

平成25年3月期 決算短信(REIT)

平成25年5月15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25年6月20日 分配金支払開始予定日 平成25年6月14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25年3月期の運用、資産の状況(平成24年10月1日～平成25年3月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年3月期	5,915	(2.1)	2,737	(21.4)	1,943	(33.6)	1,942	(33.6)
24年9月期	5,792	(0.5)	2,255	(23.0)	1,454	(44.5)	1,454	(44.6)

	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	%	%	%
25年3月期	1,459	2.3	1.2	32.9
24年9月期	1,092	1.7	0.9	25.1

(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	%	%
25年3月期	1,471	1,957	0	0	100.8	2.3
24年9月期	1,325	1,763	0	0	121.3	2.0

(注1) 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。

(注2) 平成25年3月期の分配金の支払原資は、配当積立金14百万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
25年3月期	164,901	86,150	52.3	64,736
24年9月期	165,004	86,084	52.2	64,686

(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
25年3月期	3,510	△345	△1,958	11,182
24年9月期	2,854	△4,060	112	9,975

2. 平成25年9月期の運用状況の予想(平成25年4月1日～平成25年9月30日)

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
25年9月期	5,897	(△0.3)	2,657	(△2.9)	1,930	(△0.7)	1,929	(△0.7)	1,450	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成25年9月期) 1,449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25年3月期 | 1,330,800口 | 平成24年9月期 | 1,330,800口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成25年3月期 | 0口 | 平成24年9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、32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。

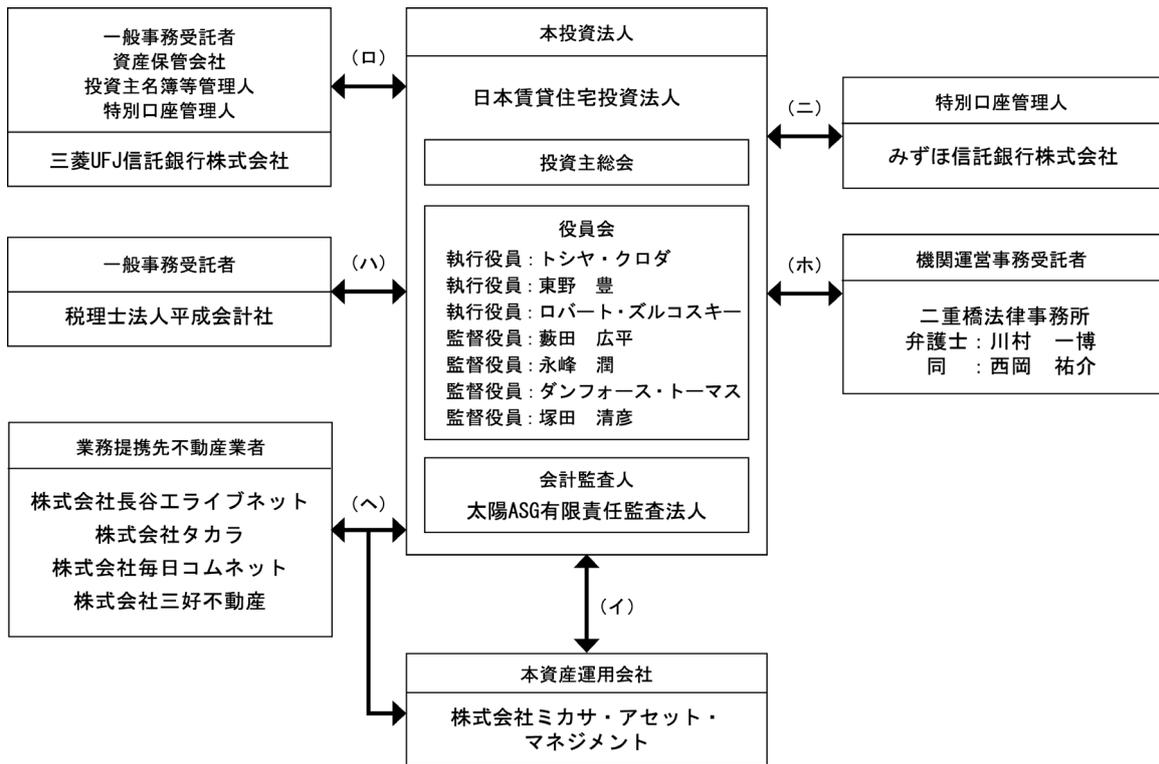
※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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、9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25年5月15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25年5月15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
- (へ) 業務提携契約

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12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、借入条件の改善等のコスト削減を通じ、分配金の向上に注力しています。

当期（第14期）におきましては、1物件の売却を行い、当期末現在で177物件、9,924戸、取得価格総額156,288百万円（簿価総額152,331百万円）、総賃貸可能面積386,500.87㎡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70,557百万円です。なお、平成25年3月31日現在、7,065百万円の負ののれん発生益に基づいた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、世界経済の減速等を背景として厳しい動きが続いていましたが、新政権の経済対策・金融政策への期待感等による円高修正や株価上昇に伴い、当期末には景気持ち直しの動きも見られるまでになりました。Jリート市場についても、全銘柄で大幅な投資口価格の上昇が見られ、東京証券取引所に上場するリーートの時価総額が3月に過去最高を更新する7兆円に拡大いたしました。

このような経済状況の下、日経平均株価は、当期初（平成24年10月1日）の8,796円から堅調に推移し、特に12月中旬以降、政権交代に伴う景気刺激策への期待や円安を背景とした製造業の業績改善効果により、期末（平成25年3月29日）には12,397円まで上昇しました。東証REIT指数は、リーートの分配金利回りの高さ及びインフレヘッジ資産としての不動産投資への妙味が見直されつつあること、金融緩和期待に伴う不動産市場への資金流入等から、当期初の1,022.45から期末には1,642.79まで上昇しました。

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規住宅建築着工戸数が、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、東京23区及び大都市圏において、依然として人口流入超過が続いていること等を背景に、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は、収益の安定性が評価されていること、新築賃貸マンションの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、一段と上昇傾向にあります。

(ハ) 当期の運用実績

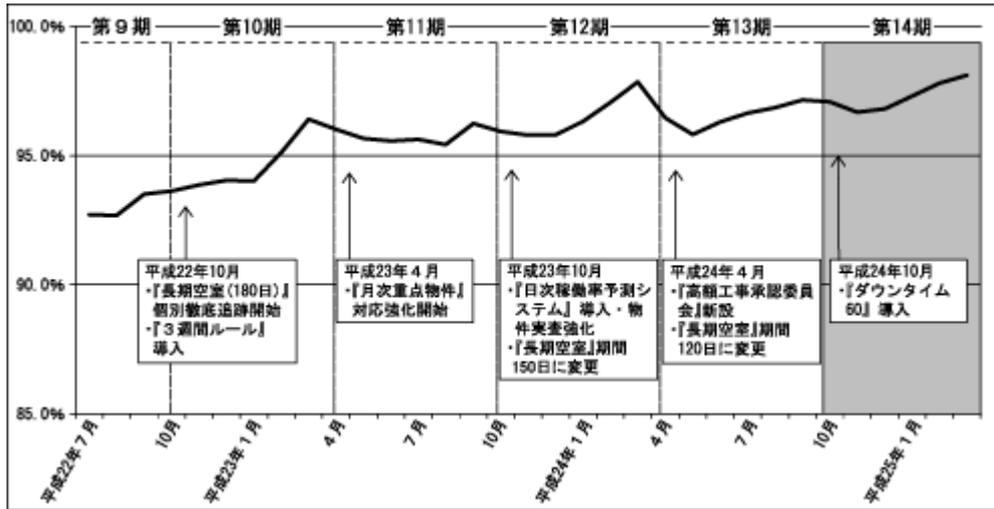
本投資法人は、賃貸事業収益の拡大とコスト削減による、配当可能利益拡大及び中長期的に安定した継続的な分配を目指し、運用に注力致しました。

a. オペレーション全般の強化等

本投資法人は、引き続きオペレーション全般の強化に注力した結果、期末時点の稼働率が98.1%と、本投資法人上場以来最高の稼働率を達成致しました。また、期中平均稼働率も97.3%（前期比+0.8ポイント）となり、これも本投資法人上場以来過去最高となりました。

上記の高稼働率は、これまで実施してきた『日次稼働率予測システム』（日次ベースで毎月の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対策が必要な空室の特定・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』（退去から再商品化工事を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』（空室期間が120日以上）の対応強化に加え、本資産運用会社が期初に掲げた新たな施策である『ダウンタイム60日』（退去から60日以内に次契約の成約を目指す。）によるものです。

〈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

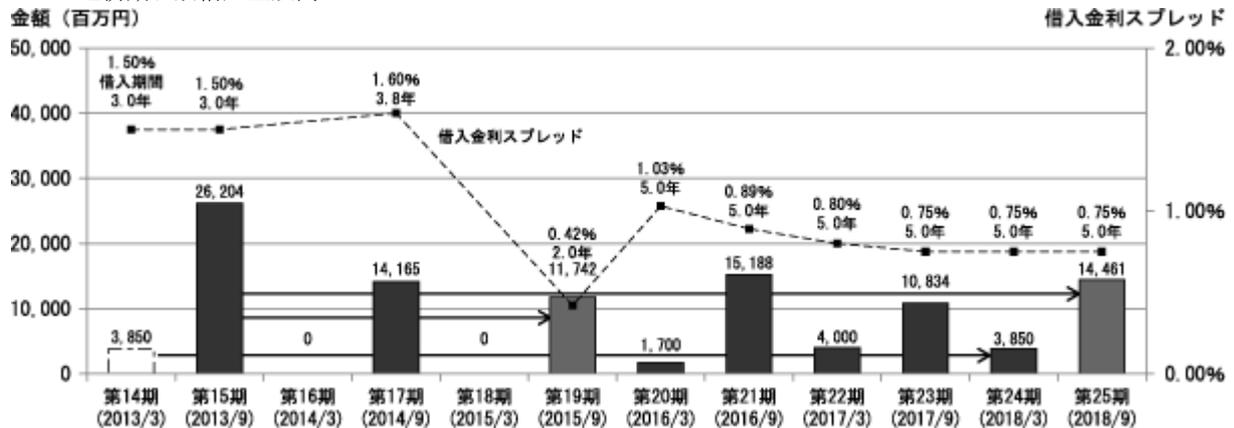
また、上記の収益向上のための施策に併せ、平成24年4月に本資産運用会社内に新設した『高額工事承認委員会』(100万円以上の工事等の発注に際し、工事内容や金額を組織的に精査する会議)及び『再商品化工事仕様の標準化』等により、経費支出の更なる適正化にも努めています。

なお、運用効率向上のため、平成25年3月7日付で、東京都港区に所在する旧プレミアムタイプの小型物件である「グランカーサ元麻布」を335百万円で譲渡致しました。譲渡に伴い損失等が発生しましたが、配当積立金を充当致しましたので、分配金への影響はございません。

b. 借入金3,850百万円の借換え(リファイナンス)等

本投資法人は、平成25年3月に支払期目を迎えた借入金3,850百万円について、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6行との間で、金融コストを大幅に削減した借換え(借入期間5年間)を実行致しました。また、平成25年6月に支払期目を迎える借入金26,204百万円についても、借換え条件を早期に確定することが本投資法人の運用の安定に資することから、平成25年3月に、金融コストを大幅に削減した借換え(借入期間2年間及び5年間)に係る諸契約を締結しました。当該リファイナンスが実行される平成25年6月以降は、各期の借入金返済残高が上限150億円程度に平準化されるとともに、借入金利については借換え前のローンに係る1.50%のспредが、0.75%(借入期間5年のローン)及び0.42%(同2年のローン)に削減されます。

〈返済期日別借入金残高〉



(注)各期の借入金利スプレッドと借入期間は、各期中に返済期日が到来する借入金の残高にて加重平均した数値です。

また、本投資法人は、金利上昇リスクをヘッジするため、既存借入総額75,942百万円のうち40,000百万円(総借入額の52.7%)について、金利スワップにより支払金利を固定化しました

上記リファイナンス及び1物件売却による一部借入金の期限前弁済(194百万円)の結果、当期末時点での有

利子負債残高は75,942百万円となり、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65.5%と安定した資金調達基盤を維持致しました。

(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1物件売却）及び稼働率が高水準で推移したこと等により、5,915百万円（前期比2.1%増）と前期比123百万円の増収になりました。また、期初より平成25年2月末までの退去件数が計画比減少し、当期に発生する賃貸事業経費が減少したこと等により、営業利益は2,737百万円（同21.4%増）になりました。さらに、経常利益は金融費用等の削減により1,943百万円（同33.6%増）、当期純利益は1,942百万円（同33.6%増）と増益になりました。なお、譲渡損失等に対しては、負ののれん発生益に基づく配当積立金を活用することとし、当期末処分利益1,943百万円に、配当積立金14百万円を充当した金額1,958百万円に対して、投資一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1,957百万円（前期比11.0%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、投資一口当たりの分配金は1,471円（同11.0%増）となりました（分配後の配当積立金残高は7,065百万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、新政権の経済対策・金融政策への期待感等による円高修正や株価上昇等を背景として、景気持ち直しの動きが明らかになってきました。

賃貸マンション市場は、優良物件の安定した収益状況や堅調な需給を反映して、引き続き期待利回りが低下しており、不動産価格が一段と上昇することが予想されます。また、優良賃貸マンションにおける新規成約賃料や稼働率は、引き続き安定した水準を維持するものと思われます。

さらに、Jリートに関しては、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」の最終報告(平成24年12月7日公表)に基づき、金融商品取引法及び投信法の改正法案が国会に提出されており、法令改正に伴うJリート市場への影響も注視する必要があります。

(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2点を次期の重点項目として運営を行います。

- a. 新規物件の取得
- b. オペレーション全般の継続強化

a. 新規物件の取得

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めます。この取組みを推進するため、取得専担チームに加え物件担当のアセット・マネージャーによる独自ルートの新規開拓に努めております。投資対象物件は、引き続き東京23区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継続強化

本投資法人は、『ダウンタイム60日』の推進及び『3週間ルール』に基づく再商品化工事期間の短縮による機会損失の極小化を目指します。これらの取組みと併せ、『日次稼働率予測システム』の活用により、高稼働率の維持に努めてまいります。物件に付属する駐車場につきましても、同様に稼働率の改善に引き続き注力してまいります。また、高品質・適正コストでの再商品化工事実施のため、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経費支出を適正化するとともに、『再商品化工事標準仕様』の徹底により、費用削減と再商品化までの期間短縮化を図ります。

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。

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型物件(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、取得専担チームに加え物件担当のアセット・マネージャーによる独自ルートの新規開拓にも努めております。

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、負ののれん発生益に基づいた配当積立金(第14期の分配金配当後7,065百万円の見込み)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。

(ロ) 内部成長戦略

a. オペレーション全般の継続強化

「②次期の見通し (ロ) 次期における運用方針及び対処すべき課題 b. オペレーション全般の継続強化」に記載したとおり、オペレーション全般について、引き続き取組みを強化してまいります。

b. 経費の削減

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。「②次期の見通し (ロ) 次期における運用方針及び対処すべき課題 b. オペレーション全般の継続強化」に記載した経費の削減に加え、今後さらに、省電力化をはじめとした水光熱費等の削減、期日が到来する保有物件の信託受益権の現物化によるコスト削減等に取組んでまいります。

c. 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（以下「PM」といいます。）業務について、旧PRIとの合併以降、効率化及び経費節減の観点からPM会社の集約を進め、現在では、全国で10社の有力PM会社に業務委託する体制となっております。この中でも、大都市圏に所在する物件を中心とした108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PM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。

(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12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9月期（第15期：平成25年4月1日～平成25年9月30日）の運用状況につきましては、営業収益5,897百万円、当期純利益1,929百万円、1口当たり分配金1,450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15期（平成25年4月1日～平成25年9月30日）の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

<第15期(平成25年4月1日～平成25年9月30日)の運用状況予想の前提条件>

項目	前提条件
計算期間	・ 第15期(平成25年4月1日～平成25年9月30日)(183日)
運用資産	・ 本投資法人が第14期末（平成25年3月31日）時点で保有している177物件について、第15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14期末（平成25年3月31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15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284百万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364百万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1,107百万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733百万円を想定しており、内訳は以下の通りです。 (1) 支払利息 488百万円 (2) 融資関連費用 242百万円 (3) その他費用 3百万円
有利子負債	・ 借入金の残高につきましては、第14期末時点での有利子負債額は75,942百万円が、第15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14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15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9月30日現在)	当期 (平成25年3月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 5,909,355	※1 7,274,991
信託現金及び信託預金	4,066,251	3,907,443
営業未収入金	114,158	115,774
前払費用	441,026	355,632
未収消費税等	26,432	—
その他	2,120	1,300
貸倒引当金	△38,988	△31,448
流動資産合計	10,520,356	11,623,694
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 16,719,611	※1 17,281,206
減価償却累計額	△1,156,143	△1,392,894
建物(純額)	15,563,467	15,888,311
構築物	※1 66,118	※1 76,673
減価償却累計額	△8,978	△12,862
構築物(純額)	57,139	63,810
機械及び装置	※1 50,361	※1 52,387
減価償却累計額	△9,247	△11,090
機械及び装置(純額)	41,113	41,297
工具、器具及び備品	※1 42,596	※1 46,207
減価償却累計額	△16,869	△20,538
工具、器具及び備品(純額)	25,727	25,668
土地	※1 14,154,400	※1 15,176,149
建設仮勘定	—	1,720
信託建物	※1 68,171,994	※1 67,756,083
減価償却累計額	△7,747,685	△8,556,586
信託建物(純額)	60,424,309	59,199,497
信託構築物	※1 267,539	※1 258,399
減価償却累計額	△57,881	△64,120
信託構築物(純額)	209,658	194,278
信託機械及び装置	※1 439,659	※1 439,659
減価償却累計額	△81,546	△91,931
信託機械及び装置(純額)	358,113	347,728
信託工具、器具及び備品	※1 191,772	※1 214,794
減価償却累計額	△70,103	△86,233
信託工具、器具及び備品(純額)	121,668	128,561
信託土地	※1 62,011,420	※1 60,719,738
有形固定資産合計	152,967,019	151,786,762

(単位：千円)

	前期 (平成24年9月30日現在)	当期 (平成25年3月31日現在)
無形固定資産		
水道施設利用権	※1 115	※1 109
信託借地権	546,283	546,283
信託水道施設利用権	※1 476	※1 450
商標権	1,047	973
無形固定資産合計	547,923	547,817
投資その他の資産		
差入保証有価証券	9,306	9,361
敷金及び保証金	712	712
長期前払費用	784,337	750,234
修繕積立金	168,490	181,206
投資その他の資産合計	962,847	941,515
固定資産合計	154,477,790	153,276,095
繰延資産		
投資口交付費	5,915	1,478
繰延資産合計	5,915	1,478
資産合計	165,004,062	164,901,269
負債の部		
流動負債		
営業未払金	275,430	222,295
1年内返済予定の長期借入金	※1 30,136,352	※1 26,204,023
未払金	48,078	23,670
未払費用	287,484	279,234
未払法人税等	564	572
未払消費税等	—	19,122
前受金	642,097	636,572
その他	20,993	17,420
流動負債合計	31,411,002	27,402,910
固定負債		
長期借入金	※1 46,000,127	※1 49,738,203
預り敷金及び保証金	317,105	328,996
信託預り敷金及び保証金	1,191,152	1,166,924
デリバティブ債務	—	113,391
固定負債合計	47,508,386	51,347,515
負債合計	78,919,389	78,750,425

(単位：千円)

	前期 (平成24年9月30日現在)	当期 (平成25年3月31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	7,389,463	7,080,430
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,455,123	1,943,717
剰余金合計	15,526,984	15,706,546
投資主資本合計	86,084,672	86,264,234
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	—	△113,391
評価・換算差額等合計	—	△113,391
純資産合計	※2 86,084,672	※2 86,150,843
負債純資産合計	165,004,062	164,901,269

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)	当期 (自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 5,792,267	※1 5,915,775
営業収益合計	5,792,267	5,915,775
営業費用		
賃貸事業費用	※1 2,594,696	※1 2,545,039
不動産等売却損	※2 305,302	※2 11,787
資産運用報酬	372,700	389,100
役員報酬	9,400	8,400
資産保管手数料	10,412	10,434
一般事務委託手数料	33,906	34,585
会計監査人報酬	15,400	15,000
貸倒引当金繰入額	3,333	1,279
貸倒損失	447	164
その他営業費用	191,139	162,396
営業費用合計	3,536,739	3,178,186
営業利益	2,255,527	2,737,588
営業外収益		
受取利息	809	658
雑収入	29,953	3,327
営業外収益合計	30,763	3,986
営業外費用		
支払利息	554,491	548,451
融資関連費用	266,387	243,606
投資口交付費償却	9,059	4,436
その他	1,573	1,602
営業外費用合計	831,512	798,098
経常利益	1,454,778	1,943,476
税引前当期純利益	1,454,778	1,943,476
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	1,454,173	1,942,871
前期繰越利益	950	845
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,455,123	1,943,717

