730,000	1
0-6-047	willDo天満橋	261,000	212,000	264,000	5.9	259,000	6.0	6.2	338,000	1
0-6-048	willDo堺筋本町	244,000	216,000	246,000	6.0	243,000	6.1	6.3	325,000	1
0-6-049	willDo谷町	816,000	773,000	821,000	5.7	810,000	5.5	5.9	1,040,000	3

物件番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	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 (%)		
0-6-050	willDo難波wⅡ	388,000	336,000	393,000	6.3	386,000	6.4	6.6	486,000	1
0-6-051	willDo難波wⅠ	569,000	461,000	574,000	6.3	567,000	6.4	6.6	690,000	1
0-6-052	是空弁天	386,000	370,000	389,000	5.8	382,000	5.6	6.0	466,000	3
0-6-058	willDo鶴見諸口	155,000	135,000	156,000	6.7	154,000	6.8	7.0	180,000	1
0-6-059	willDo浜崎通	1,990,000	1,550,000	2,010,000	6.3	1,980,000	6.1	6.5	2,280,000	2
0-6-060	willDo南森町	441,000	330,000	447,000	5.8	43,800	5.9	6.1	493,000	1
0-6-064	willDo松屋町	760,000	686,000	767,000	5.7	753,000	5.5	5.9	810,000	3
0-6-067	willDo新大阪	794,000	533,000	803,000	5.7	790,000	5.8	6.0	861,000	1
0-6-083	willDo三宮イースト	665,000	551,000	670,000	6.2	660,000	6.0	6.4	731,000	3
0-6-084	willDo上新庄wⅠ	297,000	277,000	298,000	6.2	295,000	6.0	6.4	366,000	3
0-6-085	スチューデントハイツ 九条	461,000	411,000	464,000	6.2	458,000	6.0	6.4	537,000	3
0-6-111	アプレスト新大阪	1,240,000	955,000	1,280,000	6.2	1,220,000	6.3	6.5	1,391,000	1
0-6-112	アプレスト桜川	424,000	371,000	427,000	5.9	420,000	5.7	6.1	385,800	3
0-6-113	プロスペクト美章園	284,000	262,000	286,000	5.9	282,000	5.7	6.1	277,000	3
0-6-114	プロスペクト中之島	739,000	601,000	749,000	5.7	735,000	5.8	6.0	734,000	1
0-6-116	プロスペクト豊中服部	363,000	349,000	365,000	6.4	360,000	6.2	6.6	366,000	3
0-6-117	プロスペクト下鴨	267,000	270,000	270,000	5.7	265,000	5.5	5.9	281,000	2
0-6-118	プロスペクト河原町五条	620,000	542,000	625,000	5.7	618,000	5.5	5.9	583,000	2
0-6-119	グランシス江坂	1,430,000	936,000	1,440,000	5.7	1,430,000	5.8	6.0	1,260,000	1
0-7-068	willDo岡山駅西口	1,120,000	758,000	1,130,000	6.5	1,110,000	6.7	6.8	1,220,000	1
0-7-087	willDo岡山大供	958,000	823,000	971,000	6.5	952,000	6.7	6.8	1,040,000	1
0-9-053	willDo中洲	2,100,000	1,940,000	2,110,000	5.9	2,080,000	5.7	6.1	2,460,000	3
ワンルームタイプ小計		91,760,000	78,357,000	92,787,000	-	90,595,800	-	-	100,222,767	-
F-1-041	バレードール円山	656,000	932,000	657,000	6.5	655,000	6.6	6.8	559,000	1
F-2-001	ロイヤルガーデン 森林公園	235,000	277,000	233,000	6.9	236,000	6.7	7.1	396,190	2
F-2-002	グリーンパーク小松島	346,000	304,000	345,000	6.8	347,000	6.6	7.0	550,523	2
F-2-003	ダイアパレス泉崎	262,000	275,000	263,000	6.8	262,000	6.6	7.0	355,095	2
F-2-004	willDo高砂	321,000	301,000	323,000	6.3	318,000	6.1	6.5	364,904	3
F-2-042	リビングステージ南仙台	158,000	207,000	157,000	6.9	158,000	6.7	7.1	159,500	2
F-2-043	高砂関式番館	663,000	583,000	670,000	6.4	655,000	6.3	6.7	558,000	3
F-3-034	アークハイム新潟	731,000	666,000	735,000	7.5	726,000	7.4	7.8	1,060,000	3
F-4-005	ジョアンナマンション	344,000	571,000	346,000	7.5	343,000	7.7	7.8	556,714	1
F-4-006	入間駅前ビル	1,400,000	815,000	1,410,000	6.4	1,390,000	6.6	6.7	1,517,000	1
F-4-007	入間駅前第二ビル	573,000	494,000	602,000	6.6	560,000	6.8	6.9	687,666	1
F-4-008	セレーノ大宮	1,540,000	1,870,000	1,570,000	6.2	1,530,000	6.4	6.5	1,554,523	1
F-4-009	すずらん館	404,000	375,000	411,000	6.1	401,000	6.3	6.4	441,190	1
F-4-010	ボヌール常盤	610,000	595,000	615,000	6.1	605,000	5.9	6.3	752,904	3
F-4-011	プロフィットリンク 竹ノ塚	539,000	554,000	547,000	6.1	536,000	6.3	6.4	636,333	1
F-4-013	ドリームハイツ	341,000	250,000	346,000	5.9	339,000	6.1	6.2	358,666	1
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	535,000	506,000	543,000	5.9	532,000	6.1	6.2	587,238	1
F-4-015	王子ハイツ	363,000	223,000	367,000	5.6	361,000	5.8	5.9	347,857	1
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	340,000	271,000	344,000	6.0	338,000	6.2	6.3	360,714	1
F-4-017	willDo等々力	1,460,000	1,230,000	1,470,000	5.4	1,440,000	5.2	5.6	1,764,809	3
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	525,000	400,000	530,000	6.2	523,000	6.4	6.5	609,904	1
F-4-019	リーベスト西千葉	2,100,000	2,430,000	2,120,000	6.2	2,090,000	6.4	6.5	2,152,476	1
F-4-020	コリンヌ津田沼	322,000	329,000	325,000	6.4	318,000	6.2	6.7	352,761	3
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	413,000	293,000	417,000	6.6	411,000	6.8	6.9	453,571	1
F-4-028	ウィンベルコーラス 平塚第13	335,000	339,000	337,000	6.4	333,000	6.2	6.6	477,587	3
F-4-029	リーベスト東中山	1,430,000	1,250,000	1,440,000	6.2	1,420,000	6.4	6.5	1,371,314	1

物件 番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	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-4-031	MGA金町	406,000	404,000	410,000	5.6	402,000	5.4	5.8	484,000	3
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	575,000	598,000	587,000	5.4	570,000	5.6	5.7	662,000	1
F-4-036	ロフティ平井	290,000	208,000	292,000	6.2	289,000	6.3	6.5	324,000	1
F-4-038	コロネード春日	2,160,000	1,840,000	2,180,000	5.4	2,150,000	5.2	5.6	3,115,277	2
F-4-039	THEバームス代々木上原 コスモテラス	1,180,000	1,140,000	1,190,000	5.1	1,170,000	4.9	5.3	1,250,000	2
F-4-040	サンテラス代々木上原	1,220,000	1,000,000	1,240,000	5.0	1,210,000	4.8	5.2	1,180,000	2
F-4-044	プロスペクト 日本橋小網町	887,000	591,000	907,000	5.1	879,000	5.3	5.4	840,000	1
F-4-045	パークテラス恵比寿	2,150,000	1,610,000	2,210,000	5.0	2,130,000	5.2	5.3	2,060,000	1
F-4-046	プロスペクト道玄坂	1,690,000	1,520,000	1,710,000	4.9	1,670,000	4.7	5.1	1,590,000	3
F-4-047	プロスペクト・グララーサ 広尾	3,540,000	3,180,000	3,580,000	4.9	3,500,000	4.7	5.1	3,560,000	3
F-4-048	プロスペクト初台	521,000	501,000	527,000	5.1	519,000	4.9	5.3	518,000	2
F-4-049	プロスペクト西巣鴨	1,140,000	832,000	1,150,000	5.3	1,120,000	5.1	5.5	1,110,000	3
F-4-050	プロスペクト町屋	482,000	457,000	486,000	5.4	477,000	5.2	5.6	484,000	3
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	2,710,000	2,390,000	2,730,000	5.2	2,680,000	5.0	5.4	2,630,000	3
F-4-052	プロスペクト森下	1,310,000	884,000	1,320,000	5.3	1,300,000	5.1	5.5	1,260,000	2
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	1,230,000	782,000	1,250,000	5.2	1,220,000	5.4	5.5	1,110,000	1
F-4-054	BELNOS34	1,660,000	1,860,000	1,690,000	5.6	1,650,000	5.8	5.9	1,700,000	1
F-4-055	SKレジデンス	835,000	783,000	843,000	5.5	827,000	5.3	5.7	805,000	3
F-4-056	エンゼルハイム 西六郷第2	1,140,000	1,060,000	1,140,000	5.8	1,130,000	5.6	6.0	1,012,000	3
F-4-057	デイズ橋本	756,000	577,000	755,000	6.3	756,000	6.1	6.5	748,000	2
F-4-058	プロスペクト川崎	1,690,000	1,350,000	1,730,000	5.4	1,670,000	5.6	5.7	1,520,000	1
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	748,000	775,000	758,000	6.0	743,000	6.2	6.3	717,000	1
F-4-064	グラナーナ上野	1,250,000	1,190,000	1,260,000	5.1	1,230,000	4.9	5.3	1,100,000	3
F-5-023	willDo伝馬町	638,000	545,000	643,000	6.1	633,000	5.9	6.3	627,785	3
F-5-024	グレースマンション藤	290,000	364,000	291,000	7.5	289,000	7.3	7.7	492,761	3
F-5-032	ステラートシティ桜山	624,000	522,000	634,000	6.1	619,000	6.2	6.4	735,000	1
F-5-037	willDo黒川	515,000	550,000	521,000	6.1	512,000	6.2	6.4	677,000	1
F-5-060	グランカーサ代官町	1,010,000	995,000	1,020,000	6.2	1,000,000	6.3	6.5	1,082,000	1
F-5-061	グランカーサ御器所	939,000	1,160,000	948,000	6.2	935,000	6.3	6.5	932,500	1
F-6-026	willDo西明石	621,000	680,000	623,000	6.6	619,000	6.4	6.8	635,666	3
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	1,570,000	1,410,000	1,590,000	5.9	1,560,000	6.0	6.2	1,860,000	1
F-6-062	クラウンハイム西田辺	408,000	437,000	410,000	5.9	406,000	5.7	6.1	405,000	3
F-6-063	プロスペクト桂	452,000	459,000	455,000	6.2	450,000	6.0	6.4	470,000	2
ファミリータイプ小計		53,583,000	48,994,000	54,203,000	-	53,142,000	-	-	56,683,440	-
物件合計		145,343,000	127,351,000	146,990,000	-	143,737,800	-	-	156,906,207	-

- (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」は大和不動産鑑定株式会社、「3」は一般財団法人日本不動産研究所をそれぞれ表します。

③ 個別不動産の収益状況

個別不動産の収益状況は以下の通りです。

<ul style="list-style-type: none"> ・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。

物件番号	0-1-001		0-1-004		0-1-032		0-1-033	
物件名	サテラ北34条		サテラ永山		willDo北24条		プラットフォーム	
期別	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	50,931	50,448	22,696	22,870	12,514	12,894	10,574	10,314
賃貸料収入	49,434	49,509	20,834	21,153	12,158	12,371	10,059	9,965
その他収入	1,496	938	1,861	1,716	356	523	514	349
(B) 賃貸事業費用	16,940	16,701	10,802	9,331	4,191	4,773	3,217	3,197
物件管理等委託費	4,463	4,454	1,927	1,943	909	912	874	864
公租公課	4,428	4,087	2,085	1,905	713	1,067	908	845
水道光熱費	866	837	1,191	1,098	390	316	279	218
修繕費	3,865	4,077	4,084	2,539	947	1,039	584	793
保険料	189	178	93	89	36	34	25	23
営業広告費等	1,567	1,106	375	547	300	500	441	333
信託報酬	750	750	750	750	750	750	-	-
その他賃貸事業費用	809	1,207	295	457	142	152	104	118
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	33,991	33,747	11,893	13,538	8,323	8,120	7,356	7,117
(D) 減価償却費	10,036	9,276	3,865	3,887	3,506	3,506	3,508	3,508
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	23,955	24,470	8,028	9,651	4,816	4,613	3,847	3,608
(F) 資本的支出	-	-	2,467	680	-	-	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	33,991	33,747	9,426	12,858	8,323	8,120	7,356	7,117
期末稼働率	100.0%	99.0%	95.3%	89.6%	97.2%	97.3%	96.0%	96.2%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	0-1-034		0-1-035		0-1-036		0-1-090	
物件名	s13w9 h+		s9w12 h+		willDo南平岸		スカイヒルズN15	
期別	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	16,314	17,432	21,007	21,485	12,159	11,741	32,122	32,099
賃貸料収入	15,463	16,603	20,679	21,198	11,837	11,456	32,076	32,076
その他収入	850	828	327	287	322	285	46	23
(B) 賃貸事業費用	7,256	5,679	5,888	5,821	4,422	4,460	6,304	5,507
物件管理等委託費	1,174	1,203	1,436	1,441	915	899	500	500
公租公課	1,079	1,607	1,350	2,007	819	1,212	3,856	3,564
水道光熱費	933	394	968	393	603	263	2	3
修繕費	1,713	789	616	592	747	745	520	246
保険料	51	48	63	59	37	35	135	137
営業広告費等	1,020	680	438	295	432	394	-	-
信託報酬	750	750	750	750	750	750	1,000	1,000
その他賃貸事業費用	533	206	264	281	117	159	288	54
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,057	11,752	15,118	15,664	7,737	7,281	25,818	26,592
(D) 減価償却費	4,620	4,620	5,755	5,766	3,867	3,867	4,105	4,133
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	4,436	7,132	9,363	9,898	3,869	3,413	21,712	22,459
(F) 資本的支出	-	-	-	263	-	-	411	-
(G) NCF = (C) - (F)	9,057	11,752	15,118	15,401	7,737	7,281	25,406	26,592
期末稼働率	95.8%	95.9%	98.2%	98.2%	100.0%	97.3%	100.0%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	0-1-091		0-1-092		0-1-093		0-1-128	
物件名	スカイヒルズ栄町		ドリーミー千歳		スカイヒルズ高台I		アルファタワー 札幌南4条	
期別	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	37,854	38,214	25,653	25,653	28,770	29,284	-	9,031
賃貸料収入	37,854	37,854	25,353	25,353	27,906	27,906	-	8,951
その他収入	-	360	300	300	864	1,378	-	79
(B) 賃貸事業費用	7,233	6,431	4,475	4,485	11,630	8,504	-	1,048
物件管理等委託費	500	500	500	500	2,134	2,134	-	684
公租公課	4,584	4,234	2,354	2,171	3,043	2,799	-	-
水道光熱費	-	-	-	-	914	805	-	-
修繕費	768	474	448	454	3,402	1,476	-	192
保険料	177	180	100	102	139	141	-	24
営業広告費等	-	-	-	-	-	-	-	112
信託報酬	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	-	-
その他賃貸事業費用	203	42	72	257	996	147	-	34
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	30,620	31,782	21,177	21,167	17,139	20,780	-	7,983
(D) 減価償却費	4,901	4,901	2,723	2,736	3,370	3,402	-	4,489
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	25,718	26,880	18,454	18,430	13,769	17,377	-	3,493
(F) 資本的支出	-	-	-	783	965	2,166	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	30,620	31,782	21,177	20,383	16,173	18,613	-	7,983
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	98.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	-	31

