

平成25年9月期 決算短信(REIT)

平成25年11月8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 近持 淳 TEL 03-5425-5600
 有価証券報告書提出予定日 平成25年12月20日 分配金支払開始予定日 平成25年12月9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9月期の運用、資産の状況(平成25年4月1日～平成25年9月30日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	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9月期	5,932	(0.3)	2,681	(△2.1)	1,957	(0.7)	1,957	(0.7)
25年3月期	5,915	(2.1)	2,737	(21.4)	1,943	(33.6)	1,942	(33.6)

	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9月期	1,470	2.3	1.2	33.0
25年3月期	1,459	2.3	1.2	32.9

(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9月期	1,471	1,957	0	0	100.1	2.3
25年3月期	1,471	1,957	0	0	100.8	2.3

(注1) 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9月期	164,905	86,299	52.3	64,847
25年3月期	164,901	86,150	52.3	64,736

(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9月期	2,662	△735	△1,957	11,151
25年3月期	3,510	△345	△1,958	11,182

2. 平成26年3月期の運用状況の予想(平成25年10月1日～平成26年3月31日)

(%表示は対前期増減率)

	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
26年3月期	6,440	(8.6)	2,960	(10.4)	2,286	(16.8)	2,285	(16.8)	1,580	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成26年3月期) 1,549円

(注) 分配金の支払原資は、配当積立金の取崩し(45百万円)を含めた金額で、当期純利益とは異なります。

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9月期 | 1,330,800口 | 平成25年3月期 | 1,330,800口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成25年9月期 | 0口 | 平成25年3月期 | 0口 |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、38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

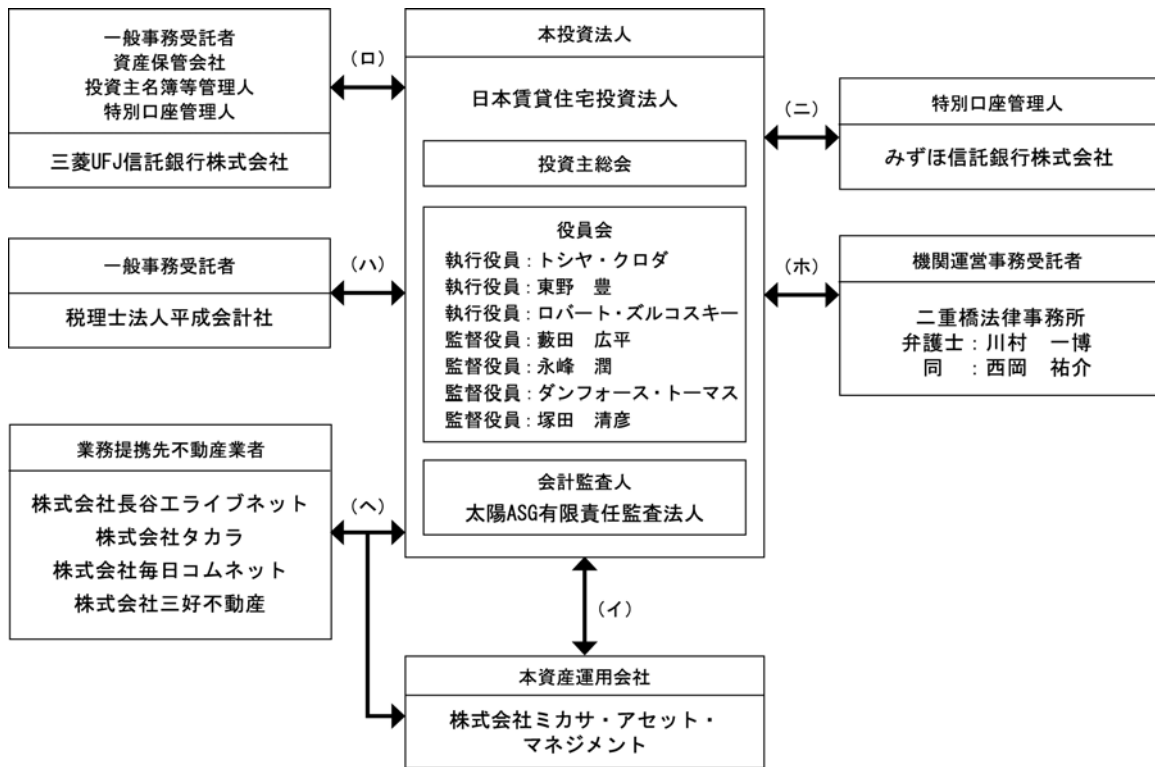
この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく監査手続は終了していません。

※ 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、14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。
- 平成25年11月8日開催の役員会において、一般募集による新投資口発行、投資口売出し及び第三者割当による新投資口発行を行うことを決定しました。一般募集による新投資口発行については、平成25年11月26日の払込みを予定しており、第三者割当による新投資口発行については、平成25年12月18日を予定しています。上記「2. 平成26年3月期の運用状況の予想(平成25年10月1日～平成26年3月31日)」については、発行済投資口数1,330,800口に新投資口発行(一般募集131,200口、第三者割当13,200口(上限))の144,400口を加えた、投資口総数1,475,200口を前提としています。

1. 投資法人の関係法人

下図は平成25年11月8日現在の本投資法人の仕組図です。



- (イ) 資産運用委託契約
- (ロ) 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約／投資口事務代行委託契約／特別口座の管理に関する契約
- (ハ) 一般事務委託契約
- (ニ) 特別口座の管理に関する契約
- (ホ) 機関運営事務委託契約
- (ヘ) 業務提携契約

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25年6月20日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

①当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

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

本投資法人は、平成22年7月1日付でプロスペクト・リート投資法人（以下「旧PRI」といいます。）を吸収合併し、52物件（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、借入条件の改善等によるコスト削減を通じ、分配金の向上に注力しています。

本投資法人は、当期末現在で177物件、9,925戸、取得価格総額156,288百万円（簿価総額151,404百万円）、総賃貸可能面積386,534.45㎡のポートフォリオを運用しています。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。平成25年9月30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。

当期（第15期）におきましては、新規物件の取得はありませんでしたが、平成25年9月30日に新規2物件（合計4,050百万円）の取得に係る売買契約を締結し、それぞれ10月4日及び10月18日に決済・取得を致しました。また、新たな取組みとして、将来の外部成長に向けた物件確保のため、平成25年6月26日及び9月5日付で併せて新規5物件に係る優先買取権を得ることを目的として、2つのブリッジ・ファンドに対する匿名組合出資（合計520百万円）を行いました。

(ロ) 当期の投資環境

当期における我が国の経済は、政権交代後の経済対策への期待に加え、4月4日に日本銀行が決定した「量的・質的金融緩和」への評価などから、景気が着実に持ち直し、自律回復に向けた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、前期に引き続き新規銘柄の上場が複数行われるとともに、Jリート各社による旺盛な物件取得意欲が続き、大型物件の売買が相次いで公表されるなど、比較的良好な環境が継続しました。

このような経済状況の下、日経平均株価は、当期初（平成25年4月1日）の12,135円から堅調に推移し、5月23日には15,942円まで上昇しましたが、その後、米国の金融緩和縮小観測を機に下落に転じ、当期末（平成25年9月30日）には14,455円となりました。

また、東証REIT指数は、期初の1,522.21から4月8日には1,669.07まで上昇しましたが、一部機関投資家等の利益確定売り、4月上旬からの長期国債利回りの上昇や米国経済の動向などにより調整局面に転じ、6月13日には1,246.28まで下落しました。しかし、株や債券に比べて依然高い配当利回りなどを背景に7月以降は持ち直しの動きを見せ、当期末には1,510.10となりました。

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、及び福岡などの大都市圏（主要都市）において、新規住宅建築着工戸数が平成18年のピーク時と比べ低水準にとどまっている一方で、これらの主要都市においては、依然として人口流入超過が継続していること等を背景に、賃貸住宅経営にとって需給バランスは良好な状態で推移しました。これらの大都市圏に立地する品質が良好な賃貸マンションについては、概ね95%以上の高稼働率を維持しております。

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、Jリートを始め円高修正に伴う海外投資家の投資再開等取引参加者の増加による物件取得競争が激化していることを背景に、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、新規物件の取得及びオペレーションの一層の強化による賃貸事業収入の拡大並びに経費の削減により、純利益の増加と中長期的な分配金水準の維持・拡大を目指し、運用に注力致しました。

a. 新規物件の取得とブリッジ・ファンドへの匿名組合出資

本投資法人は、投資主の皆様により長期的に安定した利益分配を実現するため、①東京23区を中心とした首都圏での新規物件の取得（原則1物件10億円以上）及び地域トップクラスの大型物件の取得（原則1物件10億円以上）、及び②運用効率向上を目的とした、主に首都圏以外の築年数が比較的古い小型物件（特に1物件5億円以下）及び旧プレミアムタイプ物件（相対的に所得水準が高い世帯を主たるユーザーとする本投資法人の以前の賃貸住宅カテゴリー）の売却による資産規模の継続的拡大とポートフォリオの質の更なる向上を目指しております。

かかる成長戦略の下、平成25年9月30日、ルネッサンス21博多（福岡県福岡市。1DK・2～4LDK109戸）及びセレニテ甲子園（兵庫県西宮市。1K・1DK・1LDK等197戸）の2物件の取得に係る売買契約を締結し、10月4日及び10月18日にそれぞれ取得しました。当該2物件合計の取得価格は4,050百万円（鑑定評価額4,180百万円）です。これら2物件の平均鑑定NOI利回りは6.02%であり、来期以降の本投資法人の収益に寄与するものと見込まれます。

<新規取得物件>

物件番号	物件名称	地域区分	賃貸住宅 カテゴリー	取得価格 (A) (千円) (注)	鑑定評価額 (B) (千円) (平成25年9月)	取得価格と 鑑定評価額の差額 (B) - (A) (千円) ((B-A) / A)
0-9-130	ルネッサンス21 博多	政令指定都市等 (福岡県福岡市)	ワンルーム	1,500,000	1,570,000	70,000 (4.7%)
0-6-131	セレニテ 甲子園	3大都市圏 (兵庫県西宮市)	ワンルーム	2,550,000	2,610,000	60,000 (2.4%)
合計				4,050,000	4,180,000	130,000 (3.2%)

(注) 取得価格には、取得諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算分並びに消費税及び地方消費税を含みません。

ルネッサンス21博多は、福岡市営地下鉄「呉服町」駅より徒歩10分に位置する鉄骨鉄筋コンクリート造15階建てのマンションで、1DKを中心として、上層階には2～4LDKタイプを配しており、単身者からファミリーまで幅広い層をターゲットにしています。当該物件は、天神駅周辺や博多駅周辺の繁華街への交通アクセスが良好で、中洲地区へも徒歩圏内に立地することから、単身者及びDINKSを中心として幅広い需要が見込めます。

セレニテ甲子園は、阪神本線「甲子園」駅より徒歩6分に位置する鉄筋コンクリート造7階建ての1Kを中心としたマンションで、単身者を主なターゲットとしています。阪神本線甲子園駅から大阪の梅田駅や神戸の三宮駅までいずれも十数分の距離であり、主要都市中心部へのアクセスが良好です。また、近隣にはダイエー甲子園店やらぼーと甲子園等の大型商業施設や阪神甲子園球場もあり、交通利便性及び生活利便性ともに優れているほか、武庫川女子大学等の学校施設も多く存していることから、単身者世帯の需要が見込めます。

また、本投資法人は、将来の外部成長に向けた物件取得機会の確保及び匿名組合出資を通じた運用期間中の利益配当収受を目的として、6月26日及び9月5日に、合計5物件に係る信託受益権を運用資産とする2つのブリッジ・ファンドに対する匿名組合出資（合計520百万円）を行いました。本投資法人は、当該ブリッジ・ファンドに対する匿名組合出資により、将来一定の時期において、事前に合意した価格により優先的に信託対象不動産に係る信託受益権を買い取る権利（以下「優先買取権」といいます。）が付与されています（但し、本投資法人は、これらについて取得の義務を負うものではありません。）。

信託対象不動産である5物件は、いずれも平成17年以降に竣工された高品質の物件であること、優先買取権行使の際の取得価格計12,883百万円は鑑定評価額計（13,830百万円）の約93%であること等により、優先買取権行使時には本投資法人の中長期的な収益性とポートフォリオの質の向上に資するものと考えています。

6月26日取得分の匿名組合出資分

資産名称	合同会社ジェイ・エフ・エム匿名組合出資持分
信託対象不動産	リエトコート浅草橋（東京都台東区） リエトコート四谷（東京都新宿区） リエトコート元赤阪（東京都港区） リエトコート丸の内（愛知県名古屋市中区）
出資金額	317百万円（匿名組合出資総額の約15%）
優先買取権行使期間	平成25年6月27日から平成26年12月31日まで 但し、譲渡実行日は平成25年12月25日から平成27年3月31日まで
優先買取の際の価格条件	8,185.1百万円
鑑定評価額計	9,000百万円（平成25年5月31日時点）

9月5日取得分の匿名組合出資分

資産名称	合同会社ジェイ・エフ・エヌ匿名組合出資持分
信託対象不動産	グランパーク天神（福岡県福岡市中央区）
出資金額	203百万円（匿名組合出資総額の約15%）
優先買取権行使期間	平成25年9月6日から平成27年3月31日まで 但し、譲渡実行日は平成26年3月6日から平成27年6月30日まで
優先買取の際の価格条件	4,698百万円
鑑定評価額	4,830百万円（平成25年8月20日時点）

b. オペレーションの一層の強化・維持

本投資法人は、以下に記載する既存の諸施策に当期も注力した結果、4月から9月期としては過去最高となる平均稼働率97.2%を達成するなど、オペレーション全般について、ほぼ計画どおりで推移致しました。

〈旧PRI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

(既存諸施策)

- 『日次稼働率予測システム』(当社内で独自開発した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の短縮化
- 『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
- 『ダウンタイム60日』(退去から60日以内の次契約成約を目指す方針)の達成により、空室期間を短縮し稼働率及び収益性の更なる向上を目指す
- 『月次重点物件』や『長期空室(対象空室期間90日)』への対応強化
- 『高額工事承認委員会』(100万円以上の工事等の発注に際し、工事内容や金額について組織的に精査する会議)の新設による高額工事の経費支出適正化
- 『再商品化工事標準仕様策定』(原状回復工事の標準仕様の設定)による、よりよい住戸づくりと費用及び工期の管理

なお、前期(第14期)重点物件の『アprest新大阪』(平成24年末、居室22室に約65百万円のリノベーションを実施。同実施前稼働率60%台)及び『スペースシア新宿』(平成24年9月、2,525百万円で取得。取得時稼働率85.5%)につきましても、稼働率改善に引き続き努めた結果、当期末現在、『アprest新大阪』の稼働率はは前期末から13.6%改善した93.7%、『スペースシア新宿』の稼働率は前期末から1.2%改善した93.2%となりました。

c. 借入金26,204百万円の借換え（リファイナンス）と新規物件取得のための借入れ

本投資法人は、平成25年6月に支払期日を迎える借入金26,204百万円について、平成25年3月18日、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、借入期間2年間（11,742百万円）及び同5年間（14,461百万円）とする借換えに係る諸契約を締結しており、今期において、諸契約の約定期日に借換えを行いました。その結果、第17期以降に期日が到来する各借入金の期ごとの返済額が上限150億円程度に平準化されるとともに、金利につきましては、借換え前のローンに係る1.50%のスプレッドが、0.75%（借入期間5年のローン）及び0.42%（同2年のローン）となり、大幅に削減されました。

また、上記の新規2物件（ルネッサンス21博多及びセレニテ甲子園）の取得予定総額4,050百万円（除く諸費用）のうち3,350百万円につきましては、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3行から、借入期間約1年間で800百万円（金利スプレッド0.4%）を10月4日付で、また、同約4年5カ月間で2,550百万円（同0.7%）を10月18日付で、それぞれ調達致しました。

本投資法人は、金利上昇リスクをヘッジするため、当期末時点借入総額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ておりますが、今後も金融市場の動向を睨みながら、所要コストを勘案の上、固定化を検討してまいります。

なお、当期末時点で有利子負債残高は75,942百万円、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81.3%と安定した資金調達基盤を維持しております。

(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、稼働率等がほぼ計画どおりで推移したことにより、5,932百万円（前期比0.3%増）と前期比16百万円の増収になりました。営業利益は、平成25年3月単月（前期）の退去数が前期計画比増加した結果、その原状回復費等の多くが当期に計上されたため、当期に発生する賃貸事業経費が増加し、2,681百万円（同2.1%減）と減少致しました。但し、経常利益は、金融費用等の削減により1,957百万円（同0.7%増）、当期純利益は1,957百万円（同0.7%増）と増益になりました。その結果、当期末処分利益1,957百万円に対して、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（前期比増減無し）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円と前期と同額になりました（第15期末時点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物件売却時の譲渡損失への充当、②金融費用等の一括償却、③その他本投資法人役員会が妥当と判断する場合に活用（充当）することが可能であり、本投資法人の柔軟な運用に資するものと考えています。

(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、投資一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、政権交代後の経済政策への期待に加え、日本銀行による大幅な金融緩和策、東京オリンピック開催(平成32年)決定等により、緩やかな回復が続くこと期待されます。

このような経済状況の下、第16期においても、新規に市場に供給される優良な賃貸マンションが限定的であることや優良物件の安定した収益状況や堅調な需給等を反映して、東京23区だけでなく、札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市及び福岡市における新規物件の価格は、引き続き底堅く推移するものと予想されます。

また、新規成約賃料や稼働率に関しましても、投資法人等の保有する優良賃貸マンションでは引き続き安定した水準を維持するものと考えます。

(ロ) 次期における運用方針及び対処すべき課題

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

- a. 新規物件の取得による資産規模の拡大
- b. 資金調達の多様化
- c. オペレーション全般の継続強化と経費の削減

a. 新規物件の取得による資産規模の拡大

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、本資産運用会社においては、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売主への直接のアプローチによる独自ルートも活用し、物件情報の新規開拓に努めております。投資対象物件は、引き続き東京23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. 資金調達の多様化

本投資法人は、新規物件取得の際には、借入金と公募増資等を組み合わせるなど、資金調達の多様化を検討してまいります。借入金につきましては、総資産LTV(有利子負債残高を総資産で除した数値)50%程度を上限として、追加での調達を検討してまいります。また、ブリッジ・ファンドへの匿名組合出資も優先買取権を前提に今後も検討してまいります。

c. オペレーション全般の継続強化と経費の削減

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。また、『アクション30日』として、退去後30日以上空室情報をアセット・マネージャーの間で共有し、組織的に対応策を検討することにより、長期空室の未然防止のための取組みを進めるとともに、礼金等の収受による賃貸事業収入の増加に努めてまいります。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。経費の削減につきましては、省電力化をはじめとした水光熱費等の削減、信託期間が満了する信託受益権の現物化又は信託受託者との交渉による信託報酬の削減によるコスト削減等にも取り組んでまいります。また、金融費用についても、返済期日が到来した借入れのリファイナンス、新規借入時のレンダーの御理解・御協力を頂いた上での低金利化等により、一層の金融費用の削減を目指します。

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（原則1物件10億円以上）及び地域トップクラスの大型物件の取得（原則1物件10億円以上）、②運用効率向上を目的とした、主に首都圏以外の築年数が比較的古い小型物件（特に1物件5億円以下）及び旧プレミアムタイプ物件の売却による保有物件の入替えを継続します。

物件取得については、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グループにも属さない、いわゆる独立系であることから、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、投資家等の各方面から幅広く情報の提供を受け付け、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、本資産運用会社においては、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売主への直接アプローチによる独自ルートも活用し、物件情報の新規開拓にも努めております。

また、本投資法人は、今期に実施したような優先買取権を得ることを目的としたブリッジ・ファンドへの匿名組合出資が、将来の外部成長に向けた有用な手段であると考えており、今後も、不動産売買市場の動向や物件取得の資金調達状況などにかんがみ、①本投資法人による直接の物件取得だけでなく、②ブリッジ・ファンドの組成を通じた機動的な物件確保の両面で、外部成長を積極的に進めていく方針です。

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15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 c. オペレーション全般の継続強化と経費の削減」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

「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 c. オペレーション全般の継続強化と経費の削減」に記載したとおり、経費削減について、引き続き取組みを強化してまいります。

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110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ります。

(ハ) 財務戦略等

本投資法人のデット・ファイナンス戦略については、新規物件取得等の際に機動的な資金調達を可能とするため、総資産LTVにつき40%台の水準を維持していますが、今後は、総資産LTV水準につきましては、既存の保有物件からのキャッシュ・フローが安定していること、借入環境が良好であること等から、50%程度を上限として、追加での調達を検討していきたいと考えております。借入金については、借入期間の一層の長期化、返済期日の分散化、変動金利の固定化、金融費用の更なる低減等を目指します。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ていきます。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、最適な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25年6月20日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

(4) 決算後に生じた重要な事実

A. 資産の取得

本投資法人は、平成25年9月30日付で以下の2物件の取得に係る売買契約を締結し、平成25年10月4日及び平成25年10月18日付で、それぞれ取得しました。

物件名称	ルネッサンス21博多
資産の種類	不動産
取得価格（注1）	1,500,000千円
取得先	国内事業会社
取得日	平成25年10月4日

物件名称	セレニテ甲子園
資産の種類	信託受益権
取得価格（注1）	2,550,000千円
取得先	大一企画株式会社
取得日	平成25年10月18日

また、平成25年11月8日付で、以下の物件の取得に係る売買契約を締結しました。

物件名称	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド
資産の種類	信託受益権
取得予定価格（注1）	5,550,000千円
取得予定先	国内合同会社
取得予定日	平成25年11月29日

物件名称	クレジデンス札幌・南4条
資産の種類	信託受益権（注2）
取得予定価格（注1）	1,140,000千円
取得予定先	国内特定目的会社
取得予定日	平成25年11月29日

物件名称	リエトコート浅草橋
資産の種類	信託受益権
取得予定価格（注1）	1,615,800千円
取得予定先	合同会社ジェイ・エフ・エム
取得予定日	平成25年12月25日

物件名称	リエトコート丸の内
資産の種類	信託受益権
取得予定価格（注1）	3,756,800千円
取得予定先	合同会社ジェイ・エフ・エム
取得予定日	平成25年12月25日

物件名称	リエトコート四谷
資産の種類	信託受益権
取得予定価格（注1）	1,716,800千円
取得予定先	合同会社ジェイ・エフ・エム
取得予定日	平成25年12月25日

物件名称	リエトコート元赤坂
資産の種類	信託受益権
取得予定価格(注1)	1,095,700千円
取得予定先	合同会社ジェイ・エフ・エム
取得予定日	平成25年12月25日

物件名称	グランパーク天神
資産の種類	信託受益権
取得予定価格(注1)	4,698,000千円
取得予定先	合同会社ジェイ・エフ・エヌ
取得予定日	平成26年3月6日

(注1) 不動産または信託受益権の仲介手数料、公租公課等を含まない売買代金を記載しております。

(注2) 売主から不動産を信託する信託の受益権を取得した上で、取得日付で信託契約を解除し、信託財産である不動産の現物交付を受けて不動産の所有権を取得する予定です。

B. 資金の借入れ

本投資法人は、上記「A. 資産の取得」に記載の物件の取得資金に用いるため、平成25年9月30日付で資金の借入れに係る契約を、以下のとおり締結し、それぞれの借入実行日に資金の借入れを行いました。

借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行
借入金額	800,000千円
利率	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.40%
借入実行日	平成25年10月4日
返済期日	平成26年9月22日
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	本投資法人保有の不動産及び不動産信託受益権の一部に対して根抵当権又は根質権として設定

借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社東日本銀行、株式会社りそな銀行
借入金額	2,550,000千円
利率	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.70%
借入実行日	平成25年10月18日
返済期日	平成30年3月23日
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	本投資法人保有の不動産及び不動産信託受益権の一部に対して根抵当権又は根質権として設定

また、下記「C. 資金の返済」に記載の平成28年6月22日に元本返済期日を迎える借入金の一部期限前返済に用いるため、以下の借入れを行いました。

借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行
借入金額	585,000千円
利率	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.40%
借入実行日	平成25年10月22日
返済期日	平成26年6月22日
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	本投資法人保有の不動産及び不動産信託受益権の一部に対して根抵当権又は根質権として設定

C. 資金の返済

本投資法人は、平成25年10月22日付で以下のとおり借入金の期限前返済を行いました。

借入先	三井住友信託銀行株式会社
利率	全銀協 1 カ月日本円TIBOR+0.90%
返済金額	585,028千円
借入実行日	平成23年6月22日
返済期日	平成28年6月22日