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成24年 4月 1日 至 平成24年 9月30日)	当期 (自 平成24年10月 1日 至 平成25年 3月31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	7,389,463
当期変動額		
配当積立金の取崩	△674,920	△309,032
当期変動額合計	△674,920	△309,032
当期末残高	7,389,463	7,080,430
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
当期首残高	1,006,830	1,455,123
当期変動額		
配当積立金の取崩	674,920	309,032
剰余金の配当	△1,680,800	△1,763,310
当期純利益	1,454,173	1,942,871
当期変動額合計	448,292	488,594
当期末残高	1,455,123	1,943,717
剰余金合計		
当期首残高	15,753,612	15,526,984
当期変動額		
配当積立金の取崩	—	—
剰余金の配当	△1,680,800	△1,763,310
当期純利益	1,454,173	1,942,871
当期変動額合計	△226,627	179,561
当期末残高	15,526,984	15,706,546
投資主資本合計		
当期首残高	86,311,300	86,084,672
当期変動額		
剰余金の配当	△1,680,800	△1,763,310
当期純利益	1,454,173	1,942,871
当期変動額合計	△226,627	179,561

(単位：千円)

	前期 (自 平成24年 4月 1日 至 平成24年 9月30日)	当期 (自 平成24年10月 1日 至 平成25年 3月31日)
当期末残高	86,084,672	86,264,234
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	—	—
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	△113,391
当期変動額合計	—	△113,391
当期末残高	—	△113,391
評価・換算差額等合計		
当期首残高	—	—
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	△113,391
当期変動額合計	—	△113,391
当期末残高	—	△113,391
純資産合計		
当期首残高	86,311,300	86,084,672
当期変動額		
剰余金の配当	△1,680,800	△1,763,310
当期純利益	1,454,173	1,942,871
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	—	△113,391
当期変動額合計	△226,627	66,170
当期末残高	86,084,672	86,150,843

(4) 金銭の分配に係る計算書

項目	前 期		当 期	
	自	平成24年4月1日 至 平成24年9月30日	自	平成24年10月1日 至 平成25年3月31日
I 当期末処分利益		1,455,123,392円		1,943,717,748円
II 配当積立金取崩額		309,032,583円		14,620,806円
III 分配金額		1,763,310,000円		1,957,606,800円
(投資口1口当たり分配金の額)		(1,325円)		(1,471円)
IV 次期繰越利益		845,975円		731,754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1,455,123,392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>		<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1,943,717,748円に、配当積立金取崩額14,620,806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1,957,606,800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 (自 平成24年 4月 1日 至 平成24年 9月30日)	当期 (自 平成24年10月 1日 至 平成25年 3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,454,778	1,943,476
減価償却費	1,084,653	1,103,000
長期前払費用償却額	222,475	212,855
投資口交付費償却	9,059	4,436
受取利息	△809	△658
支払利息	554,491	548,451
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△6,174	△7,539
営業未収入金の増減額 (△は増加)	10,650	△1,616
前払費用の増減額 (△は増加)	△15,366	30,541
営業未払金の増減額 (△は減少)	2,787	△9,755
未払金の増減額 (△は減少)	11,729	△17,482
未払費用の増減額 (△は減少)	△18,691	13,423
前受金の増減額 (△は減少)	△52,768	△5,525
信託有形固定資産の売却による減少額	651,474	334,436
長期前払費用の支払額	△397,140	△123,900
その他	△84,769	30,102
小計	3,426,381	4,054,248
利息の受取額	809	658
利息の支払額	△572,447	△543,612
法人税等の支払額	△607	△597
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,854,136	3,510,696
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	△3,955,699	△137,912
信託有形固定資産の取得による支出	△115,312	△195,504
預り敷金保証金の純増減額 (△は減少)	132,336	11,890
信託預り敷金保証金の純増減額 (△は減少)	△122,317	△24,228
その他	237	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,060,755	△345,755
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	10,931,719	3,850,000
長期借入金の返済による支出	△9,137,577	△4,044,253
分配金の支払額	△1,681,302	△1,763,859
財務活動によるキャッシュ・フロー	112,839	△1,958,113
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,093,778	1,206,828
現金及び現金同等物の期首残高	11,069,385	9,975,606
現金及び現金同等物の期末残高	※1 9,975,606	※1 11,182,434

(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 1～60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。

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

ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。

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9月30日	当 期 平成25年3月31日
現金及び預金	462,978千円	297,494千円
建物	15,563,467千円	15,888,311千円
構築物	57,139千円	63,810千円
機械及び装置	41,113千円	41,297千円
工具、器具及び備品	25,727千円	25,668千円
土地	14,154,400千円	15,176,149千円
信託建物	60,424,309千円	59,199,497千円
信託構築物	209,658千円	194,278千円
信託機械及び装置	358,113千円	347,728千円
信託工具、器具及び備品	121,668千円	128,561千円
信託土地	62,011,420千円	60,719,738千円
水道施設利用権	115千円	109千円
信託水道施設利用権	476千円	450千円
計	153,430,590千円	152,083,096千円

担保を付している債務

	前 期 平成24年9月30日	当 期 平成25年3月31日
1年内返済予定の長期借入金	30,136,352千円	26,204,023千円
長期借入金	46,000,127千円	49,738,203千円
計	76,136,480千円	75,942,226千円

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24年4月1日	自	平成24年10月1日
	至	平成24年9月30日	至	平成25年3月31日
A. 賃貸事業収益				
賃貸料		5,029,905千円		5,152,394千円
共益費		270,504千円		280,594千円
駐車場収入		183,653千円		189,238千円
付帯収入		35,050千円		38,191千円
その他賃貸事業収入		273,153千円		255,356千円
計		5,792,267千円		5,915,775千円
B. 賃貸事業費用				
物件管理等委託費		381,402千円		385,864千円
公租公課		345,181千円		343,049千円
水道光熱費		104,468千円		115,891千円
修繕費		303,984千円		251,613千円
保険料		13,124千円		14,101千円
営業広告費等		158,118千円		156,725千円
信託報酬		117,292千円		112,073千円
減価償却費		1,084,653千円		1,103,000千円
その他賃貸事業費用		86,469千円		62,719千円
計		2,594,696千円		2,545,039千円
C. 賃貸事業損益(A-B)		3,197,570千円		3,370,735千円

2. 不動産等売却損の内訳は以下の通りです。

前期(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

当期(自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)

グランカーサ元麻布		
不動産等売却収入		336,757千円
不動産等売却原価		334,436千円
その他売却費用		14,108千円
不動産等売却損		11,787千円

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前 期		当 期	
	自	平成24年4月1日	自	平成24年10月1日
	至	平成24年9月30日	至	平成25年3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24年4月1日	自	平成24年10月1日
	至	平成24年9月30日	至	平成25年3月31日
現金及び預金		5,909,355千円		7,274,991千円
信託現金及び信託預金		4,066,251千円		3,907,443千円
現金及び現金同等物		9,975,606千円		11,182,434千円

(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 平成24年9月30日	当 期 平成25年3月31日
1年内	544,250千円	544,250千円
1年超	1,694,383千円	1,492,188千円
合計	2,238,633千円	2,036,438千円

(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。

(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、デリバティブ取引をヘッジ手段として利用し当該リスクを限定しています。ヘッジの有効性の評価方法については、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。

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った場合、当該価額が異なることもあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

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)	—

当期(平成25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	7,274,991	7,274,991	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,907,443	3,907,443	—
(3) 差入保証有価証券	9,361	9,900	538
資産合計	11,191,796	11,192,334	538
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(26,204,023)	(26,204,023)	—
(5) 長期借入金	(49,738,203)	(49,738,203)	—
負債合計	(75,942,226)	(75,942,226)	—
(6) デリバティブ取引	(113,391)	(113,391)	—

(※1) 負債に計上されているものについては、()で示しています。

(※2) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で示しています。

(注1) 金融商品の時価の算定方法並びに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

当期(平成25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	7,274,991	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	3,907,443	-	-	-	-	-
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	-

当期(平成25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	26,204,023	14,165,011	1,700,000	19,188,786	14,684,405	-

(有価証券に関する注記)

前期(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

当期(平成25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	9,361	9,900	538
時価が貸借対照表計上額を超えないもの	—	—	—	—
合計		9,361	9,900	538

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの
 前期(平成24年9月30日)
 該当するものではありません。

当期(平成25年3月31日)
 該当するものではありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの
 前期(平成24年9月30日)
 該当するものではありません。

当期(平成25年3月31日)
 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、次の通りです。

(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(注1)		時価(注2)
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	借入金	40,000,000	40,000,000	△ 113,391

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しております。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日)及び当期(自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31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9月30日	当 期 平成25年3月31日
(繰延税金資産－流動)		
貸倒引当金繰入超過額	13,318千円	10,742千円
繰延税金資産(流動)小計	13,318千円	10,742千円
評価性引当金	△13,318千円	△10,742千円
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)	30,243千円	18,011千円
合併時受入評価差額(土地・建物)	4,612,472千円	4,593,698千円
合併時受入評価差額(ソフトウェア)	688千円	563千円
合併時受入繰越欠損金	273,491千円	273,491千円
減損損失	840,810千円	737,877千円
繰延ヘッジ損失	－千円	38,734千円
繰越欠損金	172,410千円	172,410千円
繰延税金資産(固定)小計	5,930,118千円	5,834,787千円
評価性引当金	△5,930,118千円	△5,834,787千円
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9月30日	当 期 平成25年3月31日
法定実効税率	36.59%	36.59%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 34.03%	△29.06%
評価性引当金の増減	△ 2.39%	△ 7.03%
その他	△ 0.13%	△0.47%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%	0.03%

(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24年 4 月 1 日 至 平成24年 9 月 30 日	当 期 自 平成24年10月 1 日 至 平成25年 3 月 31 日
賃貸等不動産	貸借対照表計上額	期首残高	151,136,171	153,513,895
		期中増減額	2,377,723	△1,182,009
		期末残高	153,513,895	152,331,885
	期末時価	145,343,000	146,302,000	

(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累計額を控除した金額です。

(注3) 前期増減額のうち、主な増加は、アルファタワー札幌南4条及びスペース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4) 当期増減額のうち、主な減少は、減価償却費及びグランカーサ元麻布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24年 4 月 1 日 至 平成24年 9 月 30 日	当 期 自 平成24年10月 1 日 至 平成25年 3 月 31 日
賃貸等不動産	賃貸事業収益		5,792,267	5,915,775
	賃貸事業費用		2,594,696	2,545,039
	賃貸事業損益		3,197,570	3,370,735

(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。

当期(自 平成24年10月1日 至 平成25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。

(1口当たり情報に関する注記)

	前 期		当 期	
	自 平成24年4月1日 至 平成24年9月30日		自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日	
1口当たり純資産額		64,686円		64,736円
1口当たり当期純利益		1,092円		1,459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24年4月1日 至 平成24年9月30日		自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日	
当期純利益(千円)		1,454,173		1,942,871
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)		1,454,173		1,942,871
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. 役員の変動

役員の変動につきましては、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	投資対象エリア (注1)	第13期		第14期	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)
信託 不動産	ワンルーム	東京都心7区	17,475	10.6	17,088	10.4
		3大都市圏	48,892	29.6	47,117	28.6
		政令指定都市等	12,361	7.5	12,253	7.4
	ファミリー	東京都心7区	11,370	6.9	11,317	6.9
		3大都市圏	29,818	18.1	29,630	18.0
		政令指定都市等	3,754	2.3	3,728	2.3
小計			123,671	75.0	121,136	73.5
不動産	ワンルーム	東京都心7区	6,338	3.8	6,320	3.8
		3大都市圏	9,104	5.5	10,489	6.4
		政令指定都市等	2,846	1.7	2,841	1.7
	ファミリー	東京都心7区	2,035	1.2	2,041	1.2
		3大都市圏	9,162	5.6	9,150	5.5
		政令指定都市等	354	0.2	351	0.2
小計			29,841	18.1	31,195	18.9
預金その他の資産			11,490 (-)	7.0 (-)	12,569 (-)	7.6 (-)
資産総額計			165,004 (153,513)	100.0 (93.0)	164,901 (152,331)	100.0 (92.4)

	第13期		第14期	
	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注3)	金額(百万円)	対総資産比率(%) (注3)
負債総額(注4)	78,919	47.8	78,750	47.8
純資産総額(注4)	86,084	52.2	86,150	52.2
資産総額	165,004	100.0	164,901	100.0

(注1) 「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2) 「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。

(注3) 「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4) 「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	1,072	939	99.0
	0-1-004	政令指定都市等	サテラ永山	342	0.2	335	335	94.3
	0-1-032	政令指定都市等	willDo北24条	316	0.2	303	267	100.0
	0-1-033	政令指定都市等	フラットカレラ	290	0.2	279	215	96.2
	0-1-034	政令指定都市等	s13w9 h+	463	0.3	447	366	97.9
	0-1-035	政令指定都市等	s9w12 h+	533	0.3	510	427	98.2
	0-1-036	政令指定都市等	willDo南平岸	315	0.2	298	233	100.0
	0-1-090	政令指定都市等	スカイヒルズN15	712	0.5	691	755	100.0
	0-1-091	政令指定都市等	スカイヒルズ栄町	832	0.5	808	822	100.0
	0-1-092	政令指定都市等	ドーマー千歳	476	0.3	463	485	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	450	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	1,263	1,230	97.5
	0-2-037	政令指定都市等	willDo西下台町	512	0.3	491	489	100.0
	0-2-054	政令指定都市等	willDo上杉3丁目	506	0.3	479	477	100.0
	0-2-065	政令指定都市等	グランメゾン七福	342	0.2	337	274	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	308	304	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	1,298	1,700	97.9
	0-3-079	政令指定都市等	willDo礎町	462	0.3	441	429	95.9
	0-3-080	政令指定都市等	willDo笹口	266	0.2	257	239	100.0
	0-4-005	3大都市圏	willDo越谷	499	0.3	474	463	97.9
	0-4-006	3大都市圏	ジョイフル狭山	216	0.1	215	176	92.3
	0-4-007	3大都市圏	ルミエール八王子	480	0.3	474	354	100.0
	0-4-008	3大都市圏	willDo清澄	5,024	3.2	4,908	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	279	251	100.0
	0-4-010	3大都市圏	willDo本千葉	379	0.2	386	323	94.9
	0-4-011	3大都市圏	willDo横浜南	233	0.1	224	223	100.0
	0-4-012	3大都市圏	サイトピア	506	0.3	511	423	99.0
	0-4-024	3大都市圏	VISTAシュブリーム	563	0.4	546	426	100.0
	0-4-025	東京都心7区	ジョイ尾山台	624	0.4	644	522	100.0
	0-4-031	3大都市圏	willDo大塚	725	0.5	737	612	95.9
	0-4-038	3大都市圏	willDo新座	590	0.4	568	529	100.0
	0-4-039	東京都心7区	東信松涛マンション	912	0.6	959	734	95.8
	0-4-055	東京都心7区	ハーモニー上北沢	400	0.3	411	301	96.6
	0-4-062	3大都市圏	willDo南浦和	396	0.3	387	346	100.0
	0-4-069	3大都市圏	カレッジスクエア北池袋	727	0.5	711	621	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	880	755	100.0
	0-4-071	3大都市圏	カレッジスクエア赤塚	734	0.5	716	631	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	501	472	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	213	217	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	1,046	1,040	100.0
	0-4-075	3大都市圏	カレッジスクエア新小岩	724	0.5	707	627	100.0
	0-4-076	3大都市圏	カレッジスクエア木場	639	0.4	627	641	100.0
	0-4-077	3大都市圏	カレッジスクエア錦糸町	490	0.3	479	456	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	319	296	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	1,052	1,020	100.0
	0-4-095	東京都心7区	プロスペクト日本橋本町	808	0.5	788	915	94.9
	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	1,464	1,490	97.1
	0-4-097	東京都心7区	六本木ライズハウス	912	0.6	894	917	92.8
	0-4-098	東京都心7区	TKフラッツ渋谷	4,770	3.1	4,671	5,000	95.8
	0-4-099	東京都心7区	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,050	0.7	1,041	1,090	100.0
	0-4-100	3大都市圏	プロスペクトKALON 三ノ輪	1,620	1.0	1,556	1,690	98.9
	0-4-101	3大都市圏	プロスペクト東雲橋	3,040	1.9	2,941	3,130	100.0
	0-4-102	3大都市圏	プロスペクト門前仲町	1,080	0.7	1,055	1,140	100.0
	0-4-103	3大都市圏	プロスペクト荻窪	701	0.4	681	726	97.6
	0-4-104	3大都市圏	エクセリア池袋WEST II	852	0.5	832	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	1,570	100.0
	0-4-106	3大都市圏	プロスペクト武蔵新城	1,050	0.7	1,011	1,090	100.0
	0-4-107	3大都市圏	フレグランス川崎	548	0.4	527	574	98.0
	0-4-108	3大都市圏	プロスペクト中央林間	524	0.3	498	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	2,223	2,420	97.3
	0-4-121	3大都市圏	ジョイスコート	3,010	1.9	3,108	3,290	99.1
	0-4-122	3大都市圏	アクトフォルム浅草	1,216	0.8	1,256	1,390	100.0
	0-4-125	東京都心7区	グランカーサ六本木	1,480	0.9	793	771	100.0
	0-4-126	東京都心7区	グランカーサ南青山	3,750	2.4	2,301	1,960	88.2
	0-4-127	東京都心7区	ストーリーア神宮前	3,160	2.0	3,231	1,890	100.0
	0-4-129	東京都心7区	スぺーシア新宿	2,525	1.6	2,608	2,900	92.0
	0-5-013	3大都市圏	willDo金山正木	490	0.3	471	497	100.0
	0-5-026	3大都市圏	エクセルシオール栄	641	0.4	632	444	100.0
	0-5-027	3大都市圏	willDo日比野	317	0.2	309	247	96.8
	0-5-040	3大都市圏	willDo千代田	633	0.4	605	524	100.0
	0-5-041	3大都市圏	willDo太閤通	1,120	0.7	1,069	997	100.0
	0-5-042	3大都市圏	willDo金山	370	0.2	357	328	100.0
	0-5-043	3大都市圏	willDo金山沢下	375	0.2	360	345	100.0
	0-5-056	3大都市圏	willDo勝川	503	0.3	480	524	100.0
	0-5-057	3大都市圏	ステージア黄金	600	0.4	573	477	98.5
	0-5-063	3大都市圏	willDo稲永	641	0.4	605	565	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	0-5-066	3大都市圏	willDo東別院	703	0.4	677	613	100.0
	0-5-081	3大都市圏	willDo松原	549	0.4	530	492	100.0
	0-5-082	3大都市圏	willDo四日市鶴の森	529	0.3	506	489	100.0
	0-5-086	3大都市圏	willDo代官町	655	0.4	638	569	100.0
	0-5-088	3大都市圏	willDo高畑	494	0.3	479	419	100.0
	0-5-109	3大都市圏	ドーム高峯	140	0.1	150	145	97.3
	0-5-110	3大都市圏	ドーム四ッ谷	126	0.1	126	117	97.0
	0-6-014	3大都市圏	willDo市岡	722	0.5	688	595	100.0
	0-6-015	3大都市圏	willDo海老江	350	0.2	339	302	100.0
	0-6-016	3大都市圏	willDo今福西	413	0.3	397	313	100.0
	0-6-017	3大都市圏	メゾンフローラ	584	0.4	585	380	96.7
	0-6-018	3大都市圏	ウィンドフォー南本町	307	0.2	287	189	97.9
	0-6-028	3大都市圏	willDo新大阪 s I	285	0.2	279	235	100.0
	0-6-029	3大都市圏	グランメール東淀川	236	0.2	235	178	96.4
	0-6-030	3大都市圏	willDo深江南	184	0.1	185	135	93.9
	0-6-044	3大都市圏	willDo大日	217	0.1	212	193	100.0
	0-6-046	3大都市圏	willDo塚本	730	0.5	702	687	100.0
	0-6-047	3大都市圏	willDo天満橋	338	0.2	328	263	100.0
	0-6-048	3大都市圏	willDo堺筋本町	325	0.2	314	248	100.0
	0-6-049	3大都市圏	willDo谷町	1,040	0.7	1,021	824	98.1
	0-6-050	3大都市圏	willDo難波 w II	486	0.3	467	396	100.0
	0-6-051	3大都市圏	willDo難波 w I	690	0.4	655	580	100.0
	0-6-052	3大都市圏	是空弁天	466	0.3	451	385	95.2
	0-6-058	3大都市圏	willDo鶴見諸口	180	0.1	180	156	100.0
	0-6-059	3大都市圏	willDo浜崎通	2,280	1.5	2,214	2,020	99.5
	0-6-060	3大都市圏	willDo南森町	493	0.3	483	448	100.0
	0-6-064	3大都市圏	willDo松屋町	810	0.5	778	769	100.0
	0-6-067	3大都市圏	willDo新大阪	861	0.6	832	807	98.5
	0-6-083	3大都市圏	willDo三宮イースト	731	0.5	694	676	100.0
	0-6-084	3大都市圏	willDo上新庄w I	366	0.2	359	297	100.0
	0-6-085	3大都市圏	スチューデントハイツ九条	537	0.3	535	461	96.7
	0-6-111	3大都市圏	アプレスト新大阪	1,391	0.9	1,419	1,250	80.1
	0-6-112	3大都市圏	アプレスト桜川	385	0.2	370	436	100.0
	0-6-113	3大都市圏	プロスペクト美章園	277	0.2	267	285	100.0
0-6-114	3大都市圏	プロスペクト中之島	734	0.5	700	754	100.0	
0-6-116	3大都市圏	プロスペクト豊中服部	366	0.2	348	363	100.0	
0-6-117	3大都市圏	プロスペクト下鴨	281	0.2	272	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	562	629	94.7	
0-6-119	3大都市圏	グランシス江坂	1,260	0.8	1,336	1,460	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	0-7-068	政令指定都市等	willDo岡山駅西口	1,220	0.8	1,158	1,130	100.0
	0-7-087	政令指定都市等	willDo岡山大供	1,040	0.7	1,004	977	100.0
	0-9-053	政令指定都市等	willDo中洲	2,460	1.6	2,400	2,110	98.7
ファミ リー	F-1-041	政令指定都市等	パレドール円山	559	0.4	614	675	95.1
	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	389	238	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	527	348	98.5
	F-2-003	政令指定都市等	ダイアパレス泉崎	355	0.2	354	267	97.0
	F-2-004	政令指定都市等	willDo高砂	364	0.2	351	332	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	156	161	100.0
	F-2-043	政令指定都市等	高砂関武番館	558	0.4	574	646	86.9
	F-3-034	政令指定都市等	アークハイム新潟	1,060	0.7	1,110	758	96.3
	F-4-005	3大都市圏	ジョアンナマンション	556	0.4	551	352	94.3
	F-4-006	3大都市圏	入間駅前ビル	1,517	1.0	1,542	1,430	97.6
	F-4-007	3大都市圏	入間駅前第二ビル	687	0.4	742	583	100.0
	F-4-008	3大都市圏	セレーノ大宮	1,554	1.0	1,546	1,580	97.1
	F-4-009	3大都市圏	すずらん館	441	0.3	430	419	100.0
	F-4-010	3大都市圏	ボヌール常盤	752	0.5	743	606	100.0
	F-4-011	3大都市圏	プロフィットリンク竹ノ塚	636	0.4	637	546	95.6
	F-4-013	3大都市圏	ドリームハイツ	358	0.2	354	346	100.0
	F-4-014	3大都市圏	グリーンヒルズ飛鳥山	587	0.4	589	542	100.0
	F-4-015	3大都市圏	王子ハイツ	347	0.2	355	368	95.4
	F-4-016	3大都市圏	阪上ロイヤルハイツ第二	360	0.2	364	344	96.6
	F-4-017	東京都心7区	willDo等々力	1,764	1.1	1,781	1,460	97.5
	F-4-018	3大都市圏	シェモア桜ヶ丘	609	0.4	609	533	100.0
	F-4-019	3大都市圏	リーベスト西千葉	2,152	1.4	2,042	2,140	98.6
	F-4-020	3大都市圏	コリンヌ津田沼	352	0.2	354	316	90.0
	F-4-022	3大都市圏	茅ヶ崎ダイカンプラザ	453	0.3	450	419	100.0
	F-4-028	3大都市圏	ウィンバルコーラス平塚第13	477	0.3	479	334	93.9
	F-4-029	3大都市圏	リーベスト東中山	1,371	0.9	1,259	1,450	98.9
	F-4-031	3大都市圏	MGA金町	484	0.3	496	412	100.0
	F-4-035	東京都心7区	グリーンヒルズ荻花	662	0.4	685	584	100.0
	F-4-036	3大都市圏	ロフティ平井	324	0.2	329	294	100.0
	F-4-038	3大都市圏	コロネード春日	3,115	2.0	3,225	2,220	100.0
	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	1,300	1,190	100.0
	F-4-040	東京都心7区	サンテラス代々木上原	1,180	0.8	1,235	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	805	903	100.0
F-4-045	東京都心7区	パークテラス恵比寿	2,060	1.3	2,041	2,190	95.7	
F-4-046	東京都心7区	プロスペクト道玄坂	1,590	1.0	1,563	1,680	97.8	
F-4-047	東京都心7区	プロスペクト・グラウサ広尾	3,560	2.3	3,435	3,520	97.0	