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成24年9月期決算短信

物件番号	0-2-037		0-2-054		0-2-065		0-2-094	
物件名	willDo西下台町		willDo上杉3丁目		グランメゾン七福		リビングステージ東仙台	
期別	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	22,927	23,283	21,612	22,008	14,549	14,560	18,313	18,921
賃貸料収入	22,696	22,696	21,285	21,262	13,731	13,798	16,909	16,685
その他収入	230	586	327	746	817	762	1,404	2,236
(B) 賃貸事業費用	4,130	3,624	5,337	5,825	4,665	4,829	5,125	7,903
物件管理等委託費	604	604	1,579	1,263	1,240	984	1,306	1,065
公租公課	1,967	1,818	1,796	1,589	970	902	1,149	1,061
水道光熱費	707	324	359	274	666	631	1,001	871
修繕費	40	70	136	557	525	686	635	2,947
保険料	61	57	48	45	34	33	43	44
営業広告費等	-	-	281	622	145	300	151	709
信託報酬	750	750	750	750	750	750	500	500
その他賃貸事業費用	-	-	386	723	331	540	337	704
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	18,797	19,658	16,274	16,183	9,883	9,730	13,188	11,017
(D) 減価償却費	5,560	5,569	5,661	5,663	2,926	2,926	2,219	2,252
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,236	14,089	10,612	10,519	6,957	6,804	10,969	8,765
(F) 資本的支出	-	273	273	-	-	-	210	923
(G) NCF = (C) - (F)	18,797	19,385	16,001	16,183	9,883	9,730	12,978	10,093
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	0-2-123		0-3-079		0-3-080		0-4-005	
物件名	ウエストパーク支倉		willDo礎町		willDo笹口		willDo越谷	
期別	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	7,209	67,832	22,712	23,804	12,915	12,917	20,721	19,957
賃貸料収入	3,274	65,923	21,735	22,044	12,274	12,467	19,675	18,884
その他収入	3,935	1,908	976	1,760	641	450	1,046	1,073
(B) 賃貸事業費用	429	11,552	5,744	6,395	4,418	4,255	5,094	5,146
物件管理等委託費	83	3,179	1,425	1,430	954	953	1,600	1,562
公租公課	-	-	1,399	1,233	1,190	1,050	1,092	1,010
水道光熱費	-	586	280	240	184	161	442	429
修繕費	-	2,988	953	1,166	501	605	570	903
保険料	7	136	58	55	30	28	49	49
営業広告費等	204	1,593	309	783	284	123	600	430
信託報酬	-	-	750	750	750	750	700	700
その他賃貸事業費用	134	3,068	568	736	523	582	39	61
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	6,779	56,280	16,967	17,408	8,496	8,662	15,626	14,811
(D) 減価償却費	1,878	11,276	5,640	5,645	3,000	3,001	4,278	4,278
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	4,900	45,003	11,326	11,763	5,496	5,660	11,347	10,533
(F) 資本的支出	-	273	416	-	273	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	6,779	56,007	16,550	17,408	8,223	8,662	15,626	14,811
期末稼働率	97.3%	99.3%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.4%
運用日数	10	183	183	183	183	183	183	183

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12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	11,462	10,773	20,568	18,638	156,416	156,369	10,554	10,751
賃貸料収入	10,261	9,861	18,641	16,385	155,466	155,752	9,605	9,834
その他収入	1,200	912	1,927	2,252	950	617	949	916
(B) 賃貸事業費用	4,411	4,495	9,154	14,232	27,942	24,862	4,011	3,411
物件管理等委託費	1,063	1,056	2,588	2,527	8,820	8,556	914	907
公租公課	605	568	1,376	1,274	9,104	8,503	393	369
水道光熱費	270	260	1,817	1,691	2,109	1,989	112	107
修繕費	1,067	1,180	1,303	5,886	5,734	3,491	1,214	1,058
保険料	28	27	63	59	290	278	17	16
営業広告費等	523	574	964	1,777	-	-	600	202
信託報酬	750	750	750	750	1,500	1,500	750	750
その他賃貸事業費用	101	77	290	264	381	542	9	-
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	7,051	6,278	11,414	4,405	128,474	131,507	6,542	7,339
(D) 減価償却費	2,063	2,230	3,980	4,105	30,499	30,540	1,505	1,505
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	4,987	4,047	7,433	299	97,974	100,967	5,037	5,834
(F) 資本的支出	1,773	1,624	236	3,465	1,550	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	5,277	4,653	11,177	940	126,923	131,507	6,542	7,339
期末稼働率	94.2%	100.0%	98.9%	98.9%	100.0%	100.0%	100.0%	92.7%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

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12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	20,100	18,127	10,223	9,973	22,827	22,438	15,216	16,251
賃貸料収入	18,012	17,160	9,669	9,477	20,934	20,016	14,166	15,700
その他収入	2,088	966	554	496	1,893	2,421	1,050	551
(B) 賃貸事業費用	6,134	8,064	2,308	3,185	8,741	8,790	4,407	3,864
物件管理等委託費	2,084	1,950	930	913	1,892	1,835	1,100	1,126
公租公課	1,764	1,641	696	644	1,229	1,136	889	835
水道光熱費	994	980	240	239	479	484	171	163
修繕費	446	2,948	130	898	3,957	4,310	509	438
保険料	70	72	23	21	60	58	28	27
営業広告費等	583	442	216	388	1,086	516	844	302
信託報酬	-	-	-	-	-	-	750	750
その他賃貸事業費用	191	28	71	78	35	448	112	220
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	13,966	10,062	7,914	6,788	14,086	13,647	10,809	12,386
(D) 減価償却費	3,926	4,192	2,274	2,288	4,057	4,243	4,315	4,316
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,040	5,870	5,640	4,500	10,028	9,404	6,493	8,070
(F) 資本的支出	630	5,639	-	627	3,046	1,870	105	-
(G) NCF = (C) - (F)	13,336	4,422	7,914	6,160	11,039	11,777	10,704	12,386
期末稼働率	97.4%	96.2%	100.0%	100.0%	99.0%	87.6%	97.4%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

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12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	20,196	20,600	21,701	22,300	23,178	22,875	26,801	27,819
賃貸料収入	19,718	19,802	20,014	20,756	21,066	21,832	26,253	26,647
その他収入	478	798	1,686	1,543	2,112	1,042	548	1,172
(B) 賃貸事業費用	4,291	4,196	5,641	4,827	7,091	5,583	5,956	4,742
物件管理等委託費	1,402	1,392	1,446	1,459	1,689	1,676	1,633	1,646
公租公課	1,013	960	1,059	999	1,321	1,229	1,046	1,028
水道光熱費	259	268	394	383	414	383	228	238
修繕費	483	641	979	431	1,238	595	1,694	602
保険料	36	35	33	31	52	54	35	34
営業広告費等	230	40	838	615	1,051	292	542	415
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	115	110	138	156	574	602	24	27
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	15,904	16,403	16,060	17,473	16,086	17,291	20,844	23,077
(D) 減価償却費	1,487	1,489	2,738	2,700	5,789	5,793	1,465	1,516
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	14,416	14,913	13,321	14,773	10,297	11,497	19,378	21,560
(F) 資本的支出	273	349	1,258	413	105	-	1,225	2,044
(G) NCF = (C) - (F)	15,631	16,054	14,801	17,059	15,981	17,291	19,618	21,032
期末稼働率	100.0%	94.3%	96.3%	100.0%	98.2%	92.9%	95.9%	97.2%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

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12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	12,361	12,292	13,356	13,808	20,310	20,310	26,010	26,010
賃貸料収入	11,225	11,894	12,639	13,154	20,310	20,310	26,010	26,010
その他収入	1,136	397	717	653	-	-	-	-
(B) 賃貸事業費用	4,151	2,375	5,062	4,325	2,899	3,082	3,356	3,565
物件管理等委託費	982	989	1,203	1,214	611	611	782	782
公租公課	498	475	832	746	1,396	1,293	1,780	1,652
水道光熱費	154	158	136	126	-	-	-	-
修繕費	1,361	556	855	584	-	129	-	-
保険料	22	20	23	23	31	29	43	40
営業広告費等	1,124	107	1,189	863	-	-	-	-
信託報酬	-	-	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	7	66	71	18	109	269	-	339
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	8,210	9,916	8,294	9,482	17,410	17,227	22,653	22,444
(D) 減価償却費	1,640	1,625	3,105	3,105	6,195	6,195	6,240	6,240
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,570	8,291	5,188	6,376	11,214	11,031	16,413	16,204
(F) 資本的支出	766	499	-	-	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	7,443	9,417	8,294	9,482	17,410	17,227	22,653	22,444
期末稼働率	100.0%	96.5%	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

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12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	22,356	22,356	15,573	15,573	6,846	6,850	29,179	29,184
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	-	-	-	-	584	588	47	52
(B) 賃貸事業費用	3,533	3,703	2,230	2,080	1,262	1,210	3,519	3,305
物件管理等委託費	1,274	1,274	270	270	84	84	408	408
公租公課	1,572	1,454	1,244	1,096	481	430	1,665	1,454
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-	-
保険料	35	33	36	34	17	16	45	42
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	-	291	-	-	-	-	720	720
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	18,822	18,652	13,343	13,493	5,583	5,640	25,659	25,878
(D) 減価償却費	6,211	6,211	5,874	5,874	1,870	1,870	7,678	7,678
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	12,611	12,440	7,468	7,618	3,713	3,769	17,981	18,200
(F) 資本的支出	-	-	-	-	-	-	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	18,822	18,652	13,343	13,493	5,583	5,640	25,659	25,878
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

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12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	20,023	20,041	19,026	19,026	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	-	18	600	600	-	-	-	-
(B) 賃貸事業費用	2,722	2,529	2,992	3,119	2,322	2,423	1,255	1,211
物件管理等委託費	324	324	1,005	1,005	742	742	114	114
公租公課	1,682	1,491	1,299	1,201	902	837	445	402
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-	-
保険料	35	33	38	35	27	26	15	14
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	-	-	-	226	-	167	-	-
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	17,300	17,511	16,033	15,907	10,703	10,602	7,123	7,167
(D) 減価償却費	6,167	6,167	5,420	5,420	4,318	4,325	1,723	1,723
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	11,133	11,344	10,612	10,486	6,385	6,276	5,399	5,444
(F) 資本的支出	-	-	-	-	136	-	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	17,300	17,511	16,033	15,907	10,566	10,602	7,123	7,167
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成24年9月期決算短信

物件番号	0-4-089		0-4-095		0-4-096		0-4-097	
物件名	レキシントン・スクエア 新宿御苑		プロスペクト日本橋本町		メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂		六本木ライズハウス	
期別	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	37,538	37,398	31,787	31,668	49,154	50,139	29,540	30,927
賃貸料収入	36,038	35,139	29,332	28,451	45,277	46,860	28,484	29,872
その他収入	1,499	2,258	2,455	3,216	3,876	3,278	1,055	1,054
(B) 賃貸事業費用	7,445	8,644	8,305	8,779	12,072	10,432	7,494	6,717
物件管理等委託費	2,231	2,219	1,859	1,846	3,300	3,190	2,089	2,054
公租公課	1,867	1,748	1,739	1,628	1,966	1,866	1,997	1,897
水道光熱費	566	566	501	474	397	381	350	364
修繕費	567	1,783	1,669	1,512	2,125	1,609	745	976
保険料	60	56	44	45	61	61	47	48
営業広告費等	1,323	1,489	1,663	2,102	2,551	1,892	1,549	699
信託報酬	600	600	448	448	884	877	525	525
その他賃貸事業費用	228	180	379	721	787	550	190	152
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	30,092	28,753	23,482	22,888	37,081	39,707	22,045	24,209
(D) 減価償却費	4,594	4,596	4,066	4,080	4,623	4,646	3,541	3,541
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	25,497	24,157	19,415	18,807	32,458	35,060	18,504	20,667
(F) 資本的支出	1,372	110	-	394	742	7,529	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	28,720	28,643	23,482	22,493	36,339	32,177	22,045	24,209
期末稼働率	100.0%	93.8%	92.8%	96.7%	97.2%	98.6%	100.0%	97.6%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	0-4-098		0-4-099		0-4-100		0-4-101	
物件名	TKフラッツ渋谷		メゾン・ド・ヴィレ 中目黒		プロスペクトKALON 三ノ輪		プロスペクト東雲橋	
期別	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	169,321	179,398	34,353	35,628	60,432	61,059	113,423	111,028
賃貸料収入	161,743	166,302	33,255	34,424	57,123	58,633	110,040	104,677
その他収入	7,577	13,095	1,097	1,204	3,308	2,425	3,383	6,351
(B) 賃貸事業費用	49,543	49,940	7,411	7,303	15,490	13,823	20,222	23,963
物件管理等委託費	12,333	12,471	2,004	1,836	4,132	4,112	5,525	5,183
公租公課	10,962	10,347	1,433	1,347	2,837	2,509	5,760	5,390
水道光熱費	6,074	7,964	528	500	772	792	1,113	1,156
修繕費	6,648	9,145	794	1,218	1,728	1,755	1,286	3,807
保険料	303	307	46	47	126	128	178	180
営業広告費等	10,224	5,125	1,736	1,095	3,431	2,030	3,420	4,637
信託報酬	2,074	2,074	594	590	1,000	1,000	1,500	1,500
その他賃貸事業費用	921	2,503	273	666	1,461	1,494	1,437	2,106
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	119,778	129,457	26,941	28,324	44,941	47,235	93,201	87,065
(D) 減価償却費	21,649	21,779	3,963	3,977	11,978	11,978	18,667	18,710
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	98,129	107,678	22,978	24,347	32,962	35,256	74,534	68,354
(F) 資本的支出	3,925	982	100	4,743	-	-	630	530
(G) NCF=(C)-(F)	115,852	128,475	26,841	23,581	44,941	47,235	92,571	86,535
期末稼働率	98.1%	93.5%	100.0%	94.0%	98.4%	98.4%	100.0%	94.6%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成24年9月期決算短信

物件番号	0-4-102		0-4-103		0-4-104		0-4-105	
物件名	プロスペクト門前仲町		プロスペクト荻窪		エクセリア池袋WEST II		プロスペクト大森海岸	
期別	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	38,887	39,703	25,036	23,822	30,401	30,451	54,971	57,448
賃貸料収入	37,573	37,914	22,785	22,897	29,198	29,728	51,577	54,739
その他収入	1,314	1,788	2,251	925	1,202	723	3,394	2,708
(B) 賃貸事業費用	7,662	8,487	7,375	6,440	7,474	7,316	13,253	11,104
物件管理等委託費	2,271	2,260	1,600	1,592	2,173	2,223	3,500	3,427
公租公課	2,062	1,830	1,347	1,200	1,358	1,262	2,662	2,479
水道光熱費	330	320	417	415	461	465	661	609
修繕費	931	1,388	857	1,007	1,224	1,040	2,462	1,328
保険料	56	57	43	43	47	48	93	94
営業広告費等	806	1,409	1,905	824	1,209	1,160	2,407	1,373
信託報酬	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,250	1,250
その他賃貸事業費用	202	220	204	355	-	114	216	542
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	31,224	31,216	17,661	17,382	22,927	23,134	41,718	46,343
(D) 減価償却費	4,801	4,804	4,148	4,160	3,980	3,980	6,797	6,799
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	26,423	26,412	13,513	13,221	18,946	19,154	34,920	39,544
(F) 資本的支出	-	220	-	666	-	-	273	-
(G) NCF = (C) - (F)	31,224	30,995	17,661	16,715	22,927	23,134	41,445	46,343
期末稼働率	98.4%	98.7%	94.9%	97.8%	98.2%	100.0%	97.4%	98.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	0-4-106		0-4-107		0-4-108		0-4-120	
物件名	プロスペクト武蔵新城		フレグランス川崎		プロスペクト中央林間		ガーラプレイス新宿御苑	
期別	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	42,253	42,231	21,958	20,549	25,732	27,270	82,540	78,712
賃貸料収入	42,203	42,118	21,132	19,860	21,573	21,738	78,342	74,937
その他収入	49	113	825	689	4,158	5,531	4,197	3,775
(B) 賃貸事業費用	6,746	6,409	4,202	5,153	16,944	6,492	11,121	16,240
物件管理等委託費	2,456	2,455	1,517	1,491	1,506	1,508	4,523	4,458
公租公課	2,774	2,344	1,155	1,078	1,280	1,184	-	3,529
水道光熱費	398	360	253	274	404	333	722	691
修繕費	-	30	359	985	2,994	1,272	2,234	2,948
保険料	61	62	38	39	41	41	120	114
営業広告費等	45	-	477	900	971	939	2,441	3,283
信託報酬	1,000	1,000	267	267	1,000	1,000	550	550
その他賃貸事業費用	11	156	132	117	8,746	212	530	664
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	35,506	35,822	17,756	15,396	8,787	20,777	71,418	62,471
(D) 減価償却費	7,440	7,441	4,320	4,320	4,839	4,842	12,170	12,173
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	28,066	28,381	13,436	11,076	3,948	15,934	59,247	50,297
(F) 資本的支出	236	102	-	-	-	134	273	106
(G) NCF = (C) - (F)	35,270	35,719	17,756	15,396	8,787	20,643	71,145	62,365
期末稼働率	100.0%	100.0%	91.2%	93.2%	97.9%	95.8%	93.8%	99.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成24年9月期決算短信