D. 新投資口の発行及び売出し決議

本投資法人は、平成25年11月8日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行及び投資口売出しを決議しました。なお、1口当たりの発行価額（払込金額）等については、今後開催される役員会にて決定される予定です。

(a) 新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数 131,200口

分配金起算日 平成25年10月1日

(b) 第三者割当による新投資口の発行（注）

発行新投資口数 13,200口（上限）

分配金起算日 平成25年10月1日

割当先 SMBC日興証券株式会社

(c) 投資口売出し

売出口数 131,200口

(d) 資金使途

今回の公募及び第三者割当に係る資金調達については、本投資法人による新たな特定資産の取得のための資金に充当します。

（注）上記第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により上記第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(5) 運用状況の見通し

平成26年3月期(第16期:平成25年10月1日～平成26年3月31日)の運用状況につきましては、営業収益6,440百万円、当期純利益2,285百万円、1口当たり分配金1,580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16期(平成25年10月1日～平成26年3月31日)の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

<第16期(平成25年10月1日～平成26年3月31日)の運用状況予想の前提条件>

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 第16期(平成25年10月1日～平成26年3月31日)(182日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が第15期末(平成25年9月30日)時点で保有している177物件及び不動産を信託する信託受益権を運用資産とする匿名組合出資持分に、平成25年10月4日付で取得したルネッサンス21博多、平成25年10月18日付で取得したセレンテ甲子園の取得済みの2物件及び以下の7物件(以下「取得予定資産」といいます。)を取得することを前提としております。取得予定資産については、不動産信託受益権売買契約を締結済みであり、引渡し時期は以下を予定しています。 <ul style="list-style-type: none"> <平成25年11月29日引渡し予定> ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド、クレジデンス札幌・南4条 <平成25年12月25日引渡し予定> リエトコート浅草橋、リエトコート丸の内、リエトコート四谷、リエトコート元赤坂 <平成26年3月6日引渡し予定> グランパーク天神 上記の取得予定資産の取得後は、平成26年3月末日までに物件の異動がないことを前提にしていますが、実際にはその他の物件取得又は売却等により変動する可能性があります。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 第15期末(平成25年9月30日)時点の発行済投資口数1,330,800口に加え、平成25年11月8日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数131,200口及び第三者割当による新投資口の発行口数13,200口を加えた合計1,475,200口を前提としています。 その後は平成26年3月31日まで変化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400百万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315百万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361百万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1,237百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 下記「有利子負債」に係る前提に基づき、営業外費用として約749百万円を想定しており、内訳は以下のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> (1) 支払利息 457百万円 (2) 融資関連費用 285百万円 (3) 投資口交付費償却 4百万円 (4) その他費用 1百万円 なお、新投資口の発行に係る費用については、36ヶ月間で定額法により償却する予定です。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 第15期末(平成25年9月30日)時点の有利子負債75,942百万円に、上記のルネッサンス21博多及びセレンテ甲子園取得の際に借入れた3,350百万円を加算し、平成25年10月22日の借入れ及び期限前返済を実施した後の有利子負債は79,292百万円であり、内訳は短期借入金1,385百万円、長期借入金77,902百万円です。第16期中に返済期限が到来する有利子負債はありません。取得予定資産の取得を目的として平成25年12月25日に6,600百万円、平成26年3月6日に4,900百万円の借入金の借入を行うことを前提としています。

1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none">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16期は新投資口発行による希薄化を考慮して、配当積立金のうち45百万円を活用し、当期純利益2,285百万円と合わせた、総額2,330百万円を分配（一口当たり分配金1,580円）することを前提としています。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none">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25年3月31日現在)	当期 (平成25年9月30日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 7,274,991	※1 7,809,235
信託現金及び信託預金	3,907,443	3,342,558
営業未収入金	115,774	112,416
前払費用	355,632	481,848
その他	1,300	1,294
貸倒引当金	△31,448	△30,733
流動資産合計	11,623,694	11,716,619
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 17,281,206	※1 17,658,452
減価償却累計額	△1,392,894	△1,629,532
建物(純額)	15,888,311	16,028,919
構築物	※1 76,673	※1 77,598
減価償却累計額	△12,862	△15,321
構築物(純額)	63,810	62,277
機械及び装置	※1 52,387	※1 61,454
減価償却累計額	△11,090	△15,247
機械及び装置(純額)	41,297	46,206
工具、器具及び備品	※1 46,207	※1 51,811
減価償却累計額	△20,538	△24,558
工具、器具及び備品(純額)	25,668	27,253
土地	※1 15,176,149	※1 15,675,310
建設仮勘定	1,720	19,287
信託建物	※1 67,756,083	※1 67,516,318
減価償却累計額	△8,556,586	△9,382,311
信託建物(純額)	59,199,497	58,134,006
信託構築物	※1 258,399	※1 260,277
減価償却累計額	△64,120	△71,979
信託構築物(純額)	194,278	188,298
信託機械及び装置	※1 439,659	※1 431,092
減価償却累計額	△91,931	△100,102
信託機械及び装置(純額)	347,728	330,989
信託工具、器具及び備品	※1 214,794	※1 229,987
減価償却累計額	△86,233	△103,210
信託工具、器具及び備品(純額)	128,561	126,776
信託土地	※1 60,719,738	※1 60,237,420
信託建設仮勘定	—	2,205
有形固定資産合計	151,786,762	150,878,951

(単位：千円)

	前期 (平成25年3月31日現在)	当期 (平成25年9月30日現在)
無形固定資産		
水道施設利用権	※1 109	※1 103
信託借地権	546,283	546,283
信託水道施設利用権	※1 450	※1 424
商標権	973	899
無形固定資産合計	547,817	547,711
投資その他の資産		
投資有価証券	—	520,000
差入保証有価証券	9,361	9,417
敷金及び保証金	712	712
長期前払費用	750,234	986,556
デリバティブ債権	—	53,996
修繕積立金	181,206	191,079
投資その他の資産合計	941,515	1,761,762
固定資産合計	153,276,095	153,188,425
繰延資産		
投資口交付費	1,478	—
繰延資産合計	1,478	—
資産合計	164,901,269	164,905,044
負債の部		
流動負債		
営業未払金	222,295	210,074
1年内返済予定の長期借入金	※1 26,204,023	※1 14,165,011
未払金	23,670	44,078
未払費用	279,234	278,056
未払法人税等	572	574
未払消費税等	19,122	7,132
前受金	636,572	627,409
その他	17,420	15,802
流動負債合計	27,402,910	15,348,140
固定負債		
長期借入金	※1 49,738,203	※1 61,777,111
繰延税金負債	—	18,445
預り敷金及び保証金	328,996	338,037
信託預り敷金及び保証金	1,166,924	1,124,113
デリバティブ債務	113,391	—
固定負債合計	51,347,515	63,257,708
負債合計	78,750,425	78,605,848

(単位：千円)

	前期 (平成25年3月31日現在)	当期 (平成25年9月30日現在)
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	70,557,688	70,557,688
剰余金		
出資剰余金	6,682,398	6,682,398
配当積立金	7,080,430	7,065,809
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,943,717	1,957,748
剰余金合計	15,706,546	15,705,956
投資主資本合計	86,264,234	86,263,644
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△113,391	35,551
評価・換算差額等合計	△113,391	35,551
純資産合計	※2 86,150,843	※2 86,299,196
負債純資産合計	164,901,269	164,905,044

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)	当期 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 5,915,775	※1 5,932,200
営業収益合計	5,915,775	5,932,200
営業費用		
賃貸事業費用	※1 2,545,039	※1 2,597,160
不動産等売却損	※2 11,787	—
資産運用報酬	389,100	391,100
役員報酬	8,400	8,400
資産保管手数料	10,434	10,485
一般事務委託手数料	34,585	32,626
会計監査人報酬	15,000	15,200
貸倒引当金繰入額	1,279	3,709
貸倒損失	164	—
その他営業費用	162,396	192,380
営業費用合計	3,178,186	3,251,063
営業利益	2,737,588	2,681,137
営業外収益		
受取利息	658	614
雑収入	3,327	8,029
営業外収益合計	3,986	8,644
営業外費用		
支払利息	548,451	483,215
融資関連費用	243,606	245,892
投資口交付費償却	4,436	1,478
その他	1,602	1,573
営業外費用合計	798,098	732,160
経常利益	1,943,476	1,957,621
税引前当期純利益	1,943,476	1,957,621
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	1,942,871	1,957,016
前期繰越利益	845	731
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,943,717	1,957,748

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)	当期 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	70,557,688	70,557,688
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	70,557,688	70,557,688
剰余金		
出資剰余金		
当期首残高	6,682,398	6,682,398
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	6,682,398	6,682,398
配当積立金		
当期首残高	7,389,463	7,080,430
当期変動額		
配当積立金の取崩	△309,032	△14,620
当期変動額合計	△309,032	△14,620
当期末残高	7,080,430	7,065,809
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
当期首残高	1,455,123	1,943,717
当期変動額		
配当積立金の取崩	309,032	14,620
剰余金の配当	△1,763,310	△1,957,606
当期純利益	1,942,871	1,957,016
当期変動額合計	488,594	14,030
当期末残高	1,943,717	1,957,748
剰余金合計		
当期首残高	15,526,984	15,706,546
当期変動額		
配当積立金の取崩	—	—
剰余金の配当	△1,763,310	△1,957,606
当期純利益	1,942,871	1,957,016
当期変動額合計	179,561	△590
当期末残高	15,706,546	15,705,956
投資主資本合計		
当期首残高	86,084,672	86,264,234
当期変動額		
剰余金の配当	△1,763,310	△1,957,606
当期純利益	1,942,871	1,957,016
当期変動額合計	179,561	△590
当期末残高	86,264,234	86,263,644

(単位：千円)

	前期 (自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日)	当期 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	—	△113,391
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	148,943
当期変動額合計	△113,391	148,943
当期末残高	△113,391	35,551
評価・換算差額等合計		
当期首残高	—	△113,391
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	148,943
当期変動額合計	△113,391	148,943
当期末残高	△113,391	35,551
純資産合計		
当期首残高	86,084,672	86,150,843
当期変動額		
剰余金の配当	△1,763,310	△1,957,606
当期純利益	1,942,871	1,957,016
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△113,391	148,943
当期変動額合計	66,170	148,352
当期末残高	86,150,843	86,299,196

(4) 金銭の分配に係る計算書

項目	前 期		当 期	
	自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日		自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日	
I 当期末処分利益		1,943,717,748円		1,957,748,412円
II 配当積立金取崩額		14,620,806円		－円
III 分配金額 (投資口1口当たり分配金の額)		1,957,606,800円 (1,471円)		1,957,606,800円 (1,471円)
IV 次期繰越利益		731,754円		141,612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1,943,717,748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>		<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10月1日 至 平成25年3月31日)	当期 (自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,943,476	1,957,621
減価償却費	1,103,000	1,106,039
長期前払費用償却額	212,855	214,145
投資口交付費償却	4,436	1,478
受取利息	△658	△614
支払利息	548,451	483,215
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△7,539	△715
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△1,616	3,358
前払費用の増減額 (△は増加)	30,541	△22,589
営業未払金の増減額 (△は減少)	△9,755	△28,899
未払金の増減額 (△は減少)	△17,482	20,128
未払費用の増減額 (△は減少)	13,423	2,486
前受金の増減額 (△は減少)	△5,525	△9,163
信託有形固定資産の売却による減少額	334,436	—
長期前払費用の支払額	△123,900	△554,093
その他	30,102	△23,454
小計	4,054,248	3,148,942
利息の受取額	658	614
利息の支払額	△543,612	△486,880
法人税等の支払額	△597	△602
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,510,696	2,662,074
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	△137,912	△88,687
信託有形固定資産の取得による支出	△195,504	△92,829
投資有価証券の取得による支出	—	△520,000
預り敷金保証金の純増減額 (△は減少)	11,890	9,041
信託預り敷金保証金の純増減額 (△は減少)	△24,228	△42,810
投資活動によるキャッシュ・フロー	△345,755	△735,286
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	3,850,000	26,203,920
長期借入金の返済による支出	△4,044,253	△26,204,023
分配金の支払額	△1,763,859	△1,957,326
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,958,113	△1,957,429
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,206,828	△30,641
現金及び現金同等物の期首残高	9,975,606	11,182,434
現金及び現金同等物の期末残高	※1 11,182,434	※1 11,151,793

(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

① 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 その他有価証券

時価のないもの

移動平均法による原価法を採用しています。

なお、匿名組合出資持分については、匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方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り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せん。

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、信託建設仮勘定
- 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25年 3月31日	当 期 平成25年 9月30日
現金及び預金	297,494千円	531,573千円
建物	15,888,311千円	16,028,919千円
構築物	63,810千円	62,277千円
機械及び装置	41,297千円	46,206千円
工具、器具及び備品	25,668千円	27,253千円
土地	15,176,149千円	15,675,310千円
信託建物	59,199,497千円	58,134,006千円
信託構築物	194,278千円	188,298千円
信託機械及び装置	347,728千円	330,989千円
信託工具、器具及び備品	128,561千円	126,776千円
信託土地	60,719,738千円	60,237,420千円
水道施設利用権	109千円	103千円
信託水道施設利用権	450千円	424千円
計	152,083,096千円	151,389,560千円

担保を付している債務

	前 期 平成25年 3月31日	当 期 平成25年 9月30日
1年内返済予定の長期借入金	26,204,023千円	14,165,011千円
長期借入金	49,738,203千円	61,777,111千円
計	75,942,226千円	75,942,123千円

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10月1日 至 平成25年3月31日	自	平成25年4月1日 至 平成25年9月30日
A. 賃貸事業収益				
賃貸料		5,152,394千円		5,130,691千円
共益費		280,594千円		284,397千円
駐車場収入		189,238千円		190,891千円
付帯収入		38,191千円		39,042千円
その他賃貸事業収入		255,356千円		287,177千円
計		5,915,775千円		5,932,200千円
B. 賃貸事業費用				
物件管理等委託費		385,864千円		386,630千円
公租公課		343,049千円		360,611千円
水道光熱費		115,891千円		115,614千円
修繕費		251,613千円		282,688千円
保険料		14,101千円		14,263千円
営業広告費等		156,725千円		158,431千円
信託報酬		112,073千円		110,243千円
減価償却費		1,103,000千円		1,106,039千円
その他賃貸事業費用		62,719千円		62,637千円
計		2,545,039千円		2,597,160千円
C. 賃貸事業損益(A-B)		3,370,735千円		3,335,040千円

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10月1日 至 平成25年3月31日)

گرانکار سارمابو		
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

当期(自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)

該当事項はありません。

(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10月1日 至 平成25年3月31日		自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日	
発行可能投資口総口数		5,000,000口		5,000,000口
発行済投資口数		1,330,800口		1,330,800口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は以下の通りです。

	前 期		当 期	
	自 平成24年10月1日 至 平成25年3月31日		自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日	
現金及び預金		7,274,991千円		7,809,235千円
信託現金及び信託預金		3,907,443千円		3,342,558千円
現金及び現金同等物		11,182,434千円		11,151,793千円

(リース取引に関する注記)

1. オペレーティング・リース取引

(貸主側)

未経過リース料

	前 期		当 期	
	平成25年3月31日		平成25年9月30日	
1年内		544,250千円		551,810千円
1年超		1,492,188千円		1,300,702千円
合計		2,036,438千円		1,852,513千円

(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。

デリバティブ取引につきましては、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。

投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されていますが、定期的に実質価額や発行体の財務状況等を把握しています。

借入金の資金用途は、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)	—

当期(平成25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	7,809,235	7,809,235	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,342,558	3,342,558	—
(3) 差入保証有価証券	9,417	9,875	457
資産合計	11,161,210	11,161,668	457
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(14,165,011)	(14,165,011)	—
(5) 長期借入金	(61,777,111)	(61,777,111)	—
負債合計	(75,942,123)	(75,942,123)	—
(6) デリバティブ取引	53,996	53,996	—

(※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) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額
(単位:千円)

区分	前 期 (平成25年3月31日)	当 期 (平成25年9月30日)
投資有価証券	—	520,000

投資有価証券(匿名組合出資持分)に関しては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としておりません。

(注3) 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

当期(平成25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	7,809,235	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	3,342,558	-	-	-	-	-
差入保証有価証券	-	-	-	-	-	10,000

(注4) 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	-

当期(平成25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	14,165,011	11,742,260	16,888,786	14,834,405	18,311,660	-

(有価証券に関する注記)

1. 満期保有目的の債券で時価のあるもの
前期 (平成25年3月31日)

(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

当期 (平成25年9月30日)

(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	9,417	9,875	457
時価が貸借対照表計上額を超えないもの	—	—	—	—
合計		9,417	9,875	457

2. その他有価証券

前期 (平成25年3月31日)

該当事項はありません。

当期 (平成25年9月30日)

匿名組合出資持分(貸借対照表計上額520,000千円)は、市場価格がなく、かつ、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載しておりません。

(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25年3月31日)
 該当するものではありません。

当期(平成25年9月30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。

当期(平成25年9月30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	53,996

(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25年10月1日 至 平成25年3月31日)及び当期(自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)

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

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前 期 平成25年3月31日	当 期 平成25年9月30日
(繰延税金資産－流動)		
貸倒引当金繰入超過額	10,742千円	10,498千円
繰延税金資産(流動)小計	10,742千円	10,498千円
評価性引当金	△10,742千円	△10,498千円
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)	18,011千円	8,934千円
合併時受入評価差額(土地・建物)	4,593,698千円	4,574,858千円
合併時受入評価差額(ソフトウェア)	563千円	438千円
合併時受入繰越欠損金	273,491千円	273,491千円
減損損失	737,877千円	735,457千円
繰延ヘッジ損失	38,734千円	－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	5,834,787千円	5,765,589千円
評価性引当金	△5,834,787千円	△5,765,589千円
繰延税金資産(固定)合計	－千円	－千円
(繰延税金負債－固定)		
繰延ヘッジ損益	－千円	18,445千円
繰延税金負債(固定)合計	－千円	18,445千円
(繰延税金負債－固定)の純額		
	－千円	18,445千円

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25年3月31日	当 期 平成25年9月30日
法定実効税率	36.59%	36.59%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△29.06%	△34.91%
評価性引当金の増減	△7.03%	△1.57%
その他	△0.47%	△0.08%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	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10月1日 至 平成25年3月31日	当 期 自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日
賃貸等不動産	貸借対照表計上額	期首残高	153,513,895	152,331,885
		期中増減額	△1,182,009	△927,614
		期末残高	152,331,885	151,404,270
	期末時価	146,302,000	147,857,000	

(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、主な減少は、減価償却費及びگرانカーサ元麻布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10月1日 至 平成25年3月31日	当 期 自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日
賃貸等不動産	賃貸事業収益		5,915,775	5,932,200
	賃貸事業費用		2,545,039	2,597,160
	賃貸事業損益		3,370,735	3,335,040

(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。

当期(自 平成25年4月1日 至 平成25年9月30日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

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

(1口当たり情報に関する注記)

	前 期		当 期	
	自	平成24年10月1日 至 平成25年3月31日	自	平成25年4月1日 至 平成25年9月30日
1口当たり純資産額		64,736円		64,847円
1口当たり当期純利益		1,459円		1,470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10月1日 至 平成25年3月31日	自	平成25年4月1日 至 平成25年9月30日
当期純利益(千円)		1,942,871		1,957,016
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)		1,942,871		1,957,016
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)

A. 資産の取得

本投資法人は、平成25年9月30日付で以下の2物件の取得に係る売買契約を締結し、平成25年10月4日及び平成25年10月18日付で、それぞれ取得しました。

物件名称	ルネッサンス21博多
資産の種類	不動産
取得価格(注1)	1,500,000千円
取得先	国内事業会社
取得日	平成25年10月4日

物件名称	セレニテ甲子園
資産の種類	信託受益権
取得価格(注1)	2,550,000千円
取得先	大一企画株式会社
取得日	平成25年10月18日

また、平成25年11月8日付で、以下の物件の取得に係る売買契約を締結しました。

物件名称	ザ・レジデンス本牧横浜ベイサイド
資産の種類	信託受益権
取得予定価格(注1)	5,550,000千円
取得予定先	国内合同会社
取得予定日	平成25年11月29日

物件名称	クレジデンス札幌・南4条
資産の種類	信託受益権(注2)
取得予定価格(注1)	1,140,000千円
取得予定先	国内特定目的会社
取得予定日	平成25年11月29日

物件名称	リエトコート浅草橋
資産の種類	信託受益権
取得予定価格(注1)	1,615,800千円
取得予定先	合同会社ジェイ・エフ・エム
取得予定日	平成25年12月25日

物件名称	リエトコート丸の内
資産の種類	信託受益権
取得予定価格(注1)	3,756,800千円
取得予定先	合同会社ジェイ・エフ・エム
取得予定日	平成25年12月25日

物件名称	リエトコート四谷
資産の種類	信託受益権
取得予定価格(注1)	1,716,800千円
取得予定先	合同会社ジェイ・エフ・エム
取得予定日	平成25年12月25日

物件名称	リエトコート元赤坂
資産の種類	信託受益権
取得予定価格(注1)	1,095,700千円
取得予定先	合同会社ジェイ・エフ・エム
取得予定日	平成25年12月25日

物件名称	グランパーク天神
資産の種類	信託受益権
取得予定価格(注1)	4,698,000千円
取得予定先	合同会社ジェイ・エフ・エヌ
取得予定日	平成26年3月6日

(注1) 不動産または信託受益権の仲介手数料、公租公課等を含まない売買代金を記載しております。

(注2) 売主から不動産を信託する信託の受益権を取得した上で、取得日付で信託契約を解除し、信託財産である不動産の現物交付を受けて不動産の所有権を取得する予定です。

B. 資金の借入れ

本投資法人は、上記「A. 資産の取得」に記載の物件の取得資金に用いるため、平成25年9月30日付で資金の借入れに係る契約を、以下のとおり締結し、それぞれの借入実行日に資金の借入れを行いました。

借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行
借入金額	800,000千円
利率	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.40%
借入実行日	平成25年10月4日
返済期日	平成26年9月22日
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	本投資法人保有の不動産及び不動産信託受益権の一部に対して根抵当権又は根質権として設定

借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社東日本銀行、株式会社りそな銀行
借入金額	2,550,000千円
利率	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.70%
借入実行日	平成25年10月18日
返済期日	平成30年3月23日
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	本投資法人保有の不動産及び不動産信託受益権の一部に対して根抵当権又は根質権として設定

また、下記「C. 資金の返済」に記載の平成28年6月22日に元本返済期日を迎える借入金の一部期限前返済に用いるため、以下の借入れを行いました。

借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行
借入金額	585,000千円
利率	全銀協1ヶ月日本円TIBOR+0.40%
借入実行日	平成25年10月22日
返済期日	平成26年6月22日
返済方法	期日一括返済
担保設定の有無	本投資法人保有の不動産及び不動産信託受益権の一部に対して根抵当権又は根質権として設定

C. 資金の返済

本投資法人は、平成25年10月22日付で以下のとおり借入金の期限前返済を行いました。

借入先	三井住友信託銀行株式会社
利率	全銀協 1 カ月日本円TIBOR+0.90%
返済金額	585,028千円
借入実行日	平成23年6月22日
返済期日	平成28年6月22日

D. 新投資口の発行及び売出し決議

本投資法人は、平成25年11月8日開催の役員会において、下記のとおり新投資口の発行及び投資口売出しを決議しました。なお、1口当たりの発行価額（払込金額）等については、今後開催される役員会にて決定される予定です。

(a) 新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数 131,200口

分配金起算日 平成25年10月1日

(b) 第三者割当による新投資口の発行（注）

発行新投資口数 13,200口（上限）

分配金起算日 平成25年10月1日

割当先 S M B C 日興証券株式会社

(c) 投資口売出し

売出口数 131,200口

(d) 資金使途

今回の公募及び第三者割当に係る資金調達については、本投資法人による新たな特定資産の取得のための資金に充当します。

（注）上記第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により上記第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

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

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

(注8) 1口当たり発行価格116,190円にて合併によりPRIより承継する借入金の一部を弁済することを目的として第三者割当により新投資口の発行を行いました。

(注9) 投資口1口につき4口の投資口分割を行いました。

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

4. 役員の異動

役員の異動につきましては、開示内容が定まった時点で適時開示をしております。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