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)
ファミリー	F-4-048	東京都心7区	プロスペクト初台	518	0.3	508	519	100.0
	F-4-049	3大都市圏	プロスペクト西巣鴨	1,110	0.7	1,074	1,120	96.0
	F-4-050	3大都市圏	プロスペクト町屋	484	0.3	457	482	100.0
	F-4-051	3大都市圏	プロスペクト清澄庭園	2,630	1.7	2,589	2,710	96.0
	F-4-052	3大都市圏	プロスペクト森下	1,260	0.8	1,213	1,310	100.0
	F-4-053	3大都市圏	プロスペクト恩賜公園	1,110	0.7	1,063	1,250	100.0
	F-4-054	3大都市圏	BELNOS34	1,700	1.1	1,726	1,680	96.0
	F-4-055	3大都市圏	SKレジデンス	805	0.5	799	835	100.0
	F-4-056	3大都市圏	エンゼルハイム西六郷第2	1,012	0.6	1,005	1,060	97.7
	F-4-057	3大都市圏	デイム橋本	748	0.5	742	768	97.3
	F-4-058	3大都市圏	プロスペクト川崎	1,520	1.0	1,464	1,730	97.9
	F-4-059	3大都市圏	プロスペクト浦和常盤	717	0.5	691	761	96.7
	F-4-064	3大都市圏	グラナーナ上野	1,100	0.7	1,131	1,250	100.0
	F-5-023	3大都市圏	willDo伝馬町	627	0.4	618	639	98.0
	F-5-024	3大都市圏	グレースマンション藤	492	0.3	473	296	100.0
	F-5-032	3大都市圏	ステラートシティ桜山	735	0.5	711	649	100.0
	F-5-037	3大都市圏	willDo黒川	677	0.4	643	536	96.3
	F-5-060	3大都市圏	グランカーサ代官町	1,082	0.7	1,064	1,010	100.0
	F-5-061	3大都市圏	グランカーサ御器所	932	0.6	959	988	100.0
	F-6-026	3大都市圏	willDo西明石	635	0.4	589	632	96.9
	F-6-033	3大都市圏	ラ・ヴィータ日本橋	1,860	1.2	1,793	1,590	98.7
	F-6-062	3大都市圏	クラウンハイム西田辺	405	0.3	400	410	95.7
	F-6-063	3大都市圏	プロスペクト桂	470	0.3	459	452	96.5
合計				156,288	100.0	152,331	146,302	98.1

(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25年3月31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	939,000	793,000	945,000	6.4	936,000	6.5	6.7	1,133,714	1
0-1-004	サテラ永山	335,000	357,000	335,000	7.6	334,000	7.4	7.8	342,428	3
0-1-032	willDo北24条	267,000	270,000	268,000	6.3	266,000	6.1	6.5	316,000	3
0-1-033	フラットカレラ	215,000	191,000	216,000	6.2	214,000	6.0	6.4	290,000	3
0-1-034	s13w9 ht	366,000	390,000	368,000	6.4	363,000	6.2	6.6	463,000	3
0-1-035	s9w12 ht	427,000	452,000	429,000	6.5	425,000	6.3	6.7	533,000	3
0-1-036	willDo南平岸	233,000	233,000	233,000	6.6	232,000	6.4	6.8	315,000	3
0-1-090	スカイヒルズN15	755,000	850,000	780,000	6.1	744,000	5.9	6.4	712,000	1
0-1-091	スカイヒルズ栄町	822,000	1,140,000	842,000	6.9	813,000	7.1	7.2	832,000	1
0-1-092	ドーミー千歳	485,000	537,000	491,000	7.9	483,000	8.1	8.2	476,000	1
0-1-093	スカイヒルズ高台I	450,000	609,000	452,000	7.3	449,000	7.4	7.6	448,000	1
0-1-128	アルファタワー 札幌南4条	1,230,000	1,040,000	1,230,000	6.1	1,230,000	5.9	6.3	1,185,000	3
0-2-037	willDo西下台町	489,000	438,000	497,000	7.6	481,000	7.1	7.8	512,000	3
0-2-054	willDo上杉3丁目	477,000	454,000	482,000	6.1	475,000	5.9	6.3	506,000	2
0-2-065	グランメゾン七福	274,000	250,000	274,000	6.5	274,000	6.3	6.7	342,000	2
0-2-094	リビングステージ東仙台	304,000	252,000	303,000	6.8	304,000	6.6	7.0	317,200	2
0-2-123	ウエストパーク支倉	1,700,000	1,340,000	1,710,000	6.3	1,680,000	6.1	6.5	1,240,000	3
0-3-079	willDo礎町	429,000	406,000	430,000	7.2	427,000	7.0	7.4	462,510	3
0-3-080	willDo笹口	239,000	235,000	239,000	7.0	238,000	6.8	7.2	266,000	3
0-4-005	willDo越谷	463,000	374,000	472,000	6.0	459,000	6.2	6.3	499,333	1
0-4-006	ジョイフル狭山	176,000	155,000	179,000	6.5	175,000	6.7	6.8	216,619	1
0-4-007	ルミエール八王子	354,000	343,000	357,000	6.4	353,000	6.6	6.7	480,761	1
0-4-008	willDo清澄	4,990,000	4,360,000	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	256,000	5.6	249,000	5.8	5.9	281,523	1
0-4-010	willDo本千葉	323,000	329,000	326,000	6.0	321,000	6.2	6.3	379,857	1
0-4-011	willDo横浜南	223,000	164,000	226,000	5.8	221,000	6.0	6.1	233,142	1
0-4-012	サイトピア	423,000	392,000	425,000	6.3	420,000	6.1	6.5	506,142	3
0-4-024	VISTAシュブリーム	426,000	360,000	430,000	5.6	422,000	5.4	5.8	563,584	3
0-4-025	ジョイ尾山台	522,000	464,000	526,000	5.7	517,000	5.5	5.9	624,265	3
0-4-031	willDo大塚	612,000	568,000	618,000	5.4	606,000	5.2	5.6	725,229	3
0-4-038	willDo新座	529,000	497,000	533,000	6.3	525,000	6.1	6.5	590,438	3
0-4-039	東信松涛マンション	734,000	751,000	742,000	5.5	726,000	5.3	5.7	912,000	3
0-4-055	ハーモニー上北沢	301,000	277,000	303,000	5.6	298,000	5.4	5.8	400,000	3
0-4-062	willDo南浦和	346,000	339,000	349,000	5.6	343,000	5.4	5.8	396,000	3
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	621,000	301,000	625,000	5.4	619,000	5.2	5.6	727,000	2
0-4-070	カレッジスクエア 東武練馬	755,000	500,000	757,000	5.5	754,000	5.3	5.7	892,000	2
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	631,000	368,000	630,000	5.5	632,000	5.3	5.7	734,000	2
0-4-072	カレッジスクエア 東久留米	472,000	311,000	486,000	5.7	466,000	5.9	6.0	523,000	1
0-4-073	カレッジスクエア 早稲田II	217,000	190,000	218,000	5.2	216,000	5.0	5.4	215,000	2
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	1,040,000	509,000	1,090,000	5.1	1,020,000	5.3	5.4	1,060,000	1
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	627,000	375,000	630,000	5.4	625,000	5.2	5.6	724,000	2
0-4-076	カレッジスクエア木場	641,000	370,000	663,000	5.1	632,000	5.3	5.4	639,000	1
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	456,000	278,000	479,000	5.1	446,000	5.3	5.4	490,000	1
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	296,000	256,000	306,000	5.0	292,000	5.2	5.3	316,000	1
0-4-089	レキシントン・スクエア 新宿御苑	1,020,000	784,000	1,030,000	5.1	1,010,000	4.9	5.3	1,010,000	2
0-4-095	プロスペクト日本橋本町	915,000	778,000	926,000	5.0	904,000	4.8	5.2	808,000	3
0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂	1,490,000	1,220,000	1,500,000	5.0	1,470,000	4.8	5.2	1,480,000	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 (%)		
0-4-097	六本木ライズハウス	917,000	933,000	927,000	5.0	906,000	4.8	5.2	912,000	3
0-4-098	TKフラッツ渋谷	5,000,000	4,820,000	5,060,000	5.1	4,930,000	4.9	5.3	4,770,000	3
0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ 中目黒	1,090,000	798,000	1,100,000	5.0	1,070,000	4.8	5.2	1,050,000	3
0-4-100	プロスペクトKALON 三ノ輪	1,690,000	1,540,000	1,710,000	5.2	1,670,000	5.0	5.4	1,620,000	3
0-4-101	プロスペクト東雲橋	3,130,000	2,450,000	3,160,000	5.3	3,100,000	5.1	5.5	3,040,000	3
0-4-102	プロスペクト門前仲町	1,140,000	732,000	1,150,000	5.2	1,130,000	5.0	5.4	1,080,000	2
0-4-103	プロスペクト荻窪	726,000	593,000	734,000	5.1	723,000	4.9	5.3	701,000	2
0-4-104	エクセリア池袋WEST II	847,000	509,000	855,000	5.2	844,000	5.0	5.4	852,000	2
0-4-105	プロスペクト大森海岸	1,570,000	1,210,000	1,580,000	5.4	1,550,000	5.2	5.6	1,480,000	3
0-4-106	プロスペクト武蔵新城	1,090,000	727,000	1,040,000	5.6	1,110,000	5.6	5.9	1,050,000	2
0-4-107	フレグランランス川崎	574,000	454,000	579,000	5.3	568,000	5.1	5.5	548,900	3
0-4-108	プロスペクト中央林間	544,000	408,000	548,000	5.9	542,000	5.7	6.1	524,000	2
0-4-120	ガーラブレイス新宿御苑	2,420,000	1,600,000	2,480,000	5.0	2,390,000	5.2	5.3	2,170,000	1
0-4-121	ジョイスコート	3,290,000	2,660,000	3,320,000	5.5	3,250,000	5.3	5.7	3,010,000	3
0-4-122	アクトフォルム浅草	1,390,000	662,000	1,420,000	5.1	1,380,000	5.2	5.4	1,216,000	1
0-4-125	グランカーサ六本木	771,000	981,000	777,000	5.2	769,000	5.0	5.4	1,480,808	2
0-4-126	グランカーサ南青山	1,960,000	2,510,000	2,000,000	4.7	1,940,000	4.5	4.9	3,750,000	2
0-4-127	ストーリーア神宮前	1,890,000	2,230,000	1,910,000	4.9	1,880,000	4.7	5.1	3,160,000	2
0-4-129	スペーシア新宿	2,900,000	1,680,000	2,980,000	5.0	2,870,000	5.2	5.3	2,525,000	1
0-5-013	willDo金山正木	497,000	473,000	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	444,000	423,000	447,000	5.8	441,000	5.6	6.0	641,767	3
0-5-027	willDo日比野	247,000	214,000	248,000	6.1	245,000	5.9	6.3	317,603	3
0-5-040	willDo千代田	524,000	411,000	528,000	6.0	522,000	5.8	6.2	633,000	2
0-5-041	willDo太閤通	997,000	704,000	1,011,000	6.0	991,000	6.1	6.3	1,120,000	1
0-5-042	willDo金山	328,000	252,000	331,000	6.1	326,000	5.9	6.3	370,000	2
0-5-043	willDo金山沢下	345,000	288,000	348,000	6.0	343,000	5.8	6.2	375,000	2
0-5-056	willDo勝川	524,000	372,000	530,000	6.2	521,000	6.3	6.5	503,000	1
0-5-057	ステージア黄金	477,000	410,000	480,000	6.1	474,000	5.9	6.3	600,000	3
0-5-063	willDo稲永	565,000	521,000	560,000	6.3	567,000	6.3	6.5	641,000	2
0-5-066	willDo東別院	613,000	529,000	618,000	6.0	608,000	5.8	6.2	703,000	3
0-5-081	willDo松原	492,000	428,000	496,000	6.1	487,000	5.9	6.3	549,000	3
0-5-082	willDo四日市鶴の森	489,000	435,000	491,000	7.2	486,000	7.0	7.4	529,150	3
0-5-086	willDo代官町	569,000	523,000	573,000	5.7	564,000	5.5	5.9	655,000	3
0-5-088	willDo高畑	419,000	357,000	421,000	6.2	417,000	6.0	6.4	494,115	3
0-5-109	ドーム高峯	145,000	242,000	146,000	6.3	144,000	6.4	6.6	140,100	1
0-5-110	ドーム四ッ谷	117,000	213,000	118,000	6.4	116,000	6.5	6.7	126,500	1
0-6-014	willDo市岡	595,000	525,000	599,000	5.9	591,000	5.7	6.1	722,761	3
0-6-015	willDo海老江	302,000	266,000	304,000	5.7	299,000	5.5	5.9	350,904	3
0-6-016	willDo今福西	313,000	260,000	317,000	5.9	311,000	6.0	6.2	413,857	1
0-6-017	メゾンフロラ	380,000	358,000	383,000	6.3	377,000	6.1	6.5	584,285	3
0-6-018	ウィンドフォー南本町	189,000	208,000	189,000	6.6	189,000	6.4	6.8	307,142	2
0-6-028	willDo新大阪s I	235,000	209,000	236,000	5.9	233,000	5.7	6.1	285,723	3
0-6-029	グランメール東淀川	178,000	164,000	179,000	6.3	177,000	6.1	6.5	236,069	3
0-6-030	willDo深江南	135,000	145,000	136,000	6.2	134,000	6.0	6.4	184,716	3
0-6-044	willDo大日	193,000	145,000	194,000	6.4	192,000	6.5	6.7	217,000	1
0-6-046	willDo塚本	687,000	485,000	695,000	5.9	683,000	6.0	6.2	730,000	1
0-6-047	willDo天満橋	263,000	207,000	267,000	5.8	261,000	5.9	6.1	338,000	1
0-6-048	willDo堺筋本町	248,000	211,000	251,000	5.9	247,000	6.0	6.2	325,000	1
0-6-049	willDo谷町	824,000	770,000	830,000	5.7	817,000	5.5	5.9	1,040,000	3
0-6-050	willDo難波w II	396,000	336,000	400,000	6.2	394,000	6.3	6.5	486,000	1
0-6-051	willDo難波w I	580,000	447,000	585,000	6.2	578,000	6.3	6.5	690,000	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 (%)		
0-6-052	是空弁天	385,000	366,000	388,000	5.8	381,000	5.6	6.0	466,000	3
0-6-058	willDo鶴見諸口	156,000	135,000	157,000	6.6	156,000	6.7	6.9	180,000	1
0-6-059	willDo浜崎通	2,020,000	1,540,000	2,040,000	6.2	2,010,000	6.0	6.4	2,280,000	2
0-6-060	willDo南森町	448,000	331,000	454,000	5.7	446,000	5.8	6.0	493,000	1
0-6-064	willDo松屋町	769,000	686,000	776,000	5.7	762,000	5.5	5.9	810,000	3
0-6-067	willDo新大阪	807,000	517,000	817,000	5.6	803,000	5.7	5.9	861,000	1
0-6-083	willDo三宮イースト	676,000	547,000	680,000	6.2	671,000	6.0	6.4	731,000	3
0-6-084	willDo上新庄w I	297,000	275,000	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	407,000	464,000	6.2	458,000	6.0	6.4	537,000	3
0-6-111	アプレスト新大阪	1,250,000	955,000	1,270,000	6.1	1,240,000	6.2	6.4	1,391,000	1
0-6-112	アプレスト桜川	436,000	367,000	440,000	5.9	432,000	5.7	6.1	385,800	3
0-6-113	プロスペクト美章園	285,000	260,000	287,000	5.9	283,000	5.7	6.1	277,000	3
0-6-114	プロスペクト中之島	754,000	585,000	763,000	5.6	750,000	5.7	5.9	734,000	1
0-6-116	プロスペクト豊中服部	363,000	339,000	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	629,000	542,000	634,000	5.6	627,000	5.4	5.8	583,000	2
0-6-119	グランシス江坂	1,460,000	937,000	1,470,000	5.6	1,450,000	5.7	5.9	1,260,000	1
0-7-068	willDo岡山駅西口	1,130,000	732,000	1,150,000	6.4	1,120,000	6.6	6.7	1,220,000	1
0-7-087	willDo岡山大供	977,000	821,000	992,000	6.4	970,000	6.6	6.7	1,040,000	1
0-9-053	willDo中洲	2,110,000	1,940,000	2,120,000	5.8	2,090,000	5.6	6.0	2,460,000	3
ワンルームタイプ小計		92,219,000	77,576,000	93,223,000	-	91,438,000	-	-	99,604,672	-
F-1-041	バレード丸山	675,000	932,000	678,000	6.4	674,000	6.5	6.7	559,000	1
F-2-001	ロイヤルガーデン 森林公園	238,000	274,000	237,000	6.8	238,000	6.6	7.0	396,190	2
F-2-002	グリーンパーク小松島	348,000	303,000	345,000	6.7	349,000	6.5	6.9	550,523	2
F-2-003	ダイアパレス泉崎	267,000	272,000	266,000	6.7	267,000	6.5	6.9	355,095	2
F-2-004	willDo高砂	332,000	315,000	335,000	6.3	329,000	6.1	6.5	364,904	3
F-2-042	リビングステージ南仙台	161,000	203,000	159,000	6.8	162,000	6.6	7.0	159,500	2
F-2-043	高砂関式番館	646,000	577,000	652,000	6.4	639,000	6.3	6.7	558,000	3
F-3-034	アークハイム新潟	758,000	745,000	763,000	7.4	752,000	7.3	7.7	1,060,000	3
F-4-005	ジョアンナマンション	352,000	569,000	352,000	7.4	352,000	7.6	7.7	556,714	1
F-4-006	入間駅前ビル	1,430,000	815,000	1,440,000	6.3	1,420,000	6.5	6.6	1,517,000	1
F-4-007	入間駅前第二ビル	583,000	494,000	612,000	6.5	570,000	6.7	6.8	687,666	1
F-4-008	セレーノ大宮	1,580,000	1,870,000	1,600,000	6.1	1,570,000	6.3	6.4	1,554,523	1
F-4-009	すずらん館	419,000	375,000	426,000	6.0	416,000	6.2	6.3	441,190	1
F-4-010	ボヌール常盤	606,000	590,000	611,000	6.1	601,000	5.9	6.3	752,904	3
F-4-011	プロフィットリンク 竹ノ塚	546,000	554,000	554,000	6.0	542,000	6.2	6.3	636,333	1
F-4-013	ドリームハイツ	346,000	250,000	352,000	5.8	344,000	6.0	6.1	358,666	1
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	542,000	506,000	552,000	5.8	537,000	6.0	6.1	587,238	1
F-4-015	王子ハイツ	368,000	223,000	374,000	5.5	366,000	5.7	5.8	347,857	1
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	344,000	271,000	349,000	5.9	342,000	6.1	6.2	360,714	1
F-4-017	willDo等々力	1,460,000	1,220,000	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	533,000	400,000	538,000	6.1	531,000	6.3	6.4	609,904	1
F-4-019	リーベスト西千葉	2,140,000	2,430,000	2,160,000	6.1	2,130,000	6.3	6.4	2,152,476	1
F-4-020	コリンヌ津田沼	316,000	326,000	319,000	6.5	312,000	6.3	6.8	352,761	3
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンブラザ	419,000	286,000	422,000	6.5	417,000	6.7	6.8	453,571	1
F-4-028	ウィンベルコーラス 平塚第13	334,000	334,000	336,000	6.4	332,000	6.2	6.6	477,587	3
F-4-029	リーベスト東中山	1,450,000	1,250,000	1,470,000	6.1	1,440,000	6.3	6.4	1,371,314	1
F-4-031	MGA金町	412,000	401,000	416,000	5.6	408,000	5.4	5.8	484,000	3
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	584,000	595,000	597,000	5.3	578,000	5.5	5.6	662,000	1
F-4-036	ロフティ平井	294,000	205,000	297,000	6.1	293,000	6.2	6.4	324,000	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-4-038	コロネード春日	2,220,000	1,790,000	2,230,000	5.3	2,210,000	5.1	5.5	3,115,277	2
F-4-039	THEバームス代々木上原 コスモテラス	1,190,000	1,140,000	1,200,000	5.0	1,180,000	4.8	5.2	1,250,000	2
F-4-040	サンテラス代々木上原	1,220,000	1,000,000	1,230,000	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	903,000	591,000	924,000	5.0	894,000	5.2	5.3	840,000	1
F-4-045	パークテラス恵比寿	2,190,000	1,610,000	2,250,000	4.9	2,160,000	5.1	5.2	2,060,000	1
F-4-046	プロスペクト道玄坂	1,680,000	1,510,000	1,700,000	4.9	1,660,000	4.7	5.1	1,590,000	3
F-4-047	プロスペクト・グラサ 広尾	3,520,000	3,170,000	3,560,000	4.9	3,480,000	4.7	5.1	3,560,000	3
F-4-048	プロスペクト初台	519,000	501,000	525,000	5.1	517,000	4.9	5.3	518,000	2
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	1,120,000	823,000	1,130,000	5.3	1,100,000	5.1	5.5	1,110,000	3
F-4-050	プロスペクト町屋	482,000	454,000	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	2,370,000	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	1,250,000	782,000	1,290,000	5.1	1,230,000	5.3	5.4	1,110,000	1
F-4-054	BELNOS34	1,680,000	1,850,000	1,710,000	5.5	1,660,000	5.7	5.8	1,700,000	1
F-4-055	SKレジデンス	835,000	777,000	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	1,060,000	1,050,000	1,070,000	5.8	1,050,000	5.6	6.0	1,012,000	3
F-4-057	デйм橋本	768,000	570,000	767,000	6.2	769,000	6.0	6.4	748,000	2
F-4-058	プロスペクト川崎	1,730,000	1,330,000	1,760,000	5.3	1,710,000	5.5	5.6	1,520,000	1
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	761,000	775,000	774,000	5.9	755,000	6.1	6.2	717,000	1
F-4-064	グラナ上野	1,250,000	1,170,000	1,260,000	5.1	1,230,000	4.9	5.3	1,100,000	3
F-5-023	willDo伝馬町	639,000	529,000	643,000	6.1	634,000	5.9	6.3	627,785	3
F-5-024	グレースマンション藤	296,000	363,000	297,000	7.4	295,000	7.2	7.6	492,761	3
F-5-032	ステラートシティ桜山	649,000	508,000	656,000	6.0	646,000	6.1	6.3	735,000	1
F-5-037	willDo黒川	536,000	550,000	541,000	6.0	534,000	6.1	6.3	677,000	1
F-5-060	グランカーサ代官町	1,010,000	995,000	1,020,000	6.1	1,010,000	6.2	6.4	1,082,000	1
F-5-061	グランカーサ御器所	988,000	1,160,000	985,000	6.1	989,000	6.2	6.4	932,500	1
F-6-026	willDo西明石	632,000	672,000	634,000	6.6	629,000	6.4	6.8	635,666	3
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	1,590,000	1,360,000	1,610,000	5.8	1,580,000	5.9	6.1	1,860,000	1
F-6-062	クラウンハイム西田辺	410,000	433,000	413,000	5.9	407,000	5.7	6.1	405,000	3
F-6-063	プロスペクト桂	452,000	459,000	455,000	6.1	451,000	5.9	6.3	470,000	2
ファミリータイプ小計		54,083,000	48,761,000	54,695,000	-	53,625,000	-	-	56,683,440	-
物件合計		146,302,000	126,337,000	147,918,000	-	145,063,000	-	-	156,288,112	-