物件番号	0-4-121		0-4-122		0-4-124		0-4-125	
物件名	ジョイスコート		アクトフォルム浅草		グランカーサ元麻布		グランカーサ六本木	
期別	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	119,496	118,904	8,927	43,358	10,882	11,402	25,253	26,309
賃貸料収入	112,702	111,195	8,807	41,762	10,882	10,869	24,380	24,908
その他収入	6,794	7,709	120	1,596	-	533	873	1,400
(B) 賃貸事業費用	17,196	23,840	2,078	7,952	2,354	3,106	11,788	8,958
物件管理等委託費	5,279	5,102	435	2,012	811	810	2,006	2,045
公租公課	3	6,106	-	-	475	460	2,921	2,596
水道光熱費	671	761	85	586	146	141	615	814
修繕費	5,183	5,286	936	2,288	118	460	2,769	1,910
保険料	233	221	15	74	15	15	99	95
営業広告費等	4,692	5,343	445	2,379	-	426	2,601	1,354
信託報酬	-	-	-	-	750	750	-	-
その他賃貸事業費用	1,132	1,018	160	611	36	41	775	140
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	102,299	95,063	6,848	35,406	8,528	8,296	13,465	17,350
(D) 減価償却費	20,380	20,603	2,567	7,706	619	607	4,127	3,300
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	81,918	74,460	4,281	27,699	7,909	7,688	9,337	14,049
(F) 資本的支出	30,085	372	-	126	-	106	2,135	693
(G) NCF = (C) - (F)	72,214	94,690	6,848	35,280	8,528	8,190	11,329	16,656
期末稼働率	98.3%	95.9%	91.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	183	46	183	183	183	183	183

物件番号	0-4-126		0-4-127		0-4-129		0-5-013	
物件名	グランカーサ南青山		ストーリーア神宮前		スペースシア新宿		willDo金山正木	
期別	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	34,486	40,290	62,257	58,840	-	8,543	19,269	20,398
賃貸料収入	32,871	38,094	59,993	55,838	-	4,336	17,879	18,968
その他収入	1,614	2,196	2,264	3,001	-	4,206	1,389	1,429
(B) 賃貸事業費用	15,771	16,849	13,350	16,473	-	433	4,304	4,312
物件管理等委託費	5,072	4,904	3,801	3,639	-	86	1,229	1,268
公租公課	4,041	4,552	3,159	3,053	-	-	1,260	1,173
水道光熱費	1,623	2,171	864	874	-	-	233	213
修繕費	1,297	1,278	1,270	3,076	-	-	614	816
保険料	117	116	90	90	-	7	42	39
営業広告費等	1,894	1,806	2,065	3,380	-	-	638	613
信託報酬	750	750	750	750	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	975	1,269	1,349	1,607	-	340	285	187
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	18,714	23,440	48,907	42,366	-	8,109	14,964	16,086
(D) 減価償却費	6,839	6,846	6,265	6,275	-	2,246	5,014	5,014
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,874	16,594	42,642	36,090	-	5,862	9,950	11,072
(F) 資本的支出	973	271	404	711	-	-	273	-
(G) NCF = (C) - (F)	17,740	23,169	48,503	41,654	-	8,109	14,691	16,086
期末稼働率	68.0%	80.3%	94.8%	94.4%	-	87.2%	100.0%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	-	10	183	183

物件番号	0-5-026		0-5-027		0-5-040		0-5-041	
物件名	エクセルシオール栄		willDo日比野		willDo千代田		willDo太閤通	
期別	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	19,222	19,105	11,646	12,163	22,589	22,713	39,492	40,956
賃貸料収入	18,829	18,487	11,196	11,094	22,022	21,843	38,129	39,824
その他収入	392	618	449	1,068	567	870	1,363	1,132
(B) 賃貸事業費用	5,767	7,486	3,140	4,296	6,450	7,038	10,722	11,445
物件管理等委託費	1,520	1,493	1,072	1,063	1,735	1,766	2,425	2,478
公租公課	1,337	1,247	712	663	1,519	1,404	2,395	2,646
水道光熱費	228	224	157	157	273	297	549	455
修繕費	1,184	2,638	527	1,775	910	1,792	2,575	3,042
保険料	50	47	28	27	56	56	92	87
営業広告費等	615	639	625	334	825	814	1,836	1,313
信託報酬	750	750	-	-	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	80	445	16	275	379	154	97	671
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	13,455	11,619	8,505	7,866	16,139	15,675	28,770	29,510
(D) 減価償却費	4,425	4,428	3,196	3,196	6,758	6,782	11,568	11,578
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,029	7,191	5,308	4,670	9,381	8,892	17,202	17,932
(F) 資本的支出	462	548	-	-	-	351	-	626
(G) NCF = (C) - (F)	12,993	11,071	8,505	7,866	16,139	15,323	28,770	28,884
期末稼働率	95.8%	91.7%	96.8%	90.3%	98.4%	98.4%	97.1%	95.7%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	0-5-042		0-5-043		0-5-056		0-5-057	
物件名	willDo金山		willDo金山沢下		willDo勝川		ステージア黄金	
期別	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	13,926	15,264	15,569	15,482	22,394	23,075	21,088	21,661
賃貸料収入	13,038	14,794	14,721	14,614	20,542	21,633	20,196	21,105
その他収入	888	470	848	867	1,852	1,442	892	555
(B) 賃貸事業費用	4,241	4,295	3,984	4,493	7,282	6,215	7,589	6,477
物件管理等委託費	1,323	1,327	1,318	1,324	1,583	1,612	1,859	1,890
公租公課	852	791	956	846	1,566	1,378	1,636	1,437
水道光熱費	174	170	146	144	789	805	259	247
修繕費	451	485	381	507	1,368	907	1,448	1,150
保険料	29	27	32	30	50	47	57	57
営業広告費等	650	381	388	545	813	477	1,151	504
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	9	362	11	344	361	238	427	438
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,685	10,968	11,585	10,988	15,112	16,860	13,499	15,183
(D) 減価償却費	3,803	3,812	3,930	3,930	5,704	5,704	6,539	6,542
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	5,882	7,156	7,655	7,058	9,407	11,155	6,960	8,641
(F) 資本的支出	-	342	-	-	-	-	-	521
(G) NCF = (C) - (F)	9,685	10,626	11,585	10,988	15,112	16,860	13,499	14,662
期末稼働率	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.0%	98.5%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	0-5-063		0-5-066		0-5-081		0-5-082	
物件名	willDo稲永		willDo東別院		willDo松原		willDo四日市鶴の森	
期別	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	26,417	27,000	25,825	26,185	20,318	21,070	25,752	26,120
賃貸料収入	26,400	26,400	25,126	25,379	19,688	20,536	23,702	24,143
その他収入	17	600	698	805	629	533	2,050	1,976
(B) 賃貸事業費用	4,578	4,643	7,575	7,474	6,208	5,689	6,862	6,612
物件管理等委託費	1,482	1,482	1,766	1,757	1,511	1,495	1,718	1,742
公租公課	2,273	2,003	2,057	1,810	1,550	1,367	1,433	1,266
水道光熱費	-	-	228	213	206	155	851	888
修繕費	-	139	1,391	1,832	889	1,058	806	1,034
保険料	73	74	55	52	40	38	57	53
営業広告費等	-	-	1,086	793	969	574	972	659
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	-	195	239	264	291	249	272	217
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	21,838	22,356	18,250	18,710	14,109	15,380	18,889	19,507
(D) 減価償却費	7,629	7,629	7,430	7,461	5,394	5,394	6,881	6,881
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	14,208	14,726	10,820	11,249	8,714	9,986	12,008	12,626
(F) 資本的支出	-	-	221	441	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	21,838	22,356	18,029	18,269	14,109	15,380	18,889	19,507
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	98.5%	100.0%	96.3%	100.0%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	0-5-086		0-5-088		0-5-109		0-5-110	
物件名	willDo代官町		willDo高畑		ドーム高峯		ドーム四ッ谷	
期別	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	22,540	23,623	19,517	19,447	10,822	10,797	9,154	8,307
賃貸料収入	22,117	22,912	18,887	19,099	10,255	10,250	8,747	7,782
その他収入	422	711	630	347	567	547	406	524
(B) 賃貸事業費用	6,278	6,260	6,819	5,770	3,423	3,936	3,295	3,750
物件管理等委託費	1,781	1,806	1,580	1,593	828	823	697	656
公租公課	2,149	1,835	1,737	1,470	692	654	566	536
水道光熱費	348	315	200	177	417	413	360	359
修繕費	410	802	1,528	954	655	1,287	757	1,331
保険料	55	58	46	43	29	30	27	27
営業広告費等	575	449	874	640	376	252	182	333
信託報酬	750	750	750	750	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	206	242	101	141	22	74	303	105
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	16,262	17,363	12,698	13,676	7,399	6,861	5,858	4,557
(D) 減価償却費	6,544	6,544	5,632	5,634	1,031	1,042	541	544
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,718	10,819	7,066	8,042	6,367	5,818	5,317	4,012
(F) 資本的支出	-	-	273	-	-	157	137	-
(G) NCF = (C) - (F)	16,262	17,363	12,425	13,676	7,399	6,703	5,211	4,557
期末稼働率	98.2%	100.0%	98.1%	98.1%	100.0%	94.5%	94.6%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	0-6-014		0-6-015		0-6-016		0-6-017	
物件名	willDo市岡		willDo海老江		willDo今福西		メゾンフローラ	
期別	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	25,046	24,964	12,663	12,653	14,582	13,750	21,695	21,006
賃貸料収入	23,729	23,505	12,267	12,204	14,326	13,135	19,795	20,258
その他収入	1,317	1,459	396	448	256	614	1,900	748
(B) 賃貸事業費用	7,347	7,901	2,803	3,159	3,832	4,835	6,316	5,477
物件管理等委託費	1,530	1,538	860	858	964	914	1,450	1,472
公租公課	1,975	1,862	780	726	1,140	1,054	1,314	1,240
水道光熱費	376	358	200	195	202	193	403	402
修繕費	1,464	2,021	315	679	340	1,215	1,849	747
保険料	61	57	26	25	34	33	55	53
営業広告費等	1,184	1,162	415	346	212	399	490	185
信託報酬	750	750	-	-	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	3	151	204	328	187	275	3	627
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	17,699	17,063	9,859	9,493	10,749	8,914	15,378	15,528
(D) 減価償却費	7,288	7,311	3,399	3,400	3,946	3,961	3,827	3,860
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,411	9,752	6,460	6,093	6,803	4,953	11,550	11,668
(F) 資本的支出	3,861	900	136	-	209	682	6,497	506
(G) NCF = (C) - (F)	13,838	16,163	9,723	9,493	10,540	8,232	8,881	15,022
期末稼働率	96.8%	98.4%	100.0%	96.5%	100.0%	93.4%	98.3%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	0-6-018		0-6-028		0-6-029		0-6-030	
物件名	ウィンドフォー南本町		willDo新大阪 s I		グランメーブル東淀川		willDo深江南	
期別	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	12,445	12,175	10,433	10,088	8,248	8,970	7,086	6,659
賃貸料収入	12,205	11,673	9,964	9,606	7,263	8,373	6,950	6,253
その他収入	239	501	469	481	985	597	136	406
(B) 賃貸事業費用	4,143	4,695	3,159	3,093	3,678	2,503	1,797	2,306
物件管理等委託費	934	923	876	859	727	749	603	585
公租公課	794	750	784	709	572	532	613	568
水道光熱費	299	304	188	144	333	311	43	38
修繕費	793	1,343	941	889	899	540	401	780
保険料	32	30	22	21	20	19	16	15
営業広告費等	262	310	337	327	1,126	134	100	296
信託報酬	750	750	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	277	282	9	142	-	217	18	22
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	8,301	7,479	7,273	6,994	4,570	6,466	5,288	4,353
(D) 減価償却費	2,291	2,325	2,799	2,799	2,034	2,035	1,620	1,621
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,009	5,153	4,474	4,195	2,536	4,431	3,668	2,731
(F) 資本的支出	2,923	975	-	-	-	493	-	266
(G) NCF = (C) - (F)	5,378	6,503	7,273	6,994	4,570	5,973	5,288	4,086
期末稼働率	100.0%	97.6%	100.0%	92.6%	100.0%	100.0%	100.0%	93.9%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成24年9月期決算短信

物件番号	0-6-044		0-6-046		0-6-047		0-6-048	
物件名	willDo大日		willDo塚本		willDo天満橋		willDo堺筋本町	
期別	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	9,463	9,574	28,612	28,725	10,691	10,933	11,581	11,210
賃貸料収入	8,455	8,255	27,156	27,728	10,290	10,250	10,590	10,734
その他収入	1,007	1,318	1,456	996	401	683	990	476
(B) 賃貸事業費用	2,709	3,979	7,552	5,964	3,780	4,188	3,875	3,958
物件管理等委託費	731	753	1,733	1,733	869	871	937	942
公租公課	581	537	1,941	1,800	745	692	603	859
水道光熱費	265	264	341	332	258	243	215	234
修繕費	517	1,886	1,792	873	601	787	521	557
保険料	20	19	60	56	24	22	24	23
営業広告費等	590	380	867	245	372	588	667	352
信託報酬	-	-	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	2	138	65	172	158	231	153	239
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	6,753	5,594	21,059	22,760	6,911	6,745	7,706	7,252
(D) 減価償却費	2,379	2,384	7,286	7,286	3,057	3,057	3,179	3,179
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	4,374	3,209	13,773	15,473	3,854	3,688	4,526	4,073
(F) 資本的支出	100	-	-	-	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	6,653	5,594	21,059	22,760	6,911	6,745	7,706	7,252
期末稼働率	95.2%	95.2%	100.0%	95.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

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12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	33,060	31,953	17,084	16,952	25,023	25,564	16,683	15,979
賃貸料収入	31,974	30,480	16,742	16,303	24,581	25,272	15,998	15,018
その他収入	1,086	1,472	342	648	442	291	685	961
(B) 賃貸事業費用	8,779	8,877	5,018	5,159	6,495	5,971	4,047	6,045
物件管理等委託費	2,061	2,011	1,180	1,179	1,530	1,549	1,010	984
公租公課	1,423	1,278	1,291	1,199	1,922	1,777	932	1,060
水道光熱費	347	314	227	222	367	375	97	98
修繕費	1,904	2,116	827	1,051	1,046	1,014	476	1,574
保険料	61	57	41	39	60	56	38	36
営業広告費等	1,613	1,411	695	608	814	337	588	1,313
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	618	937	5	109	3	110	153	227
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	24,281	23,075	12,066	11,793	18,528	19,592	12,636	9,934
(D) 減価償却費	7,604	7,612	5,101	5,101	7,963	7,963	4,575	4,576
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	16,677	15,463	6,964	6,691	10,565	11,629	8,060	5,357
(F) 資本的支出	-	978	-	-	-	-	-	115
(G) NCF = (C) - (F)	24,281	22,096	12,066	11,793	18,528	19,592	12,636	9,818
期末稼働率	100.0%	98.1%	97.8%	100.0%	98.5%	97.0%	97.6%	93.7%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

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12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	6,927	6,800	88,801	85,418	17,552	17,651	29,026	30,280
賃貸料収入	6,596	6,579	87,129	82,835	17,347	16,901	27,589	28,245
その他収入	331	221	1,671	2,582	205	750	1,437	2,035
(B) 賃貸事業費用	1,964	1,810	19,690	20,799	3,781	4,959	8,384	7,208
物件管理等委託費	557	522	4,762	4,639	1,271	1,259	1,799	1,820
公租公課	541	500	6,677	5,870	1,208	1,073	2,087	1,858
水道光熱費	58	52	930	857	216	211	1,175	1,122
修繕費	507	474	2,680	3,757	180	919	1,121	683
保険料	16	15	188	181	30	28	60	59
営業広告費等	246	229	2,503	3,172	121	602	1,152	432
信託報酬	-	-	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	38	15	1,197	1,570	2	114	236	481
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	4,962	4,989	69,111	64,619	13,771	12,692	20,642	23,072
(D) 減価償却費	1,577	1,578	22,658	22,658	3,755	3,755	8,172	8,175
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	3,385	3,411	46,453	41,961	10,016	8,936	12,470	14,897
(F) 資本的支出	-	216	-	-	-	-	273	-
(G) NCF = (C) - (F)	4,962	4,773	69,111	64,619	13,771	12,692	20,369	23,072
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%	100.0%	96.8%	100.0%	98.4%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