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

資産の種類	賃貸住宅カテゴリによる区分	投資対象エリア(注1)	第14期		第15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	17,088	10.4	17,025	10.3
		3大都市圏	47,117	28.6	46,731	28.3
		政令指定都市等	12,253	7.4	12,142	7.4
	ファミリー	東京都心7区	11,317	6.9	11,266	6.8
		3大都市圏	29,630	18.0	28,688	17.4
		政令指定都市等	3,728	2.3	3,710	2.2
小計			121,136	73.5	119,564	72.5
不動産	ワンルーム	東京都心7区	6,320	3.8	6,306	3.8
		3大都市圏	10,489	6.4	10,413	6.3
		政令指定都市等	2,841	1.7	2,813	1.7
	ファミリー	東京都心7区	2,041	1.2	2,034	1.2
		3大都市圏	9,150	5.5	9,924	6.0
		政令指定都市等	351	0.2	347	0.2
小計			31,195	18.9	31,840	19.3
匿名組合出資持分(注4)			-	-	520	0.3
預金その他の資産			12,569	7.6	12,980	7.9
資産総額計			164,901	100.0	164,905	100.0

	第14期		第15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5)	78,750	47.8	78,605	47.7
純資産総額(注5)	86,150	52.2	86,299	52.3
資産総額	164,901	100.0	164,905	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。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) 合同会社ジェイ・エフ・エム及び合同会社ジェイ・エフ・エヌを営業者とする匿名組合出資持分です。

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

(2) 投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

決算日現在、本投資法人が保有する不動産等の内訳は、次の通りであります。

① 投資資産の概要及び価格と投資比率

タイプ	物件 番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
ワン ルーム	0-1-001	政令指定都市等	サテラ北34条	1,133	0.7	1,063	973	99.0
	0-1-004	政令指定都市等	サテラ永山	342	0.2	332	337	94.2
	0-1-032	政令指定都市等	willDo北24条	316	0.2	300	227	100.0
	0-1-033	政令指定都市等	フラットカレラ	290	0.2	275	193	96.2
	0-1-034	政令指定都市等	s13w9 h+	463	0.3	442	346	97.9
	0-1-035	政令指定都市等	s9w12 h+	533	0.3	505	398	96.4
	0-1-036	政令指定都市等	willDo南平岸	315	0.2	294	196	100.0
	0-1-090	政令指定都市等	スカイヒルズN15	712	0.5	688	773	100.0
	0-1-091	政令指定都市等	スカイヒルズ栄町	832	0.5	803	843	100.0
	0-1-092	政令指定都市等	ドーマー千歳	476	0.3	460	496	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	460	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	1,249	1,260	93.3
	0-2-037	政令指定都市等	willDo西下台町	512	0.3	485	468	100.0
	0-2-054	政令指定都市等	willDo上杉3丁目	506	0.3	474	468	100.0
	0-2-065	政令指定都市等	グランメゾン七福	342	0.2	334	251	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	306	316	98.2
	0-2-123	政令指定都市等	ウエストパーク支倉	1,240	0.8	1,287	1,800	98.5
	0-3-079	政令指定都市等	willDo礎町	462	0.3	435	448	100.0
	0-3-080	政令指定都市等	willDo笹口	266	0.2	254	248	96.4
	0-4-005	3大都市圏	willDo越谷	499	0.3	469	437	100.0
	0-4-006	3大都市圏	ジョイフル狭山	216	0.1	214	176	94.2
	0-4-007	3大都市圏	ルミエール八王子	480	0.3	471	359	96.8
	0-4-008	3大都市圏	willDo清澄	5,024	3.2	4,878	5,090	100.0
	0-4-009	3大都市圏	ターキーズ田園調布第2	281	0.2	277	255	100.0
	0-4-010	3大都市圏	willDo本千葉	379	0.2	383	328	97.0
	0-4-011	3大都市圏	willDo横浜南	233	0.1	222	230	100.0
	0-4-012	3大都市圏	サイトピア	506	0.3	507	425	96.2
	0-4-024	3大都市圏	VISTAシュブリーム	563	0.4	542	426	100.0
	0-4-025	東京都心7区	ジョイ尾山台	624	0.4	643	530	100.0
	0-4-031	3大都市圏	willDo大塚	725	0.5	735	573	91.8
	0-4-038	3大都市圏	willDo新座	590	0.4	562	493	100.0
	0-4-039	東京都心7区	東信松涛マンション	912	0.6	958	741	100.0
	0-4-055	東京都心7区	ハーモニー上北沢	400	0.3	410	292	96.5
	0-4-062	3大都市圏	willDo南浦和	396	0.3	384	356	100.0
	0-4-069	3大都市圏	カレッジスクエア北池袋	727	0.5	705	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	873	757	100.0
	0-4-071	3大都市圏	カレッジスクエア赤塚	734	0.5	710	634	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	496	465	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	211	227	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	1,038	1,050	100.0
	0-4-075	3大都市圏	カレッジスクエア新小岩	724	0.5	701	629	100.0
	0-4-076	3大都市圏	カレッジスクエア木場	639	0.4	621	663	100.0
	0-4-077	3大都市圏	カレッジスクエア錦糸町	490	0.3	475	472	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	317	307	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	1,048	1,040	96.3
	0-4-095	東京都心7区	プロスペクト日本橋本町	808	0.5	784	932	98.4
	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	1,470	1,510	95.8
	0-4-097	東京都心7区	六本木ライズハウス	912	0.6	890	917	97.6
	0-4-098	東京都心7区	TKフラッツ渋谷	4,770	3.1	4,649	5,060	98.9
	0-4-099	東京都心7区	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,050	0.7	1,037	1,090	98.0
	0-4-100	3大都市圏	プロスペクトKALON 三ノ輪	1,620	1.0	1,544	1,730	99.0
	0-4-101	3大都市圏	プロスペクト東雲橋	3,040	1.9	2,922	3,130	98.2
	0-4-102	3大都市圏	プロスペクト門前仲町	1,080	0.7	1,050	1,170	100.0
	0-4-103	3大都市圏	プロスペクト荻窪	701	0.4	677	740	94.2
	0-4-104	3大都市圏	エクセリア池袋WEST II	852	0.5	828	874	100.0
	0-4-105	3大都市圏	プロスペクト大森海岸	1,480	0.9	1,445	1,600	97.7
	0-4-106	3大都市圏	プロスペクト武蔵新城	1,050	0.7	1,003	1,110	100.0
	0-4-107	3大都市圏	フレグランス川崎	548	0.4	522	572	93.2
	0-4-108	3大都市圏	プロスペクト中央林間	524	0.3	495	554	100.0
	0-4-120	東京都心7区	ガーラブレイス新宿御苑	2,170	1.4	2,211	2,480	98.2
	0-4-121	3大都市圏	ジョイスコート	3,010	1.9	3,088	3,350	95.3
	0-4-122	3大都市圏	アクトフォルム浅草	1,216	0.8	1,248	1,430	98.0
	0-4-125	東京都心7区	グランカーサ六本木	1,480	0.9	792	774	100.0
	0-4-126	東京都心7区	グランカーサ南青山	3,750	2.4	2,295	1,900	68.1
	0-4-127	東京都心7区	ストーリーア神宮前	3,160	2.0	3,225	1,860	100.0
	0-4-129	東京都心7区	スぺーシア新宿	2,525	1.6	2,595	2,920	93.2
	0-5-013	3大都市圏	willDo金山正木	490	0.3	466	506	95.8
	0-5-026	3大都市圏	エクセルシオール栄	641	0.4	628	452	100.0
	0-5-027	3大都市圏	willDo日比野	317	0.2	306	252	100.0
	0-5-040	3大都市圏	willDo千代田	633	0.4	598	497	100.0
	0-5-041	3大都市圏	willDo太閤通	1,120	0.7	1,057	998	99.2
	0-5-042	3大都市圏	willDo金山	370	0.2	354	324	97.2
	0-5-043	3大都市圏	willDo金山沢下	375	0.2	356	344	100.0
	0-5-056	3大都市圏	willDo勝川	503	0.3	474	529	100.0
	0-5-057	3大都市圏	ステージア黄金	600	0.4	567	472	95.5
	0-5-063	3大都市圏	willDo稲永	641	0.4	597	560	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	670	611	100.0
	0-5-081	3大都市圏	willDo松原	549	0.4	525	500	100.0
	0-5-082	3大都市圏	willDo四日市鶴の森	529	0.3	499	504	97.9
	0-5-086	3大都市圏	willDo代官町	655	0.4	632	578	100.0
	0-5-088	3大都市圏	willDo高畑	494	0.3	474	432	100.0
	0-5-109	3大都市圏	ドーム高峯	140	0.1	149	143	97.3
	0-5-110	3大都市圏	ドーム四ッ谷	126	0.1	125	115	97.4
	0-6-014	3大都市圏	willDo市岡	722	0.5	681	604	100.0
	0-6-015	3大都市圏	willDo海老江	350	0.2	336	306	100.0
	0-6-016	3大都市圏	willDo今福西	413	0.3	393	315	100.0
	0-6-017	3大都市圏	メゾンフローラ	584	0.4	584	399	83.6
	0-6-018	3大都市圏	ウィンドフォー南本町	307	0.2	285	191	97.2
	0-6-028	3大都市圏	willDo新大阪 s I	285	0.2	277	216	100.0
	0-6-029	3大都市圏	グランメール東淀川	236	0.2	233	178	96.4
	0-6-030	3大都市圏	willDo深江南	184	0.1	183	137	100.0
	0-6-044	3大都市圏	willDo大日	217	0.1	210	180	100.0
	0-6-046	3大都市圏	willDo塚本	730	0.5	695	662	98.4
	0-6-047	3大都市圏	willDo天満橋	338	0.2	326	251	100.0
	0-6-048	3大都市圏	willDo堺筋本町	325	0.2	310	232	100.0
	0-6-049	3大都市圏	willDo谷町	1,040	0.7	1,014	818	98.1
	0-6-050	3大都市圏	willDo難波 w II	486	0.3	462	375	90.9
	0-6-051	3大都市圏	willDo難波 w I	690	0.4	647	560	100.0
	0-6-052	3大都市圏	是空弁天	466	0.3	447	366	91.9
	0-6-058	3大都市圏	willDo鶴見諸口	180	0.1	178	146	94.7
	0-6-059	3大都市圏	willDo浜崎通	2,280	1.5	2,192	1,990	96.0
	0-6-060	3大都市圏	willDo南森町	493	0.3	479	439	100.0
	0-6-064	3大都市圏	willDo松屋町	810	0.5	770	737	98.4
	0-6-067	3大都市圏	willDo新大阪	861	0.6	824	817	97.1
	0-6-083	3大都市圏	willDo三宮イースト	731	0.5	685	692	100.0
	0-6-084	3大都市圏	willDo上新庄w I	366	0.2	356	302	96.8
	0-6-085	3大都市圏	willDo九条	537	0.3	531	475	100.0
	0-6-111	3大都市圏	アプレスト新大阪	1,391	0.9	1,411	1,320	93.7
	0-6-112	3大都市圏	アプレスト桜川	385	0.2	367	440	93.8
	0-6-113	3大都市圏	プロスペクト美章園	277	0.2	266	285	100.0
	0-6-114	3大都市圏	プロスペクト中之島	734	0.5	694	776	100.0
	0-6-116	3大都市圏	プロスペクト豊中服部	366	0.2	344	368	100.0
0-6-117	3大都市圏	プロスペクト下鴨	281	0.2	270	273	100.0	
0-6-118	3大都市圏	プロスペクト河原町五条	583	0.4	558	634	100.0	
0-6-119	3大都市圏	グランシス江坂	1,260	0.8	1,324	1,480	98.0	

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	1,144	1,110	99.3
	0-7-087	政令指定都市等	willDo岡山大供	1,040	0.7	992	1,010	100.0
	0-9-053	政令指定都市等	willDo中洲	2,460	1.6	2,381	2,130	96.8
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	611	700	96.8
	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	385	246	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	523	352	100.0
	F-2-003	政令指定都市等	ダイアパレス泉崎	355	0.2	352	277	96.9
	F-2-004	政令指定都市等	willDo高砂	364	0.2	347	345	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	155	163	96.2
	F-2-043	政令指定都市等	高砂関武番館	558	0.4	570	646	86.6
	F-3-034	政令指定都市等	アークハイム新潟	1,060	0.7	1,110	810	98.1
	F-4-005	3大都市圏	ジョアンナマンション	556	0.4	550	357	98.1
	F-4-006	3大都市圏	入間駅前ビル	1,517	1.0	1,536	1,470	100.0
	F-4-007	3大都市圏	入間駅前第二ビル	687	0.4	736	606	100.0
	F-4-008	3大都市圏	セレーノ大宮	1,554	1.0	1,541	1,590	96.1
	F-4-009	3大都市圏	すずらん館	441	0.3	427	437	100.0
	F-4-010	3大都市圏	ボヌール常盤	752	0.5	748	623	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	633	557	100.0
	F-4-013	3大都市圏	ドリームハイツ	358	0.2	355	353	95.8
	F-4-014	3大都市圏	グリーンヒルズ飛鳥山	587	0.4	587	555	97.1
	F-4-015	3大都市圏	王子ハイツ	347	0.2	354	383	100.0
	F-4-016	3大都市圏	阪上ロイヤルハイツ第二	360	0.2	363	356	96.5
	F-4-017	東京都心7区	willDo等々力	1,764	1.1	1,775	1,470	100.0
	F-4-018	3大都市圏	シェモア桜ヶ丘	609	0.4	611	546	91.0
	F-4-019	3大都市圏	リーベスト西千葉	2,152	1.4	2,021	2,220	100.0
	F-4-020	3大都市圏	コリンヌ津田沼	352	0.2	362	316	85.0
	F-4-022	3大都市圏	茅ヶ崎ダイカンプラザ	453	0.3	448	431	97.1
	F-4-028	3大都市圏	ウィンベルコーラス平塚第13	477	0.3	477	334	100.0
	F-4-029	3大都市圏	リーベスト東中山	1,371	0.9	1,248	1,500	100.0
	F-4-031	3大都市圏	MGA金町	484	0.3	494	388	100.0
	F-4-035	東京都心7区	グリーンヒルズ荻花	662	0.4	685	567	95.5
	F-4-036	3大都市圏	ロフティ平井	324	0.2	327	283	100.0
	F-4-038	3大都市圏	コロネード春日	3,115	2.0	3,219	2,130	99.1
	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	1,295	1,210	90.9
	F-4-040	東京都心7区	サンテラス代々木上原	1,180	0.8	1,232	1,230	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	798	945	100.0
F-4-045	東京都心7区	パークテラス恵比寿	2,060	1.3	2,034	2,270	98.7	
F-4-046	東京都心7区	プロスペクト道玄坂	1,590	1.0	1,558	1,700	100.0	
F-4-047	東京都心7区	プロスペクト・グラーサ広尾	3,560	2.3	3,412	3,590	98.5	

タイプ	物件番号 (注1)	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末 算定価額 (百万円)	期末稼働率 (%) (注4)
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	506	530	100.0
	F-4-049	3大都市圏	プロスペクト西巣鴨	1,110	0.7	1,067	1,120	92.1
	F-4-050	3大都市圏	プロスペクト町屋	484	0.3	452	491	100.0
	F-4-051	3大都市圏	プロスペクト清澄庭園	2,630	1.7	2,574	2,750	100.0
	F-4-052	3大都市圏	プロスペクト森下	1,260	0.8	1,205	1,340	98.0
	F-4-053	3大都市圏	プロスペクト恩賜公園	1,110	0.7	1,054	1,310	97.8
	F-4-054	3大都市圏	BELNOS34	1,700	1.1	1,745	1,740	92.3
	F-4-055	3大都市圏	SKレジデンス	805	0.5	800	844	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	999	1,070	97.6
	F-4-057	3大都市圏	デイム橋本	748	0.5	742	794	98.7
	F-4-058	3大都市圏	プロスペクト川崎	1,520	1.0	1,453	1,810	100.0
	F-4-059	3大都市圏	プロスペクト浦和常盤	717	0.5	686	794	96.7
	F-4-064	3大都市圏	グラナーナ上野	1,100	0.7	1,123	1,260	94.3
	F-5-023	3大都市圏	willDo伝馬町	627	0.4	612	651	100.0
	F-5-024	3大都市圏	グレースマンション藤	492	0.3	467	298	93.2
	F-5-032	3大都市圏	ステラートシティ桜山	735	0.5	705	652	100.0
	F-5-037	3大都市圏	willDo黒川	677	0.4	635	514	96.0
	F-5-060	3大都市圏	グランカーサ代官町	1,082	0.7	1,061	1,020	94.8
	F-5-061	3大都市圏	グランカーサ御器所	932	0.6	960	1,020	98.0
	F-6-026	3大都市圏	willDo西明石	635	0.4	583	637	98.5
	F-6-033	3大都市圏	ラ・ヴィータ日本橋	1,860	1.2	1,779	1,580	98.0
	F-6-062	3大都市圏	クラウンハイム西田辺	405	0.3	399	415	91.2
	F-6-063	3大都市圏	プロスペクト桂	470	0.3	456	450	96.6
合計				156,288	100.0	151,404	147,857	97.7

(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。

(注5) スチューデントハイツ九条(0-6-085)は、平成25年9月1日に物件名をwillDo九条に変更致しました(以下同じです。)

② 鑑定評価書の概要

(平成25年9月30日現在)