(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。

- ・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		フラットカレラ	
期別	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	50,448	51,451	22,870	22,165	12,894	12,669	10,314	10,259
賃貸料収入	49,509	50,307	21,153	20,337	12,371	12,077	9,965	9,871
その他収入	938	1,144	1,716	1,827	523	591	349	388
(B) 賃貸事業費用	16,701	15,654	9,331	9,113	4,773	6,844	3,197	3,220
物件管理等委託費	4,454	4,478	1,943	1,886	912	905	864	868
公租公課	4,087	4,087	1,905	1,905	1,067	1,067	845	845
水道光熱費	837	851	1,098	1,103	316	456	218	262
修繕費	4,077	3,427	2,539	2,428	1,039	2,828	793	775
保険料	178	189	89	94	34	36	23	25
営業広告費等	1,106	1,053	547	602	500	510	333	337
信託報酬	750	750	750	750	750	750	-	-
その他賃貸事業費用	1,207	816	457	340	152	289	118	106
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	33,747	35,796	13,538	13,052	8,120	5,824	7,117	7,038
(D) 減価償却費	9,276	9,302	3,887	3,919	3,506	3,507	3,508	3,508
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	24,470	26,494	9,651	9,132	4,613	2,317	3,608	3,530
(F) 資本的支出	-	499	680	264	-	144	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	33,747	35,296	12,858	12,787	8,120	5,679	7,117	7,038
期末稼働率	99.0%	99.0%	89.6%	94.3%	97.3%	100.0%	96.2%	96.2%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

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13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	17,432	17,507	21,485	19,358	11,741	12,088	32,099	32,097
賃貸料収入	16,603	17,124	21,198	18,431	11,456	11,855	32,076	32,076
その他収入	828	383	287	927	285	233	23	21
(B) 賃貸事業費用	5,679	6,859	5,821	10,714	4,460	5,735	5,507	5,620
物件管理等委託費	1,203	1,232	1,441	1,374	899	911	500	500
公租公課	1,607	1,605	2,007	2,007	1,212	1,212	3,564	3,564
水道光熱費	394	1,451	393	1,192	263	692	3	2
修繕費	789	974	592	3,292	745	1,533	246	335
保険料	48	51	59	63	35	37	137	148
営業広告費等	680	598	295	1,662	394	354	-	-
信託報酬	750	750	750	750	750	750	1,000	1,000
その他賃貸事業費用	206	195	281	371	159	242	54	69
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,752	10,648	15,664	8,644	7,281	6,353	26,592	26,477
(D) 減価償却費	4,620	4,621	5,766	5,777	3,867	3,867	4,133	4,133
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,132	6,026	9,898	2,866	3,413	2,485	22,459	22,343
(F) 資本的支出	-	493	263	-	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	11,752	10,154	15,401	8,644	7,281	6,353	26,592	26,477
期末稼働率	95.9%	97.9%	98.2%	98.2%	97.3%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

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13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	38,214	37,854	25,653	25,653	29,284	28,797	9,031	54,285
賃貸料収入	37,854	37,854	25,353	25,353	27,906	27,906	8,951	52,669
その他収入	360	-	300	300	1,378	891	79	1,616
(B) 賃貸事業費用	6,431	6,890	4,485	3,907	8,504	10,106	1,048	7,446
物件管理等委託費	500	500	500	500	2,134	2,134	684	3,104
公租公課	4,234	4,234	2,171	2,171	2,799	2,799	-	-
水道光熱費	-	-	-	-	805	897	-	2,179
修繕費	474	841	454	100	1,476	2,626	192	1,173
保険料	180	194	102	110	141	152	24	149
営業広告費等	-	-	-	-	-	-	112	625
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	42	119	257	25	147	496	34	215
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	31,782	30,963	21,167	21,745	20,780	18,691	7,983	46,838
(D) 減価償却費	4,901	4,918	2,736	2,758	3,402	3,504	4,489	13,537
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	26,880	26,045	18,430	18,987	17,377	15,186	3,493	33,301
(F) 資本的支出	-	997	783	-	2,166	3,965	-	16,419
(G) NCF = (C) - (F)	31,782	29,966	20,383	21,745	18,613	14,725	7,983	30,419
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.0%	97.5%
運用日数	183	182	183	182	183	182	31	182

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成25年3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13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	23,283	23,289	22,008	22,268	14,560	15,963	18,921	18,840
賃貸料収入	22,696	22,696	21,262	21,479	13,798	13,864	16,685	17,054
その他収入	586	592	746	788	762	2,098	2,236	1,785
(B) 賃貸事業費用	3,624	3,927	5,825	5,339	4,829	5,734	7,903	6,808
物件管理等委託費	604	604	1,263	1,269	984	989	1,065	1,077
公租公課	1,818	1,818	1,589	1,589	902	902	1,061	1,061
水道光熱費	324	615	274	345	631	654	871	917
修繕費	70	78	557	574	686	1,507	2,947	1,697
保険料	57	61	45	48	33	34	44	48
営業広告費等	-	-	622	450	300	727	709	379
信託報酬	750	750	750	750	750	750	500	500
その他賃貸事業費用	-	-	723	313	540	168	704	1,127
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	19,658	19,362	16,183	16,928	9,730	10,228	11,017	12,031
(D) 減価償却費	5,569	5,569	5,663	5,689	2,926	2,926	2,252	2,262
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	14,089	13,792	10,519	11,238	6,804	7,301	8,765	9,768
(F) 資本的支出	273	-	-	719	-	-	923	-
(G) NCF = (C) - (F)	19,385	19,362	16,183	16,209	9,730	10,228	10,093	12,031
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	182	183	182	183	182	183	182

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13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	67,832	69,042	23,804	22,928	12,917	13,002	19,957	19,512
賃貸料収入	65,923	67,149	22,044	21,942	12,467	12,197	18,884	18,528
その他収入	1,908	1,893	1,760	985	450	805	1,073	983
(B) 賃貸事業費用	11,552	10,148	6,395	6,026	4,255	4,722	5,146	5,173
物件管理等委託費	3,179	3,065	1,430	1,412	953	944	1,562	1,574
公租公課	-	-	1,233	1,233	1,050	1,050	1,010	1,010
水道光熱費	586	692	240	262	161	166	429	504
修繕費	2,988	2,180	1,166	1,244	605	951	903	602
保険料	136	142	55	58	28	30	49	52
営業広告費等	1,593	1,198	783	509	123	326	430	683
信託報酬	-	-	750	750	750	750	700	700
その他賃貸事業費用	3,068	2,869	736	555	582	502	61	46
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	56,280	58,893	17,408	16,901	8,662	8,280	14,811	14,339
(D) 減価償却費	11,276	11,332	5,645	5,645	3,001	3,001	4,278	4,303
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	45,003	47,561	11,763	11,256	5,660	5,278	10,533	10,035
(F) 資本的支出	273	6,718	-	178	-	-	-	3,047
(G) NCF = (C) - (F)	56,007	52,175	17,408	16,723	8,662	8,280	14,811	11,292
期末稼働率	99.3%	97.9%	100.0%	95.9%	100.0%	100.0%	92.4%	97.9%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成25年3月期決算短信

物件番号	0-4-006		0-4-007		0-4-008		0-4-009	
物件名	ジョイフル狭山		ルミエール八王子		willDo清澄		ターキーズ田園調布第2	
期別	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	10,773	11,143	18,638	20,027	156,369	156,518	10,751	10,601
賃貸料収入	9,861	10,047	16,385	17,982	155,752	155,710	9,834	9,646
その他収入	912	1,096	2,252	2,045	617	808	916	955
(B) 賃貸事業費用	4,495	4,527	14,232	9,001	24,862	24,844	3,411	3,612
物件管理等委託費	1,056	1,054	2,527	2,577	8,556	8,555	907	912
公租公課	568	568	1,274	1,274	8,503	8,503	369	369
水道光熱費	260	318	1,691	1,978	1,989	2,096	107	128
修繕費	1,180	1,451	5,886	1,439	3,491	3,456	1,058	986
保険料	27	28	59	63	278	295	16	16
営業広告費等	574	271	1,777	669	-	-	202	442
信託報酬	750	750	750	750	1,500	1,500	750	750
その他賃貸事業費用	77	84	264	248	542	437	-	5
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	6,278	6,616	4,405	11,025	131,507	131,673	7,339	6,989
(D) 減価償却費	2,230	2,234	4,105	4,197	30,540	30,569	1,505	1,505
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	4,047	4,381	299	6,828	100,967	101,104	5,834	5,483
(F) 資本的支出	1,624	-	3,465	220	-	552	-	210
(G) NCF = (C) - (F)	4,653	6,616	940	10,805	131,507	131,121	7,339	6,779
期末稼働率	100.0%	92.3%	98.9%	100.0%	100.0%	100.0%	92.7%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

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13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	18,127	20,165	9,973	10,266	22,438	22,038	16,251	15,880
賃貸料収入	17,160	18,473	9,477	9,772	20,016	19,846	15,700	15,322
その他収入	966	1,691	496	493	2,421	2,191	551	557
(B) 賃貸事業費用	8,064	6,296	3,185	2,579	8,790	7,145	3,864	4,018
物件管理等委託費	1,950	1,993	913	936	1,835	1,880	1,126	1,114
公租公課	1,641	1,641	644	644	1,136	1,136	835	835
水道光熱費	980	1,051	239	270	484	588	163	197
修繕費	2,948	1,130	898	371	4,310	2,231	438	550
保険料	72	69	21	23	58	61	27	29
営業広告費等	442	390	388	237	516	1,203	302	416
信託報酬	-	-	-	-	-	-	750	750
その他賃貸事業費用	28	19	78	97	448	43	220	126
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,062	13,869	6,788	7,686	13,647	14,892	12,386	11,862
(D) 減価償却費	4,192	4,292	2,288	2,302	4,243	3,998	4,316	4,316
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	5,870	9,576	4,500	5,384	9,404	10,893	8,070	7,546
(F) 資本的支出	5,639	1,330	627	-	1,870	336	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	4,422	12,538	6,160	7,686	11,777	14,555	12,386	11,862
期末稼働率	96.2%	94.9%	100.0%	100.0%	87.6%	99.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成25年3月期決算短信

物件番号	0-4-025		0-4-031		0-4-038		0-4-039	
物件名	ジョイ尾山台		willDo大塚		willDo新座		東信松涛マンション	
期別	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	20,600	20,479	22,300	21,587	22,875	22,223	27,819	25,204
賃貸料収入	19,802	19,070	20,756	20,633	21,832	20,753	26,647	23,697
その他収入	798	1,408	1,543	954	1,042	1,469	1,172	1,507
(B) 賃貸事業費用	4,196	4,786	4,827	5,618	5,583	6,726	4,742	7,359
物件管理等委託費	1,392	1,379	1,459	1,462	1,676	1,663	1,646	1,602
公租公課	960	960	999	999	1,229	1,229	1,028	1,028
水道光熱費	268	293	383	444	383	491	238	264
修繕費	641	556	431	1,138	595	948	602	2,281
保険料	35	37	31	33	54	57	34	36
営業広告費等	40	704	615	463	292	1,030	415	1,371
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	110	105	156	326	602	555	27	24
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	16,403	15,693	17,473	15,968	17,291	15,496	23,077	17,845
(D) 減価償却費	1,489	1,539	2,700	2,713	5,793	5,793	1,516	1,555
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	14,913	14,153	14,773	13,255	11,497	9,702	21,560	16,289
(F) 資本的支出	349	4,798	413	349	-	-	2,044	6,293
(G) NCF = (C) - (F)	16,054	10,894	17,059	15,619	17,291	15,496	21,032	11,552
期末稼働率	94.3%	100.0%	100.0%	95.9%	92.9%	100.0%	97.2%	95.8%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

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13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	12,292	12,335	13,808	14,082	20,310	20,310	26,010	26,010
賃貸料収入	11,894	11,531	13,154	13,603	20,310	20,310	26,010	26,010
その他収入	397	804	653	479	-	-	-	-
(B) 賃貸事業費用	2,375	2,651	4,325	4,056	3,082	2,685	3,565	3,228
物件管理等委託費	989	977	1,214	1,235	611	611	782	782
公租公課	475	475	746	746	1,293	1,292	1,652	1,652
水道光熱費	158	189	126	152	-	-	-	-
修繕費	556	589	584	639	129	-	-	-
保険料	20	22	23	24	29	31	40	42
営業広告費等	107	393	863	479	-	-	-	-
信託報酬	-	-	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	66	3	18	28	269	-	339	-
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,916	9,684	9,482	10,026	17,227	17,624	22,444	22,781
(D) 減価償却費	1,625	1,631	3,105	3,105	6,195	6,195	6,240	6,240
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,291	8,052	6,376	6,920	11,031	11,428	16,204	16,541
(F) 資本的支出	499	479	-	-	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	9,417	9,204	9,482	10,026	17,227	17,624	22,444	22,781
期末稼働率	96.5%	96.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

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13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	22,356	22,356	15,573	15,573	6,850	6,830	29,184	29,235
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	-	-	-	-	588	567	52	103
(B) 賃貸事業費用	3,703	3,414	2,080	2,082	1,210	1,211	3,305	3,308
物件管理等委託費	1,274	1,274	270	270	84	84	408	408
公租公課	1,454	1,454	1,096	1,096	430	430	1,454	1,454
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-	-
保険料	33	35	34	36	16	17	42	45
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)	18,652	18,941	13,493	13,491	5,640	5,618	25,878	25,926
(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)	12,440	12,729	7,618	7,616	3,769	3,747	18,200	18,248
(F) 資本的支出	-	-	-	-	-	-	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	18,652	18,941	13,493	13,491	5,640	5,618	25,878	25,926
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	182	183	182	183	182	183	182

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13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	20,041	20,023	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	2,529	2,531	3,119	2,895	2,423	2,258	1,211	1,211
物件管理等委託費	324	324	1,005	1,005	742	742	114	114
公租公課	1,491	1,491	1,201	1,201	837	837	402	402
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-	-
保険料	33	35	35	38	26	27	14	15
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)	17,511	17,491	15,907	16,131	10,602	10,767	7,167	7,167
(D) 減価償却費	6,167	6,167	5,420	5,420	4,325	4,325	1,723	1,723
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	11,344	11,323	10,486	10,710	6,276	6,442	5,444	5,443
(F) 資本的支出	-	-	-	-	-	-	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	17,511	17,491	15,907	16,131	10,602	10,767	7,167	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	182	183	182	183	182	183	182