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wI		スチューデントハイツ 九条	
期別	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	33,251	32,798	27,463	28,072	13,440	12,747	22,119	22,968
賃貸料収入	31,392	30,742	26,126	26,345	12,522	12,308	20,501	21,578
その他収入	1,858	2,056	1,337	1,727	917	439	1,617	1,389
(B) 賃貸事業費用	7,551	7,702	7,515	7,252	4,840	3,716	9,555	6,201
物件管理等委託費	1,767	1,766	1,955	1,948	976	975	1,697	1,717
公租公課	2,133	1,888	2,293	2,016	1,130	998	1,176	1,091
水道光熱費	536	510	302	306	176	163	679	671
修繕費	1,063	1,246	1,424	1,081	958	379	3,990	1,219
保険料	66	65	58	55	28	26	35	33
営業広告費等	1,217	1,311	727	942	817	284	1,223	524
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	18	163	3	151	3	139	3	194
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	25,699	25,096	19,948	20,820	8,599	9,030	12,563	16,766
(D) 減価償却費	8,630	8,630	8,622	8,622	2,978	2,987	3,787	3,789
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	17,068	16,465	11,326	12,197	5,621	6,043	8,776	12,977
(F) 資本的支出	-	-	-	-	124	-	-	520
(G) NCF = (C) - (F)	25,699	25,096	19,948	20,820	8,475	9,030	12,563	16,246
期末稼働率	100.0%	100.0%	96.8%	98.4%	100.0%	96.8%	98.4%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	0-6-111		0-6-112		0-6-113		0-6-114	
物件名	アprest新大阪		アprest桜川		プロスペクト美章園		プロスペクト中之島	
期別	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	75,700	76,280	18,490	18,426	11,969	11,543	30,256	30,504
賃貸料収入	71,702	69,954	17,233	17,233	11,682	11,493	29,372	29,277
その他収入	3,998	6,325	1,256	1,193	287	49	883	1,226
(B) 賃貸事業費用	38,814	39,542	4,795	5,082	2,877	3,013	7,035	6,945
物件管理等委託費	21,941	21,949	1,390	1,376	991	976	1,874	1,846
公租公課	3,768	3,487	918	852	822	767	2,062	1,912
水道光熱費	4,709	4,445	729	704	125	112	424	420
修繕費	1,187	1,286	822	725	122	372	700	681
保険料	128	130	37	37	26	27	64	65
営業広告費等	1,817	1,610	618	620	185	-	620	648
信託報酬	825	825	250	250	600	600	1,000	1,000
その他賃貸事業費用	4,435	5,808	27	514	2	157	288	371
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	36,885	36,738	13,694	13,344	9,092	8,530	23,221	23,558
(D) 減価償却費	12,699	12,790	3,253	3,217	1,895	1,893	6,358	6,358
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	24,186	23,947	10,441	10,126	7,196	6,636	16,862	17,200
(F) 資本的支出	11,551	2,794	-	149	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	25,334	33,943	13,694	13,195	9,092	8,530	23,221	23,558
期末稼働率	69.7%	65.6%	97.9%	97.9%	100.0%	89.8%	100.0%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	0-6-116		0-6-117		0-6-118		0-6-119	
物件名	プロスペクト豊中服部		プロスペクト下鴨		プロスペクト河原町五条		グランシス江坂	
期別	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	15,058	15,058	12,295	12,177	26,705	25,249	57,184	59,161
賃貸料収入	15,048	15,048	11,240	10,877	24,766	24,146	53,933	54,889
その他収入	10	10	1,055	1,300	1,938	1,103	3,251	4,271
(B) 賃貸事業費用	3,079	3,147	3,226	3,682	6,751	6,639	8,557	12,266
物件管理等委託費	1,069	1,069	947	957	1,768	1,760	3,130	3,128
公租公課	1,062	988	640	607	1,679	1,490	-	3,126
水道光熱費	304	281	424	418	997	1,021	1,823	1,675
修繕費	-	-	388	584	679	768	1,725	1,865
保険料	36	36	27	28	58	59	107	100
営業広告費等	-	-	195	464	543	494	1,577	2,035
信託報酬	600	600	600	600	1,000	1,000	-	-
その他賃貸事業費用	7	171	2	23	24	45	192	334
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,979	11,911	9,069	8,494	19,953	18,610	48,627	46,895
(D) 減価償却費	3,503	3,505	2,004	1,979	4,145	4,145	12,608	12,673
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,475	8,406	7,064	6,514	15,808	14,464	36,018	34,222
(F) 資本的支出	-	273	-	-	-	-	14,810	136
(G) NCF = (C) - (F)	11,979	11,638	9,069	8,494	19,953	18,610	33,816	46,759
期末稼働率	100.0%	100.0%	90.6%	100.0%	100.0%	95.1%	100.0%	98.8%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	0-7-068		0-7-087		0-9-053		F-1-041	
物件名	willDo岡山駅西口		willDo岡山大供		willDo中洲		パレドール岡山	
期別	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	49,172	50,353	43,366	44,649	87,412	88,092	51,717	44,568
賃貸料収入	45,370	45,162	41,133	40,275	85,902	86,001	44,872	41,070
その他収入	3,801	5,191	2,232	4,374	1,509	2,091	6,844	3,498
(B) 賃貸事業費用	9,721	11,083	9,085	11,595	18,176	19,771	37,038	17,428
物件管理等委託費	2,395	2,163	2,562	2,438	5,087	5,074	4,405	4,247
公租公課	2,721	2,400	3,288	2,791	4,903	4,382	3,617	3,368
水道光熱費	1,741	1,680	1,664	1,642	982	921	2,334	1,863
修繕費	1,217	2,652	394	2,370	3,120	3,574	24,471	4,412
保険料	102	99	107	104	196	191	149	151
営業広告費等	779	1,188	266	1,486	2,859	2,970	749	2,179
信託報酬	750	750	750	750	750	750	1,000	1,000
その他賃貸事業費用	14	147	52	12	277	1,905	310	205
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	39,450	39,270	34,281	33,053	69,235	68,321	14,678	27,139
(D) 減価償却費	14,489	14,489	11,697	11,697	19,265	19,269	4,008	4,311
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	24,961	24,780	22,583	21,355	49,969	49,052	10,670	22,828
(F) 資本的支出	-	-	-	-	2,047	-	33,111	41,958
(G) NCF = (C) - (F)	39,450	39,270	34,281	33,053	67,187	68,321	△18,432	△14,818
期末稼働率	100.0%	97.8%	100.0%	100.0%	98.7%	99.1%	88.4%	89.2%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

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12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	18,080	18,771	21,198	22,402	15,951	16,928	16,334	17,779
賃貸料収入	17,220	17,393	20,726	20,646	15,831	15,606	15,370	15,341
その他収入	860	1,378	471	1,756	119	1,321	963	2,437
(B) 賃貸事業費用	7,540	6,410	7,277	8,370	6,796	8,241	4,992	6,374
物件管理等委託費	1,411	1,099	1,623	1,294	1,398	1,056	1,245	966
公租公課	956	1,065	1,808	1,673	1,348	1,246	1,341	1,241
水道光熱費	283	216	505	1,659	349	961	352	585
修繕費	3,228	1,687	1,553	1,867	2,424	2,758	1,902	2,502
保険料	64	60	84	79	59	56	40	37
営業広告費等	260	-	346	193	88	360	105	367
信託報酬	750	750	750	750	750	750	-	-
その他賃貸事業費用	585	1,531	605	852	377	1,051	4	673
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,540	12,361	13,920	14,031	9,154	8,686	11,342	11,404
(D) 減価償却費	3,989	4,058	5,070	5,150	2,877	2,924	3,794	3,804
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,551	8,302	8,850	8,881	6,277	5,762	7,547	7,600
(F) 資本的支出	1,527	3,492	2,172	2,031	1,042	1,305	273	346
(G) NCF = (C) - (F)	9,012	8,868	11,748	12,000	8,112	7,381	11,069	11,058
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	97.4%	100.0%	97.5%	100.0%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	F-2-042		F-2-043		F-3-034		F-4-005	
物件名	リビングステージ南仙台		高砂関式番館		アークハイム新潟		ジョアンナマンション	
期別	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	12,200	13,536	36,484	35,361	56,023	55,817	27,506	27,449
賃貸料収入	11,511	11,435	32,680	33,220	53,721	53,714	24,668	25,563
その他収入	688	2,100	3,803	2,141	2,301	2,102	2,837	1,885
(B) 賃貸事業費用	5,018	6,909	18,251	10,838	20,510	21,507	10,401	10,084
物件管理等委託費	1,198	946	2,094	1,628	4,775	4,635	2,707	2,760
公租公課	1,075	990	3,047	2,740	6,108	5,632	2,531	2,346
水道光熱費	713	681	1,590	1,988	1,249	1,222	416	385
修繕費	1,170	3,058	9,907	2,783	3,755	3,339	2,157	1,787
保険料	35	35	96	97	236	226	119	112
営業広告費等	204	183	639	262	537	477	1,106	882
信託報酬	500	500	500	500	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	121	513	375	838	3,097	5,223	613	1,060
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	7,181	6,627	18,232	24,523	35,513	34,309	17,104	17,364
(D) 減価償却費	1,139	1,171	4,402	4,452	12,418	12,599	6,165	5,623
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,041	5,456	13,830	20,070	23,094	21,710	10,939	11,740
(F) 資本的支出	529	901	927	2,809	7,904	7,436	1,976	208
(G) NCF = (C) - (F)	6,652	5,725	17,305	21,713	27,608	26,873	15,128	17,156
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	95.3%	96.0%	96.8%	98.1%	98.1%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	F-4-006		F-4-007		F-4-008		F-4-009	
物件名	入間駅前ビル		入間駅前第二ビル		セレーノ大宮		すずらん館	
期別	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	65,255	66,495	29,823	25,734	70,035	71,255	17,916	18,696
賃貸料収入	59,704	60,504	23,811	23,364	64,618	65,049	16,531	17,281
その他収入	5,550	5,991	6,012	2,370	5,417	6,206	1,384	1,415
(B) 賃貸事業費用	15,649	16,117	10,573	10,000	18,829	18,360	5,347	3,970
物件管理等委託費	4,364	4,336	2,617	2,568	4,151	4,105	1,286	1,298
公租公課	2,975	2,755	2,673	2,456	4,546	4,257	1,176	1,099
水道光熱費	4,680	5,381	344	698	801	747	294	286
修繕費	1,726	1,848	2,451	2,116	5,444	5,854	1,049	293
保険料	146	141	106	103	191	180	43	41
営業広告費等	799	768	851	694	2,786	2,383	699	180
信託報酬	700	700	1,250	1,250	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	258	184	279	113	157	80	48	20
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	49,605	50,378	19,249	15,733	51,206	52,895	12,568	14,725
(D) 減価償却費	8,827	8,865	5,815	6,100	8,133	8,300	3,221	3,226
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	40,777	41,513	13,434	9,633	43,073	44,594	9,347	11,498
(F) 資本的支出	1,845	839	4,344	12,752	11,993	3,044	105	-
(G) NCF = (C) - (F)	47,760	49,539	14,905	2,981	39,213	49,851	12,463	14,725
期末稼働率	98.8%	100.0%	96.8%	95.3%	99.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成24年9月期決算短信

物件番号	F-4-010		F-4-011		F-4-013		F-4-014	
物件名	ボヌール常盤		プロフィットリンク 竹ノ塚		ドリームハイツ		グリーンヒルズ飛鳥山	
期別	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	27,986	29,641	25,814	25,737	14,575	14,379	22,817	21,118
賃貸料収入	26,893	27,149	24,881	23,994	13,806	13,284	21,826	20,064
その他収入	1,092	2,491	932	1,742	768	1,095	990	1,053
(B) 賃貸事業費用	8,636	8,160	5,766	7,330	3,896	5,703	4,482	6,889
物件管理等委託費	1,854	1,849	1,876	1,842	1,115	1,083	1,428	1,379
公租公課	1,607	1,507	1,697	1,623	738	689	1,121	1,058
水道光熱費	448	474	353	368	142	143	310	302
修繕費	2,913	2,921	618	2,081	519	2,343	527	2,402
保険料	62	60	67	63	33	32	52	49
営業広告費等	913	457	295	424	571	661	290	794
信託報酬	750	750	700	700	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	86	139	157	227	26	-	1	151
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	19,349	21,480	20,048	18,406	10,679	8,675	18,334	14,228
(D) 減価償却費	3,235	3,356	3,575	3,654	1,822	1,853	3,146	2,933
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	16,113	18,124	16,472	14,752	8,856	6,822	15,187	11,295
(F) 資本的支出	4,185	1,671	2,436	1,132	273	2,321	273	2,835
(G) NCF=(C)-(F)	15,163	19,809	17,612	17,274	10,406	6,354	18,061	11,393
期末稼働率	100.0%	94.0%	100.0%	98.0%	94.1%	100.0%	92.8%	91.3%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	F-4-015		F-4-016		F-4-017		F-4-018	
物件名	王子ハイツ		阪上ロイヤルハイツ第二		willDo等々力		ジェモア桜ヶ丘	
期別	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	16,478	16,246	16,861	15,968	47,649	47,445	23,712	24,346
賃貸料収入	15,838	15,838	15,233	15,676	43,427	44,168	22,743	23,300
その他収入	640	408	1,628	291	4,222	3,276	968	1,046
(B) 賃貸事業費用	3,319	3,236	5,057	3,126	8,038	10,193	5,832	5,839
物件管理等委託費	1,255	1,253	1,256	1,281	2,213	2,231	1,598	1,577
公租公課	777	720	912	857	2,571	2,458	1,475	1,347
水道光熱費	195	188	198	198	411	411	218	207
修繕費	13	93	2,040	509	700	3,093	1,051	1,106
保険料	29	28	48	46	75	75	50	48
営業広告費等	190	80	587	164	1,297	1,073	658	673
信託報酬	750	750	-	-	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	109	122	13	68	18	99	29	129
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	13,159	13,009	11,804	12,841	39,611	37,252	17,879	18,507
(D) 減価償却費	2,577	2,368	2,913	2,947	7,081	7,117	3,181	3,193
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	10,581	10,640	8,890	9,894	32,529	30,134	14,698	15,313
(F) 資本的支出	-	106	1,854	-	9,258	1,130	228	400
(G) NCF=(C)-(F)	13,159	12,903	9,949	12,841	30,352	36,121	17,651	18,107
期末稼働率	100.0%	100.0%	96.8%	96.8%	97.5%	97.5%	100.0%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成24年9月期決算短信