物件 番号	物件名称	評価額 (千円)	原価法	直接還元法(注1)		DCF法(注2)			取得価格 (千円)	鑑定 会社 (注3)
			積算 価格 (千円)	直接還元 価格 (千円)	直接還元 利回り (%)	DCF価格 (千円)	DCF 割引率 (%)	DCF ターミナル キャップ レート (%)		
0-1-001	サテラ北34条	973,000	797,000	975,000	6.3	972,000	6.4	6.5	1,133,714	1
0-1-004	サテラ永山	337,000	356,000	337,000	7.5	336,000	7.3	7.7	342,428	3
0-1-032	willDo北24条	227,000	257,000	227,000	6.2	226,000	6.0	6.4	316,000	3
0-1-033	フラットカレラ	193,000	182,000	193,000	6.1	192,000	5.9	6.3	290,000	3
0-1-034	s13w9 ht	346,000	371,000	349,000	6.3	343,000	6.1	6.5	463,000	3
0-1-035	s9w12 ht	398,000	428,000	400,000	6.4	396,000	6.2	6.6	533,000	3
0-1-036	willDo南平岸	196,000	221,000	197,000	6.5	195,000	6.3	6.7	315,000	3
0-1-090	スカイヒルズN15	773,000	829,000	793,000	6.0	764,000	6.1	6.2	712,000	1
0-1-091	スカイヒルズ栄町	843,000	1,100,000	856,000	6.8	838,000	6.9	7.0	832,000	1
0-1-092	ドーミー千歳	496,000	520,000	497,000	7.8	495,000	7.9	8.0	476,000	1
0-1-093	スカイヒルズ高台I	460,000	586,000	459,000	7.2	460,000	7.3	7.4	448,000	1
0-1-128	アルファタワー 札幌南4条	1,260,000	1,070,000	1,260,000	5.9	1,250,000	5.7	6.1	1,185,000	3
0-2-037	willDo西下台町	468,000	428,000	476,000	7.5	460,000	7.0	7.7	512,000	3
0-2-054	willDo上杉3丁目	468,000	419,000	473,000	6.0	466,000	5.8	6.2	506,000	2
0-2-065	グランメゾン七福	251,000	228,000	251,000	6.4	251,000	6.2	6.6	342,000	2
0-2-094	リビングステージ東仙台	316,000	252,000	315,000	6.7	316,000	6.5	6.9	317,200	2
0-2-123	ウエストパーク支倉	1,800,000	1,450,000	1,810,000	6.1	1,780,000	5.9	6.3	1,240,000	3
0-3-079	willDo礎町	448,000	442,000	450,000	7.1	446,000	6.9	7.3	462,510	3
0-3-080	willDo笹口	248,000	233,000	249,000	6.9	247,000	6.7	7.1	266,000	3
0-4-005	willDo越谷	437,000	395,000	443,000	5.9	435,000	6.0	6.1	499,333	1
0-4-006	ジョイフル狭山	176,000	154,000	177,000	6.4	175,000	6.5	6.6	216,619	1
0-4-007	ルミエール八王子	359,000	334,000	357,000	6.3	360,000	6.4	6.5	480,761	1
0-4-008	willDo清澄	5,090,000	4,360,000	5,140,000	5.0	5,030,000	4.8	5.2	5,024,619	3
0-4-009	ターキーズ田園調布第2	255,000	143,000	258,000	5.5	254,000	5.6	5.7	281,523	1
0-4-010	willDo本千葉	328,000	330,000	329,000	5.9	328,000	6.0	6.1	379,857	1
0-4-011	willDo横浜南	230,000	161,000	231,000	5.7	229,000	5.8	5.9	233,142	1
0-4-012	サイトビア	425,000	386,000	428,000	6.2	422,000	6.0	6.4	506,142	3
0-4-024	VISTAシュブリーム	426,000	358,000	430,000	5.5	421,000	5.3	5.7	563,584	3
0-4-025	ジョイ尾山台	530,000	461,000	534,000	5.6	525,000	5.4	5.8	624,265	3
0-4-031	willDo大塚	573,000	568,000	579,000	5.4	566,000	5.2	5.6	725,229	3
0-4-038	willDo新座	493,000	487,000	497,000	6.2	489,000	6.0	6.4	590,438	3
0-4-039	東信松涛マンション	741,000	754,000	748,000	5.4	733,000	5.2	5.6	912,000	3
0-4-055	ハーモニー上北沢	292,000	277,000	295,000	5.5	289,000	5.3	5.7	400,000	3
0-4-062	willDo南浦和	356,000	339,000	359,000	5.5	352,000	5.3	5.7	396,000	3
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	621,000	381,000	626,000	5.3	619,000	5.1	5.5	727,000	2
0-4-070	カレッジスクエア 東武練馬	757,000	579,000	760,000	5.4	755,000	5.2	5.6	892,000	2
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	634,000	440,000	634,000	5.4	634,000	5.2	5.6	734,000	2
0-4-072	カレッジスクエア 東久留米	465,000	324,000	473,000	5.6	462,000	5.7	5.8	523,000	1
0-4-073	カレッジスクエア 早稲田II	227,000	191,000	230,000	5.1	226,000	4.9	5.3	215,000	2
0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	1,050,000	546,000	1,090,000	5.0	1,030,000	5.1	5.2	1,060,000	1
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	629,000	430,000	635,000	5.3	627,000	5.1	5.5	724,000	2
0-4-076	カレッジスクエア木場	663,000	361,000	677,000	5.0	657,000	5.1	5.2	639,000	1
0-4-077	カレッジスクエア錦糸町	472,000	270,000	489,000	5.0	464,000	5.1	5.2	490,000	1
0-4-078	カレッジスクエア早稲田	307,000	254,000	312,000	4.9	305,000	5.0	5.1	316,000	1
0-4-089	レキシントン・スクエア 新宿御苑	1,040,000	788,000	1,050,000	5.0	1,040,000	4.8	5.2	1,010,000	2
0-4-095	プロスペクト日本橋本町	932,000	777,000	944,000	4.9	920,000	4.7	5.1	808,000	3
0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ 高輪魚らん坂	1,510,000	1,230,000	1,530,000	4.9	1,490,000	4.7	5.1	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	937,000	927,000	4.9	906,000	4.7	5.1	912,000	3
0-4-098	TKフラッツ渋谷	5,060,000	4,820,000	5,120,000	5.0	4,990,000	4.8	5.2	4,770,000	3
0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ 中目黒	1,090,000	794,000	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	1,730,000	1,540,000	1,740,000	5.1	1,710,000	4.9	5.3	1,620,000	3
0-4-101	プロスペクト東雲橋	3,130,000	2,430,000	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	1,170,000	713,000	1,180,000	5.1	1,160,000	4.9	5.3	1,080,000	2
0-4-103	プロスペクト荻窪	740,000	586,000	748,000	5.0	736,000	4.8	5.2	701,000	2
0-4-104	エクセリア池袋WEST II	874,000	509,000	882,000	5.1	870,000	4.9	5.3	852,000	2
0-4-105	プロスペクト大森海岸	1,600,000	1,190,000	1,620,000	5.3	1,580,000	5.1	5.5	1,480,000	3
0-4-106	プロスペクト武蔵新城	1,110,000	733,000	1,060,000	5.5	1,130,000	5.5	5.8	1,050,000	2
0-4-107	フレグランランス川崎	572,000	456,000	578,000	5.3	565,000	5.1	5.5	548,900	3
0-4-108	プロスペクト中央林間	554,000	412,000	557,000	5.8	552,000	5.6	6.0	524,000	2
0-4-120	ガーラブレイス新宿御苑	2,480,000	1,570,000	2,520,000	4.9	2,460,000	5.0	5.1	2,170,000	1
0-4-121	ジョイスコート	3,350,000	2,630,000	3,380,000	5.4	3,310,000	5.2	5.6	3,010,000	3
0-4-122	アクトフォルム浅草	1,430,000	664,000	1,460,000	5.0	1,420,000	5.1	5.2	1,216,000	1
0-4-125	グランカーサ六本木	774,000	967,000	781,000	5.1	771,000	4.9	5.3	1,480,808	2
0-4-126	グランカーサ南青山	1,900,000	2,500,000	1,960,000	4.7	1,880,000	4.5	4.9	3,750,000	2
0-4-127	ストーリーア神宮前	1,860,000	2,270,000	1,880,000	4.8	1,850,000	4.6	5.0	3,160,000	2
0-4-129	スペーシア新宿	2,920,000	1,670,000	2,950,000	4.9	2,900,000	5.0	5.1	2,525,000	1
0-5-013	willDo金山正木	506,000	476,000	510,000	5.8	502,000	5.6	6.0	490,095	3
0-5-026	エクセルシオール栄	452,000	427,000	455,000	5.7	448,000	5.5	5.9	641,767	3
0-5-027	willDo日比野	252,000	215,000	253,000	6.0	250,000	5.8	6.2	317,603	3
0-5-040	willDo千代田	497,000	433,000	500,000	5.9	496,000	5.7	6.1	633,000	2
0-5-041	willDo太閤通	998,000	675,000	1,010,000	5.8	993,000	5.9	6.0	1,120,000	1
0-5-042	willDo金山	324,000	249,000	327,000	6.0	323,000	5.8	6.2	370,000	2
0-5-043	willDo金山沢下	344,000	266,000	346,000	5.9	343,000	5.7	6.1	375,000	2
0-5-056	willDo勝川	529,000	366,000	534,000	6.0	527,000	6.1	6.2	503,000	1
0-5-057	ステージア黄金	472,000	412,000	475,000	6.0	469,000	5.8	6.2	600,000	3
0-5-063	willDo稲永	560,000	489,000	556,000	6.2	562,000	6.2	6.4	641,000	2
0-5-066	willDo東別院	611,000	517,000	615,000	5.9	606,000	5.7	6.1	703,000	3
0-5-081	willDo松原	500,000	419,000	504,000	6.0	495,000	5.8	6.2	549,000	3
0-5-082	willDo四日市鶴の森	504,000	430,000	506,000	7.1	501,000	6.9	7.3	529,150	3
0-5-086	willDo代官町	578,000	529,000	583,000	5.6	573,000	5.4	5.8	655,000	3
0-5-088	willDo高畑	432,000	357,000	434,000	6.1	429,000	5.9	6.3	494,115	3
0-5-109	ドーム高峯	143,000	240,000	144,000	6.3	143,000	6.4	6.5	140,100	1
0-5-110	ドーム四ッ谷	115,000	212,000	116,000	6.4	115,000	6.5	6.6	126,500	1
0-6-014	willDo市岡	604,000	521,000	608,000	5.8	599,000	5.6	6.0	722,761	3
0-6-015	willDo海老江	306,000	266,000	308,000	5.6	303,000	5.4	5.8	350,904	3
0-6-016	willDo今福西	315,000	252,000	316,000	5.8	314,000	5.9	6.0	413,857	1
0-6-017	メゾンフロラ	399,000	353,000	402,000	6.2	395,000	6.0	6.4	584,285	3
0-6-018	ウィンドフォー南本町	191,000	209,000	192,000	6.5	191,000	6.3	6.7	307,142	2
0-6-028	willDo新大阪s I	216,000	213,000	217,000	5.8	214,000	5.6	6.0	285,723	3
0-6-029	グランメール東淀川	178,000	162,000	179,000	6.2	177,000	6.0	6.4	236,069	3
0-6-030	willDo深江南	137,000	144,000	138,000	6.1	136,000	5.9	6.3	184,716	3
0-6-044	willDo大日	180,000	165,000	182,000	6.3	179,000	6.4	6.5	217,000	1
0-6-046	willDo塚本	662,000	419,000	666,000	5.8	660,000	5.9	6.0	730,000	1
0-6-047	willDo天満橋	251,000	234,000	253,000	5.6	250,000	5.7	5.8	338,000	1
0-6-048	willDo堺筋本町	232,000	249,000	233,000	5.8	231,000	5.9	6.0	325,000	1
0-6-049	willDo谷町	818,000	770,000	824,000	5.6	811,000	5.4	5.8	1,040,000	3
0-6-050	willDo難波w II	375,000	296,000	378,000	6.1	373,000	6.2	6.3	486,000	1
0-6-051	willDo難波w I	560,000	410,000	563,000	6.1	559,000	6.2	6.3	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	366,000	362,000	369,000	5.7	363,000	5.5	5.9	466,000	3
0-6-058	willDo鶴見諸口	146,000	155,000	147,000	6.5	146,000	6.6	6.7	180,000	1
0-6-059	willDo浜崎通	1,990,000	1,420,000	2,000,000	6.1	1,980,000	5.9	6.3	2,280,000	2
0-6-060	willDo南森町	439,000	379,000	442,000	5.6	438,000	5.7	5.8	493,000	1
0-6-064	willDo松屋町	737,000	664,000	743,000	5.6	730,000	5.4	5.8	810,000	3
0-6-067	willDo新大阪	817,000	529,000	821,000	5.5	815,000	5.6	5.7	861,000	1
0-6-083	willDo三宮イースト	692,000	541,000	697,000	6.1	687,000	5.9	6.3	731,000	3
0-6-084	willDo上新庄w I	302,000	273,000	304,000	6.1	300,000	5.9	6.3	366,000	3
0-6-085	willDo九条	475,000	403,000	478,000	6.1	472,000	5.9	6.3	537,000	3
0-6-111	アプレスト新大阪	1,320,000	940,000	1,310,000	6.0	1,320,000	6.1	6.2	1,391,000	1
0-6-112	アプレスト桜川	440,000	364,000	444,000	5.8	436,000	5.6	6.0	385,800	3
0-6-113	プロスペクト美章園	285,000	258,000	287,000	5.8	283,000	5.6	6.0	277,000	3
0-6-114	プロスペクト中之島	776,000	590,000	780,000	5.5	774,000	5.6	5.7	734,000	1
0-6-116	プロスペクト豊中服部	368,000	339,000	370,000	6.3	365,000	6.1	6.5	366,000	3
0-6-117	プロスペクト下鴨	273,000	264,000	276,000	5.6	271,000	5.4	5.8	281,000	2
0-6-118	プロスペクト河原町五条	634,000	530,000	640,000	5.5	631,000	5.3	5.7	583,000	2
0-6-119	グランシス江坂	1,480,000	914,000	1,490,000	5.5	1,480,000	5.6	5.7	1,260,000	1
0-7-068	willDo岡山駅西口	1,110,000	782,000	1,120,000	6.3	1,110,000	6.4	6.5	1,220,000	1
0-7-087	willDo岡山大供	1,010,000	793,000	1,020,000	6.3	1,010,000	6.4	6.5	1,040,000	1
0-9-053	willDo中洲	2,130,000	1,940,000	2,150,000	5.6	2,110,000	5.4	5.8	2,460,000	3
ワンルームタイプ小計		92,811,000	77,453,000	93,640,000	-	92,118,000	-	-	99,604,659	-
F-1-041	バレードール円山	700,000	922,000	698,000	6.3	701,000	6.4	6.5	559,000	1
F-2-001	ロイヤルガーデン 森林公園	246,000	275,000	245,000	6.7	247,000	6.5	6.9	396,190	2
F-2-002	グリーンパーク小松島	352,000	295,000	349,000	6.6	353,000	6.4	6.8	550,523	2
F-2-003	ダイアパレス泉崎	277,000	272,000	278,000	6.6	277,000	6.4	6.8	355,095	2
F-2-004	willDo高砂	345,000	311,000	348,000	6.1	341,000	5.9	6.3	364,904	3
F-2-042	リビングステージ南仙台	163,000	203,000	162,000	6.7	164,000	6.5	6.9	159,500	2
F-2-043	高砂関式番館	646,000	568,000	652,000	6.2	639,000	6.1	6.5	558,000	3
F-3-034	アークハイム新潟	810,000	793,000	817,000	7.3	803,000	7.2	7.6	1,060,000	3
F-4-005	ジョアンナマンション	357,000	550,000	357,000	7.3	357,000	7.4	7.5	556,714	1
F-4-006	入間駅前ビル	1,470,000	797,000	1,460,000	6.2	1,470,000	6.3	6.4	1,517,000	1
F-4-007	入間駅前第二ビル	606,000	481,000	630,000	6.4	595,000	6.5	6.6	687,666	1
F-4-008	セレーノ大宮	1,590,000	1,850,000	1,600,000	6.0	1,590,000	6.1	6.2	1,554,523	1
F-4-009	すずらん館	437,000	369,000	440,000	5.9	436,000	6.0	6.1	441,190	1
F-4-010	ボヌール常盤	623,000	586,000	628,000	6.0	617,000	5.8	6.2	752,904	3
F-4-011	プロフィットリンク 竹ノ塚	557,000	547,000	558,000	5.9	556,000	6.0	6.1	636,333	1
F-4-013	ドリームハイツ	353,000	247,000	354,000	5.7	352,000	5.8	5.9	358,666	1
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	555,000	501,000	561,000	5.7	553,000	5.8	5.9	587,238	1
F-4-015	王子ハイツ	383,000	221,000	384,000	5.4	382,000	5.5	5.6	347,857	1
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	356,000	265,000	357,000	5.8	356,000	5.9	6.0	360,714	1
F-4-017	willDo等々力	1,470,000	1,220,000	1,480,000	5.3	1,450,000	5.1	5.5	1,764,809	3
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	546,000	393,000	547,000	6.0	546,000	6.1	6.2	609,904	1
F-4-019	リーベスト西千葉	2,220,000	2,370,000	2,230,000	6.0	2,220,000	6.1	6.2	2,152,476	1
F-4-020	コリンヌ津田沼	316,000	323,000	319,000	6.5	312,000	6.3	6.8	352,761	3
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	431,000	286,000	432,000	6.4	431,000	6.5	6.6	453,571	1
F-4-028	ウィンベルコーラス 平塚第13	334,000	318,000	336,000	6.3	332,000	6.1	6.5	477,587	3
F-4-029	リーベスト東中山	1,500,000	1,320,000	1,510,000	6.0	1,500,000	6.1	6.2	1,371,314	1
F-4-031	MGA金町	388,000	400,000	392,000	5.5	384,000	5.3	5.7	484,000	3
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	567,000	622,000	572,000	5.2	565,000	5.3	5.4	662,000	1
F-4-036	ロフティ平井	283,000	213,000	283,000	6.0	283,000	6.1	6.2	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	2,130,000	2,180,000	2,140,000	5.2	2,120,000	5.0	5.4	3,115,277	2
F-4-039	THEバームス代々木上原 コスモテラス	1,210,000	1,130,000	1,220,000	4.9	1,200,000	4.7	5.1	1,250,000	2
F-4-040	サンテラス代々木上原	1,230,000	1,010,000	1,240,000	4.9	1,220,000	4.7	5.1	1,180,000	2
F-4-044	プロスペクト 日本橋小網町	945,000	581,000	955,000	4.9	941,000	5.0	5.1	840,000	1
F-4-045	パークテラス恵比寿	2,270,000	1,590,000	2,310,000	4.8	2,250,000	4.9	5.0	2,060,000	1
F-4-046	プロスペクト道玄坂	1,700,000	1,510,000	1,720,000	4.8	1,680,000	4.6	5.0	1,590,000	3
F-4-047	プロスペクト・グラサ 広尾	3,590,000	3,150,000	3,630,000	4.8	3,540,000	4.6	5.0	3,560,000	3
F-4-048	プロスペクト初台	530,000	496,000	536,000	5.0	527,000	4.8	5.2	518,000	2
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	1,120,000	802,000	1,130,000	5.2	1,110,000	5.0	5.4	1,110,000	3
F-4-050	プロスペクト町屋	491,000	450,000	496,000	5.3	486,000	5.1	5.5	484,000	3
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	2,750,000	2,360,000	2,780,000	5.1	2,720,000	4.9	5.3	2,630,000	3
F-4-052	プロスペクト森下	1,340,000	866,000	1,350,000	5.2	1,330,000	5.0	5.4	1,260,000	2
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	1,310,000	766,000	1,330,000	5.0	1,300,000	5.1	5.2	1,110,000	1
F-4-054	BELNOS34	1,740,000	1,820,000	1,750,000	5.4	1,730,000	5.5	5.6	1,700,000	1
F-4-055	SKレジデンス	844,000	770,000	852,000	5.4	835,000	5.2	5.6	805,000	3
F-4-056	エンゼルハイム 西六郷第2	1,070,000	1,040,000	1,070,000	5.7	1,060,000	5.5	5.9	1,012,000	3
F-4-057	デイム橋本	794,000	571,000	793,000	6.1	794,000	5.9	6.3	748,000	2
F-4-058	プロスペクト川崎	1,810,000	1,360,000	1,830,000	5.2	1,800,000	5.3	5.4	1,520,000	1
F-4-059	プロスペクト浦和常盤	794,000	768,000	799,000	5.8	792,000	5.9	6.0	717,000	1
F-4-064	グラナ上野	1,260,000	1,160,000	1,270,000	5.0	1,240,000	4.8	5.2	1,100,000	3
F-5-023	willDo伝馬町	651,000	530,000	655,000	6.0	646,000	5.8	6.2	627,785	3
F-5-024	グレースマンション藤	298,000	357,000	299,000	7.4	297,000	7.2	7.6	492,761	3
F-5-032	ステラートシティ桜山	652,000	537,000	655,000	5.8	650,000	5.9	6.0	735,000	1
F-5-037	willDo黒川	514,000	468,000	515,000	5.8	514,000	5.9	6.0	677,000	1
F-5-060	グランカーサ代官町	1,020,000	983,000	1,030,000	6.0	1,020,000	6.1	6.2	1,082,000	1
F-5-061	グランカーサ御器所	1,020,000	1,120,000	1,020,000	6.0	1,020,000	6.1	6.2	932,500	1
F-6-026	willDo西明石	637,000	665,000	640,000	6.5	633,000	6.3	6.7	635,666	3
F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	1,580,000	1,370,000	1,590,000	5.7	1,570,000	5.8	5.9	1,860,000	1
F-6-062	クラウンハイム西田辺	415,000	431,000	418,000	5.9	412,000	5.7	6.1	405,000	3
F-6-063	プロスペクト桂	450,000	452,000	453,000	6.0	448,000	5.8	6.2	470,000	2
ファミリータイプ小計		55,046,000	48,811,000	55,455,000	-	54,697,000	-	-	56,683,428	-
物件合計		147,857,000	126,264,000	149,095,000	-	146,815,000	-	-	156,288,087	-

(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たします。

(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割引率といたします。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	
	サテラ北34条		サテラ永山		willDo北24条		フラットカレラ	
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14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	51,451	51,767	22,165	23,612	12,669	12,726	10,259	10,249
賃貸料収入	50,307	50,367	20,337	22,060	12,077	12,319	9,871	9,933
その他収入	1,144	1,400	1,827	1,552	591	406	388	315
(B) 賃貸事業費用	15,654	16,986	9,113	7,850	6,844	4,412	3,220	2,787
物件管理等委託費	4,478	4,475	1,886	1,972	905	915	868	858
公租公課	4,087	4,080	1,905	1,902	1,067	1,062	845	863
水道光熱費	851	821	1,103	911	456	334	262	174
修繕費	3,427	4,406	2,428	1,794	2,828	815	775	543
保険料	189	195	94	97	36	37	25	25
営業広告費等	1,053	1,073	602	215	510	281	337	221
信託報酬	750	750	750	750	750	750	-	-
その他賃貸事業費用	816	1,183	340	207	289	215	106	101
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	35,796	34,781	13,052	15,762	5,824	8,314	7,038	7,461
(D) 減価償却費	9,302	9,323	3,919	3,974	3,507	3,508	3,508	3,508
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	26,494	25,458	9,132	11,787	2,317	4,806	3,530	3,952
(F) 資本的支出	499	424	264	1,455	144	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	35,296	34,357	12,787	14,307	5,679	8,314	7,038	7,461
期末稼働率	99.0%	99.0%	94.3%	94.2%	100.0%	100.0%	96.2%	96.2%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成25年9月期決算短信

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14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	17,507	17,333	19,358	21,378	12,088	12,319	32,097	32,550
賃貸料収入	17,124	16,550	18,431	20,989	11,855	12,011	32,076	32,076
その他収入	383	782	927	388	233	307	21	474
(B) 賃貸事業費用	6,859	6,725	10,714	6,696	5,735	3,995	5,620	5,903
物件管理等委託費	1,232	1,213	1,374	1,424	911	919	500	500
公租公課	1,605	1,599	2,007	2,000	1,212	1,203	3,564	3,563
水道光熱費	1,451	390	1,192	423	692	299	2	3
修繕費	974	1,611	3,292	1,265	1,533	450	335	614
保険料	51	52	63	65	37	38	148	148
営業広告費等	598	795	1,662	552	354	256	-	-
信託報酬	750	750	750	750	750	750	1,000	1,000
その他賃貸事業費用	195	312	371	214	242	76	69	74
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,648	10,608	8,644	14,682	6,353	8,324	26,477	26,647
(D) 減価償却費	4,621	4,626	5,777	5,778	3,867	3,867	4,133	4,152
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,026	5,981	2,866	8,903	2,485	4,456	22,343	22,494
(F) 資本的支出	493	-	-	105	-	-	-	624
(G) NCF = (C) - (F)	10,154	10,608	8,644	14,577	6,353	8,324	26,477	26,022
期末稼働率	97.9%	97.9%	98.2%	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-1-091		0-1-092		0-1-093		0-1-128	
物件名	スカイヒルズ栄町		ドリーミー千歳		スカイヒルズ高台I		アルファタワー 札幌南4条	
期別	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	37,854	38,919	25,653	25,653	28,797	29,258	54,285	53,425
賃貸料収入	37,854	37,854	25,353	25,353	27,906	27,906	52,669	50,793
その他収入	-	1,065	300	300	891	1,352	1,616	2,632
(B) 賃貸事業費用	6,890	7,472	3,907	4,086	10,106	10,895	7,446	14,162
物件管理等委託費	500	500	500	500	2,134	2,134	3,104	3,018
公租公課	4,234	4,220	2,171	2,172	2,799	2,804	-	2,875
水道光熱費	-	-	-	-	897	840	2,179	1,844
修繕費	841	1,526	100	278	2,626	3,682	1,173	4,361
保険料	194	194	110	110	152	152	149	152
営業広告費等	-	-	-	-	-	-	625	1,414
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	119	31	25	25	496	281	215	495
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	30,963	31,447	21,745	21,566	18,691	18,363	46,838	39,263
(D) 減価償却費	4,918	5,001	2,758	2,758	3,504	3,578	13,537	13,614
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	26,045	26,445	18,987	18,808	15,186	14,785	33,301	25,648
(F) 資本的支出	997	-	-	-	3,965	2,775	16,419	421
(G) NCF = (C) - (F)	29,966	31,447	21,745	21,566	14,725	15,587	30,419	38,841
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%	93.3%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成25年9月期決算短信

物件番号	0-2-037		0-2-054		0-2-065		0-2-094	
物件名	willDo西下台町		willDo上杉3丁目		グランメゾン七福		リビングステージ東仙台	
期別	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	23,289	23,283	22,268	22,936	15,963	16,155	18,840	19,560
賃貸料収入	22,696	22,696	21,479	21,622	13,864	14,193	17,054	17,227
その他収入	592	586	788	1,313	2,098	1,961	1,785	2,333
(B) 賃貸事業費用	3,927	3,946	5,339	5,962	5,734	6,340	6,808	7,968
物件管理等委託費	604	604	1,269	1,274	989	990	1,077	1,070
公租公課	1,818	1,814	1,589	1,664	902	903	1,061	1,058
水道光熱費	615	335	345	283	654	648	917	845
修繕費	78	380	574	746	1,507	1,430	1,697	3,230
保険料	61	62	48	49	34	35	48	48
営業広告費等	-	-	450	873	727	598	379	895
信託報酬	750	750	750	750	750	750	500	500
その他賃貸事業費用	-	-	313	319	168	983	1,127	319
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	19,362	19,336	16,928	16,973	10,228	9,814	12,031	11,592
(D) 減価償却費	5,569	5,569	5,689	5,695	2,926	2,926	2,262	2,280
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,792	13,766	11,238	11,278	7,301	6,887	9,768	9,312
(F) 資本的支出	-	-	719	-	-	-	-	380
(G) NCF = (C) - (F)	19,362	19,336	16,209	16,973	10,228	9,814	12,031	11,212
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.2%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-2-123		0-3-079		0-3-080		0-4-005	
物件名	ウエストパーク支倉		willDo礎町		willDo笹口		willDo越谷	
期別	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	69,042	71,698	22,928	22,921	13,002	12,371	19,512	20,466
賃貸料収入	67,149	68,071	21,942	21,606	12,197	11,675	18,528	19,237
その他収入	1,893	3,627	985	1,314	805	695	983	1,229
(B) 賃貸事業費用	10,148	19,367	6,026	7,028	4,722	4,488	5,173	5,234
物件管理等委託費	3,065	3,119	1,412	1,431	944	939	1,574	1,592
公租公課	-	4,472	1,233	1,965	1,050	1,043	1,010	1,000
水道光熱費	692	660	262	243	166	165	504	529
修繕費	2,180	5,170	1,244	1,157	951	715	602	550
保険料	142	144	58	60	30	31	52	54
営業広告費等	1,198	3,117	509	794	326	381	683	750
信託報酬	-	-	750	750	750	750	700	700
その他賃貸事業費用	2,869	2,683	555	625	502	461	46	57
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	58,893	52,331	16,901	15,893	8,280	7,882	14,339	15,232
(D) 減価償却費	11,332	11,344	5,645	5,647	3,001	3,001	4,303	4,314
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	47,561	40,987	11,256	10,246	5,278	4,880	10,035	10,917
(F) 資本的支出	6,718	207	178	-	-	-	3,047	-
(G) NCF = (C) - (F)	52,175	52,123	16,723	15,893	8,280	7,882	11,292	15,232
期末稼働率	97.9%	98.5%	95.9%	100.0%	100.0%	96.4%	97.9%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-4-006		0-4-007		0-4-008		0-4-009	
物件名	ジョイフル狭山		ルミエール八王子		willDo清澄		ターキーズ田園調布第2	
期別	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	11,143	10,988	20,027	20,041	156,518	156,710	10,601	10,851
賃貸料収入	10,047	9,932	17,982	17,785	155,710	155,575	9,646	9,855
その他収入	1,096	1,055	2,045	2,255	808	1,135	955	996
(B) 賃貸事業費用	4,527	5,117	9,001	11,606	24,844	26,545	3,612	3,256
物件管理等委託費	1,054	1,057	2,577	2,564	8,555	8,551	912	915
公租公課	568	576	1,274	1,282	8,503	8,462	369	368
水道光熱費	318	331	1,978	2,147	2,096	1,986	128	123
修繕費	1,451	1,671	1,439	3,372	3,456	5,312	986	765
保険料	28	29	63	65	295	302	16	17
営業広告費等	271	539	669	1,215	-	-	442	316
信託報酬	750	750	750	750	1,500	1,500	750	750
その他賃貸事業費用	84	161	248	209	437	430	5	-
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	6,616	5,871	11,025	8,434	131,673	130,165	6,989	7,595
(D) 減価償却費	2,234	2,228	4,197	4,306	30,569	30,584	1,505	1,446
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	4,381	3,642	6,828	4,128	101,104	99,580	5,483	6,149
(F) 資本的支出	-	545	220	1,575	552	509	210	118
(G) NCF = (C) - (F)	6,616	5,325	10,805	6,859	131,121	129,655	6,779	7,477
期末稼働率	92.3%	94.2%	100.0%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-4-010		0-4-011		0-4-012		0-4-024	
物件名	willDo本千葉		willDo横浜南		サイトビア		VISTAシュブリーム	
期別	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	20,165	19,088	10,266	10,272	22,038	23,462	15,880	16,401
賃貸料収入	18,473	17,680	9,772	9,716	19,846	20,931	15,322	14,953
その他収入	1,691	1,407	493	556	2,191	2,531	557	1,447
(B) 賃貸事業費用	6,296	7,594	2,579	2,914	7,145	6,783	4,018	4,374
物件管理等委託費	1,993	1,973	936	929	1,880	1,869	1,114	1,119
公租公課	1,641	1,640	644	641	1,136	1,175	835	827
水道光熱費	1,051	1,022	270	274	588	590	197	188
修繕費	1,130	2,256	371	609	2,231	2,125	550	698
保険料	69	66	23	23	61	63	29	29
営業広告費等	390	595	237	353	1,203	851	416	635
信託報酬	-	-	-	-	-	-	750	750
その他賃貸事業費用	19	39	97	82	43	108	126	126
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	13,869	11,493	7,686	7,357	14,892	16,678	11,862	12,026
(D) 減価償却費	4,292	4,257	2,302	2,305	3,998	4,022	4,316	4,294
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,576	7,235	5,384	5,052	10,893	12,656	7,546	7,732
(F) 資本的支出	1,330	957	-	105	336	655	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	12,538	10,536	7,686	7,252	14,555	16,023	11,862	12,026
期末稼働率	94.9%	97.0%	100.0%	100.0%	99.0%	96.2%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成25年9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14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	20,479	20,733	21,587	21,032	22,223	21,984	25,204	26,689
賃貸料収入	19,070	19,714	20,633	20,055	20,753	20,080	23,697	25,505
その他収入	1,408	1,019	954	976	1,469	1,904	1,507	1,183
(B) 賃貸事業費用	4,786	4,454	5,618	5,892	6,726	6,863	7,359	4,764
物件管理等委託費	1,379	1,399	1,462	1,440	1,663	1,632	1,602	1,635
公租公課	960	956	999	1,005	1,229	1,210	1,028	1,040
水道光熱費	293	303	444	418	491	457	264	287
修繕費	556	298	1,138	1,414	948	1,174	2,281	282
保険料	37	38	33	34	57	59	36	37
営業広告費等	704	317	463	400	1,030	987	1,371	685
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	105	390	326	428	555	591	24	44
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	15,693	16,279	15,968	15,139	15,496	15,121	17,845	21,925
(D) 減価償却費	1,539	1,544	2,713	2,727	5,793	5,793	1,555	1,621
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	14,153	14,734	13,255	12,412	9,702	9,327	16,289	20,303
(F) 資本的支出	4,798	111	349	951	-	-	6,293	260
(G) NCF = (C) - (F)	10,894	16,167	15,619	14,188	15,496	15,121	11,552	21,664
期末稼働率	100.0%	100.0%	95.9%	91.8%	100.0%	100.0%	95.8%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-4-055		0-4-062		0-4-069		0-4-070	
物件名	ハーモニー上北沢		willDo南浦和		カレッジスクエア北池袋		カレッジスクエア 東武練馬	
期別	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	12,335	12,012	14,082	14,736	20,310	20,310	26,010	26,010
賃貸料収入	11,531	11,463	13,603	13,835	20,310	20,310	26,010	26,010
その他収入	804	548	479	901	-	-	-	-
(B) 賃貸事業費用	2,651	2,522	4,056	3,327	2,685	2,665	3,228	3,210
物件管理等委託費	977	985	1,235	1,234	611	611	782	782
公租公課	475	488	746	736	1,292	1,272	1,652	1,633
水道光熱費	189	186	152	149	-	-	-	-
修繕費	589	538	639	217	-	-	-	-
保険料	22	22	24	24	31	32	42	43
営業広告費等	393	273	479	197	-	-	-	-
信託報酬	-	-	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	3	26	28	18	-	-	-	-
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,684	9,489	10,026	11,409	17,624	17,644	22,781	22,799
(D) 減価償却費	1,631	1,646	3,105	3,105	6,195	6,195	6,240	6,240
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,052	7,843	6,920	8,303	11,428	11,448	16,541	16,559
(F) 資本的支出	479	336	-	-	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	9,204	9,153	10,026	11,409	17,624	17,644	22,781	22,799
期末稼働率	96.6%	96.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-4-071		0-4-072		0-4-073		0-4-074	
物件名	カレッジスクエア赤塚		カレッジスクエア 東久留米		カレッジスクエア 早稲田Ⅱ		カレッジスクエア茗荷谷	
期別	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	22,356	22,356	15,573	15,573	6,830	6,829	29,235	29,196
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	-	-	-	-	567	567	103	64
(B) 賃貸事業費用	3,414	3,396	2,082	2,377	1,211	1,305	3,308	3,773
物件管理等委託費	1,274	1,274	270	270	84	84	408	408
公租公課	1,454	1,435	1,096	1,081	430	423	1,454	1,437
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	308	-	-	-	-
保険料	35	36	36	37	17	17	45	46
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	-	-	-	-	-	100	720	1,202
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	18,941	18,959	13,491	13,196	5,618	5,524	25,926	25,422
(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)	12,729	12,748	7,616	7,321	3,747	3,653	18,248	17,744
(F) 資本的支出	-	-	-	-	-	-	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	18,941	18,959	13,491	13,196	5,618	5,524	25,926	25,422
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	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-4-075		0-4-076		0-4-077		0-4-078	
物件名	カレッジスクエア新小岩		カレッジスクエア木場		カレッジスクエア錦糸町		カレッジスクエア早稲田	
期別	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	20,023	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	-	-	600	600	-	-	-	-
(B) 賃貸事業費用	2,531	2,899	2,895	2,881	2,258	2,244	1,211	1,341
物件管理等委託費	324	324	1,005	1,005	742	742	114	114
公租公課	1,491	1,472	1,201	1,187	837	823	402	396
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-	-
保険料	35	36	38	39	27	28	15	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	-	386	-	-	-	-	-	135
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	17,491	17,124	16,131	16,144	10,767	10,781	7,167	7,037
(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)	11,323	10,956	10,710	10,723	6,442	6,455	5,443	5,313
(F) 資本的支出	-	-	-	-	-	-	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	17,491	17,124	16,131	16,144	10,767	10,781	7,167	7,037
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	182	183	182	183	182	183	182	183