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成25年3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13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	37,398	35,814	31,668	31,288	50,139	49,610	30,927	30,952
賃貸料収入	35,139	34,701	28,451	28,863	46,860	46,799	29,872	30,168
その他収入	2,258	1,112	3,216	2,425	3,278	2,811	1,054	783
(B) 賃貸事業費用	8,644	7,065	8,779	7,988	10,432	9,735	6,717	6,143
物件管理等委託費	2,219	2,211	1,846	1,871	3,190	3,173	2,054	2,064
公租公課	1,748	1,748	1,628	1,627	1,866	1,866	1,897	1,897
水道光熱費	566	645	474	493	381	439	364	408
修繕費	1,783	412	1,512	1,554	1,609	1,914	976	498
保険料	56	59	45	50	61	67	48	53
営業広告費等	1,489	1,144	2,102	1,613	1,892	1,665	699	463
信託報酬	600	600	448	448	877	-	525	525
その他賃貸事業費用	180	242	721	330	550	608	152	232
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	28,753	28,748	22,888	23,299	39,707	39,874	24,209	24,809
(D) 減価償却費	4,596	4,603	4,080	4,090	4,646	4,675	3,541	3,543
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	24,157	24,145	18,807	19,208	35,060	35,199	20,667	21,265
(F) 資本的支出	110	147	394	-	7,529	451	-	256
(G) NCF = (C) - (F)	28,643	28,601	22,493	23,299	32,177	39,423	24,209	24,553
期末稼働率	93.8%	100.0%	96.7%	94.9%	98.6%	97.1%	97.6%	92.8%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

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13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	179,398	176,504	35,628	35,841	61,059	60,853	111,028	112,649
賃貸料収入	166,302	165,978	34,424	34,740	58,633	58,170	104,677	108,191
その他収入	13,095	10,526	1,204	1,101	2,425	2,683	6,351	4,458
(B) 賃貸事業費用	49,940	47,827	7,303	6,955	13,823	14,953	23,963	22,884
物件管理等委託費	12,471	12,497	1,836	1,876	4,112	4,129	5,183	5,382
公租公課	10,347	10,347	1,347	1,347	2,509	2,509	5,390	5,390
水道光熱費	7,964	6,839	500	531	792	891	1,156	1,218
修繕費	9,145	6,546	1,218	1,277	1,755	2,208	3,807	2,317
保険料	307	329	47	51	128	138	180	194
営業広告費等	5,125	7,177	1,095	1,714	2,030	2,594	4,637	5,232
信託報酬	2,074	2,074	590	-	1,000	1,000	1,500	1,500
その他賃貸事業費用	2,503	2,016	666	156	1,494	1,481	2,106	1,649
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	129,457	128,677	28,324	28,886	47,235	45,899	87,065	89,764
(D) 減価償却費	21,779	21,822	3,977	4,011	11,978	12,003	18,710	18,719
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	107,678	106,854	24,347	24,874	35,256	33,895	68,354	71,045
(F) 資本的支出	982	418	4,743	7,077	-	588	530	-
(G) NCF = (C) - (F)	128,475	128,258	23,581	21,808	47,235	45,311	86,535	89,764
期末稼働率	93.5%	95.8%	94.0%	100.0%	98.4%	98.9%	94.6%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成25年3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13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	39,703	39,733	23,822	24,942	30,451	31,745	57,448	58,379
賃貸料収入	37,914	37,758	22,897	24,123	29,728	30,582	54,739	54,248
その他収入	1,788	1,974	925	819	723	1,163	2,708	4,130
(B) 賃貸事業費用	8,487	8,195	6,440	5,751	7,316	5,265	11,104	13,555
物件管理等委託費	2,260	2,283	1,592	1,632	2,223	2,206	3,427	3,426
公租公課	1,830	1,830	1,200	1,200	1,262	1,262	2,479	2,480
水道光熱費	320	366	415	456	465	422	609	738
修繕費	1,388	1,183	1,007	700	1,040	32	1,328	2,348
保険料	57	62	43	48	48	53	94	102
営業広告費等	1,409	1,249	824	456	1,160	270	1,373	2,821
信託報酬	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,250	1,118
その他賃貸事業費用	220	220	355	255	114	18	542	520
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	31,216	31,537	17,382	19,191	23,134	26,479	46,343	44,823
(D) 減価償却費	4,804	4,809	4,160	4,176	3,980	3,989	6,799	6,808
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	26,412	26,728	13,221	15,015	19,154	22,490	39,544	38,014
(F) 資本的支出	220	-	666	-	-	357	-	7,040
(G) NCF = (C) - (F)	30,995	31,537	16,715	19,191	23,134	26,122	46,343	37,782
期末稼働率	98.7%	100.0%	97.8%	97.6%	100.0%	100.0%	98.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

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		ガーラブレイス新宿御苑	
期別	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	42,231	48,870	20,549	21,049	27,270	20,910	78,712	79,603
賃貸料収入	42,118	41,998	19,860	20,368	21,738	20,037	74,937	75,908
その他収入	113	6,871	689	680	5,531	873	3,775	3,695
(B) 賃貸事業費用	6,409	6,704	5,153	5,166	6,492	6,115	16,240	14,292
物件管理等委託費	2,455	2,455	1,491	1,512	1,508	1,466	4,458	4,461
公租公課	2,344	2,344	1,078	1,078	1,184	1,184	3,529	3,529
水道光熱費	360	482	274	302	333	379	691	741
修繕費	30	199	985	929	1,272	1,175	2,948	1,708
保険料	62	67	39	43	41	46	114	118
営業広告費等	-	65	900	862	939	780	3,283	2,660
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	156	90	117	169	212	82	664	522
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	35,822	42,166	15,396	15,883	20,777	14,794	62,471	65,311
(D) 減価償却費	7,441	7,448	4,320	4,320	4,842	4,843	12,173	12,181
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	28,381	34,717	11,076	11,563	15,934	9,951	50,297	53,129
(F) 資本的支出	102	-	-	-	134	-	106	-
(G) NCF = (C) - (F)	35,719	42,166	15,396	15,883	20,643	14,794	62,365	65,311
期末稼働率	100.0%	100.0%	93.2%	98.0%	95.8%	95.8%	99.0%	97.3%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成25年3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		アクトフォーラム浅草		グランカーサ元麻布		グランカーサ六本木	
期別	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	118,904	121,502	43,358	46,841	11,402	9,679	26,309	31,251
賃貸料収入	111,195	113,741	41,762	45,031	10,869	9,679	24,908	29,604
その他収入	7,709	7,761	1,596	1,809	533	-	1,400	1,647
(B) 賃貸事業費用	23,840	22,235	7,952	5,144	3,106	2,389	8,958	6,419
物件管理等委託費	5,102	5,147	2,012	2,037	810	808	2,045	2,156
公租公課	6,106	6,107	-	-	460	460	2,596	2,596
水道光熱費	761	821	586	634	141	154	814	786
修繕費	5,286	3,739	2,288	1,227	460	262	1,910	448
保険料	221	227	74	77	15	15	95	101
営業広告費等	5,343	5,078	2,379	973	426	-	1,354	90
信託報酬	-	-	-	-	750	650	-	-
その他賃貸事業費用	1,018	1,114	611	194	41	37	140	240
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	95,063	99,267	35,406	41,696	8,296	7,290	17,350	24,831
(D) 減価償却費	20,603	20,623	7,706	7,737	607	608	3,300	3,219
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	74,460	78,643	27,699	33,959	7,688	6,681	14,049	21,612
(F) 資本的支出	372	319	126	3,690	106	-	693	-
(G) NCF = (C) - (F)	94,690	98,947	35,280	38,006	8,190	7,290	16,656	24,831
期末稼働率	95.9%	99.1%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	157	183	182

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13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	40,290	47,658	58,840	60,782	8,543	84,083	20,398	20,156
賃貸料収入	38,094	44,931	55,838	59,009	4,336	79,550	18,968	19,318
その他収入	2,196	2,726	3,001	1,773	4,206	4,533	1,429	838
(B) 賃貸事業費用	16,849	17,197	16,473	12,446	433	12,759	4,312	3,636
物件管理等委託費	4,904	5,084	3,639	3,760	86	3,022	1,268	1,269
公租公課	4,552	4,552	3,053	3,053	-	-	1,173	1,173
水道光熱費	2,171	2,478	874	1,100	-	1,048	213	233
修繕費	1,278	1,565	3,076	701	-	3,603	816	437
保険料	116	123	90	96	7	136	39	42
営業広告費等	1,806	2,005	3,380	1,597	-	4,357	613	191
信託報酬	750	750	750	750	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	1,269	638	1,607	1,387	340	591	187	288
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	23,440	30,460	42,366	48,336	8,109	71,323	16,086	16,520
(D) 減価償却費	6,846	6,851	6,275	6,292	2,246	13,490	5,014	5,014
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	16,594	23,609	36,090	42,043	5,862	57,833	11,072	11,506
(F) 資本的支出	271	691	711	-	-	1,279	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	23,169	29,769	41,654	48,336	8,109	70,044	16,086	16,520
期末稼働率	80.3%	88.2%	94.4%	100.0%	87.2%	92.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	10	182	183	182

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成25年3月期決算短信

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13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	19,105	20,078	12,163	11,521	22,713	22,798	40,956	40,240
賃貸料収入	18,487	19,936	11,094	11,521	21,843	22,444	39,824	39,164
その他収入	618	142	1,068	-	870	354	1,132	1,075
(B) 賃貸事業費用	7,486	5,028	4,296	2,398	7,038	5,974	11,445	10,162
物件管理等委託費	1,493	1,552	1,063	1,084	1,766	1,749	2,478	2,460
公租公課	1,247	1,247	663	663	1,404	1,404	2,646	2,646
水道光熱費	224	243	157	155	297	295	455	508
修繕費	2,638	591	1,775	156	1,792	752	3,042	1,920
保険料	47	50	27	29	56	55	87	92
営業広告費等	639	358	334	237	814	590	1,313	1,668
信託報酬	750	750	-	-	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	445	234	275	73	154	376	671	115
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,619	15,050	7,866	9,122	15,675	16,824	29,510	30,077
(D) 減価償却費	4,428	4,431	3,196	3,196	6,782	6,792	11,578	11,590
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,191	10,618	4,670	5,925	8,892	10,031	17,932	18,487
(F) 資本的支出	548	-	-	-	351	521	626	157
(G) NCF = (C) - (F)	11,071	15,050	7,866	9,122	15,323	16,302	28,884	29,920
期末稼働率	91.7%	100.0%	90.3%	96.8%	98.4%	100.0%	95.7%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

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13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	15,264	15,052	15,482	15,615	23,075	23,104	21,661	21,827
賃貸料収入	14,794	14,316	14,614	14,500	21,633	22,050	21,105	21,239
その他収入	470	735	867	1,114	1,442	1,053	555	588
(B) 賃貸事業費用	4,295	4,337	4,493	4,597	6,215	5,370	6,477	6,360
物件管理等委託費	1,327	1,322	1,324	1,327	1,612	1,625	1,890	1,902
公租公課	791	791	846	846	1,378	1,377	1,437	1,437
水道光熱費	170	176	144	150	805	840	247	264
修繕費	485	860	507	774	907	387	1,150	1,388
保険料	27	29	30	32	47	50	57	61
営業広告費等	381	316	545	619	477	80	504	497
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	362	90	344	96	238	259	438	58
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,968	10,714	10,988	11,017	16,860	17,733	15,183	15,467
(D) 減価償却費	3,812	3,831	3,930	3,945	5,704	5,704	6,542	6,555
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,156	6,883	7,058	7,071	11,155	12,028	8,641	8,912
(F) 資本的支出	342	-	-	367	-	-	521	-
(G) NCF = (C) - (F)	10,626	10,714	10,988	10,649	16,860	17,733	14,662	15,467
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.5%	98.5%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成25年3月期決算短信

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13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	27,000	26,417	26,185	26,075	21,070	20,679	26,120	32,425
賃貸料収入	26,400	26,400	25,379	25,380	20,536	20,165	24,143	24,311
その他収入	600	17	805	694	533	514	1,976	8,113
(B) 賃貸事業費用	4,643	4,554	7,474	6,483	5,689	6,197	6,612	10,724
物件管理等委託費	1,482	1,482	1,757	1,788	1,495	1,494	1,742	1,737
公租公課	2,003	2,003	1,810	1,810	1,367	1,367	1,266	1,266
水道光熱費	-	-	213	232	155	243	888	880
修繕費	139	189	1,832	952	1,058	1,122	1,034	5,382
保険料	74	79	52	55	38	40	53	57
営業広告費等	-	-	793	513	574	900	659	432
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	195	51	264	379	249	278	217	218
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	22,356	21,862	18,710	19,591	15,380	14,482	19,507	21,700
(D) 減価償却費	7,629	7,629	7,461	7,493	5,394	5,406	6,881	6,892
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	14,726	14,232	11,249	12,098	9,986	9,075	12,626	14,808
(F) 資本的支出	-	-	441	309	-	240	-	483
(G) NCF = (C) - (F)	22,356	21,862	18,269	19,281	15,380	14,242	19,507	21,216
期末稼働率	100.0%	100.0%	98.5%	100.0%	96.3%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

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13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	23,623	23,324	19,447	19,248	10,797	10,535	8,307	8,917
賃貸料収入	22,912	21,971	19,099	18,743	10,250	9,828	7,782	8,164
その他収入	711	1,353	347	505	547	707	524	753
(B) 賃貸事業費用	6,260	7,852	5,770	6,210	3,936	4,477	3,750	3,844
物件管理等委託費	1,806	1,789	1,593	1,577	823	820	656	687
公租公課	1,835	1,835	1,470	1,470	654	654	536	536
水道光熱費	315	347	177	191	413	432	359	363
修繕費	802	1,723	954	1,118	1,287	1,412	1,331	1,441
保険料	58	53	43	46	30	33	27	31
営業広告費等	449	1,069	640	892	252	488	333	338
信託報酬	750	750	750	750	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	242	283	141	163	74	235	105	45
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	17,363	15,471	13,676	13,037	6,861	6,058	4,557	5,072
(D) 減価償却費	6,544	6,559	5,634	5,634	1,042	1,052	544	548
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,819	8,912	8,042	7,403	5,818	5,006	4,012	4,523
(F) 資本的支出	-	365	-	-	157	132	-	254
(G) NCF = (C) - (F)	17,363	15,106	13,676	13,037	6,703	5,926	4,557	4,818
期末稼働率	100.0%	100.0%	98.1%	100.0%	94.5%	97.3%	100.0%	97.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

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13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	24,964	25,595	12,653	12,867	13,750	14,635	21,006	21,005
賃貸料収入	23,505	24,862	12,204	12,569	13,135	13,670	20,258	20,361
その他収入	1,459	732	448	298	614	965	748	643
(B) 賃貸事業費用	7,901	5,587	3,159	2,757	4,835	4,273	5,477	4,961
物件管理等委託費	1,538	1,564	858	853	914	951	1,472	1,457
公租公課	1,862	1,862	726	726	1,054	1,054	1,240	1,240
水道光熱費	358	363	195	200	193	196	402	400
修繕費	2,021	520	679	332	1,215	517	747	866
保険料	57	60	25	26	33	35	53	56
営業広告費等	1,162	445	346	398	399	499	185	78
信託報酬	750	750	-	-	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	151	20	328	219	275	269	627	112
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	17,063	20,008	9,493	10,110	8,914	10,361	15,528	16,043
(D) 減価償却費	7,311	7,316	3,400	3,400	3,961	3,970	3,860	3,874
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,752	12,691	6,093	6,709	4,953	6,390	11,668	12,168
(F) 資本的支出	900	300	-	-	682	695	506	1,025
(G) NCF = (C) - (F)	16,163	19,708	9,493	10,110	8,232	9,666	15,022	15,018
期末稼働率	98.4%	100.0%	96.5%	100.0%	93.4%	100.0%	100.0%	96.7%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

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		グランメール東淀川		willDo深江南	
期別	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	12,175	12,651	10,088	10,168	8,970	8,846	6,659	6,635
賃貸料収入	11,673	12,217	9,606	9,440	8,373	8,207	6,253	6,494
その他収入	501	433	481	727	597	639	406	141
(B) 賃貸事業費用	4,695	3,400	3,093	3,166	2,503	2,080	2,306	1,521
物件管理等委託費	923	932	859	857	749	740	585	588
公租公課	750	750	709	709	532	532	568	568
水道光熱費	304	310	144	191	311	337	38	42
修繕費	1,343	437	889	773	540	399	780	206
保険料	30	32	21	22	19	20	15	16
営業広告費等	310	134	327	594	134	51	296	99
信託報酬	750	750	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	282	53	142	17	217	-	22	-
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	7,479	9,250	6,994	7,001	6,466	6,765	4,353	5,114
(D) 減価償却費	2,325	2,345	2,799	2,799	2,035	2,039	1,621	1,627
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	5,153	6,904	4,195	4,202	4,431	4,725	2,731	3,486
(F) 資本的支出	975	325	-	-	493	-	266	109
(G) NCF = (C) - (F)	6,503	8,924	6,994	7,001	5,973	6,765	4,086	5,004
期末稼働率	97.6%	97.9%	92.6%	100.0%	100.0%	96.4%	93.9%	93.9%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

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13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	9,574	9,468	28,725	28,172	10,933	10,893	11,210	10,775
賃貸料収入	8,255	8,008	27,728	27,169	10,250	10,679	10,734	10,277
その他収入	1,318	1,460	996	1,002	683	213	476	498
(B) 賃貸事業費用	3,979	2,386	5,964	5,992	4,188	2,943	3,958	3,821
物件管理等委託費	753	731	1,733	1,723	871	879	942	930
公租公課	537	537	1,800	1,800	692	692	859	859
水道光熱費	264	255	332	340	243	247	234	220
修繕費	1,886	440	873	786	787	74	557	397
保険料	19	20	56	60	22	24	23	25
営業広告費等	380	358	245	511	588	113	352	470
信託報酬	-	-	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	138	43	172	19	231	161	239	169
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	5,594	7,082	22,760	22,179	6,745	7,949	7,252	6,954
(D) 減価償却費	2,384	2,384	7,286	7,286	3,057	3,057	3,179	3,179
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	3,209	4,697	15,473	14,892	3,688	4,892	4,073	3,774
(F) 資本的支出	-	-	-	-	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	5,594	7,082	22,760	22,179	6,745	7,949	7,252	6,954
期末稼働率	95.2%	100.0%	95.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

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13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	31,953	33,074	16,952	17,124	25,564	24,978	15,979	15,506
賃貸料収入	30,480	31,764	16,303	16,943	25,272	24,409	15,018	15,102
その他収入	1,472	1,309	648	181	291	569	961	404
(B) 賃貸事業費用	8,877	7,402	5,159	4,374	5,971	6,694	6,045	3,986
物件管理等委託費	2,011	2,052	1,179	1,207	1,549	1,539	984	989
公租公課	1,278	1,278	1,199	1,199	1,777	1,777	1,060	1,060
水道光熱費	314	332	222	224	375	382	98	99
修繕費	2,116	1,267	1,051	641	1,014	1,486	1,574	495
保険料	57	61	39	41	56	60	36	38
営業広告費等	1,411	1,025	608	290	337	678	1,313	389
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	937	635	109	20	110	20	227	165
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	23,075	25,671	11,793	12,750	19,592	18,284	9,934	11,519
(D) 減価償却費	7,612	7,621	5,101	5,101	7,963	7,968	4,576	4,579
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	15,463	18,049	6,691	7,649	11,629	10,315	5,357	6,940
(F) 資本的支出	978	992	-	-	-	231	115	387
(G) NCF = (C) - (F)	22,096	24,678	11,793	12,750	19,592	18,053	9,818	11,132
期末稼働率	98.1%	98.1%	100.0%	100.0%	97.0%	100.0%	93.7%	95.2%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成25年3月期決算短信

物件番号	0-6-058		0-6-059		0-6-060		0-6-064	
物件名	willDo鶴見諸口		willDo浜崎通		willDo南森町		willDo松屋町	
期別	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	6,800	7,137	85,418	86,816	17,651	17,614	30,280	29,211
賃貸料収入	6,579	6,706	82,835	84,759	16,901	17,081	28,245	26,860
その他収入	221	430	2,582	2,057	750	533	2,035	2,350
(B) 賃貸事業費用	1,810	2,321	20,799	19,718	4,959	4,101	7,208	8,929
物件管理等委託費	522	535	4,639	4,722	1,259	1,289	1,820	1,792
公租公課	500	500	5,870	5,870	1,073	1,073	1,858	1,858
水道光熱費	52	50	857	905	211	210	1,122	1,174
修繕費	474	918	3,757	3,733	919	275	683	1,443
保険料	15	16	181	192	28	30	59	62
営業広告費等	229	299	3,172	2,243	602	454	432	1,509
信託報酬	-	-	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	15	-	1,570	1,300	114	17	481	338
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	4,989	4,816	64,619	67,098	12,692	13,513	23,072	20,282
(D) 減価償却費	1,578	1,584	22,658	22,658	3,755	3,755	8,175	8,175
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	3,411	3,231	41,961	44,440	8,936	9,757	14,897	12,106
(F) 資本的支出	216	389	-	-	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	4,773	4,426	64,619	67,098	12,692	13,513	23,072	20,282
期末稼働率	100.0%	100.0%	98.0%	99.5%	96.8%	100.0%	98.4%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	0-6-067		0-6-083		0-6-084		0-6-085	
物件名	willDo新大阪		willDo三宮イースト		willDo上新庄w I		スチューデントハイツ 九条	
期別	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	32,798	31,988	28,072	27,729	12,747	12,615	22,968	22,331
賃貸料収入	30,742	30,402	26,345	26,764	12,308	12,470	21,578	20,648
その他収入	2,056	1,585	1,727	964	439	145	1,389	1,683
(B) 賃貸事業費用	7,702	6,711	7,252	6,625	3,716	3,286	6,201	6,834
物件管理等委託費	1,766	1,750	1,948	1,969	975	960	1,717	1,705
公租公課	1,888	1,888	2,016	2,016	998	998	1,091	1,091
水道光熱費	510	529	306	299	163	165	671	687
修繕費	1,246	845	1,081	839	379	160	1,219	1,861
保険料	65	70	55	58	26	28	33	35
営業広告費等	1,311	857	942	605	284	176	524	683
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	163	20	151	86	139	47	194	19
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	25,096	25,276	20,820	21,103	9,030	9,328	16,766	15,496
(D) 減価償却費	8,630	8,630	8,622	8,633	2,987	2,989	3,789	3,802
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	16,465	16,645	12,197	12,470	6,043	6,339	12,977	11,694
(F) 資本的支出	-	-	-	262	-	126	520	-
(G) NCF = (C) - (F)	25,096	25,276	20,820	20,841	9,030	9,202	16,246	15,496
期末稼働率	100.0%	98.5%	98.4%	100.0%	96.8%	100.0%	100.0%	96.7%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成25年3月期決算短信