物件番号	F-4-019		F-4-020		F-4-022		F-4-028	
物件名	リーバスト西千葉		コリンヌ津田沼		茅ヶ崎ダイカンプラザ		ワインバルコーラス 平塚第13	
期別	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	106,944	104,397	13,470	13,470	20,410	20,046	17,056	15,552
賃貸料収入	99,377	98,626	13,470	13,470	19,044	18,932	15,592	14,118
その他収入	7,566	5,770	-	-	1,365	1,113	1,464	1,434
(B) 賃貸事業費用	37,562	35,288	2,717	2,830	7,456	6,985	4,782	8,341
物件管理等委託費	3,338	10,268	854	854	1,337	1,326	1,234	1,182
公租公課	9,052	8,359	884	826	1,083	1,008	1,138	1,051
水道光熱費	-	-	-	-	351	353	280	287
修繕費	14,872	6,816	176	358	2,532	1,534	915	4,012
保険料	315	297	41	38	45	42	49	46
営業広告費等	3,955	3,200	-	-	239	617	362	884
信託報酬	750	750	750	750	700	700	750	750
その他賃貸事業費用	5,277	5,596	10	3	1,166	1,402	52	125
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	69,381	69,109	10,752	10,639	12,953	13,060	12,273	7,211
(D) 減価償却費	22,549	23,699	1,847	1,878	3,181	3,060	3,487	3,536
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	46,832	45,409	8,904	8,760	9,772	10,000	8,786	3,674
(F) 資本的支出	125,271	3,198	1,858	-	3,546	667	738	2,257
(G) NCF = (C) - (F)	△55,889	65,910	8,893	10,639	9,407	12,393	11,534	4,954
期末稼働率	98.6%	97.9%	100.0%	100.0%	95.1%	96.8%	93.9%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	F-4-029		F-4-031		F-4-035		F-4-036	
物件名	リーバスト東中山		MGA金町		グリーンヒルズ芦花		ロフティ平井	
期別	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	68,786	69,347	15,556	16,823	21,152	21,142	13,006	13,367
賃貸料収入	66,516	65,163	15,187	15,219	20,611	20,609	11,786	11,960
その他収入	2,269	4,184	369	1,604	540	533	1,219	1,407
(B) 賃貸事業費用	19,712	21,621	3,870	5,284	4,563	4,726	3,575	3,818
物件管理等委託費	8,546	5,944	1,099	1,107	1,294	1,278	1,006	1,006
公租公課	5,190	4,806	1,061	996	1,096	1,018	772	717
水道光熱費	-	-	202	194	327	329	290	274
修繕費	2,360	7,259	532	1,469	737	859	884	1,378
保険料	180	169	41	39	41	39	29	27
営業広告費等	983	1,538	182	538	290	115	467	409
信託報酬	750	750	750	750	750	750	-	-
その他賃貸事業費用	1,701	1,152	-	189	24	336	124	3
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	49,074	47,726	11,686	11,539	16,588	16,415	9,431	9,549
(D) 減価償却費	12,433	12,534	2,042	2,056	1,883	1,890	2,156	2,157
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	36,640	35,192	9,643	9,482	14,705	14,525	7,274	7,391
(F) 資本的支出	1,640	2,946	323	672	636	-	105	1,090
(G) NCF = (C) - (F)	47,434	44,780	11,362	10,866	15,952	16,415	9,326	8,459
期末稼働率	100.0%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	90.9%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	F-4-038		F-4-039		F-4-040		F-4-044	
物件名	コロネード春日		THEパームス代々木上原 コスモテラス		サンテラス代々木上原		プロスペクト 日本橋小網町	
期別	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	65,397	78,837	40,794	39,443	40,589	36,976	31,761	30,254
賃貸料収入	62,106	76,319	38,581	38,078	39,851	35,956	29,784	28,623
その他収入	3,291	2,518	2,212	1,364	738	1,019	1,976	1,631
(B) 賃貸事業費用	15,812	15,712	9,786	9,173	6,014	9,048	6,403	6,399
物件管理等委託費	5,138	5,464	2,013	1,911	2,447	2,268	1,499	1,472
公租公課	5,564	5,204	2,240	2,132	1,938	1,860	1,419	1,262
水道光熱費	856	780	386	386	249	275	310	307
修繕費	1,847	2,433	2,189	2,018	316	1,700	861	705
保険料	185	183	74	74	60	57	52	53
営業広告費等	1,474	974	2,055	1,544	360	1,606	1,003	1,115
信託報酬	600	600	600	600	600	600	1,000	1,000
その他賃貸事業費用	145	71	225	508	40	678	258	483
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	49,585	63,124	31,007	30,269	34,575	27,927	25,357	23,855
(D) 減価償却費	7,678	8,124	4,797	4,798	3,598	3,652	6,584	6,584
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	41,906	55,000	26,210	25,470	30,977	24,275	18,772	17,270
(F) 資本的支出	9,180	691	-	218	1,813	237	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	40,404	62,433	31,007	30,050	32,761	27,690	25,357	23,855
期末稼働率	99.1%	96.6%	96.8%	89.5%	100.0%	100.0%	97.8%	95.1%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	F-4-045		F-4-046		F-4-047		F-4-048	
物件名	パークテラス恵比寿		プロスペクト道玄坂		プロスペクト・グララーサ 広尾		プロスペクト初台	
期別	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	67,255	67,203	54,139	53,240	111,053	114,875	18,909	20,240
賃貸料収入	65,159	64,975	51,595	51,900	106,541	109,590	18,636	19,108
その他収入	2,096	2,228	2,543	1,339	4,512	5,285	273	1,131
(B) 賃貸事業費用	12,943	12,621	12,827	9,739	25,725	22,188	4,768	4,783
物件管理等委託費	3,519	3,443	2,682	2,691	5,702	5,690	1,560	1,409
公租公課	3,363	3,158	2,993	2,832	5,401	5,048	796	965
水道光熱費	581	538	511	558	932	879	207	199
修繕費	1,922	1,430	2,693	1,054	4,046	1,900	490	541
保険料	97	98	82	83	176	178	30	30
営業広告費等	1,623	1,961	2,752	1,412	6,769	6,194	611	450
信託報酬	1,356	1,346	1,031	1,031	1,950	1,950	1,000	1,000
その他賃貸事業費用	478	644	80	75	746	347	72	185
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	54,311	54,582	41,311	43,501	85,328	92,686	14,140	15,456
(D) 減価償却費	8,466	8,572	5,321	5,326	23,264	23,068	1,980	1,980
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	45,845	46,009	35,989	38,175	62,064	69,618	12,160	13,476
(F) 資本的支出	1,339	10,466	111	-	955	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	52,972	44,116	41,199	43,501	84,373	92,686	14,140	15,456
期末稼働率	93.3%	97.8%	98.5%	94.3%	94.3%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成24年9月期決算短信

物件番号	F-4-049		F-4-050		F-4-051		F-4-052	
物件名	プロスペクト西巣鴨		プロスペクト町屋		プロスペクト清澄庭園		プロスペクト森下	
期別	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	39,468	40,267	19,083	18,134	93,982	96,053	46,483	47,122
賃貸料収入	37,254	38,857	18,416	16,158	88,386	88,689	45,187	43,922
その他収入	2,213	1,410	667	1,975	5,596	7,363	1,295	3,199
(B) 賃貸事業費用	8,211	7,944	4,427	6,581	21,708	20,150	6,816	9,624
物件管理等委託費	2,090	1,997	1,422	1,361	5,062	4,893	2,610	2,557
公租公課	1,449	2,181	798	1,176	6,188	5,790	1,751	2,507
水道光熱費	471	468	337	343	1,097	1,098	560	558
修繕費	1,177	726	537	1,334	3,965	4,656	455	1,609
保険料	72	73	43	43	179	182	78	80
営業広告費等	1,744	1,153	150	1,107	3,117	2,815	483	1,333
信託報酬	1,000	1,000	1,000	1,000	1,489	-	646	646
その他賃貸事業費用	204	344	138	213	607	714	229	331
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	31,257	32,322	14,655	11,552	72,274	75,902	39,667	37,498
(D) 減価償却費	6,769	6,785	5,240	5,245	16,304	16,440	8,874	8,892
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	24,487	25,537	9,415	6,307	55,969	59,461	30,792	28,605
(F) 資本的支出	-	598	204	-	17,585	2,690	-	262
(G) NCF = (C) - (F)	31,257	31,724	14,451	11,552	54,688	73,211	39,667	37,235
期末稼働率	97.5%	97.5%	95.1%	95.3%	93.5%	94.4%	100.0%	95.6%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	F-4-053		F-4-054		F-4-055		F-4-056	
物件名	プロスペクト恩賜公園		BELNOS34		SKレジデンス		エンゼルハイム 西六郷第2	
期別	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	42,390	42,759	84,440	78,868	32,613	32,215	48,610	49,267
賃貸料収入	41,133	40,924	77,481	72,353	31,101	31,303	46,579	44,037
その他収入	1,257	1,835	6,959	6,514	1,512	911	2,030	5,230
(B) 賃貸事業費用	8,569	8,515	25,539	27,720	8,347	8,404	11,347	13,857
物件管理等委託費	2,429	2,402	6,738	6,439	2,707	2,691	4,040	3,772
公租公課	2,288	2,126	6,815	6,398	1,973	1,888	3,058	2,763
水道光熱費	320	314	3,632	3,679	523	525	378	353
修繕費	1,328	1,175	4,020	6,351	508	1,425	1,162	4,412
保険料	305	307	233	236	71	72	107	108
営業広告費等	909	1,194	2,792	2,621	1,483	593	414	2,191
信託報酬	550	550	1,000	834	1,000	1,000	1,989	-
その他賃貸事業費用	439	445	305	1,158	79	206	196	255
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	33,820	34,243	58,900	51,148	24,266	23,810	37,262	35,409
(D) 減価償却費	9,052	9,082	11,107	11,406	4,600	4,802	5,647	5,684
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	24,767	25,161	47,793	39,741	19,665	19,007	31,615	29,725
(F) 資本的支出	1,032	141	1,155	36,032	1,605	5,194	8,307	499
(G) NCF = (C) - (F)	32,788	34,101	57,745	15,116	22,660	18,615	28,954	34,910
期末稼働率	100.0%	100.0%	95.8%	92.0%	97.4%	97.1%	100.0%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	F-4-057		F-4-058		F-4-059		F-4-064	
物件名	デイト橋本		プロスペクト川崎		プロスペクト浦和常盤		グラナーナ上野	
期別	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	37,551	39,801	59,873	60,905	32,374	30,634	41,525	45,030
賃貸料収入	35,987	37,478	56,920	57,100	30,927	28,528	38,738	41,246
その他収入	1,564	2,323	2,953	3,805	1,447	2,106	2,786	3,783
(B) 賃貸事業費用	11,109	11,014	9,483	12,924	6,255	8,005	6,337	8,708
物件管理等委託費	2,338	2,418	3,358	3,197	2,068	2,018	1,838	1,812
公租公課	2,159	2,001	2,417	3,414	1,978	1,849	-	2,252
水道光熱費	400	383	675	714	391	420	454	459
修繕費	4,013	3,538	897	2,477	499	1,272	1,176	1,415
保険料	93	94	112	113	73	74	72	70
営業広告費等	1,252	1,597	651	760	720	1,362	1,849	2,452
信託報酬	744	738	1,000	1,000	500	500	-	-
その他賃貸事業費用	108	242	370	1,246	23	509	946	245
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	26,441	28,787	50,390	47,980	26,118	22,628	35,187	36,322
(D) 減価償却費	5,540	5,803	10,650	10,661	5,116	5,105	8,286	8,312
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	20,901	22,983	39,739	37,319	21,002	17,523	26,901	28,009
(F) 資本的支出	10,398	7,301	-	464	153	102	4,207	105
(G) NCF = (C) - (F)	16,043	21,485	50,390	47,516	25,965	22,525	30,979	36,217
期末稼働率	95.3%	99.3%	100.0%	94.4%	96.7%	100.0%	100.0%	97.4%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	F-5-023		F-5-024		F-5-032		F-5-037	
物件名	willDo伝馬町		グレースマンション藤		ステラートシティ桜山		willDo黒川	
期別	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	27,314	27,038	19,495	19,577	26,686	26,554	23,458	23,140
賃貸料収入	26,068	26,056	17,158	17,838	25,531	24,648	22,197	22,598
その他収入	1,245	982	2,337	1,739	1,155	1,905	1,261	542
(B) 賃貸事業費用	5,215	6,027	8,093	11,128	5,159	7,883	5,561	5,169
物件管理等委託費	1,496	1,499	1,420	1,445	1,605	1,585	1,618	1,541
公租公課	1,081	1,853	1,495	1,412	1,113	1,850	1,121	1,834
水道光熱費	467	306	1,298	1,338	394	383	265	273
修繕費	1,139	1,649	2,496	5,156	622	2,042	1,486	923
保険料	69	65	88	83	62	61	78	78
営業広告費等	676	364	350	339	446	1,166	786	368
信託報酬	-	-	750	750	750	750	-	-
その他賃貸事業費用	284	287	193	602	163	44	204	149
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	22,098	21,011	11,402	8,449	21,527	18,670	17,897	17,970
(D) 減価償却費	5,888	5,897	5,345	5,385	6,837	6,851	7,833	7,840
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	16,209	15,114	6,056	3,064	14,689	11,819	10,063	10,130
(F) 資本的支出	-	100	1,488	1,074	262	613	-	100
(G) NCF = (C) - (F)	22,098	20,911	9,914	7,375	21,264	18,057	17,897	17,870
期末稼働率	97.4%	94.6%	93.5%	95.5%	96.2%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	F-5-060		F-5-061		F-6-026		F-6-033	
物件名	グランカーサ代官町		グランカーサ御器所		willDo西明石		ラ・ヴィータ日本橋	
期別	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	57,723	58,643	55,620	56,544	34,738	33,911	71,150	63,724
賃貸料収入	54,977	56,099	52,752	52,924	32,987	31,988	61,334	61,133
その他収入	2,745	2,544	2,867	3,619	1,750	1,922	9,815	2,590
(B) 賃貸事業費用	17,893	16,221	12,823	17,211	9,323	9,908	17,892	14,279
物件管理等委託費	3,487	3,551	3,299	3,287	2,322	2,198	4,231	4,203
公租公課	3,570	3,317	4,346	4,232	3,376	3,110	3,091	4,250
水道光熱費	862	819	1,707	1,665	517	524	846	827
修繕費	6,707	6,926	1,490	5,832	1,517	1,941	6,889	2,201
保険料	188	190	175	178	160	157	171	167
営業広告費等	2,148	773	917	1,172	471	538	1,821	1,563
信託報酬	400	400	437	437	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	528	241	447	405	208	686	90	315
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	39,829	42,422	42,797	39,332	25,415	24,003	53,257	49,445
(D) 減価償却費	8,251	8,289	8,376	8,453	6,507	6,530	16,850	16,858
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	31,578	34,133	34,420	30,879	18,907	17,473	36,407	32,586
(F) 資本的支出	4,150	2,385	50,964	3,867	1,365	-	132	1,378
(G) NCF = (C) - (F)	35,679	40,036	△8,167	35,464	24,050	24,003	53,125	48,066
期末稼働率	98.9%	97.9%	98.7%	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	98.7%
運用日数	183	183	183	183	183	183	183	183

物件番号	F-6-062		F-6-063		F-9-027	
物件名	クラウンハイム西田辺		プロスペクト桂		イマージュ霧が丘	
期別	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
(A) 賃貸事業収入	18,809	18,754	23,085	21,529	24,845	20,601
賃貸料収入	18,583	18,000	18,949	17,080	22,808	20,024
その他収入	226	753	4,136	4,448	2,037	577
(B) 賃貸事業費用	4,608	5,448	7,361	8,803	10,246	6,448
物件管理等委託費	1,398	1,377	1,472	1,413	1,399	1,185
公租公課	1,579	1,480	1,395	1,306	2,370	2,195
水道光熱費	354	339	955	885	388	362
修繕費	441	1,138	1,631	2,249	3,440	1,712
保険料	50	51	51	51	100	95
営業広告費等	167	336	681	972	1,809	242
信託報酬	600	600	600	600	700	599
その他賃貸事業費用	16	124	575	1,325	37	55
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	14,201	13,306	15,723	12,725	14,599	14,153
(D) 減価償却費	2,001	2,012	3,142	3,146	6,329	5,916
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,199	11,294	12,581	9,578	8,269	8,236
(F) 資本的支出	113	254	514	649	7,119	1,112
(G) NCF = (C) - (F)	14,088	13,051	15,209	12,075	7,479	13,040
期末稼働率	100.0%	95.7%	96.5%	100.0%	96.9%	-
運用日数	183	183	183	183	183	157

(3) 保有不動産の資本的支出

① 資本的支出の予定

平成24年9月30日現在保有する不動産について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下の通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
アprest新大阪 (大阪府大阪市)	専有部バリューアップ工事 共用部改修工事	自 平成24年10月 至 平成25年1月	76	-	-
ディム橋本 (神奈川県相模原市)	専有部バリューアップ工事 専有部設備更新工事	自 平成24年10月 至 平成25年3月	16	-	-
BELONS 3 4 (東京都葛飾区)	専有部バリューアップ工事 共用部改修工事	自 平成24年11月 至 平成24年12月	15	-	-
グランカーサ御器所 (愛知県名古屋市)	専有部バリューアップ工事 専有部設備更新工事	自 平成24年10月 至 平成25年3月	11	-	-
エンゼルハイム西六郷第2 (東京都大田区)	共有部改修工事 専有部設備更新工事	自 平成24年10月 至 平成25年1月	10	-	-

② 当期中に行った資本的支出

保有不動産等において、第13期中に本投資法人が行った資本的支出に該当する工事は、次の通りです。第13期中の資本的支出は、184,757千円であり、当期費用に区分された修繕費303,984千円と合わせ、488,742千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)
パレドール円山 (北海道札幌市)	共用部改修工事	自 平成24年9月 至 平成24年9月	36,227
BELONS 3 4 (東京都葛飾区)	リノベーション工事等	自 平成24年6月 至 平成24年9月	19,299
S Kレジデンス (東京都豊島区)	ハロゲン化合物消火設備設置 工事	自 平成24年6月 至 平成24年6月	4,436
willDo本千葉 (千葉県千葉市)	ハロン容器交換工事	自 平成24年6月 至 平成24年6月	4,368
入間駅前第二ビル (埼玉県入間市)	リノベーション工事等	自 平成24年5月 至 平成24年5月	4,335
その他不動産等	室内改装工事等	自 平成24年4月 至 平成24年9月	116,090
合計			184,757