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14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	35,814	36,476	31,288	31,188	49,610	48,882	30,952	30,373
賃貸料収入	34,701	35,427	28,863	30,279	46,799	45,348	30,168	29,245
その他収入	1,112	1,048	2,425	908	2,811	3,533	783	1,128
(B) 賃貸事業費用	7,065	6,967	7,988	6,103	9,735	10,007	6,143	7,890
物件管理等委託費	2,211	2,230	1,871	1,910	3,173	3,190	2,064	2,065
公租公課	1,748	1,737	1,627	1,621	1,866	1,867	1,897	1,883
水道光熱費	645	665	493	475	439	435	408	432
修繕費	412	561	1,554	348	1,914	1,645	498	1,671
保険料	59	61	50	50	67	67	53	53
営業広告費等	1,144	932	1,613	913	1,665	2,335	463	1,092
信託報酬	600	600	448	448	-	-	525	525
その他賃貸事業費用	242	179	330	336	608	466	232	165
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	28,748	29,508	23,299	25,084	39,874	38,874	24,809	22,483
(D) 減価償却費	4,603	4,613	4,090	4,090	4,675	4,748	3,543	3,518
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	24,145	24,894	19,208	20,994	35,199	34,125	21,265	18,965
(F) 資本的支出	147	-	-	-	451	10,578	256	-
(G) NCF = (C) - (F)	28,601	29,508	23,299	25,084	39,423	28,296	24,553	22,483
期末稼働率	100.0%	96.3%	94.9%	98.4%	97.1%	95.8%	92.8%	97.6%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-4-098		0-4-099		0-4-100		0-4-101	
物件名	TKフラッツ渋谷		メゾン・ド・ヴィレ 中目黒		プロスペクトKALON 三ノ輪		プロスペクト東雲橋	
期別	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	176,504	175,155	35,841	36,517	60,853	62,895	112,649	112,105
賃貸料収入	165,978	167,769	34,740	34,529	58,170	59,442	108,191	108,809
その他収入	10,526	7,385	1,101	1,987	2,683	3,452	4,458	3,296
(B) 賃貸事業費用	47,827	46,720	6,955	6,928	14,953	15,301	22,884	21,616
物件管理等委託費	12,497	12,496	1,876	1,877	4,129	4,179	5,382	5,329
公租公課	10,347	10,394	1,347	1,346	2,509	3,452	5,390	5,404
水道光熱費	6,839	8,455	531	554	891	922	1,218	1,442
修繕費	6,546	5,741	1,277	1,488	2,208	2,159	2,317	2,849
保険料	329	329	51	51	138	138	194	194
営業広告費等	7,177	6,371	1,714	1,447	2,594	2,055	5,232	3,445
信託報酬	2,074	2,074	-	-	1,000	1,000	1,500	1,500
その他賃貸事業費用	2,016	858	156	163	1,481	1,393	1,649	1,449
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	128,677	128,434	28,886	29,588	45,899	47,593	89,764	90,489
(D) 減価償却費	21,822	21,832	4,011	4,073	12,003	12,008	18,719	18,720
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	106,854	106,601	24,874	25,515	33,895	35,585	71,045	71,768
(F) 資本的支出	418	215	7,077	567	588	-	-	105
(G) NCF = (C) - (F)	128,258	128,218	21,808	29,021	45,311	47,593	89,764	90,384
期末稼働率	95.8%	98.9%	100.0%	98.0%	98.9%	99.0%	100.0%	98.2%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成25年9月期決算短信

物件番号	0-4-102		0-4-103		0-4-104		0-4-105	
物件名	プロスペクト門前仲町		プロスペクト荻窪		エクセリア池袋WEST II		プロスペクト大森海岸	
期別	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	39,733	40,775	24,942	23,838	31,745	31,042	58,379	58,799
賃貸料収入	37,758	37,828	24,123	22,253	30,582	29,183	54,248	54,509
その他収入	1,974	2,946	819	1,585	1,163	1,858	4,130	4,289
(B) 賃貸事業費用	8,195	8,806	5,751	7,842	5,265	8,194	13,555	10,970
物件管理等委託費	2,283	2,297	1,632	1,576	2,206	2,190	3,426	3,437
公租公課	1,830	1,826	1,200	1,328	1,262	1,259	2,480	2,474
水道光熱費	366	372	456	470	422	515	738	727
修繕費	1,183	1,397	700	1,627	32	1,589	2,348	1,965
保険料	62	62	48	48	53	53	102	102
営業広告費等	1,249	1,629	456	1,520	270	1,504	2,821	2,036
信託報酬	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,118	-
その他賃貸事業費用	220	220	255	270	18	81	520	227
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	31,537	31,968	19,191	15,996	26,479	22,847	44,823	47,828
(D) 減価償却費	4,809	4,809	4,176	4,176	3,989	3,998	6,808	6,855
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	26,728	27,159	15,015	11,820	22,490	18,849	38,014	40,973
(F) 資本的支出	-	-	-	-	357	-	7,040	-
(G) NCF = (C) - (F)	31,537	31,968	19,191	15,996	26,122	22,847	37,782	47,828
期末稼働率	100.0%	100.0%	97.6%	94.2%	100.0%	100.0%	100.0%	97.7%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-4-106		0-4-107		0-4-108		0-4-120	
物件名	プロスペクト武蔵新城		フレグランス川崎		プロスペクト中央林間		ガーラプレイス新宿御苑	
期別	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	48,870	41,980	21,049	21,191	20,910	23,675	79,603	79,703
賃貸料収入	41,998	41,849	20,368	20,150	20,037	20,943	75,908	74,154
その他収入	6,871	130	680	1,041	873	2,731	3,695	5,549
(B) 賃貸事業費用	6,704	6,509	5,166	5,355	6,115	5,768	14,292	16,644
物件管理等委託費	2,455	2,451	1,512	1,489	1,466	1,497	4,461	4,473
公租公課	2,344	2,319	1,078	1,077	1,184	1,172	3,529	3,625
水道光熱費	482	419	302	340	379	383	741	774
修繕費	199	44	929	1,194	1,175	870	1,708	2,710
保険料	67	67	43	43	46	46	118	119
営業広告費等	65	87	862	782	780	757	2,660	3,680
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	90	119	169	160	82	40	522	709
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	42,166	35,471	15,883	15,836	14,794	17,906	65,311	63,059
(D) 減価償却費	7,448	7,448	4,320	4,323	4,843	4,851	12,181	12,181
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	34,717	28,022	11,563	11,512	9,951	13,055	53,129	50,878
(F) 資本的支出	-	-	-	106	-	1,134	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	42,166	35,471	15,883	15,729	14,794	16,772	65,311	63,059
期末稼働率	100.0%	100.0%	98.0%	93.2%	95.8%	100.0%	97.3%	98.2%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成25年9月期決算短信

物件番号	0-4-121		0-4-122		0-4-125		0-4-126	
物件名	ジョイスコート		アクトフォーラム浅草		グランカーサ六本木		グランカーサ南青山	
期別	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	121,502	117,666	46,841	45,195	31,251	29,982	47,658	57,718
賃貸料収入	113,741	112,112	45,031	43,390	29,604	28,164	44,931	46,581
その他収入	7,761	5,554	1,809	1,805	1,647	1,817	2,726	11,137
(B) 賃貸事業費用	22,235	20,363	5,144	8,204	6,419	9,628	17,197	13,913
物件管理等委託費	5,147	5,107	2,037	2,004	2,156	2,109	5,084	5,034
公租公課	6,107	6,072	-	1,998	2,596	2,575	4,552	4,718
水道光熱費	821	884	634	578	786	876	2,478	2,075
修繕費	3,739	3,980	1,227	1,683	448	2,666	1,565	376
保険料	227	228	77	78	101	104	123	125
営業広告費等	5,078	3,234	973	1,518	90	1,060	2,005	177
信託報酬	-	-	-	-	-	-	750	750
その他賃貸事業費用	1,114	855	194	342	240	237	638	655
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	99,267	97,303	41,696	36,991	24,831	20,353	30,460	43,805
(D) 減価償却費	20,623	20,643	7,737	7,746	3,219	3,265	6,851	6,832
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	78,643	76,659	33,959	29,244	21,612	17,088	23,609	36,972
(F) 資本的支出	319	588	3,690	273	-	1,897	691	630
(G) NCF = (C) - (F)	98,947	96,715	38,006	36,718	24,831	18,455	29,769	43,175
期末稼働率	99.1%	95.3%	100.0%	98.0%	100.0%	100.0%	88.2%	68.1%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-4-127		0-4-129		0-5-013		0-5-026	
物件名	ストーリー神宮前		スペース新宿		willDo金山正木		エクセルシオール栄	
期別	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	60,782	62,615	84,083	83,566	20,156	20,562	20,078	20,046
賃貸料収入	59,009	60,084	79,550	78,150	19,318	19,338	19,936	19,602
その他収入	1,773	2,531	4,533	5,416	838	1,224	142	444
(B) 賃貸事業費用	12,446	12,186	12,759	19,673	3,636	4,463	5,028	6,437
物件管理等委託費	3,760	3,777	3,022	3,122	1,269	1,267	1,552	1,525
公租公課	3,053	3,090	-	4,502	1,173	1,172	1,247	1,245
水道光熱費	1,100	1,071	1,048	1,283	233	218	243	238
修繕費	701	839	3,603	6,864	437	1,083	591	1,530
保険料	96	98	136	139	42	43	50	52
営業広告費等	1,597	1,127	4,357	3,465	191	507	358	737
信託報酬	750	750	-	-	-	-	750	750
その他賃貸事業費用	1,387	1,430	591	296	288	170	234	357
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	48,336	50,429	71,323	63,893	16,520	16,099	15,050	13,609
(D) 減価償却費	6,292	6,295	13,490	13,496	5,014	5,014	4,431	4,431
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	42,043	44,133	57,833	50,396	11,506	11,085	10,618	9,178
(F) 資本的支出	-	139	1,279	110	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	48,336	50,289	70,044	63,783	16,520	16,099	15,050	13,609
期末稼働率	100.0%	100.0%	92.0%	93.2%	100.0%	95.8%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-5-027		0-5-040		0-5-041		0-5-042	
物件名	willDo日比野		willDo千代田		willDo太閤通		willDo金山	
期別	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	11,521	11,002	22,798	23,287	40,240	41,500	15,052	14,663
賃貸料収入	11,521	10,695	22,444	22,420	39,164	40,305	14,316	13,958
その他収入	-	307	354	867	1,075	1,195	735	704
(B) 賃貸事業費用	2,398	4,167	5,974	6,415	10,162	11,341	4,337	4,518
物件管理等委託費	1,084	1,067	1,749	1,778	2,460	2,482	1,322	1,319
公租公課	663	671	1,404	1,394	2,646	2,622	791	790
水道光熱費	155	159	295	310	508	468	176	185
修繕費	156	1,161	752	1,400	1,920	2,611	860	555
保険料	29	29	55	53	92	94	29	30
営業広告費等	237	834	590	656	1,668	1,257	316	549
信託報酬	-	-	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	73	244	376	71	115	1,055	90	337
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,122	6,834	16,824	16,872	30,077	30,158	10,714	10,144
(D) 減価償却費	3,196	3,196	6,792	6,803	11,590	11,593	3,831	3,834
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	5,925	3,637	10,031	10,069	18,487	18,564	6,883	6,310
(F) 資本的支出	-	-	521	-	157	-	-	445
(G) NCF = (C) - (F)	9,122	6,834	16,302	16,872	29,920	30,158	10,714	9,699
期末稼働率	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.2%	100.0%	97.2%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-5-043		0-5-056		0-5-057		0-5-063	
物件名	willDo金山沢下		willDo勝川		ステージア黄金		willDo稲永	
期別	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	15,615	15,309	23,104	23,457	21,827	21,209	26,417	27,000
賃貸料収入	14,500	15,084	22,050	22,075	21,239	20,346	26,400	26,400
その他収入	1,114	224	1,053	1,382	588	862	17	600
(B) 賃貸事業費用	4,597	3,618	5,370	6,403	6,360	7,282	4,554	4,575
物件管理等委託費	1,327	1,329	1,625	1,630	1,902	1,870	1,482	1,482
公租公課	846	842	1,377	1,369	1,437	1,427	2,003	1,968
水道光熱費	150	147	840	825	264	258	-	-
修繕費	774	110	387	1,007	1,388	1,689	189	281
保険料	32	33	50	51	61	62	79	80
営業広告費等	619	89	80	393	497	703	-	-
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	96	316	259	375	58	520	51	13
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,017	11,690	17,733	17,054	15,467	13,926	21,862	22,424
(D) 減価償却費	3,945	3,960	5,704	5,704	6,555	6,555	7,629	7,629
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,071	7,729	12,028	11,349	8,912	7,371	14,232	14,795
(F) 資本的支出	367	-	-	-	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	10,649	11,690	17,733	17,054	15,467	13,926	21,862	22,424
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.5%	95.5%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-5-066		0-5-081		0-5-082		0-5-086	
物件名	willDo東別院		willDo松原		willDo四日市鶴の森		willDo代官町	
期別	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	26,075	26,284	20,679	21,152	32,425	26,370	23,324	23,662
賃貸料収入	25,380	25,916	20,165	20,143	24,311	23,452	21,971	22,323
その他収入	694	368	514	1,008	8,113	2,918	1,353	1,339
(B) 賃貸事業費用	6,483	5,887	6,197	6,577	10,724	8,575	7,852	8,095
物件管理等委託費	1,788	1,793	1,494	1,489	1,737	1,715	1,789	1,808
公租公課	1,810	1,789	1,367	1,352	1,266	1,651	1,835	1,791
水道光熱費	232	209	243	208	880	849	347	329
修繕費	952	619	1,122	1,605	5,382	2,076	1,723	1,959
保険料	55	57	40	41	57	58	53	49
営業広告費等	513	474	900	886	432	1,277	1,069	1,195
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	379	194	278	242	218	197	283	211
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	19,591	20,397	14,482	14,574	21,700	17,795	15,471	15,567
(D) 減価償却費	7,493	7,493	5,406	5,406	6,892	6,897	6,559	6,574
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,098	12,904	9,075	9,167	14,808	10,897	8,912	8,992
(F) 資本的支出	309	-	240	-	483	-	365	-
(G) NCF = (C) - (F)	19,281	20,397	14,242	14,574	21,216	17,795	15,106	15,567
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.9%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-5-088		0-5-109		0-5-110		0-6-014	
物件名	willDo高畑		ドーム高峯		ドーム四ッ谷		willDo市岡	
期別	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	19,248	19,910	10,535	10,233	8,917	8,484	25,595	25,577
賃貸料収入	18,743	19,494	9,828	9,831	8,164	7,973	24,862	24,896
その他収入	505	416	707	401	753	511	732	681
(B) 賃貸事業費用	6,210	5,847	4,477	3,586	3,844	4,248	5,587	5,502
物件管理等委託費	1,577	1,606	820	813	687	673	1,564	1,560
公租公課	1,470	1,446	654	653	536	539	1,862	1,852
水道光熱費	191	179	432	415	363	357	363	394
修繕費	1,118	872	1,412	1,052	1,441	1,902	520	524
保険料	46	47	33	33	31	31	60	62
営業広告費等	892	658	488	178	338	276	445	338
信託報酬	750	750	400	400	400	400	750	750
その他賃貸事業費用	163	286	235	39	45	66	20	20
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	13,037	14,063	6,058	6,646	5,072	4,236	20,008	20,074
(D) 減価償却費	5,634	5,634	1,052	1,035	548	551	7,316	7,321
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,403	8,429	5,006	5,611	4,523	3,684	12,691	12,753
(F) 資本的支出	-	-	132	-	254	131	300	300
(G) NCF = (C) - (F)	13,037	14,063	5,926	6,646	4,818	4,105	19,708	19,774
期末稼働率	100.0%	100.0%	97.3%	97.3%	97.0%	97.4%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成25年9月期決算短信

物件番号	0-6-015		0-6-016		0-6-017		0-6-018	
物件名	willDo海老江		willDo今福西		メゾンフローラ		ウィンドフォー南本町	
期別	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	12,867	12,668	14,635	14,476	21,005	18,973	12,651	12,035
賃貸料収入	12,569	12,025	13,670	13,849	20,361	18,396	12,217	11,811
その他収入	298	642	965	626	643	576	433	224
(B) 賃貸事業費用	2,757	3,424	4,273	4,048	4,961	6,032	3,400	3,760
物件管理等委託費	853	867	951	944	1,457	1,402	932	922
公租公課	726	720	1,054	1,037	1,240	1,237	750	748
水道光熱費	200	219	196	212	400	459	310	315
修繕費	332	704	517	603	866	1,896	437	670
保険料	26	27	35	36	56	57	32	33
営業広告費等	398	666	499	261	78	176	134	224
信託報酬	-	-	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	219	219	269	202	112	53	53	95
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,110	9,243	10,361	10,428	16,043	12,940	9,250	8,275
(D) 減価償却費	3,400	3,400	3,970	3,985	3,874	3,912	2,345	2,364
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,709	5,843	6,390	6,443	12,168	9,027	6,904	5,911
(F) 資本的支出	-	-	695	573	1,025	2,186	325	515
(G) NCF = (C) - (F)	10,110	9,243	9,666	9,854	15,018	10,753	8,924	7,759
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.7%	83.6%	97.9%	97.2%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-6-028		0-6-029		0-6-030		0-6-044	
物件名	willDo新大阪 s I		グランメール東淀川		willDo深江南		willDo大日	
期別	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	10,168	10,079	8,846	8,586	6,635	7,148	9,468	9,124
賃貸料収入	9,440	9,788	8,207	7,774	6,494	6,721	8,008	8,394
その他収入	727	291	639	811	141	426	1,460	729
(B) 賃貸事業費用	3,166	2,852	2,080	2,515	1,521	1,904	2,386	2,416
物件管理等委託費	857	875	740	734	588	604	731	737
公租公課	709	704	532	527	568	564	537	534
水道光熱費	191	216	337	358	42	41	255	248
修繕費	773	665	399	567	206	352	440	588
保険料	22	22	20	20	16	17	20	21
営業広告費等	594	349	51	305	99	299	358	269
信託報酬	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	17	17	-	-	-	25	43	18
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	7,001	7,227	6,765	6,071	5,114	5,244	7,082	6,707
(D) 減価償却費	2,799	2,826	2,039	2,039	1,627	1,630	2,384	2,385
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	4,202	4,401	4,725	4,031	3,486	3,613	4,697	4,321
(F) 資本的支出	-	946	-	-	109	141	-	110
(G) NCF = (C) - (F)	7,001	6,281	6,765	6,071	5,004	5,102	7,082	6,597
期末稼働率	100.0%	100.0%	96.4%	96.4%	93.9%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成25年9月期決算短信