物件番号	0-6-111		0-6-112		0-6-113		0-6-114	
物件名	アプレスト新大阪		アプレスト桜川		プロスペクト美章園		プロスペクト中之島	
期別	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	76,280	75,623	18,426	19,156	11,543	11,911	30,504	30,442
賃貸料収入	69,954	68,764	17,233	17,985	11,493	11,662	29,277	28,946
その他収入	6,325	6,859	1,193	1,171	49	249	1,226	1,495
(B) 賃貸事業費用	39,542	44,384	5,082	4,203	3,013	2,968	6,945	7,161
物件管理等委託費	21,949	21,997	1,376	1,414	976	1,003	1,846	1,851
公租公課	3,487	3,490	852	852	767	767	1,912	1,912
水道光熱費	4,445	4,903	704	719	112	122	420	472
修繕費	1,286	3,940	725	644	372	69	681	899
保険料	130	140	37	41	27	30	65	71
営業広告費等	1,610	3,277	620	247	-	342	648	774
信託報酬	825	825	250	250	600	600	1,000	1,000
その他賃貸事業費用	5,808	5,808	514	34	157	33	371	180
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	36,738	31,238	13,344	14,953	8,530	8,942	23,558	23,280
(D) 減価償却費	12,790	13,663	3,217	3,176	1,893	1,891	6,358	6,358
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	23,947	17,575	10,126	11,776	6,636	7,051	17,200	16,922
(F) 資本的支出	2,794	68,038	149	-	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	33,943	△36,800	13,195	14,953	8,530	8,942	23,558	23,280
期末稼働率	65.6%	80.1%	97.9%	100.0%	89.8%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

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13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	15,058	15,058	12,177	11,882	25,249	25,214	59,161	57,991
賃貸料収入	15,048	15,048	10,877	10,835	24,146	23,650	54,889	53,532
その他収入	10	10	1,300	1,047	1,103	1,564	4,271	4,459
(B) 賃貸事業費用	3,147	3,030	3,682	3,871	6,639	7,724	12,266	11,876
物件管理等委託費	1,069	1,069	957	931	1,760	1,731	3,128	3,096
公租公課	988	988	607	629	1,490	1,490	3,126	3,126
水道光熱費	281	273	418	419	1,021	1,026	1,675	1,599
修繕費	-	-	584	796	768	1,397	1,865	1,605
保険料	36	40	28	31	59	64	100	104
営業広告費等	-	-	464	443	494	973	2,035	1,884
信託報酬	600	600	600	600	1,000	1,000	-	-
その他賃貸事業費用	171	58	23	18	45	42	334	459
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,911	12,028	8,494	8,011	18,610	17,489	46,895	46,115
(D) 減価償却費	3,505	3,513	1,979	1,955	4,145	4,145	12,673	12,678
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,406	8,515	6,514	6,056	14,464	13,344	34,222	33,436
(F) 資本的支出	273	-	-	-	-	-	136	112
(G) NCF = (C) - (F)	11,638	12,028	8,494	8,011	18,610	17,489	46,759	46,002
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.1%	94.7%	98.8%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成25年3月期決算短信

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		パレドール円山	
期別	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	50,353	48,704	44,649	44,809	88,092	88,175	44,568	47,098
賃貸料収入	45,162	44,892	40,275	41,079	86,001	86,062	41,070	44,079
その他収入	5,191	3,812	4,374	3,729	2,091	2,112	3,498	3,019
(B) 賃貸事業費用	11,083	9,332	11,595	9,383	19,771	18,398	17,428	15,436
物件管理等委託費	2,163	2,287	2,438	2,473	5,074	5,048	4,247	4,314
公租公課	2,400	2,400	2,791	2,791	4,382	4,382	3,368	3,368
水道光熱費	1,680	1,766	1,642	1,667	921	963	1,863	2,070
修繕費	2,652	1,220	2,370	965	3,574	4,076	4,412	1,935
保険料	99	105	104	105	191	203	151	163
営業広告費等	1,188	724	1,486	600	2,970	2,696	2,179	1,965
信託報酬	750	750	750	750	750	750	1,000	1,000
その他賃貸事業費用	147	76	12	30	1,905	278	205	618
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	39,270	39,371	33,053	35,425	68,321	69,776	27,139	31,662
(D) 減価償却費	14,489	14,491	11,697	11,713	19,269	19,279	4,311	4,939
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	24,780	24,879	21,355	23,712	49,052	50,496	22,828	26,722
(F) 資本的支出	-	498	-	182	-	346	41,958	610
(G) NCF = (C) - (F)	39,270	38,872	33,053	35,243	68,321	69,430	△14,818	31,051
期末稼働率	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%	98.7%	89.2%	95.1%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

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13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	18,771	17,594	22,402	22,507	16,928	17,045	17,779	16,576
賃貸料収入	17,393	16,360	20,646	20,328	15,606	15,406	15,341	15,191
その他収入	1,378	1,234	1,756	2,179	1,321	1,639	2,437	1,384
(B) 賃貸事業費用	6,410	6,494	8,370	8,801	8,241	10,221	6,374	4,392
物件管理等委託費	1,099	1,064	1,294	1,294	1,056	1,070	966	962
公租公課	1,065	1,065	1,673	1,673	1,246	1,246	1,241	1,241
水道光熱費	216	276	1,659	1,606	961	967	585	825
修繕費	1,687	2,093	1,867	2,355	2,758	5,240	2,502	1,159
保険料	60	64	79	84	56	59	37	40
営業広告費等	-	441	193	582	360	430	367	120
信託報酬	750	750	750	750	750	750	-	-
その他賃貸事業費用	1,531	738	852	454	1,051	455	673	42
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	12,361	11,099	14,031	13,706	8,686	6,824	11,404	12,184
(D) 減価償却費	4,058	4,105	5,150	5,216	2,924	2,944	3,804	3,807
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,302	6,994	8,881	8,489	5,762	3,879	7,600	8,376
(F) 資本的支出	3,492	1,994	2,031	708	1,305	453	346	161
(G) NCF = (C) - (F)	8,868	9,105	12,000	12,998	7,381	6,371	11,058	12,022
期末稼働率	100.0%	100.0%	97.4%	98.5%	97.5%	97.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成25年3月期決算短信

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13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	13,536	12,913	35,361	32,626	55,817	54,979	27,449	26,929
賃貸料収入	11,435	11,572	33,220	29,418	53,714	52,629	25,563	24,759
その他収入	2,100	1,341	2,141	3,207	2,102	2,350	1,885	2,169
(B) 賃貸事業費用	6,909	16,662	10,838	11,425	21,507	21,092	10,084	10,270
物件管理等委託費	946	952	1,628	1,550	4,635	4,563	2,760	2,711
公租公課	990	990	2,740	2,740	5,632	5,632	2,346	2,342
水道光熱費	681	729	1,988	1,867	1,222	1,263	385	489
修繕費	3,058	13,080	2,783	3,449	3,339	4,797	1,787	2,192
保険料	35	40	97	106	226	240	112	120
営業広告費等	183	183	262	721	477	720	882	1,043
信託報酬	500	500	500	500	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	513	186	838	490	5,223	3,125	1,060	621
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	6,627	△3,748	24,523	21,200	34,309	33,886	17,364	16,658
(D) 減価償却費	1,171	1,191	4,452	4,543	12,599	12,708	5,623	5,646
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	5,456	△4,939	20,070	16,657	21,710	21,177	11,740	11,011
(F) 資本的支出	901	222	2,809	1,537	7,436	4,456	208	965
(G) NCF = (C) - (F)	5,725	△3,971	21,713	19,662	26,873	29,430	17,156	15,693
期末稼働率	100.0%	100.0%	95.3%	86.9%	96.8%	96.3%	98.1%	94.3%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

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13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	66,495	67,423	25,734	29,868	71,255	72,375	18,696	18,368
賃貸料収入	60,504	60,908	23,364	26,334	65,049	67,963	17,281	17,149
その他収入	5,991	6,514	2,370	3,534	6,206	4,412	1,415	1,218
(B) 賃貸事業費用	16,117	14,327	10,000	8,879	18,360	13,963	3,970	4,132
物件管理等委託費	4,336	4,364	2,568	2,681	4,105	4,142	1,298	1,285
公租公課	2,755	2,755	2,456	2,456	4,257	4,260	1,099	1,099
水道光熱費	5,381	5,525	698	999	747	954	286	348
修繕費	1,848	313	2,116	708	5,854	2,690	293	221
保険料	141	150	103	109	180	191	41	44
営業広告費等	768	349	694	560	2,383	834	180	260
信託報酬	700	700	1,250	1,250	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	184	169	113	113	80	138	20	122
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	50,378	53,095	15,733	20,989	52,895	58,412	14,725	14,236
(D) 減価償却費	8,865	8,881	6,100	5,955	8,300	8,340	3,226	3,226
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	41,513	44,214	9,633	15,034	44,594	50,072	11,498	11,009
(F) 資本的支出	839	1,680	12,752	4,595	3,044	528	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	49,539	51,415	2,981	16,394	49,851	57,884	14,725	14,236
期末稼働率	100.0%	97.6%	95.3%	100.0%	100.0%	97.1%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成25年3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13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	29,641	28,120	25,737	26,180	14,379	14,919	21,118	21,477
賃貸料収入	27,149	27,328	23,994	24,816	13,284	14,340	20,064	19,174
その他収入	2,491	792	1,742	1,364	1,095	579	1,053	2,303
(B) 賃貸事業費用	8,160	5,961	7,330	5,524	5,703	2,869	6,889	6,288
物件管理等委託費	1,849	1,877	1,842	1,865	1,083	1,111	1,379	1,356
公租公課	1,507	1,507	1,623	1,623	689	689	1,058	1,058
水道光熱費	474	557	368	455	143	156	302	339
修繕費	2,921	543	2,081	182	2,343	32	2,402	1,239
保険料	60	64	63	67	32	34	49	53
営業広告費等	457	598	424	367	661	90	794	1,316
信託報酬	750	750	700	700	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	139	64	227	262	-	5	151	175
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	21,480	22,159	18,406	20,656	8,675	12,050	14,228	15,188
(D) 減価償却費	3,356	3,366	3,654	3,663	1,853	1,866	2,933	2,986
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	18,124	18,792	14,752	16,992	6,822	10,184	11,295	12,201
(F) 資本的支出	1,671	100	1,132	-	2,321	100	2,835	2,650
(G) NCF = (C) - (F)	19,809	22,059	17,274	20,656	6,354	11,950	11,393	12,538
期末稼働率	94.0%	100.0%	98.0%	95.6%	100.0%	100.0%	91.3%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

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		シェモア桜ヶ丘	
期別	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	16,246	15,505	15,968	16,372	47,445	47,184	24,346	24,337
賃貸料収入	15,838	15,049	15,676	15,557	44,168	44,996	23,300	23,544
その他収入	408	456	291	814	3,276	2,188	1,046	793
(B) 賃貸事業費用	3,236	4,757	3,126	4,417	10,193	6,447	5,839	4,953
物件管理等委託費	1,253	1,247	1,281	1,267	2,231	2,286	1,577	1,555
公租公課	720	720	857	857	2,458	2,458	1,347	1,347
水道光熱費	188	215	198	221	411	494	207	264
修繕費	93	1,322	509	1,494	3,093	126	1,106	588
保険料	28	30	46	49	75	80	48	51
営業広告費等	80	328	164	508	1,073	231	673	295
信託報酬	750	750	-	-	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	122	143	68	18	99	19	129	100
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	13,009	10,748	12,841	11,954	37,252	40,737	18,507	19,384
(D) 減価償却費	2,368	2,375	2,947	2,983	7,117	7,174	3,193	3,206
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,640	8,373	9,894	8,970	30,134	33,563	15,313	16,177
(F) 資本的支出	106	-	-	2,107	1,130	186	400	310
(G) NCF = (C) - (F)	12,903	10,748	12,841	9,846	36,121	40,550	18,107	19,073
期末稼働率	100.0%	95.4%	96.8%	96.6%	97.5%	97.5%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

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		ウィンベルコーラス 平塚第13	
期別	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	104,397	106,433	13,470	13,377	20,046	19,939	15,552	17,168
賃貸料収入	98,626	100,270	13,470	13,377	18,932	18,722	14,118	15,870
その他収入	5,770	6,163	-	-	1,113	1,216	1,434	1,297
(B) 賃貸事業費用	35,288	31,659	2,830	2,729	6,985	7,621	8,341	4,603
物件管理等委託費	10,268	5,758	854	844	1,326	1,328	1,182	1,231
公租公課	8,359	8,358	826	826	1,008	1,008	1,051	1,051
水道光熱費	-	-	-	-	353	424	287	329
修繕費	6,816	7,845	358	179	1,534	2,198	4,012	950
保険料	297	313	38	41	42	45	46	49
営業広告費等	3,200	3,294	-	-	617	694	884	185
信託報酬	750	750	750	750	700	700	750	750
その他賃貸事業費用	5,596	5,339	3	88	1,402	1,223	125	55
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	69,109	74,774	10,639	10,648	13,060	12,317	7,211	12,565
(D) 減価償却費	23,699	23,836	1,878	1,837	3,060	3,076	3,536	3,557
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	45,409	50,937	8,760	8,811	10,000	9,240	3,674	9,007
(F) 資本的支出	3,198	6,032	-	-	667	1,135	2,257	222
(G) NCF = (C) - (F)	65,910	68,742	10,639	10,648	12,393	11,181	4,954	12,342
期末稼働率	97.9%	98.6%	100.0%	90.0%	96.8%	100.0%	100.0%	93.9%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

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		ロフティー平井	
期別	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	69,347	68,806	16,823	16,093	21,142	21,145	13,367	12,892
賃貸料収入	65,163	65,549	15,219	15,061	20,609	19,966	11,960	12,143
その他収入	4,184	3,257	1,604	1,032	533	1,178	1,407	749
(B) 賃貸事業費用	21,621	19,406	5,284	5,256	4,726	4,923	3,818	2,597
物件管理等委託費	5,944	8,508	1,107	1,101	1,278	1,279	1,006	1,018
公租公課	4,806	4,806	996	996	1,018	1,058	717	717
水道光熱費	-	-	194	230	329	377	274	334
修繕費	7,259	2,543	1,469	1,600	859	683	1,378	343
保険料	169	180	39	41	39	41	27	29
営業広告費等	1,538	1,462	538	535	115	713	409	154
信託報酬	750	750	750	750	750	750	-	-
その他賃貸事業費用	1,152	1,155	189	-	336	18	3	-
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	47,726	49,400	11,539	10,836	16,415	16,222	9,549	10,295
(D) 減価償却費	12,534	12,613	2,056	2,085	1,890	1,901	2,157	2,164
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	35,192	36,787	9,482	8,750	14,525	14,320	7,391	8,130
(F) 資本的支出	2,946	1,857	672	588	-	569	1,090	511
(G) NCF = (C) - (F)	44,780	47,542	10,866	10,248	16,415	15,652	8,459	9,784
期末稼働率	98.3%	98.9%	100.0%	100.0%	95.5%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

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13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	78,837	80,392	39,443	38,742	36,976	40,750	30,254	29,981
賃貸料収入	76,319	77,793	38,078	36,790	35,956	39,685	28,623	28,896
その他収入	2,518	2,599	1,364	1,951	1,019	1,064	1,631	1,085
(B) 賃貸事業費用	15,712	15,506	9,173	9,641	9,048	8,290	6,399	6,100
物件管理等委託費	5,464	5,512	1,911	1,921	2,268	2,378	1,472	1,508
公租公課	5,204	5,204	2,132	2,132	1,860	1,860	1,262	1,263
水道光熱費	780	777	386	415	275	239	307	359
修繕費	2,433	1,923	2,018	1,955	1,700	2,406	705	533
保険料	183	194	74	73	57	60	53	58
営業広告費等	974	1,178	1,544	2,301	1,606	630	1,115	1,095
信託報酬	600	600	600	600	600	600	1,000	1,000
その他賃貸事業費用	71	116	508	242	678	114	483	281
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	63,124	64,885	30,269	29,100	27,927	32,459	23,855	23,881
(D) 減価償却費	8,124	8,145	4,798	4,812	3,652	3,664	6,584	6,584
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	55,000	56,740	25,470	24,287	24,275	28,795	17,270	17,297
(F) 資本的支出	691	184	218	136	237	252	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	62,433	64,700	30,050	28,963	27,690	32,207	23,855	23,881
期末稼働率	96.6%	100.0%	89.5%	100.0%	100.0%	100.0%	95.1%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

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・グラマーサ 広尾		プロスペクト初台	
期別	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	67,203	68,968	53,240	53,620	114,875	113,536	20,240	19,247
賃貸料収入	64,975	64,955	51,900	52,008	109,590	109,694	19,108	18,237
その他収入	2,228	4,013	1,339	1,611	5,285	3,841	1,131	1,009
(B) 賃貸事業費用	12,621	12,555	9,739	12,037	22,188	20,268	4,783	5,799
物件管理等委託費	3,443	3,475	2,691	2,733	5,690	5,647	1,409	1,421
公租公課	3,158	3,158	2,832	2,831	5,048	5,048	965	965
水道光熱費	538	593	558	576	879	1,036	199	233
修繕費	1,430	1,928	1,054	2,224	1,900	2,274	541	1,012
保険料	98	106	83	90	178	191	30	34
営業広告費等	1,961	2,928	1,412	2,401	6,194	3,927	450	1,064
信託報酬	1,346	-	1,031	1,031	1,950	1,950	1,000	1,000
その他賃貸事業費用	644	363	75	148	347	192	185	67
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	54,582	56,413	43,501	41,582	92,686	93,267	15,456	13,447
(D) 減価償却費	8,572	8,659	5,326	5,336	23,068	22,842	1,980	1,980
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	46,009	47,753	38,175	36,246	69,618	70,425	13,476	11,467
(F) 資本的支出	10,466	15,284	-	447	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	44,116	41,128	43,501	41,135	92,686	93,267	15,456	13,447
期末稼働率	97.8%	95.7%	94.3%	97.8%	100.0%	97.0%	100.0%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成25年3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13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	40,267	37,325	18,134	19,413	96,053	93,092	47,122	46,764
賃貸料収入	38,857	34,913	16,158	17,742	88,689	87,781	43,922	44,694
その他収入	1,410	2,412	1,975	1,670	7,363	5,310	3,199	2,070
(B) 賃貸事業費用	7,944	11,204	6,581	6,429	20,150	19,036	9,624	8,844
物件管理等委託費	1,997	1,912	1,361	1,412	4,893	4,882	2,557	2,607
公租公課	2,181	2,181	1,176	1,177	5,790	5,788	2,507	2,507
水道光熱費	468	517	343	383	1,098	1,158	558	650
修繕費	726	2,486	1,334	1,032	4,656	3,594	1,609	849
保険料	73	80	43	48	182	195	80	87
営業広告費等	1,153	2,533	1,107	1,047	2,815	2,534	1,333	1,247
信託報酬	1,000	1,000	1,000	1,000	-	-	646	646
その他賃貸事業費用	344	493	213	328	714	881	331	249
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	32,322	26,121	11,552	12,983	75,902	74,055	37,498	37,920
(D) 減価償却費	6,785	6,795	5,245	5,250	16,440	16,474	8,892	8,898
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	25,537	19,326	6,307	7,733	59,461	57,581	28,605	29,021
(F) 資本的支出	598	-	-	126	2,690	27,268	262	152
(G) NCF = (C) - (F)	31,724	26,121	11,552	12,857	73,211	46,787	37,235	37,768
期末稼働率	97.5%	96.0%	95.3%	100.0%	94.4%	96.0%	95.6%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