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9期 自 平成22年 4月1日 至 平成22年 9月30日	第10期 自 平成22年 10月1日 至 平成23年 3月31日	第11期 自 平成23年 4月1日 至 平成23年 9月30日	第12期 自 平成23年 10月1日 至 平成24年 3月31日	第13期 自 平成24年 4月1日 至 平成24年 9月30日
当期首 積立金残高 (千円)	513,447	1,024,121	1,062,258	1,239,503	1,181,867
当期積立額 (千円)	663,227	269,906	313,772	282,174	439,650
当期積立金 取崩額 (千円)	145,729	231,768	136,527	339,810	262,289
次期繰越額 (千円)	1,024,121	1,062,258	1,239,503	1,181,867	1,359,228

(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9期は751,544千円、第10期は928,273千円、第11期は1,089,946千円、第12期は1,005,643千円、第13期は1,008,969千円が含まれております。

(注2) 上記に記載した第9期当期積立額には、合併に伴う修繕積立金の受入額503,103千円が含まれております。

(注3) 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22年9月30日現在304,008千円、平成23年3月31日現在259,605千円、平成23年9月30日現在275,187千円、平成24年3月31日現在158,548千円、平成24年9月30日現在168,490千円を積み立てております。

(4) エンジニアリングレポート、地震リスク調査報告書における数値

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、建物状況調査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における修繕の費用見積等及び地震リスク調査報告書におけるPML値

物件名	エンジニアリングレポート(注1)						地震リスク調査報告書(注2)
	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)	PML値(注3)	
0-1-001	サテラ北34条	株式会社ERIソリューション	平成24年9月28日	—	29,910	119,820	4.3
0-1-004	サテラ永山	株式会社ERIソリューション	平成24年9月28日	—	—	31,500	5.6
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	4.0
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	4.7
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	4.3
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	—	—	—	3.4
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	2.7
0-1-090	スカイヒルズN15	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	—	—	198,980	3.0
0-1-091	スカイヒルズ栄町	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	—	—	178,790	6.8
0-1-092	ドーマー千歳	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	—	—	138,400	8.4
0-1-093	スカイヒルズ高台I	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	—	—	142,260	7.1
0-1-128	アルファタワー札幌南4条	日本ERI株式会社	平成24年8月3日	—	6,390	83,280	3.3
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	8.9
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	7.8
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	10.7
0-2-094	リビングステージ東仙台	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	200	7,500	55,190	10.3
0-2-123	ウエストパーク支倉	株式会社ERIソリューション	平成24年1月30日	—	760	88,040	5.2
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	10.4
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	8.4
0-4-005	willDo越谷	株式会社ERIソリューション	平成23年9月7日	50	1,040	40,580	4.3
0-4-006	ジョイフル狭山	株式会社ERIソリューション	平成23年9月30日	150	80	54,260	10.7
0-4-007	ルミエール八王子	株式会社インデックスコンサルティング	平成23年9月30日	—	—	75,090	8.9
0-4-008	willDo清澄	株式会社インデックスコンサルティング	平成24年9月28日	—	1,160	164,410	9.5
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	株式会社インデックスコンサルティング	平成23年9月30日	—	600	21,780	10.9
0-4-010	willDo本千葉	株式会社ERIソリューション	平成24年9月28日	—	450	115,070	4.8
0-4-011	willDo横浜南	株式会社ERIソリューション	平成23年9月30日	—	30	25,310	14.1
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	5.5
0-4-024	VISTAシュブリーム	株式会社インデックスコンサルティング	平成23年9月30日	—	220	23,760	9.0

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成24年9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)	PML値	
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	10.7
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	11.2
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	7.8
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	13.7
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	10.0
0-4-062	willDo南浦和	日本ERI株式会社	平成19年8月10日	—	—	18,390	6.9
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	4.9
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	7.3
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	6.7
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	7.9
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	11.3
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	6.2
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	6.1
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	8.4
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	8.3
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	12.9
0-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年2月24日	—	—	70,670	5.4
0-4-095	プロスペクト日本橋本町	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	—	260	32,790	6.5
0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	—	140	56,810	8.0
0-4-097	六本木ライズハウス	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	—	250	29,480	6.1
0-4-098	TKフラッツ渋谷	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	—	390	129,740	4.5
0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	—	220	44,560	7.9
0-4-100	プロスペクトKALON 三ノ輪	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成22年6月30日	—	—	22,418	3.8
0-4-101	プロスペクト東雲橋	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	—	80	61,300	7.9
0-4-102	プロスペクト門前仲町	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	—	50	27,700	9.3
0-4-103	プロスペクト荻窪	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成22年6月30日	—	—	12,144	9.2
0-4-104	エクセリア池袋WEST II	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成22年6月30日	—	—	39,757	5.9
0-4-105	プロスペクト大森海岸	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	200	—	119,360	10.1
0-4-106	プロスペクト武蔵新城	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成22年6月30日	—	—	24,289	9.2
0-4-107	フレグランズ川崎	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	—	250	26,400	5.4
0-4-108	プロスペクト中央林間	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成22年6月30日	—	—	38,361	4.8
0-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	株式会社ERIソリューション	平成23年3月2日	—	5,580	62,980	4.2

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成24年9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)	PML値	
0-4-121	ジョイスコート	株式会社ERIソリューション	平成23年8月22日	—	1,390	172,990	5.0
0-4-122	アクトフォルム浅草	株式会社ERIソリューション	平成23年12月26日	—	70	67,370	7.8
0-4-124	グランカーサ元麻布	株式会社インデックスコンサルティング	平成23年9月30日	—	100	8,910	8.7
0-4-125	グランカーサ六本木	株式会社インデックスコンサルティング	平成23年9月30日	—	110	41,130	5.5
0-4-126	グランカーサ南青山	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28日	—	—	44,600	8.2
0-4-127	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	8.5
0-4-129	スペーシア新宿	株式会社ERIソリューション	平成24年8月30日	—	420	94,230	4.1
0-5-013	willDo金山正木	株式会社ERIソリューション	平成24年9月28日	—	1,090	26,230	5.6
0-5-026	エクセルシオール栄	株式会社ERIソリューション	平成24年9月28日	—	380	34,800	4.4
0-5-027	willDo日比野	株式会社ERIソリューション	平成24年9月28日	—	140	20,840	5.4
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	3.5
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	6.1
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	6.7
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	5.9
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	7.6
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	5.5
0-5-063	willDo稲永	日本ERI株式会社	平成19年8月10日	—	—	38,580	6.6
0-5-066	willDo東別院	日本ERI株式会社	平成19年8月1日	—	—	23,310	3.7
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	5.8
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	7.3
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	3.8
0-5-088	willDo高畑	日本ERI株式会社	平成20年6月16日	—	—	18,440	7.1
0-5-109	ドーム高峯	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	—	—	98,720	4.7
0-5-110	ドーム四ッ谷	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	—	100	88,090	4.4
0-6-014	willDo市岡	株式会社ERIソリューション	平成24年9月28日	—	640	39,220	11.9
0-6-015	willDo海老江	株式会社ERIソリューション	平成24年9月28日	—	330	21,070	13.7
0-6-016	willDo今福西	株式会社ERIソリューション	平成23年9月30日	—	250	24,220	10.0
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	9.5
0-6-018	ウィンドフォー南本町	株式会社ERIソリューション	平成23年9月30日	—	80	57,330	13.9
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	11.3
0-6-029	グランメール東淀川	株式会社ERIソリューション	平成24年9月28日	—	320	16,820	14.9
0-6-030	willDo深江南	株式会社ERIソリューション	平成24年9月28日	—	240	21,390	14.4
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	13.7

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成24年9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)	PML 値
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	9.1
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	6.9
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	9.3
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	11.2
0-6-050	willDo難波 wII	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	10.4
0-6-051	willDo難波 wI	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	11.0
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	13.1
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	12.4
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	6.3
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	6.8
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	7.7
0-6-067	willDo新大阪	日本ERI株式会社	平成19年8月9日	—	36,640	7.6
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	11.4
0-6-084	willDo上新庄 wI	日本ERI株式会社	平成19年11月9日	—	15,170	5.7
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	9.9
0-6-111	アプレスト新大阪	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	—	125,890	8.4
0-6-112	アプレスト桜川	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	510	37,130	14.9
0-6-113	プロスペクト美章園	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	120	17,050	13.9
0-6-114	プロスペクト中之島	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	—	27,780	7.7
0-6-116	プロスペクト豊中服部	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	160	22,080	10.8
0-6-117	プロスペクト下鴨	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	—	17,720	11.3
0-6-118	プロスペクト河原町五条	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	—	31,320	14.8
0-6-119	グランシス江坂	株式会社ERIソリューション	平成23年1月7日	80	53,030	8.3
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	2.4
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	2.1
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	4.1
F-1-041	パレドール円山	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	—	339,610	4.9
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	株式会社ERIソリューション	平成23年9月30日	380	112,510	5.5
F-2-002	グリーンパーク小松島	株式会社ERIソリューション	平成24年9月28日	390	51,925	4.5
F-2-003	ダイアパレス泉崎	株式会社ERIソリューション	平成24年9月28日	6,080	35,480	10.2
F-2-004	willDo高砂	株式会社ERIソリューション	平成23年9月30日	260	38,310	6.4
F-2-042	リビングステージ南仙台	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	90	39,960	8.9

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成24年9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)	PML値	
F-2-043	高砂関式番館	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	—	1,030	72,208	5.2
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	7.2
F-4-005	ジョアンナマンション	株式会社インデックスコンサルティング	平成24年9月28日	—	3,780	139,270	1.7
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21年4月22日	—	—	107,365	6.3
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21年4月22日	150	—	86,944	6.3
F-4-008	セレーノ大宮	株式会社ERIソリューション	平成23年9月30日	—	930	117,230	8.4
F-4-009	すずらん館	株式会社ERIソリューション	平成23年9月30日	—	40	32,040	7.1
F-4-010	ボヌール常盤	株式会社ERIソリューション	平成23年9月30日	—	40	73,870	8.6
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	株式会社インデックスコンサルティング	平成23年9月30日	—	1,370	74,310	5.4
F-4-013	ドリームハイツ	株式会社インデックスコンサルティング	平成23年9月30日	—	30	37,546	8.2
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	株式会社インデックスコンサルティング	平成23年9月30日	—	230	54,387	7.6
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	5.2
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	株式会社インデックスコンサルティング	平成23年9月30日	—	560	49,167	6.1
F-4-017	willDo等々力	株式会社インデックスコンサルティング	平成24年9月28日	—	1,600	61,210	10.9
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	株式会社インデックスコンサルティング	平成23年9月30日	—	300	61,030	9.0
F-4-019	リーベスト西千葉	株式会社ERIソリューション	平成23年9月7日	2,280	3,200	281,430	4.2
F-4-020	コリヌ津田沼	株式会社ERIソリューション	平成23年9月30日	—	760	38,380	3.2
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンブラザ	株式会社ERIソリューション	平成23年9月7日	170	10	68,020	14.0
F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	株式会社インデックスコンサルティング	平成24年9月28日	—	2,190	70,950	11.8
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	3.4
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	4.7
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	13.0
F-4-036	ロフティー平井	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	6.0
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	4.6
F-4-039	THEパームス代々木上原コスモテラス	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年2月24日	—	300	69,000	5.6
F-4-040	サンテラス代々木上原	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年2月24日	—	1,300	59,010	7.0
F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成22年6月30日	—	—	12,068	8.1
F-4-045	パークテラス恵比寿	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	—	2,420	66,540	6.4
F-4-046	プロスペクト道玄坂	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	—	—	89,030	5.0
F-4-047	プロスペクト・グララーサ広尾	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	—	50	174,040	5.7
F-4-048	プロスペクト初台	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	—	—	38,830	8.6
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成22年6月30日	—	—	38,549	4.3

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成24年9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)	PML値	
F-4-050	プロスペクト町屋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成22年6月30日	—	—	31,238	4.9
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	—	670	163,070	6.1
F-4-052	プロスペクト森下	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	50	2,800	38,360	6.5
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	—	500	27,510	6.2
F-4-054	BELNOS34	日本ERI株式会社	平成22年6月29日	—	108,210	233,310	5.3
F-4-055	SKレジデンス	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	—	2,080	84,150	5.7
F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	—	—	143,740	10.4
F-4-057	デイム橋本	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	—	—	105,160	6.0
F-4-058	プロスペクト川崎	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成22年6月30日	—	—	85,506	5.2
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	—	—	39,750	6.5
F-4-064	グラナーナ上野	株式会社ERIソリューション	平成23年8月22日	—	500	45,790	4.5
F-5-023	willDo伝馬町	株式会社ERIソリューション	平成24年9月28日	50	2,190	34,910	4.6
F-5-024	グレースマンション藤	株式会社ERIソリューション	平成24年9月28日	—	27,490	74,720	8.6
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	3.6
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	3.2
F-5-060	グランカーサ代官町	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	—	350	321,890	8.1
F-5-061	グランカーサ御器所	日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社	平成22年6月30日	—	250	355,030	7.3
F-6-026	willDo西明石	株式会社ERIソリューション	平成23年9月30日	—	26,020	123,130	14.3
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	9.6
F-6-062	クラウンハイム西田辺	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	—	100	28,110	14.1
F-6-063	プロスペクト桂	株式会社インデックスコンサルティング	平成22年6月30日	—	910	49,510	13.5
ポートフォリオ合計						2.3	

- (注1) 短期修繕費は1年目、長期修繕費は2年から12年の間の修繕費です。
- (注2) 各物件及びポートフォリオ合計に関する地震リスク調査報告書は、全て東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より取得しています。本投資法人が、第8期に新規購入した3物件(レキシントン・スクエア新宿御苑、ザ・パームス代々木上原コスモテラス、サンテラス代々木上原)については平成22年2月に取得しており、その他の合併前における本投資法人の保有物件については平成20年6月に見直しを受けた値です。旧PRIの物件については、プロスペクト美章園、プロスペクト下鴨、プロスペクト桂の3物件については平成22年2月、その他の物件については平成22年1月に合併に伴い本投資法人が取得した値です。第10期に新規購入したグラシス江坂は平成23年1月、ガーラブレイス新宿御苑は平成23年2月、第11期に新規購入したジョイスコート、グラナ上野は平成23年8月、第12期に新規購入したアクトフォルム浅草、ウエストパーク支倉は平成23年12月に、第13期に新規購入したアルファタワー札幌南4条は平成24年6月に、スペーシア新宿は平成24年8月に取得した値です。ポートフォリオ合計は平成24年9月に見直しを受けた値です。なお、プロスペクト恩賜公園は平成24年9月に株式会社東京建築検査機構より見直しを受けています。
- (注3) 「PML(Probable Maximum Loss)値」とは、地震による予想最大損失率を意味します。PML値は、個別建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものに分けられます。PML値についての統一された厳密な定義はありませんが、ここでは、建物の供用期間を50年とし、50年間に10%の超過確率で発生するであろう大地震(再現期間475年相当)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものを意味します。

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、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、全取得済資産について、構造計算書等をレビューし、適合性についての検証を行っています。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。