物件番号	0-6-046		0-6-047		0-6-048		0-6-049	
物件名	willDo塚本		willDo天満橋		willDo堺筋本町		willDo谷町	
期別	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	28,172	28,258	10,893	10,867	10,775	11,158	33,074	31,735
賃貸料収入	27,169	27,497	10,679	10,346	10,277	10,706	31,764	30,440
その他収入	1,002	760	213	521	498	452	1,309	1,295
(B) 賃貸事業費用	5,992	5,167	2,943	3,498	3,821	3,536	7,402	8,062
物件管理等委託費	1,723	1,734	879	880	930	944	2,052	2,036
公租公課	1,800	1,783	692	687	859	852	1,278	1,899
水道光熱費	340	376	247	200	220	227	332	374
修繕費	786	266	74	324	397	212	1,267	1,078
保険料	60	61	24	24	25	25	61	62
営業広告費等	511	174	113	470	470	354	1,025	1,200
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	19	19	161	161	169	169	635	660
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	22,179	23,091	7,949	7,369	6,954	7,622	25,671	23,673
(D) 減価償却費	7,286	7,291	3,057	3,062	3,179	3,179	7,621	7,631
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	14,892	15,800	4,892	4,306	3,774	4,443	18,049	16,041
(F) 資本的支出	-	106	-	165	-	-	992	769
(G) NCF = (C) - (F)	22,179	22,985	7,949	7,203	6,954	7,622	24,678	22,904
期末稼働率	100.0%	98.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.1%	98.1%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-6-050		0-6-051		0-6-052		0-6-058	
物件名	willDo難波 wII		willDo難波 wI		是空弁天		willDo鶴見諸口	
期別	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	17,124	17,506	24,978	25,813	15,506	15,847	7,137	7,127
賃貸料収入	16,943	16,848	24,409	25,220	15,102	14,527	6,706	6,879
その他収入	181	657	569	593	404	1,319	430	248
(B) 賃貸事業費用	4,374	4,960	6,694	6,147	3,986	4,865	2,321	1,398
物件管理等委託費	1,207	1,182	1,539	1,546	989	959	535	534
公租公課	1,199	1,193	1,777	1,761	1,060	1,053	500	497
水道光熱費	224	243	382	423	99	125	50	45
修繕費	641	1,251	1,486	1,142	495	1,068	918	200
保険料	41	42	60	62	38	39	16	16
営業広告費等	290	262	678	441	389	671	299	104
信託報酬	750	750	750	750	750	750	-	-
その他賃貸事業費用	20	34	20	20	165	197	-	-
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	12,750	12,546	18,284	19,665	11,519	10,981	4,816	5,728
(D) 減価償却費	5,101	5,101	7,968	7,974	4,579	4,590	1,584	1,604
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,649	7,445	10,315	11,691	6,940	6,391	3,231	4,124
(F) 資本的支出	-	-	231	-	387	116	389	147
(G) NCF = (C) - (F)	12,750	12,546	18,053	19,665	11,132	10,865	4,426	5,581
期末稼働率	100.0%	90.9%	100.0%	100.0%	95.2%	91.9%	100.0%	94.7%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成25年9月期決算短信

物件番号	0-6-059		0-6-060		0-6-064		0-6-067	
物件名	willDo浜崎通		willDo南森町		willDo松屋町		willDo新大阪	
期別	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	86,816	84,399	17,614	17,484	29,211	30,239	31,988	32,404
賃貸料収入	84,759	82,278	17,081	16,424	26,860	27,170	30,402	29,764
その他収入	2,057	2,121	533	1,060	2,350	3,069	1,585	2,639
(B) 賃貸事業費用	19,718	19,802	4,101	5,268	8,929	8,636	6,711	7,939
物件管理等委託費	4,722	4,596	1,289	1,244	1,792	1,762	1,750	1,723
公租公課	5,870	5,808	1,073	1,081	1,858	1,865	1,888	1,857
水道光熱費	905	991	210	244	1,174	1,169	529	505
修繕費	3,733	4,085	275	961	1,443	1,499	845	1,383
保険料	192	197	30	31	62	63	70	71
営業広告費等	2,243	2,044	454	878	1,509	1,180	857	1,588
信託報酬	750	750	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	1,300	1,327	17	77	338	345	20	57
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	67,098	64,596	13,513	12,216	20,282	21,603	25,276	24,465
(D) 減価償却費	22,658	22,658	3,755	3,756	8,175	8,176	8,630	8,630
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	44,440	41,938	9,757	8,459	12,106	13,426	16,645	15,834
(F) 資本的支出	-	-	-	109	-	109	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	67,098	64,596	13,513	12,107	20,282	21,493	25,276	24,465
期末稼働率	99.5%	96.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	98.5%	97.1%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-6-083		0-6-084		0-6-085		0-6-111	
物件名	willDo三宮イースト		willDo上新庄w I		willDo九条		アプレスト新大阪	
期別	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	27,729	28,575	12,615	12,814	22,331	23,068	75,623	87,598
賃貸料収入	26,764	26,914	12,470	12,648	20,648	21,538	68,764	77,599
その他収入	964	1,660	145	165	1,683	1,529	6,859	9,999
(B) 賃貸事業費用	6,625	7,195	3,286	3,402	6,834	5,884	44,384	42,638
物件管理等委託費	1,969	1,977	960	946	1,705	1,734	21,997	21,943
公租公課	2,016	2,002	998	987	1,091	1,083	3,490	3,475
水道光熱費	299	328	165	176	687	703	4,903	5,222
修繕費	839	1,180	160	397	1,861	996	3,940	2,139
保険料	58	60	28	28	35	36	140	140
営業広告費等	605	876	176	94	683	559	3,277	3,729
信託報酬	750	750	750	750	750	750	825	825
その他賃貸事業費用	86	20	47	21	19	19	5,808	5,162
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	21,103	21,379	9,328	9,412	15,496	17,184	31,238	44,960
(D) 減価償却費	8,633	8,644	2,989	2,991	3,802	3,803	13,663	14,471
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,470	12,735	6,339	6,421	11,694	13,380	17,575	30,489
(F) 資本的支出	262	-	126	-	-	189	68,038	6,079
(G) NCF = (C) - (F)	20,841	21,379	9,202	9,412	15,496	16,995	△36,800	38,880
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%	96.7%	100.0%	80.1%	93.7%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-6-112		0-6-113		0-6-114		0-6-116	
物件名	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		プロスペクト豊中服部	
期別	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	19,156	18,732	11,911	11,943	30,442	30,143	15,058	15,061
賃貸料収入	17,985	17,606	11,662	11,762	28,946	28,834	15,048	15,048
その他収入	1,171	1,125	249	180	1,495	1,308	10	13
(B) 賃貸事業費用	4,203	4,830	2,968	2,949	7,161	7,079	3,030	2,974
物件管理等委託費	1,414	1,395	1,003	990	1,851	1,853	1,069	1,069
公租公課	852	850	767	766	1,912	1,907	988	989
水道光熱費	719	731	122	125	472	456	273	256
修繕費	644	1,095	69	243	899	915	-	-
保険料	41	41	30	30	71	71	40	40
営業広告費等	247	431	342	175	774	822	-	-
信託報酬	250	250	600	600	1,000	1,000	600	600
その他賃貸事業費用	34	34	33	17	180	52	58	17
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	14,953	13,901	8,942	8,993	23,280	23,063	12,028	12,087
(D) 減価償却費	3,176	3,178	1,891	1,895	6,358	6,358	3,513	3,513
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,776	10,723	7,051	7,098	16,922	16,705	8,515	8,574
(F) 資本的支出	-	100	-	205	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	14,953	13,801	8,942	8,788	23,280	23,063	12,028	12,087
期末稼働率	100.0%	93.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-6-117		0-6-118		0-6-119		0-7-068	
物件名	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		willDo岡山駅西口	
期別	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	11,882	11,387	25,214	25,000	57,991	57,703	48,704	50,598
賃貸料収入	10,835	10,997	23,650	23,585	53,532	52,759	44,892	45,571
その他収入	1,047	389	1,564	1,415	4,459	4,943	3,812	5,026
(B) 賃貸事業費用	3,871	2,898	7,724	7,732	11,876	11,903	9,332	10,682
物件管理等委託費	931	952	1,731	1,732	3,096	3,073	2,287	2,384
公租公課	629	605	1,490	1,504	3,126	3,051	2,400	2,999
水道光熱費	419	456	1,026	1,090	1,599	1,504	1,766	1,733
修繕費	796	138	1,397	1,232	1,605	2,270	1,220	1,478
保険料	31	31	64	64	104	105	105	108
営業広告費等	443	74	973	986	1,884	1,785	724	1,196
信託報酬	600	600	1,000	1,000	-	-	750	750
その他賃貸事業費用	18	40	42	120	459	112	76	33
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	8,011	8,488	17,489	17,268	46,115	45,800	39,371	39,915
(D) 減価償却費	1,955	1,955	4,145	4,142	12,678	12,684	14,491	14,507
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,056	6,532	13,344	13,126	33,436	33,116	24,879	25,408
(F) 資本的支出	-	-	-	105	112	548	498	115
(G) NCF = (C) - (F)	8,011	8,488	17,489	17,163	46,002	45,251	38,872	39,800
期末稼働率	100.0%	100.0%	94.7%	100.0%	100.0%	98.0%	100.0%	99.3%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	0-7-087		0-9-053		F-1-041		F-2-001	
物件名	willDo岡山大供		willDo中洲		パレドール円山		ロイヤルガーデン 森林公園	
期別	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	44,809	45,813	88,175	87,176	47,098	46,420	17,594	18,083
賃貸料収入	41,079	41,451	86,062	84,732	44,079	42,858	16,360	17,149
その他収入	3,729	4,362	2,112	2,443	3,019	3,561	1,234	933
(B) 賃貸事業費用	9,383	10,541	18,398	22,197	15,436	22,334	6,494	6,027
物件管理等委託費	2,473	2,555	5,048	5,044	4,314	4,302	1,064	1,077
公租公課	2,791	2,745	4,382	5,479	3,368	3,382	1,065	1,059
水道光熱費	1,667	1,658	963	1,017	2,070	1,768	276	285
修繕費	965	1,675	4,076	5,217	1,935	8,326	2,093	1,702
保険料	105	104	203	208	163	163	64	65
営業広告費等	600	920	2,696	3,371	1,965	3,153	441	431
信託報酬	750	750	750	750	1,000	1,000	750	750
その他賃貸事業費用	30	131	278	1,108	618	237	738	655
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	35,425	35,271	69,776	64,979	31,662	24,086	11,099	12,055
(D) 減価償却費	11,713	11,713	19,279	19,282	4,939	4,973	4,105	4,150
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	23,712	23,558	50,496	45,696	26,722	19,112	6,994	7,904
(F) 資本的支出	182	-	346	257	610	1,939	1,994	542
(G) NCF = (C) - (F)	35,243	35,271	69,430	64,721	31,051	22,147	9,105	11,512
期末稼働率	100.0%	100.0%	98.7%	96.8%	95.1%	96.8%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-2-002		F-2-003		F-2-004		F-2-042	
物件名	グリーンパーク小松島		ダイアパレス泉崎		willDo高砂		リビングステージ南仙台	
期別	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	22,507	22,854	17,045	16,873	16,576	16,858	12,913	12,538
賃貸料収入	20,328	20,992	15,406	15,472	15,191	15,594	11,572	11,521
その他収入	2,179	1,862	1,639	1,400	1,384	1,264	1,341	1,016
(B) 賃貸事業費用	8,801	8,079	10,221	8,973	4,392	3,622	16,662	3,632
物件管理等委託費	1,294	1,313	1,070	1,060	962	969	952	950
公租公課	1,673	1,677	1,246	1,247	1,241	1,238	990	988
水道光熱費	1,606	1,528	967	928	825	788	729	661
修繕費	2,355	2,102	5,240	3,956	1,159	320	13,080	309
保険料	84	86	59	61	40	41	40	40
営業広告費等	582	366	430	574	120	238	183	-
信託報酬	750	750	750	750	-	-	500	500
その他賃貸事業費用	454	254	455	393	42	25	186	182
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	13,706	14,775	6,824	7,900	12,184	13,235	△3,748	8,905
(D) 減価償却費	5,216	5,249	2,944	2,933	3,807	3,812	1,191	1,186
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,489	9,526	3,879	4,966	8,376	9,423	△4,939	7,718
(F) 資本的支出	708	1,242	453	796	161	-	222	-
(G) NCF = (C) - (F)	12,998	13,533	6,371	7,103	12,022	13,235	△3,971	8,905
期末稼働率	98.5%	100.0%	97.0%	96.9%	100.0%	100.0%	100.0%	96.2%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-2-043		F-3-034		F-4-005		F-4-006	
	高砂関式番館		アークハイム新潟		ジョアンナマンション		入間駅前ビル	
物件名	高砂関式番館		アークハイム新潟		ジョアンナマンション		入間駅前ビル	
期別	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	32,626	29,881	54,979	56,411	26,929	25,116	67,423	66,664
賃貸料収入	29,418	28,126	52,629	52,820	24,759	22,754	60,908	59,958
その他収入	3,207	1,754	2,350	3,590	2,169	2,361	6,514	6,705
(B) 賃貸事業費用	11,425	8,317	21,092	22,135	10,270	13,258	14,327	16,250
物件管理等委託費	1,550	1,529	4,563	4,606	2,711	2,586	4,364	4,323
公租公課	2,740	2,738	5,632	5,645	2,342	2,330	2,755	2,738
水道光熱費	1,867	1,771	1,263	1,190	489	426	5,525	6,082
修繕費	3,449	993	4,797	5,604	2,192	5,196	313	1,361
保険料	106	106	240	246	120	123	150	153
営業広告費等	721	376	720	954	1,043	1,160	349	721
信託報酬	500	500	750	750	750	750	700	700
その他賃貸事業費用	490	302	3,125	3,137	621	685	169	169
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	21,200	21,564	33,886	34,275	16,658	11,857	53,095	50,413
(D) 減価償却費	4,543	4,543	12,708	12,824	5,646	5,708	8,881	8,913
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	16,657	17,020	21,177	21,451	11,011	6,148	44,214	41,499
(F) 資本的支出	1,537	-	4,456	13,005	965	4,325	1,680	2,887
(G) NCF = (C) - (F)	19,662	21,564	29,430	21,270	15,693	7,532	51,415	47,525
期末稼働率	86.9%	86.6%	96.3%	98.1%	94.3%	98.1%	97.6%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-4-007		F-4-008		F-4-009		F-4-010	
	入間駅前第二ビル		セレーノ大宮		すずらん館		ボヌール常盤	
物件名	入間駅前第二ビル		セレーノ大宮		すずらん館		ボヌール常盤	
期別	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	29,868	29,278	72,375	69,507	18,368	18,368	28,120	28,200
賃貸料収入	26,334	27,091	67,963	64,129	17,149	17,174	27,328	26,982
その他収入	3,534	2,186	4,412	5,377	1,218	1,193	792	1,218
(B) 賃貸事業費用	8,879	9,592	13,963	18,391	4,132	4,684	5,961	5,847
物件管理等委託費	2,681	2,691	4,142	4,052	1,285	1,289	1,877	1,856
公租公課	2,456	2,458	4,260	4,269	1,099	1,098	1,507	1,523
水道光熱費	999	1,039	954	886	348	359	557	580
修繕費	708	1,518	2,690	5,756	221	596	543	298
保険料	109	111	191	197	44	45	64	65
営業広告費等	560	409	834	1,835	260	235	598	736
信託報酬	1,250	1,250	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	113	113	138	643	122	310	64	36
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	20,989	19,685	58,412	51,116	14,236	13,684	22,159	22,353
(D) 減価償却費	5,955	5,962	8,340	8,361	3,226	3,235	3,366	3,266
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	15,034	13,722	50,072	42,754	11,009	10,448	18,792	19,087
(F) 資本的支出	4,595	-	528	2,846	-	200	100	7,749
(G) NCF = (C) - (F)	16,394	19,685	57,884	48,269	14,236	13,484	22,059	14,604
期末稼働率	100.0%	100.0%	97.1%	96.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-4-011		F-4-013		F-4-014		F-4-015	
物件名	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		王子ハイツ	
期別	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	26,180	25,710	14,919	14,431	21,477	21,722	15,505	16,510
賃貸料収入	24,816	24,185	14,340	14,018	19,174	21,068	15,049	15,537
その他収入	1,364	1,524	579	413	2,303	653	456	972
(B) 賃貸事業費用	5,524	9,610	2,869	3,235	6,288	6,635	4,757	5,033
物件管理等委託費	1,865	1,848	1,111	1,113	1,356	1,419	1,247	1,245
公租公課	1,623	1,626	689	691	1,058	1,058	720	716
水道光熱費	455	440	156	157	339	357	215	221
修繕費	182	3,831	32	294	1,239	1,882	1,322	1,238
保険料	67	68	34	35	53	54	30	30
営業広告費等	367	836	90	194	1,316	588	328	418
信託報酬	700	700	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	262	257	5	-	175	524	143	412
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	20,656	16,100	12,050	11,195	15,188	15,086	10,748	11,476
(D) 減価償却費	3,663	3,668	1,866	1,888	2,986	3,062	2,375	2,380
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	16,992	12,431	10,184	9,307	12,201	12,024	8,373	9,096
(F) 資本的支出	-	451	100	2,310	2,650	847	-	502
(G) NCF = (C) - (F)	20,656	15,648	11,950	8,885	12,538	14,239	10,748	10,973
期末稼働率	95.6%	100.0%	100.0%	95.8%	100.0%	97.1%	95.4%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-4-016		F-4-017		F-4-018		F-4-019	
物件名	阪上ロイヤルハイツ第二		willDo等々力		シェモア桜ヶ丘		リーバスト西千葉	
期別	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	16,372	16,340	47,184	49,232	24,337	23,051	106,433	106,285
賃貸料収入	15,557	15,538	44,996	46,810	23,544	21,897	100,270	100,213
その他収入	814	802	2,188	2,422	793	1,153	6,163	6,071
(B) 賃貸事業費用	4,417	4,161	6,447	8,200	4,953	6,812	31,659	35,813
物件管理等委託費	1,267	1,269	2,286	2,305	1,555	1,528	5,758	10,298
公租公課	857	858	2,458	2,450	1,347	1,349	8,358	8,417
水道光熱費	221	224	494	491	264	251	-	-
修繕費	1,494	1,226	126	1,533	588	2,172	7,845	7,465
保険料	49	50	80	82	51	52	313	320
営業広告費等	508	513	231	554	295	637	3,294	3,283
信託報酬	-	-	750	750	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	18	18	19	32	100	70	5,339	5,277
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,954	12,179	40,737	41,032	19,384	16,239	74,774	70,472
(D) 減価償却費	2,983	3,016	7,174	7,200	3,206	3,233	23,836	23,968
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,970	9,162	33,563	33,832	16,177	13,006	50,937	46,504
(F) 資本的支出	2,107	1,917	186	578	310	5,306	6,032	2,286
(G) NCF = (C) - (F)	9,846	10,261	40,550	40,454	19,073	10,932	68,742	68,186
期末稼働率	96.6%	96.5%	97.5%	100.0%	100.0%	91.0%	98.6%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-4-020		F-4-022		F-4-028		F-4-029	
物件名	コリンス津田沼		茅ヶ崎ダイカンプラザ		ウィンベルコーラス 平塚第13		リーベスト東中山	
期別	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	13,377	12,478	19,939	19,788	17,168	17,360	68,806	70,747
賃貸料収入	13,377	11,527	18,722	18,996	15,870	15,203	65,549	64,982
その他収入	-	951	1,216	791	1,297	2,156	3,257	5,765
(B) 賃貸事業費用	2,729	3,870	7,621	6,706	4,603	7,433	19,406	20,155
物件管理等委託費	844	790	1,328	1,329	1,231	1,218	8,508	6,342
公租公課	826	858	1,008	1,000	1,051	1,048	4,806	4,818
水道光熱費	-	99	424	425	329	334	-	-
修繕費	179	787	2,198	1,575	950	3,189	2,543	4,886
保険料	41	42	45	46	49	50	180	184
営業広告費等	-	459	694	252	185	759	1,462	1,988
信託報酬	750	750	700	700	750	750	750	750
その他賃貸事業費用	88	84	1,223	1,375	55	81	1,155	1,185
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,648	8,607	12,317	13,081	12,565	9,927	49,400	50,592
(D) 減価償却費	1,837	1,941	3,076	3,081	3,557	3,581	12,613	12,690
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,811	6,666	9,240	10,000	9,007	6,346	36,787	37,902
(F) 資本的支出	-	10,182	1,135	293	222	1,146	1,857	1,861
(G) NCF = (C) - (F)	10,648	△1,575	11,181	12,788	12,342	8,781	47,542	48,730
期末稼働率	90.0%	85.0%	100.0%	97.1%	93.9%	100.0%	98.9%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-4-031		F-4-035		F-4-036		F-4-038	
物件名	MGA金町		グリーンヒルズ芦花		ロフティー平井		コロネード春日	
期別	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	16,093	16,024	21,145	21,852	12,892	13,363	80,392	81,061
賃貸料収入	15,061	15,219	19,966	20,691	12,143	12,330	77,793	76,639
その他収入	1,032	804	1,178	1,161	749	1,033	2,599	4,421
(B) 賃貸事業費用	5,256	4,744	4,923	4,011	2,597	3,626	15,506	16,759
物件管理等委託費	1,101	1,109	1,279	1,284	1,018	1,034	5,512	5,398
公租公課	996	995	1,058	1,036	717	717	5,204	5,209
水道光熱費	230	221	377	382	334	307	777	849
修繕費	1,600	1,112	683	107	343	1,417	1,923	2,884
保険料	41	42	41	42	29	29	194	199
営業広告費等	535	513	713	384	154	120	1,178	1,548
信託報酬	750	750	750	750	-	-	600	600
その他賃貸事業費用	-	-	18	23	-	-	116	69
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,836	11,279	16,222	17,840	10,295	9,736	64,885	64,302
(D) 減価償却費	2,085	2,103	1,901	1,932	2,164	2,172	8,145	8,165
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,750	9,175	14,320	15,907	8,130	7,564	56,740	56,136
(F) 資本的支出	588	210	569	1,658	511	218	184	1,730
(G) NCF = (C) - (F)	10,248	11,069	15,652	16,182	9,784	9,518	64,700	62,572
期末稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	100.0%	100.0%	100.0%	99.1%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成25年9月期決算短信

物件番号	F-4-039		F-4-040		F-4-044		F-4-045	
物件名	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		パークテラス恵比寿	
期別	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	38,742	40,905	40,750	40,227	29,981	31,449	68,968	68,639
賃貸料収入	36,790	39,594	39,685	38,278	28,896	29,661	64,955	66,625
その他収入	1,951	1,310	1,064	1,949	1,085	1,788	4,013	2,014
(B) 賃貸事業費用	9,641	7,018	8,290	7,375	6,100	6,442	12,555	10,133
物件管理等委託費	1,921	1,948	2,378	2,329	1,508	1,506	3,475	3,518
公租公課	2,132	2,156	1,860	1,885	1,263	1,625	3,158	3,182
水道光熱費	415	418	239	297	359	366	593	573
修繕費	1,955	938	2,406	523	533	694	1,928	823
保険料	73	71	60	62	58	58	106	106
営業広告費等	2,301	791	630	1,632	1,095	1,010	2,928	1,653
信託報酬	600	600	600	600	1,000	1,000	-	-
その他賃貸事業費用	242	93	114	44	281	180	363	276
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	29,100	33,887	32,459	32,852	23,881	25,007	56,413	58,505
(D) 減価償却費	4,812	4,821	3,664	3,680	6,584	6,584	8,659	8,760
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	24,287	29,065	28,795	29,172	17,297	18,422	47,753	49,745
(F) 資本的支出	136	-	252	387	-	-	15,284	1,165
(G) NCF = (C) - (F)	28,963	33,887	32,207	32,465	23,881	25,007	41,128	57,340
期末稼働率	100.0%	90.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.7%	98.7%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-4-046		F-4-047		F-4-048		F-4-049	
物件名	プロスペクト道玄坂		プロスペクト・グラサ 広尾		プロスペクト初台		プロスペクト西巣鴨	
期別	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	53,620	54,571	113,536	111,159	19,247	19,188	37,325	35,612
賃貸料収入	52,008	52,558	109,694	108,678	18,237	18,399	34,913	34,194
その他収入	1,611	2,012	3,841	2,481	1,009	788	2,412	1,418
(B) 賃貸事業費用	12,037	9,593	20,268	19,235	5,799	5,088	11,204	9,665
物件管理等委託費	2,733	2,720	5,647	5,617	1,421	1,423	1,912	1,873
公租公課	2,831	2,830	5,048	5,030	965	964	2,181	2,183
水道光熱費	576	618	1,036	966	233	229	517	549
修繕費	2,224	635	2,274	1,834	1,012	686	2,486	1,876
保険料	90	90	191	191	34	34	80	80
営業広告費等	2,401	1,610	3,927	3,291	1,064	685	2,533	1,740
信託報酬	1,031	1,031	1,950	1,950	1,000	1,000	1,000	1,000
その他賃貸事業費用	148	57	192	353	67	64	493	361
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	41,582	44,977	93,267	91,924	13,447	14,100	26,121	25,947
(D) 減価償却費	5,336	5,350	22,842	22,842	1,980	1,980	6,795	6,800
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	36,246	39,627	70,425	69,082	11,467	12,119	19,326	19,146
(F) 資本的支出	447	328	-	-	-	162	-	105
(G) NCF = (C) - (F)	41,135	44,649	93,267	91,924	13,447	13,937	26,121	25,842
期末稼働率	97.8%	100.0%	97.0%	98.5%	100.0%	100.0%	96.0%	92.1%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成25年9月期決算短信