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13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	42,759	43,965	78,868	82,426	32,215	32,792	49,267	48,893
賃貸料収入	40,924	40,713	72,353	76,317	31,303	31,740	44,037	45,919
その他収入	1,835	3,252	6,514	6,108	911	1,052	5,230	2,974
(B) 賃貸事業費用	8,515	9,200	27,720	22,215	8,404	8,964	13,857	10,113
物件管理等委託費	2,402	2,445	6,439	6,665	2,691	2,683	3,772	3,826
公租公課	2,126	2,125	6,398	6,398	1,888	1,888	2,763	2,764
水道光熱費	314	382	3,679	3,392	525	573	353	401
修繕費	1,175	1,192	6,351	2,441	1,425	1,534	4,412	2,177
保険料	307	313	236	254	72	79	108	118
営業広告費等	1,194	1,912	2,621	2,778	593	1,068	2,191	582
信託報酬	550	550	834	-	1,000	1,000	-	-
その他賃貸事業費用	445	279	1,158	284	206	136	255	243
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	34,243	34,765	51,148	60,210	23,810	23,827	35,409	38,780
(D) 減価償却費	9,082	9,082	11,406	11,832	4,802	4,907	5,684	5,812
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	25,161	25,683	39,741	48,378	19,007	18,920	29,725	32,967
(F) 資本的支出	141	-	36,032	10,962	5,194	985	499	13,244
(G) NCF = (C) - (F)	34,101	34,765	15,116	49,248	18,615	22,842	34,910	25,535
期末稼働率	100.0%	100.0%	92.0%	96.0%	97.1%	100.0%	100.0%	97.7%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成25年3月期決算短信

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13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	39,801	39,380	60,905	62,733	30,634	32,821	45,030	42,551
賃貸料収入	37,478	38,283	57,100	56,135	28,528	31,007	41,246	40,630
その他収入	2,323	1,096	3,805	6,597	2,106	1,813	3,783	1,920
(B) 賃貸事業費用	11,014	9,547	12,924	11,221	8,005	6,078	8,708	8,104
物件管理等委託費	2,418	2,429	3,197	3,236	2,018	2,074	1,812	1,817
公租公課	2,001	2,001	3,414	3,414	1,849	1,849	2,252	2,252
水道光熱費	383	459	714	856	420	488	459	518
修繕費	3,538	3,294	2,477	1,061	1,272	368	1,415	1,775
保険料	94	102	113	123	74	81	70	73
営業広告費等	1,597	1,012	760	1,387	1,362	600	2,452	1,481
信託報酬	738	-	1,000	1,000	500	500	-	-
その他賃貸事業費用	242	248	1,246	142	509	115	245	185
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	28,787	29,833	47,980	51,511	22,628	26,743	36,322	34,447
(D) 減価償却費	5,803	5,879	10,661	10,666	5,105	5,094	8,312	8,315
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	22,983	23,953	37,319	40,845	17,523	21,648	28,009	26,131
(F) 資本的支出	7,301	1,150	464	-	102	210	105	-
(G) NCF = (C) - (F)	21,485	28,682	47,516	51,511	22,525	26,533	36,217	34,447
期末稼働率	99.3%	97.3%	94.4%	97.9%	100.0%	96.7%	97.4%	100.0%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

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13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	27,038	26,487	19,577	19,725	26,554	26,952	23,140	22,538
賃貸料収入	26,056	25,364	17,838	18,516	24,648	25,692	22,598	22,256
その他収入	982	1,122	1,739	1,208	1,905	1,260	542	282
(B) 賃貸事業費用	6,027	6,419	11,128	5,974	7,883	6,093	5,169	5,220
物件管理等委託費	1,499	1,507	1,445	1,465	1,585	1,611	1,541	1,606
公租公課	1,853	1,853	1,412	1,412	1,850	1,850	1,834	1,834
水道光熱費	306	419	1,338	1,371	383	398	273	275
修繕費	1,649	1,274	5,156	519	2,042	732	923	747
保険料	65	70	83	88	61	61	78	76
営業広告費等	364	865	339	267	1,166	455	368	340
信託報酬	-	-	750	750	750	750	-	-
その他賃貸事業費用	287	429	602	99	44	232	149	338
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	21,011	20,067	8,449	13,750	18,670	20,859	17,970	17,318
(D) 減価償却費	5,897	5,914	5,385	5,413	6,851	6,869	7,840	7,842
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	15,114	14,153	3,064	8,337	11,819	13,989	10,130	9,475
(F) 資本的支出	100	306	1,074	506	613	317	100	127
(G) NCF = (C) - (F)	20,911	19,761	7,375	13,244	18,057	20,541	17,870	17,191
期末稼働率	94.6%	98.0%	95.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.3%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

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13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	58,643	55,556	56,544	57,228	33,911	33,702	63,724	62,730
賃貸料収入	56,099	53,699	52,924	54,532	31,988	32,615	61,133	61,747
その他収入	2,544	1,857	3,619	2,696	1,922	1,086	2,590	982
(B) 賃貸事業費用	16,221	14,584	17,211	12,321	9,908	8,925	14,279	13,555
物件管理等委託費	3,551	3,508	3,287	3,383	2,198	2,184	4,203	4,309
公租公課	3,317	3,317	4,232	4,232	3,110	3,110	4,250	4,250
水道光熱費	819	847	1,665	1,671	524	534	827	847
修繕費	6,926	4,277	5,832	1,192	1,941	1,593	2,201	1,481
保険料	190	205	178	192	157	167	167	169
営業広告費等	773	1,627	1,172	762	538	246	1,563	1,702
信託報酬	400	400	437	437	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	241	400	405	449	686	337	315	45
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	42,422	40,971	39,332	44,907	24,003	24,776	49,445	49,174
(D) 減価償却費	8,289	8,303	8,453	8,499	6,530	6,530	16,858	16,870
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	34,133	32,668	30,879	36,407	17,473	18,246	32,586	32,304
(F) 資本的支出	2,385	238	3,867	1,096	-	-	1,378	638
(G) NCF = (C) - (F)	40,036	40,732	35,464	43,810	24,003	24,776	48,066	48,535
期末稼働率	97.9%	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%	96.9%	98.7%	98.7%
運用日数	183	182	183	182	183	182	183	182

物件番号	F-6-062		F-6-063	
物件名	クラウンハイム西田辺		プロスペクト桂	
期別	第13期	第14期	第13期	第14期
(A) 賃貸事業収入	18,754	17,699	21,529	21,734
賃貸料収入	18,000	17,100	17,080	18,511
その他収入	753	598	4,448	3,222
(B) 賃貸事業費用	5,448	5,304	8,803	6,658
物件管理等委託費	1,377	1,355	1,413	1,472
公租公課	1,480	1,480	1,306	1,307
水道光熱費	339	339	885	1,061
修繕費	1,138	907	2,249	1,265
保険料	51	56	51	56
営業広告費等	336	363	972	298
信託報酬	600	600	600	600
その他賃貸事業費用	124	201	1,325	597
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	13,306	12,394	12,725	15,075
(D) 減価償却費	2,012	2,015	3,146	3,148
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,294	10,378	9,578	11,927
(F) 資本的支出	254	310	649	-
(G) NCF = (C) - (F)	13,051	12,083	12,075	15,075
期末稼働率	95.7%	95.7%	100.0%	96.5%
運用日数	183	182	183	182

(3) 保有不動産の資本的支出

① 資本的支出の予定

平成25年3月31日現在保有する不動産について、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下の通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	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
アプレスト新大阪 (大阪府大阪市)	共用部改修工事 専有部バリューアップ工事	自 平成25年 5月 至 平成25年 8月	28	-	-
エンゼルハイム西六郷第2 (東京都大田区)	共用部改修工事 専有部設備更新工事	自 平成25年 5月 至 平成25年 9月	25	-	-
デイト橋本 (神奈川県相模原市)	共用部改修工事 専有部バリューアップ工事	自 平成25年 4月 至 平成25年 9月	15	-	-
サイトピア (神奈川県相模原市)	専有部改修工事 専有部バリューアップ工事	自 平成25年 4月 至 平成25年 9月	15	-	-
BELNOS34 (東京都葛飾区)	専有部バリューアップ工事	自 平成25年 4月 至 平成25年 9月	14	-	-

② 当期中に行った資本的支出

保有不動産等において、第14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14期中の資本的支出は、170,371千円であり、当期費用に区分された修繕費251,613千円と合わせ、421,984千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)
アプレスト新大阪 (大阪府大阪市)	リノベーション工事	自 平成25年 1月 至 平成25年 1月	44,235
BELONS 3 4 (東京都葛飾区)	給湯器交換工事 リノベーション工事	自 平成24年11月 至 平成25年 3月	9,890
エンゼルハイム西六郷第2 (東京都大田区)	消火設備更新工事一式	自 平成25年 3月 至 平成25年 3月	7,350
ジョイ尾山台 (東京都世田谷区)	リノベーション工事	自 平成24年11月 至 平成24年12月	4,693
東信松涛マンション (東京都渋谷区)	リノベーション工事	自 平成24年12月 至 平成25年 1月	4,651
その他不動産等	室内改装工事等	自 平成24年10月 至 平成25年 3月	99,550
合計			170,371

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	第14期 自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日
当期首 積立金残高 (千円)	1,024,121	1,062,258	1,239,503	1,181,867	1,359,228
当期積立額 (千円)	269,906	313,772	282,174	439,650	304,207
当期積立金 取崩額 (千円)	231,768	136,527	339,810	262,289	335,866
次期繰越額 (千円)	1,062,258	1,239,503	1,181,867	1,359,228	1,327,568

(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、第14期は951,654千円が含まれております。

(注2) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有物件等の管理規約等に基づく修繕積立金として、平成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、平成25年3月31日現在181,206千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) PML値(注3)
	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費(千円)	短期修繕費(千円)	長期修繕費(千円)		
0-1-001	サテラ北34条	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2月9日	-	932	11,427	4.7
0-1-034	s13w9 ht	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 ht	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	株式会社ERIソリューション	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25年3月期決算短信

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	PML値	
0-4-025	ジョイ尾山台	株式会社インデックスコンサルティング	平成24年11月28日	-	1,820	44,200	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5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5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10月29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10月29日	200	-	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10月25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10月25日	-	-	8,700	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	フレグランス川崎	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
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

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成25年3月期決算短信

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	PML値	
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
0-4-125	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31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	-	-	3,766	5.8
0-5-082	willDo四日市鶴の森	日本ERI株式会社	平成19年11月8日	-	-	29,640	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9日	-	-	320	13.7
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

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成25年3月期決算短信

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	PML値
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24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31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	-	4,675	11.4
0-6-084	willDo上新庄 wI	日本ERI株式会社	平成19年11月14日	-	15,200	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	70	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31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
F-2-043	高砂関番番館	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

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成25年3月期決算短信

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	PML値	
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	コリンヌ津田沼	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	茅ヶ崎ダイカンプラザ	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バ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・グラース広尾	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	プロスペクト西巣鴨	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
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

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-4-054	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、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)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ンシス江坂は平成23年1月、ガーラプ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、グラナーナ上野は平成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25年3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とに分けられます。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25年3月31日現在)

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率(%) (注4)
ワン ル ーム	0-1-001	サテラ北34条	5,691.72	5,636.64	1	51,451	0.9
	0-1-004	サテラ永山	2,904.83	2,739.28	1	22,165	0.4
	0-1-032	willDo北24条	1,279.89	1,279.89	1	12,669	0.2
	0-1-033	フラットカレラ	971.15	933.97	1	10,259	0.2
	0-1-034	s13w9 h+	1,836.38	1,797.77	1	17,507	0.3
	0-1-035	s9w12 h+	2,246.01	2,205.05	1	19,358	0.3
	0-1-036	willDo南平岸	1,218.96	1,218.96	1	12,088	0.2
	0-1-090	スカイヒルズN15	3,524.83	3,524.83	1	32,097	0.5
	0-1-091	スカイヒルズ栄町	5,335.70	5,335.70	1	37,854	0.6
	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	28,797	0.5
	0-1-128	アルファタワー札幌南4条	4,413.21	4,304.14	1	54,285	0.9
	0-2-037	willDo西下台町	2,304.00	2,304.00	1	23,289	0.4
	0-2-054	willDo上杉3丁目	1,517.81	1,517.81	1	22,268	0.4
	0-2-065	グランメゾン七福	1,083.70	1,083.70	1	15,963	0.3
	0-2-094	リビングステージ東仙台	1,596.53	1,596.53	1	18,840	0.3
	0-2-123	ウエストパーク支倉	5,150.62	5,044.13	1	69,042	1.2
	0-3-079	willDo礎町	1,868.64	1,791.24	1	22,928	0.4
	0-3-080	willDo笹口	1,008.00	1,008.00	1	13,002	0.2
	0-4-005	willDo越谷	1,230.28	1,204.78	1	19,512	0.3
	0-4-006	ジョイフル狭山	870.97	803.97	1	11,143	0.2
	0-4-007	ルミエール八王子	1,649.70	1,649.70	1	20,027	0.3
	0-4-008	willDo清澄	7,497.46	7,497.46	1	156,518	2.7
	0-4-009	ターキーズ田園調布第2	462.12	462.12	1	10,601	0.2
	0-4-010	willDo本千葉	1,903.82	1,807.55	1	20,165	0.3
	0-4-011	willDo横浜南	493.59	493.59	1	10,266	0.2
	0-4-012	サイトピア	1,697.50	1,681.25	1	22,038	0.4
	0-4-024	VISTAシュブリーム	892.88	892.88	1	15,880	0.3
	0-4-025	ジョイ尾山台	1,064.55	1,064.55	1	20,479	0.3
	0-4-031	willDo大塚	1,091.54	1,046.69	1	21,587	0.4
	0-4-038	willDo新座	1,260.00	1,260.00	1	22,223	0.4
	0-4-039	東信松涛マンション	1,044.66	1,000.74	1	25,204	0.4
	0-4-055	ハーモニー上北沢	539.48	520.96	1	12,335	0.2
	0-4-062	willDo南浦和	725.62	725.62	1	14,082	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	0.3
	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	6,830	0.1
	0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	1,420.77	1,420.77	1	29,235	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 ーム	0-4-075	カレッジスクエア新小岩	1,139.10	1,139.10	1	20,023	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	1,383.59	1	35,814	0.6
	0-4-095	プロスペクト日本橋本町	1,295.76	1,229.22	1	31,288	0.5
	0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,778.37	1,726.02	1	49,610	0.8
	0-4-097	六本木ライズハウス	1,242.23	1,152.91	1	30,952	0.5
	0-4-098	TKフラッツ渋谷	6,984.28	6,691.44	1	176,504	3.0
	0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,275.00	1,275.00	1	35,841	0.6
	0-4-100	プロスペクトKALON三ノ輪	3,075.70	3,040.99	1	60,853	1.0
	0-4-101	プロスペクト東雲橋	4,919.31	4,919.31	1	112,649	1.9
	0-4-102	プロスペクト門前仲町	1,790.56	1,790.56	1	39,733	0.7
	0-4-103	プロスペクト荻窪	1,123.59	1,096.78	1	24,942	0.4
	0-4-104	エクセリア池袋WEST II	1,379.52	1,379.52	1	31,745	0.5
	0-4-105	プロスペクト大森海岸	2,506.04	2,506.04	1	58,379	1.0
	0-4-106	プロスペクト武蔵新城	1,875.88	1,875.88	1	48,870	0.8
	0-4-107	フレグランス川崎	1,065.87	1,044.32	1	21,049	0.4
	0-4-108	プロスペクト中央林間	1,121.28	1,074.56	1	20,910	0.4
	0-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	2,837.72	2,762.44	1	79,603	1.3
	0-4-121	ジョイスコート	6,268.53	6,211.34	1	121,502	2.1
	0-4-122	アクトフォルム浅草	2,220.17	2,220.17	1	46,841	0.8
	0-4-125	グランカーサ六本木	1,407.63	1,407.63	1	31,251	0.5
	0-4-126	グランカーサ南青山	1,921.17	1,694.98	1	47,658	0.8
	0-4-127	ストーリーア神宮前	2,071.60	2,071.60	1	60,782	1.0
	0-4-129	スペーシア新宿	3,307.07	3,040.99	1	84,083	1.4
	0-5-013	willDo金山正木	1,192.32	1,192.32	1	20,156	0.3
	0-5-026	エクセルシオール栄	1,486.56	1,486.56	1	20,078	0.3
	0-5-027	willDo日比野	767.25	742.50	1	11,521	0.2
	0-5-040	willDo千代田	1,445.80	1,445.80	1	22,798	0.4
	0-5-041	willDo太閤通	3,127.32	3,127.32	1	40,240	0.7
	0-5-042	willDo金山	892.44	892.44	1	15,052	0.3
	0-5-043	willDo金山沢下	970.80	970.80	1	15,615	0.3
	0-5-056	willDo勝川	1,548.80	1,548.80	1	23,104	0.4
0-5-057	ステージア黄金	1,651.21	1,626.92	1	21,827	0.4	
0-5-063	willDo稲永	2,348.20	2,348.20	1	26,417	0.4	
0-5-066	willDo東別院	1,640.76	1,640.76	1	26,075	0.4	
0-5-081	willDo松原	1,344.60	1,344.60	1	20,679	0.4	
0-5-082	willDo四日市鶴の森	2,160.00	2,160.00	1	32,425	0.5	
0-5-086	willDo代官町	1,320.00	1,320.00	1	23,324	0.4	
0-5-088	willDo高畑	1,319.22	1,319.22	1	19,248	0.3	
0-5-109	ドーム高峯	915.96	890.85	1	10,535	0.2	

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率(%) (注4)
ワン ルーム	0-5-110	ドーム四ッ谷	765.87	742.52	1	8,917	0.2
	0-6-014	willDo市岡	1,682.06	1,682.06	1	25,595	0.4
	0-6-015	willDo海老江	763.63	763.63	1	12,867	0.2
	0-6-016	willDo今福西	1,040.41	1,040.41	1	14,635	0.2
	0-6-017	メゾンフローラ	1,686.72	1,631.56	1	21,005	0.4
	0-6-018	ウインドフォー南本町	926.18	906.73	1	12,651	0.2
	0-6-028	willDo新大阪 s I	628.56	628.56	1	10,168	0.2
	0-6-029	グランメール東淀川	585.30	564.24	1	8,846	0.1
	0-6-030	willDo深江南	561.64	527.48	1	6,635	0.1
	0-6-044	willDo大日	583.12	583.12	1	9,468	0.2
	0-6-046	willDo塚本	1,711.17	1,711.17	1	28,172	0.5
	0-6-047	willDo天満橋	678.00	678.00	1	10,893	0.2
	0-6-048	willDo堺筋本町	740.28	740.28	1	10,775	0.2
	0-6-049	willDo谷町	1,927.80	1,892.10	1	33,074	0.6
	0-6-050	willDo難波 wII	1,146.51	1,146.51	1	17,124	0.3
	0-6-051	willDo難波 w I	1,699.50	1,699.50	1	24,978	0.4
	0-6-052	是空弁天	1,092.49	1,040.11	1	15,506	0.3
	0-6-058	willDo鶴見諸口	571.20	571.20	1	7,137	0.1
	0-6-059	willDo浜崎通	5,886.70	5,857.11	1	86,816	1.5
	0-6-060	willDo南森町	1,028.48	1,028.48	1	17,614	0.3
	0-6-064	willDo松屋町	1,865.64	1,865.64	1	29,211	0.5
	0-6-067	willDo新大阪	1,713.36	1,688.34	1	31,988	0.5
	0-6-083	willDo三宮イースト	1,760.15	1,760.15	1	27,729	0.5
	0-6-084	willDo上新庄w I	912.95	912.95	1	12,615	0.2
	0-6-085	スチューデントハイツ九条	1,260.36	1,219.32	1	22,331	0.4
	0-6-111	アプレスト新大阪	2,984.64	2,391.39	1	75,623	1.3
	0-6-112	アプレスト桜川	1,009.92	1,009.92	1	19,156	0.3
	0-6-113	プロスペクト美章園	901.26	901.26	1	11,911	0.2
	0-6-114	プロスペクト中之島	1,615.05	1,615.05	1	30,442	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	11,882	0.2
	0-6-118	プロスペクト河原町五条	1,523.12	1,442.70	1	25,214	0.4
	0-6-119	グランシス江坂	2,623.86	2,623.86	1	57,991	1.0
0-7-068	willDo岡山駅西口	3,794.40	3,794.40	1	48,704	0.8	
0-7-087	willDo岡山大供	3,446.94	3,446.94	1	44,809	0.8	
0-9-053	willDo中洲	5,759.40	5,685.30	1	88,175	1.5	
		小計	217,165.52	213,808.46	2	3,628,065	61.4