(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24年9月30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(%) (注4)
ワン ルーム	0-1-001	サテラ北34条	5,691.72	5,637.50	1	50,448	0.9
	0-1-004	サテラ永山	2,904.83	2,601.52	1	22,870	0.4
	0-1-032	willDo北24条	1,279.89	1,245.12	1	12,894	0.2
	0-1-033	フラットカレラ	971.15	934.70	1	10,314	0.2
	0-1-034	s13w9 h+	1,836.38	1,760.45	1	17,432	0.3
	0-1-035	s9w12 h+	2,246.01	2,204.56	1	21,485	0.4
	0-1-036	willDo南平岸	1,218.96	1,185.50	1	11,741	0.2
	0-1-090	スカイヒルズN15	3,524.83	3,524.83	1	32,099	0.6
	0-1-091	スカイヒルズ栄町	5,335.70	5,335.70	1	38,214	0.7
	0-1-092	ドーミー千歳	2,239.00	2,239.00	1	25,653	0.4
	0-1-093	スカイヒルズ高台I	3,748.80	3,748.80	1	29,284	0.5
	0-1-128	アルファタワー札幌南4条	4,413.21	4,323.17	1	9,031	0.2
	0-2-037	willDo西下台町	2,304.00	2,304.00	1	23,283	0.4
	0-2-054	willDo上杉3丁目	1,517.81	1,517.81	1	22,008	0.4
	0-2-065	グランメゾン七福	1,083.70	1,083.70	1	14,560	0.3
	0-2-094	リビングステージ東仙台	1,596.53	1,596.53	1	18,921	0.3
	0-2-123	ウエストパーク支倉	5,150.62	5,112.90	1	67,832	1.2
	0-3-079	willDo礎町	1,868.64	1,868.64	1	23,804	0.4
	0-3-080	willDo笹口	1,008.00	1,008.00	1	12,917	0.2
	0-4-005	willDo越谷	1,230.28	1,136.33	1	19,957	0.3
	0-4-006	ジョイフル狭山	870.97	870.97	1	10,773	0.2
	0-4-007	ルミエール八王子	1,649.70	1,632.15	1	18,638	0.3
	0-4-008	willDo清澄	7,497.46	7,497.46	1	156,369	2.7
	0-4-009	ターキーズ田園調布第2	462.12	428.52	1	10,751	0.2
	0-4-010	willDo本千葉	1,903.82	1,832.32	1	18,127	0.3
	0-4-011	willDo横浜南	493.59	493.59	1	9,973	0.2
	0-4-012	サイトピア	1,697.50	1,487.20	1	22,438	0.4
	0-4-024	VISTAシュブリーム	892.88	892.88	1	16,251	0.3
	0-4-025	ジョイ尾山台	1,064.55	1,003.69	1	20,600	0.4
	0-4-031	willDo大塚	1,091.54	1,091.54	1	22,300	0.4
	0-4-038	willDo新座	1,260.00	1,170.00	1	22,875	0.4
	0-4-039	東信松涛マンション	1,044.66	1,015.86	1	27,819	0.5
	0-4-055	ハーモニー上北沢	539.48	520.76	1	12,292	0.2
	0-4-062	willDo南浦和	725.62	725.62	1	13,808	0.2
	0-4-069	カレッジスクエア北池袋	1,065.00	1,065.00	1	20,310	0.4
	0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	1,360.10	1,360.10	1	26,010	0.4
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	1,110.75	1,110.75	1	22,356	0.4	
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	936.72	936.72	1	15,573	0.3	
0-4-073	カレッジスクエア早稲田II	297.24	297.24	1	6,850	0.1	
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	1,420.77	1,420.77	1	29,184	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(%) (注4)
ワン ル ム	0-4-075	カレッジスクエア新小岩	1,139.10	1,139.10	1	20,041	0.3
	0-4-076	カレッジスクエア木場	897.39	897.39	1	19,026	0.3
	0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	667.36	667.36	1	13,026	0.2
	0-4-078	カレッジスクエア早稲田	392.03	392.03	1	8,379	0.1
	0-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	1,383.59	1,298.38	1	37,398	0.6
	0-4-095	プロスペクト日本橋本町	1,295.76	1,252.48	1	31,668	0.5
	0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,778.37	1,753.32	1	50,139	0.9
	0-4-097	六本木ライズハウス	1,242.23	1,212.31	1	30,927	0.5
	0-4-098	TKフラッツ渋谷	6,984.28	6,532.81	1	179,398	3.1
	0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,275.00	1,198.50	1	35,628	0.6
	0-4-100	プロスペクトKALON三ノ輪	3,075.70	3,027.33	1	61,059	1.1
	0-4-101	プロスペクト東雲橋	4,919.31	4,655.39	1	111,028	1.9
	0-4-102	プロスペクト門前仲町	1,790.56	1,767.35	1	39,703	0.7
	0-4-103	プロスペクト荻窪	1,123.59	1,099.05	1	23,822	0.4
	0-4-104	エクセリア池袋WEST II	1,379.52	1,379.52	1	30,451	0.5
	0-4-105	プロスペクト大森海岸	2,506.04	2,455.40	1	57,448	1.0
	0-4-106	プロスペクト武蔵新城	1,875.88	1,875.88	1	42,231	0.7
	0-4-107	フレグランス川崎	1,065.87	993.21	1	20,549	0.4
	0-4-108	プロスペクト中央林間	1,121.28	1,074.56	1	27,270	0.5
	0-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	2,837.72	2,808.12	1	78,712	1.4
	0-4-121	ジョイスコート	6,268.53	6,012.67	1	118,904	2.1
	0-4-122	アクトフォルム浅草	2,220.17	2,220.17	1	43,358	0.7
	0-4-124	グランカーサ元麻布	420.20	420.20	1	11,402	0.2
	0-4-125	グランカーサ六本木	1,407.63	1,407.63	1	26,309	0.5
	0-4-126	グランカーサ南青山	1,921.17	1,542.02	1	40,290	0.7
	0-4-127	ストーリーア神宮前	2,071.60	1,956.42	1	58,840	1.0
	0-4-129	スペースシア新宿	3,307.07	2,884.93	1	8,543	0.1
	0-5-013	willDo金山正木	1,192.32	1,192.32	1	20,398	0.4
	0-5-026	エクセルシオール栄	1,486.56	1,362.68	1	19,105	0.3
	0-5-027	willDo日比野	767.25	693.00	1	12,163	0.2
	0-5-040	willDo千代田	1,445.80	1,422.00	1	22,713	0.4
	0-5-041	willDo太閤通	3,127.32	2,992.71	1	40,956	0.7
	0-5-042	willDo金山	892.44	892.44	1	15,264	0.3
	0-5-043	willDo金山沢下	970.80	970.80	1	15,482	0.3
	0-5-056	willDo勝川	1,548.80	1,548.80	1	23,075	0.4
	0-5-057	ステージア黄金	1,651.21	1,626.92	1	21,661	0.4
0-5-063	willDo稲永	2,348.20	2,348.20	1	27,000	0.5	
0-5-066	willDo東別院	1,640.76	1,615.90	1	26,185	0.5	
0-5-081	willDo松原	1,344.60	1,294.80	1	21,070	0.4	
0-5-082	willDo四日市鶴の森	2,160.00	2,160.00	1	26,120	0.5	
0-5-086	willDo代官町	1,320.00	1,320.00	1	23,623	0.4	
0-5-088	willDo高畑	1,319.22	1,294.79	1	19,447	0.3	

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(%) (注4)
ワン ルーム	0-5-109	ドーム高峯	915.96	865.68	1	10,797	0.2
	0-5-110	ドーム四ッ谷	765.87	765.87	1	8,307	0.1
	0-6-014	willDo市岡	1,682.06	1,654.93	1	24,964	0.4
	0-6-015	willDo海老江	763.63	736.77	1	12,653	0.2
	0-6-016	willDo今福西	1,040.41	971.45	1	13,750	0.2
	0-6-017	メゾンフローラ	1,686.72	1,686.72	1	21,006	0.4
	0-6-018	ウィンドフォー南本町	926.18	903.70	1	12,175	0.2
	0-6-028	willDo新大阪 s I	628.56	581.80	1	10,088	0.2
	0-6-029	グランメール東淀川	585.30	585.30	1	8,970	0.2
	0-6-030	willDo深江南	561.64	527.48	1	6,659	0.1
	0-6-044	willDo大日	583.12	555.04	1	9,574	0.2
	0-6-046	willDo塚本	1,711.17	1,633.98	1	28,725	0.5
	0-6-047	willDo天満橋	678.00	678.00	1	10,933	0.2
	0-6-048	willDo堺筋本町	740.28	740.28	1	11,210	0.2
	0-6-049	willDo谷町	1,927.80	1,892.10	1	31,953	0.6
	0-6-050	willDo難波 w II	1,146.51	1,146.51	1	16,952	0.3
	0-6-051	willDo難波 w I	1,699.50	1,648.11	1	25,564	0.4
	0-6-052	是空弁天	1,092.49	1,023.64	1	15,979	0.3
	0-6-058	willDo鶴見諸口	571.20	571.20	1	6,800	0.1
	0-6-059	willDo浜崎通	5,886.70	5,768.34	1	85,418	1.5
	0-6-060	willDo南森町	1,028.48	995.25	1	17,651	0.3
	0-6-064	willDo松屋町	1,865.64	1,835.30	1	30,280	0.5
	0-6-067	willDo新大阪	1,713.36	1,713.36	1	32,798	0.6
	0-6-083	willDo三宮イースト	1,760.15	1,732.06	1	28,072	0.5
	0-6-084	willDo上新庄w I	912.95	883.50	1	12,747	0.2
	0-6-085	スチューデントハイツ九条	1,260.36	1,260.36	1	22,968	0.4
	0-6-111	アプレスト新大阪	2,984.64	1,956.81	1	76,280	1.3
	0-6-112	アプレスト桜川	1,009.92	988.92	1	18,426	0.3
	0-6-113	プロスペクト美章園	901.26	809.46	1	11,543	0.2
	0-6-114	プロスペクト中之島	1,615.05	1,615.05	1	30,504	0.5
	0-6-116	プロスペクト豊中服部	981.12	981.12	1	15,058	0.3
	0-6-117	プロスペクト下鴨	675.21	675.21	1	12,177	0.2
	0-6-118	プロスペクト河原町五条	1,523.12	1,448.31	1	25,249	0.4
0-6-119	グランシス江坂	2,623.86	2,591.88	1	59,161	1.0	
0-7-068	willDo岡山駅西口	3,794.40	3,712.50	1	50,353	0.9	
0-7-087	willDo岡山大供	3,446.94	3,446.94	1	44,649	0.8	
0-9-053	willDo中洲	5,759.40	5,709.88	1	88,092	1.5	
		小計	217,585.72	211,173.60	2	3,496,393	60.4

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(%) (注4)
ファミリー	F-1-041	パレドール円山	4,637.08	4,134.73	1	44,568	0.8
	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	2,051.07	2,051.07	1	18,771	0.3
	F-2-002	グリーンパーク小松島	2,989.02	2,910.78	1	22,402	0.4
	F-2-003	ダイアパレス泉崎	2,060.77	2,008.80	1	16,928	0.3
	F-2-004	willDo高砂	1,623.68	1,623.68	1	17,779	0.3
	F-2-042	リビングステージ南仙台	1,330.83	1,330.83	1	13,536	0.2
	F-2-043	高砂関式番館	3,336.52	3,179.87	1	35,361	0.6
	F-3-034	アークハイム新潟	6,945.03	6,726.07	1	55,817	1.0
	F-4-005	ジョアンナマンション	4,066.20	3,988.44	1	27,449	0.5
	F-4-006	入間市駅前ビル	4,316.19	4,316.19	1	66,495	1.1
	F-4-007	入間市駅前第二ビル	3,592.48	3,424.67	1	25,734	0.4
	F-4-008	セレーノ大宮	6,710.68	6,710.68	1	71,255	1.2
	F-4-009	すずらん館	1,160.80	1,160.80	1	18,696	0.3
	F-4-010	ボヌール常盤	1,918.31	1,802.48	1	29,641	0.5
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	2,431.33	2,383.77	1	25,737	0.4
	F-4-013	ドリームハイツ	1,100.31	1,100.31	1	14,379	0.2
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	1,477.38	1,348.88	1	21,118	0.4
	F-4-015	王子ハイツ	986.52	986.52	1	16,246	0.3
	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	1,173.65	1,135.53	1	15,968	0.3
	F-4-017	willDo等々力	2,422.06	2,361.54	1	47,445	0.8
	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	1,919.67	1,919.67	1	24,346	0.4
	F-4-019	リーベスト西千葉	11,060.14	10,826.41	1	104,397	1.8
	F-4-020	コリンヌ津田沼	1,435.80	1,435.80	1	13,470	0.2
	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	1,838.43	1,779.84	1	20,046	0.3
	F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	1,533.82	1,533.82	1	15,552	0.3
	F-4-029	リーベスト東中山	6,011.80	5,911.61	1	69,347	1.2
	F-4-031	MGA金町	1,522.89	1,522.89	1	16,823	0.3
	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	1,199.95	1,146.05	1	21,142	0.4
	F-4-036	ロフティー平井	939.95	939.95	1	13,367	0.2
	F-4-038	コロネード春日	4,344.72	4,198.24	1	78,837	1.4
	F-4-039	THEパームス代々木上原 コスモテラス	1,804.69	1,615.76	1	39,443	0.7
	F-4-040	サンテラス代々木上原	1,763.33	1,763.33	1	36,976	0.6
	F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	1,364.02	1,297.40	1	30,254	0.5
F-4-045	パークテラス恵比寿	2,755.28	2,695.79	1	67,203	1.2	
F-4-046	プロスペクト道玄坂	2,081.54	1,962.12	1	53,240	0.9	
F-4-047	プロスペクト・グラサ広尾	3,861.29	3,861.29	1	114,875	2.0	
F-4-048	プロスペクト初台	817.43	817.43	1	20,240	0.3	
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	2,063.60	2,011.95	1	40,267	0.7	
F-4-050	プロスペクト町屋	1,177.71	1,122.55	1	18,134	0.3	

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(%) (注4)
ファミリー	F-4-051	プロスペクト清澄庭園	5,601.46	5,285.23	1	96,053	1.7
	F-4-052	プロスペクト森下	2,399.23	2,293.74	1	47,122	0.8
	F-4-053	プロスペクト恩賜公園	2,073.21	2,073.21	1	42,759	0.7
	F-4-054	BELNOS34	5,328.66	4,900.79	1	78,868	1.4
	F-4-055	SKレジデンス	1,624.73	1,577.38	1	32,215	0.6
	F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	2,776.64	2,776.64	1	49,267	0.9
	F-4-057	デイム橋本	3,134.24	3,113.66	1	39,801	0.7
	F-4-058	プロスペクト川崎	3,404.96	3,215.91	1	60,905	1.1
	F-4-059	プロスペクト浦和常盤	2,263.20	2,263.20	1	30,634	0.5
	F-4-064	グラーナ上野	2,147.40	2,091.57	1	45,030	0.8
	F-5-023	willDo伝馬町	2,185.20	2,066.91	1	27,038	0.5
	F-5-024	グレースマンション藤	2,882.52	2,751.96	1	19,577	0.3
	F-5-032	ステラートシティ桜山	1,914.07	1,914.07	1	26,554	0.5
	F-5-037	willDo黒川	1,933.37	1,933.37	1	23,140	0.4
	F-5-060	グランカーサ代官町	5,962.18	5,836.77	1	58,643	1.0
	F-5-061	グランカーサ御器所	5,195.21	5,005.75	1	56,544	1.0
	F-6-026	willDo西明石	4,703.40	4,703.40	1	33,911	0.6
	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	4,647.08	4,585.95	1	63,724	1.1
	F-6-062	クラウンハイム西田辺	1,536.03	1,470.56	1	18,754	0.3
	F-6-063	プロスペクト桂	1,796.59	1,796.59	1	21,529	0.4
		小計	169,335.35	164,704.20	1	2,275,378	39.3
		合計	386,921.07	375,877.80	2	5,792,267	100.0

(注1) 「賃貸可能面積」の欄には、決算日現在の各運用資産に係る建物の賃貸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、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る面積を記載しています。