物件番号	F-4-050		F-4-051		F-4-052		F-4-053	
物件名	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		プロスペクト恩賜公園	
期別	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	19,413	18,790	93,092	97,550	46,764	46,148	43,965	44,758
賃貸料収入	17,742	17,569	87,781	89,527	44,694	43,994	40,713	41,647
その他収入	1,670	1,221	5,310	8,022	2,070	2,153	3,252	3,111
(B) 賃貸事業費用	6,429	5,873	19,036	19,922	8,844	9,520	9,200	9,298
物件管理等委託費	1,412	1,405	4,882	4,995	2,607	2,548	2,445	2,433
公租公課	1,177	1,171	5,788	5,780	2,507	2,506	2,125	2,132
水道光熱費	383	392	1,158	1,231	650	661	382	390
修繕費	1,032	1,096	3,594	3,092	849	1,486	1,192	1,318
保険料	48	48	195	195	87	87	313	313
営業広告費等	1,047	735	2,534	4,158	1,247	1,308	1,912	1,868
信託報酬	1,000	1,000	-	-	646	646	550	550
その他賃貸事業費用	328	23	881	468	249	275	279	291
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	12,983	12,917	74,055	77,627	37,920	36,627	34,765	35,460
(D) 減価償却費	5,250	4,843	16,474	16,646	8,898	8,937	9,082	9,082
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,733	8,074	57,581	60,981	29,021	27,690	25,683	26,378
(F) 資本的支出	126	147	27,268	1,651	152	736	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	12,857	12,770	46,787	75,976	37,768	35,891	34,765	35,460
期末稼働率	100.0%	100.0%	96.0%	100.0%	100.0%	98.0%	100.0%	97.8%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-4-054		F-4-055		F-4-056		F-4-057	
物件名	BELNOS34		SKレジデンス		エンゼルハイム 西六郷第2		デイト橋本	
期別	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	82,426	83,072	32,792	32,841	48,893	46,706	39,380	38,885
賃貸料収入	76,317	76,245	31,740	31,580	45,919	43,192	38,283	36,822
その他収入	6,108	6,826	1,052	1,261	2,974	3,514	1,096	2,063
(B) 賃貸事業費用	22,215	20,206	8,964	8,367	10,113	9,982	9,547	8,311
物件管理等委託費	6,665	6,603	2,683	2,703	3,826	3,774	2,429	2,388
公租公課	6,398	6,305	1,888	1,876	2,764	2,746	2,001	1,974
水道光熱費	3,392	3,908	573	631	401	403	459	441
修繕費	2,441	1,563	1,534	1,128	2,177	1,812	3,294	1,961
保険料	254	254	79	79	118	118	102	102
営業広告費等	2,778	1,447	1,068	896	582	969	1,012	1,327
信託報酬	-	-	1,000	938	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	284	124	136	112	243	159	248	115
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	60,210	62,865	23,827	24,473	38,780	36,724	29,833	30,574
(D) 減価償却費	11,832	12,233	4,907	4,929	5,812	6,238	5,879	5,919
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	48,378	50,631	18,920	19,544	32,967	30,486	23,953	24,654
(F) 資本的支出	10,962	31,133	985	5,596	13,244	304	1,150	6,436
(G) NCF = (C) - (F)	49,248	31,732	22,842	18,877	25,535	36,420	28,682	24,137
期末稼働率	96.0%	92.3%	100.0%	100.0%	97.7%	97.6%	97.3%	98.7%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成25年9月期決算短信

物件番号	F-4-058		F-4-059		F-4-064		F-5-023	
物件名	プロスペクト川崎		プロスペクト浦和常盤		グラーナ上野		willDo伝馬町	
期別	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	62,733	63,350	32,821	31,583	42,551	41,168	26,487	27,425
賃貸料収入	56,135	57,065	31,007	29,779	40,630	40,323	25,364	26,796
その他収入	6,597	6,284	1,813	1,804	1,920	844	1,122	629
(B) 賃貸事業費用	11,221	12,543	6,078	6,823	8,104	6,729	6,419	4,733
物件管理等委託費	3,236	3,247	2,074	2,050	1,817	1,800	1,507	1,523
公租公課	3,414	3,381	1,849	1,841	2,252	2,230	1,853	1,844
水道光熱費	856	888	488	488	518	544	419	446
修繕費	1,061	2,322	368	947	1,775	1,276	1,274	398
保険料	123	123	81	81	73	74	70	71
営業広告費等	1,387	1,426	600	727	1,481	535	865	129
信託報酬	1,000	1,000	500	500	-	-	-	-
その他賃貸事業費用	142	154	115	186	185	268	429	318
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	51,511	50,806	26,743	24,760	34,447	34,438	20,067	22,692
(D) 減価償却費	10,666	10,684	5,094	4,962	8,315	8,320	5,914	5,918
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	40,845	40,121	21,648	19,798	26,131	26,118	14,153	16,773
(F) 資本的支出	-	451	210	-	-	210	306	-
(G) NCF = (C) - (F)	51,511	50,354	26,533	24,760	34,447	34,228	19,761	22,692
期末稼働率	97.9%	100.0%	96.7%	96.7%	100.0%	94.3%	98.0%	100.0%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-5-024		F-5-032		F-5-037		F-5-060	
物件名	グレースマンション藤		ステラートシティ桜山		willDo黒川		グランカーサ代官町	
期別	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	19,725	19,348	26,952	27,331	22,538	22,235	55,556	56,399
賃貸料収入	18,516	17,578	25,692	25,761	22,256	22,044	53,699	54,498
その他収入	1,208	1,769	1,260	1,570	282	191	1,857	1,901
(B) 賃貸事業費用	5,974	7,519	6,093	6,727	5,220	4,663	14,584	14,682
物件管理等委託費	1,465	1,427	1,611	1,611	1,606	1,535	3,508	3,539
公租公課	1,412	1,412	1,850	1,843	1,834	1,820	3,317	3,301
水道光熱費	1,371	1,403	398	389	275	282	847	866
修繕費	519	1,887	732	1,084	747	400	4,277	4,668
保険料	88	91	61	61	76	74	205	205
営業広告費等	267	267	455	929	340	403	1,627	654
信託報酬	750	750	750	750	-	-	400	400
その他賃貸事業費用	99	280	232	57	338	147	400	1,045
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	13,750	11,828	20,859	20,604	17,318	17,571	40,971	41,717
(D) 減価償却費	5,413	5,425	6,869	6,874	7,842	7,850	8,303	8,445
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,337	6,403	13,989	13,730	9,475	9,720	32,668	33,271
(F) 資本的支出	506	240	317	241	127	112	238	5,528
(G) NCF = (C) - (F)	13,244	11,588	20,541	20,363	17,191	17,459	40,732	36,188
期末稼働率	100.0%	93.2%	100.0%	100.0%	96.3%	96.0%	100.0%	94.8%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-5-061		F-6-026		F-6-033		F-6-062	
物件名	グランカーサ御器所		willDo西明石		ラ・ヴィータ日本橋		クラウンハイム西田辺	
期別	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	57,228	56,373	33,702	34,686	62,730	70,712	17,699	19,008
賃貸料収入	54,532	53,249	32,615	31,836	61,747	61,834	17,100	17,565
その他収入	2,696	3,123	1,086	2,849	982	8,877	598	1,442
(B) 賃貸事業費用	12,321	12,880	8,925	11,020	13,555	17,998	5,304	6,333
物件管理等委託費	3,383	3,356	2,184	2,200	4,309	4,255	1,355	1,364
公租公課	4,232	4,220	3,110	3,100	4,250	4,194	1,480	1,471
水道光熱費	1,671	1,634	534	596	847	930	339	361
修繕費	1,192	1,853	1,593	3,066	1,481	5,520	907	1,580
保険料	192	192	167	171	169	167	56	56
営業広告費等	762	893	246	904	1,702	1,962	363	868
信託報酬	437	437	750	750	750	750	600	600
その他賃貸事業費用	449	292	337	230	45	216	201	30
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	44,907	43,492	24,776	23,665	49,174	52,714	12,394	12,675
(D) 減価償却費	8,499	8,528	6,530	6,550	16,870	16,891	2,015	2,003
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	36,407	34,963	18,246	17,115	32,304	35,822	10,378	10,671
(F) 資本的支出	1,096	9,033	-	318	638	2,606	310	899
(G) NCF = (C) - (F)	43,810	34,459	24,776	23,347	48,535	50,107	12,083	11,775
期末稼働率	100.0%	98.0%	96.9%	98.5%	98.7%	98.0%	95.7%	91.2%
運用日数	182	183	182	183	182	183	182	183

物件番号	F-6-063	
物件名	プロスペクト桂	
期別	第14期	第15期
(A) 賃貸事業収入	21,734	22,108
賃貸料収入	18,511	18,067
その他収入	3,222	4,041
(B) 賃貸事業費用	6,658	7,760
物件管理等委託費	1,472	1,448
公租公課	1,307	1,305
水道光熱費	1,061	1,035
修繕費	1,265	1,966
保険料	56	56
営業広告費等	298	623
信託報酬	600	600
その他賃貸事業費用	597	724
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	15,075	14,348
(D) 減価償却費	3,148	3,142
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,927	11,206
(F) 資本的支出	-	251
(G) NCF = (C) - (F)	15,075	14,097
期末稼働率	96.5%	96.6%
運用日数	182	183

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
BELNOS 34 (東京都葛飾区)	共用部改修工事 専有部バリューアップ工事	自 平成25年10月 至 平成26年2月	88	-	-
グランカーサ南青山 (東京都港区)	専有部バリューアップ工事	自 平成26年1月 至 平成26年3月	56	-	-
アプレスト新大阪 (大阪府大阪市)	共用部設備新設 専有部バリューアップ工事	自 平成25年11月 至 平成26年3月	30	-	-
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 共用部設備更新	自 平成25年10月 至 平成25年10月	24	-	-
グランカーサ御器所 (愛知県名古屋市)	専有部バリューアップ工事 専有部設備更新	自 平成25年10月 至 平成26年3月	16	-	-

② 当期中に行った資本的支出

保有不動産等において、第15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15期中の資本的支出は、138,032千円であり、当期費用に区分された修繕費282,688千円と合わせ、420,720千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)
アークハイム新潟 (新潟県新潟市)	リノベーション工事	自 平成25年5月 至 平成25年9月	10,939
コリンヌ津田沼 (千葉県習志野市)	リノベーション工事	自 平成25年4月 至 平成25年8月	9,398
BELNOS34 (東京都葛飾区)	リノベーション工事	自 平成25年5月 至 平成25年8月	8,582
ボヌール常盤 (埼玉県さいたま市)	リノベーション工事	自 平成25年5月 至 平成25年9月	7,749
グランカーサ御器所 (愛知県名古屋市)	リノベーション工事	自 平成25年5月 至 平成25年7月	7,242
その他不動産等	室内改装工事等	自 平成25年4月 至 平成25年9月	94,120
合計			138,032

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	第15期 自 平成25年 4月1日 至 平成25年9月30日
当期首 積立金残高 (千円)	1,062,258	1,239,503	1,181,867	1,359,228	1,327,568
当期積立額 (千円)	313,772	282,174	439,650	304,207	247,624
当期積立金 取崩額 (千円)	136,527	339,810	262,289	335,866	666,574
次期繰越額 (千円)	1,239,503	1,181,867	1,359,228	1,327,568	908,618

(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、第15期は516,001千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、平成25年9月30日現在191,079千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	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	240	65,480	4.0
0-1-033	フラットカレラ	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	60	28,890	4.7
0-1-034	s13w9 ht	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	410	67,040	4.3
0-1-035	s9w12 ht	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	230	82,140	3.4
0-1-036	willDo南平岸	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	170	67,140	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	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	280	65,790	8.9
0-2-054	willDo上杉3丁目	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	1,070	31,550	7.8
0-2-065	グランメゾン七福	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	450	21,540	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	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	260	35,640	10.4
0-3-080	willDo笹口	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	190	20,420	8.4
0-4-005	willDo越谷	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	10,250	45,340	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9月期決算短信

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	PML値	
0-4-025	ジョイ尾山台	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	株式会社インデックスコンサルティング	平成25年6月21日	-	150	43,830	11.2
0-4-038	willDo新座	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	5,470	56,600	7.8
0-4-039	東信松涛マンション	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	70	42,380	13.7
0-4-055	ハーモニー上北沢	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	20	27,840	10.0
0-4-062	willDo南浦和	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	264	21,288	6.9
0-4-069	カレッジスクエア北池袋	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	420	40,090	4.9
0-4-070	カレッジスクエア東武練馬	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	7,430	52,140	7.3
0-4-071	カレッジスクエア赤塚	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	190	38,920	6.7
0-4-072	カレッジスクエア東久留米	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	450	21,340	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	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	260	27,080	6.2
0-4-075	カレッジスクエア新小岩	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	400	24,830	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9月期決算短信

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	PML値	
0-4-122	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	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	480	67,230	8.2
0-4-127	ストーリー神宮前	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	20	56,860	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	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	900	64,800	3.5
0-5-041	willDo太閤通	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	310	85,250	6.1
0-5-042	willDo金山	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	190	35,390	6.7
0-5-043	willDo金山沢下	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	140	21,430	5.9
0-5-056	willDo勝川	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	150	29,110	7.6
0-5-057	ステージア黄金	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	380	37,980	5.5
0-5-063	willDo稲永	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	1,760	48,800	6.6
0-5-066	willDo東別院	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	270	38,000	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	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	4,350	48,730	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	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	6,760	29,550	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	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	330	31,010	13.7
0-6-046	willDo塚本	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	430	74,730	9.1
0-6-047	willDo天満橋	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	4,290	28,650	6.9

日本賃貸住宅投資法人(8986)平成25年9月期決算短信

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	PML値	
0-6-048	willDo堺筋本町	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	960	31,320	9.3
0-6-049	willDo谷町	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	360	35,700	11.2
0-6-050	willDo難波 wII	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	220	52,960	10.4
0-6-051	willDo難波 wI	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	1,330	68,430	11.0
0-6-052	是空弁天	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	230	53,080	13.1
0-6-058	willDo鶴見諸口	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	5,330	16,870	12.4
0-6-059	willDo浜崎通	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	2,310	106,790	6.3
0-6-060	willDo南森町	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	260	25,060	6.8
0-6-064	willDo松屋町	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	750	45,090	7.7
0-6-067	willDo新大阪	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	810	41,270	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	willDo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prest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prest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	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	910	58,450	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	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	1,190	107,460	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	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	210	189,930	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9月期決算短信

物件名	委託調査業者	報告書日付	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	PML値
F-4-006	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	11.8
F-4-029	リーベスト東中山	株式会社インデックスコンサルティング	平成25年6月21日	-	98,505	3.4
F-4-031	MGA金町	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	3,820	4.7
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	60	13.0
F-4-036	ロフティー平井	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	30	6.0
F-4-038	コロネード春日	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	1,950	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	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	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	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	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	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	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	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	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	300	53,420	3.6
F-5-037	willDo黒川	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	5,090	66,080	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	株式会社ERIソリューション	平成25年9月30日	-	1,790	136,030	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9月30日現在)

用途	番号	物件名	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	テナントの総数 (注3)	不動産賃貸 事業収益 (千円)	対総不動産 賃貸事業収益 比率(%) (注4)
ワン ル ーム	0-1-001	サテラ北34条	5,691.72	5,636.64	1	51,767	0.9
	0-1-004	サテラ永山	2,904.83	2,736.70	1	23,612	0.4
	0-1-032	willDo北24条	1,279.89	1,279.89	1	12,726	0.2
	0-1-033	フラットカレラ	971.15	933.97	1	10,249	0.2
	0-1-034	s13w9 h+	1,836.38	1,798.27	1	17,333	0.3
	0-1-035	s9w12 h+	2,246.01	2,164.07	1	21,378	0.4
	0-1-036	willDo南平岸	1,218.96	1,218.96	1	12,319	0.2
	0-1-090	スカイヒルズN15	3,524.83	3,524.83	1	32,550	0.5
	0-1-091	スカイヒルズ栄町	5,335.70	5,335.70	1	38,919	0.7
	0-1-092	ドーミー千歳	2,239.00	2,239.00	1	25,653	0.4
	0-1-093	スカイヒルズ高台I	3,748.80	3,748.80	1	29,258	0.5
	0-1-128	アルファタワー札幌南4条	4,413.21	4,118.32	1	53,425	0.9
	0-2-037	willDo西下台町	2,304.00	2,304.00	1	23,283	0.4
	0-2-054	willDo上杉3丁目	1,517.81	1,517.81	1	22,936	0.4
	0-2-065	グランメゾン七福	1,083.70	1,083.70	1	16,155	0.3
	0-2-094	リビングステージ東仙台	1,596.53	1,567.27	1	19,560	0.3
	0-2-123	ウエストパーク支倉	5,150.62	5,073.80	1	71,698	1.2
	0-3-079	willDo礎町	1,868.64	1,868.64	1	22,921	0.4
	0-3-080	willDo笹口	1,008.00	972.00	1	12,371	0.2
	0-4-005	willDo越谷	1,230.28	1,230.28	1	20,466	0.3
	0-4-006	ジョイフル狭山	870.97	820.72	1	10,988	0.2
	0-4-007	ルミエール八王子	1,649.70	1,597.05	1	20,041	0.3
	0-4-008	willDo清澄	7,497.46	7,497.46	1	156,710	2.6
	0-4-009	ターキーズ田園調布第2	462.12	462.12	1	10,851	0.2
	0-4-010	willDo本千葉	1,903.82	1,847.47	1	19,088	0.3
	0-4-011	willDo横浜南	493.59	493.59	1	10,272	0.2
	0-4-012	サイトピア	1,697.50	1,632.50	1	23,462	0.4
	0-4-024	VISTAシュブリーム	892.88	892.88	1	16,401	0.3
	0-4-025	ジョイ尾山台	1,064.55	1,064.55	1	20,733	0.3
	0-4-031	willDo大塚	1,091.54	1,002.14	1	21,032	0.4
	0-4-038	willDo新座	1,260.00	1,260.00	1	21,984	0.4
	0-4-039	東信松涛マンション	1,044.66	1,044.66	1	26,689	0.4
	0-4-055	ハーモニー上北沢	539.48	520.76	1	12,012	0.2
	0-4-062	willDo南浦和	725.62	725.62	1	14,736	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	6,829	0.1
	0-4-074	カレッジスクエア茗荷谷	1,420.77	1,420.77	1	29,196	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	1,332.27	1	36,476	0.6
	0-4-095	プロスペクト日本橋本町	1,295.76	1,274.40	1	31,188	0.5
	0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	1,778.37	1,703.22	1	48,882	0.8
	0-4-097	六本木ライズハウス	1,242.23	1,212.31	1	30,373	0.5
	0-4-098	TKフラッツ渋谷	6,984.28	6,907.81	1	175,155	3
	0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	1,275.00	1,249.50	1	36,517	0.6
	0-4-100	プロスペクトKALON三ノ輪	3,075.70	3,045.57	1	62,895	1.1
	0-4-101	プロスペクト東雲橋	4,919.31	4,829.66	1	112,105	1.9
	0-4-102	プロスペクト門前仲町	1,790.56	1,790.56	1	40,775	0.7
	0-4-103	プロスペクト荻窪	1,123.59	1,058.54	1	23,838	0.4
	0-4-104	エクセリア池袋WEST II	1,379.52	1,379.52	1	31,042	0.5
	0-4-105	プロスペクト大森海岸	2,506.04	2,449.62	1	58,799	1
	0-4-106	プロスペクト武蔵新城	1,875.88	1,875.88	1	41,980	0.7
	0-4-107	フレグランス川崎	1,065.87	993.21	1	21,191	0.4
	0-4-108	プロスペクト中央林間	1,121.28	1,121.28	1	23,675	0.4
	0-4-120	ガーラプレイス新宿御苑	2,837.72	2,785.64	1	79,703	1.3
	0-4-121	ジョイスコート	6,268.53	5,975.90	1	117,666	2
	0-4-122	アクトフォルム浅草	2,220.17	2,176.56	1	45,195	0.8
	0-4-125	グランカーサ六本木	1,407.63	1,407.63	1	29,982	0.5
	0-4-126	グランカーサ南青山	1,921.17	1,309.24	1	57,718	1
	0-4-127	ストーリーア神宮前	2,071.60	2,071.60	1	62,615	1.1
	0-4-129	スペーシア新宿	3,307.07	3,081.35	1	83,566	1.4
	0-5-013	willDo金山正木	1,192.32	1,142.64	1	20,562	0.3
	0-5-026	エクセルシオール栄	1,486.56	1,486.56	1	20,046	0.3
	0-5-027	willDo日比野	767.25	767.25	1	11,002	0.2
	0-5-040	willDo千代田	1,445.80	1,445.80	1	23,287	0.4
	0-5-041	willDo太閤通	3,127.32	3,102.55	1	41,500	0.7
	0-5-042	willDo金山	892.44	867.65	1	14,663	0.2
	0-5-043	willDo金山沢下	970.80	970.80	1	15,309	0.3
	0-5-056	willDo勝川	1,548.80	1,548.80	1	23,457	0.4
	0-5-057	ステージア黄金	1,651.21	1,577.52	1	21,209	0.4
	0-5-063	willDo稲永	2,348.20	2,348.20	1	27,000	0.5
0-5-066	willDo東別院	1,640.76	1,640.76	1	26,284	0.4	
0-5-081	willDo松原	1,344.60	1,344.60	1	21,152	0.4	
0-5-082	willDo四日市鶴の森	2,160.00	2,115.00	1	26,370	0.4	
0-5-086	willDo代官町	1,320.00	1,320.00	1	23,662	0.4	
0-5-088	willDo高畑	1,319.22	1,319.22	1	19,910	0.3	
0-5-109	ドーム高峯	915.96	890.85	1	10,233	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 ム	0-5-110	ドーム四ッ谷	765.87	745.96	1	8,484	0.1
	0-6-014	willDo市岡	1,682.06	1,682.06	1	25,577	0.4
	0-6-015	willDo海老江	763.63	763.63	1	12,668	0.2
	0-6-016	willDo今福西	1,040.41	1,040.41	1	14,476	0.2
	0-6-017	メゾンフローラ	1,686.72	1,410.94	1	18,973	0.3
	0-6-018	ウィンドフォー南本町	926.18	900.62	1	12,035	0.2
	0-6-028	willDo新大阪 s I	628.56	628.56	1	10,079	0.2
	0-6-029	グランメール東淀川	585.30	564.24	1	8,586	0.1
	0-6-030	willDo深江南	561.64	561.64	1	7,148	0.1
	0-6-044	willDo大日	583.12	583.12	1	9,124	0.2
	0-6-046	willDo塚本	1,711.17	1,684.41	1	28,258	0.5
	0-6-047	willDo天満橋	678.00	678.00	1	10,867	0.2
	0-6-048	willDo堺筋本町	740.28	740.28	1	11,158	0.2
	0-6-049	willDo谷町	1,927.80	1,892.10	1	31,735	0.5
	0-6-050	willDo難波 wII	1,146.51	1,042.21	1	17,506	0.3
	0-6-051	willDo難波 w I	1,699.50	1,699.50	1	25,813	0.4
	0-6-052	是空弁天	1,092.49	1,004.06	1	15,847	0.3
	0-6-058	willDo鶴見諸口	571.20	540.95	1	7,127	0.1
	0-6-059	willDo浜崎通	5,886.70	5,649.98	1	84,399	1.4
	0-6-060	willDo南森町	1,028.48	1,028.48	1	17,484	0.3
	0-6-064	willDo松屋町	1,865.64	1,835.35	1	30,239	0.5
	0-6-067	willDo新大阪	1,713.36	1,663.32	1	32,404	0.5
	0-6-083	willDo三宮イースト	1,760.15	1,760.15	1	28,575	0.5
	0-6-084	willDo上新庄w I	912.95	883.50	1	12,814	0.2
	0-6-085	willDo九条	1,260.36	1,260.36	1	23,068	0.4
	0-6-111	アプレスト新大阪	2,984.64	2,797.50	1	87,598	1.5
	0-6-112	アプレスト桜川	1,009.92	946.92	1	18,732	0.3
	0-6-113	プロスペクト美章園	901.26	901.26	1	11,943	0.2
	0-6-114	プロスペクト中之島	1,615.05	1,615.05	1	30,143	0.5
	0-6-116	プロスペクト豊中服部	981.12	981.12	1	15,061	0.3
	0-6-117	プロスペクト下鴨	675.21	675.21	1	11,387	0.2
	0-6-118	プロスペクト河原町五条	1,523.12	1,523.12	1	25,000	0.4
	0-6-119	グランシス江坂	2,623.86	2,572.20	1	57,703	1
0-7-068	willDo岡山駅西口	3,794.40	3,767.10	1	50,598	0.9	
0-7-087	willDo岡山大供	3,446.94	3,446.94	1	45,813	0.8	
0-9-053	willDo中洲	5,759.40	5,574.48	1	87,176	1.5	
		小計	217,165.52	212,464.83	2	3,646,941	61.5