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	4,411.89	1	47,098	0.8
	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	2,051.07	2,051.07	1	17,594	0.3
	F-2-002	グリーンパーク小松島	2,989.02	2,943.62	1	22,507	0.4
	F-2-003	ダイアパレス泉崎	2,060.77	1,998.21	1	17,045	0.3
	F-2-004	willDo高砂	1,623.68	1,623.68	1	16,576	0.3
	F-2-042	リビングステージ南仙台	1,330.83	1,330.83	1	12,913	0.2
	F-2-043	高砂関式番館	3,336.52	2,898.98	1	32,626	0.6
	F-3-034	アークハイム新潟	6,945.03	6,686.99	1	54,979	0.9
	F-4-005	ジョアンナマンション	4,066.20	3,832.92	1	26,929	0.5
	F-4-006	入間市駅前ビル	4,316.19	4,214.47	1	67,423	1.1
	F-4-007	入間市駅前第二ビル	3,592.48	3,592.48	1	29,868	0.5
	F-4-008	セレーノ大宮	6,710.68	6,513.98	1	72,375	1.2
	F-4-009	すずらん館	1,160.80	1,160.80	1	18,368	0.3
	F-4-010	ボスール常盤	1,918.31	1,918.31	1	28,120	0.5
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	2,431.33	2,323.35	1	26,180	0.4
	F-4-013	ドリームハイツ	1,100.31	1,100.31	1	14,919	0.3
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	1,477.38	1,477.38	1	21,477	0.4
	F-4-015	王子ハイツ	986.52	941.56	1	15,505	0.3
	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	1,173.65	1,133.16	1	16,372	0.3
	F-4-017	willDo等々力	2,422.06	2,361.54	1	47,184	0.8
	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	1,919.67	1,919.67	1	24,337	0.4
	F-4-019	リーバスト西千葉	11,060.14	10,902.17	1	106,433	1.8
	F-4-020	コリンス津田沼	1,435.80	1,292.22	1	13,377	0.2
	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	1,838.43	1,838.43	1	19,939	0.3
	F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	1,533.82	1,440.88	1	17,168	0.3
	F-4-029	リーバスト東中山	6,011.80	5,942.72	1	68,806	1.2
	F-4-031	MGA金町	1,522.89	1,522.89	1	16,093	0.3
	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	1,199.95	1,199.95	1	21,145	0.4
	F-4-036	ロフティ平井	939.95	939.95	1	12,892	0.2
	F-4-038	コロネード春日	4,344.72	4,344.72	1	80,392	1.4
	F-4-039	THEバームス代々木上原 コスモテラス	1,804.69	1,804.69	1	38,742	0.7
	F-4-040	サンテラス代々木上原	1,763.33	1,763.33	1	40,750	0.7
	F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	1,364.02	1,364.02	1	29,981	0.5
	F-4-045	パークテラス恵比寿	2,755.28	2,636.30	1	68,968	1.2
	F-4-046	プロスペクト道玄坂	2,081.54	2,035.14	1	53,620	0.9
F-4-047	プロスペクト・グラサ広尾	3,861.29	3,746.89	1	113,536	1.9	
F-4-048	プロスペクト初台	817.43	817.43	1	19,247	0.3	
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	2,063.60	1,981.38	1	37,325	0.6	
F-4-050	プロスペクト町屋	1,177.71	1,177.71	1	19,413	0.3	
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	5,601.46	5,376.49	1	93,092	1.6	
F-4-052	プロスペクト森下	2,399.23	2,399.23	1	46,764	0.8	
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	2,073.21	2,073.21	1	43,965	0.7	

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-4-054	BELNOS34	5,328.66	5,113.41	1	82,426	1.4	
	F-4-055	SKレジデンス	1,624.73	1,624.73	1	32,792	0.6	
	F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	2,776.64	2,712.95	1	48,893	0.8	
	F-4-057	デイム橋本	3,134.24	3,050.10	1	39,380	0.7	
	F-4-058	プロスペクト川崎	3,404.96	3,334.41	1	62,733	1.1	
	F-4-059	プロスペクト浦和常盤	2,263.20	2,187.95	1	32,821	0.6	
	F-4-064	グラーナ上野	2,147.40	2,147.40	1	42,551	0.7	
	F-5-023	willDo伝馬町	2,185.20	2,142.20	1	26,487	0.4	
	F-5-024	グレースマンション藤	2,882.52	2,882.52	1	19,725	0.3	
	F-5-032	ステラートシティ桜山	1,914.07	1,914.07	1	26,952	0.5	
	F-5-037	willDo黒川	1,933.37	1,862.49	1	22,538	0.4	
	F-5-060	グランカーサ代官町	5,962.18	5,962.18	1	55,556	0.9	
	F-5-061	グランカーサ御器所	5,195.21	5,195.21	1	57,228	1.0	
	F-6-026	willDo西明石	4,703.40	4,556.48	1	33,702	0.6	
	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	4,647.08	4,585.95	1	62,730	1.1	
	F-6-062	クラウンハイム西田辺	1,536.03	1,470.56	1	17,699	0.3	
	F-6-063	プロスペクト桂	1,796.59	1,734.43	1	21,734	0.4	
			小計	169,335.35	165,511.99	1	2,278,022	38.6
			合計	386,500.87	379,320.45	2	5,906,088	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が可能な床面積を小数第3位を四捨五入して記載しており、倉庫、駐車場、管理人室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃借人が当該建物の維持管理のために賃貸(使用貸借を含みます。)する面積を除きます。なお、賃貸可能面積については、壁芯面積を採用し、各住戸に割り当てられたメーターボックスやパイプスペースの面積を含めるものとしています。

(注2) 「賃貸面積」の欄には、賃貸可能面積のうち、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 10月末日	平成24年 11月末日	平成24年 12月末日	平成25年 1月末日	平成25年 2月末日	平成25年 3月末日
0-1-001	サテラ北34条	98.3%	98.7%	97.3%	97.6%	99.0%	99.0%
0-1-004	サテラ永山	91.9%	91.9%	92.0%	92.0%	89.7%	94.3%
0-1-032	willDo北24条	97.2%	94.4%	91.6%	91.6%	97.2%	100.0%
0-1-033	フラットカレラ	96.2%	96.2%	92.3%	92.3%	96.2%	96.2%
0-1-034	s13w9 h+	93.8%	100.0%	100.0%	93.8%	93.8%	97.9%
0-1-035	s9w12 h+	94.5%	87.3%	87.3%	87.2%	90.9%	98.2%
0-1-036	willDo南平岸	97.1%	94.4%	97.1%	97.1%	97.3%	100.0%
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	ドリーミー千歳	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	98.7%	95.9%	97.5%	100.0%	100.0%	97.5%
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%	97.5%	100.0%	100.0%
0-2-094	リビングステージ東仙台	100.0%	100.0%	96.0%	97.9%	100.0%	100.0%
0-2-123	ウエストパーク支倉	99.4%	98.5%	97.9%	99.3%	100.0%	97.9%
0-3-079	willDo礎町	97.9%	95.8%	97.9%	100.0%	100.0%	95.9%
0-3-080	willDo笹口	96.4%	96.4%	96.4%	96.4%	92.9%	100.0%
0-4-005	willDo越谷	96.6%	94.9%	94.9%	94.9%	98.3%	97.9%
0-4-006	ジョイフル狭山	98.1%	96.2%	96.2%	94.2%	94.2%	92.3%
0-4-007	ルミエール八王子	100.0%	97.9%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-008	willDo清澄	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	96.4%	92.4%	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-010	willDo本千葉	96.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.9%
0-4-011	willDo横浜南	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-012	サイトピア	86.7%	89.5%	96.2%	98.1%	100.0%	99.0%
0-4-024	VISTAシュプリーム	94.9%	92.3%	94.9%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-025	ジョイ尾山台	94.3%	86.7%	92.4%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-031	willDo大塚	100.0%	95.9%	96.3%	96.3%	100.0%	95.9%
0-4-038	willDo新座	92.9%	92.9%	91.1%	96.4%	100.0%	100.0%
0-4-039	東信松涛マンション	97.2%	90.3%	93.1%	88.9%	97.2%	95.8%
0-4-055	ハーモニー上北沢	96.5%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%
0-4-062	willDo南浦和	97.2%	94.4%	97.2%	97.2%	100.0%	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%
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%

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成25年3月期決算短信

番号	物件名	平成24年 10月末日	平成24年 11月末日	平成24年 12月末日	平成25年 1月末日	平成25年 2月末日	平成25年 3月末日
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	93.9%	93.9%	94.0%	96.0%	96.0%	100.0%
0-4-095	プロスペクト日本橋本町	96.7%	91.1%	94.8%	91.1%	90.9%	94.9%
0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	98.6%	97.2%	97.2%	95.8%	97.2%	97.1%
0-4-097	六本木ライズハウス	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	92.8%
0-4-098	TKフラッツ渋谷	94.4%	94.3%	95.3%	95.8%	95.2%	95.8%
0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	96.0%	96.0%	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-100	プロスペクトKALON 三ノ輪	96.7%	98.0%	98.0%	98.0%	100.0%	98.9%
0-4-101	プロスペクト東雲橋	97.2%	98.9%	98.4%	99.4%	98.7%	100.0%
0-4-102	プロスペクト門前仲町	98.6%	98.6%	98.6%	98.6%	100.0%	100.0%
0-4-103	プロスペクト荻窪	100.0%	97.5%	100.0%	97.8%	100.0%	97.6%
0-4-104	エクセリア池袋WEST II	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-105	プロスペクト大森海岸	97.7%	97.0%	97.9%	100.0%	100.0%	100.0%
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	93.2%	97.7%	97.7%	95.7%	97.7%	98.0%
0-4-108	プロスペクト中央林間	91.7%	87.5%	89.6%	91.7%	95.8%	95.8%
0-4-120	ガーラブレイス新宿御苑	97.1%	98.0%	96.3%	93.3%	93.3%	97.3%
0-4-121	ジョイスコート	96.8%	97.7%	98.9%	98.6%	96.8%	99.1%
0-4-122	アクトフォルム浅草	100.0%	98.0%	95.9%	97.8%	100.0%	100.0%
0-4-124	グランカーサ元麻布	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-
0-4-125	グランカーサ六本木	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-126	グランカーサ南青山	81.5%	84.0%	88.2%	81.0%	84.0%	88.2%
0-4-127	ストーリーア神宮前	97.3%	97.3%	97.3%	98.4%	100.0%	100.0%
0-4-129	スぺーシア新宿	87.5%	86.9%	86.7%	89.1%	94.2%	92.0%
0-5-013	willDo金山正木	100.0%	100.0%	100.0%	97.9%	100.0%	100.0%
0-5-026	エクセルシオール栄	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-5-027	willDo日比野	96.8%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%
0-5-040	willDo千代田	100.0%	100.0%	100.0%	96.7%	96.7%	100.0%
0-5-041	willDo太閤通	96.3%	90.3%	93.8%	99.0%	99.0%	100.0%
0-5-042	willDo金山	100.0%	100.0%	100.0%	97.2%	97.2%	100.0%
0-5-043	willDo金山沢下	100.0%	100.0%	94.9%	97.4%	97.4%	100.0%
0-5-056	willDo勝川	100.0%	98.4%	98.4%	98.4%	100.0%	100.0%
0-5-057	ステージャ黄金	98.5%	97.0%	95.5%	98.5%	98.5%	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	98.5%	98.5%	98.5%	97.0%	97.0%	100.0%
0-5-081	willDo松原	98.1%	100.0%	94.4%	92.6%	98.1%	100.0%
0-5-082	willDo四日市鶴の森	98.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-5-086	willDo代官町	98.2%	100.0%	94.5%	96.4%	94.5%	100.0%
0-5-088	willDo高畑	98.1%	94.4%	96.3%	98.1%	98.1%	100.0%
0-5-109	ドーム高峯	94.5%	91.8%	94.5%	97.3%	100.0%	97.3%

番号	物件名	平成24年 10月末日	平成24年 11月末日	平成24年 12月末日	平成25年 1月末日	平成25年 2月末日	平成25年 3月末日
0-5-110	ドーム四ッ谷	97.3%	97.3%	94.5%	97.2%	100.0%	97.0%
0-6-014	willDo市岡	100.0%	100.0%	98.4%	100.0%	96.8%	100.0%
0-6-015	willDo海老江	100.0%	100.0%	100.0%	92.8%	100.0%	100.0%
0-6-016	willDo今福西	100.0%	96.5%	96.5%	93.4%	96.8%	100.0%
0-6-017	メゾンフローラ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.7%
0-6-018	ウィンドフォー南本町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.9%
0-6-028	willDo新大阪 s I	92.7%	92.7%	92.7%	96.3%	92.6%	100.0%
0-6-029	グランメール東淀川	100.0%	100.0%	96.2%	96.2%	100.0%	96.4%
0-6-030	willDo深江南	100.0%	93.9%	93.9%	93.9%	93.9%	93.9%
0-6-044	willDo大日	95.2%	90.2%	89.9%	94.9%	100.0%	100.0%
0-6-046	willDo塚本	95.5%	95.5%	98.5%	100.0%	100.0%	100.0%
0-6-047	willDo天満橋	100.0%	95.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-6-048	willDo堺筋本町	90.3%	90.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-6-049	willDo谷町	98.1%	98.1%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%
0-6-050	willDo難波wII	100.0%	100.0%	95.5%	97.8%	100.0%	100.0%
0-6-051	willDo難波wI	97.0%	95.5%	92.4%	96.9%	100.0%	100.0%
0-6-052	是空弁天	95.2%	95.2%	95.2%	92.6%	90.2%	95.2%
0-6-058	willDo鶴見諸口	100.0%	100.0%	93.9%	93.9%	93.9%	100.0%
0-6-059	willDo浜崎通	98.5%	97.0%	97.5%	97.0%	98.0%	99.5%
0-6-060	willDo南森町	100.0%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-6-064	willDo松屋町	97.4%	98.4%	91.8%	95.9%	98.4%	100.0%
0-6-067	willDo新大阪	100.0%	98.5%	95.5%	95.3%	95.3%	98.5%
0-6-083	willDo三ノ宮イースト	96.8%	98.4%	100.0%	98.4%	100.0%	100.0%
0-6-084	willDo上新庄 wI	96.8%	96.8%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%
0-6-085	スチューデントハイツ九条	98.4%	96.9%	93.6%	95.2%	95.2%	96.7%
0-6-111	アプレスト新大阪	66.6%	66.6%	66.6%	69.7%	70.8%	80.1%
0-6-112	アプレスト桜川	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-6-113	プロスペクト美章園	100.0%	100.0%	100.0%	96.6%	100.0%	100.0%
0-6-114	プロスペクト中之島	96.8%	98.4%	100.0%	96.8%	98.4%	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	100.0%	96.8%	100.0%	100.0%	96.9%	100.0%
0-6-118	プロスペクト河原町五条	96.9%	95.3%	96.8%	94.6%	96.6%	94.7%
0-6-119	グランシス江坂	100.0%	95.1%	94.7%	94.7%	97.0%	100.0%
0-7-068	willDo岡山駅西口	96.0%	96.4%	95.7%	98.6%	99.3%	100.0%
0-7-087	willDo岡山大供	100.0%	98.9%	100.0%	100.0%	99.1%	100.0%
0-9-053	willDo中洲	99.6%	99.6%	98.5%	98.7%	97.9%	98.7%
ワンルーム 小計		97.3%	96.8%	96.9%	97.2%	97.8%	98.5%

番号	物件名	平成24年 10月末日	平成24年 11月末日	平成24年 12月末日	平成25年 1月末日	平成25年 2月末日	平成25年 3月末日
F-1-041	パレドール円山	94.2%	95.1%	98.4%	98.4%	96.7%	95.1%
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	100.0%	100.0%	92.9%	89.4%	89.4%	100.0%
F-2-002	グリーンパーク小松島	96.0%	96.0%	97.0%	97.0%	100.0%	98.5%
F-2-003	ダイアパレス泉崎	97.5%	94.4%	94.4%	95.7%	95.2%	97.0%
F-2-004	willDo高砂	96.9%	96.9%	96.9%	96.9%	96.9%	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	89.5%	91.7%	89.5%	89.4%	89.4%	86.9%
F-3-034	アークハイム新潟	93.6%	93.4%	92.4%	94.1%	96.1%	96.3%
F-4-005	ジョアンナマンション	98.1%	98.1%	94.3%	94.3%	94.3%	94.3%
F-4-006	入間駅前ビル	100.0%	98.8%	100.0%	100.0%	100.0%	97.6%
F-4-007	入間駅前第二ビル	98.5%	97.0%	97.0%	97.0%	100.0%	100.0%
F-4-008	セレーノ大宮	100.0%	100.0%	99.0%	99.0%	100.0%	97.1%
F-4-009	すずらん館	100.0%	95.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-4-010	ボヌール常盤	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	96.9%	100.0%
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.6%
F-4-013	ドリームハイツ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	75.4%	75.4%	76.9%	86.8%	86.8%	100.0%
F-4-015	王子ハイツ	91.3%	91.3%	91.3%	100.0%	100.0%	95.4%
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	96.8%	100.0%	100.0%	96.8%	100.0%	96.6%
F-4-017	willDo等々力	97.5%	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	100.0%	97.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-4-019	リーバスト西千葉	97.9%	97.1%	96.4%	98.6%	98.6%	98.6%
F-4-020	コリンヌ津田沼	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.0%
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンブラザ	91.1%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-4-028	ウィンバルコーラス平塚第13	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.0%	93.9%
F-4-029	リーバスト東中山	100.0%	98.9%	97.7%	97.7%	95.0%	98.9%
F-4-031	MGA金町	100.0%	100.0%	93.2%	100.0%	100.0%	100.0%
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	95.5%	95.5%	95.5%	95.1%	100.0%	100.0%
F-4-036	ロフティー平井	100.0%	100.0%	95.6%	95.6%	100.0%	100.0%
F-4-038	コロネード春日	95.0%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-4-039	THEパームス代々木上原コスモテラス	88.8%	87.5%	93.7%	93.7%	93.7%	100.0%
F-4-040	サンテラス代々木上原	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	92.9%	90.1%	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%
F-4-045	パークテラス恵比寿	96.4%	95.4%	97.1%	97.1%	92.9%	95.7%
F-4-046	プロスペクト道玄坂	97.9%	97.9%	100.0%	94.9%	95.1%	97.8%
F-4-047	プロスペクト・グララーサ広尾	100.0%	96.7%	95.2%	98.3%	98.5%	97.0%
F-4-048	プロスペクト初台	100.0%	100.0%	96.2%	100.0%	100.0%	100.0%
F-4-049	プロスペクト西巣鴨	92.3%	90.4%	89.7%	87.7%	83.7%	96.0%
F-4-050	プロスペクト町屋	95.3%	95.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	94.3%	92.9%	94.3%	94.3%	97.1%	96.0%
F-4-052	プロスペクト森下	96.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	96.6%	96.6%	94.9%	98.2%	98.1%	100.0%

番号	物件名	平成24年 10月末日	平成24年 11月末日	平成24年 12月末日	平成25年 1月末日	平成25年 2月末日	平成25年 3月末日
F-4-054	BELNOS34	94.7%	95.5%	96.4%	96.4%	96.5%	96.0%
F-4-055	SKレジデンス	97.4%	100.0%	100.0%	97.4%	97.4%	100.0%
F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	97.3%	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%	97.7%
F-4-057	デйм橋本	98.7%	98.0%	98.0%	100.0%	98.7%	97.3%
F-4-058	プロスペクト川崎	94.4%	96.5%	96.2%	96.2%	100.0%	97.9%
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.7%
F-4-064	グラーナ上野	97.4%	94.8%	100.0%	94.3%	100.0%	100.0%
F-5-023	willDo伝馬町	94.6%	91.6%	97.5%	97.0%	100.0%	98.0%
F-5-024	グレースマンション藤	95.5%	97.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-5-032	ステラートシティ桜山	100.0%	96.2%	92.4%	100.0%	100.0%	100.0%
F-5-037	willDo黒川	100.0%	96.3%	96.3%	96.3%	96.3%	96.3%
F-5-060	グランカーサ代官町	94.3%	92.4%	93.2%	94.3%	98.9%	100.0%
F-5-061	グランカーサ御器所	97.8%	97.8%	98.9%	99.4%	99.4%	100.0%
F-6-026	willDo西明石	100.0%	100.0%	96.9%	96.9%	100.0%	96.9%
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	98.6%	96.3%	98.0%	100.0%	100.0%	98.7%
F-6-062	クラウンハイム西田辺	94.7%	94.7%	94.7%	94.7%	90.4%	95.7%
F-6-063	プロスペクト桂	96.6%	100.0%	96.5%	96.5%	96.5%	96.5%
ファミリー 小計		96.8%	96.6%	96.8%	97.3%	97.7%	97.7%
ポートフォリオ 合計		97.1%	96.7%	96.8%	97.3%	97.8%	98.1%

(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	4,908	7,497.46	7,497.46	100.0%	2.7	共同住宅
0-4-098	TKフラッツ渋谷	4,671	6,984.28	6,691.44	95.8%	3.0	共同住宅
F-4-047	プロスペクト・グラササ広尾	3,435	3,861.29	3,746.89	97.0%	1.9	共同住宅
0-4-127	ストーリーア神宮前	3,231	2,071.60	2,071.60	100.0%	1.0	共同住宅
F-4-038	コロネード春日	3,225	4,344.72	4,344.72	100.0%	1.4	共同住宅
0-4-121	ジョイスコート	3,108	6,268.53	6,211.34	99.1%	2.1	共同住宅
0-4-101	プロスペクト東雲橋	2,941	4,919.31	4,919.31	100.0%	1.9	共同住宅
0-4-129	スペーシア新宿	2,608	3,307.07	3,040.99	92.0%	1.4	共同住宅
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	2,589	5,601.46	5,376.49	96.0%	1.6	共同住宅
0-9-053	willDo中洲	2,400	5,759.40	5,685.30	98.7%	1.5	共同住宅
合計		33,121	50,615.12	49,585.54	98.0%	18.5	—

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の運用資産について、0(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が可能な床面積を記載しており、倉庫、駐車場、管理人室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃借人が当該建物の維持管理のために賃貸(使用貸借を含みます。)する面積は除きます。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。