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

(注4) 対総不動産賃貸事業収益比率の算出を行うための総不動産賃貸事業収益には売却物件の期中不動産賃貸事業収益を含む合計値を使用しています。

② 稼働率推移

番号	物件名	平成24年 4月末日	平成24年 5月末日	平成24年 6月末日	平成24年 7月末日	平成24年 8月末日	平成24年 9月末日
0-1-001	サテラ北34条	98.7%	98.7%	98.3%	98.5%	99.5%	99.0%
0-1-004	サテラ永山	100.0%	96.6%	95.3%	93.0%	88.3%	89.6%
0-1-032	willDo北24条	100.0%	100.0%	97.2%	91.7%	94.4%	97.3%
0-1-033	フラットカレラ	96.0%	96.0%	100.0%	96.2%	92.3%	96.2%
0-1-034	s13w9 h+	97.9%	97.9%	97.9%	97.9%	97.9%	95.9%
0-1-035	s9w12 h+	98.2%	98.2%	98.2%	98.2%	98.2%	98.2%
0-1-036	willDo南平岸	94.5%	91.8%	91.8%	91.8%	94.5%	97.3%
0-1-090	スカイヒルズN15	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-1-091	スカイヒルズ栄町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-1-092	ドーマー千歳	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-1-093	スカイヒルズ高台I	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-1-128	アルファタワー札幌南4条	-	-	-	-	96.4%	98.0%
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	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-2-065	グランメゾン七福	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-2-094	リビングステージ東仙台	96.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-2-123	ウエストパーク支倉	96.5%	98.5%	100.0%	100.0%	98.5%	99.3%
0-3-079	willDo礎町	100.0%	100.0%	97.9%	100.0%	97.9%	100.0%
0-3-080	willDo笹口	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-005	willDo越谷	93.1%	97.6%	95.6%	94.1%	94.1%	92.4%
0-4-006	ジョイフル狭山	92.3%	96.2%	96.2%	96.2%	96.2%	100.0%
0-4-007	ルミエール八王子	83.0%	83.0%	84.0%	90.4%	93.6%	98.9%
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	96.4%	96.4%	96.4%	96.4%	92.7%	92.7%
0-4-010	willDo本千葉	94.1%	90.2%	90.2%	89.1%	92.3%	96.2%
0-4-011	willDo横浜南	100.0%	94.8%	90.1%	94.8%	94.8%	100.0%
0-4-012	サイトビア	95.3%	88.6%	87.7%	89.5%	89.5%	87.6%
0-4-024	VISTAシュブリーム	100.0%	97.4%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-025	ジョイ尾山台	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.3%	94.3%
0-4-031	willDo大塚	100.0%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-038	willDo新座	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%	94.6%	92.9%
0-4-039	東信松涛マンション	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.2%
0-4-055	ハーモニー上北沢	100.0%	100.0%	96.5%	100.0%	100.0%	96.5%
0-4-062	willDo南浦和	88.7%	88.7%	94.4%	100.0%	97.2%	100.0%
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%

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成24年9月期決算短信

番号	物件名	平成24年 4月末日	平成24年 5月末日	平成24年 6月末日	平成24年 7月末日	平成24年 8月末日	平成24年 9月末日
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%
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%
0-4-089	レキシントン・スクエア新宿御苑	96.2%	94.3%	96.3%	96.0%	93.8%	93.8%
0-4-095	プロスペクト日本橋本町	85.5%	90.4%	90.0%	96.0%	96.2%	96.7%
0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	98.6%	97.2%	93.0%	95.8%	94.4%	98.6%
0-4-097	六本木ライズハウス	97.6%	100.0%	100.0%	97.6%	97.6%	97.6%
0-4-098	TKフラッツ渋谷	96.5%	97.9%	96.7%	95.5%	93.3%	93.5%
0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	98.0%	96.0%	98.0%	98.0%	92.0%	94.0%
0-4-100	プロスペクトKALON 三ノ輪	100.0%	98.1%	97.1%	94.7%	93.3%	98.4%
0-4-101	プロスペクト東雲橋	96.8%	95.7%	94.1%	91.8%	91.2%	94.6%
0-4-102	プロスペクト門前仲町	98.4%	100.0%	100.0%	98.7%	98.7%	98.7%
0-4-103	プロスペクト荻窪	91.1%	91.1%	95.4%	93.2%	95.6%	97.8%
0-4-104	エクセリア池袋WEST II	100.0%	100.0%	97.6%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-105	プロスペクト大森海岸	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%	97.0%	98.0%
0-4-106	プロスペクト武蔵新城	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-107	フレグランズ川崎	88.9%	88.9%	93.2%	100.0%	97.7%	93.2%
0-4-108	プロスペクト中央林間	100.0%	100.0%	100.0%	95.8%	97.9%	95.8%
0-4-120	ガーラブレイス新宿御苑	91.8%	94.7%	93.7%	95.7%	92.7%	99.0%
0-4-121	ジョイスコート	93.7%	94.9%	96.0%	93.3%	92.5%	95.9%
0-4-122	アクトフォルム浅草	91.7%	87.6%	89.7%	98.0%	100.0%	100.0%
0-4-124	グランカーサ元麻布	100.0%	100.0%	80.6%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-125	グランカーサ六本木	89.8%	100.0%	100.0%	96.4%	95.2%	100.0%
0-4-126	グランカーサ南青山	68.0%	63.1%	69.3%	67.4%	84.5%	80.3%
0-4-127	ストーリーア神宮前	94.0%	92.5%	95.5%	90.8%	89.4%	94.4%
0-4-129	スぺーシア新宿	-	-	-	-	-	87.2%
0-5-013	willDo金山正木	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.9%	100.0%
0-5-026	エクセルシオール栄	93.8%	89.6%	91.7%	95.8%	93.8%	91.7%
0-5-027	willDo日比野	100.0%	96.8%	93.5%	93.5%	93.5%	90.3%
0-5-040	willDo千代田	96.7%	93.2%	100.0%	96.7%	93.3%	98.4%
0-5-041	willDo太閤通	100.0%	95.0%	97.6%	95.4%	95.8%	95.7%
0-5-042	willDo金山	100.0%	97.2%	100.0%	97.2%	100.0%	100.0%
0-5-043	willDo金山沢下	100.0%	94.9%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%
0-5-056	willDo勝川	96.9%	96.9%	96.9%	100.0%	100.0%	100.0%
0-5-057	ステージャ黄金	97.0%	95.5%	95.5%	98.5%	95.6%	98.5%
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	97.0%	98.5%	98.5%	98.5%	100.0%	98.5%
0-5-081	willDo松原	98.1%	98.1%	96.3%	100.0%	94.4%	96.3%
0-5-082	willDo四日市鶴の森	100.0%	97.3%	97.9%	97.3%	97.3%	100.0%

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成24年9月期決算短信

番号	物件名	平成24年 4月末日	平成24年 5月末日	平成24年 6月末日	平成24年 7月末日	平成24年 8月末日	平成24年 9月末日
0-5-086	willDo代官町	96.4%	98.2%	100.0%	100.0%	98.2%	100.0%
0-5-088	willDo高畑	94.4%	98.1%	100.0%	100.0%	96.3%	98.1%
0-5-109	ドーム高峯	100.0%	97.3%	97.3%	97.3%	94.5%	94.5%
0-5-110	ドーム四ッ谷	83.3%	83.0%	86.0%	91.3%	94.0%	100.0%
0-6-014	willDo市岡	98.4%	96.8%	90.3%	93.5%	95.2%	98.4%
0-6-015	willDo海老江	100.0%	96.5%	93.0%	89.4%	96.5%	96.5%
0-6-016	willDo今福西	93.1%	89.6%	89.6%	93.1%	96.5%	93.4%
0-6-017	メゾンフローラ	98.3%	98.3%	100.0%	97.8%	97.8%	100.0%
0-6-018	ウィンドフォー南本町	97.4%	95.0%	90.8%	93.2%	94.9%	97.6%
0-6-028	willDo新大阪 s I	96.3%	96.3%	96.3%	92.7%	92.6%	92.6%
0-6-029	グランメール東淀川	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-6-030	willDo深江南	94.2%	88.1%	93.9%	87.3%	93.9%	93.9%
0-6-044	willDo大日	100.0%	95.0%	95.0%	95.2%	95.2%	95.2%
0-6-046	willDo塚本	100.0%	98.4%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%
0-6-047	willDo天満橋	100.0%	90.0%	95.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-6-048	willDo堺筋本町	100.0%	95.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-6-049	willDo谷町	90.7%	94.4%	96.3%	94.4%	100.0%	98.1%
0-6-050	willDo難波wII	97.8%	97.8%	89.1%	89.1%	97.8%	100.0%
0-6-051	willDo難波wI	100.0%	100.0%	100.0%	98.5%	98.5%	97.0%
0-6-052	是空弁天	93.1%	94.8%	92.4%	97.6%	97.6%	93.7%
0-6-058	willDo鶴見諸口	100.0%	100.0%	93.6%	87.2%	93.6%	100.0%
0-6-059	willDo浜崎通	98.0%	95.5%	97.5%	93.5%	95.0%	98.0%
0-6-060	willDo南森町	96.7%	100.0%	100.0%	96.8%	96.8%	96.8%
0-6-064	willDo松屋町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%	98.4%
0-6-067	willDo新大阪	95.6%	100.0%	100.0%	100.0%	98.5%	100.0%
0-6-083	willDo三ノ宮イースト	98.4%	95.4%	95.4%	100.0%	98.4%	98.4%
0-6-084	willDo上新庄 wI	100.0%	100.0%	93.5%	93.5%	93.5%	96.8%
0-6-085	スチューデントハイツ九条	100.0%	95.2%	96.9%	98.4%	100.0%	100.0%
0-6-111	アプレスト新大阪	69.7%	67.6%	68.7%	64.5%	62.4%	65.6%
0-6-112	アプレスト桜川	95.8%	91.7%	95.8%	97.9%	97.9%	97.9%
0-6-113	プロスペクト美章園	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%	89.8%	89.8%
0-6-114	プロスペクト中之島	100.0%	98.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-6-116	プロスペクト豊中服部	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-6-117	プロスペクト下鴨	93.8%	100.0%	100.0%	100.0%	96.9%	100.0%
0-6-118	プロスペクト河原町五条	97.4%	93.8%	96.3%	98.0%	98.2%	95.1%
0-6-119	グランシス江坂	100.0%	98.0%	97.0%	99.0%	100.0%	98.8%
0-7-068	willDo岡山駅西口	98.2%	98.2%	98.6%	99.3%	99.3%	97.8%
0-7-087	willDo岡山大供	99.1%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-9-053	willDo中洲	95.9%	96.8%	98.7%	99.6%	99.4%	99.1%
	ワンルーム 小計	96.9%	96.4%	96.7%	96.6%	96.4%	97.1%

番号	物件名	平成24年 4月末日	平成24年 5月末日	平成24年 6月末日	平成24年 7月末日	平成24年 8月末日	平成24年 9月末日
F-1-041	パレドール円山	89.7%	91.3%	85.2%	92.1%	89.5%	89.2%
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-2-002	グリーンパーク小松島	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.4%
F-2-003	ダイアパレス泉崎	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%
F-2-004	willDo高砂	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-2-042	リビングステージ南仙台	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-2-043	高砂関式番館	97.8%	97.8%	100.0%	97.5%	97.5%	95.3%
F-3-034	アークハイム新潟	96.7%	96.0%	97.9%	96.9%	95.9%	96.8%
F-4-005	ジョアンナマンション	98.1%	98.1%	98.1%	100.0%	98.1%	98.1%
F-4-006	入間駅前ビル	97.6%	98.8%	98.8%	97.6%	100.0%	100.0%
F-4-007	入間駅前第二ビル	96.8%	97.0%	95.3%	96.8%	93.6%	95.3%
F-4-008	セレーノ大宮	92.1%	92.1%	94.1%	94.1%	97.1%	100.0%
F-4-009	すずらん館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-4-010	ボヌール常盤	100.0%	100.0%	97.1%	97.1%	91.2%	94.0%
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	98.0%	94.1%	94.1%	96.1%	96.1%	98.0%
F-4-013	ドリームハイツ	94.1%	94.1%	81.7%	93.4%	100.0%	100.0%
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	89.9%	87.3%	87.3%	90.0%	91.3%	91.3%
F-4-015	王子ハイツ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%
F-4-017	willDo等々力	100.0%	95.0%	92.5%	97.5%	100.0%	97.5%
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	100.0%	100.0%	100.0%	97.0%	100.0%	100.0%
F-4-019	リーバスト西千葉	92.9%	92.9%	96.4%	97.2%	98.6%	97.9%
F-4-020	コリンス津田沼	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンブラザ	97.8%	94.9%	94.9%	100.0%	100.0%	96.8%
F-4-028	ウィンバルコーラス平塚第13	84.8%	81.8%	84.9%	90.9%	93.9%	100.0%
F-4-029	リーバスト東中山	97.2%	94.4%	96.6%	100.0%	100.0%	98.3%
F-4-031	MGA金町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	95.5%	95.5%
F-4-036	ロフティー平井	95.3%	95.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-4-038	コロネード春日	95.9%	95.9%	95.9%	96.8%	96.8%	96.6%
F-4-039	THEバームス代々木上原コスモテラス	100.0%	89.4%	93.1%	94.6%	97.0%	89.5%
F-4-040	サンテラス代々木上原	96.5%	87.6%	87.6%	91.1%	91.1%	100.0%
F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	92.2%	93.5%	97.2%	95.1%	97.2%	95.1%
F-4-045	パークテラス恵比寿	92.6%	96.0%	96.1%	96.1%	100.0%	97.8%
F-4-046	プロスペクト道玄坂	94.1%	95.9%	100.0%	96.2%	94.6%	94.3%
F-4-047	プロスペクト・グラース広尾	95.2%	93.4%	95.0%	100.0%	99.4%	100.0%
F-4-048	プロスペクト初台	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	97.5%	100.0%	100.0%	93.4%	96.0%	97.5%

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成24年9月期決算短信

番号	物件名	平成24年 4月末日	平成24年 5月末日	平成24年 6月末日	平成24年 7月末日	平成24年 8月末日	平成24年 9月末日
F-4-050	プロスペクト町屋	90.3%	80.7%	76.0%	90.5%	95.1%	95.3%
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	96.0%	94.7%	97.4%	94.4%	94.4%	94.4%
F-4-052	プロスペクト森下	98.0%	96.9%	96.9%	98.0%	98.0%	95.6%
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	97.7%	97.7%	97.7%	98.5%	97.6%	100.0%
F-4-054	BELNOS34	93.7%	90.1%	91.3%	89.4%	91.9%	92.0%
F-4-055	SKレジデンス	97.4%	97.4%	94.4%	94.4%	94.2%	97.1%
F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	87.4%	89.8%	92.5%	94.9%	97.6%	100.0%
F-4-057	デイズ橋本	94.7%	96.0%	98.0%	99.4%	98.7%	99.3%
F-4-058	プロスペクト川崎	98.0%	96.3%	97.9%	97.9%	100.0%	94.4%
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	90.1%	86.6%	86.6%	93.3%	96.7%	100.0%
F-4-064	グラーナ上野	97.3%	97.3%	100.0%	100.0%	97.4%	97.4%
F-5-023	willDo伝馬町	100.0%	100.0%	100.0%	97.0%	94.6%	94.6%
F-5-024	グレースマンション藤	97.7%	95.5%	95.5%	95.5%	95.5%	95.5%
F-5-032	ステラートシティ桜山	96.2%	92.0%	92.0%	96.2%	100.0%	100.0%
F-5-037	willDo黒川	92.4%	96.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-5-060	グランカーサ代官町	96.1%	97.9%	98.9%	98.3%	98.1%	97.9%
F-5-061	グランカーサ御器所	97.2%	92.4%	95.9%	96.6%	100.0%	96.4%
F-6-026	willDo西明石	94.2%	95.7%	95.7%	97.1%	98.5%	100.0%
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	100.0%	95.0%	96.8%	98.7%	97.3%	98.7%
F-6-062	クラウンハイム西田辺	95.7%	95.7%	95.5%	95.5%	100.0%	95.7%
F-6-063	プロスペクト桂	89.6%	86.2%	82.7%	86.2%	96.5%	100.0%
F-9-027	イマージュ霧が丘	98.5%	98.5%	97.8%	99.4%	99.4%	-
ファミリー 小計		95.9%	95.1%	95.8%	96.7%	97.4%	97.3%
ポートフォリオ 合計		96.4%	95.8%	96.3%	96.6%	96.9%	97.1%

(注) 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
0-4-008	willDo清澄	4,938	7,497.46	7,497.46	100.0	2.7	共同住宅
0-4-098	TKフラッツ渋谷	4,692	6,984.28	6,532.81	93.5	3.1	共同住宅
F-4-047	プロスペクト・グラサ広尾	3,458	3,861.29	3,861.29	100.0	2.0	共同住宅
0-4-127	ストーリーア神宮前	3,237	2,071.60	1,956.42	94.4	1.0	共同住宅
F-4-038	コロネード春日	3,233	4,344.72	4,198.24	96.6	1.4	共同住宅
0-4-121	ジョイスコート	3,128	6,268.53	6,012.67	95.9	2.1	共同住宅
0-4-101	プロスペクト東雲橋	2,960	4,919.31	4,655.39	94.6	1.9	共同住宅
0-4-129	スペーシア新宿	2,621	3,307.07	2,884.93	87.2	0.1	共同住宅
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	2,578	5,601.46	5,285.23	94.4	1.7	共同住宅
0-9-053	willDo中洲	2,419	5,759.40	5,709.88	99.1	1.5	共同住宅
合計		33,269	50,615.12	48,594.32	96.0	17.5	—

(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)の2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。