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)
ファミリー	F-1-041	パレドール円山	4,637.08	4,487.80	1	46,420	0.8
	F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	2,051.07	2,051.07	1	18,083	0.3
	F-2-002	グリーンパーク小松島	2,989.02	2,989.02	1	22,854	0.4
	F-2-003	ダイアパレス泉崎	2,060.77	1,997.63	1	16,873	0.3
	F-2-004	willDo高砂	1,623.68	1,623.68	1	16,858	0.3
	F-2-042	リビングステージ南仙台	1,330.83	1,280.67	1	12,538	0.2
	F-2-043	高砂関式番館	3,336.52	2,890.27	1	29,881	0.5
	F-3-034	アークハイム新潟	6,945.03	6,816.53	1	56,411	1.0
	F-4-005	ジョアンナマンション	4,066.20	3,988.44	1	25,116	0.4
	F-4-006	入間市駅前ビル	4,316.19	4,316.19	1	66,664	1.1
	F-4-007	入間市駅前第二ビル	3,592.48	3,592.48	1	29,278	0.5
	F-4-008	セレーノ大宮	6,710.68	6,450.10	1	69,507	1.2
	F-4-009	すずらん館	1,160.80	1,160.80	1	18,368	0.3
	F-4-010	ボヌール常盤	1,951.89	1,951.89	1	28,200	0.5
	F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	2,431.33	2,431.33	1	25,710	0.4
	F-4-013	ドリームハイツ	1,100.31	1,054.58	1	14,431	0.2
	F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	1,477.38	1,434.50	1	21,722	0.4
	F-4-015	王子ハイツ	986.52	986.52	1	16,510	0.3
	F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	1,173.65	1,132.14	1	16,340	0.3
	F-4-017	willDo等々力	2,422.06	2,422.06	1	49,232	0.8
	F-4-018	シェモア桜ヶ丘	1,919.67	1,746.33	1	23,051	0.4
	F-4-019	リーバスト西千葉	11,060.14	11,060.14	1	106,285	1.8
	F-4-020	コリンス津田沼	1,435.80	1,220.43	1	12,478	0.2
	F-4-022	茅ヶ崎ダイカンプラザ	1,838.43	1,785.63	1	19,788	0.3
	F-4-028	ウィンベルコーラス平塚第13	1,533.82	1,533.82	1	17,360	0.3
	F-4-029	リーバスト東中山	6,011.80	6,011.80	1	70,747	1.2
	F-4-031	MGA金町	1,522.89	1,522.89	1	16,024	0.3
	F-4-035	グリーンヒルズ芦花	1,199.95	1,146.40	1	21,852	0.4
	F-4-036	ロフティー平井	939.95	939.95	1	13,363	0.2
	F-4-038	コロネード春日	4,344.72	4,305.39	1	81,061	1.4
	F-4-039	THEバームス代々木上原 コスモテラス	1,804.69	1,640.38	1	40,905	0.7
	F-4-040	サンテラス代々木上原	1,763.33	1,763.33	1	40,227	0.7
	F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	1,364.02	1,364.02	1	31,449	0.5
	F-4-045	パークテラス恵比寿	2,755.28	2,718.50	1	68,639	1.2
F-4-046	プロスペクト道玄坂	2,081.54	2,081.54	1	54,571	0.9	
F-4-047	プロスペクト・グラーサ広尾	3,861.29	3,804.09	1	111,159	1.9	
F-4-048	プロスペクト初台	817.43	817.43	1	19,188	0.3	
F-4-049	プロスペクト西巢鴨	2,063.60	1,899.68	1	35,612	0.6	
F-4-050	プロスペクト町屋	1,177.71	1,177.71	1	18,790	0.3	
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	5,601.46	5,601.46	1	97,550	1.6	
F-4-052	プロスペクト森下	2,399.23	2,351.24	1	46,148	0.8	

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-4-053	プロスペクト恩賜公園	2,073.21	2,026.65	1	44,758	0.8	
	F-4-054	BELNOS34	5,328.66	4,919.20	1	83,072	1.4	
	F-4-055	SKレジデンス	1,624.73	1,624.73	1	32,841	0.6	
	F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	2,776.64	2,709.56	1	46,706	0.8	
	F-4-057	デイム橋本	3,134.24	3,092.17	1	38,885	0.7	
	F-4-058	プロスペクト川崎	3,404.96	3,404.96	1	63,350	1.1	
	F-4-059	プロスペクト浦和常盤	2,263.20	2,187.95	1	31,583	0.5	
	F-4-064	グラーナ上野	2,147.40	2,024.28	1	41,168	0.7	
	F-5-023	willDo伝馬町	2,185.20	2,185.20	1	27,425	0.5	
	F-5-024	グレースマンション藤	2,882.52	2,686.68	1	19,348	0.3	
	F-5-032	ステラートシティ桜山	1,914.07	1,914.07	1	27,331	0.5	
	F-5-037	willDo黒川	1,933.37	1,856.67	1	22,235	0.4	
	F-5-060	グランカーサ代官町	5,962.18	5,649.33	1	56,399	1	
	F-5-061	グランカーサ御器所	5,195.21	5,089.12	1	56,373	1	
	F-6-026	willDo西明石	4,703.40	4,634.96	1	34,686	0.6	
	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	4,647.08	4,555.69	1	70,712	1.2	
	F-6-062	クラウンハイム西田辺	1,536.03	1,401.42	1	19,008	0.3	
	F-6-063	プロスペクト桂	1,796.59	1,735.64	1	22,108	0.4	
			小計	169,368.93	165,248.14	1	2,285,259	38.5
			合計	386,534.45	377,712.97	2	5,932,200	100

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

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

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

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

(注5) ボノール常盤(F-4-010)は、管理室の一部を専有部に変更したため、平成25年9月9日より賃貸可能面積を1,918.31㎡から1,951.89㎡に変更しております。

② 稼働率推移

番号	物件名	平成25年 4月末日	平成25年 5月末日	平成25年 6月末日	平成25年 7月末日	平成25年 8月末日	平成25年 9月末日
0-1-001	サテラ北34条	99.0%	99.1%	98.6%	98.6%	99.2%	99.0%
0-1-004	サテラ永山	100.0%	100.0%	98.9%	96.6%	96.6%	94.2%
0-1-032	willDo北24条	97.2%	97.2%	94.4%	94.4%	97.3%	100.0%
0-1-033	フラットカレラ	96.2%	100.0%	96.2%	96.2%	96.2%	96.2%
0-1-034	s13w9 h+	93.7%	93.8%	93.8%	95.9%	93.8%	97.9%
0-1-035	s9w12 h+	100.0%	98.2%	100.0%	100.0%	96.4%	96.4%
0-1-036	willDo南平岸	97.3%	97.3%	97.3%	94.5%	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	95.1%	93.8%	93.8%	94.2%	95.8%	93.3%
0-2-037	willDo西下台町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-2-054	willDo上杉3丁目	98.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-2-065	グランメゾン七福	97.6%	100.0%	100.0%	90.9%	90.9%	100.0%
0-2-094	リビングステージ東仙台	100.0%	100.0%	98.2%	96.3%	98.2%	98.2%
0-2-123	ウエストパーク支倉	97.1%	97.0%	99.3%	100.0%	97.9%	98.5%
0-3-079	willDo礎町	93.8%	95.9%	97.9%	95.8%	95.8%	100.0%
0-3-080	willDo笹口	89.3%	92.9%	92.9%	92.9%	92.9%	96.4%
0-4-005	willDo越谷	98.0%	100.0%	96.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-006	ジョイフル狭山	98.1%	100.0%	98.1%	96.2%	94.2%	94.2%
0-4-007	ルミエール八王子	89.4%	89.4%	92.6%	92.6%	94.7%	96.8%
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	100.0%	96.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-010	willDo本千葉	93.3%	97.2%	97.2%	98.2%	95.2%	97.0%
0-4-011	willDo横浜南	95.4%	94.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-012	サイトピア	95.2%	98.1%	97.1%	98.1%	97.1%	96.2%
0-4-024	VISTAシュブリーム	89.8%	94.9%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-025	ジョイ尾山台	100.0%	100.0%	100.0%	95.8%	100.0%	100.0%
0-4-031	willDo大塚	91.8%	91.8%	100.0%	100.0%	100.0%	91.8%
0-4-038	willDo新座	94.6%	89.3%	89.3%	91.1%	96.4%	100.0%
0-4-039	東信松涛マンション	100.0%	100.0%	100.0%	96.7%	100.0%	100.0%
0-4-055	ハーモニー上北沢	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	96.5%
0-4-062	willDo南浦和	97.2%	100.0%	100.0%	100.0%	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%

番号	物件名	平成25年 4月末日	平成25年 5月末日	平成25年 6月末日	平成25年 7月末日	平成25年 8月末日	平成25年 9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	100.0%	96.0%	100.0%	100.0%	97.9%	96.3%
0-4-095	プロスペクト日本橋本町	98.4%	100.0%	98.3%	100.0%	98.4%	98.4%
0-4-096	メゾン・ド・ヴィレ高輪魚らん坂	95.5%	95.6%	95.8%	95.8%	97.2%	95.8%
0-4-097	六本木ライズハウス	97.6%	97.6%	100.0%	97.6%	97.6%	97.6%
0-4-098	TKフラッツ渋谷	97.4%	97.2%	96.7%	97.5%	95.9%	98.9%
0-4-099	メゾン・ド・ヴィレ中目黒	98.0%	98.0%	98.0%	92.0%	100.0%	98.0%
0-4-100	プロスペクトKALON 三ノ輪	100.0%	97.4%	99.0%	99.1%	100.0%	99.0%
0-4-101	プロスペクト東雲橋	99.5%	98.3%	96.6%	97.7%	97.6%	98.2%
0-4-102	プロスペクト門前仲町	100.0%	100.0%	98.3%	96.5%	96.7%	100.0%
0-4-103	プロスペクト荻窪	89.6%	97.1%	95.4%	95.2%	97.1%	94.2%
0-4-104	エクセリア池袋WEST II	100.0%	97.6%	95.0%	98.2%	100.0%	100.0%
0-4-105	プロスペクト大森海岸	100.0%	99.0%	100.0%	96.6%	97.9%	97.7%
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	95.7%	97.7%	100.0%	97.7%	93.2%	93.2%
0-4-108	プロスペクト中央林間	93.8%	93.8%	95.8%	100.0%	100.0%	100.0%
0-4-120	ガーラブレイス新宿御苑	94.7%	96.4%	94.4%	96.2%	95.3%	98.2%
0-4-121	ジョイスコート	97.1%	93.1%	94.8%	95.2%	95.5%	95.3%
0-4-122	アクトフォルム浅草	95.5%	93.6%	96.1%	96.1%	94.2%	98.0%
0-4-125	グランカーサ六本木	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.3%	100.0%
0-4-126	グランカーサ南青山	88.2%	88.2%	71.3%	71.3%	68.1%	68.1%
0-4-127	ストーリーア神宮前	100.0%	100.0%	96.8%	96.8%	95.5%	100.0%
0-4-129	スペーシア新宿	88.5%	90.2%	93.7%	93.0%	93.0%	93.2%
0-5-013	willDo金山正木	100.0%	100.0%	100.0%	97.9%	100.0%	95.8%
0-5-026	エクセルシオール栄	100.0%	97.9%	93.8%	100.0%	100.0%	100.0%
0-5-027	willDo日比野	93.5%	90.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-5-040	willDo千代田	95.0%	98.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-5-041	willDo太閤通	96.7%	95.4%	98.6%	100.0%	97.5%	99.2%
0-5-042	willDo金山	100.0%	91.7%	97.2%	97.2%	97.2%	97.2%
0-5-043	willDo金山沢下	100.0%	97.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-5-056	willDo勝川	96.9%	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%	100.0%
0-5-057	ステージャ黄金	91.0%	95.5%	100.0%	98.5%	97.0%	95.5%
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%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-5-081	willDo松原	98.1%	98.1%	96.3%	94.4%	94.4%	100.0%
0-5-082	willDo四日市鶴の森	100.0%	97.5%	100.0%	95.4%	95.2%	97.9%
0-5-086	willDo代官町	92.7%	98.2%	98.2%	96.4%	100.0%	100.0%
0-5-088	willDo高畑	98.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-5-109	ドーム高峯	97.3%	94.5%	94.5%	97.3%	100.0%	97.3%

番号	物件名	平成25年 4月末日	平成25年 5月末日	平成25年 6月末日	平成25年 7月末日	平成25年 8月末日	平成25年 9月末日
0-5-110	ドーム四ッ谷	91.9%	89.1%	94.6%	97.2%	100.0%	97.4%
0-6-014	willDo市岡	100.0%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-6-015	willDo海老江	96.5%	100.0%	96.5%	96.5%	100.0%	100.0%
0-6-016	willDo今福西	96.8%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-6-017	メゾンフローラ	96.7%	100.0%	100.0%	89.3%	89.3%	83.6%
0-6-018	ウィンドフォー南本町	95.3%	97.9%	97.9%	100.0%	97.2%	97.2%
0-6-028	willDo新大阪 s I	96.3%	96.3%	100.0%	100.0%	96.2%	100.0%
0-6-029	グランメール東淀川	92.6%	96.4%	100.0%	100.0%	96.4%	96.4%
0-6-030	willDo深江南	100.0%	87.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-6-044	willDo大日	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-6-046	willDo塚本	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.4%
0-6-047	willDo天満橋	100.0%	95.0%	95.0%	100.0%	95.0%	100.0%
0-6-048	willDo堺筋本町	95.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-6-049	willDo谷町	98.1%	96.3%	96.3%	92.6%	88.9%	98.1%
0-6-050	willDo難波wII	100.0%	100.0%	97.8%	97.6%	97.6%	90.9%
0-6-051	willDo難波wI	100.0%	98.5%	100.0%	98.5%	100.0%	100.0%
0-6-052	是空弁天	92.0%	93.7%	92.8%	86.3%	90.2%	91.9%
0-6-058	willDo鶴見諸口	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	94.7%	94.7%
0-6-059	willDo浜崎通	98.0%	98.0%	95.0%	95.5%	96.0%	96.0%
0-6-060	willDo南森町	96.7%	96.7%	96.7%	93.5%	96.8%	100.0%
0-6-064	willDo松屋町	98.4%	95.0%	96.8%	93.4%	96.6%	98.4%
0-6-067	willDo新大阪	100.0%	94.0%	95.6%	94.2%	89.3%	97.1%
0-6-083	willDo三ノ宮イースト	100.0%	96.7%	98.5%	98.5%	100.0%	100.0%
0-6-084	willDo上新庄 wI	100.0%	96.8%	100.0%	100.0%	96.8%	96.8%
0-6-085	willDo九条	98.4%	100.0%	96.8%	98.4%	100.0%	100.0%
0-6-111	アプレスト新大阪	80.1%	81.2%	86.4%	88.5%	90.6%	93.7%
0-6-112	アプレスト桜川	100.0%	100.0%	100.0%	97.9%	97.9%	93.8%
0-6-113	プロスペクト美章園	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-6-114	プロスペクト中之島	98.4%	95.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-6-116	プロスペクト豊中服部	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-6-117	プロスペクト下鴨	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-6-118	プロスペクト河原町五条	100.0%	96.7%	94.9%	94.9%	92.8%	100.0%
0-6-119	グランシス江坂	97.6%	92.9%	91.9%	99.0%	98.0%	98.0%
0-7-068	willDo岡山駅西口	97.8%	98.2%	100.0%	100.0%	98.9%	99.3%
0-7-087	willDo岡山大供	100.0%	98.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
0-9-053	willDo中洲	100.0%	98.7%	96.8%	95.7%	97.0%	96.8%
ワンルーム 小計		97.6%	97.2%	97.5%	97.4%	97.3%	97.8%

番号	物件名	平成25年 4月末日	平成25年 5月末日	平成25年 6月末日	平成25年 7月末日	平成25年 8月末日	平成25年 9月末日
F-1-041	パレドール円山	92.1%	94.7%	100.0%	98.9%	95.6%	96.8%
F-2-001	ロイヤルガーデン森林公園	100.0%	90.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-2-002	グリーンパーク小松島	97.5%	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-2-003	ダイアパレス泉崎	93.9%	92.1%	90.9%	96.9%	95.1%	96.9%
F-2-004	willDo高砂	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-2-042	リビングステージ南仙台	100.0%	100.0%	100.0%	96.2%	96.2%	96.2%
F-2-043	高砂関式番館	86.9%	86.9%	89.2%	84.4%	82.2%	86.6%
F-3-034	アークハイム新潟	93.7%	95.0%	96.7%	94.9%	93.3%	98.1%
F-4-005	ジョアンナマンション	90.4%	90.4%	90.4%	90.4%	90.4%	98.1%
F-4-006	入間駅前ビル	96.4%	97.7%	97.7%	98.8%	98.8%	100.0%
F-4-007	入間駅前第二ビル	100.0%	97.0%	97.0%	98.5%	98.5%	100.0%
F-4-008	セレーノ大宮	93.1%	95.1%	96.1%	96.1%	97.1%	96.1%
F-4-009	すずらん館	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-4-010	ボヌール常盤	96.9%	93.8%	97.0%	97.0%	97.0%	100.0%
F-4-011	プロフィットリンク竹ノ塚	93.6%	95.6%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%
F-4-013	ドリームハイツ	94.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.8%
F-4-014	グリーンヒルズ飛鳥山	95.6%	97.1%	97.1%	100.0%	97.1%	97.1%
F-4-015	王子ハイツ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-4-016	阪上ロイヤルハイツ第二	96.6%	100.0%	92.9%	92.9%	100.0%	96.5%
F-4-017	willDo等々力	97.5%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-4-018	シェモア桜ヶ丘	89.7%	92.0%	92.0%	95.0%	95.0%	91.0%
F-4-019	リーバスト西千葉	97.1%	97.1%	97.8%	97.8%	99.3%	100.0%
F-4-020	コリンヌ津田沼	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	80.0%	85.0%
F-4-022	茅ヶ崎ダイカンブラザ	97.1%	97.1%	97.1%	94.3%	97.1%	97.1%
F-4-028	ウィンバルコーラス平塚第13	97.0%	97.0%	97.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-4-029	リーバスト東中山	97.2%	96.0%	95.9%	98.3%	98.3%	100.0%
F-4-031	MGA金町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.8%	100.0%
F-4-035	グリーンヒルズ芦花	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	95.5%
F-4-036	ロフティー平井	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
F-4-038	コロネード春日	98.4%	96.8%	95.1%	98.4%	99.1%	99.1%
F-4-039	THEパームス代々木上原コスモテラス	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	90.9%
F-4-040	サンテラス代々木上原	96.5%	96.5%	91.0%	94.6%	100.0%	100.0%
F-4-044	プロスペクト日本橋小網町	100.0%	97.2%	100.0%	97.9%	95.1%	100.0%
F-4-045	パークテラス恵比寿	97.8%	100.0%	100.0%	97.3%	95.8%	98.7%
F-4-046	プロスペクト道玄坂	97.8%	97.8%	98.2%	100.0%	100.0%	100.0%
F-4-047	プロスペクト・グララーサ広尾	96.3%	94.8%	96.3%	95.2%	97.2%	98.5%
F-4-048	プロスペクト初台	100.0%	95.1%	95.1%	100.0%	100.0%	100.0%
F-4-049	プロスペクト西巣鴨	96.0%	90.2%	89.6%	84.4%	84.4%	92.1%
F-4-050	プロスペクト町屋	95.1%	100.0%	95.1%	95.1%	95.3%	100.0%
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	93.2%	95.9%	100.0%	98.6%	98.8%	100.0%
F-4-052	プロスペクト森下	100.0%	100.0%	97.6%	96.0%	96.0%	98.0%
F-4-053	プロスペクト恩賜公園	100.0%	98.2%	100.0%	97.8%	98.5%	97.8%

	番号	物件名	平成25年 4月末日	平成25年 5月末日	平成25年 6月末日	平成25年 7月末日	平成25年 8月末日	平成25年 9月末日
	F-4-054	BELNOS34	96.9%	96.8%	97.6%	95.9%	92.3%	92.3%
	F-4-055	SKレジデンス	94.2%	97.1%	100.0%	97.2%	100.0%	100.0%
	F-4-056	エンゼルハイム西六郷第2	100.0%	100.0%	97.3%	100.0%	97.6%	97.6%
	F-4-057	デイム橋本	92.7%	94.0%	94.7%	97.3%	98.7%	98.7%
	F-4-058	ブロスペクト川崎	100.0%	98.3%	100.0%	96.1%	96.2%	100.0%
	F-4-059	ブロスペクト浦和常盤	96.6%	93.3%	93.3%	96.7%	96.7%	96.7%
	F-4-064	グラーナ上野	97.3%	97.3%	97.3%	100.0%	94.3%	94.3%
	F-5-023	willDo伝馬町	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-5-024	グレースマンション藤	95.5%	97.7%	97.7%	95.5%	95.5%	93.2%
	F-5-032	ステラートシティ桜山	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	F-5-037	willDo黒川	92.4%	92.4%	96.3%	100.0%	100.0%	96.0%
	F-5-060	グランカーサ代官町	97.0%	95.4%	96.5%	95.6%	93.7%	94.8%
	F-5-061	グランカーサ御器所	97.1%	94.0%	97.4%	96.7%	97.3%	98.0%
	F-6-026	willDo西明石	96.9%	95.5%	95.3%	96.9%	97.1%	98.5%
	F-6-033	ラ・ヴィータ日本橋	98.7%	98.7%	96.1%	97.2%	98.6%	98.0%
	F-6-062	クラウンハイム西田辺	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	95.5%	91.2%
	F-6-063	ブロスペクト桂	96.5%	100.0%	100.0%	96.5%	93.1%	96.6%
	ファミリー 小計		96.3%	96.2%	97.0%	97.0%	96.6%	97.6%
	ポートフォリオ 合計		97.0%	96.8%	97.3%	97.2%	97.0%	97.7%

(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

(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	4,878	7,497.46	7,497.46	100.0	2.6	共同住宅
0-4-098	T Kフラッツ渋谷	4,649	6,984.28	6,907.81	98.9	3.0	共同住宅
F-4-047	プロスペクト・グラサ広尾	3,412	3,861.29	3,804.09	98.5	1.9	共同住宅
0-4-127	ストーリー神宮前	3,225	2,071.60	2,071.60	100.0	1.1	共同住宅
F-4-038	コロネード春日	3,219	4,344.72	4,305.39	99.1	1.4	共同住宅
0-4-121	ジョイスコート	3,088	6,268.53	5,975.90	95.3	2.0	共同住宅
0-4-101	プロスペクト東雲橋	2,922	4,919.31	4,829.66	98.2	1.9	共同住宅
0-4-129	スペーシア新宿	2,595	3,307.07	3,081.35	93.2	1.4	共同住宅
F-4-051	プロスペクト清澄庭園	2,574	5,601.46	5,601.46	100.0	1.6	共同住宅
0-9-053	willDo中洲	2,381	5,759.40	5,574.48	96.8	1.5	共同住宅
合計		32,948	50,615.12	49,649.20	98.1	18.3	—

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の運用資産について、O(ワンルームタイプ)、F(ファミリータイプ)の2つに分類し、物件毎に番号を付したものです。なお、複数のタイプを含む物件については、タイプ毎の占める戸数が最も多いものを当該物件のタイプとして記載しています。

(注2) 「帳簿価額」は、百万円未満を切り捨てて表示しています。

(注3) 「賃貸可能面積」は、決算日現在の各運用資産に係る建物の賃貸可能な床面積を記載しており、倉庫、駐車場、管理人室、看板、自動販売機及びアンテナ等の、賃借人の主たる賃貸目的に付随して賃貸される面積並びに賃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。